

ELABORATO **ADOTTATO**  
CON DELIBERAZIONE

Giunta Comunale

Consiglio Comunale

n° 77 ..del.. 04.12.08

**ALLEGATO 2**

## RELAZIONE NUOVO REGOLAMENTO URBANISTICO PISA 2008

### *Valutazione generale:*

La nuova normativa del regolamento urbanistico del Comune di Pisa, è da considerarsi in generale positiva per lo sforzo di snellimento e semplificazione rispetto alla normativa attuale. In ciò inoltre possiamo anche leggere una volontà, da parte dell'Amministrazione, di incentivare un ritorno dei residenti verso il centro.

La transitorietà di queste norme, che dovranno essere riconsiderate nel momento di rivisitazione del piano strutturale e del regolamento edilizio, potevano a nostro avviso, contenere già quelle indicazioni che in questa stesura, non sono state affrontate; queste norme, considerando le ultime normative nazionali, sono ormai da considerarsi di uso comune nella pratica normale, e che dovrebbero trovare riscontro nella nuova normativa pur transitoria. In questo nuovo regolamento, questioni relative al contenimento energetico, all'acustica, alla sicurezza nei cantieri, alla sicurezza dei lavori di manutenzione delle coperture, alle tematiche ambientali e all'impiego di materiali biocompatibili e ecosostenibili non sono state recepite. La necessità di rimodernare in tutti i settori tecnici gli immobili, è una problematica che deve essere affrontata e risolta su scala dimensionale adeguata e non lasciata all'intervento dei singoli che dovranno applicarla in deroga alla normativa urbanistica. Da un punto di vista di qualità dell'edificato, dobbiamo anche porci la domanda se quello presente sul nostro territorio sia di qualità adeguata a rispondere alle tematiche odierne, o se non lo sia. In questo senso, ha poco senso continuare a prescrivere l'armonizzazione con il costruito adiacente, quando questo non ha idonei requisiti alla qualità che oggi ci viene richiesta sia dal mercato che da contenimento delle risorse. Per dotare la città di Pisa di una qualità edilizia adeguata ai giorni d'oggi, dobbiamo chiederci se, il guardare al passato sia oggettivamente la risorsa principale e basilare del territorio pisano o se, come hanno fatto i nostri predecessori, la scommessa sul futuro, sia elemento di riqualificazione stessa della città. Si chiede poi una maggiore esplicitazione sulla disciplina delle facciate. I nuovi interventi che la città si appresta ad affrontare, le riqualificazioni delle caserme, la riconversione del complesso Santa Chiara, la Nuova Sesta porta, lo spostamento delle sedi provinciali e di parte

dell'università, comporterà una qualità edilizia sostanzialmente differente rispetto a quella attuale e con cui la città dovrà confrontarsi; in questo senso è opportuno che anche i piccoli interventi, contengano le linee di sviluppo presenti in questi piani attuativi. Con questo non intendiamo rinnegare o sminuire il patrimonio storico della città, che è strettamente e rigidamente salvaguardato anche dalla Sovrintendenza di Pisa, ma intendiamo riqualificare tutte quelle zone esterne al centro storico costituite da edilizia minuta o dagli interventi post guerra che per la natura stessa della qualità architettonica, contengono pochi valori da salvaguardare o a cui fare riferimento. Questi interventi sono possibili solo se si aggiunge un valore agli immobili; la possibilità di riconvertire il sottotetto né è un esempio, ma deve essere compiuto e non limitante. Positivo è lo spirito di definire le destinazioni d'uso in funzione della realtà storica e tipologica dell'edificato esistente, soprattutto quello di valenza storico-architettonica.

Si coglie qui anche un avvicinamento ai contenuti delle "Linee Guida per la riduzione del Rischio Sismico" dove un elemento fondante è proprio la scelta delle funzioni da destinare agli edifici esistenti in funzione delle loro caratteristiche tipologico costruttive.

Interessante sarà però capire come ciò venga attuato:

- Un'analisi dei tessuti edilizi omogenei esistenti?
- Una successiva mappatura dell'impianto dove si indica quanto emerso?

Importante a nostro parere è che tutto sia letto anche in base alla realtà costruttiva dell'edificato, poiché con conservazione si dovrebbe intendere anche mantenimento, fin dove è possibile, delle caratteristiche esecutive e strutturali dei tessuti storici.

Benché si parli di variante ad uno strumento esistenti si auspica una maggiore attenzione ai temi della mobilità, come sempre non considerata in sede iniziale e quale strumento essenziale per definire i cambi di destinazione d'uso.

Per auspicare un recupero della residenza in centro non si può non partire proprio da un rivisitazione della mobilità e dei sistemi dei parcheggi.

Si vuole evidenziare l'importanza di due strumenti indicato dalla L.R. 1/05:

- Il piano attuativo in variante al r.u., ma conforme al piano strutturale;
- Il Parere preventivo quale strumento per delineare ed indicare gli interventi ammessi e quale strumento di inquadratura preventiva dell'Amministrazione.

Un altro fattore che intendiamo porre in evidenza è sul come potremo intervenire nella sistemazione delle facciate in termini di adeguamento al contenimento delle dispersioni termiche.

Relativamente alle zone di espansione artigianali-industriali, Cisanello, Pisa Nuova e Ospedaletto, è necessario una riqualificazione sia del costruito sia delle aree pertinenziali. Le disposizioni di riqualificazione esposte nel regolamento, sono solo il primo passo, ma non sono sufficienti per dare un ordine, una qualità sociale ed urbana, alle richieste di vivibilità che i cittadini richiedono: L'amministrazione Comunale, tramite questo regolamento, deve dare impulso ad una valorizzazione del territorio, in termini di vivibilità condivisa, di sviluppo economico e di arricchimento patrimoniale che in questo regolamento affronta in modo marginale. Ci si auspica che la città si apra alla modernità e al confronto. La contemporaneità non può essere contenuta nella consapevolezza del costruito, ovvero da ciò che è già vissuto e consolidato, ma ci si auspica una apertura programmatica alla utilizzazione dei "concorsi d'idee" con l'obiettivo di sviluppare la città del domani.

## PARTE 0 - DISPOSIZIONI GENERALI

### *Art. 03 Efficace*

12 - è interessante e positivo che l'interpretazioni dei Dirigenti congiunti, su norme eventualmente contrastanti, diventino atti integranti al regolamento urbanistico.

### *Art. 04 Norme e prescrizioni di riferimento generali*

#### *2 Tutela dell'edificato*

Invita ad una certa discrezionalità del tipo conservativo, senza porsi questioni relative al riordino architettonico che può presentarsi al momento di interventi che introducano al contenimento energetico dell'edificio sia relativamente alla verifica

invernale che per quella estiva. Impone l'armonizzazione dell'edificato a ciò che circostante, ben sapendo che alcune parti della città sono veramente insufficienti da un punto di vista estetico. La non considerazione della normativa nazionale per esempio riguardante l'inserimento di pannelli solari, o l'eliminazione delle caldaie autonome, porterà sicuramente a modifiche sostanziali, la cui regolamentazione non può essere lasciata ai singoli. Allo stesso modo, gli adeguamenti di tipo sismico-strutturale, non possono ricadere nella definizione di applicazione delle tecniche costruttive tipiche dell'edificato esistente.

### *3 Parametri generali*

Vengono specificati alcuni parametri generali, escludendo i piani attuativi (introducendo di fatto una contrattazione e una dipendenza di tipo politico-contrattuale)

- Superficie coperta: passa dagli attuali 0.40 a 0.35. Ci si domanda il perché di questa scelta, anche in considerazione del fatto che l'ampiezza dei muri è in progressivo aumento per rispondere ai requisiti acustici e termici.
- Altezza massima: massimo 15 ml o deroga sino a 5 piani. E' secondo noi mal regolamentata, cinque piani non possono mai svilupparsi entro i 15 ml. Meglio dire 5 piani con altezze interne nette non superiori all'altezza abitabile o di 3 ml per dare una qualità migliore all'immobile.
- Distanze tra fabbricati: comprende anche aggetti che per sua natura, difendono l'immobile dall'intemperie, comprende inoltre eventuali frangisole o pensiline necessarie alle valutazioni della 311 come difese dall'irraggiamento estivo. Da verificare la compatibilità legislativa. Stesso concetto è da ampliare rispetto ad eventuali scale leggere esterne di misura inferiore ad 1 ml.
- Distanze dai confini: ribadisce il concetto degli aggetti

Come considerazioni finali dobbiamo dire che con queste disposizioni, ad eccezione dei piani attuativi, si registra un percorso tendente al consumo del territorio, invece di costruire con maggiore altezza e superficie, si preferisce moltiplicare gli interventi, non tenendo conto che un numero maggiore di piani ha costi realizzativi più contenuti e una superficie maggiore da destinare a verde o infrastrutture.

### *5 Ristrutturazione edilizia*

c) è ammesso il recupero del sottotetto: a noi pare che dovrebbe essere stabilita un'altezza minima che indichi quando si tratta di sopraelevazione o di recupero. Si deve anche pensare l'ammissibilità di rialzare il tetto per l'inserimento di cordolo strutturale.

### *6 Nuova Edificazione*

- *Perché la strada privata o di uso pubblico non rientra tra le superfici che concorrono a determinare la edificabilità del lotto? Non se ne capisce i presupposti.*

- *Perché il lotto deve essere 18x18 ml? Limitare a questa dimensione potrebbe escludere lotti di completamento esempio 17x20, senza considerare che i piani attuativi vanno a se: forse l'intenzione è ridurre il frazionamento eccessivo?meglio dare una superficie minima di lotto, dovendo in ogni caso rispettare le distanze legali.*

- *Superficie utile netta maggiore uguale a 75 mq. Dovrebbe a nostro parere essere ricondotta a 65 mq. E' comunque positivo il concetto di unità media e non minima. I 75 mq netti sono comunque una superficie eccessiva anche in considerazione delle composizioni familiari derivanti dall'ultimo censimento.*

### *10 Progetti Unitari*

Sostituire il 51% con oltre il 50%.

### *12 Superfici Accessorie*

- *Locali tecnici mq 4, sono in caso di impianto centralizzato e per i casi relativi ad accumulatori etc, per pannelli solari o fotovoltaici, da escludere da superficie accessoria;*

- *Piani interrati allorchè rivestano solo uso a parcheggio, devono essere scomputati e non considerate superficie accessorie in quanto il costo e le problematiche tecniche scoraggerebbero la realizzazione dell'interrato stesso, e i posti auto verrebbero realizzati a raso sulla pertinenza; questo è anche ribadito nel capitolo Elementi e parametri urbanistici 2.38 quindi vi è un'incongruenza.*

### *13 Parcheggi*

Una piccola riflessione: posto auto di relazione commercio al dettaglio richiesto 1mq/mq di vendita; la struttura può essere sino a 250 mq. lo posso pagare al comune sino al limite corrispettivo di 120 mq per la realizzazione di parcheggi. mancano ancora 130 mq? E se non le reperisco, non posso aprire un'attività?.

### *16 Destinazioni d'uso soggetti a convenzione*

Anche in questo caso una piccola riflessione: perché i collegamenti verticali di una struttura ricettiva per studenti, anziani etc. nonostante che sicuramente devono rispettare i requisiti antincendio e Handicap, sono da considerarsi volume lordo e non accessorio? Anche qui, si assisterà al dimensionamento minimo, mentre questi elementi possono essere caratterizzanti e di pregio architettonico; si privilegia la mediocrità alla possibilità di ottenere cose architettonicamente interessanti.

### *19 Volume convenzionale per il computo oneri urbanizzazione*

Come precedentemente accennato nel paragrafo delle superfici accessorie, verranno pagati quei locali che dovrebbero essere per ragioni di buon senso esclusi dalla superficie accessoria: Locali tecnici mq 4, sono in caso di impianto centralizzato e per i casi relativi ad accumulatori etc. per pannelli solari o fotovoltaici, da escludere da superficie accessoria.

Piani interrati allorchè rivestano solo uso a parcheggio, devono essere scomputati e non considerate superficie accessorie in quanto il costo e le problematiche tecniche scoraggerebbero la realizzazione dell'interrato stesso, e i posti auto verrebbero realizzati a raso sulla pertinenza.

## *.Art. 05 Elementi di interesse storico*

### *Opere esterne*

#### *Interventi:*

- trasformazione e realizzazione di scale esterne o balconi compatibili e riferiti ad una casistica di esempi d'epoca; riflessione, anche qui si esclude la realizzazione di oggetti che si inseriscano in difformità dal contesto, una strategia che escluderebbe la realizzazione di una scala come quella del teatro verdi, moderna, che non ha

caratteristiche d'epoca ma si armonizza come intervento moderno in un contesto di valore. E' un concetto di falso storico che dobbiamo rigettare.

- Finestre al piano di falda: 1 mq e non più del 1/32; anche qui dobbiamo chiederci se le qualità del sottotetto devono essere carenti o se vogliamo integrarli con una migliore qualità; non di meno, con l'introduzione della legge sulla sicurezza della copertura, dobbiamo chiederci se 1mq è la misura utile per avere un accesso sicuro al tetto. Il regolamento vigente conteneva 1/16 della superficie di falda, e il ridimensionamento non va certo a migliorare la qualità abitative interne.

#### *Opere interne*

##### *Interventi:*

- Non sono ammessi i volumi tecnici che alterino la copertura; ci si domanda in previsione della prescrizione relativa alla realizzazione di impianto termico centralizzato per immobili superiori a 4 unità immobiliari, ove si possa collocare il locale se vi è impossibilità di reperire tale spazio in altri luoghi senza rovinare l'androne o il vano scala se di pregio o di interesse architettonico.

- Spostamento del solaio nel sottotetto con distacco non inferiore a 60 cm dalle aperture: in questo caso sarebbe opportuno parlare di mantenimento dei requisiti di staticità dell'apertura e mantenimento dell'altezza abitabile nel piano sottostante.

##### *Ulteriori prescrizioni*

- La coloritura: sarebbe il caso di redigere un piano del colore e lasciare la libera iniziativa, e inoltre parlare di recupero di tinteggiature esistenti ove esistessero non individua a quale strato dobbiamo riferirci se incontriamo più campioni appartenenti ad epoche successive.

## PARTE 1 – TRASFORMAZIONI FISICHE AMMISSIBILI E UTILIZZAZIONI COMPATIBILI

### Titolo 1.0 Disposizioni integrità del territorio

#### *Art. 1.0.1.1 Classi di Fattibilità*

Sarebbe interessante, creare una banca dati consultabile su relazioni geologiche o idrauliche effettuate per qualunque intervento richiesto; questo farebbe in modo da agevolare le scelte economiche o di trasformazione facendo una ricerca a monte in modo da verificare situazioni simili in contesti simili.

#### *Art. 1.0.2 Requisiti Condizioni di fragilità ambientale*

Anche in questo caso, relativamente alla VeA, o alla verifica dei sistemi, sarebbe necessario, creare una banca dati consultabile in modo da agevolare le scelte economiche o di trasformazione facendo una ricerca a monte in modo da verificare situazioni simili in contesti simili. Spesso queste verifiche di sistema, non potendosi avvalere di studi generali e di indirizzo ( i cui costi sono sicuramente eccessivi rispetto a modeste trasformazioni private), si basano solo sulla capacità descrittiva ed immaginifica del tecnico incaricato, che senza cognizioni scientifiche, articola una valutazione sicuramente inadeguata e inutile.

### **Titolo 1.1 Disposizioni territorio non urbano**

#### *Art. 1.0.1.5 Annessi Agricoli*

Oltre a realizzare impianti congrui per tipologia e materiali, si devono inoltre perimetrali con essenze verdi per occultarne la vista; a me sembra un controsenso; il paesaggio è formato dagli interventi umani, l'inserimento di barriere oscuranti diventano un segno sul territorio forse più forte (perché non contestualizzato) rispetto ad un manufatto.

### **Titolo 1.2 Disposizioni territorio urbano**

#### *Art. 1.2.1.1 AMBITI C1A E C1B (valgono le considerazioni generali)*

C1a uso del sottotetto senza modifiche volume e altezza, possibile frazionamento ma con 75 mq, vale il discorso di 65 mq netti,

C1b recupero sottotetto e chiusura balconi e logge possibile frazionamento ma con 75 mq, vale il discorso di 65 mq netti,



*Art. 1.2.1.2 AMBITI C2A E C2B (valgono le considerazioni generali)*

C2a uso del sottotetto senza modifiche volume e altezza, possibile frazionamento ma con 75 mq, vale il discorso di 65 mq netti.

C2b recupero sottotetto e chiusura balconi e logge possibile frazionamento ma con 75 mq, trasformazione superficie accessoria pt a superficie utile lorda, vale il discorso di 65 mq netti, sostituzione edilizia ; nessun rilievo

C2aA – C2aC ampliamenti o sopraelevazione; nessun rilievo

*Art. 1.2.2.1 AMBITI Q1 e Q2 (valgono le considerazioni generali)*

Positivo è da considerare la riqualificazione degli spazi esterni anche con nuove sistemazioni di piante o la dotazione di spazi ad uso collettivo.

Frazionamento con unità da 75mq; rivedere a 65mq

Si deve rilevare che sono segnatamente imm modificabili la posizione e la dimensione delle strutture murarie perimetrali; in caso di ristrutturazione delle facciate, sarebbe auspicabile per il contenimento energetico, poter realizzare il cappotto o realizzare un volume tecnico per caldaia centralizzata. Lo stesso vale per eventuali locali tecnici sulla copertura per poter inserire apparecchiature per accumulo energia o acqua calda derivanti da fotovoltaici e pannelli solari.

*Art. 1.2.2.2 AMBITI Q3 (valgono le considerazioni generali)*

Nessun rilievo

*Art. 1.2.2.3 AMBITI Q3b e Q3d (valgono le considerazioni generali)*

Nessun rilievo

*Art. 1.2.2.4 AMBITI Q3c e Q3e (valgono le considerazioni generali)*

Nessun rilievo

*Art. 1.2.2.4 AMBITI PQ1 PQ2 e PQ3*

Sostituzione edilizia; positivo la dotazione minima di spazi a verde di cui la metà alberata;

per i piani attuativi Pq3, positivo la sistemazione di una fascia antistante a verde, potrebbe essere considerato anche la realizzazione di una sede per pista ciclabile.

#### *Art. 1.2.2.7 AMBITI DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI*

Nelle destinazioni d'uso ammesse, si nota come le abitazioni ordinarie, legate con vincolo pertinenziale alle attività presenti, sono regolate nel limite massimo del minore tra i valori di 150 mq della superficie edilizia totale dell'edificio o del 5% della superficie totale dell'edificio. Fermo restante il valore di 150 mq, questo significa che se ho un capannone di 1000 mq posso adibire ad abitazione 50mq il che sembra un po' riduttivo, ed impedisce di fatto alle piccole attività, spesso a conduzione familiare, di potersi insediarsi all'interno della propria attività.

#### *Art. 1.2.2.8 AMBITI PQ1 SQ1 e SQ2 e SQ3*

positivo la sistemazione di una fascia antistante a verde, potrebbe essere considerato anche la realizzazione di una sede per pista ciclabile.

#### *Art. 1.3.1.2 AREE A VERDE ATTREZZATO*

Un indirizzo positivo sia per le dotazioni che per la possibilità di inserire manufatti per attività di fruizione collettiva

Il Presidente dell'Ordine degli Architetti,

P., P. e C. della provincia di Pisa

Dott. Arch. Giuliano Colombini \_\_\_\_\_

Il Presidente dell'Ordine degli Ingegneri

della provincia di Pisa

Dott. Ing. Ambrogio Piu \_\_\_\_\_

Il Presidente del Collegio dei Geometri

della provincia di Pisa

Geom. Giacomo Arrighi \_\_\_\_\_

Il Presidente del Collegio dei Periti Industriali

della provincia di Pisa

Per. Ind. Enzo Magaldi \_\_\_\_\_