



Comune di Pisa

1° Commissione Consiliare Permanente

Uso e Assetto del Territorio (ambiente, urbanistica, edilizia privata, traffico)

Lavori Pubblici (piano delle opere pubbliche, edilizia pubblica ed urbanizzazione primaria) e relativi regolamenti, strategie e politiche di sviluppo delle società partecipate

Estratto del verbale della seduta del giorno 16 Dicembre 2015 convocata in data 11 Dicembre 2015 dal Presidente della Commissione nelle forme previste dal vigente regolamento del consiglio comunale.

Presiede l'adunanza Presidente Juri Dell' Omodarme

Sono presenti i consiglieri:

Presente	Assente	
X		DELL' OMODARME Juri
X		LATROFA Raffaele
X		ANTONI Valeria
X		BONGIOVANNI Patrizia
X		DI STEFANO Odorico
X		PISANI Nicola
X		RICCI Marco
X		VENTURA Giuseppe

Sono presenti all'inizio della seduta: L' Assessora Y. Zambito l' Arch. D. Franchini ed il Geom. F. Biondi.

Assiste con funzioni di segretario verbalizzante la Signora Manuela Scaramelli.

La seduta, in osservanza al regolamento del consiglio comunale, viene registrata e tale registrazione è parte integrante e sostanziale del presente verbale

Il Presidente apre la seduta e passa trattare il punto all'ordine del giorno "Adozione della variante al Regolamento Urbanistico: - adeguamento delle previsioni del R.U., delle schede norma non attuate e contestuale adeguamento della disciplina delle norme ai nuovi parametri e definizioni regionali e rettifiche cartografiche".

Il Presidente legge l'emendamento alla proposta di delibera proposto dalla commissione: " Stralcio delle previsioni relative all'utilizzo dei sottotetti. Il presente emendamento viene posto in votazione ed approvato all'unanimità dei presenti.

Il Presidente passa la parola alla commissaria Bongiovanni che illustra gli emendamenti da lei presentati:

Primo emendamento:

art. 04.3 Parametri generali

- **rapporto di copertura:** non superiore a 0.35

mq/mq ovvero, ove sia superiore a quello preesistente



Comune di Pisa

1° Commissione Consiliare Permanente

Uso e Assetto del Territorio (ambiente, urbanistica, edilizia privata, traffico)

Lavori Pubblici (piano delle opere pubbliche, edilizia pubblica ed urbanizzazione primaria) e relativi regolamenti, strategie e politiche di sviluppo delle società partecipate

testo emendato

(N°1 aggiungere virgola)

- **rapporto di copertura:** non superiore a 0.35
mq/mq ovvero, ove sia superiore, a quello preesistente

la commissaria Antoni dichiara di non partecipare alla votazione.

Il presente emendamento viene posto in votazione ed approvato all'unanimità dei presenti.

Secondo emendamento:

- **distanza dai confini di proprietà:**

E' ammessa l'edificazione sul confine, solo se in aderenza ad altri edifici e nei limiti della sagoma degli stessi, fatte salve specifiche limitazioni previste dalla normativa dell'ambito urbanistico e, eventualmente, da quella di tutela degli edifici di interesse storico. E' ammessa l'edificazione sul confine anche per i manufatti ad uso garage e ad uso locali tecnici, di altezza massima al colmo di ml 2.40 (misurata all'estradosso) e con una distanza minima dall'edificio principale di ml 3.00, fatto salvo il rispetto delle norme di codice civile. Ai fini del computo della distanza minima dai confini è da considerare solo ciò che costituisce superficie coperta e si misura sul piano orizzontale.

testo emendato

(N°2 togliere [solo](#))

E' ammessa l'edificazione sul confine, se in aderenza ad altri edifici e nei limiti della sagoma degli stessi, fatte salve specifiche limitazioni previste dalla normativa dell'ambito urbanistico e, eventualmente, da quella di tutela degli edifici di interesse storico

I commissari Latrofa e Ricci dichiarano di non partecipare alla votazione. Il presente emendamento viene posto in votazione ed approvato all'unanimità dei votanti.

Favorevoli: 5 (Dell'Omodarme, Bongiovanni, Di Stefano, Pisani, Ventura)

Astenuti: 1 (Antoni)

Terzo emendamento:

E' ammessa l'edificazione sul confine, solo se in aderenza ad altri edifici e nei limiti della sagoma degli stessi, fatte salve specifiche limitazioni previste dalla normativa dell'ambito urbanistico e, eventualmente, da quella di tutela degli edifici di interesse storico. E' ammessa l'edificazione sul confine anche per i manufatti ad uso garage e ad uso locali tecnici, di altezza massima al colmo di ml



Comune di Pisa

1° Commissione Consiliare Permanente

Uso e Assetto del Territorio (ambiente, urbanistica, edilizia privata, traffico)

Lavori Pubblici (piano delle opere pubbliche, edilizia pubblica ed urbanizzazione primaria) e relativi regolamenti, strategie e politiche di sviluppo delle società partecipate

2.40 (misurata all'estradosso) e con una distanza minima dall'edificio principale di ml 3.00, fatto salvo il rispetto delle norme di codice civile. Ai fini del computo della distanza minima dai confini è da considerare solo ciò che costituisce superficie coperta e si misura sul piano orizzontale.

testo emendato

(N°3 aggiungere e se si tratta di sostituzione edilizia, nei limiti della porzione preesistente).

E' ammessa l'edificazione sul confine, solo se in aderenza ad altri edifici e nei limiti della sagoma degli stessi e **se si tratta di sostituzione edilizia**, anche non fedele, nei limiti della porzione preesistente, fatte salve specifiche limitazioni previste dalla normativa dell'ambito urbanistico e, eventualmente, da quella di tutela degli edifici di interesse storico. E' ammessa l'edificazione sul confine anche per i manufatti ad uso garage e ad uso locali tecnici, di altezza massima al colmo di ml 2.40 (misurata all'estradosso) e con una distanza minima dall'edificio principale di ml 3.00, fatto salvo il rispetto delle norme di codice civile. Ai fini del computo della distanza minima dai confini è da considerare solo ciò che costituisce superficie coperta e si misura sul piano orizzontale.

I commissari Latrofa e Ricci dichiarano di non partecipare alla votazione. Il presente emendamento viene posto in votazione ed approvato all'unanimità dei votanti

Favorevoli: 5 (Dell'Omodarme, Bongiovanni, Di Stefano, Pisani, Ventura)

Astenuti: 1 (Antoni)

Quarto emendamento :

E' ammessa l'edificazione sul confine, solo se in aderenza ad altri edifici e nei limiti della sagoma degli stessi, fatte salve specifiche limitazioni previste dalla normativa dell'ambito urbanistico e, eventualmente, da quella di tutela degli edifici di interesse storico. E' ammessa l'edificazione sul confine anche per i manufatti ad uso garage e ad uso locali tecnici, di altezza massima al colmo di ml 2.40 (misurata all'estradosso) e con una distanza minima dall'edificio principale di ml 3.00, fatto salvo il rispetto delle norme di codice civile. Ai fini del computo della distanza minima dai confini è da considerare solo ciò che costituisce superficie coperta e si misura sul piano orizzontale.

testo emendato

(N°4 non modificare il testo esistente e riportare a ml 1.50)

E' ammessa l'edificazione sul confine anche per i manufatti ad uso garage e ad uso locali tecnici, di altezza massima al colmo di ml 2.40 (misurata all'estradosso) e con una distanza minima dall'edificio principale di ml **1.50**, fatto salvo il rispetto delle norme di codice civile. Ai fini del computo della distanza minima dai confini è da considerare solo ciò che costituisce superficie coperta e si misura sul piano orizzontale.



Comune di Pisa

1° Commissione Consiliare Permanente

Uso e Assetto del Territorio (ambiente, urbanistica, edilizia privata, traffico)

Lavori Pubblici (piano delle opere pubbliche, edilizia pubblica ed urbanizzazione primaria) e relativi regolamenti, strategie e politiche di sviluppo delle società partecipate

Il commissario Ricci dichiara di non partecipare alla votazione. Il presente emendamento viene posto in votazione ed approvato all'unanimità dei votanti.

Favorevoli: 6 (Dell'Omodarme, Bongiovanni, Di Stefano, Latrofa, Pisani, Ventura)

Astenuti: 1 (Antoni)

Il Presidente passa la parola al commissario Ricci che illustra i due emendamenti.

Primo emendamento:

Variante di adeguamento delle previsioni del R.U., dei piani attuativi approvati in conformità al R.U. e contestuale adeguamento e recepimento del R.E. vigente

Variante di adeguamento per conferma, rinnovo, rettifica, ai sensi della L.R. 65/14, delle previsioni del Regolamento Urbanistico (schede norma, norme, cartografia, progetto mura, valutazione di istanze di soggetti istituzionali e privati) dei piani attuativi approvati in conformità al Regolamento Urbanistico e contestuale adeguamento e recepimento del Regolamento Edilizio vigente DPGR n. 64/R pubblicato sul BURT n. 54 del 11.11.2013 "Regolamento Regionale di Unificazione dei Parametri Urbanistici e delle Definizioni Tecniche, DPGR n. 64/R"

Emendamento n°1 - Schede Norma relative alle aree di trasformazione soggette a piano attuativo:
Non attuate nel centro storico

Ambito n° 5: Isolato Bastione Sangallo.

La scheda oggetto dell'emendamento suddivide l'ambito in più comparti, e tale suddivisione è

considerata "funzionale agli interventi di recupero e di riqualificazione".

L'emendamento proposto fa riferimento in particolare al Comparto 1) "Tessuto edilizio prospiciente Lungarno Galilei a completamento del gruppo dei Tre Palazzi", attualmente occupato da un rudere bellico compreso tra due edifici residenziali.

L'emendamento nasce dalla constatazione dello stato di totale abbandono e incuria in cui versa da anni l'area identificata come comparto 1) e di come, nonostante le destinazioni previste per il comparto non necessitassero di piano attuativo, e che la realizzazione delle previsioni nel comparto adiacente della ex-questura sia avvenuta da anni, nulla sia stato realizzato. Come ulteriore elemento di valutazione consideriamo l'indisponibilità della proprietà, manifestatasi negli anni, a gestire in maniera consona alla posizione il terreno abbandonato e a garantire almeno la sicurezza dei ruderi presenti (a riprova di ciò ricordiamo che il marciapiede prospiciente l'area è attualmente transennato per impedirvi il transito pedonale).

Premesso ciò, analizzando la descrizione dell'ambito tra gli elementi di criticità si legge: "*Le relazioni con il fiume risultano ovviamente penalizzate dall'assetto attuale della viabilità e dalla percorrenza carrabile del Lungarno. Inoltre l'assenza di vegetazione o sistemazioni esterne incongrue*



Comune di Pisa

1° Commissione Consiliare Permanente

Uso e Assetto del Territorio (ambiente, urbanistica, edilizia privata, traffico)

Lavori Pubblici (piano delle opere pubbliche, edilizia pubblica ed urbanizzazione primaria) e relativi regolamenti, strategie e politiche di sviluppo delle società partecipate

penalizzano l'immagine urbana, la qualità delle relazioni tra ambito e contesto, le modalità di fruizione dello spazio ineditato.”, inoltre nelle linee guida si legge: al punto b) *“Riconversione funzionale delle aree destinate a parcheggio come verde pubblico di connessione;”* e al punto g): *“Riqualificazione dell'assetto fisico e funzionale della viabilità in relazione alla presenza del fiume incidente sia sotto il profilo dell'immagine, sia sotto quello della agibilità e fruibilità pedonale degli spazi (comparto 5).”*.

Questi elementi estratti dalla Scheda Norma ci confermano come una delle esigenze indicate dalla norma sia la riqualificazione degli spazi verdi il loro collegamento funzionale delle aree con il lungarno, anche per consentire una maggiore possibilità di godimento della fortezza stessa.

Tanto è vero che la Scheda prevedeva, per la verità solo nella parte cartografica, anche il prolungamento del camminamento sopraelevato della fortezza fino ad avere uno sbocco sul lungarno con accesso pedonale: previsione mai attuata.

Considerato inoltre, che proprio nel tratto di fiume antistante all'area si trova lo scalo dei renaioli, elemento nevralgico per la fruizione turistico ricreativa della parte urbana dell'Arno e che stride con l'abbandono delle aree sopra descritto che invece e ben si collegherebbe ad un nuovo accesso all'area della fortezza e del Giardino Scotto.

Considerato anche che l'annullamento della previsione di ricostruzione dei volumi preesistenti nel comparto 1), congiuntamente alle demolizioni dei manufatti più recenti (palestre) previste dalla stessa scheda norma, consentirebbe il recupero di un cono ottico che dal lungarno consentirebbe la vista su quasi tutto il fronte delle mura lato Ovest, elemento questo di particolare valore paesaggistico e molto utile in funzione della reale fruibilità delle aree recuperate.

Si propone il seguente emendamento:

- Nella Tabella relativa alle modalità di intervento, eliminare la riga relativa all'Oggetto: Edificio n° 3/66, che riporta alla colonna Modalità d'Intervento la dicitura “Ricostruzione”;

- Nel riquadro “Note. Linee guida”, sostituire il punto e)

“Restauro dei resti del Piaggione e delle buche del grano superstiti (comparto 3) e la ricostruzione della parte mancante dei Tre Palazzi (comparto 1) e dell'ex-Questura entro la consistenza dimensionale antebellica anche in assenza di piano attuativo (comparto 2);”

con il punto e)

“Restauro dei resti del Piaggione e delle buche del grano superstiti (comparto 3) e la ricostruzione dell'ex-Questura entro la consistenza dimensionale antebellica anche in assenza di piano attuativo (comparto 2); riconversione a verde pubblico attrezzato della parte mancante dei Tre Palazzi (comparto 1) per garantire la connessione funzionale in chiave turistico ricreativa tra l'area del vallo e il lungarno Galilei;

- Conseguente adeguamento cartografico.

Il presente emendamento viene posto in votazione e viene respinto.



Comune di Pisa

1° Commissione Consiliare Permanente

Uso e Assetto del Territorio (ambiente, urbanistica, edilizia privata, traffico)

Lavori Pubblici (piano delle opere pubbliche, edilizia pubblica ed urbanizzazione primaria) e relativi regolamenti, strategie e politiche di sviluppo delle società partecipate

Favorevoli: 1 (Ricci)

Contrari: 7 (Antoni, Bongiovanni, Dell'Omodarme, Di Stefano, Latrofa, Pisani, Ventura,)

Secondo emendamento.

Variante di adeguamento delle previsioni del R.U., dei piani attuativi approvati in conformità al R.U. e contestuale adeguamento e recepimento del R.E. vigente

Variante di adeguamento per conferma, rinnovo, rettifica, ai sensi della L.R. 65/14, delle previsioni del Regolamento Urbanistico (schede norma, norme, cartografia, progetto mura, valutazione di istanze di soggetti istituzionali e privati) dei piani attuativi approvati in conformità al Regolamento Urbanistico e contestuale adeguamento e recepimento del Regolamento Edilizio vigente DPGR n. 64/R pubblicato sul BURT n. 54 del 11.11.2013 "Regolamento Regionale di Unificazione dei Parametri Urbanistici e delle Definizioni Tecniche, DPGR n. 64/R"

Emendamento n°2 - Schede Norma modificate

In riferimento alla SN 26.2 - Area Saint Gobain Ovest, che prevede una modifica dei parametri urbanistico edilizi del Comparto 1, ovvero una diminuzione della SUL residenziale in favore di una maggiore disponibilità di SUL direzionale e commerciale, si considera che questa variazione debba però tenere ferma la previsione di alloggi da destinare all'edilizia pubblica residenziale convenzionata. Visto che la previsione infatti era imposta in termini percentuali, diminuendo la previsione di SUL residenziale diminuirebbero in numero assoluto anche gli alloggi di edilizia residenziale pubblica convenzionata.

Data invece la assoluta necessità di immobili con queste caratteristiche si propone di inserire una prescrizione di salvaguardia del numero assoluto di SUL con questa destinazione.

Si propone il seguente emendamento:

al punto "7.PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI, COMPARTO 1, Area residenziale, commerciale, direzionale", al paragrafo di descrizione della nuova suddivisione funzionale:

"Preso atto della realizzazione della UMI 1 del Comparto e fermo restando la Sul max ammissibile dell'intero comparto, la quota residua della Sul (mq, 21.830), da attuarsi con le rimanenti UMI, potrà essere articolata e suddivisa nel modo seguente:

- Residenza Sul max fino a mq. 17.330
- Commercio Sul max fino a mq. 1.500
- Direzionale Sul max fino a mq. 2.500
- Pubblici esercizi con somministrazione Sul max fino a mq. 500"

si sostituisce, in analogia con la precedente suddivisione della SUL, il paragrafo:

"Preso atto della realizzazione della UMI 1 del Comparto e fermo restando la Sul max ammissibile dell'intero comparto, la quota residua della Sul (mq, 21.830), da attuarsi con le rimanenti UMI,



Comune di Pisa

1° Commissione Consiliare Permanente

Uso e Assetto del Territorio (ambiente, urbanistica, edilizia privata, traffico)

Lavori Pubblici (piano delle opere pubbliche, edilizia pubblica ed urbanizzazione primaria) e relativi regolamenti, strategie e politiche di sviluppo delle società partecipate

potrà essere articolata e suddivisa nel modo seguente:

- Residenza Sul max fino a mq. 17.330¹
- Commercio Sul max fino a mq. 1.500
- Direzionale Sul max fino a mq. 2.500
- Pubblici esercizi con somministrazione Sul max fino a mq. 500"

e si aggiunge la corrispondente nota a fondo pagina:

¹ fatta salva la precedente prescrizione di realizzazione in termini assoluti di 5.800 mq di SUL (20% di 29.000 mq) di alloggi di edilizia pubblica residenziale convenzionata in relazione e in funzione alla tipologia e alla disponibilità di finanziamenti pubblici, da attuare in proporzione alla percentuale di realizzazione della nuova SUL max residenziale.

Il presente emendamento viene posto in votazione ed approvato all'unanimità dei votanti.

Favorevoli: 7 (Antoni, Dell'Omodarme, Bongiovanni, Di Stefano, Pisani, Ricci, Ventura)

Astenuti: 1 (Latrofa)

Al termine della discussione il Presidente mette in votazione la proposta per l'espressione di parere. I commissari Antoni e Latrofa dichiarano di non partecipare alla votazione.

Presenti: 6

Votanti: 6

Favorevoli: 5 (Dell'Omodarme, Bongiovanni, Di Stefano, Pisani, Ventura)

Contrari: 1 (Ricci)

La commissione esprime parere favorevole a maggioranza dei votanti.

Viene presentato l'ordine del giorno della 1° commissione consiliare permanente e viene di seguito riportato:

Oggetto: Studio demografico/urbanistico/edilizio per l'attuazione a Pisa di una norma urbanistica che equipari i mq di unità minima abitativa tra tutti i comuni dell'area pisana.

ORDINE DEL GIORNO DELLA 1° CCP

- Alla luce della discussione svoltasi in 1ccp sulla variante di monitoraggio :

Tenuto conto che la variante di monitoraggio è lo strumento di revisione di una Programmazione territoriale datata 2001.

Tenuto conto che la classe media sta scomparendo e i nuclei familiari sono sempre più piccoli.

Alla luce dei dati demografici di Pisa che evidenziano che su 90000 residenti circa ci



Comune di Pisa

1° Commissione Consiliare Permanente

Uso e Assetto del Territorio (ambiente, urbanistica, edilizia privata, traffico)

Lavori Pubblici (piano delle opere pubbliche, edilizia pubblica ed urbanizzazione primaria) e relativi regolamenti, strategie e politiche di sviluppo delle società partecipate

sono quasi 45000 nuclei familiari.

Tenuto conto che abbiamo una popolazione più anziana e molte più famiglie si sono separate con la necessità di trovare nuove soluzioni abitative più piccole o in altri casi ritornando a casa dai genitori.

Tenuto conto che a Pisa il limite fissato nell'attuale regolamento urbanistico per l'unità minima abitativa è di mq 65 (medi) rispetto ai 45 mq di media negli altri comuni dell'area pisana.

Tenuto conto del regolamento edilizio unificato approvato da tutti i comuni dell'area e l'adozione che auspichiamo possa avvenire quanto prima del piano strutturale d'area. Alla luce delle modifiche esigenti dei nuovi nuclei familiari, equiparare la norma urbanistica dei mq minimi abitativi agli altri comuni dell'area pisana, può essere una risposta positiva, sia per quanto riguarda i frazionamenti di unità abitative che per quanto riguarda il cambio di destinazioni uso residenziale.

la 1CCp impegna il Sindaco e la Giunta:

Ad avviare un studio demografico/urbanistico/edilizio approfondito per l'attuazione a Pisa di una norma urbanistica che equipari i mq di unità minime tra tutti i comuni dell'area pisana sia per frazionamenti che per i cambi di destinazioni uso.

Il commissario Ricci dichiara di non partecipare alla votazione. Il presente ordine del giorno viene posto in votazione e viene approvato all'unanimità dei presenti.

Viene presentato l'ordine del giorno della 1° commissione consiliare permanente e viene di seguito riportato:

Oggetto: NORME PER IL RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI.

ORDINE DEL GIORNO DELLA 1° CCP

VISTA

La volontà espressa dall'Amministrazione Comunale di favorire con la variante urbanistica in adozione il recupero del patrimonio edilizio esistente

VISTO

Che uno dei provvedimenti per concretizzare questo orientamento consentirebbe nelle norme per il recupero a fini abitativi dei sottotetti e che questo provvedimento è condiviso da tutte le forze politiche in commissione

VISTA



Comune di Pisa

1° Commissione Consiliare Permanente

*Uso e Assetto del Territorio (ambiente, urbanistica, edilizia privata, traffico)
Lavori Pubblici (piano delle opere pubbliche, edilizia pubblica ed urbanizzazione primaria) e relativi regolamenti,
strategie e politiche di sviluppo delle società partecipate*

La discussione avvenuta nella 1° CCP

CONSIDERATO

Che la commissione ha richiesto lo stralcio della norma, in quanto l'interlocuzione con gli altri Enti deputati ad esprimere un parere su questo non si è ancora concluso

CHIEDE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Un impegno a completare tale interlocuzione perseguendo l'obiettivo di una soluzione condivisa al fine di reinserire tale norma prima dell'approvazione definitiva.

Il presente ordine del giorno viene posto in votazione e approvato all'unanimità dei presenti.

Il Presidente della Commissione
Juri Dell' Omodarme

Il Segretario
Manuela Scaramelli