

ALL. L)



Comune di Pisa

**1ª COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE**

Uso e Assetto del Territorio (ambiente, urbanistica, edilizia privata, traffico)  
Lavori Pubblici (edilizia pubblica ed urbanizzazione primaria)

**OGGETTO: ADOZIONE REGOLAMENTO URBANISTICO - AI SENSI DELLA L.R. 16/1/95 N. 5.**

L'anno duemila (2000) del mese di Luglio questo di 24 (ventiquattro) in Pisa nella sede Comunale, si è riunita la 1ª Commissione Consiliare Permanente.  
Presiede l'adunanza il Signor Andrea SERFOGLI - Presidente.

Presente	Assente		
X		SERFOGLI Andrea	Presidente
X		BINI Maurizio	Componente
X		DRINGOLI Carlo Alberto	"
	X	CORTOPASSI Sergio	"
X		FARNESI Ivano (delega di FILIPPESCHI Marco)	"
X		GHIONZOLI Antonio	"
	X	MUSCATELLO Ernesto (delega di LANDI Paolo)	"
X		LOGGI Gino	"
X		LOGGI Manrico	"
	X	MACCIONI Titina	"
=====			
7	3		

Partecipa con funzioni di segretario il Signor Antonio Marrapodi.

Constatata la legalità del numero dei componenti presenti, il Presidente pone in discussione l'argomento in oggetto

**LA 1ª COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE**

VISTA la proposta di deliberazione presentata dal servizio Pianificazione del Territorio UOC Urbanistica;  
SENTITA la relazione dell'Assessore Franchini e dell'ing. Ciuti;  
ESAMINATA tutta la documentazione e le cartografie relative nelle varie sedute di Commissione;  
ESAMINATI e votati gli emendamenti e le osservazioni, di cui in allegato, presentati dagli uffici, dalle Circoscrizioni, dall'Assessore e da alcuni gruppi di maggioranza;  
PRESO ATTO dell'ammissibilità asseverata dagli uffici sugli emendamenti presentati dai gruppi consiliari Verdi per Pisa e R.C.;  
SENTITI gli interventi dei consiglieri presenti;

**E S P R I M E**  
**PARERE FAVOREVOLE**  
a maggioranza

con il parere contrario dei consiglieri Bini, Loggi Gino e Dringoli.

IL PRESIDENTE  
- Dott. Andrea Serfogli -  
*Andrea Serfogli*

## DOCUMENTAZIONE ALLEGATO AL PARERE DELLA COMMISSIONE

- Modifiche effettuate dall'Ufficio
- Controdeduzioni ai pareri circoscrizionali
- Modifiche apportate dalla Amministrazione (Assessore)
- Modifiche apportate dalla Commissione
- Modifiche alle Norme Generali
- Emendamenti proposti dalla Maggioranza votati in Commissione
- Emendamenti proposti dal Gruppo consiliare di Rifondazione Comunista  
(asseverata ammissibilità da parte degli uffici e da discutere in Consiglio Comunale)
- Emendamenti proposti dal Gruppo consiliare dei Verdi Per Pisa  
(asseverata ammissibilità da parte degli uffici e da discutere in Consiglio Comunale)



**Comune di Pisa  
Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO  
PREDISPOSIZIONE DEGLI ELABORATI PER L'ADOZIONE**

**Modifiche dell'Ufficio**

1. Chiesa di S. Stefano da edificio di interesse morfologico a edificio monumentale;
2. Area scoperte di isolati che per un errato codice di carta 2000 comparivano come edificate (es: il chiostro di S. Croce);
3. Lottizzazione Ninfea a Cisanello, corretto il perimetro;
4. PP della Cella, corretto il perimetro;
5. Circolo Pisanello a Oratoio, corretto il perimetro
6. Viabilità pubblica esistente a Riglione (zona Peep), in Gagno (ex villaggio Cassa di Risparmio), su tali strade è stato eliminato il retino della destinazione residenziale che vi era stato sovrapposto;
7. Eliminate, in quanto rientrano nel perimetro del Parco Naturale, come previsioni di piano le tre aree a standard: basilica di S. Piero, scuola media in Castagnolo e verde pubblico a fianco della piazza principale di Tirrenia lato mare. Dette aree rimangono comunque nel calcolo degli standard;
8. Area industriale Baldacci in S. Michele, corretto il perimetro che comprendeva un'area lungo la via Rosellini dove è in corso di realizzazione (quasi ultimato) un edificio residenziale;
9. Corretta la sigla da PC a PP del piano particolareggiato confermato, approvato nella zona ippica;
10. Corrette le sigle da PQ2 a PQ1 delle aree industriali zona viale delle Cascine;
11. Corretta la tabella punto 6 della scheda 7.6 (ex 7.7), servizi consentiti strutture alberghiere e servizi privati;
12. Corrette le % delle aree pubbliche della tabella punto 5 della scheda 4.1 riportate in modo errato;
13. Corretta l'erronea dizione riportata sulla tabella punto 7 della scheda 27.4 da aree a Servizi Privati a area Residenziale;
14. Aggiunta la dizione a lordo degli edifici (era stata una dimenticanza) nella tabella dimensionale della scheda 31.1;
15. Edificato di interesse storico zona aeroporto ed ex Ospedale americano (da togliere è un refuso);
16. Lievi correzioni dei perimetri delle aree con il Parco naturale;
17. Corrette le numerazioni delle schede e il relativo elenco a seguito delle ultime modifiche;
18. Corrette le viabilità nuove di Cisanello (zona via le Torri) e di S. Giusto (zona sportiva);
19. Schede 7.7 (ex 7.8 per la soppressione di una scheda), 36.1, 38.1, corretti errori vari di stampa;
20. Corretti perimetri sulla carta delle schede di trasformazione;
21. Modificata parte dell'area verde in S.Marco (dietro la scuola media) in residenziale (essendo già stata edificata) - errore dovuto al mancato aggiornamento cartografico;
22. Edificio lungo la via di Gello (adiacente al PP del centro commerciale), tolto dagli edifici di interesse storico;

23. Industria farmaceutica Guidotti a la Vettola, da PP del PRG vigente confermato a previsione industriale PQ1;
24. Scheda 5.1 inserita come funzione anche la sede del DSU;
25. Scheda 7.4 (ex 7.5 per la soppressione di una scheda) precisato il 25 % per commercio e servizi privati;
26. Scheda 17.1 inserita anche la destinazione d'uso alberghiera;
27. Scheda 18.1 modificata con l'inserimento di una piccola area a verde e portato il riparto delle area pubbliche e private al 50%;
28. Zona azienda agricola (vivaio piante) a S.Piero da zona produttiva a zona agricola paesaggistico;
29. Modificato lo schema delle schede evidenziando dalle tabelle l'indice territoriale e arrotondati i valori dei parametri e della slù;
30. Eliminato il verde attrezzato dalle piazze di Marina (inserita la simbologia della piazza);
31. Corretto perimetro nella zona del v.le delle Cascine (dietro la clinica di S.Rossore) per riconoscimento di un edificio residenziale esistente;
32. Correzione del segno grafico con l'indicazione del sottovia della nuova viabilità a P.ta a Mare che si collega con la via Battisti.

**La Commissione prende atto delle correzioni apportate dall'Ufficio, comprese le due marginali variazioni al Piano Strutturale (punti 28 e 31), che di fatto prendono atto di una situazione preesistente allo stesso, conformemente a quanto previsto dalla Legge Regionale n. 5/95.**

**OGGETTO:** Adozione del Regolamento Urbanistico ai sensi della legge regionale 16.01.1995, n.5 -

**Controdeduzioni ai pareri circoscrizionali**

**Parere Consiglio di Circoscrizione n. 1 - ASSENTE**

**Parere Consiglio di Circoscrizione n.2** espresso con delibera n.25 in data 18 luglio 2000,  
*Il parere elenca in n.9 punti altrettante richieste di modifiche al progetto di regolamento urbanistico inerenti previsioni di infrastrutture per la mobilità*

N	CONTRODEDUZIONI	motivazioni	votazione della commissione consiliare
1	<b>DINEGO</b>	l'opera proposta appare realizzabile solo mediante modifica dell'opera arginale dell'Arno, estendendola sul lato interno all'alveo. Questo contrasta con le vigenti disposizioni in materia di salvaguardia idraulica (ambito A1 di cui alla delibera C.R.T. n.230/'94). Inoltre la verifica della sua effettiva funzionalità compete al Piano Urbano del Traffico in corso di studio	<b>UNANIMITA' DEI PRESENTI</b>  <b>PRESENTI:</b> Bini, Cortopassi, Dringoli, Farnesi, Ghionzoli, Maccioni, Muscatello, Serfogli.  <b>FAVOREVOLI:</b> 8
2	<b>DINEGO</b>	la viabilità richiesta comprometterebbe l'assetto territoriale definito dal piano, senza la certezza di conseguire particolari benefici funzionali. In ogni caso la verifica definitiva della sua effettiva funzionalità dovrà essere effettuata in sede di Piano Urbano del Traffico in corso di definizione	<b>UNANIMITA' DEI PRESENTI</b>  <b>PRESENTI:</b> Bini, Cortopassi, Dringoli, Farnesi, Ghionzoli, Maccioni, Muscatello, Serfogli.  <b>FAVOREVOLI:</b> 8
3	<b>ACCOGLIMENTO</b>	si introduce una previsione viaria con accesso dall'area dell'attuale distributore di via Due Arni, a tergo dell'edificato, fino a via delle Lenze	<b>UNANIMITA' DEI PRESENTI</b>  <b>PRESENTI:</b> Bini, Cortopassi, Dringoli, Farnesi, Ghionzoli, Maccioni, Muscatello, Serfogli.  <b>FAVOREVOLI:</b> 8

		<p><b>via rook e si amplia la previsione di servizi SQ3/a verso l' interno</b></p>	<p><b>UNANIMITA' DEI VOTANTI</b> PRESENTI: Bini, Cortopassi, Dringoli, Farnesi, Ghionzoli, Logli M., Maccioni, Muscatello, Serfogli. ASTENUTI: Cortopassi FAVOREVOLI: 8</p>
5	ACCOGLIMENTO PARZIALE	<p>l'esiguità dell'area porta a classificarla solo come parcheggio</p>	<p><b>UNANIMITA' DEI PRESENTI</b> PRESENTI: Bini, Cortopassi, Dringoli, Farnesi, Ghionzoli, Logli M., Maccioni, Muscatello, Serfogli. FAVOREVOLI: 9</p>
6	ACCOGLIMENTO PARZIALE	<p>Si condivide la proposta di estendere le previsioni di verde attrezzato solo in contiguità con le attrezzature dei Salesiani, per ragioni di disegno e funzionalità territoriale</p>	<p><b>UNANIMITA' DEI PRESENTI</b> PRESENTI: Bini, Cortopassi, Dringoli, Farnesi, Ghionzoli, Logli M., Maccioni, Muscatello, Serfogli. FAVOREVOLI: 9</p>
7	DINIEGO (NON PERTINENTE)	<p>La richiesta si riferisce ad una previsione viaria interna ad un comparto fatto oggetto di piano attuativo adottato. Essa va rivolta a detto strumento sotto forma di osservazione formale.</p>	<p><b>UNANIMITA' DEI VOTANTI</b> PRESENTI: Bini, Cortopassi, Dringoli, Farnesi, Ghionzoli, Logli M., Maccioni, Muscatello, Serfogli. ASTENUTI: Bini FAVOREVOLI: 8</p>
8	DINIEGO	<p>La compiuta definizione del sistema dei microparcheggi compete al Piano Urbano del Traffico in corso di definizione, anche ove essa determinasse necessità di modifiche al Regolamento Urbanistico</p>	<p><b>UNANIMITA' DEI VOTANTI</b> PRESENTI: 10 ASTENUTI: Bini FAVOREVOLI: 9</p>
9	raccomandazione	<p>Si accoglie come raccomandazione - La compiuta definizione della rete delle piste ciclabile compete al Piano Urbano del Traffico in corso di definizione</p>	<p><b>UNANIMITA' DEI PRESENTI</b> PRESENTI: 10 FAVOREVOLI: 10</p>

**Parere Consiglio di Circostrizione n.3 espresso con delibera n.37 in data 4 luglio 2000**  
**Il parere ripropone n. 6 indicazioni già in precedenza avanzate**

N	CONTRODEDUZIONI	motivazioni/note	votazione della commissione
1	ACCOGLIMENTO	Si inserisce nello strumento una previsione viaria a confine con il comune di Cascina, la cui realizzazione è subordinata alla definizione di una intesa con quel comune per l'accollo degli oneri finanziari	All'unanimità dei presenti la votazione non viene effettuata rimandando al P.U.T. la definizione del problema con le invarianti contenute nella motivazione. PRESENTI: Bini, Cortopassi, Dringoli, Farnesi, Ghionzoli, Maccioni, Muscatello, Serfogli
2	ACCOGLIMENTO		UNANIMITA' DEI PRESENTI PRESENTI: Bini, Cortopassi, Dringoli, Farnesi, Ghionzoli, Maccioni, Muscatello, Serfogli. FAVOREVOLI: 8
3	ACCOGLIMENTO		UNANIMITA' DEI PRESENTI PRESENTI: Bini, Cortopassi, Dringoli, Farnesi, Ghionzoli, Maccioni, Muscatello, Serfogli. FAVOREVOLI: 8
4	DINIEGO (NON PERTINENTE)	La compiuta definizione della rete delle piste ciclabile compete al Piano Urbano del Traffico in corso di definizione	UNANIMITA' DEI VOTANTI PRESENTI: Bini, Cortopassi, Dringoli, Farnesi, Ghionzoli, Maccioni, Muscatello, Serfogli. ASTENUTI: Dringoli FAVOREVOLI: 7
g5	DINIEGO	Premesso che il regolamento urbanistico ha un atteggiamento generale contrario al completamento edificatorio delle viabilità extraurbane e di collegamento territoriale, sia per l'aggravio del carico urbanistico, che per l'eliminazione dei rapporti visuali che esso determinerebbe, ritiene di riportare l'esame della proposta in sede di formazione della annunciata variante al piano strutturale, proprio per l'entità delle trasformazioni previste per la zona di Ospedaletto	MAGGIORANZA DEI PRESENTI  PRESENTI: Bini, Cortopassi, Dringoli, Farnesi, Ghionzoli, Maccioni, Muscatello, Serfogli.  FAVOREVOLI: 5 CONTRARI: 3 Bini, Cortopassi, Dringoli
6	ACCOGLIMENTO	si introduce una disposizione nel senso richiesto in riferimento a tutti gli ambiti PQ	Rinvia alla Norma presentata dall'Assessore Franchini

**Parere Consiglio di Circostrizione n.4 espresso con delibera n.22 del 3 luglio 2000,  
Il parere esprime n. 7 osservazioni., alcune delle quali sono articolate in più punti distinti**

<b>N</b>	<b>CONTRODEDUZIONI</b>	<b>motivazioni/note</b>	<b>votazione della commissione</b>
<b>1.1</b>	<b>DINIEGO (NON PERTINENTE)</b>	la previsione di demolizione dei manufatti non storici presente nella scheda 19 del Centro storico. La richiesta di immediato intervento non riguarda lo strumento urbanistico	<b>UNANIMITA' DEI PRESENTI</b> PRESENTI: Bini, Cortopassi, Dringoli, Farnesi, Ghionzoli, Maccioni, Muscatello, Serfogli. FAVOREVOLI: 8
<b>1.2</b>	<b>DINIEGO</b>	per l'oggettiva insufficienza di aree a parcheggio nella zona. In ogni caso questo parcheggio, come tutti gli altri dovrà contenere quote di verde ed elementi di riduzione degli impatti acustico ed atmosferico.	<b>UNANIMITA' DEI VOTANTI</b> PRESENTI: Bini, Cortopassi, Dringoli, Farnesi, Ghionzoli, Maccioni, Muscatello, Serfogli. ASTENUTI: Bini FAVOREVOLI: 7
<b>2</b>	<b>ACCOGLIMENTO</b>	l'ufficio assevera che si è trattato di mero errore grafico	<b>UNANIMITA' DEI PRESENTI</b> PRESENTI: Bini, Cortopassi, Dringoli, Farnesi, Ghionzoli, Maccioni, Muscatello, Serfogli. FAVOREVOLI: 8
<b>3</b>	<b>raccomandazione</b>	La compiuta definizione delle caratteristiche tecniche e funzionali della nuova viabilità in funzione dei ruoli possibili o auspicabili è demandata al Piano Urbano del Traffico in corso di definizione	<b>NON VOTATA</b>
<b>4</b>	<b>ACCOGLIMENTO</b>		<b>UNANIMITA' DEI PRESENTI</b> PRESENTI: Bini, Cortopassi, Dringoli, Farnesi, Ghionzoli, Maccioni, Muscatello, Serfogli. FAVOREVOLI: 8
<b>5</b>	<b>DINIEGO</b>	per la oggettiva insufficienza di parcheggi nel quartiere	<b>UNANIMITA' DEI PRESENTI</b> PRESENTI: Bini, Cortopassi, Dringoli, Farnesi, Ghionzoli, Maccioni, Muscatello, Serfogli. FAVOREVOLI: 8



6.1	ACCOGLIMENTO	l'intenzione di sconnettere via Pardi dall'uscita della strada Fi-Pi-Li era già dichiarata dal R.U., ma non correttamente riportata nella scheda di trasformazione	UNANIMITA' DEI PRESENTI PRESENTI: Bini, Cortopassi, Dringoli, Farnesi, Ghionzoli, Maccioni, Muscatello, Serfogli. FAVOREVOLI: 8
6.2	ACCOGLIMENTO		UNANIMITA' DEI PRESENTI PRESENTI: Bini, Cortopassi, Dringoli, Farnesi, Ghionzoli, Maccioni, Muscatello, Serfogli. FAVOREVOLI: 8
6.3	DINIEGO (NON PERTINENTE)	il percorso pedonale oggetto dell'osservazione è previsto in un piano attuativo vigente	UNANIMITA' DEI PRESENTI PRESENTI: Bini, Cortopassi, Dringoli, Farnesi, Ghionzoli, Maccioni, Muscatello, Serfogli. FAVOREVOLI: 8
6.4	ACCOGLIMENTO	si introduce quanto richiesto tra gli obbiettivi della scheda-norma	UNANIMITA' DEI PRESENTI PRESENTI: Bini, Cortopassi, Dringoli, Farnesi, Ghionzoli, Maccioni, Muscatello, Serfogli. FAVOREVOLI: 8
6.5	ACCOGLIMENTO	si elimina la dizione "attività ricreative" dall'elenco delle funzioni ammesse	UNANIMITA' DEI VOTANTI PRESENTI: Bini, Cortopassi, Dringoli, Farnesi, Ghionzoli, Maccioni, Muscatello, Serfogli. ASTENUTI: Bini, Maccioni FAVOREVOLI: 6
7.1	ACCOGLIMENTO PARZIALE	si riduce la porzione residenziale ovest, nell'ambito di un complessivo ridimensionamento dell'edificabilità dell'area	MAGGIORANZA DEI VOTANTI PRESENTI: Bini, Cortopassi, Dringoli, Farnesi, Ghionzoli, Maccioni, Muscatello, Serfogli. ASTENUTI: Bini, Maccioni FAVOREVOLI: 5 CONTRARI: 1 Dringoli
7.2	ACCOGLIMENTO	l'ufficio assevera che si è trattato di mero errore grafico	UNANIMITA' DEI VOTANTI PRESENTI: Bini, Cortopassi, Dringoli, Farnesi, Ghionzoli, Maccioni, Muscatello, Serfogli. ASTENUTI: Bini, Maccioni FAVOREVOLI: 6
7.3	ACCOGLIMENTO PARZIALE	vedi punto 7.1	UNANIMITA' DEI VOTANTI PRESENTI: Bini, Cortopassi, Dringoli, Farnesi, Ghionzoli, Maccioni, Muscatello, Serfogli. ASTENUTI: Bini, Dringoli, Maccioni FAVOREVOLI: 5

7.4	<b>NON PERTINENTE</b>	per ragioni oggettive la viabilità prevista a collegamento tra via F.lli Antoni e Via dell'Aeroporto non potrà mai svolgere funzioni concorrenziali a quest'ultima	<b>UNANIMITA' DEI VOTANTI</b> <b>PRESENTI:</b> Bini, Cortopassi, Dringoli, Farnesi, Ghionzoli, Maccioni, Muscatello, Serfogli. <b>ASTENUTI:</b> Bini, Maccioni <b>FAVOREVOLI:</b> 6
7.5	<b>ACCOGLIMENTO</b>	l'ufficio assevera che si è trattato di mero errore grafico	<b>UNANIMITA' DEI VOTANTI</b> <b>PRESENTI:</b> Bini, Cortopassi, Dringoli, Farnesi, Ghionzoli, Maccioni, Muscatello, Serfogli. <b>ASTENUTI:</b> Bini, Maccioni <b>FAVOREVOLI:</b> 6

**Parere Consiglio di Circostrizione n.5** espresso con delibera n.5/27 in data 19 luglio 2000,  
*Il parere esprime n. 10 circostanziate considerazioni che solo in parte hanno il valore di proposte di modifica dello strumento*

N	CONTRODEDUZIONI	motivazioni/note	votazione della commissione
1	raccomandazione	Le considerazioni svolte sono di generale condivisione delle scelte del R.U. con l'avvertenza che siano garantiti adeguati livelli di qualità progettuale. Si condivide la richiesta che i parcheggi a servizio del futuro Palazzo di Giustizia siano preferibilmente interrati.	UNANIMITA' DEI PRESENTI PRESENTI: 10 FAVOREVOLI: 10
2	raccomandazione	<i>si tratta di considerazioni condivisibili, che non configurano richieste di modifica allo strumento</i>	UNANIMITA' DEI PRESENTI PRESENTI: 10 FAVOREVOLI: 10
3/A	DINEGO	l'area di trasformazione n.7.4 interessa brandelli di quello che fu un territorio agricolo, ma che oggi non presenta più alcuna riconoscibilità. Di qui la scelta di andare al completamento della configurazione urbana	UNANIMITA' DEI VOTANTI PRESENTI: 10 ASTENUTI: 2 Bini, Maccioni FAVOREVOLI: 8
3/B	ACCOGLIMENTO PARZIALE	Si ritiene di dover salvaguardare la zona nord della Via Pungilupo, prevedendo che questa diventi strada a fondo chiuso con un'area di parcheggio nella parte terminale	UNANIMITA' DEI PRESENTI PRESENTI: 10 FAVOREVOLI: 10
4	ACCOGLIMENTO	E' stato dato mandato agli uffici di svolgere una attenta verifica degli impegni convenzionali in essere, con eliminazione delle nuove previsioni in contrasto con precedenti previsioni pubbliche convenzionate. Conseguentemente si elimina l'area di trasformazione n. 7.2	UNANIMITA' DEI PRESENTI PRESENTI: 10 FAVOREVOLI: 10
5	ACCOGLIMENTO	si introducono due nuove previsioni di aree a parcheggio a servizio del parco delle Piagge	UNANIMITA' DEI PRESENTI PRESENTI: 10 FAVOREVOLI: 10
6	raccomandazione	<i>si tratta di considerazioni condivisibili, che non configurano richieste di modifica allo strumento</i>	UNANIMITA' DEI PRESENTI PRESENTI: 10 FAVOREVOLI: 10

7	<b>ACCOGLIMENTO PARZIALE</b>	si procede alla eliminazione della previsione di trasformazione di cui alla scheda 7.9, riclassificando l'area in parte a verde pubblico in parte a parcheggi, ma non della 5.2 su cui è già stata rilasciata concessione edilizia	UNANIMITA' DEI PRESENTI PRESENTI: 10 FAVOREVOLI: 10
8	<b>DINEGO</b>	la classificazione del comparto come area di connessione di piano strutturale non consente di introdurre nel R.U previsioni edificatorie diverse dal recupero dell'esistente. Non si condivide inoltre il merito della richiesta, che appare palesemente in contraddizione con quanto richiesto dallo stesso parere di circoscrizione in merito alla conservazione dei brani di tessuto rurale superstiti nel quartiere - vedi punto 3	UNANIMITA' DEI PRESENTI PRESENTI: 10 FAVOREVOLI: 10
9	<b>raccomandazione</b>	Non risultano programmi a breve termine di ampliamento del cimitero di S.Michele. Appare conseguentemente prematuro introdurre nel R.U. previsioni in tal senso, che avrebbero l'effetto di ulteriori vincoli sul territorio. L'amministrazione si riserva di inserire eventuali previsioni di ampliamento, con le procedure di legge, quanto ritenuto necessario	UNANIMITA' DEI PRESENTI PRESENTI: 10 FAVOREVOLI: 10
10	<b>raccomandazione</b>	<i>si tratta di considerazioni condivisibili, che non configurano richieste di modifica allo strumento</i>	UNANIMITA' DEI PRESENTI PRESENTI: 10 FAVOREVOLI: 10

*istruttoria e stesura tecnica a cura dell'Ufficio di Piano*

**La Circostrizione n.6 non ha espresso parere formale. Il presidente ha però inviato, d'intesa con i capigruppo le proposte formulate dalla Commissione Uso e Assetto del Territorio, che vengono fatte proprie dall'Assessore all'urbanistica e da questi presentate alla Commissione**

N	CONTRODEDUZIONI	motivazioni/note	votazione della commissione
1	<b>DINIEGO</b>	Non rientra nelle finalità del Regolamento Urbanistico agevolare l'accessibilità delle auto dei pendolari al centro storico. In ogni caso il piano complessivo dei parcheggi sarà oggetto di definitiva messa a punto in sede di Piano Urbano del Traffico in corso di definizione	<b>UNANIMITA' DEI PRESENTI</b> PRESENTI: 10 FAVOREVOLI: 10
2	<b>ACCOGLIMENTO PARZIALE</b>	viene aggiunto "ad eccezione di tratti limitati per i quali sussistono motivati interessi pubblici"	<b>UNANIMITA' DEI VOTANTI</b> PRESENTI: Cortopassi, Dringoli, Farnesi, Logli G., Logli M., Maccioni, Serfogli. ASTENUTI: Cortopassi, Maccioni FAVOREVOLI: 5
3	<b>ACCOGLIMENTO</b>	l'attuazione per parti non è impedita dalla scheda n.25 Centro Storico, la quale richiede un coordinamento generale solo a livello di facciate ed elementi di arredo e qualificazione dello spazio pubblico. A maggiore chiarimento si esplicita peraltro detta ammissibilità nella scheda medesima.	<b>UNANIMITA' DEI PRESENTI</b> PRESENTI: Cortopassi, Dringoli, Farnesi, Logli G., Logli M., Maccioni, Serfogli. FAVOREVOLI: 7



**Comune di Pisa**  
**Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**  
**PREDISPOSIZIONE DEGLI ELABORATI PER L'ADOZIONE**

**Modifiche apportate dalla Amministrazione (Ass.re)**

<b>N.</b>	<b>descrizione</b>	<b>votazione della commissione</b>
1.	Scheda Porto (38.P) modificata	<b>MAGGIORANZA DEI VOTANTI</b> PRESENTI: Bini, Cortopassi, Dringoli, Farnesi, Logli G, Logli M., Ghionzoli, Muscatello, Serfogli ASTENUTI: 2 Dringoli, Logli G. FAVOREVOLI: 6 CONTRARI: 1 Bini
2.	Modificate sigle di alcuni isolati a Marina portati dall'ambiti della qualificazione (Q) nell'ambito C2bA	<b>UNANIMITA' DEI VOTANTI</b> PRESENTI: Bini, Farnesi, Logli M., Ghionzoli, Muscatello, Serfogli ASTENUTI: Bini FAVOREVOLI: 5
3.	Nuova scheda norma per l'area ex Liquigas 27.5	<b>UNANIMITA' DEI VOTANTI</b> PRESENTI: 10 ASTENUTI: Bini, Maccioni FAVOREVOLI: 8
4.	Inseriti parcheggi e verde attrezzato nelle aree poste sul lato sinistro della via Livornese a La Vettola	<b>UNANIMITA' DEI VOTANTI</b> PRESENTI: Bini, Cortopassi, Dringoli, Farnesi, Logli G, Logli M., Ghionzoli, Muscatello, Serfogli ASTENUTI: Cortopassi, Logli G., Bini FAVOREVOLI: 6
5.	Inserita nuova viabilità per accesso al parcheggio scambiatore dalla via Pietrasantina	<b>UNANIMITA' DEI VOTANTI</b> PRESENTI: Bini, Cortopassi, Dringoli, Farnesi, Logli G, Logli M., Ghionzoli, Muscatello, Serfogli ASTENUTI: Dringoli, Logli G., Bini FAVOREVOLI: 6
6.	Recepimento del piano distributori carburanti	<b>UNANIMITA' DEI VOTANTI</b> PRESENTI: Bini, Dringoli, Farnesi, Logli G, Logli M., Ghionzoli, Maccioni, Muscatello, Serfogli ASTENUTI: Logli G. FAVOREVOLI: 8



COMUNE DI PISA  
Ufficio Speciale del Piano

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE  
SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

Scheda n° 13.3

CAMPALDO - VIA PIETRASANTINA 2

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA F

**1 DESCRIZIONE**

L'area interna alla via Pietrasantina, risulta compresa tra il parco ferroviario e una fascia urbanizzata ed è attualmente in forte stato di degrado

**2 TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuovo impianto.

**3 SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO**

Mq. 13.320

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

L'intervento mira a soddisfare la domanda di spazi idonei per i marmisti. L'ubicazione dell'area prossima al cimitero suburbano, periferica rispetto al contesto propriamente urbano, di facile accessibilità (accesso dalla via Pietrasantina tramite viabilità interna) e la possibilità di organizzare in questa area uno spazio ordinato e razionale per questo tipo di attività sono i due fattori che ne hanno determinato la scelta.

**5 DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

Area produttiva artigianale per marmisti	%	Verde pubblico	%	Parcheggi	%
mq. 10.000	100	mq. 2.400	70	mq. 1.000	30
Totale area di interesse pubblico mq. 10.000 <i>private</i>	75	Totale area pubblica mq. 3.400		25	
Totale sup. territoriale mq. 13.400					100

**6 ELEMENTI PRESCRITTIVI**

L'area dovrà essere suddivisa in lotti funzionali con fronte e accesso diretto alla viabilità pubblica.  
Tra la via Pietrasantina e l'area per marmisti vi dovrà essere una fascia di verde alberata non inferiore a ml.20  
Tra l'area destinata per marmisti e le aree già urbanizzate dovrà essere realizzata una apposita schermatura di verde.

## PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Indice 0,40 (slu/superficie territoriale)

Area artigianale per marmisti (i dati e le percentuali si intendono al lordo dei fabbricati esistenti):

Superficie Totale Mq. 10.000

R.C. 50%

Superficie Lorda utile max mq. 5.000

Indice 0,50 (slu/superficie fondiaria)

N° di piani max 1 piano fuori terra

Altezza max ml. 4,50

Distanza dai confini minima ml.10

Destinazioni d'uso ammesse: attività artigianali per marmisti

## MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO

L'intervento si attua tramite un piano di insediamenti produttivi (P.I.P.) di iniziativa pubblica

## FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

L'area, è caratterizzata dalla presenza di terreni prevalentemente costituiti da argille e limi di colore grigio-giallastro, con strati superficiali generalmente preconsolidati talvolta con intercalazioni limo-sabbiose molto sottili. Al di sotto si ritrova uno strato di argille plastiche il cui tetto nella zona interessata appare avere una profondità intorno ai -6 m dal p.c.

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda si trova mediamente intorno ai -1,0/-1,5 m dal p.c. Per quanto concerne l'inquadramento sui sistemi idraulici, la zona, si trova all'interno della Bonifica del F. Morto nel sottobacino a scolo naturale in cui le acque (meteoriche, reflue trattate e non) scorrono, attraverso un percorso lungo e praticamente privo di pendenza, nel F. Morto.

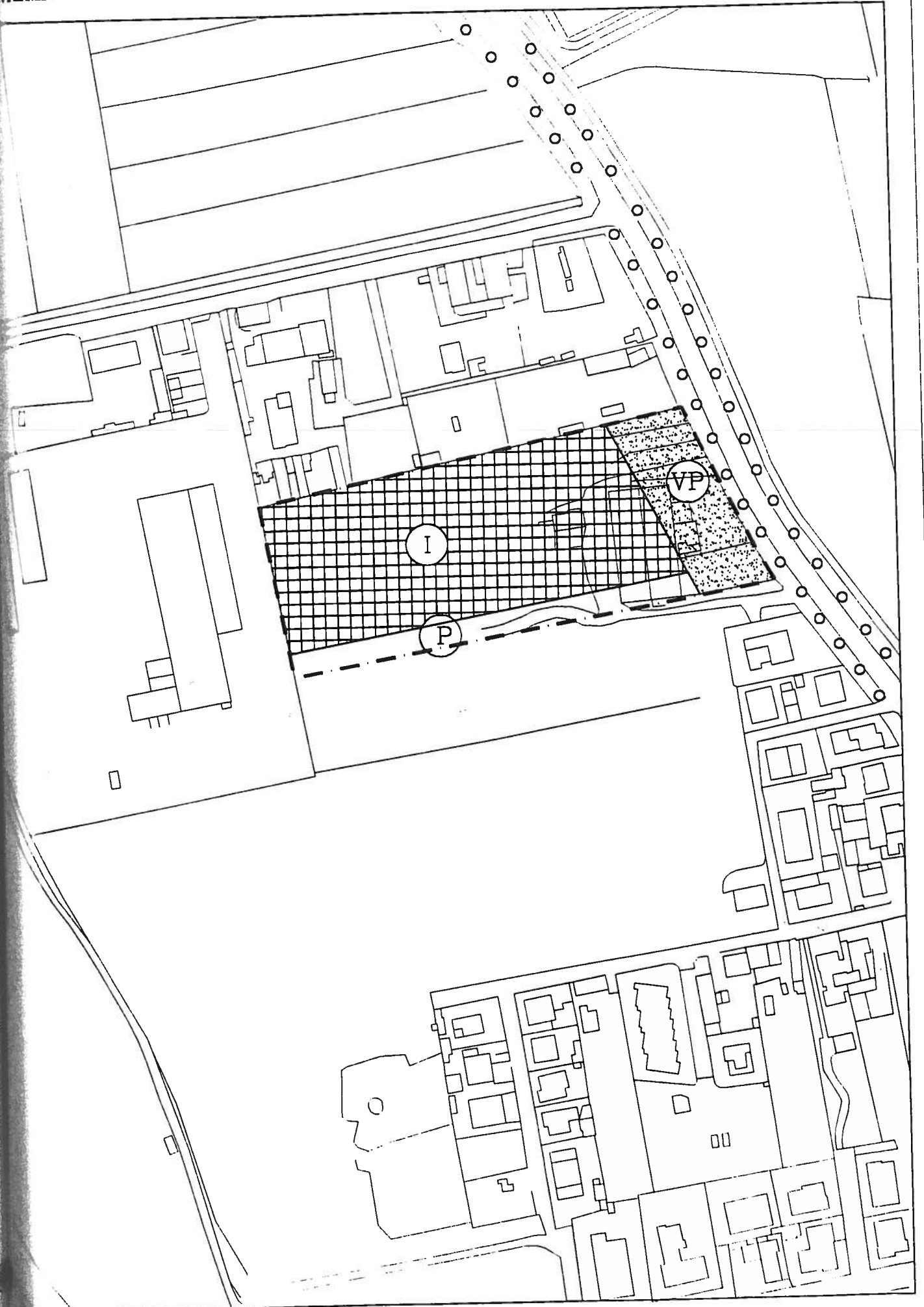
## CLASSE DI PERICOLOSITÀ

La zona è inserita in classe di pericolosità 3a - pericolosità medio-bassa.

## CLASSE DI FATTIBILITÀ

Gli interventi edilizi previsti solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni, restando la applicazione della normativa vigente (classe di fattibilità 2). Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (classe di fattibilità 3 - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.).





INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Scala 1:5000



AREE A CESSIONE PUBBLICA

Scala 1:5000





## COMUNE DI PISA

### REGOLAMENTO URBANISTICO

#### SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

Scheda n.38.P

PORTO TURISTICO DI MARINA DI PISA

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA C

#### 1. DESCRIZIONE

L'area, posta in Foce d'Arno, è in gran parte inserita entro il perimetro del Parco Migliarino, San Rossore, Massaciuccoli ed in parte minore esclusa.

La presente scheda disciplina unitariamente il territorio oggetto della trasformazione complessiva che amministrativamente risponde a due diverse strumentazioni urbanistiche: il presente Regolamento Urbanistico comunale ed il Piano del Parco con lo strumento attuativo del Piano di Gestione.

La presente scheda è quindi definita d'intesa tra le due Amministrazioni cui competono gli strumenti sopra indicati: il comune di Pisa e l'Ente Parco, rispettivamente.

In particolare il Piano del Parco localizza nell'area oggetto di trasformazione una stazione marittima, all'interno di una zona di recupero edilizio ed urbanistico.

Il vigente Piano Regionale dei Porti ed Approdi Turistici della Toscana localizza nell'area in oggetto un porto turistico per 500 posti-barca.

Il territorio oggetto della trasformazione è in larga misura costituito dagli immobili e le aree dello stabilimento dismesso "ex Motofides", di proprietà della Società Borello S.p.A e comprende anche aree di proprietà del comune di Pisa, di GEA servizi per l'ambiente S.p.A. dell'ANAS, del Demanio Marittimo dello Stato.

*del piano sfinali*  
**VINCOLI:** area individuata nella cartografia ~~allegata~~, il cui utilizzo è subordinato alla avvenuta bonifica con le modalità e procedure previste dal D.Lgs 22/97, DM 471/99, legge regionale n. 25/98.

#### 2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione urbanistica ex art.31 legge 457/78, L.R. 59/80.

#### 3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Superficie territoriale 197.038 mq (di cui 156.408 circa nel territorio del parco e mq 40.630 circa esterni al parco)

#### 4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Il progetto di trasformazione (predisposto dalla proprietà ed assentito da Comune ed Ente-Parco) ha come oggetto

- il recupero funzionale dell'area a seguito dell'avvenuta bonifica del sito
- la riqualificazione ambientale della Foce d'Arno
- la creazione dell'infrastruttura portuale turistica

- la dotazione di servizi pubblici e di uso pubblico
- la realizzazione di un intervento integrato su più funzioni tra loro compatibili: servizi di interesse pubblico, residenze, funzioni ricettive, commerciali e di servizio.
- il progetto deve garantire:
  - il corretto inserimento dell'intervento nel tessuto urbano di Marina di Pisa, dal punto di vista, infrastrutturale, morfologico, architettonico, funzionale;
  - il corretto inserimento dell'intervento all'interno del Parco naturale in raccordo con le previsioni del Piano Territoriale.

### DIMENSIONAMENTO DELL'INTERVENTO

1.1 riparto della superficie territoriale per utilizzazioni (in mq ed in percentuale sul totale)

verde e parcheggi pubblici	%	viabilità (primaria e secondaria)	%	specchio d'acqua	%	banchine	%	aree fondiarie	%
30.000	15	12.000	6	62.000	32	43.000	22	50.000	25

### 1.2 indici di edificabilità massima

- 1.2.1: 0,28 mq/mq
- 1.2.2: 1,10 mq/mq

1.3 riparto superfici per destinazioni omogenee, (in mq ed in percentuale sul totale)

Residenza (1)	%	Commercio (2)	%	Ricettività (3)	%	Artig.(4)	%	altro(5)	%
37.000	67,3	3.500	6,4	6.000	10,9	1000	1,8	7.500	13,6

Totale superfici utili lorde: 55.000 mq (6)

- (1) massimo prescritto
- (2) minimo prescritto, comprende anche pubblici esercizi ed artigianato di servizio alla persona
- (3) minimo prescritto
- (4) minimo prescritto, comprende attività manutentorie a servizio dei natanti
- (5) valore massimo, che comprende: servizi pubblici e privati, studi professionali, altre attività artigianali pulite, oltre a commercio e ricettività.
- (6) di cui 52.500 mq di competenza BORELLO e 2.500 mq di competenza del comune di Pisa.

### 1.4 altezze massime

L'assetto progettuale deve porsi in termini di congruenza dimensionale con i tessuti urbani interfacciati, per cui non possono essere superate le altezze massime degli edifici prospicienti (separati da viabilità) o circostanti (edificati su lotti confinanti).  
L'altezza massima degli edifici di progetto è stabilita in ml 10,00 (tre piani fuori terra e porzione seminterrata per parcheggio). Detto valore può essere superato, fino ad un massimo di ml 13, solo dal 10% della volumetria globale con esclusione dell'edificio prospiciente le banchine. L'altezza media dell'edificio prospiciente le banchine nelle parti insulari e peninsulari non può essere superiore a ml 8,20.

### ELEMENTI PRESCRITTIVI

- mantenimento del tessuto d'impianto negli isolati via Maiorca/via della Foce
- mantenimento di via della Foce
- mantenimento dell'edificio "ex Dogana"
- mantenimento del sedime e tracciato della ex tranvia
- conservazione degli assi direttori della struttura urbana di Marina.

- continuità del lungomare libero da costruzioni
- qualificazione della terminazione del viale D'Annunzio
- realizzazione di una variante viaria di accesso a Marina coerente con le funzioni trasportistiche svolte
- realizzazione di un parcheggio a silos multipiano nell'area GEA
- permeabilità pubblica dell'intero insediamento
- realizzazione di un bacino d'acqua dimensionato per almeno 350 posti-barca ed interamente compreso all'interno del perimetro del parco
- realizzazione delle opere di difesa idraulica lato mare
- dragaggio periodico dell'imbocco del fiume sufficiente a mantenerne costante l'agibilità
- dotazione degli standard urbanistici e degli standard e servizi portuali in conformità delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti.
- sistemazione delle aree scoperte pubbliche e private secondo un progetto coordinato di verde e arredo urbano

### **ELEMENTI INDICATIVI**

- previsione di un'area per il mercato del pesce
- previsione di un'area per attrezzature sportive
- realizzazione dell'intera dotazione di parcheggi pertinenziali in interrato e seminterrato
- possibilità di utilizzazione degli spazi pubblici pavimentati per manifestazioni, mercato, attività legate al tempo libero
- sistemazione di spazi attrezzati per il gioco bambini

### **FATTIBILITA' E CONDIZIONI GEOLOGICO-IDRAULICHE**

#### **1.1 descrizione**

Il substrato dell'area è costituito da sabbie e sabbie limose che rappresentano quanto rimane del sistema deltizio dell'Arno. Si tratta comunque di sedimenti localizzati in una zona di transizione tra i terreni delle aree golenali e di spiaggia.

Il livello della falda acquifera superficiale si trova mediamente intorno alla profondità di -1 ml dal p.c. lungo la costa a sud della foce dell'Arno sono presenti scogliere costruite per proteggere l'erosione la costa prospiciente l'abitato di Marina di Pisa. Tali opere sono state costruite a partire dal 1898, all'inizio del verificarsi del fenomeno erosivo. Da quel momento fu arrestato l'ulteriore arretramento della costa, ma non si riuscì ad evitare la scomparsa della spiaggia che venne asportata tra il 1878 ed il 1928.

Le spiagge immediatamente adiacenti al molo destro dell'Arno non sono invece protette da opere di difesa. In questa zona sono attualmente molto attivi i fenomeni erosivi sulla costa.

Un elemento di criticità della foce dell'Arno è il fenomeno della tendenza all'insabbiamento della foce. La corrente del fiume, se si escludono i periodi di piena, non è in grado di contrastare i fenomeni di innalzamento dei fondali in prossimità della foce stessa, che arrivano anche a profondità inferiori a 2 ml. Per facilitare il transito delle imbarcazioni nel tratto terminale dell'Arno sono stati effettuati in passato dei dragaggi la cui modesta entità non è riuscita a contrastare l'attuale tendenza evolutiva.

#### **1.2 Classe di pericolosità**

La zona è in classe di pericolosità 3a - pericolosità medio-bassa.

#### **1.3 Classe di fattibilità**

le aree relative all'ambito esterno (20.000 mq) di competenza del Regolamento Urbanistico comunale tutti gli interventi edilizi previsti sono classificati a fattibilità condizionata (classe di fattibilità 3).

oltre per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, dovranno essere predisposte le indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (classe di fattibilità 3 - Prescrizioni specifiche per opere in piano di campagna).

l'intero progetto è sottoposto a valutazione di impatto ambientale ai sensi della L.R. 03.11.'98, Per le aree interne al Parco la fattibilità geologica è definita dal Piano di Gestione del Parco.

### MITIGAZIONI AMBIENTALI

Per le mitigazioni ambientali si fa riferimento a quanto previsto al capo 2 (articoli da 8 a 16) delle Norme di attuazione del Piano strutturale del comune di Pisa, in quanto applicabili.

### MODALITA' ATTUATIVE

l'intervento è soggetto a progetto coordinato di insieme esteso all'intera area oggetto della presente delibera. Il progetto si attuerà secondo un programma oggetto di convenzionamento tra la soc. **ORELLO S.p.A.**, il comune di Pisa, l'Ente-Parco Naturale, e gli altri enti o aziende pubbliche eventualmente coinvolte.

Il programma corrisponde, per la porzione territoriale non compresa nel parco, a un piano attuativo da approvarsi secondo le procedure di legge.

Il piano attuativo definirà il progetto planivolumetrico della trasformazione, individuerà e realizzerà gli interventi di recupero, con particolare riferimento all'edificato storico in salvaguardia di Piano Strutturale, previa analisi delle condizioni di staticità e di efficienza dei manufatti; individuerà e dimensionerà gli spazi pubblici da destinare a viabilità, a parcheggi pubblici e a verde pubblico; indicando i relativi standard prestazionali di finitura e di arredo; in particolare il piano attuativo definirà la tipologia, le destinazioni d'uso, la giacitura e l'altezza di ogni singolo corpo edilizio, nonché le modalità di gestione dei parcheggi pubblici.

Lo schema di convenzione individuerà gli eventuali manufatti da cedere agli enti pubblici, a computo degli oneri di urbanizzazione o degli oneri aggiuntivi del Parco; e conterrà il programma di impegni che la proprietà si assume per la realizzazione e la gestione della infrastruttura portuale, con particolare riferimento all'obbligo del mantenimento dell'agibilità della Foce d'Arno ed agli impegni per il monitoraggio e controllo della qualità delle acque del bacino.

La ~~presentazione del~~ piano attuativo è subordinata all'approvazione del progetto di messa in sicurezza e/o bonifica dell'area ai sensi della normativa vigente. In ogni caso il rilascio di concessione e/o autorizzazioni è subordinato all'avvenuta certificazione della Provincia ai sensi e per gli affetti della L. Regionale 25/98 e D.M 471/99.

Il piano attuativo inoltre dovrà essere corredato da uno studio attestante le fattibilità economico-gestionale dell'intervento.

*approvazione!*



COMUNE DI PISA  
Ufficio Speciale del Piano

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE  
SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

Scheda n. 27.5

S. GIUSTO - VIA QUARANTOLA

M.1444/68: ZONA OMOGENEA B

**DESCRIZIONE**

L'intervento interessa un'area posta nel quartiere di S. Giusto, che fino agli anni sessanta è stata la sede dell'azienda Liquigas. Da tempo dismessa l'attività era stata destinata dal PRG '70, con una variante, a zona residenziale; tale previsione non è mai stata attuata in quanto i numerosi progetti presentati dalla proprietà non hanno trovato una idonea soluzione. Attualmente l'area, conseguentemente alla mancata realizzazione dell'intervento residenziale, si trova in uno stato di abbandono e di degrado ambientale che non favorisce certo una riqualificazione del quartiere. Il Piano Strutturale approvato ha confermato l'area come facente parte del subsistema residenziale.

**TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

nuovo impianto

**SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO**

mq. 17.200

**OBBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

Con la presente scheda si conferma nel nuovo piano il recupero dell'area come ambito residenziale con il duplice obiettivo, dotare il quartiere di nuova residenza con un ottimale standard di servizi e in un idoneo contesto ambientale, riqualificare la zona circostante con nuove aree di verde e di parcheggio e con il risanamento idraulico della zona. In sintesi l'intervento consiste nella realizzazione di edifici di due-tre piani fuori terra con un ampio resede di verde condominiale, di una serie di parcheggi pubblici posti sul lato nord (lungo la via Quarantola) e sul lato sud, di una pista ciclabile sul lato est e di un'area a verde pubblico sportivo.

**5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

Residenziale	%	Verde pubblico	Parcheggi	%
mq. 9.800	100	mq 6.280	84	16
totale aree a destinazione privata mq.9.800	57	totale aree a destinazione pubblica mq.7.400		43
totale sup.territoriale mq. 17.200				100

#### 4. ELEMENTI PRESCRITTIVI

(invarianti di progetto)

La localizzazione dei nuovi edifici dovrà consentire la realizzazione di una striscia di verde pubblico ed una fila di parcheggi pubblici lungo la via Quarantola.  
Realizzazione di un percorso ciclabile che collega la via Quarantola con la via B. Agnello

#### 7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Indice 0,35 (slu/superficie territoriale)

Residenziale: (i dati e le percentuali si intendono al lordo dei fabbricati esistenti)

Sf mq. 9.800

Rc 25 %

Sup. utile lorda max mq. 6.000

I/s 0,70 (slu/superficie fondiaria)

n° di piani max: 4 piani fuori terra

H max ml. 11,50

Tipologia: edifici condominiali, villette a schiera

Distanze dal filo strada minimo: ml 10

Destinazione d'uso: residenziale

#### 8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

Le aree scoperte, escluso quelle pubbliche preposte alla circolazione dei veicoli, non possono essere pavimentate in asfalto.

Il verde, la pista ciclabile, i parcheggi e la viabilità devono essere alberati

#### 9. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

L'area, è caratterizzata dalla presenza di terreni prevalentemente costituiti da argille e limi di colore bruno-giallastro, con strati superficiali generalmente preconsolidati talvolta con intercalazioni limo-sabbiose molto sottili. Al di sotto si ritrova uno stato di argille plastiche il cui tetto nella zona si trova ad una profondità di circa -5 m dal p.c.

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda si trova mediamente intorno a -1,0 m dal p.c.

Per quanto concerne l'inquadramento sui sistemi idraulici, la zona, si trova all'interno del Bacino di bonifica delle Venticinque nel sottobacino a scolo naturale drenato, nella zona in esame dallo "Scolo di Pisa" che sfocia più a sud nel "Canale Nuovo dei Navicelli".

#### CLASSE DI PERICOLOSITÀ

Dal punto di vista idraulico l'area risulta inserita nella classe di pericolosità 4 pericolosità idraulica molto elevata ai sensi del DL 180/98 e successivi e pertanto risulta soggetta a norme transitorie di salvaguardia idraulica.

Una volta rimosse le condizioni di rischio idraulico detta area può essere classificata a pericolosità 2b - pericolosità media.

#### CLASSE DI FATTIBILITÀ

L'area è inserita nella perimetrazione del DL 11/6/1998 n. 180, Area R.I. 4, a rischio idraulico molto elevato.

Una volta rimosse le condizioni di rischio idraulico per gli interventi edilizi solo con piani f.t. sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (classe di fattibilità 2), mentre per manufatti con locali seminterrati, dovranno essere applicate le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (classe di fattibilità 3 - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.).

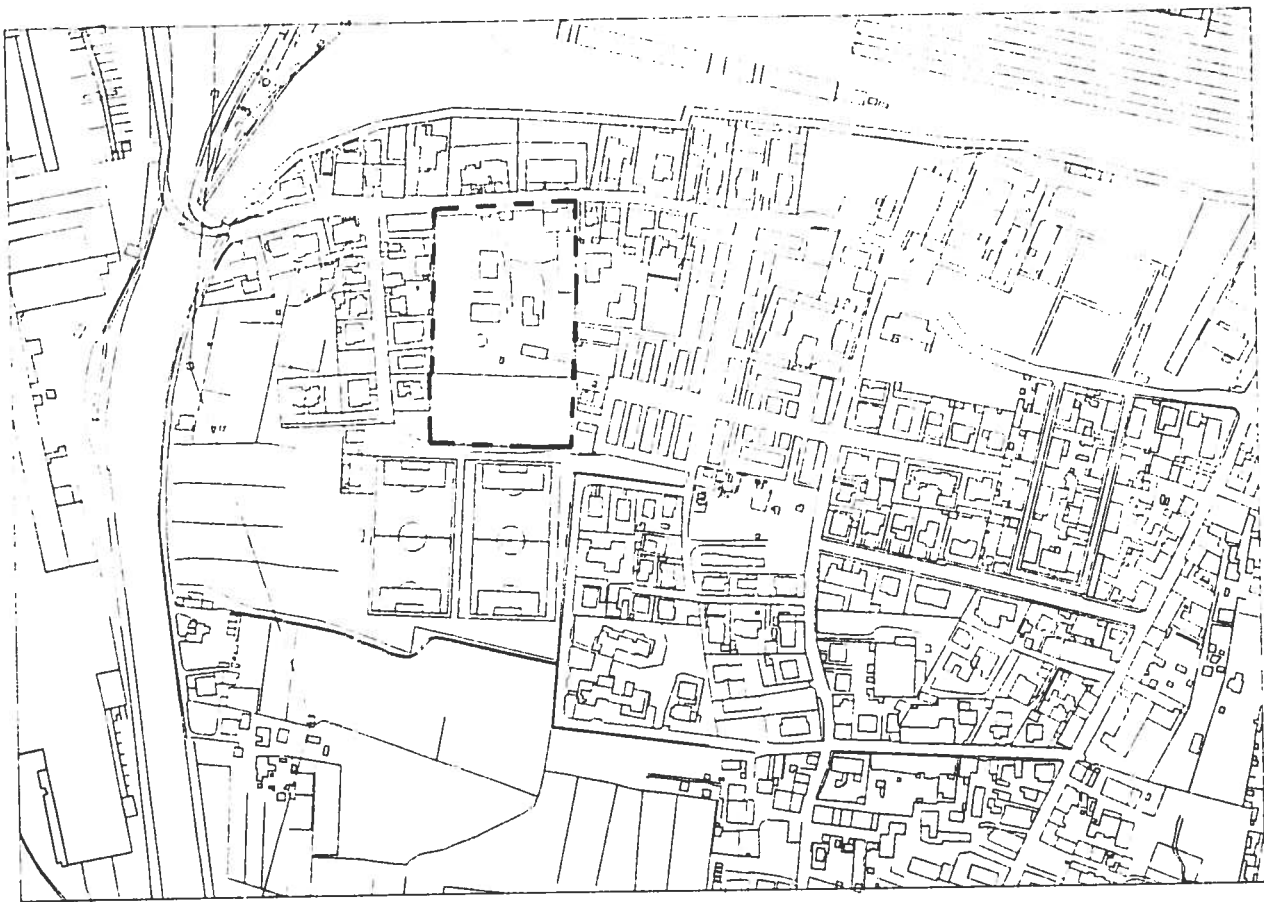


**10. MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO**

Il riparto in unità minime di intervento dovrà essere realizzato successivamente alla redazione del P.A. e comunque dovranno avere priorità nella realizzazione gli interventi nelle aree pubbliche.

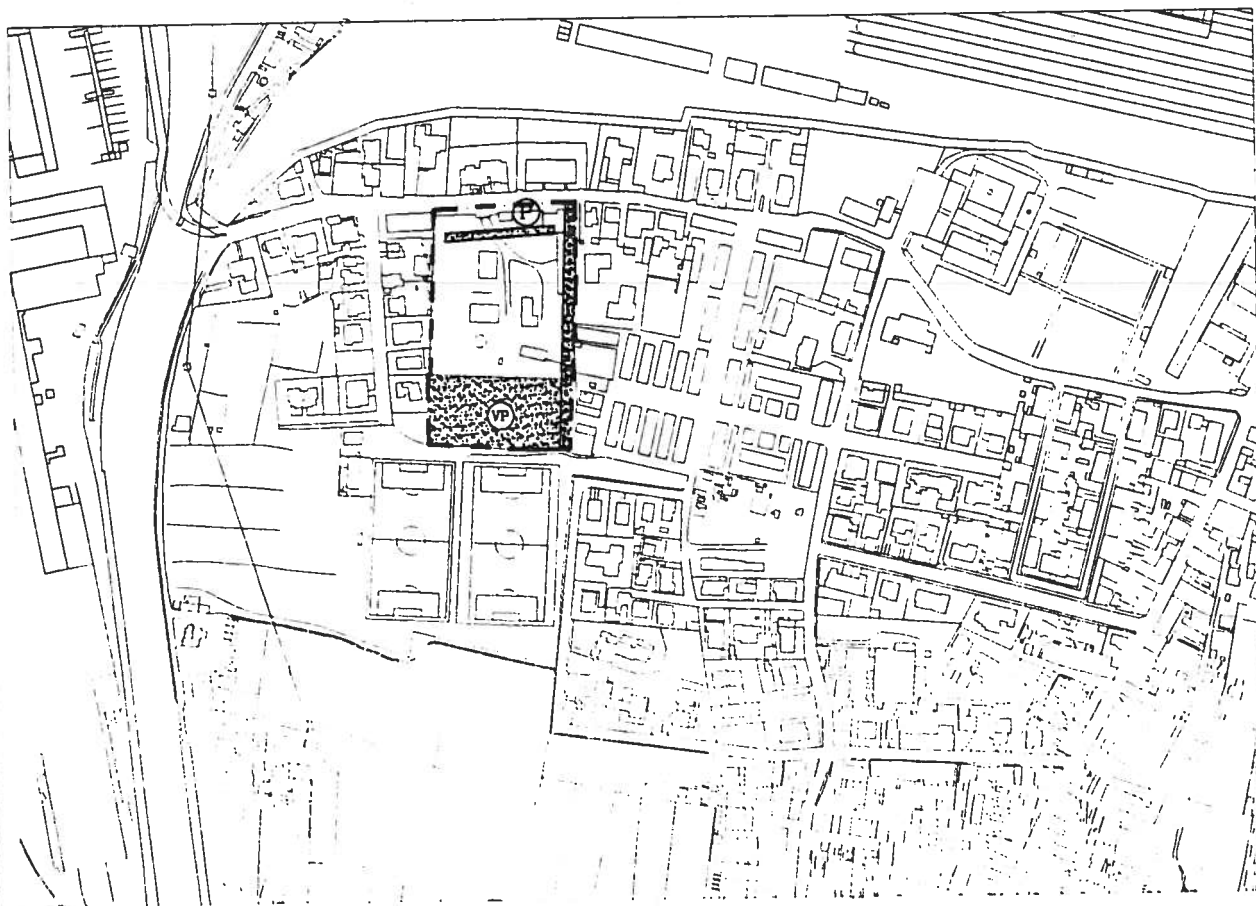
INQUADRAMENTO TERRITORIALE

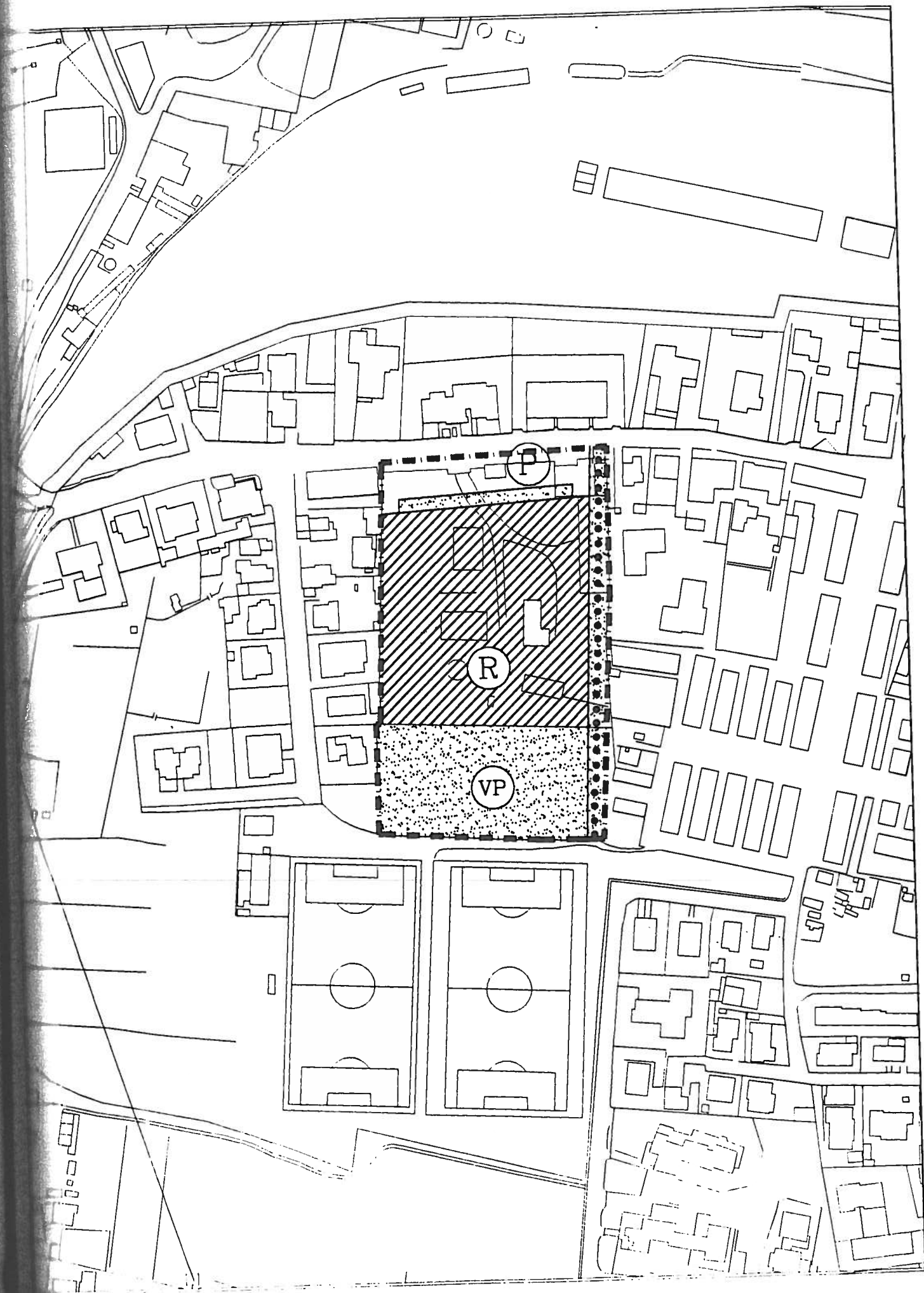
Scala 1:5000



AREE A CESSIONE PUBBLICA

Scala 1:5000







Comune di Pisa  
Ufficio Speciale del Piano

**REGOLAMENTO URBANISTICO  
PREDISPOSIZIONE DEGLI ELABORATI PER L'ADOZIONE**

**Modifiche della Commissione**

N.	descrizione	votazione della commissione
1.	Eliminata scheda 7.2 divenuta verde attrezzato	<b>UNANIMITA' DEI PRESENTI</b> PRESENTI: Cortopassi, Dringoli, Farnesi, Logli G, Ghionzoli, Maccioni, Muscatello, Serfogli FAVOREVOLI: 8
2.	Eliminata scheda 17.2 divenuta a prevalente destinazione residenziale, la zona già edificata lato sinistro di via Fasanna fino al confine dell'UTOE residenziale con la sigla "Q3a" e lato destro di via Fasanna residenziale con la sigla "C2aC"	<b>UNANIMITA' DEI VOTANTI</b> PRESENTI: Cortopassi, Dringoli, Farnesi, Logli G, Ghionzoli, Maccioni, Muscatello, Serfogli ASTENUTI: Dringoli, Logli G. FAVOREVOLI: 6
3.	Nuova scheda norma per area marmisti 13.3	<b>UNANIMITA' DEI VOTANTI</b> PRESENTI: Bini, Cortopassi, Dringoli, Farnesi, Ghionzoli, Maccioni, Muscatello, Serfogli ASTENUTI: Bini, Maccioni FAVOREVOLI: 6
4.	Scheda 19.1 riportati gli edifici segnalati sulla carta di interesse storico	<b>MAGGIORANZA DEI PRESENTI</b> PRESENTI: Cortopassi, Dringoli, Farnesi, Logli G, Ghionzoli, Maccioni, Muscatello, Serfogli FAVOREVOLI: 7 CONTRARI: 1 Maccioni
5.	Scheda 39.1 aggiunto nel titolo della tab.7 area commerciale	<b>UNANIMITA' DEI PRESENTI</b> PRESENTI: Cortopassi, Dringoli, Farnesi, Logli G, Ghionzoli, Maccioni, Muscatello, Serfogli FAVOREVOLI: 8
6.	Eliminata la scheda di via Gabba (16.1) e trasformata in Q3a	<b>UNANIMITA' DEI PRESENTI</b> PRESENTI: Cortopassi, Dringoli, Farnesi, Logli G, Ghionzoli, Maccioni, Muscatello, Serfogli FAVOREVOLI: 8
7.	Aggiornate le schede in base alle modifiche stabilite per gli interventi Peep	<b>RITIRATO</b>
8.	Inserito parcheggio davanti al cimitero suburbano	<b>UNANIMITA' DEI PRESENTI</b> PRESENTI: Bini, Cortopassi, Dringoli, Farnesi, Ghionzoli, Maccioni, Muscatello, Serfogli FAVOREVOLI: 8
9.	Scheda 38.2 tolta la quota non residenziale perché intervento troppo piccolo	<b>UNANIMITA' DEI PRESENTI</b> PRESENTI: Cortopassi, Dringoli, Farnesi, Logli G, Ghionzoli, Maccioni, Muscatello, Serfogli FAVOREVOLI: 8

REGOLAMENTO URBANISTICO

MODIFICHE ALLE NORME GENERALI INTRODOTTE

N. articolo interessato	motivazione/contenuto	votazione della commissione
1	art. 1.2.1.2 (C1b) introdotte agevolazioni e premi per sostenere gli interventi di riordino morfologico	UNANIMITA' DEI VOTANTI PRESENTI: Bini, Famesi, Logli M., Ghionzoli, Muscatello, Serfogli ASTENUTI: Bini FAVOREVOLI: 5
2	art. 1.2.1.7 (C2b) introdotte agevolazioni e premi per sostenere gli interventi di riordino morfologico	UNANIMITA' DEI VOTANTI PRESENTI: Bini, Famesi, Logli M., Ghionzoli, Muscatello, Serfogli ASTENUTI: Bini FAVOREVOLI: 5
3	art. 1.2.2.4 (Q3b) introdotte agevolazioni e premi per sostenere gli interventi di riordino morfologico	UNANIMITA' DEI VOTANTI PRESENTI: Bini, Famesi, Logli M., Ghionzoli, Muscatello, Serfogli ASTENUTI: Bini FAVOREVOLI: 5
4	art. 1.2.2.5 (Q3c) eliminato il riferimento dei piani attuativi all'interrezza degli ambiti	MAGGIORANZA DEI VOTANTI PRESENTI: Bini, Dringoli, Famesi, Logli G., Logli M., Ghionzoli, Maccioni, Muscatello, Serfogli ASTENUTI: Bini FAVOREVOLI: 5 CONTRARI: 2 Dringoli, Logli G.
5	art. 1.2.2.6 (Q3d) eliminato riferimento relativo a "lotti a minore potenzialità edificatoria" in quanto refuso di vecchia stesura	UNANIMITA' DEI PRESENTI PRESENTI: 10 FAVOREVOLI: 10
6	art. 1.2.2.7 (Q3e) eliminato riferimento relativo a "lotti a minore potenzialità edificatoria" in quanto refuso di vecchia stesura	UNANIMITA' DEI PRESENTI PRESENTI: 10 FAVOREVOLI: 10

7	art. 1.2.2.8 (PQ1)	introdotto il divieto di insediamento di attività presenti nell'allegato della normativa nazionale di V.I.A.	<p><b>MAGGIORANZA DEI VOTANTI</b>  PRESENTI: Bini, Dringoli, Famesi, Logli G., Logli M., Ghionzoli, Maccioni, Serfogli  ASTENUTI: Maccioni  FAVOREVOLI: 4  CONTRARI: 3 Bini, Dringoli, Logli G.</p> <p><b>MAGGIORANZA DEI VOTANTI</b>  PRESENTI: Bini, Dringoli, Famesi, Logli G., Logli M., Ghionzoli, Maccioni, Serfogli  ASTENUTI: Maccioni  FAVOREVOLI: 4  CONTRARI: 3 Bini, Dringoli, Logli G.</p> <p><b>MAGGIORANZA DEI VOTANTI</b>  PRESENTI: Bini, Dringoli, Famesi, Logli G., Logli M., Ghionzoli, Maccioni, Serfogli  ASTENUTI: Maccioni  FAVOREVOLI: 4  CONTRARI: 3 Bini, Dringoli, Logli G.</p> <p><b>MAGGIORANZA DEI PRESENTI</b>  PRESENTI: 10  FAVOREVOLI: 9  CONTRARI: 1 Bini</p> <p><b>NON VOTATO</b>  Le modifiche sono state approvate all'unanimità dei presenti  PRESENTI: Cortopassi, Dringoli, Famesi, Logli G., Logli M., Ghionzoli, Muscatello, Serfogli</p> <p><b>NON VOTATO</b></p>
8	art. 1.2.2.9 (PQ2)	idem	
9	art. 1.2.2.10 (PQ3)	idem	
10	art. 1.4.7 parcheggi	introdotta norma che vincola a verde una quota compresa tra il 10 ed il 25% della superficie delle aree individuate come parcheggi a raso dalla tavola di RU	
11	art.1.6.1	aggiornato l'elenco dei piani attuativi previgenti (compreso il piano di recupero della Lavaggi Fiammiferi, e il piano di recupero di Palazzo Carranza, considerati come adottati) e apportate modeste modifiche al testo normativo	
12	art. 3.4 (commercio al dettaglio di carburante)	modificato l'articolo con il rinvio alla normativa specifica che va a formare un apposito titolo (il n.5) alle norme	
13	art.3.15	articolo di nuova introduzione (che ha spostato al 3.16 il vecchio 3.15) che introduce la limitazione per tutti gli interventi di nuova edificazione o ampliamento nell'ambito B di salvaguardia idraulica	<p><b>UNANIMITA' DEI VOTANTI</b>  PRESENTI: Bini, Dringoli, Famesi, Logli G., Logli M., Ghionzoli, Maccioni, Muscatello, Serfogli  ASTENUTI: Bini, Dringoli, Logli G.  FAVOREVOLI: 6</p>

14	art. 4.4 (ristrutt. urbanistica nel centro storico)	modificata la norma di riferimento alle norme tecniche per le costruzioni in zona sismica, ammettendo il ricorso alla ricostruzione in deroga (alle altezze in funzione delle distanze) per esigenze di coerenza morfologica.	UNANIMITA' DEI PRESENTI PRESENTI: 10 FAVOREVOLI: 10
15	art. 4.5.4 disciplina dei mutamenti d'uso	introdotta l'ammissibilità di mutamenti di dest.d'uso per destinazioni pubbliche o di interesse pubblico con semplice parere del C.C.	UNANIMITA' DEI PRESENTI PRESENTI: 10 FAVOREVOLI: 10
16	art. 4.6.3 (disciplina dei piani di recupero nel C.S)	introdotta precisazione sulla mancanza di valore probatorio dei dati inseriti nelle schede di trasformazione del centro storico, riferiti alle consistenze attuali	UNANIMITA' DEI PRESENTI PRESENTI: 10 FAVOREVOLI: 10
17	art.5 (distributori di carburante)	articolo di nuova introduzione relativo a "Criteri, requisiti e caratteristiche delle aree di nuova installazione degli impianti stradali di distribuzione carburante"	NON VOTATO

- (1) (2)
- manutenzione straordinaria,
  - demolizione e successiva ricostruzione *in congruenza con le identificate regole di impianto storico.*

*Gli interventi di demolizione e successiva ricostruzione dovranno essere estesi ad ambiti territoriali di dimensione sufficiente a consentire il raggiungimento ancorché parziale degli obiettivi di ripristino delle regole insediative d'impianto, alterate. Le ricostruzioni in congruenza morfologica potranno dare luogo - una tantum - ad edifici o corpi edilizi di superficie utile lorda pari a quella legittima preesistente, incrementata fino al 20%.*

6. Negli ambiti di impianto pre-urbano morfologicamente alterati caratterizzati dalla presenza di aggregati edilizi lineari, subordinatamente e contestualmente all'effettuazione delle trasformazioni di cui al comma 3, è ammissibile l'edificazione, in aderenza al fronte laterale dell'unità edilizia di testata dell'aggregato edilizio, dal lato opposto a quello fronteggiante la pubblica via ove l'aggregato edilizio sia ad essa perpendicolare, di una o più unità edilizie, nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- a) il volume complessivo delle unità edilizie di ammissibile edificazione non deve essere superiore, se non, eventualmente, nei limiti dello strettamente necessario a garantire il rispetto di quanto disposto alla successiva lettera c), a quello degli edifici, e degli altri manufatti edilizi, legittimamente esistenti, di cui è prescritta la demolizione, escludendo dal computo i manufatti edilizi precari, quelli collabenti, le tettoie, e simili;
- b) le unità edilizie di ammissibile edificazione devono essere aggregate linearmente a quelle preesistenti, proseguendo il fronte di edificazione;
- c) le unità edilizie di ammissibile edificazione devono avere caratteristiche tipologiche, strutturali e compositive omologhe a quelle delle unità edilizie preesistenti, dovendo in particolare la profondità di edificazione, l'altezza di edificazione, le quote di gronda e di colmo, delle unità edilizie aggiuntive essere analoghe a quelle delle unità edilizie preesistenti, i prospetti delle unità edilizie aggiuntive essere definiti secondo modelli di partitura coerenti con le partiture dei prospetti delle unità edilizie preesistenti;
- d) le unità edilizie di ammissibile edificazione devono essere realizzate con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli delle unità edilizie preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle delle unità edilizie preesistenti;
- e) le unità edilizie di ammissibile edificazione devono distare almeno 5 metri dai confini del lotto, ed almeno 10 metri dagli edifici fronteggianti.

7. Negli spazi scoperti comuni (corti, o cortili, od aie) pertinenti agli ambiti di impianto pre-urbano morfologicamente alterati la pavimentazione esistente, qualora realizzata con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale, va conservata. Essa va altresì ripristinata e, ove necessario, sostituita e/o completata, con gli stessi materiali, ovvero con altri diversi documentatamente presenti antecedentemente a trasformazioni intervenute in epoca recente, in ogni caso tradizionali e lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale. Salve eccezioni derivanti dall'applicazione di quanto finora disposto nel presente comma, le corti comuni possono essere sistemate a sterrato, o con ghiaino, oppure pavimentate con graniglia mista a calcina, tranne che per i percorsi lungo i fronti delle unità edilizie, ed adducanti ad elementi minori eventualmente presenti, i quali possono essere pavimentati in cotto.

8. Negli spazi scoperti comuni (corti, o cortili, od aie) pertinenti agli ambiti di impianto pre-urbano morfologicamente alterati è prescritta la conservazione integrale degli elementi di arredo caratteristici e la sostituzione, loro o di loro parti, ove irrecuperabili, con gli stessi materiali. E' altresì prescritta la conservazione integrale, ed il restauro scientifico, dei manufatti e dei reperti di valore storico-artistico o storico-testimoniale, quali cisterne, vere da pozzo, forni, fontane, lapidi, sculture, rilievi, edicole, dipinti e



4. Sugli edifici non riconosciuti come d'impianto storico sono ammessi esclusivamente i interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ovvero di demolizione con successiva ricostruzione in congruenza con le identificate regole di impianto storico. *Gli interventi di demolizione e successiva ricostruzione dovranno essere estesi ad ambiti territoriali di dimensione sufficiente a consentire il raggiungimento ancorchè parziale degli obiettivi di ripristino delle regole insediative d'impianto, alterate. Le ricostruzioni in congruenza morfologica potranno dare luogo - una tantum - ad edifici o corpi edilizi di superficie utile lorda pari a quella legittima preesistente, incrementata fino al 20%.*

*E' fatta salva la facoltà dell'amministrazione, di procedere, mediante deliberazione del consiglio comunale, alla perimetrazione di ambiti all'interno dei quali le trasformazioni di cui al presente comma sono attuate solamente in conformità alla disciplina dettata da piani attuativi. Nei medesimi piani possono essere previste strutture edilizie destinate ad ospitare garages pertinenziali a servizio delle unità immobiliari esistenti, nel limite massimo del rapporto di cui all'art. 41 sexies della legge 17 agosto 1942 n.1150, come modificato dall'art.2 della Legge 24 marzo 1989, n.122.*

5. Degli spazi scoperti, sia pertinenziali degli edifici che autonomi, previsti come tali nei piani attuativi, salvo che per la realizzazione di manufatti per l'esercizio del commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche, eventualmente prevista e disciplinata dalle relative disposizioni, non deve essere ammessa copertura, totale o parziale, nemmeno stagionale e/o realizzata con elementi amovibili o precari, tranne che, eventualmente, quella con tende avvolgibili o teli riponibili, ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno od in metallo. In tali spazi scoperti deve essere comunque ed in particolare vietata la realizzazione di manufatti di qualsiasi genere con l'utilizzo di materiali impropri o di risulta.

6. Degli edifici e degli altri manufatti compresi negli ambiti di impianto urbano storico morfologicamente alterati sono compatibili - fatto salvo il rispetto delle disposizioni di cui al Titolo 1.7 - i le seguenti utilizzazioni:

- A)- abitazioni ordinarie:
  - alloggi;
  - servizi di pertinenza agli alloggi;
- abitazioni specialistiche:
  - alloggi,
  - spazi comuni;
  - servizi di pertinenza agli alloggi;
  - ambienti di lavoro strutturalmente connessi agli alloggi;
- abitazioni collettive:
  - conventi e simili;
  - collegi;
  - convitti;
  - studentati;
  - foresterie;
  - ospizi;
  - ricoveri;
- attrezzature tecnologiche;

c) in connessione con trasformazioni fisiche di demolizione e ricostruzione, potendo l'entità dell'ampliamento della superficie edilizia totale dell'edificio, anche totalmente conformabile quale superficie utile, essere pari alla superficie da adibire a parcheggi coperti al fine di garantire l'integrale rispetto dell'articolo 1.7.1., purché quest'ultima superficie sia realizzata, nel pianoterra, od in piani interrati o seminterrati, in locali di altezza netta, ad eccezione di quelli contenenti gli elementi di collegamento verticale, non superiore a metri 2,40.

d) in connessione con trasformazioni fisiche di demolizione di elementi accessori, pertinenziali, e comunque connotati da caratteristiche costruttive e tipologiche scadenti, allo scopo di realizzare più efficienti assetti edilizi, anche dal punto di vista della razionale distribuzione sul suolo. In tale ipotesi la ricostruzione può dare luogo ad una superficie edilizia totale incrementata fino al 20% di quella legittima iniziale.

6. Le trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia, e di demolizione e ricostruzione, siano o meno connesse con trasformazioni fisiche di ampliamento, degli edifici di base residenziali, non devono comunque comportare la realizzazione di unità immobiliari aggiuntive.

7. Degli spazi scoperti pertinenziali degli edifici compresi negli **assetto urbani recenti non suscettibili di incrementi del carico insediativo**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche:

- di mantenimento, mediante manutenzione e/o rifacimento, dell'esistente sistemazione;
- di sistemazione ad orto, od a giardino;
- di realizzazione, esclusivamente negli spazi sistemati ad orto, od a giardino, di capanni per gli attrezzi, di altezza non superiore a metri 2, e superficie coperta non superiore a 4 metri quadrati, realizzati con strutture in materiale leggero, semplicemente appoggiati al suolo, e ad esso ancorati con opere che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi;
- di realizzazione di piccoli impianti scoperti per la pratica sportiva, purché non comporti l'impermeabilizzazione di più del 20 per cento dell'unità di spazio scoperto interessata;
- di realizzazione di superfici a parcheggio scoperte;
- di realizzazione di piani interrati, di altezza netta, eccezion eventualmente fatta per gli elementi di collegamento verticale, non superiore a metri 2,40, per una superficie utile non superiore a quella strettamente necessaria ad approntare le dotazioni minime obbligatorie di parcheggi, legate da vincolo pertinenziale agli edifici dei quali gli spazi scoperti interessati costituiscono pertinenze, ovvero alle unità immobiliari che li compongono, secondo le disposizioni di cui all'articolo 1.7.1.;
- di realizzazione di colonne per ascensori o montacarichi, ovvero di altri collegamenti verticali, quali scale, al servizio degli edifici di cui gli spazi scoperti costituiscono pertinenze, purché nel rispetto di ogni disposizione attinente tali edifici;
- edificatorie, esclusivamente nei casi e nei limiti di cui al comma 4.

9. Degli spazi scoperti autonomi, compresi negli **assetto urbani recenti non suscettibili di incrementi del carico insediativo**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche:

- di mantenimento, mediante manutenzione e/o rifacimento, dell'esistente sistemazione;
- di sistemazione ad orto, od a giardino,
- di realizzazione, esclusivamente negli spazi sistemati ad orto, od a giardino, di capanni per gli attrezzi, di altezza non superiore a metri 2, e superficie coperta non

semplicemente appoggiati al suolo, e ad esso ancorati con opere che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi;

- di realizzazione di impianti scoperti per la pratica sportiva, anche dotati di attrezzature complementari, di servizio e di supporto, quali spogliatoi, servizi igienici, depositi di attrezzi, uffici per la gestione dei complessi, luoghi di somministrazione e consumo di cibi e bevande, e simili, costituenti manufatti edilizi di altezza non superiore a metri 3,20, e aventi un indice fondiario di copertura, riferito allo spazio scoperto autonomo interessato, non superiore al 3 per cento;

- di realizzazione di superfici a parcheggio scoperte;

- di realizzazione di piani interrati, di altezza netta, eccezion eventualmente fatta per gli elementi di collegamento verticale, non superiore a metri 2,40, per una superficie utile non superiore a quella strettamente necessaria ad approntare le dotazioni minime obbligatorie di parcheggi, legate da vincolo pertinenziale ai vicini edifici esistenti nella zona interessata dall'assetto urbano recente suscettibile di limitati incrementi del carico insediativo, ovvero alle unità immobiliari che li compongono, secondo le disposizioni di cui all'articolo 1.7.1.;

- di realizzazione di manufatti amovibili o precari per l'esercizio del commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche, nel rispetto della relativa disciplina.

14. Salvi i casi indicati ai commi 12 e 13, non è ammessa altra copertura, totale o parziale, degli spazi scoperti ivi indicati, nemmeno stagionale e/o realizzata con elementi amovibili o precari, tranne che, eventualmente, quella con tende avvolgibili o teli riponibili, ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno od in metallo. Negli spazi scoperti di cui ai commi 12 e 13 è comunque ed in particolare vietata la realizzazione di manufatti di qualsiasi genere con l'utilizzo di materiali impropri o di risulta.

15. La riconfigurazione del tessuto urbano, ai fini e nei termini di cui al comma 1, è attuata solamente in conformità alla disciplina dettata da piani attuativi, *estesi a comparti territoriali organici*. Tali piani attuativi possono prevedere una superficie edilizia totale complessiva pari a quella esistente alla data di entrata in vigore del presente strumento di pianificazione urbanistica, incrementata sino ad un massimo del 20 per cento. I medesimi piani attuativi devono prevedere l'obbligo, a carico dell'insieme dei soggetti proprietari degli immobili interessati, di cessione gratuita al Comune di Pisa di spazi scoperti, in ragione di 30 metri quadrati ogni 33 metri quadrati di superficie edilizia totale prevista. Non più della metà di tali spazi scoperti possono essere reperiti all'interno dell'ambito, purché abbiano caratteristiche configurative e localizzative idonee alla loro destinazione ad utilizzazioni pubbliche e/o collettive, e dovendo essere preventivamente sistemati a cura ed a spese dell'insieme dei soggetti proprietari degli immobili interessati. La restante parte di tali spazi scoperti deve essere compresa tra quelli destinati ad utilizzazioni pubbliche e/o collettive dal presente strumento di pianificazione urbanistica. In luogo della predetta cessione di spazi scoperti, o di parte di essa, può essere corrisposta al Comune di Pisa una somma pari al costo massimo sostenuto dallo stesso Comune, nell'anno precedente, per l'acquisizione, conclusasi con accordo amichevole, di spazi scoperti nel territorio urbano.

16. L'entrata in vigore dei piani attuativi di cui al comma 15 fa venire meno le possibilità di trasformazione disciplinate dai commi da 3 a 14. A seguito dell'integrale realizzazione delle trasformazioni disciplinate da tali piani attuativi i relativi ambiti sono automaticamente riclassificati quali assetti urbani recenti discendenti da piani attuativi, e soggetti alla relativa, disciplina, escluso restando quanto disposto dal comma 4 dell'articolo 1.2.2.2..

- di realizzazione di superfici a parcheggio scoperte;
- di realizzazione di piani interrati, di altezza netta, eccezion eventualmente fatta per gli elementi di collegamento verticale, non superiore a metri 2,40, per una superficie utile non superiore a quella strettamente necessaria ad approntare le dotazioni minime obbligatorie di parcheggi, legate da vincolo pertinenziale agli edifici dei quali gli spazi scoperti interessati costituiscono pertinenze, ovvero alle unità immobiliari che li compongono, secondo le disposizioni di cui all'articolo 1.7.1.;

- di realizzazione di colonne per ascensori o montacarichi, ovvero di altri collegamenti verticali, quali scale, al servizio degli edifici di cui gli spazi scoperti costituiscono pertinenze, purché nel rispetto di ogni disposizione attinente tali edifici;

- edificatorie, esclusivamente nei casi e nei limiti di cui ai commi 4, 5 e 6.

8. Degli spazi scoperti autonomi, compresi negli **assetti urbani recenti suscettibili di nuova edificazione**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche:

- di mantenimento, mediante manutenzione e/o rifacimento, dell'esistente sistemazione;

- di sistemazione ad orto, od a giardino;

- di realizzazione, esclusivamente negli spazi sistemati ad orto, od a giardino, di capanni per gli attrezzi, di altezza non superiore a metri 2, e superficie coperta non superiore a 4 metri quadrati, realizzati con strutture in materiale leggero, semplicemente appoggiati al suolo, e ad esso ancorati con opere che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi;

- di realizzazione di impianti scoperti per la pratica sportiva, anche dotati di attrezzature complementari, di servizio e di supporto, quali spogliatoi, servizi igienici, depositi di attrezzi, uffici per la gestione dei complessi, luoghi di somministrazione e consumo di cibi e bevande, e simili, costituenti manufatti edilizi di altezza non superiore a metri 3,20, e aventi un indice fondiario di copertura, riferito allo spazio scoperto autonomo interessato, non superiore al 3 per cento;

- di realizzazione di superfici a parcheggio scoperte:

- di realizzazione di piani interrati, di altezza netta, eccezion eventualmente fatta per gli elementi di collegamento verticale, non superiore a metri 2,40, per una superficie utile non superiore a quella strettamente necessaria ad approntare le dotazioni minime obbligatorie di parcheggi, legate da vincolo pertinenziale ai vicini edifici esistenti nella zona interessata dall'**assetto urbano recente suscettibile di nuova edificazione**, ovvero alle unità immobiliari che li compongono, secondo le disposizioni di cui all'articolo 1.7.1.;

- di realizzazione di manufatti amovibili o precari per l'esercizio del commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche, nel rispetto della relativa disciplina.

9. Salvi i casi indicati ai commi 7 e 8, non è ammessa altra copertura, totale o parziale, degli spazi scoperti ivi indicati, nemmeno stagionale e/o realizzata con elementi amovibili o precari, tranne che, eventualmente, quella con tende avvolgibili o teli risonabili, ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno od in metallo. Negli spazi scoperti di cui ai commi 7 e 8 è comunque ed in particolare vietata la realizzazione di manufatti di qualsiasi genere con l'utilizzo di materiali impropri o di risulta.

→ 10. (soppresso)

11. Negli individuati come **lotti edificabili** ricadenti negli **assetti urbani recenti suscettibili di nuova edificazione** sono ammissibili le trasformazioni fisiche di nuova edificazione, anche di più edifici, nel rispetto dei seguenti parametri:

a) indice di utilizzazione fondiaria: 0,5 mq/mq;

minime obbligatorie di parcheggi, legate da vincolo pertinenziale agli edifici dei quali gli spazi scoperti interessati costituiscono pertinenze, ovvero alle unità immobiliari che li compongono, secondo le disposizioni di cui all'articolo 1.7.1.;

- di realizzazione di colonne per ascensori o montacarichi, ovvero di altri collegamenti verticali, quali scale, al servizio degli edifici di cui gli spazi scoperti costituiscono pertinenze, purché nel rispetto di ogni disposizione attinente tali edifici;

- edificatorie, esclusivamente nei casi e nei limiti di cui ai commi 4, 5, 6 e 7.

13. Degli spazi scoperti autonomi, compresi negli **assetto urbani recenti suscettibili di incrementi del carico insediativo e di nuova edificazione**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche:

- di mantenimento, mediante manutenzione e/o rifacimento, dell'esistente sistemazione;

- di sistemazione ad orto, od a giardino;

- di realizzazione, esclusivamente negli spazi sistemati ad orto, od a giardino, di capanni per gli attrezzi, di altezza non superiore a metri 2, e superficie coperta non superiore a 4 metri quadrati, realizzati con strutture in materiale leggero, semplicemente appoggiati al suolo, e ad esso ancorati con opere che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi;

- di realizzazione di impianti scoperti per la pratica sportiva, anche dotati di attrezzature complementari, di servizio e di supporto, quali spogliatoi, servizi igienici, depositi di attrezzi, uffici per la gestione dei complessi, luoghi di somministrazione e consumo di cibi e bevande, e simili, costituenti manufatti edilizi di altezza non superiore a metri 3,20, e aventi un indice fondiario di copertura, riferito allo spazio scoperto autonomo interessato, non superiore al 3 per cento;

- di realizzazione di superfici a parcheggio scoperte;

- di realizzazione di piani interrati, di altezza netta, eccezion eventualmente fatta per gli elementi di collegamento verticale, non superiore a metri 2,40, per una superficie utile non superiore a quella strettamente necessaria ad approntare le dotazioni minime obbligatorie di parcheggi, legate da vincolo pertinenziale ai vicini edifici esistenti nella zona interessata dall'**assetto urbano recente suscettibile di incrementi del carico insediativo e di nuova edificazione**, ovvero alle unità immobiliari che li compongono, secondo le disposizioni di cui all'articolo 1.7.1.;

- di realizzazione di manufatti amovibili o precari per l'esercizio del commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche, nel rispetto della relativa disciplina.

14. Salvi i casi indicati ai commi 12 e 13, non è ammessa altra copertura, totale o parziale, degli spazi scoperti ivi indicati, nemmeno stagionale e/o realizzata con elementi amovibili o precari, tranne che, eventualmente, quella con tende avvolgibili o teli riponibili, ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno od in metallo. Negli spazi scoperti di cui ai commi 12 e 13 è comunque ed in particolare vietata la realizzazione di manufatti di qualsiasi genere con l'utilizzo di materiali impropri o di risulta.

15. (soppresso)

16. Negli individuati lotti edificabili ricadenti negli **assetto urbani recenti suscettibili di incrementi del carico insediativo e di nuova edificazione** sono ammissibili le trasformazioni fisiche di nuova edificazione, anche di più edifici, nel rispetto dei seguenti parametri:

a) indice di utilizzazione fondiaria: 0,5 mq/mq;

b) indice fondiario di copertura: 0,40 mq/mq;

c) altezza massima degli edifici: 15 metri lineari, ovvero, ove sia minore, pari alla media delle altezze degli edifici contigui e/o circostanti;

edifici insistenti in lotti contigui, ovvero in presenza di consenso dei proprietari di edifici esistenti in lotti contigui, in aderenza;

e) distanza dalle strade: in allineamento con i fabbricati contigui, ove tale allineamento sia riconoscibile, oppure non inferiore alla metà dell'altezza della parete prospiciente, e comunque a 5 metri.

4. Degli spazi scoperti, pertinenziali degli edifici, compresi negli insediamenti produttivi singoli, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche:

- di mantenimento, mediante manutenzione e/o rifacimento, dell'esistente sistemazione,
- di sistemazione a giardino,
- di realizzazione di superfici a parcheggio scoperte;
- di realizzazione di colonne per ascensori o montacarichi, ovvero di altri collegamenti verticali, quali scale, al servizio degli edifici di cui gli spazi scoperti costituiscono pertinenze, purché nel rispetto di ogni disposizione attinente tali edifici;
- edificatorie, esclusivamente nei casi di cui al comma 3, e nei limiti di cui a tale comma.

5. In tutti i casi di trasformazioni fisiche di ampliamento connesse a quelle di ristrutturazione edilizia, ed in tutti i casi di trasformazioni fisiche di demolizione e ricostruzione, siano o meno connesse con trasformazioni fisiche di ampliamento, è fatto obbligo di procedere contestualmente alla riorganizzazione e risistemazione degli spazi scoperti pertinenziali degli edifici, al fine di ottenere la concentrazione di almeno l'80 per cento degli spazi scoperti sistemati a verde in continuità fisica, preferibilmente nelle parti del lotto adiacenti alle strade perimetrali, ovvero adiacenti al perimetro dell'insediamento produttivo singolo interessato, per i lotti con esso confinanti.

6. Degli spazi scoperti autonomi, compresi negli insediamenti produttivi singoli, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche:

- di mantenimento, mediante manutenzione e/o rifacimento, dell'esistente sistemazione,
- di sistemazione a giardino,
- di realizzazione di impianti scoperti per la pratica sportiva,
- di realizzazione di elementi viari,
- di realizzazione di superfici a parcheggio scoperte.

7. Salvi i casi indicati ai commi 5 e 6, non è ammessa altra copertura, totale o parziale, degli spazi scoperti ivi indicati, nemmeno stagionale e/o realizzata con elementi amovibili o precari, tranne che, eventualmente, quella con tende avvolgibili o teli riponibili, ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno od in metallo. Negli spazi scoperti di cui ai commi 5 e 6 è comunque ed in particolare vietata la realizzazione di manufatti di qualsiasi genere con l'utilizzo di materiali impropri o di risulta.

8. Degli edifici e degli altri manufatti compresi negli insediamenti produttivi singoli sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- manifatture;
- attrezzature tecnologiche
- concessionari auto e moto

→ Non è ammesso l'insediamento di attività che risultino elencate nell'allegato della normativa nazionale in materia di V.I.A. e per le quali non sia stato attivato il relativo procedimento alla data di adozione del presente strumento.

- demolizione.

14. Gli edifici risultanti dalle trasformazioni fisiche di cui al comma 11 sono automaticamente classificati come componenti delle aree specialistiche per la produzione di beni nelle quali ricadono, e pertanto soggetti alla disciplina di cui al presente articolo, con particolare riferimento alle disposizioni relative alle utilizzazioni compatibili.

15. Degli edifici e degli altri manufatti compresi nelle aree specialistiche per la produzione di beni e di servizi sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- manifatture:

- artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni;

- artigianato ed industria di produzione di beni vari;

- artigianato di servizio;

- ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di veicoli terrestri su gomma;

- commercio all'ingrosso, limitato a:

- esercizi commerciali all'ingrosso;

- centri commerciali all'ingrosso;

- magazzini;

- esposizioni merceologiche;

- concessionari auto e moto;

- attività direzionali delle imprese;

- erogazioni dirette di servizi, limitate a:

- uffici aperti al pubblico;

- uffici privati;

- centri di calcolo;

- strutture culturali, limitate a:

- centri di ricerca;

- archivi;

- strutture associative;

- strutture ricreative, limitate a:

- cinematografi;

- locali di spettacolo;

- sale di ritrovo e da gioco;

- impianti coperti per la pratica sportiva;

- attrezzature tecnologiche.

→ [ *Non è ammesso l'inseediamento di attività che risultino elencate nell'allegato della normativa nazionale in materia di V.I.A. e per le quali non sia stato attivato il relativo procedimento alla data di adozione del presente strumento.*

16. Degli edifici e degli altri manufatti compresi nelle aree specialistiche per la produzione di beni e di servizi è inoltre compatibile, nel limite massimo di 150 metri quadrati della superficie edilizia totale degli edifici strutturalmente conformati per la produzione di beni, ovvero per la loro commercializzazione, a condizione che tale superficie massima configuri non più di una unità immobiliare distinta in ogni edificio, e tale unità immobiliare sia legata da vincolo pertinenziale al relativo edificio, l'utilizzazione per:

- servizi rivolti agli addetti, quali mense, impianti sportivi, ambulatori medici, etc.
- strutture culturali, limitate a:
  - centri di ricerca;
  - archivi;
- strutture associative;
- attrezzature tecnologiche.



*Non è ammesso l'insediamento di attività che risultino elencate nell'allegato della normativa nazionale in materia di V.I.A. e per le quali non sia stato attivato il relativo procedimento alla data di adozione del presente strumento.*

7. Degli edifici e degli altri manufatti compresi nelle aree specialistiche per la produzione di beni da qualificare in base a progetti unitari è inoltre compatibile, e pertanto può essere definita tale dai piani attuativi, nel limite massimo di 150 metri quadrati della superficie edilizia totale degli edifici strutturalmente conformati per la produzione di beni, ovvero per la loro commercializzazione, a condizione che tale superficie massima configuri non più di una unità immobiliare distinta in ogni edificio, e tale unità immobiliare sia legata da vincolo pertinenziale al relativo edificio, l'utilizzazione per:

- abitazioni ordinarie.

8. Degli spazi scoperti, pertinenziali degli edifici, compresi nelle aree specialistiche per la produzione di beni da qualificare in base a progetti unitari sono compatibili, e pertanto possono essere definite tali dai piani attuativi, le seguenti utilizzazioni:

- giardinaggio:
  - giardini di pertinenza di unità edilizie;
- depositi a cielo aperto;
- mobilità pedonale, relativa ai percorsi di distribuzione interna agli isolati ed ai pertinenti spazi di sosta;
- mobilità meccanizzata, relativa ai percorsi di distribuzione interna agli isolati ed ai pertinenti spazi di sosta.

9. Degli spazi scoperti autonomi, compresi nelle aree specialistiche per la produzione di beni e di servizi da qualificare in base a progetti unitari sono compatibili, e pertanto possono essere definite tali dai piani attuativi, le seguenti utilizzazioni:

- giardinaggio:
  - giardini autonomi;
  - parchi urbani;
- depositi a cielo aperto;
- strutture ricreative, limitate a:
  - impianti scoperti per la pratica sportiva;
- mobilità pedonale;
- mobilità meccanizzata.



4. Nei parcheggi totalmente o parzialmente coperti con manufatti amovibili non sono ammesse le trasformazioni di ristrutturazione, ampliamento, nuova realizzazione, di manufatti per impianti e attrezzature tecnologiche, di servizio e di supporto, complementari e connesse.

5. Nei parcheggi coperti, mono o multipiano, la superficie edilizia destinabile a impianti e attrezzature tecnologiche, di servizio e di supporto, complementari e connesse, non può eccedere:

- il 5 per cento dei primi 2 mila metri quadrati della superficie edilizia totale;
- il 2 per cento della superficie edilizia totale eventualmente compresa tra i 2 mila e i 20 mila metri quadrati.

6. Nei parcheggi sono compatibili, nei limiti derivanti da precedenti commi, le seguenti utilizzazioni:

- mobilità meccanizzata, riferita a:
  - parcheggi di relazione;
  - parcheggi di scambio;
- manifatture, limitate a:
  - ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di veicoli terrestri su gomma;
- commercio al dettaglio, limitato a:
  - esercizi di vicinato;
  - servizi di pertinenza degli esercizi di vicinato;
  - commercio al dettaglio di carburanti;
  - pubblici esercizi;
- erogazioni dirette di servizi, limitate a:
  - uffici privati, esclusivamente se di servizio alla gestione dei parcheggi;
- attrezzature tecnologiche.

7. Le caratteristiche dei parcheggi, nonché le quantità e i tipi degli impianti e delle attrezzature tecnologiche, di servizio e di supporto, complementari e connesse, sono specificate, nel rispetto dei precedenti commi, dal programma urbano dei parcheggi di cui all'articolo 2.3.4. Nei parcheggi a raso una percentuale compresa tra il 10 ed il 25% della superficie deve essere sistemata a verde e per dispositivi di limitazione degli impatti. In ogni caso nei parcheggi a raso deve essere mantenuta una percentuale di aree permeabili non inferiore al 25%

#### Articolo 1.4.8. - Piazze

1. Nella realizzazione e nelle trasformazioni delle piazze di nuova costruzione o da ristrutturare, ogniqualvolta non sia impossibile od incongruo in relazione alle localizzazioni e/o alle specifiche funzioni, deve essere privilegiata, per la pavimentazione, l'utilizzazione di materiali lapidei, ed evitata l'utilizzazione di materiali e di tecniche comportanti la totale impermeabilizzazione dei suoli.

2. La definizione degli assetti delle piazze di nuova costruzione o da ristrutturare deve eliminare, o ridurre al minimo, le parti utilizzabili per la mobilità meccanizzata, le quali, ove presenti, devono essere preferibilmente separate dalle altre parti delle piazze mediante cordonature o piccoli dislivelli di quota, e comunque distinte mediante pavimentazioni diversificate per materiali e per disegno.

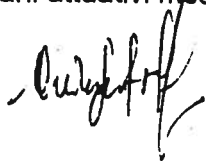
elenco piani attuativi previgenti		
utoe	denominazione	stato
1	PdR SECI S.R.L. via dei Facchini	APPROVATO
1	PdR Palazzo Kinski-Dal Borgo	APPROVATO
1	PdR Palazzo Giuli Rosselmini Gualandi	APPROVATO
1	PdR Melani Valeria , via G.Bruno	APPROVATO
1	PdR Gentili - Mian, via B.Croce (Scuola Europea)	APPROVATO
1	PdR per la ricostruzione di rudere via B.Croce	APPROVATO
1	PdR Palazzo Carranza, p.zza S.Martino	adottato
2	PdR per la ricostruzione di rudere via Gereschi	APPROVATO
2	PdR Università, via S.Maria	APPROVATO
2	PdR Gneri, via S.Apollonia	APPROVATO
2	PdR Ex Fonderia SIFOP, via Garibaldi	APPROVATO
5	P.E.I. Centro direzionale	APPROVATO
5	P.E.I. area 12 - via Cisanello	APPROVATO
5	P.E.I. area 13 - edificio via Rosellini	APPROVATO
5	P.P. Area Vigili del Fuoco	APPROVATO
7	P.P. area a servizi via Frascani	APPROVATO
7	P.E.I. area 11 - via Norvegia	APPROVATO
10	P.P. Cabina primaria ENEL	APPROVATO
10	P.P. area a servizi via di Gello	APPROVATO
11	P.E.I. area 1 - via Baracca	APPROVATO
13	P.E.I. area 5 - via di Gagno - nuovo intervento	APPROVATO
16	P.Lott.ne La Ninfea, via A.Pisano	APPROVATO
17	PdR ex Colorificio Toscano, viale delle Cascine	APPROVATO
18	P.P. zona a verde sportivo, via Caduti del lavoro	Adottato
18	P.Conv. zona ippica - Club Ippico	APPROVATO
19	P.E.I. ampliamento C.E.P.	APPROVATO
20	P.Conv. zona ippica - Sole Lesima	APPROVATO
20	P.Conv. zona ippica - Bianchi G.	APPROVATO
23	Ex Fonderie FONDAC, via Livornese	APPROVATO
27	P.P. area a servizi via Pardi	APPROVATO
27	PdR Immobiliare 3P	adottato

29	PdR Ex Leopolda	APPROVATO
29	PdR area via Montebianco	APPROVATO
30	P.E.I. area 8 - Via Bandi -S.Ermete	APPROVATO
30	PdR via Ximenes - Putignano	in adozione
31	P.E.I area 10 - via Fiorentina - Riglione	APPROVATO
31	PdR Ex Fornace Pampana - Riglione	APPROVATO
33	P.E.I. area 9 - via Emilia/Le Rene - Ospedaletto	APPROVATO
34	P.P. area per servizi via Fagiana	in adozione
36	P.Lott. Area produttiva Montacchiello	APPROVATO
38	P.E.I. area 14 - Via Milazzo - Marina	APPROVATO
38	P.P. area Impalancato -variante per parcheggi	in adozione
38	P.P. area a servizi via Ordine di S.Stefano	APPROVATO
38	P.P. zona artigianale via Andò	APPROVATO
39	P.P. caserma C.C. Via Pisorno	APPROVATO
39	PdR via dei Gattici - Tirrenia	adottato

2. A seguito della realizzazione delle trasformazioni, fisiche e funzionali, disciplinate dai piani attuativi approvati ed in corso di approvazione, i relativi ambiti sono soggetti alla disciplina delle zone alle quali vengono ad appartenere secondo le indicazioni cartografiche del presente strumento di pianificazione urbanistica. Nei predetti ambiti sono compatibili tutte le utilizzazioni definite tali nelle zone alle quali vengono ad appartenere secondo le indicazioni cartografiche del presente strumento di pianificazione urbanistica che individuano il comparto funzionale di appartenenza.

3. In caso di difformità tra le perimetrazioni degli ambiti disciplinati dai piani attuativi approvati ed in corso di approvazione presenti in detti strumenti e le perimetrazioni dei medesimi ambiti riportate nelle tavole del presente strumento urbanistico, ~~si ritengono~~ prevalenti quanto ad efficacia le perimetrazioni presenti nei piani attuativi medesimi.

o adottati



CH

UNANIMITA'

PRESENTI: LOGLI G. - LOGLI M. - CORTO PASSI - DRINGOLI  
GHIONZOLI - FARNESI - SERFOGLI - MUSCATELLO

Decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, ma soltanto al rispetto delle disposizioni relative a tali distanze dettate dal presente strumento di pianificazione urbanistica.

**Articolo 3.4. - Attivabilità di utilizzazioni per commercio al dettaglio di carburanti**

2. L'attivazione di utilizzazioni per commercio al dettaglio di carburanti nelle componenti territoriali in cui è definita compatibile dalle presenti norme è ammissibile esclusivamente alle condizioni di cui al comma 1 dell'articolo 3 del decreto legislativo 11 febbraio 1998, n.32. *La compiuta disciplina in materia è contenuta nel titolo V delle presenti Norme.*



**Articolo 3.5. - Verifiche in corso d'opera**

1. Per tutta la durata dell'effettuazione delle trasformazioni fisiche sugli immobili oggetto delle disposizioni del presente strumento di pianificazione urbanistica è prescritta al direttore dei lavori la tenuta di un diario dei lavori, corredato da documentazione fotografica, consultabile da parte dei tecnici del Comune di Pisa addetti al controllo delle trasformazioni edilizie.

2. Qualora, nel corso delle trasformazioni fisiche degli immobili di cui al comma 1, emergano elementi di interesse culturale precedentemente sconosciuti, e la cui conservazione o valorizzazione possa essere pregiudicata dalle trasformazioni, il Sindaco può emettere ordine di sospensione dei lavori e richiedere la presentazione di varianti ai progetti cui fanno riferimento i provvedimenti abilitativi delle trasformazioni, al fine di tenere adeguato conto delle esigenze di tutela poste dagli elementi emersi.

3. Ove si verificano le circostanze di cui al comma 2, i titolari dei provvedimenti abilitativi possono proporre varianti ai progetti delle trasformazioni, e richiedere le conseguenti modifiche dei relativi provvedimenti abilitativi, sempre al fine di tenere adeguato conto delle esigenze di tutela poste dagli elementi emersi.

4. Qualora, nel corso di trasformazioni fisiche di immobili oggetto delle disposizioni del presente strumento di pianificazione urbanistica, vengano fortuitamente scoperte cose, immobili o mobili, di interesse archeologico, deve esserne fatta immediata denuncia all'autorità competente, provvedendo, nel contempo, alla conservazione temporanea dei reperti, lasciandoli nel luogo e nelle condizioni in cui sono stati rinvenuti. Solamente ove si tratti di cose mobili di cui non si possa altrimenti assicurare la custodia, lo scopritore ha facoltà di rimuoverle per meglio garantire la sicurezza e la conservazione.

**Articolo 3.6. - Obbligo di effettuare interventi**

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria delle parti esterne delle unità edilizie di cui agli articoli 1.2.1.1. e 1.2.1.2, ed al Capo 1.3.2., rientranti tra le trasformazioni fisiche ammissibili a norma del presente strumento di pianificazione urbanistica, e necessari ad evitare il deterioramento, ovvero a garantire la conservazione, degli aspetti e/o degli elementi da conservare, restaurare, ripristinare, delle predette unità edilizie e dei predetti spazi scoperti, nonché a conservare e/o ripristinare condizioni coerenti con il decoro della città, sono dichiarati di rilevante e preminente interesse pubblico.

2. Nei casi di cui al comma 1 il Sindaco ingiunge ai proprietari degli immobili interessati l'effettuazione degli interventi necessari, mediante ordinanze, con le quali

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alveo fluviale</li> <li>• Canali e fossi</li> <li>• Zona di salvaguardia idraulica</li> <li>• Zona ippica</li> </ul>
F	parti di territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ambiti della trasformazione di tipo F.</li> <li>• Insedimenti specialistici recenti saturi (SQ1) (SQ1f)</li> <li>• Insedimenti specialistici recenti suscettibili di sviluppo (SQ2)</li> </ul>

**Articolo 3.14. - Effetti dell'entrata in vigore dello strumento di pianificazione urbanistica**

1. L'entrata in vigore del presente strumento di pianificazione urbanistica comporta la decadenza dei provvedimenti abilitativi all'effettuazione di trasformazioni che siano in contrasto con disposizioni del medesimo presente strumento di pianificazione urbanistica, a meno che i relativi lavori siano già stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data del loro inizio.
2. Ai progetti delle trasformazioni abilitate da provvedimenti perfezionati alla data di entrata in vigore del presente strumento di pianificazione urbanistica possono essere apportate varianti nel rispetto delle disposizioni previgenti al medesimo presente strumento di pianificazione urbanistica esclusivamente qualora i relativi lavori siano già stati iniziati, e si tratti di variazioni non sostanziali.

**Articolo 3.15. - Salvaguardia idraulica**

Negli ambiti B di salvaguardia idraulica è sospeso il rilascio di concessioni o provvedimenti abilitativi equipollenti che determinino qualsivoglia incremento di superficie coperta.

*finis alla effettuazione delle richieste verifiche idrauliche e leggi*

*dell'Arno*

*creatura*

*conseguent' adozione dello strumento*

*Andrucci*

**Articolo 3.16. - Rinvio ad altre disposizioni**

1. Per tutto quanto attiene l'osservanza e l'attuazione del presente strumento di pianificazione urbanistica che non si trovi stabilito o specificato nelle presenti norme, valgono le pertinenti disposizioni delle leggi, degli atti aventi forma di legge e degli atti amministrativi della Regione Toscana, nonché dello Stato ove queste ultime disposizioni abbiano efficacia prevalente sulle prime e comunque diretta applicazione.

#### 4.4 Prescrizioni per gli interventi di ristrutturazione urbanistica nel centro storico

Le norme del presente paragrafo si applicano sia ad interventi inclusi nelle aree di soggette a piano di recupero, di cui al paragrafo 4.7 che alle ricostruzioni di cui al paragrafo 4.8, che agli ambiti soggetti a concessione convenzionata di cui al paragrafo 4.9

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica prescritti dal Regolamento Urbanistico sono disciplinati da specifiche schede-norma, allegate alla presente normativa, che definiscono gli obiettivi funzionali e morfologici, i parametri dimensionali, le destinazioni d'uso ammesse sulla base dei principi del recupero di congruenza morfologica e del soddisfacimento di domande insediative riconosciute dal piano strutturale.

Le schede-norma applicano i seguenti parametri:

- il volume di ricostruzione non può superare il volume legittimo degli edifici esistenti o di cui sia documentata la consistenza precedente la demolizione dovuta ad eventi bellici o ragioni di sicurezza;

- in ogni caso gli interventi non potranno determinare incrementi di superficie coperta;

- in ogni caso l'intervento non può portare ad una riduzione delle aree permeabili, ovvero deve consentire di recuperare la permeabilità dei suoli tendendo al raggiungimento della quota del 25% della superficie del lotto;

- le altezze interne nette degli edifici in relazione alle diverse destinazioni d'uso possono, variare: per le destinazioni residenziali: da 2,70 a 3,90 ml; per le destinazioni commerciali e direzionali: da 3,20 a 3,90 ml

- è ammesso il ricorso alla procedura di deroga alla normativa per le costruzioni in zona sismica prevista dalla legge n.64/1974 limitatamente all'altezza degli edifici qualora le ricostruzioni, per esigenze di congruenza morfologica con l'edificato circostante non possano rispettare il punto C3 (Limitazione dell'altezza in funzione della distanza stradale) del D.M. 16.01.1996 (Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche)

- le distanze tra gli edifici di progetto compresi nei piani di recupero e gli edifici circostanti o antistanti non possono essere inferiori a quelle degli edifici preesistenti;

- debbono essere previsti spazi, anche interrati, da destinare a parcheggi pertinenziali, nella misura minima di 1 mq/10 mc del volume di ricostruzione, con la esclusione degli eventuali volumi di sopraelevazione su strutture murarie esistenti.

- gli interventi di ricostruzione dovranno armonizzarsi nelle linee architettoniche, nei materiali di finitura esterna (intonaci, infissi, manti di copertura) e negli eventuali elementi di arredo delle aree scoperte, ai caratteri dell'edificato storico e dell'ambiente circostante. In ogni caso dovranno essere eliminate le aggiunte edilizie incongrue (superfetazioni) ed ogni elemento anche di natura sovrastrutturale, che determini disordine visivo.

Ogni altro intervento non regolato da scheda norma e di cui venga avanzata, da parte degli aventi titolo, una proposta di piano di recupero, dovrà soddisfare oltre i parametri precedenti, anche i seguenti:

- la ricostruzione non potrà comportare incremento della superficie utile lorda rispetto a quella degli edifici esistenti legittimi, al netto delle dotazioni di garage pertinenziali

- l'altezza degli edifici di progetto non potrà superare l'altezza media degli edifici circostanti (definiti dall'art. delle NTA) compresi nelle classi ai nn.1,2,3,4,5 del

da condizioni di integrazione con il tessuto urbano storico e monumentale ed in particolare con la cinta muraria medievale e le relative fortificazioni.

Essi sono soggetti a progettazione integrata sia degli assetti vegetali che delle sistemazioni a terra, che dovrà prioritariamente garantire il restauro degli assetti storici.

La tavola di PRG individua i manufatti soggetti a demolizione obbligatoria nonché quelli destinati al recupero come attrezzature integrative del verde. Le aree scoperte sono gravate di vincolo di inedificabilità assoluta, con la sola eccezione della facoltà dell'Amministrazione comunale di autorizzare la messa in opera di strutture per il ristoro degli utenti, della superficie coperta non superiore a 10 mq a servizio di ambiti di verde altrimenti non serviti, di superficie minima 3000 mq.

L'uso pubblico delle aree a verde può essere conseguito anche mediante la stipula di specifiche convenzioni con la proprietà privata delle aree. Dette convenzioni, in particolare subordineranno il mantenimento e l'esercizio di attività commerciali e di pubblico esercizio a stretto servizio del verde all'assunzione di obblighi di manutenzione e all'attuazione di prescrizioni di riqualificazione architettonica dei manufatti esistenti che possono comportare pure riduzioni volumetriche ritenute indispensabili e di riqualificazione ambientale delle aree

#### 4.5.4 Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso

Fino all'approvazione del piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ai sensi della legge regionale 23 maggio 1994 , n.39, e ferme restando le disposizioni di cui alla legge regionale 10 ottobre 1999 n.52, sono assentibili i mutamenti di destinazione d'uso con opere edilizie conformi alle destinazioni definite di cui al comma precedente e che inoltre rispettino le seguenti norme:

- Il cambio di destinazione da altre funzioni ad attività commerciali o direzionali (uffici pubblici o privati) implica la realizzazione su resede privato di spazi per parcheggi e verde di uso pubblico nella misura di 40% della superficie utile lorda a destinazione commerciale o direzionale. Su detti spazi dovrà essere costituita servitù gratuita e permanente di uso pubblico.

A fronte della indisponibilità delle superfici richieste, il titolare della concessione edilizia dovrà corrispondere un contributo aggiuntivo rispetto agli oneri concessori, commisurato ai costi di acquisizione delle aree e di realizzazione delle opere, che sarà determinato anno per anno con apposita determinazione del dirigente competente.

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

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

- E' vietato mutare la destinazione d'uso delle attrezzature di cui ai punti 1,2,3 del paragrafo 4.5.2.

Il mutamento di destinazione d'uso da altre destinazioni a *destinazioni pubbliche e di interesse pubblico* -segnatamente ricettive - è sempre possibile, previo parere motivato espresso con deliberazione del consiglio comunale e ferma restando la conformità degli interventi edilizi alle disposizioni corrispondenti alla classificazione dell'immobile.

- 23. Area via delle Trincere
- 24. Area del Cottolengo, via Mazzini
- 25. Zona piazza delle Vettovaglie
- 26. Museo di S.Matteo
- 27. Complesso degli Arsenali Medicei/S.Vito

le schede relative formano l'allegato A alla presente normativa.

*Si precisa che i dati quantitativi e dimensionali relativi alle consistenze attuali o pregresse sono desunti in automatico dalla Carta base digitalizzata (Carta 2000) e pertanto non assumono alcun valore probatorio delle consistenze legittime di riferimento per le trasformazioni.*

Nel caso di aree pubbliche, il piano di recupero può essere sostituito da un progetto d'insieme da approvarsi mediante accordo di programma tra il comune e l'amministrazione precedente.

Il Regolamento individua e perimetra altresì gli ambiti soggetti a piano attuativo pregresso non disciplinato da scheda-norma.



## Titolo V - Piano carburanti<sup>16</sup>

### **art. 5 Criteri, requisiti e caratteristiche delle aree di nuova installazione degli impianti stradali di distribuzione carburante**

#### **art. 5.1 - Individuazione zone**

Ai fini della localizzazione degli impianti di distribuzione carburanti il territorio comunale soggetto alla pianificazione urbanistica comunale è suddiviso nelle seguenti zone:

##### **Zona 1**

Comprende le zone territoriali omogenee A di cui al D.M. 1444 del 02.04.68 e quelle ad esse assimilate dallo strumento urbanistico, così come definite nell'allegato b) della D.C.R.T. n. 359 del 26.11.96.

##### **Zona 2**

Comprende le zone territoriali omogenee B e C di cui al D.M. 1444 del 02.04.68 e quelle ad esse assimilate dallo strumento urbanistico, così come definite nell'allegato b) della D.C.R.T. n. 359 del 26.11.96.

##### **Zona 3**

Comprende le zone territoriali omogenee D ed F di cui al D.M. 1444 del 02.04.68 e quelle ad esse assimilate dallo strumento urbanistico, così come definite nell'allegato b) della D.C.R.T. n. 359 del 26.11.96.

##### **Zona 4**

Comprende le zone territoriali omogenee E di cui al D.M. 1444 del 02.04.68 e quelle ad esse assimilate dallo strumento urbanistico, così come definite nell'allegato b) della D.C.R.T. n. 359 del 26.11.96.

#### **art. 5.2 - Limitazioni di zona**

##### **A) Impianti esistenti**

Nelle zone omogenee A, di cui al D.I. 1444/68, gli impianti esistenti sono incompatibili debbono, quindi, essere rimossi e le aree bonificate, a cura e spesa della proprietà.

Per gli impianti esistenti non sono consentiti ampliamenti e/o trasformazioni sia commerciali che edilizi, salvo norme di sicurezza e sono assimilati a quelli dichiarati incompatibili dal piano/programma di ristrutturazione approvato delibera di C.C. n. 190 del 20.12.96.

B) Nelle zone omogenee B e C, di cui al D.I. 1444/68, gli impianti esistenti restano funzionanti sino al loro trasferimento in altre zone omogenee D - E - F (o chiusura).

Non sono consentite nuove occupazioni di suolo e/o ampliamenti di superficie coperta o volume su aree attigue ne l'installazione di nuovi impianti e/o attività-complementari, salvo le necessità determinate dal rispetto delle norme di sicurezza.

Questi impianti debbono essere posti a norma, in materia di sicurezza, e inseriti nel contesto urbano con interventi di arredo mediante piantumazioni arboree.

---

<sup>16</sup> parte a cura del servizio urbanistica

C) Nelle zone omogenee D - E - F, di cui al D.I. 1444/68, gli impianti esistenti e quelli nuovi che potranno essere proposti, debbono rispettare i seguenti criteri/norma.

Non possono essere rilasciate nuove autorizzazioni qualora il gestore non si impegni alla rimozione e alla bonifica degli impianti di sua competenza dichiarati incompatibili.

I nuovi impianti potranno essere ubicati solo lungo le autostrade, le strade statali e provinciali e comunali classificate C e D ai sensi del N.C.d.S..

Nei nuovi impianti e in quelli esistenti nelle zone D - E - F possono essere installate le seguenti funzioni di assistenza e vendita, destinate ai veicoli ed alle persone: deposito olio lubrificante, grassaggio, lavaggio, gommista, elettrauto, officina e simili oltre che rivendite giornali, pubblici esercizi e attività commerciali nei limiti previsti per gli esercizi di vicinato di cui all'art. 4 comma 1 lettera d) del D.L. 31/03/98 n. 114.

D) Nelle zone soggette a vincolo ambientale e/o paesaggistico di cui alla L. n. 1497/39 e/o incluse nel Parco Naturale potranno essere installati solo impianti di tipo a chiosco adeguatamente integrati nell'ambiente ed opportunamente schermati con piantumazioni vegetali autoctone.

E) E' consentito il rilascio di autorizzazioni amministrative per l'apertura di edicole e di pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande di cui all'art. 5, lett. B) della L. 25 agosto 1991 n. 287, all'interno di stazioni di servizio o di rifornimento, in deroga al numero massimo previsto, nel rispetto delle disposizioni relative alle aree libere e destinate a parcheggi, che devono rispondere alle seguenti condizioni:

a) l'area libera non deve essere inferiore a mq. 300;

b) l'area destinata a parcheggio fa parte dell'area libera e non deve essere inferiore a mq. 200;

c) la superficie destinata a parcheggio deve rispondere al rapporto dimensionale di almeno 1 mq. per ogni mq. di superficie di vendita;

d) le aree libere e di parcheggio devono risultare in aggiunta alla superficie minima di servizio e devono essere organizzate in modo tale da non interferire con il livello di sicurezza e di funzionalità dell'impianto.

### **art. 5.3 - Tipologie**

Gli impianti si suddividono, con le seguenti tipologie:

- chioschi con fronte non superiore a 35 ml e profondità non superiore a 20 ml per una superficie massima di 600 mq ed un volume massimo del chiosco di 27 mc;
- stazioni di rifornimento con annessi locali commerciali per prodotti destinati ai veicoli (lubrificazione, lavaggio, grassaggio, gommista, officina, elettrauto) con relativi servizi igienici per gli utenti anche portatori di handicap con fronte non superiore a 50 ml e profondità non superiore a 40 ml per una superficie massima di 2000 mq;
- stazioni di servizio con annessi locali commerciali per prodotti destinati ai veicoli (lubrificazione, lavaggio, grassaggio, gommista, officina, elettrauto) ed attrezzature e locali commerciali e di servizio alla persona (negozi, edicole, bar, ristoranti e simili) con relativi servizi igienici per gli utenti anche portatori di handicap con fronte non superiore a 60 mt e profondità non superiore a 50 ml per una superficie massima di 3000 mq.

La distanza minima che dovrà intercorrere fra l'impianto e il successivo e/o precedente non potrà essere inferiore a 1000 mt lineari per le strade provinciali e comunali classificate C e D ai sensi del nuovo NCdS .

Per gli impianti sulle altre viabilità le distanze restano quelle stabilite dalle vigenti leggi nazionali e regionali.

In tutti i casi dovranno inoltre essere rispettati i seguenti parametri per l'edificazione o installazione di manufatti:

distanza dal limite di proprietà > 5.00 ml

H max ml 5.00

RC max 1/10 (escluse pensiline aggettanti).

#### **art.5.4 - Trasferimenti**

Le autorizzazioni al trasferimento non possono essere rilasciate se non dietro presentazione di atto unilaterale d'obbligo da parte della società concessionaria, alla demolizione degli impianti dismessi, comprensivo dell'impegno alla bonifica ambientale ed al ripristino dei luoghi, secondo un progetto da approvare contestualmente a quello del nuovo impianto.

Il recupero di tali siti deve comprendere verifiche sullo stato di inquinamento del suolo, da idrocarburi, conseguente le eventuali perdite dai serbatoi e/o infiltrazioni prolungate dai piazzali di rifornimento.

Le verifiche possono essere eseguite tramite indagini di "Gas Soil Survey" con sonda di campionamento per analisi "in situ".

#### **art. 5.5 - Nuovi impianti**

I progetti di nuovo impianto debbono risultare conformi alle disposizioni del D.M. 31.7.1934.

Con riferimento alle norme di sicurezza di cui al DM 31/7/34 si prescrive, per i siti che potranno essere proposti sul Litorale che i serbatoi interrati siano dotati di cassa isolamento.

Negli altri siti si ammette, con riserva, che i serbatoi interrati possano essere costruiti senza cassa di isolamento. Le successive indagini geotecniche di supporto alla progettazione esecutiva di ciascun impianto (DM 11/3/88) verificheranno la situazione idrogeologica di ciascun sito e valuteranno l'eventuale necessità di realizzazione di casse d'isolamento.

In fase di progetto esecutivo, oltre a verificare le condizioni stratigrafiche ed idrogeologiche del sito (di cui al DM 11/3/88) dovrà essere eseguito un "Gas Soil Survey" per definire la situazione di "bianco" del sito, prima dell'installazione dell'impianto.

Si prescrivono controlli biennali di "Gas Soil Survey" e, nel caso di serbatoi di capacità superiore a Lt. 10.000, un sistema di monitoraggio fisso, per verificare la tenuta dei serbatoi e eventuali modifiche al regime idrogeologico.

Dovrà essere garantito il mantenimento di una superficie permeabile alle acque meteoriche nella misura minima del 25% dell'area d'intervento.

Tale superficie, libera da costruzioni e pavimentazioni di qualunque tipo, dovrà essere adeguatamente protetta da accidentali sversamenti, deve essere sistemata a verde piantumato, di uso pubblico, anche con funzione di schermatura visiva dell'impianto sui fronti diversi da quello stradale.

Gli spazi destinati a piazzali, parcheggi e viabilità interna devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano la ritenzione temporanea delle acque ed il loro avvio a pozzetti a tenuta garantendo la protezione del terreno sottostante da qualsiasi eventuali infiltrazioni.

Il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua, dopo il pozzetto a tenuta, deve essere evitato, quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile senza che si determinino danni dovuti al ristagno. Gli impianti previsti nei siti compresi nell'ambito "B" di rispetto dei corsi d'acqua definito dalla delibera C.R.T. n. 230/94, non potranno avere superficie coperta maggiore di 200 mq.

#### **art.5.6 - Documentazione**

La documentazione da allegare alla domanda di concessione edilizia e di autorizzazione petrolifera è la seguente:

a - relazione tecnica particolareggiata dalla quale risulti la esatta progressiva Km.ca del progettato impianto stradale di distribuzione di carburanti e la descrizione delle opere che si intendono realizzare e delle loro caratteristiche costruttive, nonché il numero e il tipo degli erogatori, la capacità dei serbatoi ed ogni altro utile elemento sugli impianti tecnologici;

b - analitica autocertificazione corredata da una perizia giurata, redatta da un tecnico iscritto all'albo attestante che la richiesta rispetta le prescrizioni urbanistiche, fiscali e quelle concernenti la sicurezza ambientale e stradale, la tutela dei beni storici ed artistici, nonché le norme del piano regionale ed il rispetto dei criteri, requisiti e caratteristiche di cui alla presente normativa e al D. Lgs. 11/2/98 n. 32 e successive modifiche e integrazioni;

c - certificazione concernente gli aspetti di sicurezza sanitaria rilasciata dall'Azienda Sanitaria Locale;

d - planimetrie in scala catastale riproducenti una zona sufficientemente estesa rispetto al punto d'intervento tale da permettere una corretta visualizzazione dell'inserimento, con indicazione della toponomastica;

e - estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'Ufficio Tecnico erariale in data non anteriore a 6 mesi;

f - planimetrie dello stato di fatto in scala 1:200, rilevata topograficamente con indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'impianto, completa di tutte le quote orizzontali e verticali riferite a capisaldi interni ed esterni al lotto stesso, ma atte ad indicare l'andamento planimetrico ed altimetrico, compresi i fabbricati, anche accessori, esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni e la larghezza delle strade prospettanti il lotto, nonché le servitù e i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame;

g - planimetrie in scala 1:100 di eventuali locali destinati alle attività complementari;

h - planimetria, in scala 1:200 con riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto, nonché la sistemazione dell'area, con particolare riferimento agli accessi, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde e alla recinzione, per la quale sono richiesti sezione e prospetto tipo in scala 1:20 e sezione quotata in scala 1:100 dell'eventuale spazio pubblico, sulla quale la recinzione prospetta: Nella stessa planimetria o in altra separata devono essere indicati la rete e gli impianti di smaltimento delle acque usate e meteoriche;

i - planimetria indicante gli interventi di segnaletica orizzontale e verticale, da realizzare a cura e spese del richiedente, riportante altresì l'indicazione dei principali percorsi veicolari ed eventualmente pedonali, previsti all'interno dell'area;

j - tutti i prospetti esterni in scala 1:50, qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate adiacenti;

k - almeno una sezione verticale quotata in scala 1:100 con indicata la quota di riferimento per le altezze;

l - i dati metrici relativi alla superficie fondiaria ed alla superficie coperta, al volume, all'altezza dei fabbricati o attrezzature, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione;

m - dichiarazione di inesistenza di cause di insalubrità del suolo e sottosuolo; in particolare è vietato impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni che siano serviti in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili se non quando la conseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dal responsabile del settore igiene pubblica dell'azienda sanitaria locale e dall'ufficio tecnico del comune.

La sopra indicata documentazione integrata da quella prevista per la presentazione dei progetti dal regolamento edilizio comunale, deve essere redatta e firmata da un tecnico abilitato, nei modi e nei termini di legge e controfirmata dal richiedente la concessione, nonché dall'avente titolo alla concessione (titolare di un diritto reale sull'area interessata dall'intervento).

#### **art. 5.7 - Principi generali**

Gli impianti comprese le relative aree di sosta degli automezzi, non devono in nessun caso impegnare la carreggiata stradale (Art. 22 N.C.d.s. ed art. 61 comma 3 del regolamento).

La localizzazione dei nuovi impianti deve essere tale da non impedire la visuale anche parziale dei beni di interesse storico, architettonico e dei contesti di valore ambientale, nè costituire elemento di sovrapposizione e/o interferenza con particolari aggregati urbani di pregio ambientale.

L'istallazione di nuovi impianti non è consentita in corrispondenza di tratti stradali caratterizzati da situazioni di intreccio di flussi di traffico o in zone di incalcanamento di manovre veicolari.

La distanza da dossi non deve essere inferiore a quella fissata nel N.C.d.s. e del Regolamento.

Lungo le curve di raggio inferiore a mt. 300 non può istallarsi alcun impianto. Ove i raggi minimi di curvatura siano compresi tra i mt. 300 (trecento) e i mt. 100 (cento) l'istallazione è consentita fuori dalla curva oltre i punti di tangenza. Per le curve di raggio inferiore o uguale a mt. 100 (cento) gli impianti potranno sorgere a mt. 95 (novantacinque) dal punto di tangenza della curva, ove siano rispettate le altre precedenti prescrizioni.

Qualora per la realizzazione e la ristrutturazione di un impianto sia necessaria l'occupazione in via precaria di aree di proprietà comunale, l'occupazione è soggetta a concessione del suolo pubblico e dovrà essere corrisposto il canone previsto.

L'impianto deve essere installato su un'area avente una superficie minima non inferiore a quella definita dall'art. 5 della D.C.R. n. 359 del 26.11.1996. All'interno di tale area saranno installate le colonnine di erogazione con idoneo spazio per l'effettuazione del rifornimento in relazione alla semplice o multipla erogazione delle stesse e la presenza di almeno un punto aria e di un punto acqua, le colonnine, i serbatoi e le altre attrezzature che costituiscono l'impianto, ivi compreso i macchinari per il lavaggio, devono essere ubicati ad una distanza minima di mt. 5 (cinque) dal ciglio stradale e dai confini, così come definiti dal Regolamento edilizio comunale. Il distacco minimo fra i nuovi edifici e fra questi e quelli esistenti, nelle aree confinanti, deve essere di mt. lineari 10.

All'interno delle stazioni di rifornimento e di servizio, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione, debbono essere attrezzati appositi spazi per il rifornimento di acqua e lo scarico dei liquami per roulotte e campers.

I sostegni per l'installazione di adeguata pensilina a sbalzo prefabbricata, a copertura dell'isola destinata agli erogatori di carburante, devono essere collocati a non meno di mt. 5 (cinque) dal ciglio stradale e dai confini di proprietà e l'aggetto della pensilina stessa non deve superare in proiezione verticale il ciglio interno dell'aiuola spartitraffico delimitante il piazzale.

Nei casi di installazione di impianti di lavaggio automatico a spazzoloni, il piazzale deve essere idoneo a ricevere tale impianto e a garantire le esigenze di sicurezza inerenti la manovra e la sosta degli autoveicoli.

Gli impianti devono essere conformi alle vigenti normative ambientali, statali e regionali.

Tutti gli scarichi, compresi quelli degli autolavaggi, devono essere autorizzati dall'autorità competente. Devono essere adottate le misure più adeguate perché le acque provenienti dal dilavamento degli spazi esterni non costituiscano pericolo di inquinamento.

I serbatoi di stoccaggio per l'immagazzinamento dei carburanti devono essere dotati, oltre che di doppia parete, anche del sistema di rilevazione di eventuali perdite.

#### **art.5.8 - Tutela dei beni ambientali e architettonici**

Non possono essere installati nuovi impianti nei seguenti casi:

- nelle aree di pertinenza o limitrofe a edifici tutelati ai sensi della legge n. 1089/39;
- in particolari siti di pregio paesaggistico indicati cartograficamente dal PRG e comunque tali da impedire la visuale anche parziale di beni di interesse storico-artistico-architettonico e/o di interferenza con particolari aggregati urbani di pregio ambientale.

#### **art.5.9 - Distanze minime**

E' ammessa la possibilità di installare nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti all'interno di aree di pertinenza di centri commerciali e nei parcheggi pubblici realizzati ai sensi della L. 122/89 nel rispetto delle distanze minime previste dall'art. 3 e in deroga alle prescrizioni di zona relative alla localizzazione di cui all'art. 2, lettera B e C.

L'attività di commercio al dettaglio in sede fissa di edicole e di pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande possono essere esercitate, all'interno delle aree di servizio nel rispetto del D.Lgs. 31.3.1998 n. 114, della L. 25.8.1991 n. 287 e della L. 25.2.1987 n. 67 e dei relativi piani comunali di settore.

Le autorizzazioni concesse per la rivendita di giornali e riviste e di pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande, in deroga al numero massimo previsto dai piani di settore, non possono essere trasferite in altro luogo salvo il trasferimento dell'impianto stesso nell'ambito comunale, nel qual caso e relativamente alle edicole e ai pubblici esercizi, devono essere sempre rispettati i requisiti di cui alle lettere a), b), c) e d) del capoverso E) dell'art. 2.

Nel caso in cui vengono richieste superfici superiori a quelle fissate dalla lett. b) del capoverso E) dell'art. 2, le stesse dovranno essere esaminate applicando, integralmente le norme fissate dalla pianificazione di settore.

#### **art.5.10 - Attività accessorie**

Nelle aree di pertinenza degli impianti di distribuzione di carburanti situati all'interno delle fasce di rispetto stradale sono ammissibili, ai sensi dell'art. 2, comma 3 del D.Lgs. 32/98, le seguenti attività accessorie:

- a) attività rivolte all'automezzo: lavaggio, grassaggio, gommista, officina meccanica, elettrauto, deposito di olio lubrificante e negozi che pongono in vendita prodotti rivolti prevalentemente al veicolo;
- b) attività rivolte alla persona: bar, ristorante, tavole calde, edicole, nonché negozi che pongono in vendita prodotti alimentari e non alimentari rivolti prevalentemente alla persona.

Per area di pertinenza dell'impianto stradale di distribuzione di carburante si intende l'area su cui insiste l'impianto.

In caso di carenza di servizio, riguardo alle attività rivolte al mezzo quali lavaggio e grassaggio, e qualora l'area su cui insiste l'impianto sia insufficiente per un corretto servizio all'utente e non sia oggettivamente possibile ampliarla, è da considerare area pertinente all'impianto anche l'area posta ai lati o antistante l'impianto, purchè sia dimostrabile che le attività site nelle aree interessate formino tra loro un complesso funzionalmente unitario.

#### **art. 5.11 - Accessi**

Per quanto riguarda l'installazione di impianti stradali di distribuzione di carburanti su strade di tipo B, C, D come definite dal N.C.d.s. gli accessi sulla strada devono sempre avvenire tramite corsie di accelerazione e decelerazione della larghezza di mt. 3 (tre) e raccordate al piazzale con curva di raggio non inferiore a mt. 10 (dieci); la lunghezza delle corsie viene stabilita in sede di rilascio della concessione, in relazione

alle caratteristiche del tratto stradale interessato. L'area occupata dalle corsie è da considerarsi aggiuntiva alla superficie del piazzale sopra indicata.

Il piazzale deve sempre essere separato dalla sede stradale da apposita aiuola spartitraffico, che potrà avere caratteristiche diverse secondo la tipologia della strada interessata e che saranno definite in sede di rilascio della concessione edilizia e/o autorizzazione.

Il ciglio verso strada dello spartitraffico deve essere ubicato di norma a non oltre mt. 2,5 (due e cinquanta) dal ciglio della strada e comunque sempre in allineamento ai segnavia marginali: lo spartitraffico deve essere in allineamento agli arginelli stradali, ove esistenti e comunque al ciglio esterno delle banchine stradali anche se non depolverizzate.

Sullo spartitraffico non possono essere impiantati segnali di alcun tipo, nè piantagioni o altro, eccedenti l'altezza di mt. 0,70 (zero e settanta) misurata sul piano della banchina stradale o degli accessi, a seconda della condizione più sfavorevole. Tale norma non si applica all'insegna sul palo indicante la società.

In corrispondenza degli accessi deve essere garantita, anche mediante modificazioni dei terreni, una visibilità minima così come definito geometricamente dalla specifica materia vigente (art. 16 N.C.d.s.).

Qualora, in luogo delle banchine stradali, esistano marciapiedi rialzati, anche la zona corrispondente antistante lo spartitraffico dell'impianto stradale di distribuzione di carburanti deve essere sistemata con marciapiede, avente le stesse caratteristiche (sopralzo, cordonatura, pavimentazione) dei marciapiedi stradali e perfettamente allineati con questi. In tale caso, in corrispondenza degli accessi, ferme restando le dimensioni già stabilite degli stessi, devono essere creati dei marciapiedi e, da entrambi i lati, appositi inviti a 45° allo scopo di facilitare l'ingresso e l'uscita degli autoveicoli. Nel caso di strada con marciapiedi rialzati, in corrispondenza degli accessi deve essere evidenziata la continuità del marciapiede con modalità definite di volta in volta dagli uffici tecnici comunali.

Deve essere perfettamente garantita la continuità e l'integrità di tutte le opere di raccolta, canalizzazione e smaltimento delle acque stradali e, a tal fine, si precisa che la relativa sezione non può assolutamente essere alterata, quand'anche sia necessario (per esempio in corrispondenza degli accessi) procedere alla loro copertura.

Le opere di canalizzazione a servizio della strada, delle quali è indispensabile la copertura, devono essere tutte realizzate con strutture in calcestruzzo cementizio e, ove la lunghezza del tratto coperto superi i mt. 10 (dieci), devono essere provviste di idonei pozzetti di decantazione, ispezionabili, per garantire la perfetta ed agevole manutenzione, da eseguirsi, come beninteso per tutte le opere innovative derivanti dall'istallazione degli impianti, a cura e spese dei titolari degli impianti stessi e con prescrizioni e modalità impartite dal Comune.

La continuità dei fossi e corsi d'acqua di ogni tipo e consistenza attraversanti la strada, deve essere rigorosamente garantita oltre che con l'esatta applicazione di



quanto precede anche con le particolari prescrizioni tecniche che in simili casi, di volta in volta saranno impartite dagli uffici comunali preposti.

E' vietato che un impianto abbia contemporaneamente accessi su due o più strade pubbliche, prescrizione che può essere ignorata solo nel caso in cui l'impianto preveda a cura e spese del richiedente un intervento di viabilità alternativa.

Le distanze degli accessi da dossi, curve, intersezioni, impianti semaforici devono essere conformi a quanto stabilito dal Nuovo codice della strada e alle seguenti prescrizioni:- minimo mt. 95 (novantacinque).

In ogni situazione, a seconda delle caratteristiche geometriche e viabilistiche della strada, può essere richiesta, l'esecuzione di inviti o smussi.

Sono da considerarsi incompatibili gli accessi da due strade e gli accessi ubicati sotto canalizzazione semaforica.

La distanza da incroci e da accessi di rilevante importanza non deve essere inferiore a mt. 95 fra gli estremi degli accessi più vicini.

Per gli impianti situati lungo strade a quattro o più corsie, ai fini della sicurezza stradale le corsie di accelerazione e decelerazione devono avere lunghezza minima rispettivamente di mt. 75 (settantacinque) e mt. 60 (sessanta) e larghezza non inferiore a mt. 3 (tre) raccordate al piazzale con curve di raggio non inferiore a mt. 10 (dieci).

#### **art. 5.12 - Abbattimento di piantagioni e manomissione di pertinenze stradali**

L'abbattimento di piantagioni è disciplinato dalle norme contenute nella circolare 11 agosto 1966 n. 8321 del Ministero dei Lavori pubblici - Ispettorato Generale Circolazione.

In particolare l'abbattimento di alberature e piantagioni può essere ammesso una volta che ne sia stata accertata l'assoluta necessità per l'istituzione degli accessi e ove non sia assolutamente possibile spostare l'accesso in altre posizioni.

Ogni caso deve essere esaminato con la massima attenzione e la richiesta di abbattimento sarà sottoposta alla procedura stabilita nei punti b) e c) della succitata circolare.

L'abbattimento delle piantagioni deve essere sempre limitato al minimo indispensabile e ne è prescritta a cura e spese del richiedente la reintegrazione nel luogo indicato dal Comune e in numero di 3 (tre) esemplari per ogni albero abbattuto.

#### **art. 5.13 - Insegne**

La ditta concessionaria dell'impianto ha la facoltà di esporre nell'ambito del medesimo l'insegna (anche luminosa) e il nominativo della società con l'eventuale dicitura di "stazione di rifornimento" ovvero "stazione di servizio" alle seguenti condizioni:

1 - le insegne poste parallele alla carreggiata o su pensiline devono avere dimensione massima di mq. 10 (dieci);

2 - le insegne su palina (supporto) proprio devono avere dimensione massima di mq. 3 (tre) se non collocate parallelamente all'asse della carreggiata;

3 - le insegne devono essere poste lungo il fronte stradale, lungo le corsie di accelerazione e decelerazione e in corrispondenza degli accessi;

4 - deve essere posizionato per ogni senso di marcia un solo cartello, insegna o impianto fisso, riprodotto il marchio di fabbrica, la ragione sociale o quanto sopra previsto;

- 5 - le insegne devono essere posizionate ad almeno mt. 2 (due) dal margine della carreggiata; in presenza di un ostacolo naturale devono essere allineate con esso;
- 6 - l'insegna, se luminosa, non può essere a luce intermittente nè avere intensità superiore a 150 candele per mq e comunque non deve provocare abbagliamento o distrazione o ingenerare confusione, soprattutto se posta in prossimità di impianti semaforici;
- 7 - l'insegna deve avere sagoma regolare che in ogni caso non può essere quella di disco o triangolo;
- 8 - l'insegna deve rispettare la distanza minima da tutti gli altri cartelli che comunque non può essere inferiore a mt. 20 (venti) lineari.

Il mancato rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 24 del D.Lgs. 507/93, l'amministrazione può disporre altresì la rimozione dell'impianto, facendone menzione nel verbale; in ogni caso di inottemperanza all'ordine di rimozione entro il termine stabilito il comune provvede d'ufficio, addebitando ai responsabili le spese sostenute.

Quanto previsto dall'art. 23 del N.C.d.s. e art. 53 del relativo regolamento per quanto riguarda i mezzi pubblicitari è esteso anche nelle strade di tipo C e D.

#### **art. 5.14 - Segnaletica**

Tutti gli impianti devono essere dotati di idonea segnaletica stradale (orizzontale e verticale) come previsto dal N.C.d.s.. Tale segnaletica deve indicare il percorso ai rifornimenti, individuare l'accesso e l'uscita, impedendo le manovre di svolta a sinistra.

La sostituzione dei serbatoi di stoccaggio, dando origine a rifiuti solidi e liquidi deve avvenire nel rispetto del D. Lgs. 22/97 e successive modificazioni ed integrazioni e del D.M. 20 ottobre 1998. Al termine delle operazioni di rimozione dei serbatoi, prima di procedere al posizionamento di nuovi, deve essere effettuata l'analisi del terreno prelevato dal fondo dello scavo e dell'acqua di falda al fine di escludere inquinamenti effettuati nel corso delle operazioni di sostituzione o perdite pregresse.

#### **art. 5.15 - Smantellamento e rimozione**

Nel caso di smantellamento e rimozione dell'impianto, deve essere richiesta l'autorizzazione edilizia allo smantellamento. L'autorizzazione allo smantellamento e la rimozione deve prevedere:

- a) la cessazione delle attività complementari all'impianto;
- b) il ripristino dell'area alla situazione originale mediante l'adeguamento alle previsioni del PRG;
- c) la rimozione di tutte le attrezzature costituenti l'impianto sopra e sotto suolo, secondo la normativa vigente;
- d) bonifica del suolo (deve essere presentata idonea documentazione attestante l'assenza di episodi, anche pregressi, di inquinamento del suolo).

#### **art. 5.16 - Norma di rinvio**

Per quanto non espressamente disciplinato dalle presenti disposizioni, sono applicabili le norme statali e regionali vigenti in materia.

## EMENDAMENTO N. 1

### **Modifica delle Superfici Utili Lorde e stralcio di alcune schede di trasformazione con contenuti residenziali**

Emendamento alla proposta di R.U. Comune di Pisa  
Tabella dimensionamento SLU di alcune schede di trasformazione

Arete di trasformazione	SLU vecchia res.	SLU artigianale	SLU nuova res.	SLU artigianale
7.4 Cisanello - via Paradisa	4.660	-	6000	-
7.8 Cisanello - via Puglia	4.800	-	4800	-
7.09 Cisanello - via Venezia Giulia	2.800	-	0	-
10.1 P.ta a Lucca Enel	2.454	-	2880	-
13.1 Gagno - via di Gagno	3.600	7.110	7200	3600
17.2 Campaldo - v.le delle Cascine	6.290	-	0	-
18.2 Barbaricina - 2	4.500	-	5800	-
21.1 San Piero a Grado	3340+2970*	1490**	8640	1490
27.4 S. Marco - via F.lli Antoni	6.000	-	4800	-
30.1 Putignano - via Pisacane	4.800	-	4800	-
TOTALE	46.214		45920	

\*mista residenziale servizi, \*\*servizi.

(vista l'elevata quantit  di SLU con destinazione artigianale della scheda 13.1 si propone che il 50% della stessa, arrotondato a 7.200 mq., sia destinato a residenza PEEP).

L'emendamento posto in votazione viene approvato **all'unanimit  dei votanti.**

**PRESENTI:** Bini, Farnesi, Ghionzoli, Muscatello, Logli M., Serfogli.

**ASTENUTI:** 1 Bini

**FAVOREVOLI:** 6

## EMENDAMENTO N. 2

### **Dimensionamento del PEEP e ricalibratura delle schede**

A seguito del dimensionamento e della rilocalizzazione del PEEP si propone la variazione della SLU sulle seguenti schede

Emendamento alla proposta di R.U. Comune di Pisa  
Tabella dimensionamento PEEP (ricalibratura)

aree di trasformazione	quota PEEP	SLU PEEP	N. alloggi PEEP	dim. alloggi mq.
7.4 Cisanello - via Paradisa	50%	3000	36	83
7.8 Cisanello - via Puglia	50%	2400	24	100
10.1 P.ta a Lucca Enel	50%	1440	12	120
13.1 Gagno - via di Gagno	50% tot. del res.	3600	36	100
18.2 Barbaricina - 2	50%	2900	24	120
21.1 San Piero a Grado	50%	4320	36	120
27.4 S. Marco - via F.lli Antoni	50%	2400	24	100
30.1 Putignano - via Pisacane	50%	2400	24	100

L'emendamento posto in votazione viene approvato **all'unanimità dei votanti.**

**PRESENTI:** Bini, Farnesi, Ghionzoli, Muscatello, Logli M., Serfogli.

**ASTENUTI:** 1 Bini

**FAVOREVOLI:** 6

## EMENDAMENTO N. 3

Stralcio della scheda 16.2 con la relativa previsione di realizzazione di un albergo. Pur rilevando la necessità di una struttura alberghiera nella zona, si ritiene non compatibile con la valenza ambientale ed archeologica dell'area la realizzazione di un albergo. Si propone la previsione dell'area a verde pubblico attrezzato (ex comparto 2), in relazione ai ritrovamenti archeologici delle navi romane e alla successiva realizzazione di un parco archeologico.

Si propone il mantenimento della strada pubblica che separi il comparto 1 dal comparto due di collegamento del V.le delle Cascine con la Via A. Pisano.

Si propone la destinazione a verde agricolo urbano dell'ex comparto 2 (lato Aurelia - Viale delle Cascine)

L'emendamento posto in votazione viene approvato **a maggioranza dei presenti.**

**PRESENTI:** Bini, Dringoli, Farnesi, Ghionzoli, Muscatello, Logli G., Logli M., Serfogli.

**FAVOREVOLI:** 5

**CONTRARI:** 3 Bini, Dringoli, Logli G.

#### **EMENDAMENTO N. 4**

Stralcio della scheda 7.9 e previsione per tale area di standard al 50% di verde pubblico e al 50% di parcheggio. L'area in parola posta sul retro del centro commerciale della Standa presenta una struttura viaria insufficiente oltre alla necessita' di aumentare gli standard di parcheggi e verde pubblico.

**RITIRATO** in quanto già accolto nelle osservazioni della Circoscrizione.

#### **EMENDAMENTO N. 5**

Individuazione e perimetrazione di una fascia (a partire dalla strada del lungomare agli arenili) di riqualificazione sul lungomare di Marina di Pisa, destinata ad un progetto unitario complessivo.

L'emendamento posto in votazione viene approvato **ad unanimità dei votanti**.

**PRESENTI:** Bini, Dringoli, Farnesi, Ghionzoli, Muscatello, Logli G., Logli M., Serfogli.

**ASTENUTI:** 3 Bini, Dringoli, Logli G.

**FAVOREVOLI:** 5

#### **EMENDAMENTO N. 6**

Relativamente alle aree Q3c, qualora siano presenti aree che presentano i requisiti previsti dalle norme Q3d, tramite lo strumento delle osservazioni, si valuterà la possibilità di consentire perimetrazioni di un sub-ambito (riclassificato Q3d) in modo che siano possibili interventi di ampliamento e nuove edificazioni a condizione che l'area sia accessibile dalla strada principale e ricada interamente nelle perimetrazioni a prevalente destinazione residenziale del Piano Strutturale.

**RITIRATO**

## EMENDAMENTO N. 7

Riduzione della superficie utile lorda della scheda 27.1 previsione alberghiera che prevede una riduzione della slu prevista da 8000 mq. a 6000 mq. e vincolo di cessione ad uso pubblico di almeno il 51% dell'area.

Il mantenimento di tale previsione avviene nel riconoscimento della particolare specificità della localizzazione alberghiera, in un contesto carente di standard di verde e servizi.

L'emendamento posto in votazione viene approvato **a maggioranza dei votanti**

**PRESENTI:** Bini, Dringoli, Farnesi, Ghionzoli, Logli G., Logli M., Serfogli.

**ASTENUTI:** 1 Bini

**FAVOREVOLI:** 4

**CONTRARI:** 2 Dringoli, Logli G.

## EMENDAMENTO N. 8

Collegamento pedonale e ciclabile tra il quartiere di Riglione-Oratoio e il costruendo presidio ospedaliero di Cisanello, che garantisca un collegamento fra le due aree.

(L'Assessore Franchini propone la creazione di due altri collegamenti: uno in corrispondenza della Chiesa di S. Michele, l'altro in fregio al Ponte delle Bocchette)

L'emendamento, comprensivo della proposta dell'Assessore, posto in votazione viene approvato **ad unanimità dei votanti**.

**PRESENTI:** Bini, Cortopassi, Dringoli, Farnesi, Ghionzoli, Logli G., Logli M., Serfogli.

**ASTENUTI:** 2 Dringoli, Logli G.

**FAVOREVOLI:** 6

## EMENDAMENTO N. 9

Realizzazione di una viabilità in località fosso degli stecchi, sul confine con il Comune di Cascina, con lo scopo di decongestionare l'abitato storico di Riglione. La realizzazione è subordinata ad un accordo con il Comune di Cascina.

**RITIRATO**

### **EMENDAMENTO N. 10**

Relativamente alla scheda di trasformazione 27.2 si conferma la previsione degli uffici, ferma restando la disponibilita' su precisa istanza del territorio, tramite lo strumento delle osservazioni al piano di valutare, in coerenza con lo strumento del P.U.T. e previa individuazione di altra area in cui collocare l'attivitа' produttiva esistente.

**RITIRATO**

### **EMENDAMENTO N. 11**

Relativamente alla scheda 27.3 la realizzazione della strada a fondo chiuso su via di Piaggetta, con percorso ciclo-pedonale con possibilitа' di accesso al complesso solo da via L. Pilla.

**RITIRATO** in quanto accolto l'emendamento della Circostrizione.