



COMUNE DI PISA
DIREZIONE URBANISTICA
UFFICIO PIANIFICAZIONE

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
AMBITO URBANO DENOMINATO
“CONTRATTO DI QUARTIERE II”

FASCICOLO DELL'OSSERVAZIONE E
CONTRODEDUZIONE



OSSERVAZIONE N. 1



COMUNE DI PISA

SETTORE USO E ASSETTO DEL TERRITORIO
SERVIZIO PIANIFICAZIONE
U.O.C. URBANISTICA

N° Prot. 43944
Data arrivo 21 OTT. 2004

Al Sig. Sindaco del Comune di Pisa

Oggetto: "Contratto di Quartiere II" – osservazione.

Il sottoscritto Ceccarelli Roberto proprietario dei beni posti in Barbaricina, Via Aurelia, compresi nell'ambito del "Contratto di Quartiere II" adottato dal C.C. con delibera n. 58 del 22 luglio 2004 nel quale ha già chiesto l'adesione, compresa negli atti di adozione della variante al Regolamento Urbanistico; assumendo il numero progressivo 23

OSSERVA E CHIEDE

- 1°. che lo strumento urbanistico derivante dal "Contratto di Quartiere II" consenta, per l'ambito compreso nella zona SQ3 Via Aurelia (nord-est) comprensiva dei beni già dichiarati, la destinazione oltre che per attività commerciali (piano terra) anche ad uffici (attività direzionali), abitazioni collettive, attività ricettive, residenze turistico-alberghiere (RTA), abitazioni minime;
- 2°. che sia consentita la procedura del piano di recupero (piano attuativo) per la Proprietà e che in questo ambito siano ritrovate le funzioni e le destinazioni, sopra richieste.

Roberto Ceccarelli

Pisa, 21 OTT. 2004



COMUNE DI PISA
DIREZIONE URBANISTICA

UFFICIO PIANIFICAZIONE

Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro,2

e-mail: urbanistica@comune.pisa.it
Tel: 050 910406
Fax: 050 910456
sito internet:
www.comune.pisa.it/piantificazione

orario di apertura:
martedì: 9.00 - 13.00
giovedì: 15.00 - 17.00

Pisa, 16 novembre 2004

Oggetto: Variante al Regolamento Urbanistico e contestuale approvazione del programma innovativo in ambito urbano denominato "Contratto di Quartiere II" – approvazione definitiva.

Sintesi osservazione

Con l'osservazione presentata nelle forme di legge dal Sig. Ceccarelli Roberto, assunta al protocollo con il n. 43944 del 21.10.2004, si chiede che, all'interno dell'ambito SQ3, sia consentito:

- 1°. al piano terra l'attività commerciale ed al 1° piano le seguenti funzioni: attività direzionali, abitazioni collettive, attività ricettive, RTA, abitazioni minime (monolocali);
- 2°. che sia consentita la procedura del piano di recupero.

Controdeduzione

L'art. 1.2.2.14 del Regolamento Urbanistico prevede che, negli ambiti SQ3, quale quello in oggetto, sia possibile effettuare interventi di modifica della struttura urbanistica, con possibilità di incremento della superficie edilizia totale fino ad un massimo del 20%, esclusivamente attraverso lo strumento del piano attuativo. Il piano attuativo *"deve essere riferito di norma ad un ambito organico o alle perimetrazioni individuate"*.

Attraverso il piano attuativo possono poi essere previste le destinazioni d'uso richieste nell'osservazione, fatta eccezione per quella residenziale.

Poiché il piano di recupero denominato *"Contratto di Quartiere II – CEP, Arno, Pisa Storica"* individua puntualmente con il n. 23 l'intervento proposto dall'osservante, l'osservazione appare superflua, salvo per la precisazione relativa alla destinazione residenziale, invero già indicata nella richiesta di adesione al "Contratto di Quartiere", ma non riportata nelle NTA dello stesso, né nel piano finanziario degli interventi:

CAT/ad

D:\Documenti\PRATICHE\Contratto di quartiere\controdeduzione.doc

Per quanto riguarda il secondo punto dell'osservazione, già la norma del R.U. prevede che gli interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia siano attuabili solo previa approvazione di piano attuativo. Dipenderà quindi dalla entità dell'intervento che sarà proposto, la necessità di semplice concessione edilizia o di preventiva approvazione di piano urbanistico.

In sintesi, ciò che viene richiesto è quindi già previsto dal R.U. ed dalle sue norme, con l'unica eccezione della destinazione residenziale, con la specifica monolocali, non consentita negli ambiti SQ3.

A questo proposito si rileva che il piano strutturale comprende l'area all'interno del sistema "insediativo", sub sistema "residenziale", che renderebbe compatibile la destinazione richiesta, previa variante al R.U..

A parere dell'ufficio, però, l'accoglimento dell'osservazione comporterebbe una modifica sostanziale al "Contratto di Quartiere", tale da rendere necessaria una nuova adozione per consentire la pubblicazione e la possibilità di presentare osservazioni nel merito da parte di altri soggetti. Si ricorda, infatti, che l'intervento n.23 del "Contratto di Quartiere" è limitato alla proprietà dell'osservante all'interno del più vasto ambito SQ3, e che una variazione, sia puntuale, sia estesa all'intero ambito, coinvolgerebbe anche le rimanenti proprietà. Inoltre non si ritiene ammissibile introdurre una variante al Regolamento Urbanistico attraverso l'accoglimento di una osservazione.

Si ritiene pertanto opportuno prendere atto delle osservazioni nel loro complesso, senza che questo comporti modifiche al piano di recupero denominato "Contratto di Quartiere II - CEP, Arno, Pisa Storica", ad eccezione della richiesta di introduzione della destinazione residenziale, per la quale si propone il non accoglimento, che potrà eventualmente essere riproposta e valutata all'interno di apposito piano attuativo.

Il Direttore
arch. Gabriele Berti



Articolo 1.2.2.14. - Insediamenti specialistici per produzione di servizi da qualificare in base a progetti unitari (SQ3)

1. Degli **insediamenti specialistici per la produzione di servizi da qualificare in base a progetti unitari** è previsto il miglioramento della qualità formale e funzionale, mediante l'attribuzione di ulteriori dotazioni di spazi per servizi pubblici e/o ad uso collettivo, la trasformazione di quelle esistenti, il miglioramento delle dotazioni di spazi pertinenziali, ed altresì mediante la riconfigurazione del tessuto urbano, essendo pertanto ammissibile la modificazione di elementi quali:

- la giacitura e la larghezza degli elementi viari,
- l'impianto fondiario,
- il sistema degli spazi scoperti, nonché dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati,
- gli edifici esistenti, ovvero quote rilevanti degli stessi, potendosi prevedere l'incremento della complessiva superficie edilizia totale sino ad un massimo del 20 per cento rispetto a quella preesistente.

2. Le trasformazioni di cui al comma 1 sono attuate solamente in conformità alla disciplina dettata da piani attuativi, ognuno dei quali deve essere riferito di norma ad un ambito organico o alle perimetrazioni individuate nella tavola del Regolamento Urbanistico. Tali piani attuativi devono tra l'altro prevedere l'obbligo, a carico dell'insieme dei soggetti proprietari degli immobili interessati, di sistemazione di una fascia latistante le strade, di profondità pari almeno a 5 metri, come terreno convenientemente drenato, totalmente permeabile, piantumato con essenze arboree e arbustive, aperto alla fruizione collettiva ma costantemente mantenuto e gestito, alla stregua di idonee convenzioni con il Comune di Pisa, a cura e a spese dell'insieme dei soggetti proprietari degli immobili interessati.

Le trasformazioni previste dai piani attuativi dovranno verificare i seguenti parametri urbanistici:

- indice di utilizzazione fondiaria non superiore a quello preesistente
- indice fondiario di copertura: 0,5 mq/mq;
- altezza massima degli edifici: 15 metri lineari ovvero quella preesistente, se superiore;
- dotazione minima di spazi scoperti di pertinenza sistemati a verde, di cui almeno la metà alberata con piante di alto fusto: 25 per cento della superficie fondiaria;
- distanza dai confini: non inferiore alla metà dell'altezza della parete prospiciente, e comunque a 5 metri, ovvero, ove sia minore, a quella preesistente, avendo riguardo ai corpi principali degli edifici, oppure in aderenza;
- 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.^{1[74]}

3. Fino a quando non siano vigenti i relativi piani attuativi, degli edifici compresi negli **insediamenti specialistici per la produzione di servizi da qualificare in base a progetti unitari**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di:

- manutenzione straordinaria,
- ristrutturazione edilizia.

4. Nei casi di cui al comma 3, degli spazi scoperti, pertinenziali degli edifici, compresi negli **insediamenti specialistici per la produzione di servizi da qualificare in base a progetti unitari**, 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, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 1.7.1..

1[74] vedi oss.394

5. Nei casi di cui al comma 3, degli spazi scoperti autonomi, compresi negli **insediamenti specialistici per la produzione di servizi da qualificare in base a progetti unitari**, 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.

6. Degli edifici e degli altri manufatti compresi negli **insediamenti specialistici per la produzione di servizi da qualificare in base a progetti unitari** sono compatibili, e pertanto possono essere definite tali dai piani attuativi, le seguenti utilizzazioni:

- **abitazioni collettive;**
- **commercio al dettaglio**, limitato a:
 - **esercizi di vicinato;**
 - **servizi di pertinenza degli esercizi di vicinato;**
 - **medie strutture di vendita;**
 - **pubblici esercizi;**
 - impianti di distribuzione carburanti secondo le indicazioni di cui all'art.5 e successivi delle presenti norme. 2[175]
Sono esclusi dalla preventiva approvazione di piani attuativi gli interventi di adeguamento, ristrutturazione ed ampliamento degli impianti di distribuzione carburanti da realizzare in conformità all'art. 5 e successivi delle presenti norme, ferma restando la necessità del piano attuativo per l'insediamento di nuovi impianti.
- **attività ricettive, limitate a:**
 - **alberghi, motel, villaggi albergo;**
 - **residenze turistico-alberghiere;**
- **attività direzionali;**
- **erogazioni dirette di servizi, limitate a:**
 - **uffici aperti al pubblico;**
 - **centri di calcolo;**
- **strutture per l'istruzione;**
- **strutture culturali, limitate a:**
 - **centri di ricerca;**
 - **musei;**
 - **sedi espositive;**
 - **biblioteche;**
 - **archivi;**
- **strutture associative;**
- **strutture ricreative, limitate a:**
 - **teatri;**
 - **cinematografi;**
 - **locali di spettacolo;**
 - **sale di ritrovo e da gioco;**
 - **impianti coperti per la pratica sportiva;**
- **strutture religiose;**
- **strutture sanitarie ed assistenziali, limitate a:**
 - **ospedali, cliniche, case di cura;**
 - **ospedali diurni ed altre strutture diurne;**
 - **cliniche e ambulatori veterinari;**
- **attrezzature tecnologiche.**

7. Degli edifici e degli altri manufatti **insediamenti specialistici per la produzione di servizi 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, **insediamenti specialistici per la produzione 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 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, **insediamenti specialistici per la produzione 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.**