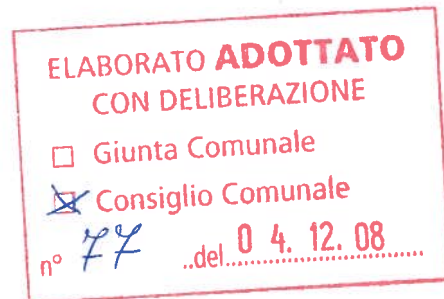




COMUNE DI PISA



**Oggetto: Variante al Regolamento Urbanistico finalizzata alla semplificazione, razionalizzazione ed adeguamento delle Norme Tecniche di Attuazione – Relazione del Responsabile del Procedimento.**

L'Amministrazione Comunale ha approvato il Regolamento Urbanistico con delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 28-07-2001, pubblicata sul B.U.R.T il 27.12.2001.

Il Regolamento Urbanistico ha costituito una sostanziale e radicale innovazione rispetto alla normativa previgente, ancora basata sulla zonizzazione del PRG approvato nel 1970, introducendo nuovi parametri e possibilità di trasformazione edilizie ed urbanistiche rispetto ai modelli precedenti e consueti della pianificazione urbanistica.

Dall'approvazione del Regolamento Urbanistico sono trascorsi oltre cinque anni e l'esperienza applicativa maturata nel tempo ha evidenziato che, nel testo normativo, sono presenti alcuni errori di redazione e trascrizione, alcune incongruenze evidenziate dai progetti presentati nel tempo ed alcune necessità interpretative, in parte derivanti dal carattere fortemente innovativo delle norme, dei parametri e delle loro modalità di applicazione. Si è rilevata, inoltre, una certa complessità di lettura ed una notevole ripetitività che, alla fine, appesantisce tutto il testo.

Non si tratta di difetti dovuti ad una cattiva scrittura delle norme, ma, in parte, derivati dal progetto iniziale che prevedeva un abbinamento informatico tra cartografia e norme specifiche relative agli ambiti; per questo motivo ogni articolo ripeteva la descrizione dell'inquadramento e della normativa generale dell'ambito. Di fatto il collegamento ipertestuale tra cartografia e NTA non è stato realizzato, e le NTA, così come pubblicate, costituiscono un voluminoso corpo appesantito da ripetizioni descrittive praticamente identiche per molti degli articoli.

Per lo stesso motivo alcune prescrizioni e previsioni di carattere generale erano state separate dalle norme ed inserite in appendici apposite. In totale le NTA e le appendici sono ad oggi costituite da circa 300 pagine, mentre, con il raggruppamento e la semplificazione testuale si arriva a poco più di 120 pagine, agevolandone così sia la lettura, sia l'applicazione.

L'esperienza maturata nella gestione ha poi rivelato alcuni effetti indesiderati, quali il mancato limite nella realizzazione di superfici accessorie, non comprese all'interno degli indici di edificabilità, che ha portato a consistenti incrementi in termini volumetrici totali rispetto alle previsioni, o alla mancanza di una norma di tutela del tessuto edilizio di Tirrenia (per altro già segnalato dalla Soprintendenza) che ha comportato un processo di sostituzione edilizia che, se non ostacolato con l'adozione di una apposita norma di sospensione delle previsioni urbanistiche, avrebbe portato in breve allo stravolgimento dell'aspetto e dell'assetto del centro abitato del litorale.

Un elemento di sperequazione è costituito inoltre dal diverso dimensionamento minimo degli alloggi previsto in vari casi: si passa dall'assenza di limiti minimi alla dimensione di mq. 75 utili

(nella gran parte degli ambiti), fino alla dimensione di mq. 85 calpestabili in alcune zone di trasformazione. Con la variante, tenendo conto anche degli ultimi dati statistici (due componenti per famiglia media nel territorio comunale) e della necessità di raggiungere un sufficiente grado di varietà nel taglio degli alloggi, tale da assicurare il soddisfacimento di esigenze abitative diverse, si è proposto un taglio medio, da assicurare sia in caso di nuove edificazione, sia in caso di frazionamenti, pari a mq. 65 di superficie utile netta.

Le innovazioni introdotte tengono conto dei regolamenti di attuazione della L. R. n. 1/2008, tenendo comunque presente che l'impianto normativo era stato predisposto ai sensi della L. R. n. 5/95.

Altre innovazioni finalizzate a contenere l'occupazione effettiva di suolo, oltre ai citati i limiti previsti per le superfici accessorie, riguardano le distanze dai fabbricati e dai confini per alcuni ambiti, la possibilità, all'interno degli ambiti della conservazione (equiparati alle zone omogenee A) di ricorrere allo strumento del piano di recupero, una revisione dei requisiti (non del dimensionamento) delle aree comprese negli ambiti Q3e per poter essere edificate. Al riguardo, infatti, l'esperienza aveva dimostrato notevoli difficoltà di applicazione pratica.

Altro elemento che rendeva necessario un chiarimento rispetto agli obiettivi generali degli ambiti di conservazione e di riqualificazione è quello relativo alle regole di intervento sugli edifici e sui manufatti accessori, volto a favorire il recupero di manufatti, spesso fatiscenti, di nessun pregio e legittimati da condoni edilizi, per assicurare una migliore e più organica riorganizzazione dei volumi esistenti. Anche in questo caso la variante normativa non produce incrementi rispetto alle quantità già previste dalle norme.

La modifica della normativa non comprende alcuna modificazione delle previsioni urbanistiche degli ambiti, né introdurre nuove aree edificabili oltre a quelle già presenti del Regolamento Urbanistico vigente;

Il Dirigente della Direzione Urbanistica  
Responsabile del Procedimento  
arch. Gabriele Berti

