



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO -

# VARIANTE V 17

MODIFICA ALLA VARIANTE N.64.2 - VARIANTE DI ADEGUAMENTO AL PROGRAMMA  
DENOMINATO "CONTRATTO DI QUARTIERE II" RELATIVA ALLA EX AGENZIA  
COLTIVAZIONE TABACCHI - APPROVATA CON DEL. C.C. N. 139 DEL 30/09/2008



## ELAB. 02 - CARTOGRAFIA E N.T.A.: STATO ATTUALE E MODIFICATO

SINDACO E ASSESSORE ALL'URBANISTICA: Prof.ssa Daniela Frullani

DIRIGENTE: Ing. Remo Veneziani

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Arch. Maria Luisa Sogli

REDAZIONE DELLA VARIANTE - UFFICIO DI PIANO: Arch. Maria Luisa Sogli - Arch. Ilaria Calabresi

MARZO 2013

## STATO ATTUALE

### RELAZIONE TECNICA

**Variante 64.2** : Ex Agenzia Coltivazione Tabacchi.

**Descrizione del complesso architettonico.**

“ Situata in Piazza degli Osservanti ed estesa tra questa, Via dell’Ammazzatoio, il Campaccio e le mura occidentali che congiungono il Bastione San Niccolò e Porta Tunisi, la dismessa Manifattura dei Tabacchi testimonia la presenza dell’antico Convento dei Minori Osservanti e dell’annessa Chiesa di S.Maria Maddalena.

Il complesso originario viene eretto tra il 1530 ed il 1560 (la chiesa, il cui portale è datato 1559, viene costruita sostituendo la primitiva Chiesa di S.Maria Maddalena eretta alla metà del trecento). Nel 1700 la cinquecentesca chiesa rinascimentale era considerata una delle più belle di San Sepolcro ed il convento era detto <il più vago e magnifico che fosse in città> (Lancisi). Nel 1808-1810 il convento fu soppresso dal governo napoleonico e ripristinato in seguito sotto il Governo Granducale sino alla soppressione definitiva del 1866 decretata dal Governo Italiano.

Nel 1869 le autorità governative ed il Consiglio Comunale del Borgo concedono tutta la proprietà (chiesa, convento con i due chiostri, gli annessi e l’orto prospiciente le mura) per utilizzare la stessa come magazzino dei tabacchi e come pubblico macello. Da quel momento tutto il complesso subisce numerose trasformazioni e viene stravolto nella sua articolazione architettonica originaria con particolare riferimento agli interni del convento e alla organizzazione e distribuzione dei volumi situati nelle pertinenze: le aree degli antichi chiostri sono negli anni saturate con manufatti di carattere produttivo e con volumi tecnici legati alla lavorazione del tabacco. La chiesa viene trasformata in laboratorio per la cernita del tabacco preservando al nuovo uso soltanto il

bellissimo soffitto ligneo, spartito a lacunari ottagonali ornati da pitture e stemmi di famiglie locali, rimasto ancora oggi integro nella struttura originaria; così il Giglioli nel parlava nel 1921: <Nella stanza del laboratorio per la cernita del tabacco, è l’antico soffitto della chiesa, in legno con 36 ottagonali intagliati nei quali sono dipinte ad olio su tela altrettante storie della vita della Vergine, di San Francesco d’Assisi, S. Antonio da Padova, san Domenico e varie Sante di Ordini diversi. Sotto ciascun comparto è lo stemma della famiglia che ha ordinato la pittura. In altri scomparti sono cornici a forma di losanga che racchiudono rosoni. Il lavoro di intaglio attribuito ai fratelli Bonomi ha certo più valore delle pitture (prima metà del sec. XVII).>. Recentemente la chiesa è stata sottoposta al Vincolo di cui al D.Lgs. 22.01.04 n. 42. Negli anni ’70 il complesso è stato dismesso e l’Agenzia di Coltivazione dei Tabacchi si è trasferita in altra sede. Da quel momento non si registrano altri usi fatta eccezione per alcuni volumi dell’ex mattatoio che sono stati recuperati e trasformati nel 1980 in 5 alloggi di edilizia residenziale pubblica. Lo stabile è articolato su più corpi con una media di due piani fuori terra con altezze complessive intorno ai 9-10 metri (parti che erano destinate più strettamente alla lavorazione del tabacco), fatta eccezione per il corpo compreso tra la chiesa e l’accesso alla proprietà che si sviluppa su tre piani fuori terra (parte che era destinata ad uffici). Sullo spazio interno a ridosso delle mura, un tempo occupato dal chiostro del convento, e sul fronte interno del volume disposto lungo Via dell’Ammazzatoio, sono presenti corpi aggiunti in epoca più recente, ad un piano, sostanzialmente costituiti da tettoie, oltre ad un corpo su due piani, attiguo al quadrilatero centrale, in c.a. e vetro. La struttura, in muratura mista con parti in cemento, ha superfici murarie parte in pietra (fronti prospicienti Via Matteo di Giovanni e parte di Via dell’Ammazzatoio) scandite da grandi aperture riquadrate a mattoni e/o intonacate,

parte ad intonaco anch’esse scandite da aperture seriali riquadrate alcune delle quali di chiara matrice ottocentesca e di notevole valore architettonico”. (estratto dalla relazione del Programma Contratto di Quartiere)

### **Tipo di intervento previsto:**

La presente variante prevede il recupero e la rifunzionalizzazione del complesso dell’ex Agenzia Coltivazione Tabacchi per destinarlo a residenze, residenze sovvenzionate, eventuali attività commerciali e/o direzionali, attività culturali ed espositive.

Alcuni interventi previsti risultano non ammissibili dalla vigente disciplina per il Centro storico, in particolare per quanto attiene:

- Classificazione del valore culturale e ambientale degli edifici e relative categorie di intervento consentite;
- Destinazioni d’uso previste.

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

(INTEGRAZIONE ALLE NTA PER LA DISCIPLINA DEL CENTRO STORICO:)

Integrazione all’art.7 delle NTA per la disciplina del Centro Storico: CATEGORIE DI INTERVENTO SECONDO IL VALORE ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE.

In calce all’art 7 si aggiunge la seguente norma:

*“Per il complesso dell’ex Agenzia Coltivazione Tabacchi valgono inoltre le seguenti disposizioni:*

*Per l’edificio classificato V.A.A.P.(valori architettonici e ambientali parziali), corrispondente alla ex Chiesa di Santa Maria Maddalena, sono previsti i seguenti interventi:*

- Piano terra: manutenzione ordinaria (art. 8 NTA), manutenzione straordinaria (art. 9 NTA), Restauro e risanamento conservativo “A” e “B” (artt. 10 – 11 NTA);
- Piano primo: manutenzione ordinaria (art. 8 NTA), manutenzione straordinaria (art. 9 NTA), Restauro e risanamento conservativo “A” (art. 10 NTA).

Integrazione all’art.20 delle NTA per la disciplina del Centro Storico: PIANO DI RECUPERO

In calce all’art 20 si aggiunge la seguente norma:

## STATO ATTUALE

“Per il complesso dell'ex Agenzia Coltivazione Tabacchi valgono le seguenti disposizioni:

Gli interventi previsti e normati dalla presente variante saranno attuati mediante la suddivisione in due comparti attuativi, come indicati nelle tavole n. 1 e n.2 della presente variante, all'interno di ognuno dei quali dovrà essere predisposta una pianificazione unitaria degli interventi.

Ciascun comparto potrà prevedere al suo interno la definizione di subcomparti, tali da permettere l'attuazione per successivi stralci.

La realizzazione degli interventi è subordinata alla preventiva demolizione degli edifici classificati VNI nella tav. n.1 della presente variante.

Nell'ambito del comparto n.2 dovrà essere garantita la realizzazione della passerella o passaggio pedonale di cui alla Tav. n. 2 della presente variante.

Qualora gli interventi vengano realizzati per stralci, la realizzazione del parcheggio pertinenziale, nel comparto 2, dovrà avvenire al raggiungimento del 50% di SUL attuata.

Il parcheggio pubblico potrà essere realizzato anche in altra area individuata dall'Amministrazione Comunale, purché interna al perimetro definito dal “Contratto di Quartiere II”.

Gli oneri di urbanizzazione dovuti per gli interventi di cui sopra saranno utilizzati per l'attuazione del Contratto di Quartiere II.

Per gli edifici campiti con apposito retino di colore rosso e contrassegnati dalle lettere A-B-C-D-E-F, nella tavola 2 della presente variante, è prevista la

demolizione e ricostruzione, alle seguenti condizioni:

- volume massimo ricostruibile pari a quello demolito con riferimento all'altezza in gronda, sia per il volume demolito che per quello ricostruito.
- Altezza max in gronda pari o inferiore a quella degli edifici esistenti.
- Distanza minima dalle mura urbane:7,5 m

La nuova edificazione derivante dalla sostituzione edilizia degli edifici di cui sopra, sarà ubicata nell'area indicata con apposita campitura nella Tav. n. 3 della presente variante.

La nuova edificazione dovrà essere compatibile con il tessuto edilizio delle aree limitrofe per quanto riguarda tipologia edilizia, articolazione volumetrica, materiali e finiture utilizzati, in modo da armonizzarsi con il contesto del centro storico.”

Integrazione all'art.28 delle NTA per la disciplina del Centro Storico: DESTINAZIONI D'USO DEGLI IMMOBILI E DELLE AREE SCOPERTE.

In calce all'art 28 si aggiunge la seguente norma:

Nel comparto 1 la destinazione residenziale è consentita solo nella forma di Edilizia Residenziale Pubblica.

Nel comparto 2 gli edifici a destinazione residenziale e turistico-ricettiva possono comprendere anche eventuali attività commerciali e/o direzionali in misura non superiore al 20% della SUL complessiva degli edifici del comparto. Le attività commerciali potranno essere ubicate esclusivamente al piano terra; le direzionali al piano terra e piano primo.

Per l'edificio destinato a “servizi culturali”, si prevedono nello specifico le seguenti destinazioni d'uso:

- piano terra: servizi culturali e terziari, attività di servizio alla funzionalità del complesso residenziale con esclusione di attività commerciali di tipo alimentare e abbigliamento;
- piano primo: esposizione, raccolta documentazione, promozione e veicolazione dei fatti artistici e culturali.

Gli edifici campiti con apposito retino di colore rosso e contrassegnati dalle lettere A-B-C-D-E-F, nella tavola 2 della presente variante, sono destinati a demolizione e sostituzione edilizia, a parità di volume. La conseguente nuova edificazione avrà destinazione

residenziale con possibilità di insediamento di attività commerciali e direzionali secondo le specificazioni previste all'interno del comparto n.2.”

## **STATO MODIFICATO**

(In **rosso** le parti aggiunte; in ~~barra~~ le parti cassate)

### **RELAZIONE TECNICA**

**Variante 64.2** : Ex Agenzia Coltivazione Tabacchi.

**Descrizione del complesso architettonico.**

“Situata in Piazza degli Osservanti ed estesa tra questa, Via dell’Ammazzatoio, il Campaccio e le mura occidentali che congiungono il Bastione San Niccolò e Porta Tunisi, la dismessa Manifattura dei Tabacchi testimonia la presenza dell’antico Convento dei Minori Osservanti e dell’annessa Chiesa di S.Maria Maddalena.

Il complesso originario viene eretto tra il 1530 ed il 1560 (la chiesa, il cui portale è datato 1559, viene costruita sostituendo la primitiva Chiesa di S.Maria Maddalena eretta alla metà del trecento). Nel 1700 la cinquecentesca chiesa rinascimentale era considerata una delle più belle di San Sepolcro ed il convento era detto <il più vago e magnifico che fosse in città> (Lancisi). Nel 1808-1810 il convento fu soppresso dal governo napoleonico e ripristinato in seguito sotto il Governo Granducale sino alla soppressione definitiva del 1866 decretata dal Governo Italiano.

Nel 1869 le autorità governative ed il Consiglio Comunale del Borgo concedono tutta la proprietà (chiesa, convento con i due chiostri, gli annessi e l’orto prospiciente le mura) per utilizzare la stessa come magazzino dei tabacchi e come pubblico macello. Da quel momento tutto il complesso subisce numerose trasformazioni e viene stravolto nella sua articolazione architettonica originaria con particolare riferimento agli interni del

convento e alla organizzazione e distribuzione dei volumi situati nelle pertinenze: le aree degli antichi chiostri sono negli anni saturate con manufatti di carattere produttivo e con volumi tecnici legati alla lavorazione del tabacco. La chiesa viene trasformata in laboratorio per la cernita del tabacco preservando al nuovo uso soltanto il bellissimo soffitto ligneo, spartito a lacunari ottagonali ornati da pitture e stemmi di famiglie locali, rimasto ancora oggi integro nella struttura originaria; così il Giglioli nel parlava nel 1921: <Nella stanza del laboratorio per la cernita del tabacco, è l’antico soffitto della chiesa, in legno con 36 ottagoni intagliati nei quali sono dipinte ad olio su tela altrettante storie della vita della Vergine, di San Francesco d’Assisi, S. Antonio da Padova, san Domenico e varie Sante di Ordini diversi. Sotto ciascun comparto è lo stemma della famiglia che ha ordinato la pittura. In altri scomparti sono cornici a forma di losanga che racchiudono rosoni. Il lavoro di intaglio attribuito ai fratelli Bonomi ha certo più valore delle pitture (prima metà del sec. XVII).>. Recentemente la chiesa è stata sottoposta al Vincolo di cui al D.Lgs. 22.01.04 n. 42. Negli anni ’70 il complesso è stato dismesso e l’Agenzia di Coltivazione dei Tabacchi si è trasferita in altra sede. Da quel momento non si registrano altri usi fatta eccezione per alcuni volumi dell’ex mattatoio che sono stati recuperati e trasformati nel 1980 in 5 alloggi di edilizia residenziale pubblica. Lo stabile è articolato su più corpi con una media di due piani fuori terra con altezze complessive intorno ai 9-10 metri (parti che erano destinate più strettamente alla

lavorazione del tabacco), fatta eccezione per il corpo compreso tra la chiesa e l’accesso alla proprietà che si sviluppa su tre piani fuori terra (parte che era destinata ad uffici). Sullo spazio interno a ridosso delle mura, un tempo occupato dal chiostro del convento, e sul fronte interno del volume disposto lungo Via dell’Ammazzatoio, sono presenti corpi aggiunti in epoca più recente, ad un piano, sostanzialmente costituiti da tettoie, oltre ad un corpo su due piani, attiguo al quadrilatero centrale, in c.a. e vetro. La struttura, in muratura mista con parti in cemento, ha superfici murarie parte in pietra (fronti prospicienti Via Matteo di Giovanni e parte di Via dell’Ammazzatoio) scandite da grandi aperture riquadrate a mattoni e/o intonacate, parte ad intonaco anch’esse scandite da aperture seriali riquadrate alcune delle quali di chiara matrice ottocentesca e di notevole valore architettonico”. (estratto dalla relazione del Programma Contratto di Quartiere)

### **Tipo di intervento previsto:**

La presente variante prevede il recupero e la rifunzionalizzazione del complesso dell’ex Agenzia Coltivazione Tabacchi per destinarlo a residenze, residenze sovvenzionate, eventuali attività commerciali e/o direzionali, attività culturali ed espositive.

Alcuni interventi previsti risultano non ammissibili dalla vigente disciplina per il Centro storico, in particolare per quanto attiene:

- Classificazione del valore culturale e ambientale degli edifici e relative categorie di intervento consentite;

- Destinazioni d’uso previste.

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

(INTEGRAZIONE ALLE NTA PER LA DISCIPLINA DEL CENTRO STORICO:)

Integrazione all’art. 7 delle NTA per la disciplina del Centro Storico: CATEGORIE DI INTERVENTO SECONDO IL VALORE ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE.

In calce all’art 7 si aggiunge la seguente norma:

*“Per il complesso dell’ex Agenzia Coltivazione Tabacchi valgono inoltre le seguenti disposizioni:*

*Per l’edificio classificato V.A.A.P. (valori architettonici e ambientali parziali), corrispondente alla ex Chiesa di Santa Maria Maddalena, sono previsti i seguenti interventi:*

- *Piano terra: manutenzione ordinaria (art. 8 NTA), manutenzione straordinaria (art. 9 NTA), Restauro e risanamento conservativo “A” e “B” (artt. 10 – 11 NTA);*
- *Piano primo: manutenzione ordinaria (art. 8 NTA), manutenzione straordinaria (art. 9 NTA), Restauro e risanamento conservativo “A” (art. 10 NTA).*

*Per ciò che riguarda l’edificio classificato V.A.A.N.1 (Valore architettonico ambientale nullo di tipo 1), che ricade nel comparto I di proprietà comunale, sono ammessi gli interventi di cui ai punti a), b), c), d) ed e) (ovvero manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e*

## **STATO MODIFICATO**

(In **rosso** le parti aggiunte; in ~~barra~~ le parti cassate)

*risanamento conservativo di tipo “A” e “B”, ristrutturazione edilizia D1, D2A, D2B, ricomposizione o sostituzione edilizia) con le seguenti limitazioni:*

- *le facciate su via dell’Ammazzatoio e lungo via Madonna dell’albero dovranno mantenere gli allineamenti attuali ed essere realizzate in muratura intonacata e tinteggiata con colori da concordare con l’ufficio urbanistica. Le aperture potranno essere rifinite con mostre in pietra o in laterizio a vista; potranno essere realizzati marcapiani o marca davanzali in pietra o in laterizio a vista; su tali facciate non è ammessa la realizzazione di terrazze o balconi a sbalzo rispetto al filo facciata. Le coperture dovranno avere forma semplice (a capanna o a padiglione) con manto in coppi e tegole tradizionali in laterizio; le gronde dovranno avere aggetti e configurazione analoghe a quelle della gronda attualmente presente.*

*Per ciò che riguarda l’edificio classificato di “Valore architettonico ambientale nullo con all’interno strutture di archeologia industriale da conservare”, che ricade nel comparto 1 di proprietà comunale, sono ammessi gli interventi di cui ai punti a), b), c), d) e e) (ovvero manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo di tipo “A” e “B”, ristrutturazione edilizia D1, D2A, D2B, ricomposizione o sostituzione edilizia) con le seguenti limitazioni:*

- *le strutture di archeologia industriale (macchine caldaia storiche) attualmente presenti in tale manufatto dovranno essere conservate, nello stesso spazio in cui sono ora collocate o smontate e ricollocate in altro locale pubblico, quali testimonianze dell’originario opificio.*

Integrazione all’art.20 delle N.T.A. per la disciplina del Centro Storico: PIANO DI RECUPERO

In calce all’art 20 si aggiunge la seguente norma:

“Per il complesso dell’ex Agenzia Coltivazione Tabacchi valgono le seguenti disposizioni:

*Gli interventi previsti e normati dalla presente variante saranno attuati mediante la suddivisione in due comparti attuativi, come indicati nelle tavole n. 1 e n.2 della presente variante, all’interno di ognuno dei quali dovrà essere predisposta una pianificazione unitaria degli interventi.*

*Ciascun comparto potrà prevedere al suo interno la definizione di subcomparti, tali da permettere l’attuazione per successivi stralci.*

*La realizzazione degli interventi è subordinata alla preventiva demolizione degli edifici classificati VNI nella tav. n.1 della presente variante.*

*Nell’ambito del comparto n.2 dovrà essere garantita la realizzazione della passerella o passaggio pedonale di cui alla Tav. n. 2 della presente variante.*

*Qualora gli interventi vengano realizzati per stralci, la realizzazione del parcheggio pertinenziale, nel comparto 2,*

*dovrà avvenire al raggiungimento del 50% di SUL attuata.*

*Il parcheggio pubblico potrà essere realizzato anche in altra area individuata dall’Amministrazione Comunale, purché interna al perimetro definito dal “Contratto di Quartiere II”.*

*Gli oneri di urbanizzazione dovuti per gli interventi di cui sopra saranno utilizzati per l’attuazione del Contratto di Quartiere II.*

*Per gli edifici campiti con apposito retino di colore rosso e contrassegnati dalle lettere A-B-C-D-E-F, nella tavola 2 della presente variante, è prevista la demolizione e ricostruzione, alle seguenti condizioni:*

- *volume massimo ricostruibile pari a quello demolito con riferimento all’altezza in gronda, sia per il volume demolito che per quello ricostruito.*
- *Altezza max in gronda pari o inferiore a quella degli edifici esistenti.*
- *Distanza minima dalle mura urbane:7,5 m*

*La nuova edificazione derivante dalla sostituzione edilizia degli edifici di cui sopra, sarà ubicata nell’area indicata con apposita campitura nella Tav. n. 3 della presente variante.*

*La nuova edificazione dovrà essere compatibile con il tessuto edilizio delle aree limitrofe per quanto riguarda tipologia edilizia, articolazione volumetrica, materiali e finiture utilizzati, in modo da armonizzarsi con il contesto del centro storico.”*

Integrazione all’art.28 delle NTA per la disciplina del Centro Storico: DESTINAZIONI D’USO DEGLI IMMOBILI E DELLE AREE SCOPERTE.

In calce all’art 28 si aggiunge la seguente norma:

*Per il complesso dell’ex agenzia coltivazione tabacchi valgono inoltre le seguenti disposizioni:*

*Nel comparto 1 la destinazione residenziale è consentita solo nella forma di Edilizia Residenziale Pubblica. Negli edifici classificati S.V.A.A. 2 compresi nel comparto 1, oltre alla destinazione a residenza economica e popolare, sono consentite anche attività culturali e ricreative.*

*Nel comparto 2 gli edifici a destinazione residenziale e turistico-ricettiva possono comprendere anche eventuali attività commerciali e/o direzionali in misura non superiore al 20% della SUL complessiva degli edifici del comparto. Le attività commerciali potranno essere ubicate esclusivamente al piano terra; le direzionali al piano terra e piano primo.*

*Per l’edificio destinato a “servizi culturali”, si prevedono nello specifico le seguenti destinazioni d’uso:*

- *piano terra: servizi culturali e terziari, attività di servizio alla funzionalità del complesso residenziale con esclusione di attività commerciali di tipo alimentare e abbigliamento;*
- *piano primo: esposizione, raccolta documentazione, promozione e veicolazione dei fatti artistici e culturali.*

## **STATO MODIFICATO**

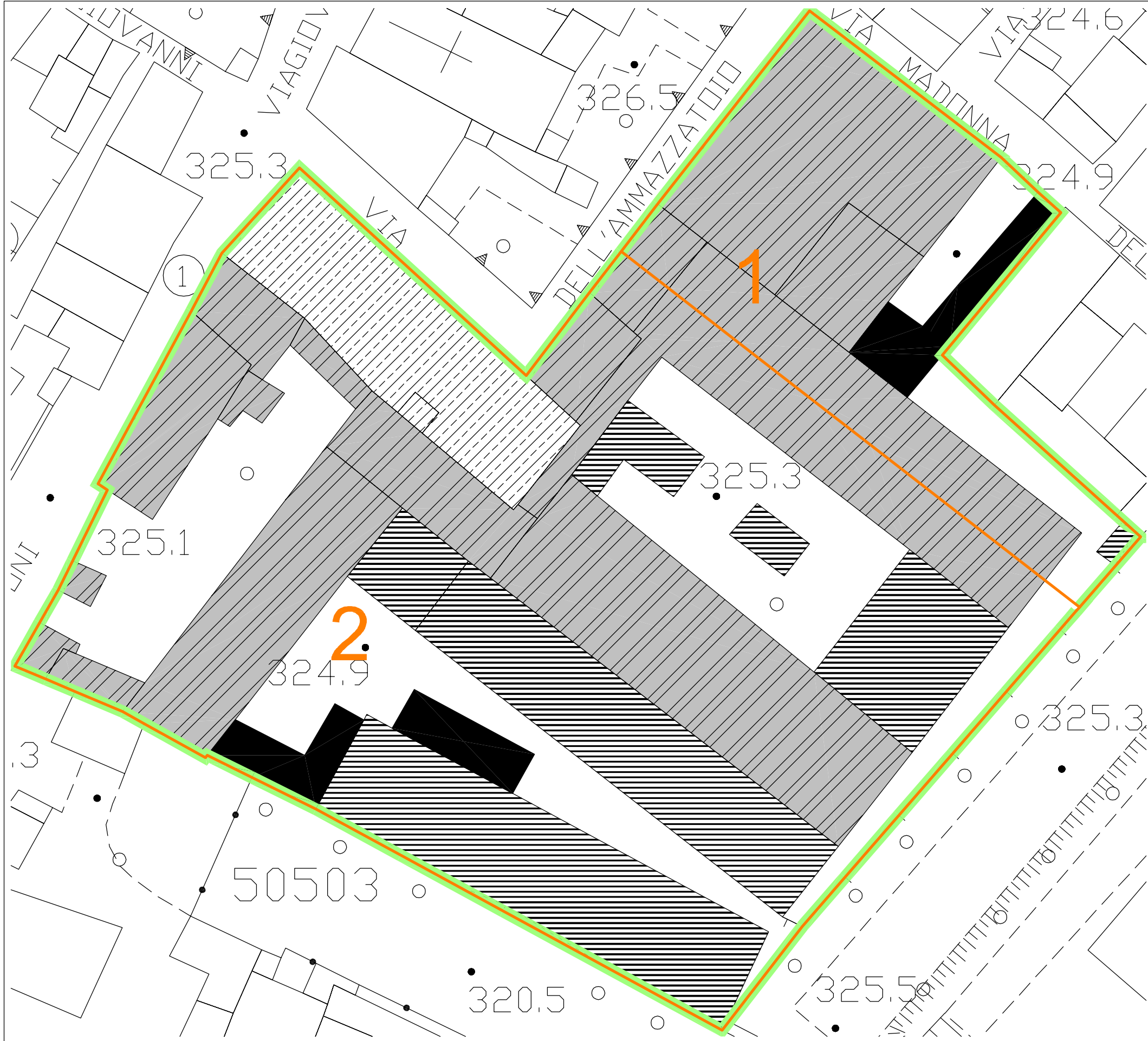
(In **rosso** le parti aggiunte; in ~~barra~~ le parti cassate)

*Gli edifici campiti con apposito retino di colore rosso e contrassegnati dalle lettere A-B-C-D-E-F, nella tavola 2 della presente variante, sono destinati a demolizione e sostituzione edilizia, a parità di volume. La conseguente nuova edificazione avrà destinazione residenziale con possibilità di insediamento di attività commerciali e direzionali secondo le specifiche previste all'interno del comparto n.2.”*

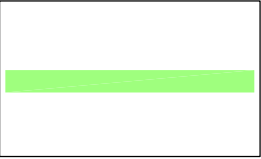
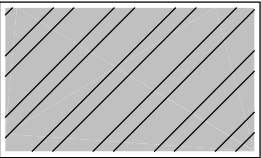
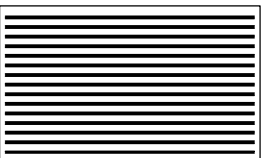
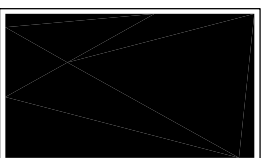
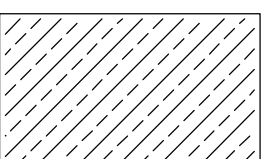

# Estratto della Tav. n. 17: Classificazione del valore culturale e ambientale degli edifici e categorie di intervento

**TAV. N.1a**  
**STATO VIGENTE**  
 approvato con Del.C.C.  
 n. 139 del 30/09/2008

Scala 1:500



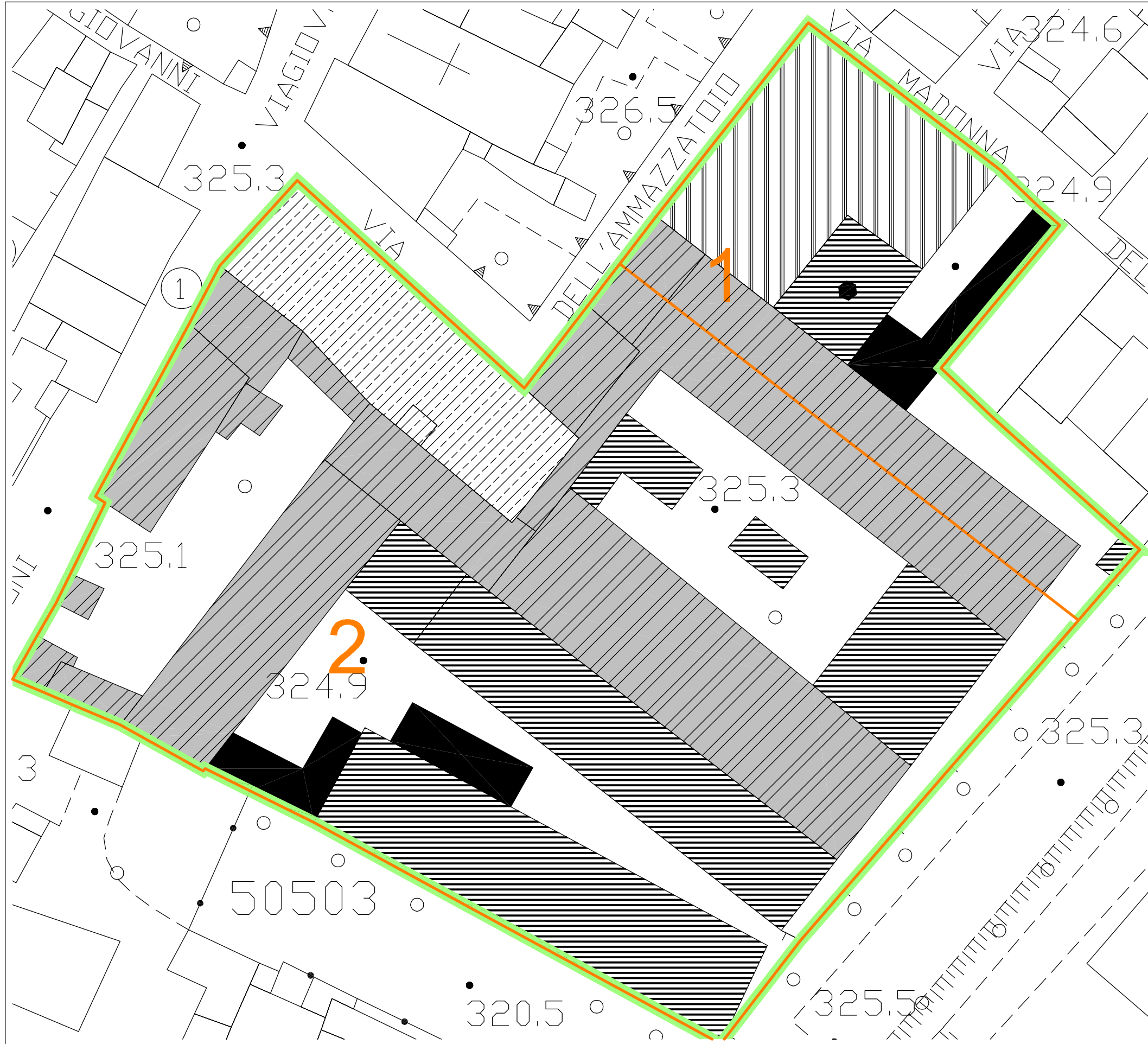
## LEGENDA

-  Ambito interessato dalla Variante
-  Edifici di scarso valore architettonico ed ambientale di tipo 2 (S.V.A.A.2)
-  Edifici di valore architettonico ed ambientale nullo (V.A.A.N.)
-  Edifici di valore architettonico ed ambientale nullo e in contrasto (V.N.I.)
-  Valori architettonici e ambientali parziali (V.A.A.P.)
-  Comparti attuativi

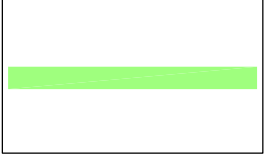
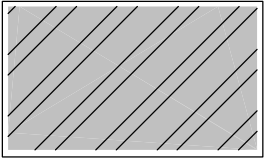
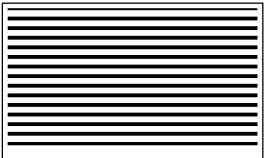
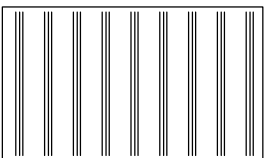
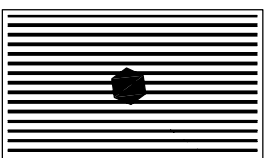
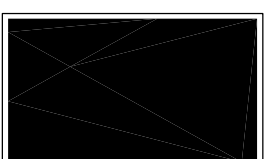
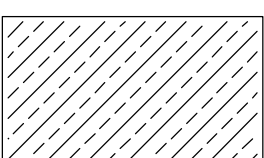

# Estratto della Tav. n. 17: Classificazione del valore culturale e ambientale degli edifici e categorie di intervento

**TAV. N.1b**  
**PROPOSTA DI VARIANTE**

Scala 1:500

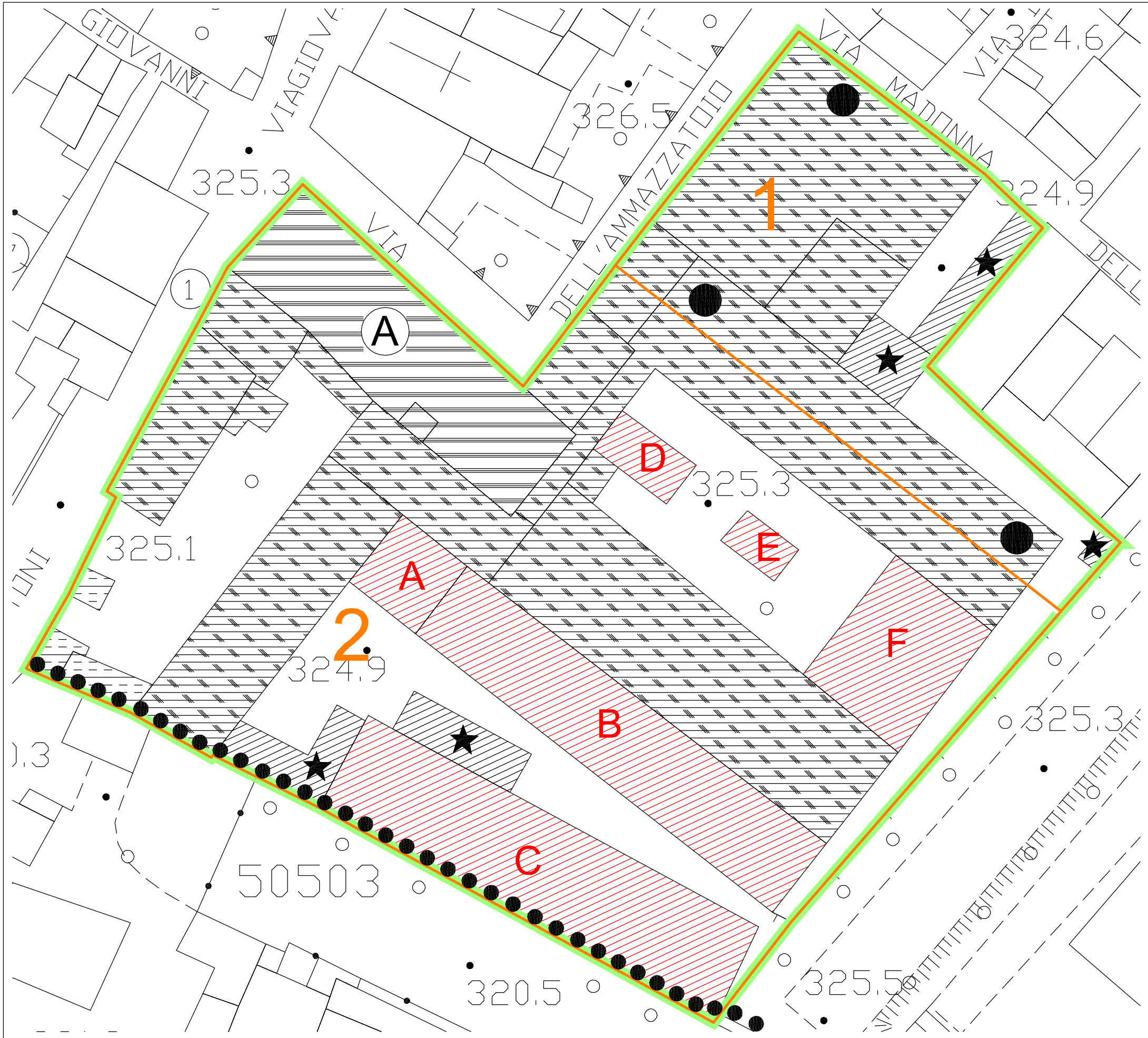


## LEGENDA

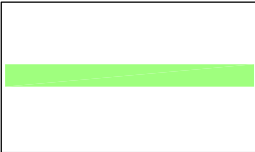
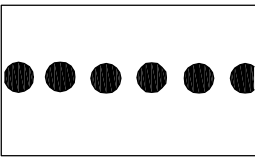
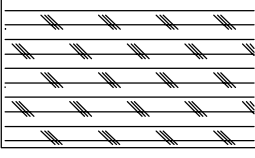
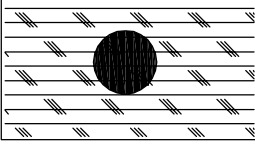
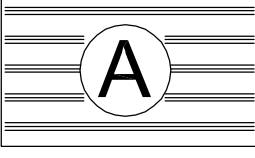
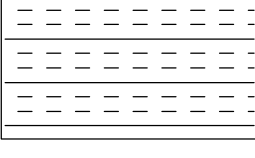
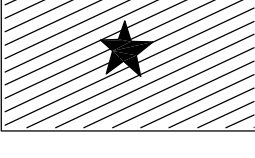
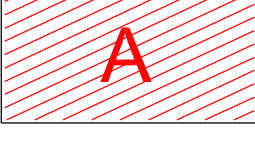

-  Ambito interessato dalla Variante
-  Edifici di scarso valore architettonico ed ambientale di tipo 2 (S.V.A.A.2)
-  Edifici di valore architettonico ed ambientale nullo (V.A.A.N.)
-  Edifici di valore architettonico ed ambientale nullo di tipo 1 (V.A.A.N.1)
-  Edifici di valore architettonico ed ambientale nullo (V.A.A.N.) con all'interno strutture di archeologia industriale da conservare
-  Edifici di valore architettonico ed ambientale nullo e in contrasto (V.N.I.)
-  Valori architettonici e ambientali parziali (V.A.A.P.)
-  Comparti attuativi

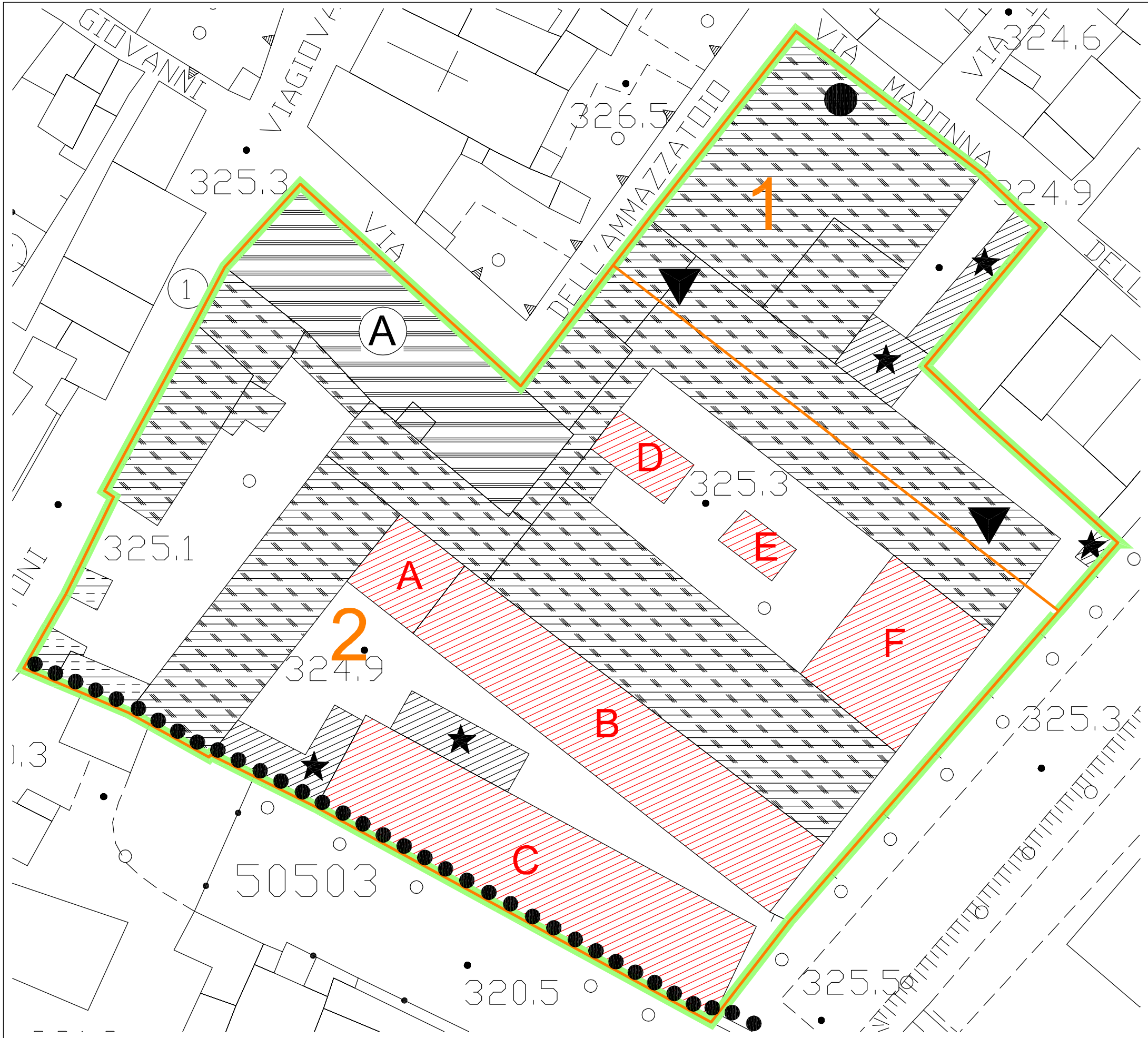


TAV. N. 2a  
STATO VIGENTE  
approvato con Del.C.C.  
n. 139 del 30/09/2008


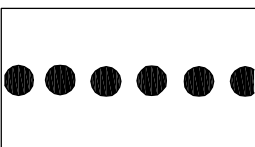
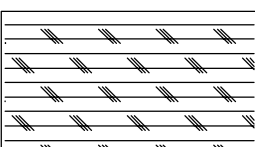
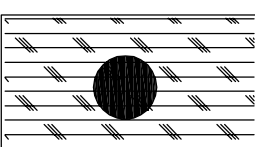
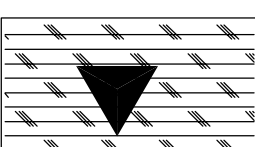
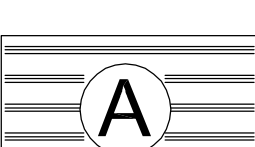
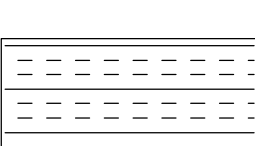
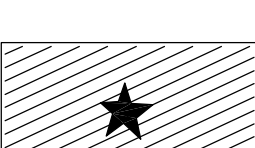
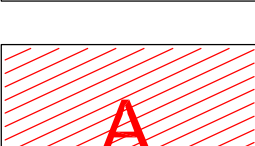
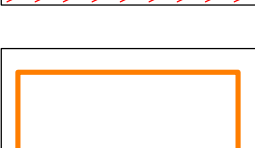


LEGENDA

-  Ambito interessato dalla Variante
-  Passerelle e passaggi pedonali
-  Residenze, attività turistico-ricettive
-  Edilizia Residenziale Pubblica
-  A: Servizi culturali
-  Volume tecnico
-  Edifici o parti di edifici da demolire
-  Edifici da demolire oggetto di sostituzione edilizia
-  Comparti attuativi

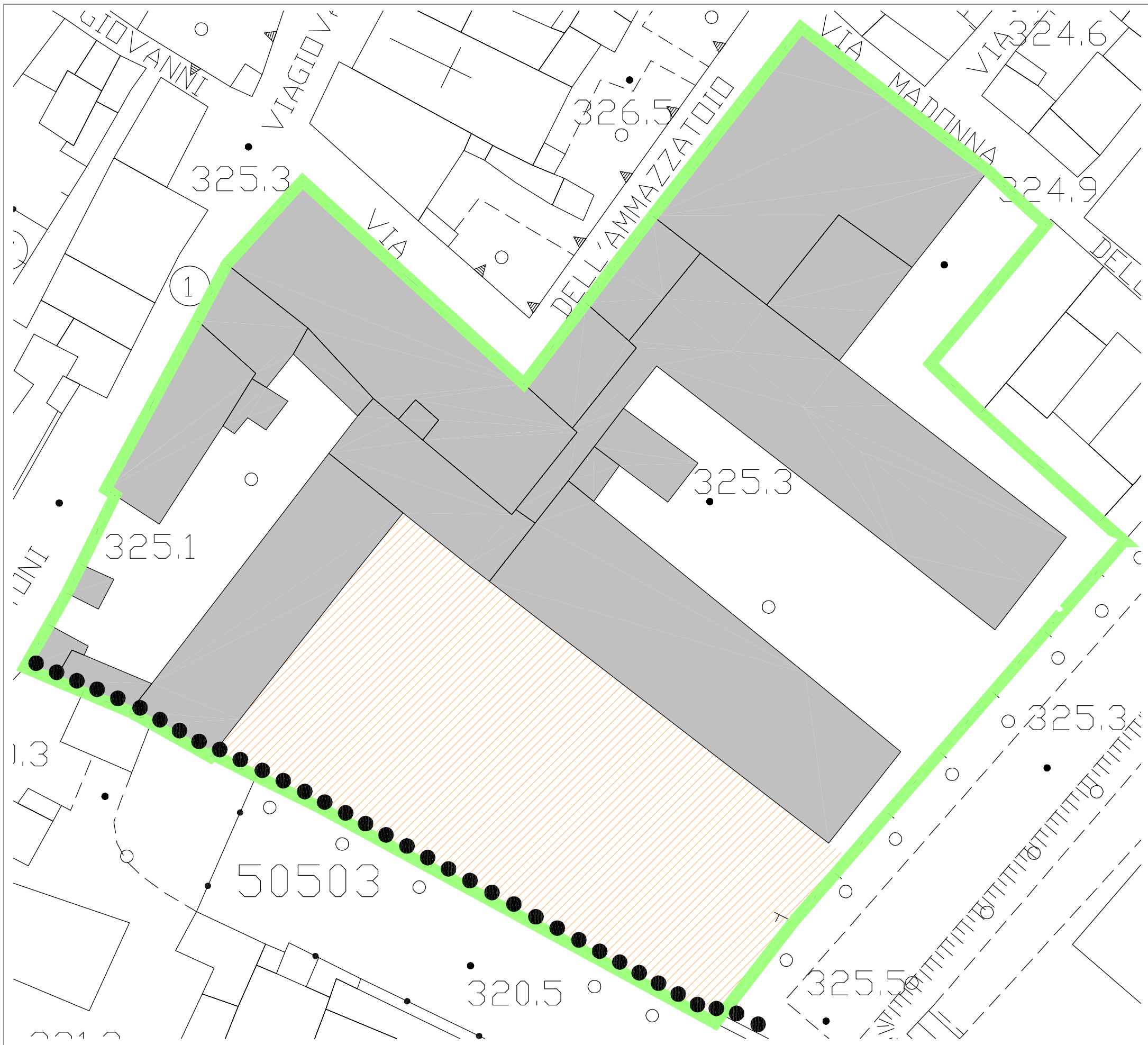


LEGENDA

-  Ambito interessato dalla Variante
-  Passerelle e passaggi pedonali
-  Residenze, attività turistico-ricettive
-  Edilizia Residenziale Pubblica
-  Edilizia Residenziale Pubblica, attività ricreative, culturali, scolastiche
-  A: Servizi culturali
-  Volume tecnico
-  Edifici o parti di edifici da demolire
-  Edifici da demolire oggetto di sostituzione edilizia
-  Comparti attuativi

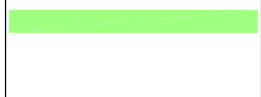


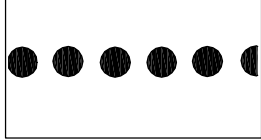
# Planimetria generale di progetto

**TAV. N. 3**  
**STATO VIGENTE**  
approvato con Del.C.C.  
n. 139 del 30/09/2008



Scala 1:500

## LEGENDA

-  Ambito interessato dalla Variante
-  Edifici esistenti
-  Ambito entro cui prevedere il nuovo edificio derivante dalla sostituzione edilizia degli immobili di cui alle lettere A-B-C della Tav.4 della presente Variante
-  Passerelle e passaggi pedonali