

REGIONE TOSCANA

Prot. n. 11123

Firenze, li' 23 NOV. 1984

COMUNE DI PISA	
Arch. Generale	
25 NOV 1984	
Prot. n°	10131
Col.	10-CL-2-6

Al Signor Sindaco
del Comune di

Al Dipartimento
Assetto del Territorio
S E D E

OGGETTO: Comune di *PISA*
Variante al Piano Regolatore Generale
Legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni
Determinazioni

Si trasmette copia della deliberazione n. 11123 del 22.10.84 divenuta esecutiva ai sensi e per gli effetti dell'art. 45 della legge 10.2.1953, n. 62, con la quale questa Giunta Regionale fa proprio il parere espresso dall'Organo Consultivo in merito alla variante al Piano Regolatore Generale adottata da codesto Comune con deliberazione consiliare n. 461 del 21.6.1983

Gli elaborati relativi allo strumento urbanistico in oggetto si ritengono meritevoli di approvazione con le modifiche ed i perfezionamenti di cui al suddetto parere da introdurre nella deliberazione di approvazione definitiva ai sensi dell'art. 3 della legge 6.8.1967 n. 765.

Si trasmette quindi il citato parere unitamente agli elaborati, affinché codesto Comune, ai sensi del predetto articolo, provveda, entro 90 giorni, a formulare eventuali proprie controdeduzioni al riguardo mediante deliberazione del Consiglio Comunale da pubblicare nel primo giorno festivo e da inviare a questa Regione nei successivi 15 giorni, con allegati gli eventuali elaborati in originale e due copie modificati in conseguenza, ai fini di adottare il provvedimento definitivo.

IL PRESIDENTE

Benelet

INTELLIGIBILITÀ
7180-28/x1

REGIONE TOSCANA

GIUNTA REGIONALE

DELIBERAZIONE N. 11123 DEL 22.10.1984

OGGETTO

Legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni

Legge regionale 3.7.1972 N. 17

Comune di PISA

Variante al P.R.G. Disciplina interventi ricostruzione ruderi di origine bellica nel Centro Storico

Art. 5 L.R. 59/80

DETERMINAZIONI

ALLEGATI

1

COMPONENTI LA GIUNTA

PRESIDENTE

BARTOLINI

SEGRETARIO

GALEOTTI

Bonifazi, Meiattini, Mayer, Beneforti, Teroni, Biondi, Benigni, Federigi.

Vestri.

E RICHIESTA DI RILASCIAMENTO SUL 3 U DELLA REGIONE

TOSCANA

per estratto

per intero

Trasmessa per esecuzione ai seguenti Uffici e Dipartimenti

UFFICIO GABINETTO

FINANZE E BILANCIO

AFFARI GENERALI E PERSONALE

PROGRAMMAZIONE

SECO

AFFARI GIURIDICI E LEGALI

AGRICOLTURA E FORESTE

ASSETTO DEL TERRITORIO

ATTIVITA' PRODUTTIVE TURISMO E COMMERCIO

SICUREZZA SOCIALE

ISTRUZIONE E CULTURA

PER ORDINE DEL SEGRETARIO

La deliberazione VERAMENTE ESECUITA

art. 45 L. 10263 n. 60

La deliberazione IMMEDIATAMENTE ESECUIBILE

Trasmessa alla CCAR

art. 49 L. 10263 n. 60

CHIAPIMENTI richiesti dalla CCAR

con decisione n. del

CONTRORDELLI trasmessi alla CCAR

con lettera n. del

Deliberazione resa esecutiva dalla CCAR

con decisione n. del

artt. 45 e 49 L. 10263 n. 60

Deliberazione resa esecutiva per decorrenza dei

termini art. 45 L. 10263 n. 60

Deliberazione annullata dalla CCAR

con decisione n. del

PER ORDINE DEL SEGRETARIO

Firenze

LA GIUNTA REGIONALE

VISTA la legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 3.7.1972 n. 17;

VISTA la legge 28.1.1977 n. 10;

VISTA la legge regionale 24.8.1977 n. 60;

VISTA la legge regionale 21.5.1980 n. 59;

VISTI i DD.MM. 1 e 2.4.1968 n. 1404 e n. 1444;

VISTO il P.R.G. del Comune di Pisa approvato con D.P.R. del 13.6.1970;

VISTA la deliberazione del C.C. n. 461 del 21.6.1983 con la quale il

Comune suddetto ha adottato una variante al vigente P.R.G., ai sensi dell'art. 5 della L.R. 21.5.1980 n. 59, finalizzata a disciplinare gli interventi per la ricostruzione dei ruderi di origine bellica relativamente al Centro Storico del capoluogo;

ESAMINATI gli atti e constatata la regolarità seguita nella procedura di adozione e pubblicazione della variante suddetta, durante la quale sono state presentate n. 5 osservazioni alle quali il Comune ha controdedotto con la deliberazione n. 3 del 5.1.1984;

VISTA la relazione istruttoria predisposta dal gruppo tecnico del Dip.to Assetto del Territorio dal quale risulta che l'elenco di cui in oggetto sia meritevole di approvazione subordinatamente alle integrazioni e modifiche in essa indicate;

RITENUTO di concordare con le indicazioni della relazione suddetta, che viene allegata alla presente deliberazione per farne parte integrante;

VISTO il parere della C.R.T.A. - Sezione Urbanistica e Beni Ambientali espresso nella seduta del 5.9.1984, alla quale è stata invitata l'Amministrazione interessata;

RITENUTO, secondo il suddetto parere, che la variante adottata dal Comune di Pisa sia meritevole di approvazione con le modifiche e integrazioni come indicate nel parere medesimo al quale si rimanda, ivi comprese le determinazioni circa le osservazioni presentate;

A VOTI unanimi:

D E L I B E R A

1) di ritenere meritevole di approvazione, ai sensi dell'art. 10 della legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni, la variante al P.R.G. del Comune di Pisa, adottata con deliberazione n. 461 del 21.6.1983, subordinatamente alla introduzione delle modifiche e integrazioni di cui al parere della C.R.T.A. indicato in narrativa, parere che forma parte integrante della presente deliberazione;

2) di dare mandato al Presidente della Giunta Regionale di trasmettere il presente provvedimento al Comune di Pisa perché, entro 90 giorni dalla data di ricevimento, provveda a formulare eventuali controdeduzioni al riguardo mediante deliberazione di Consiglio da pubblicare il 1° giorno festivo e da rinviare al predetto Presidente nei successivi 15 giorni con allegati gli elaborati in originale e due copie, modificati di conseguenza, per i provvedimenti definitivi.

IL SEGRETARIO

IL PRESIDENTE

F.TO GALEOTTI

F.TO BARTOLINI

REGIONE TOSCANA

Commissione Regionale Tecnico Amministrativa
Sezione Urbanistica e Beni Ambientali

SEDUTA DEL 5.9.1984

OGGETTO: Comune di PISA.

Variante al P.R.G. Delibera C.C. n. 461 del 21.6.1983, esecutiva, di disciplina degli interventi per la ricostruzione dei ruderi di origine bellica.

L A S E Z I O N E

PREMESSO:

- che il Comune di Pisa è dotato di P.R.G. approvato con D.P.R. del 13.6.1970;
- che con delibera di C.C. di cui all'oggetto detto Comune ha adottato lo S.U. di cui all'oggetto stesso, consistente in variante al P.R.G. per il Centro Storico, di disciplina degli interventi per la ricostruzione dei ruderi di origine bellica ai sensi dell'art. 5 della L.R. 59/80;

VISTA la relazione istruttoria in data 5.9.1984 relativa a tale S.U., redatta a cura dei competenti gruppi di lavoro del Dip.to Assetto del Territorio e allegata al presente parere;

CONSIDERATO che tale relazione evidenzia gli elementi più significativi sotto lo aspetto tecnico-amministrativo dello S.U. in esame, anche in rapporto allo S.U. generale di cui alla premessa;

CONSIDERATO che si rende opportuna l'introduzione di una norma generale relativa alla "ristrutturazione urbanistica" che dia i tipi e le modalità degli interventi consentiti;

RITENUTO in conseguenza degli stessi, che si intendono riportati nel presente parere per farne parte integrante, di rimandare comunque alcuni di essi ad una indagine più approfondita di tipo urbanistico e precisamente i ruderi n. 1, 4, 9, 11, 13, che sono pertanto da stralciarsi dal presente provvedimento;

RITENUTO di concordare, per i rimanenti, con le prescrizioni indicate nella allegata relazione istruttoria;

VISTE le osservazioni presentate in relazione a detta variante;

VISTE le controdeduzioni del C.C. espresse con deliberazione n. 3 del 5.1.1984;

RITENUTO di condividere parzialmente tali controdeduzioni e le motivazioni nelle stesse addotte per cui sono:

- a) da ritenersi meritevoli di accoglimento le osservazioni n. 3 Del Lupo Francesco e Giuseppe; osservazione n. 1: Dalli Maria e Giancarlo, Giumelli Fausto

(Con l'obbligo del mantenimento in sede progettuale delle strutture esistenti, at-

tenendosi a quanto risulta nei caratteri architettonici desumibili dalla documentazione fotografica);

b) da ritenersi parzialmente meritevoli di accoglimento le osservazioni: n. 5 Fortini Otello, limitatamente a due piani fuori terra per una superficie coperta pari a quella dell'attuale laboratorio;

c) da respingere le osservazioni: n. 2 Cambogi costruzioni; n. 4 Faggi Romano, con dividendosi i rilievi di cui alla relazione istruttoria allegata;

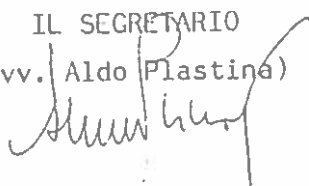
PRESO ATTO della correttezza formale e procedurale degli atti tecnico-amministrativi allegati;

RITENUTO in conseguenza che la variante al P.R.G. del Comune di Pisa sia meritevole di approvazione con le integrazioni normative, gli stralci e le modifiche di cui in narrativa;

E' DEL PARERE

che la variante al P.R.G. di cui alla deliberazione del C.C. del 21.6.1983 n. 461 del Comune di Pisa sia meritevole di approvazione da parte degli organi regionali nei termini di legge, con gli stralci, le modifiche e integrazioni sopraindicati.

IL SEGRETARIO
(Avv. Aldo Plastina)



IL PRESIDENTE
(Assessore Giuliano Beneforti)



REGIONE TOSCANA

Dipartimento Assetto del Territorio
Gestione tecnica delle pratiche
urbanistiche e istruttoria degli
strumenti della pianificazione

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Firenze, 22

Oggetto: Comune di PISA, variante al P.R.G. per il Centro Storico, di disciplina degli interventi per la ricostruzione dei ruderi di origine bellica ai sensi dell'art. 5 della L.R. 59/80.

Premessa:

Il Comune di Pisa è dotato di P.R.G. approvato con D.P.R. del 13.6.1970. Il C.C. con deliberazione n. 461 del 21.6.1983 ha adottato la variante di cui all'oggetto. Ad essa sono state presentate n. 6 osservazioni alle quali il C.C. ha controdedotto con deliberazione n. 3 del 5.1.1984.

Essa si compone dei seguenti elaborati:

- Relazione
- Relazione geologica
- Norme di attuazione
- Elaborati grafici in scala 1:2000 (tav. 1 e tav. 2)
- Fascicolo delle Osservazioni

Questa variante nasce dall'indagine effettuata sul C.S. mediante schedatura degli edifici che ha consentito, fra l'altro, l'individuazione di circa 25 ruderi di origine bellica con le rispettive pertinenze, i quali presentano, a giudizio dell'A.C., differenti caratteristiche in rapporto a:

- classificazione nel P.R.G.
- rapporto con il tessuto urbano
- natura della proprietà
- destinazione d'uso del comparto di appartenenza
- entità del manufatto (rudere parziale o totale).

Con la procedura dell'art. 5 della L.R. 59/80 si prevede la ricostruzione per 13 di essi, considerato il degrado di queste aree, anticipando lo strumento di classificazione generale della zona "A" ai sensi dello stesso art. 5.

Si propone l'intervento di ristrutturazione urbanistica, categoria "E" dell'allegato alla L.R. 59/80 e si ritiene che la ricostruzione sia già considerata nel dimensionamento di P.R.G. e pertanto sia verificata la dotazione di standards (ma,

ad esempio, si sostiene che il rudere n. 11-indicato dal P.R.G. al rispetto monumentale "non aedificandi" - essendo destinato a servizi pubblici, non inciderebbe sul carico urbanistico).

Le destinazioni d'uso ammesse sono omogenee a quelle esistenti di fatto nel C.S., con prevalenza per quelle residenziali.

Si prevede la redazione di P.P. o P.R. preventivi all'autorizzazione degli interventi.

Si escludono comunque i casi nei quali vi siano situazioni urbanistiche complesse, previsioni di verde di rispetto o viabilità, edifici di dimensioni limitate e quelli già normati con piano attuativo e i ruderi monumentali.

I ruderi selezionati sono forniti di ricostruzione planimetrica catastale (ruderi nn. 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12), scheda riassuntiva e relazione. Negli altri casi il volume è desunto. Con la variante si definisce la volumetria massima ricostruibile pari a quella originaria, sino ad un max di mc. 65.560, e le destinazioni d'uso ammesse, rimandandone la definizione ai redigendi Piani di Settore. Sono inoltre fissati i contenuti dei P.P. o P.R.: quantità, definizione planimetrica, unità funzionali, destinazioni d'uso, parcheggi, uso dei materiali, schema di convenzione, modalità e tempi di attuazione.

Relativamente a quanto proposto dall'A.C. con la presente variante, si richiama la Relazione della stessa A.C. relativa alla delibera n. 460 del 21.6.1983, nella quale i ruderi vengono assoggettati ad interventi esclusivamente manutentori, rimandando indicazioni progettuali ad una variante complessiva ai sensi dell'art. 5 della L.R. 59, soprattutto per una verifica complessiva degli standards e per un riassetto del Centro Storico.

Non si comprende pertanto come con il presente atto l'A.C. proponga la ricostruzione di ben 13 dei 25 ruderi individuati, senza aver attivato una analisi e relative proposte complessive nel merito, compresi la verifica ed il soddisfacimento degli standards urbanistici.

In particolare si fa presente che il P.R.G. vigente classifica i ruderi n. 3, 4 e 7 come "edifici di interesse storico-monumentale", i ruderi n. 1, 2, 5 e 9 a restauro conservativo, il rudere n. 12, infine, in parte di interesse storico-monumentale ed in parte a restauro conservativo.

Il rudere n. 11 è zona di rispetto monumentale "non aedificandi".

I ruderi sono compresi in sottozona di risanamento o di ristrutturazione ad eccezione del rudere n. 10 che è definito "zona di ricostruzione" (ass. al P.R.G. accolta, n. 988).

In particolare, riferendosi alle H.T.A., anche a seguito del sopralluogo effettuato

si fa presente:

- rudere n. 1, Via Zerboglio n. 4: si ravvisa l'opportunità di una ricostruzione in aderenza al fabbricato limitrofo su Via Zerboglio, lato est, a condizione che si ricavino parcheggi privati nella misura di 1 mq/20 mc. e che vengano soddisfatti gli standards pubblici;
- rudere n. 2, Via S. Antonio n. 69: permane la servitù di passo carrabile al p. terra, anche in caso di ricostruzione;
- rudere n. 3, in Via Mazzini, 23: si ravvisa l'opportunità di qualche arretramento planimetrico dal filo del vicolo del Mecherini;
- rudere n. 4, Via Toselli, 7: esiste chiaramente l'impronta sul fabbricato adiacente pertanto la volumetria può essere rapportata solo a quella preesistente;
- rudere n. 5, Corso Italia/Via Titta Ruffo: esiste il P.T., altezza almeno 5 m., con elementi architettonici da conservare (restauro conservativo); l'edificio preesistente, come si vede chiaramente, aveva 4 piani fuori terra e tali devono essere riconfermati;
- rudere n. 6, Viale Bonaini: la stessa altezza dell'edificio in aderenza su Viale Bonaini, per max 4 piani fuori terra;
- rudere n. 7, Via Ceci, 38: su Via Ceci 3 piani fuori terra + soffitte, va comunque indicata l'altezza massima ed il volume. L'altezza non può comunque superare quella presunta precedente, al massimo uguale a quella degli edifici adiacenti;
- rudere n. 8, Via La Tinta n. 4: il volume indicato si intende comprensivo della porzione esistente dell'edificio ;
- rudere n. 9, Lungarno Galilei/Via La Tinta: l'altezza in gronda deve essere pari a quella dell'edificio adiacente lato Ovest sul Lungarno;
- rudere n. 10, Lungarno Galilei n. 3: essendo la parte da ricostruire simmetrica (in quanto facente parte in origine di un unico edificio) alla parte ancora esistente, può essere proposta la sua ricostituzione volumetrica;
- rudere n. 11, Lungarno Galilei/Lungarno Fibonacci: occorre la verifica delle altezze su rilievi certi riferiti alle preesistenze ed alla documentazione;
- rudere n. 12, Via Notari, 7/Piazza delle Vettovaglie: vedi rudere n. 11;
- rudere n. 13, Via Garibaldi, n. 21: sono ammessi max 4 piani fuori terra, l'altezza proposta pertanto è eccessiva.

A quanto descritto si aggiungono le note esplicative fornite dall'Ufficio del C.S. a seguito del sopralluogo.

Permangono in generale gli interrogativi rispetto al soddisfacimento degli standards di P.R.G. (che nel caso del rudere n. 4 viene evidenziato parzialmente anche

dall'A.C., ma è di ben altra rilevanza), di conseguenza la opportunità di tali ricostruzioni in assenza di uno strumento più adeguato.

OSSERVAZIONI

Alla variante in oggetto sono pervenute n. 5 osservazioni alle quali il C.C. ha controdedotto con delibera n. 3 del 5.1.1984 nel modo seguente:

- Osservazione n. 1, Dalli Maria e Giancarlo, Giumelli Fausto: chiedono l'inserimento in variante del rudere di loro proprietà per una volumetria pari a quella preesistente. L'A.C. ha accolto l'osservazione in quanto sono cessate nel comparto comprendente il rudere le attività produttive che ne hanno causato a suo tempo l'esclusione. Anche a seguito del sopralluogo si concorda con quanto proposto dall'A.C.
- Osservazione n. 2, Gambogi Costruzioni: chiede che venga inserito nella variante un rudere di sua proprietà. L'A.C. ha respinto in quanto detta area è in diretto rapporto con strutture universitarie, pertanto è necessario rimandare a soluzione più approfondita di variante generale del C.S. Si concorda con l'A.C.
- Osservazione n. 3, Del Lupo Francesco e Giuseppe: avendo prodotto stima volumetrica redatta dall'U.T.E., chiede che venga modificata in 2050 mc. la volumetria ammessa per la ricostruzione. Si concorda con l'A.C.
- Osservazione n. 4, Faggi Rolando: riferendosi ad un presunto "piano di recupero" critica le norme del P.R.G. e chiede che venga consentito oltre che la ricostruzione il recupero dei manufatti retrostanti. Respinta in quanto non pertinente dall'A.C. e si concorda con quanto da essa indicato.
- Osservazione n. 5, Fortini Otello: chiede l'inserimento nella variante del rudere di sua proprietà per una volumetria di 1200 mc. e 3 piani fuori terra. L'A.C. l'ha respinta giudicando le condizioni morfologiche del tessuto urbano circostante problematiche per un suo inserimento. Da una analisi più approfondita effettuata nel corso del sopralluogo e di concerto con l'Ufficio per il C.S. del Comune di Pisa, si propone l'accoglimento parziale di tale osservazione, nella misura di 2 piani fuori terra per una superficie coperta pari a quella dell'attuale laboratorio, considerato che tale intervento nulla pregiudica dal punto di vista urbanistico data la sua modesta entità e viceversa completa l'assetto edilizio sul fronte strada attualmente disorganico (anche a causa di questa mutilazione) su Via del Mecherini.

Arch. M.C. Mele

Arch. P. Lorenzetti

Arch. R. Benćini