

**Comune di Pisa**  
**Settore Uso e assetto del territorio**

**VARIANTE DI DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI  
NEL CENTRO STORICO**

**(art.5 L.R. n.59/80)**

**con modifica degli articoli 17,19, e 29 delle N.T.A.**

**Fascicolo istruttorio delle Osservazioni**  
**contenente:**

- A. Elenco
- B. Sintesi del contenuto di ciascuna osservazione
- C. Parere espresso dalla Commissione Urbanistica  
(nelle sedute del 19.7 e 21.7.1997)

*A.Elenco delle osservazioni pervenute nei termini*

- 1- Oss. prot.. Ordine degli architetti
- 2- Oss.prot.11326 Consulta interprofessionale degli ordini e collegi della provincia di Pisa
- 3- Oss.prot.11557 Azienda Ospedaliera Pisana
- 4- Oss.prot.11578 Unione Industriale Pisana
- 5- Oss.prot.11713 SIEAR
- 6- Oss.prot.11717 ATER
- 7- Oss.prot. 11728 Pampana Francesco +2
- 8- Oss.prot.11740 Università di Pisa
- 9- Oss. prot. 11752 Genovesi Primo
- 10- Oss.prot.11753 Chin Tonlin +3
- 11- Oss. prot.11828 Scuola Superiore S.Anna
- 12- Oss.Prot.11839 Baldacci Filiberto
- 13- Oss.prot.11852 Bignardi Maria Luisa
- 14- Oss.prot.11854 Barsanti Gianfranco e Luigi
- 15- Oss.prot.11869 Mariani Roberto
- 16- Oss.prot.11870 Bellini Giuseppe+4
- 17- Oss.prot.11871 Mauceli Salvatore (Soc. Edilia)
- 18- Oss.prot.11873 Mian Maurizio
- 19- Oss.prot.11876 Maccari Luigi
- 20- Oss.prot.11880 Baldacci Valentina e Letizia
- 21- Oss.prot.11882 Farmigea S.p.a.
- 22- Oss.prot. 11889 SBAAAS
- 23- Oss.prot.11892 Macchia Italo
- 24- Oss.prot.11893 Serfogli Arsace
- 25- Oss.prot.11901 Bizzarri Giacomo
- 26- Oss.prot.12038 Bargi Cirano
- 27- Commissione edilizia integrata
- 28- Servizio Programmazione e gestione del territorio

## *B. Sintesi del contenuto di ciascuna osservazione*

### **1- Oss. prot.. Ordine degli architetti**

L'osservazione svolge considerazioni introduttive di ordine generale, che sottolineano la natura burocratico-vincolativa del provvedimento, che non sottintenderebbe alcun progetto, la risposta alle quali non appare possibile in questa sede, richiedendo altra e più pertinente occasione di dibattito.

Nel merito le osservazioni sono

#### *1. sulle definizioni:*

1.a) chiede precisazioni per le modalità di realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria;

1.b) chiede precisazioni sui saggi da effettuare e gli elaborati da presentare per gli interventi di restauro e risanamento conservativo

1.c) chiede di stabilire se il 2% del volume passibile di demolizione e ricostruzione nell'ambito della ristrutturazione edilizia va riferito all'unità immobiliare o all'intero edificio;

1.d) chiede di eliminare il riferimento alla misura massima di ml 1,50 per le aperture consentite nell'ambito della ristrutturazione edilizia D1;

1.e) chiede di precisare se per la costruzione "una tantum" dei servizi igienici in ampliamento volumetrico si deve contestualmente procedere alla ristrutturazione dell'intero edificio;

#### *2. Sulle zone di recupero e piani di recupero*

2.a) chiede di ridurre la quantità minima di 18 mq/ab di standard nelle zone esterne al centro storico, in quanto la sua realizzazione determinerebbe una sorta di diradamento edilizio, e di procedere caso per caso, sulla base delle caratteristiche interne dei luoghi e degli intorno;

2.b) chiede di eliminare la norma che impedisce la residenza al piano terra "se non preesistente negli edifici che si conservano" e comunque di chiarire le intenzioni della variante;

2.c) chiede di rivedere la norma che fissa le percentuali degli alloggi di data superficie, che tende a far produrre alloggi mediopiccoli;

2.d) chiede di precisare se la norma di cui al 10° comma dell'art.17.3.2 si riferisce oltre che agli alloggi recuperati, anche a quelli costruiti mediante ristrutturazione urbanistica

#### *sugli interventi ammessi/prescritti (art.19.3)*

3.a) di fatto si chiede di eliminare la normativa per categorie d'intervento -che discende chiaramente da una impostazione di legge regionale- per affidare tutte le valutazioni (sullo stato di fatto e delle possibilità di intervento) al rilievo ed al progetto.

3.b) si chiede di chiarire quando sono prescritte le demolizioni, in particolare nel caso esse siano parte di edifici;

#### *4. sulla disciplina delle destinazioni d'uso (19.6)*

4.a) si richiedono precisazioni sulle caratteristiche e le dimensioni dei locali d'intrattenimento non ammessi nel C.S. e quindi di quelli ammessi;

4.b) *idem*;

4.c) chiede di eliminare il "contributo aggiuntivo rispetto agli oneri concessori" di cui al punto 6.4, terzo alinea;

#### *sulla disciplina generale dei piani di recupero nel centro storico (19.7)*

5. evidenzia le differenze di disciplina relativamente alle dimensioni degli alloggi ricavati da piani di recupero, tra centro storico e zone diverse e comunque chiede di eliminare detti vincoli generalizzati nel centro storico.

### **2- Oss.prot.11326 Consulta interprofessionale degli ordini e collegi della provincia di Pisa** **contenuto**

propone una serie di emendamenti normativi diretti ad agevolare l'operatività degli interventi:

#### *1. sulle definizioni:*

1.1 chiede di eliminare l'obbligo di un progetto di insieme esteso all'intero immobile per operare i frazionamenti nel tipo di intervento C2;

1.2 chiede di specificare l'ammissibilità della traslazione dei volumi accessori compresi nel 2%; (nella ristrutturazione edilizia)

1.3 chiede di eliminare la misura di 1,50 ml come apertura massima nelle murature consentita nel D1 in quanto pericolosa per la conservazione delle murature storiche

2. sui limiti del D3 (17.2): ove chiede di aggiungere "per piano"

3. sui piani di recupero esterni al centro storico (17.3.2)

3.1 chiede di eliminare il riferimento alla Sul massima nei piani di recupero (17.3.2) mantenendo solo quello al volume

3.2 chiede di potere fare affidamento a standard urbanistici previsti (all'intorno) dal P.R.G.

3.3 chiede di poter prevedere destinazione residenziale al piano terra anche laddove non peesistente, negli edifici che si confermano;

3.4 chiede di eliminare la soglia massima del 25% per gli appartamenti di sup. superiore a 90 mq;;

4. sull'art.19:

chiede di eliminare il riferimento alla Sul massima nei piani di recupero mantenendo solo quello al volume; (19.4)

5. chiede di eliminare il contributo aggiuntivo di cui all'art.19.6.4, terzo comma.

### **3- Oss.prot.11557 Azienda Ospedaliera Pisana**

#### contenuto:

Chiede che nella concessione di ampliamentivolumetrici :

1.sia eliminato il riferimento a procedure di deroga

2. e sostituito il termine piano con quello programma;

### **4- Oss.prot.11578 Unione Industriale Pisana**

(in qualità di proprietaria del fabbricato di via Volturmo39-41)

#### contenuto

rilevato che la variante adottata destina il fabbricato, acquistato dall'Unione Industriale ad uffici e servizi privati, con residenza parziale (in almeno un piano) e che tale presenza residenziale impedisce il raggiungimento del fine istituzionale di realizzare la sede dell'Unione, per la qual cosa si rende necessaria l'integrale destinazione ad uffici, chiede di eliminare la destinazione a "residenza parziale".

### **5- Oss.prot.11713 SIEAR**

(proprietaria dell'immobile sito in via Cardinale Maffi 34-38)

#### contenuto

chiede, sulla base di una capillare documentazione storica ed architettonica, del complesso di proprietà di modificare la classificazione da 3° elenco a edificato di interesse tipo-morfologico.

### **6- Oss.prot.11717 ATER-ARDSU**

#### contenuto

1.chiede di non subordinare la trasformazione nell'area ex-Aedes alla redazione e alla presentazione di un piano di recupero, per esigenze temporali legate all'impiego di fondi pubblici

2. propone una serie di parametri urbanistici di riferimento.

### **7- Oss. prot. 11728 Pampana Francesco +2**

#### contenuto:

in riferimento alla loro proprietà ex fornace di Riglione, essi osservano:

1. che sarebbe opportuno poter estendere l'ambito territoriale diriferimento per il reperimento degli standard urbanistici oltre i limiti del PdR, in aree adiacenti;

2.che la norma che subordina il rilascio delle autorizzazioni all'abitabilità/agibilità solo all'avvenuta completa realizzazione del piano ed in particolare delle dotazioni di standard appare vessatoria ed impedisce una gestione articolata di un piano di recupero per parti. Propongono al riguardo una modifica che introduca la possibilità di operare per lotti minimi di intervento

3.che i vincoli relativi alle percentuali dimensionali degli appartamenti di abitazione, viceversa, debbono essere intesi come riferiti al complesso delle previsioni del piano di recupero e non alle singole UMI

4. che tali vincoli è opportuno siano resi meno rigidi con l'introduzione di un range di oscillazione

5. che l'impedimento alla destinazione residenziale dei piani terra debba essere limitato ai casi in cui sotto detto piano terra non esistano locali interrati.

6. che non risulta chiaro se sussiste l'obbligo del convenzionamento nel caso di piani che producano più di 10 alloggi o se questa è un'opzione per accedere ai benefici contributivi;
7. che è necessario che l'A.C. precisi i termini e le modalità di cui alla comunicazione al diritto di prelazione;
8. se con la dizione "edilizia residenziale convenzionata" si possa intendere unità immobiliari ad uso diverso dal residenziale.
9. si contesta l'obbligo del ricorso alla scala 1:100 per gli elaborati del PdR;
10. si contesta che non vengono indicate le modalità di computo di volume e superficie utile lorda;
11. si chiede che la superficie ed il volume dei posti auto o garages non concorrano al calcolo dei parametri né di stato attuale né di progetto
12. si chiede che tutte le aree e superfici di uso collettivo vengano computati come standard

#### **8- Oss. prot.11740 Università di Pisa**

##### contenuto

##### **A) Comparto universitario di via S.Maria:**

1) chiede che siano consentiti alcuni interventi edilizi sui fabbricati esistenti, al fine del loro migliore utilizzo:

- 1.1- lucernario sulla copertura del manufatto magazzino indicato con il n.1
- 1.2- realizzazione di un soppalco interno nel fabbricato indicato con il n.2
- 1.3- realizzazione di lucernari a filo copertura fino al raggiungimento del rapporto illuminante necessario per l'agibilità dei locali sottotetto, del fabbricato n.3

2) chiede la correzione di un errore materiale relativamente al volume di ricostruzione erroneamente indicato in 3700 mc, da portare a 4050 mc fuori terra e 1350 entro terra

##### **B) Complesso Arsenali- S.Vito**

- 3.1 ricostruzione delle volumetrie originarie dell'Arsenale Mediceo
- 3.2 recupero di volumetrie demolite all'inizio del secolo dell'ex convento
- 3.3 aggiunta di nuove volumetrie

##### **C) comparto universitario di Chimica, via Risorgimento**

5. chiede di modificare il perimetro del comparto, andando ad includere l'area destinata a verde pubblico adiacente il tratto di mura di via N.Pisano

6. chiede di modificare la destinazione di piano dell'area di cui sopra portandola a mista verde e parcheggio

#### **9- Oss. prot. 11752 Genovesi Primo**

##### contenuto:

con riferimento alla proprietà ex-scuderia Brivio, via delle Lenze, inserita tra gli ambiti obbligatoriamente soggetti a piano di recupero:

1. contesta il riferimento, operato dall'art.17.3.2 alla volumetria esistente come limite massimo per la volumetria di progetto in un piano di recupero anche perchè determinerebbe una riduzione dell'attuale capacità edificatoria di P.R.G.;
2. contesta, nel medesimo articolo la disposizione che impedisce la previsione, nei piani di recupero, la destinazione residenziale al piano terra degli edifici di progetto, se già no preesistente, argomentando che la tipologia di ville indipendenti, quale quella presumibile nell'intervento ipotizzato, richiede la destinazione abitativa anche dei piani terra;
3. contesta il vincolo di applicazione, nell'intervento, della categoria D1, contenuto peraltro non negli atti della variante pubblicata, bensì in un separato ordine del giorno consiliare.

#### **10- Oss. prot.11753 Chin Tonlin +3**

##### contenuto

affermano che non sussistono i requisiti di legge per l'inclusione dell'intero isolato compreso tra largo Cocco griffi e via Cammeo in zona soggetta obbligatoriamente a piano di recupero, citando al riguardo sentenze e pertanto chiedono che venga eliminato l'obbligo del ricorso ad un piano di recupero unitario, anche per l'impossibilità di determinare una intesa tra il numero altissimo di soggetti coinvolti

#### **11- Oss. prot.11828 Scuola Superiore S.Anna**

##### contenuto

1. chiede di modificare il cap.2.4 della relazione includendo le tre università pisane( enon solo l'Univ. di Pisa) tra quelle che hanno titolo al riuso delle sedi liberate dal C.N.R.
2. chiede di estendere agli edifici notificati la categoria d'intervento C2 (risanamento conservativo)

3. Chiede di inserire una norma che consenta la riorganizzazione planivolumetrica dei manufatti pertinenziali all'edificio principale, con progetto d'insieme.

**12- Oss.Prot.11839 Baldacci Filiberto**

(in qualità di proprietario dell'immobile posto in via Contessa Matilde, adibito ad impianto di distribuzione carburanti e locali commerciali)

contenuto

chiede che sia rimossa la previsione di verde pubblico con demolizione obbligatoria dei manufatti esistenti tenuto conto di un accordo deliberato dalla Giunta comunale nel 1952 e che ha consentito al comune di disporre del residuo terreno a verde fino alla porta di accesso a via Cardinale Maffi- e che sia previsto il mantenimento di una attività commerciale nel manufatto, con un piccolo resede privato, mentre si dichiara disposto a cedere il resto della proprietà

**13- Oss.prot.11852 Bignardi Maria Luisa**

contenuto:

chiede che venga attribuita la destinazione d'uso alberghiera all'immobile di sua proprietà sito in via della Faggiola n.12 come ripristino di destinazione esistente fino al 1969.

**14- Oss.prot.11854 Barsanti Gianfranco e Luigi**

contenuto

in qualità di proprietari di edifici posti all'interno dell'isolato formato dalla via S.Maria, piazza del Duomo, via Roma, via Galli Tassi chiedono che detti manufatti, classificati costruzioni accessorie, siano riclassificati edifici non compresi nelle categorie precedenti. in virtù della loro non trascurabile consistenza volumetrica.

**15- Oss.prot.11869 Mariani Roberto**

(in qualità di progettista del piano di recupero dell'area del Colorificio Toscano, in via Montelungo)

contenuto

allo scopo di consentire una eventuale variante al piano di recupero sopracitato, che estenda la quota di destinazioni residenziali a danno di quelle direzionali ed artigianali, chiede:

1. di mantenere l'altezza massima di 10,00 ml prevista dal PdR, interpretando che le norme adottate prescrivano all'interno dei piani di recupero l'altezza massima delle zone di completamento
2. chiede di eliminare la norma che non ammette la destinazione residenziale al piano terra "se non preesistente negli edifici che si conservano" e di non introdurre limitazioni alla quota di destinazione residenziale sul totale del recuperato, tenuto anche conto che nel PdR vigente non sussistono limitazioni di tal fatta;
3. chiede che, non sussistendo nel PdR vigente limitazioni sul numero e taglio degli alloggi, queste non vengano introdotte a fronte di eventuali varianti;
4. premesso che nel PdR vigente non sussistono vincoli di convenzionamento in materia di locazione e prelazione al comune, chiede che queste non vengano introdotte a fronte di eventuali varianti

**16- Oss.prot.11870 Bellini Giuseppe+4**

(proprietari dell'immobile in via Vernaccini n.7)

contenuto:

1. l'immobile, che è stato locato al circolo Borderline, non si trova in condizioni di degrado, in quanto recuperato prima dell'adozione della variante: manca perciò il presupposto dell'inserimento in piano di recupero;
2. l'immobile ha una tipologia di laboratorio artigianale storicizzato e quindi perfettamente meritevole di conservazione edilizia, per cui anche da questo punto di vista l'inserimento in piani di recupero, assieme all'edificato dell'adiacente Farmigea, appare fuori luogo

**17- Oss.prot.11871 Mauceli Salvatore (Soc. Edilia)**

(in qualità di proprietario dell'immobile posto in via Putignano)

l'osservante premette di avere presentato da tempo all'esame dell'amministrazione un progetto di ristrutturazione senza modifica della volumetria esistente e con eliminazione di destinazioni d'uso non compatibili ed una riduzione del carico urbanistico il cui esame è stato sospeso a causa delle misure di salvaguardia conseguenti l'adozione della variante in oggetto, inspecifico riferimento alla norma che limita l'applicazione degli interventi di tipo D3 "al caso che essi producano un carico urbanistico finale compatibile con i parametri dell'edificabilità di zona. A tale riguardo si deve verificare che il volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda di pavimento per l'altezza virtuale di 3,00 ml non sia superiore al volume edificabile di P.R.G." ciò premesso si afferma

1. che la norma vanifica di fatto l'obiettivo di agevolare il pieno recupero del patrimonio edilizio esistente -anche esterno alle zone di recupero- anche con interventi di tipo D3;
2. che la definizione di carico urbanistico utilizzata è apodittica
3. che altrettanto limitativa è la prescrizione che i nuovi orizzontamenti, pur in generale assenti, non debbono interferire con le aperture esistenti in facciata.

**18- Oss.prot.11873 Mian Maurizio**

(in qualità di proprietario dell'edificio posto in via B.Croce nn.35-37-39)

contenuto

chiede di poter destinare il fabbricato al n.35 a studio medico (per uso proprio) e quello ai nn.35-37 a n.2 unità residenziali, il che corrisponde alla tipologia distributiva del complesso originariamente diviso e sono recentemente riunificati in unica unità immobiliare

**19- Oss.prot.11876 Maccari Luigi**

(in qualità di proprietario di area contermina alle mura urbane, via Rustichello)

contenuto

1. chiede che l'area di sua proprietà inclusa in ambito universitario venga scorporata in quanto di proprietà privata e
2. che non venga modificata la destinazione attuale

**20- Oss.prot.11880 Baldacci Valentina e Letizia**

(in qualità di comproprietarie degli immobili siti in via B.Croce già oggetto di piano di recupero vigente richiamato al punto 17 dell'art.19.8 delle N.T.A. adottate)

contenuto

chiedono che in calce al punto 17 sopra citato sia aggiunta la dizione "*Di cui si confermano le previsioni plano-volumetriche e si stabiliscono le destinazioni ammesse, come segue: residenziale e per uffici*" con efficacia anche sui contenuti del piano di recupero, in modo da poter procedere con concessione edilizia diretta.

**21-Oss.prot.11882 Farmigea S.p.a.**

contenuto:

premesso che:

- si afferma l'improprio accorpamento in zona soggetta a piano di recupero dell'immobile di proprietà assieme ad altre parti di diversa destinazione e proprietà che potrebbero non essere interessate ad iniziative di recupero congiunte facendo gravare così il peso delle iniziative progettuali sulla sola Farmigea;

-.si eccepisce che contrariamente a quanto affermato al punto 19.8.3 delle N.T.A. gli immobili di via Carmignani non sono una serie di capannoni artigianali, ma fabbricati civili o capannoni fine-ottocento recuperabili con semplici interventi di manutenzione straordinaria;

-mancano i presupposti per l'inserimento obbligatorio nei piani di recupero,

chiede:

1. l'enucleazione degli immobili di proprietà dall'ambito soggetto obbligatoriamente a piano di recupero;
2. chiede di prevedere la possibilità di interventi di tipo D2 e D3.

**22- Oss.prot. 11889 SBAAAS**

contenuto

nel quadro del programma di implementazione del sistema museale pisano, chiede di recepire nelle previsioni della variante una serie di interventi che si configurano come ampliamenti volumetrici ( e di sup. coperta) , come segue:

- museo di S.Matteo: 4520 mc ( su 27.652 esistenti);

- palazzo Reale:(ricostruzione (ampliamento di volume ma non di sup. coperta)

- Arsenale Mediceo : ricostruzione capannoni per 9000 mc

- ex convento di S.Vito: ampliamento di 4720 mc di cui 720 per volumi tecnici e 4000 per spazi del Dip.to di Storia delle arti.

**23- Oss.prot.11892 Macchia Italo**

(in qualità di proprietario dello stabile tra via Kinzica, via La Pera, via S.Martino)

contenuto:

chiede che sia attribuita la destinazione: residenziale all'u.i. posta al primo piano dell'edificio in epigrafe, ferma stando la destinazione commerciale delle altre 3 .

**24- Oss.prot.11893 Serfogli Arsace**

(in qualità di proprietario dell'immobile posto in via C.Cammeo 16)

contenuto:

1.chiede lo stralcio dall'ambito assoggettato a piano di recupero individuato al punto1 dell'art.19.8 delle N.T.A.sulla base di varie argomentazioni; in modo da poter procedere al recupero con concessione edilizia diretta.

2.chiede di escludere dalla destinazione pubblica una porzione di pertinenza del fabbricato (lato nord) in quanto necessaria per l'attività di parcheggio privato .

**25- Oss.prot.11901 Bizzarri Giacomo**

(in qualità di proprietario di porzione dell'immobile denominato exQuestura, lungarno Galilei)

contenuto:

1. contesta che l'altezza in gronda di ricostruzione debba essere portata dai 18,50 ml indicati in norma ai 20,00 ml"ricostruiti" dai tecnici da lui incaricati del progetto direstauro ed adeguamento funzionale dell'edificio contiguo;

2.avverte che la volumetria calcolata dai suoi tecnici risulta di 10.400 mc esclusa la torretta emergente in copertura e tutto ciò premesso chiede che le norme stabiliscano che i limiti planivolumetrici siano quelli della fedele ricostruzione.

**26- Oss.prot.12038 Bargi Cirano**

(in qualità di proprietario dell'ex complesso industriale Forest, via del Giardino)

contenuto

a) osserva l'incongruenza e mancanza di motivazione del divieto di realizzazione di monolocali, tenuto conto che il monocale può, in certi casi costituire la risposta più coerente con gli assetti tipologici e morfologici: semmai auspica l'indicazione di un limite di superficie superiore alminmo di legge (28 mq);

b) chiede che sia specificato che i costi per la realizzazione di aree per standard urbanistici al di fuori dei piani di recupero sono detraibili dagli oneri di urbanizzazione;

c) chiede che non siano computati nel calcolo complessivo i volumi e le superfici dei box auto o garages risultanti dal recupero;

d) in riferimento alla scheda 11, relativa all'area di proprietà, soggetta a piano di recupero:

d.1) chiede di specificare che è ammesso anche un intervento di tipo D3;

d.2) chiede di specificare che non sussistono prescrizioni di conservazione delle facciate, in quanto prive di pregio architettonico;

d.3) chiede di non limitare le destinazioni 'uso ammesse alla sola residenza, lasciando libertà al progetto;

d.4) chiede di rimuovere la prescrizione di ricostruzione a filo-strada, in quanto impraticabile; in particolare nelle vie S.Bibbiana e Delle Maioliche, e disostituire la dizione con "*si mantenga l'allineamento a filo-strada anche con possibilità di arretramento dallo stesso*";

d.5)chiede di eliminare il divieto di piani in ritiro, in quanto in contrasto con la tradizionale architettura del luogo, e penalizzante la qualità compositiva.

**27- Commissione edilizia integrata**

contenuto:

chiede che sia disciplinato il recupero degli immobili esistenti in aree vincolo espropriativo decaduto.

**28- Servizio Programmazione e gestione del territorio**

1. Propone una serie di modifiche di dettaglio e formali al testo normativo sulle definizioni (art.17) dirette a rendere congrua la norma con il testo del Regolamento edilizio licenziato dalla Giunta, per modo che non si determini al riguardo alcuna discontinuità.

2. Per la parte diretta alla conservazione/qualificazione del paesaggio urbano viene proposto il testo, alternativo, desunto dalla medesima bozza di Regolamento Edilizio.

## C. Pareri della commissione urbanistica

### OSS. n.1 Ordine degli architetti

1.a) In accoglimento dell'osservazione, si ritiene di introdurre, in calce alla lett.b) dell'art.17.1, la seguente precisazione:

*"Per gli edifici compresi negli elenchi gli interventi di manutenzione straordinaria dovranno comunque rispettare i principi del restauro e risanamento conservativo, espressi alla successiva let.c)"*.

1.b) Parere contrario.

1.c) Parere contrario: si rileva che la norma è chiaramente riferita alla volumetria dell'intero edificio.

1.d) In accoglimento dell'osservazione, si propone di eliminare dalla definizione dell'intervento D1, il testo "sono compresi nella classe aperture in muri interni portanti della larghezza massima in pianta di ml.1,50" e di precisare, in calce al punto 3 dell'art.19.2:

*"Nelle murature storiche sono ammesse nuove aperture solo fino alla dimensione massima in pianta di ml 1,00 e purchè non interessino elementi decorativi o paramenti murari di pregio."*

1.e) la norma già chiarisce che tale possibilità è subordinata ad una dimostrazione dell'impossibilità di realizzazione dei servizi con opere ristrutturazione interne; pertanto si concorda con l'opportunità di legare tale possibilità ad un progetto complessivo che verifichi l'adeguamento ingienico-funzionale dell'immobile, per cui, in parziale accoglimento dell'osservazione, si propone di aggiungere, dopo la frase "progetto unitario" *"di adeguamento igienico-funzionale"*;

2a) parere contrario: le dotazioni di standard richieste sono necessarie per non determinare ulteriori squilibri, nel momento in cui si procede ad un intervento che introduce nuovi carichi urbani in zone mediamente sottodotate;

2b) parere favorevole all'accoglimento e alla soppressione della norma considerata;

2c) parere favorevole all'accoglimento, alla luce delle considerazioni svolte in sede di bozza di piano strutturale sull'argomento della domanda e dell'offerta abitativa di qualità. Si prende atto inoltre di un refuso del testo della norma adottata, che ha omissso la negazione "non" nella frase "e per non meno del 25% di superficie netta abitabile superiore a 90."

Pertanto si propone di riformulare il testo dell'ultimo alinea del 17.3.2 come segue:

*"Le unità residenziali dovranno essere per non più del 25% di superficie netta abitabile inferiore a 50 mq e per non meno del 30% di superficie netta abitabile superiore a 90mq."*

2d) pochè la ristrutturazione urbanistica è, per legge un intervento di recupero, ne discende che per alloggi recuperati si deve intendere "complessivamente recuperati", e quindi non solo con opere di recupero edilizio, comunque, per migliorare la comprensibilità della norma da parte degli architetti, si propone di accogliere l'osservazione, introducendo, dopo la frase "superiore a 10" la precisazione: *"con qualunque tipo di intervento"*

3.a) Tale impostazione esaspera una concezione "progettualistica" del recupero che può essere positiva solo se incanalata nell'ambito di alcuni filoni o regole generali che mettono al riparo il patrimonio storico da diffuse disinvolture di comportamento da parte degli operatori, tra i quali gli stessi architetti, pertanto si esprime parere contrario all'accoglimento dell'osservazione;

3b) L'osservazione è da respingere, in quanto non c'è niente da chiarire: la norma rinvia alle previsioni cartografiche che individuano i manufatti soggetti a demolizione obbligatoria;

4.a) e 4.b) la norma ha inteso vietare esplicitamente un'attività, come le discoteche, che per il richiamo di traffico e per la produzione di rumore sono da considerare in assoluto incompatibili con le caratteristiche residenziali e fisiche del centro storico. Per le attività legate ai pubblici esercizi, che potrebbero essere altrettantomoleste, come alcune esperienze in atto dimostrano, si ritiene che sia sufficiente la regolamentazione di settore. Pertanto si esprime parere contrario.

4.c) Parere contrario: la norma richiamata richiede la realizzazione di opere su aree che restano private ma gravate di servitù di uso pubblico e quindi non scomputabili, per cui di fatto si tratta di oneri aggiuntivi rispetto a quelli concessori, che si manifestano nel caso della disponibilità di aree, e debbono pertanto manifestarsi anche nel caso di indisponibilità di aree..

5) Parere favorevole all'accoglimento con indicazione della sup. minima degli alloggi in 50 mq anche nel centro storico, in omogeneità con le zone esterne, per cui si modifica l'art.7.1.

### 2- Oss.prot.11326 Consulta interprofessionale degli ordini e collegi della provincia di Pisa

1.1 Contrario: (si veda al riguardo anche l'osservazione n.28 ed il relativo parere) si propone peraltro di precisare che *"I frazionamenti diversi da quelli descritti nelle definizioni di restauro CI e*

*risanamento conservativo C2 e ristrutturazione D1 possono essere previsti negli edifici compresi negli elenchi solo nell'ambito di specifico piano di recupero"*

1.2 favorevole (vedi oss.n.28)

1.3. favorevole all'accoglimento,(vedi parere oss.1, lett.1d)

2. contrario: l'osservante non ha compreso il concetto

3.1 contrario: si tratta di riferimento strategico;

3.2 contrario: si tratta di riferimento strategico;

3.3 favorevole all'accoglimento (vedi parere oss.1, lett.2.b)

3.4 favorevole all'accoglimento parziale in modo da aumentare la percentuale obbligatoria di alloggi grandi: si consideri peraltro che la norma, una volta chiarito il refuso come già precisato all'oss.n.1,lett.2.c) fissa una percentuale minima e non massima di alloggi grandi.

4. contrario: si tratta di riferimento strategico;

5. contrario: vedi la risposta 4c all'osservazione n.1.

### 3- Oss.prot.11557 Azienda Ospedaliera Pisana

1. contrario perchè l'atto di variante non ha il potere di definire edificabilità aggiuntive, essendo limitato all'applicazione delle categorie di intervento di recupero definite dalla legge regionale n.59/80, nei limiti posti dall'art.40.2 della l.r. n.5/95 e ss.mm.;

2. favorevole in quanto al termine piano non si era inteso attribuire la valenza di procedura di pianificazione attuativa, e quindi il ricorso al termine programma rende tale volontà ancora più esplicita.Simodifica ,conseguentemente il testo dell'art.6.3 lett.b)

### 4- Oss.prot.11578 Unione Industriale Pisana

parere favorevole all'accoglimento, in ragione della modestia della previsione residenziale, e della sua scarsa funzionalità in un contesto globalmente ad uffici, con conseguente modifica cartografica.

### 5- Oss.prot.11713 SIEAR

Tenuto conto della esaustività della documentazione presentata e della consequenzialità tra i suoi contenuti e le scelte di intervento descritte nella scheda allegata all'osservazione, si esprime parere favorevole all'accoglimento dell'osservazione con l'inserimento del complesso tra i comparti soggetti a concessione convenzionata (estesa all'intera proprietà e nel rispetto delle categorie d'intervento proposte nella stessa osservazione) di cui si propone d'istituire un elenco al punto 19.10.

### 6- Oss.prot.11717 ATER-ARDSU

parere

1. favorevole all'accoglimento con inserimento del complesso nell'elenco di quelli soggetti a concessione edilizia convenzionata riferita all'intera proprietà (al punto 19.10 di nuova istituzione)

2. contrario all'assunzione da subito dei parametri, in quanto dovrà essere il progetto di intervento a dimostrare le entità legittime degli edifici esistenti e verificare l'opportunità degli interventi prospettati che dovranno essere comunque conformi alle norme per i piani di recupero

### 7- Oss. prot. 11728 Pampana Francesco +2

1.parere contrario all'accoglimento:il contenuto dell'osservazione può essere riportato all'interno di più ampie perimetrazioni di ambiti soggetti a piano di recupero che i privati hanno facoltà di proporre all'Amministrazione.

2.favorevole alla modifica della norma (17.3.2) con l'aggiunta "o di singole U.M.I. in cui il Pdr sia articolato, purchè esse siano di adeguate dimensioni, funzionalmente autonome e dotate degli standard urbanistici richiesti dalle presenti norme"

3.non pertinente perchè la norma è già come l'osservante la vorrebbe

4 non pertinente : la norma esprime già un range di oscillazione.

5. contrario alla riformulazione della norma, favorevole alla eliminazione del vincolo come già espresso alle osservazioni nn.1 e 2

6.non pertinente: il testo enuncia chiaramente una possibilità di legge e non un obbligo;

7.contrario: non risulta ci sia nulla da precisare: si tratta della ordinaria procedura di comunicazione dell'atto di compravendita;

8. contrario: il testo e la ratio della norma sono chiari.

9.contrario.

**10. Parzialmente favorevole:** le NTA vigenti indicano le modalità di computo dei volumi ma non della S.L.U. che viene per la prima volta introdotta come parametro urbanistico, Si propone pertanto di introdurre la seguente norma:

*per superficie utile lorda si intende la sommatoria delle superfici di solaio di tutti i piani abitabili o agibili dell'edificio o del complesso immobiliare al lordo degli ingombri murari..Non sono computati in tale superficie i locali di altezza libera inferiore a ml,240 destinati a garages pertinenziali.*

11.**favorevole:** vedi punto precedente

12.**contrario:** la norma risulta già esauriente

**8- Oss. prot.11740 Università di Pisa**

**pareri:**

1.1 **favorevole** con la precisazione (da inserire di seguito al relativo titolo) che l'art.19.5 "*si riferisce agli interventi ordinari, in assenza di piano di recupero*"

1.2 **non pertinente:** la variante non disciplina interventi puntuali sugli edifici che possono essere valutati in sede di piano di recupero

1.3 **non pertinente:** la variante non disciplina interventi puntuali sugli edifici che possono essere valutati in sede di piano di recupero.

2: **favorevole** con recepimento del dato

3.1,3.2;3.3:

**contrario per impedimento formale.**

L'accoglimento delle osservazioni non è al momento possibile in quanto le volumetrie verrebbero a collocarsi nell'ambito B di cui alle direttive della delibera C.R.T. n.230/94 il che richiede la predisposizione di uno specifico studio idraulico.

Si ritiene che la questione possa e debba essere risolta in sede di specifico accordo di programma ai sensi delle procedure d'intesa Stato-Regione o in sede di Regolamento Urbanistico, con il rispetto delle soprarichiamate direttive se a quel momento ancora operanti

5. **Non pertinente:** quanto richiesto risulta già previsto dalla variante. Si veda, peraltro la risposta all'osservazione n.19 (Maccari)

6.**Contrario**

**9- Oss. prot. 11752 Genovesi Primo**

**parere:**

1. **contrario** all'accoglimento in quanto il riferimento al volume preesistente è uno degli elementi fissi di riferimento dell'impostazione di variante

2. **favorevole** in quanto la norma risulta in effetti immotivata e produttiva di irrazionali scelte di riuso.(vedi oss. precedenti nn.1,2,7)

3. L'osservazione risulta **non pertinente.**

**10- Oss.prot.11753 Chin Tonlin +3**

**parere:**

**favorevole** all'accoglimento con inserimento nell'elenco dei comparti soggetti a concessione convenzionata estesa all'intera proprietà (19.10)

**11- Oss. prot.11828 Scuola Superiore S.Anna**

**parere:**

1. **favorevole**

2. **contrario** in quanto gli edifici notificati sono stati individuati con specifica procedura del Min. BB.CC. e pertanto rappresentano gli oggetti dotati del massimo valore culturale, e quindi da assoggettare esclusivamente ad interventi di restauro.

3. **favorevole:** vedi oss.28

**12- Oss.Prot.11839 Baldacci Filiberto**

**parere**

L'obiettivo di realizzare la corona di verde pubblico intorno alle mura è strategico nel piano. Peraltro in rapporto alle esigenze locali di servizio al pubblico può essere previsto, da parte dei progetti di sistemazione a verde l'eventuale mantenimento di manufatti esistenti, pubblici o privati, ascopo di servizio dell'utenza, anche con l'obbligo di riqualificarne l'uso e l'immagine.

Tutto ciò premesso si ritiene che l'osservazione possa essere *parzialmente accolta* eliminando la previsione di demolizione obbligatoria ed integrando la norma di cui alla lettera d) dell'art.19.6.3come segue:

*L'uso pubblico delle aree a verde può essere conseguito anche mediante la stipula di specifiche convenzioni con la proprietà privata delle aree. Dette convenzioni, in particolare subordineranno il mantenimento e l'esercizio di attività commerciali e di pubblico esercizio a stretto servizio del verde all'assunzione di obblighi di manutenzione e all'attuazione di prescrizioni di riqualificazione architettonica dei manufatti esistenti e di riqualificazione ambientale delle aree.*

**13- Oss.prot.11852 Bignardi Maria Luisa**

parere: favorevole nei limiti del rispetto delle categorie di intervento edilizio consentite in base alla classificazione dell'edificio.

**14- Oss.prot.11854 Barsanti Gianfranco e Luigi**

parere

favorevole, non trattandosi di locali aventi le caratteristiche di cui alla definizione in 19.2.9, con inserimento nell'elenco dei comparti soggetti a concessione edilizia convenzionata estesa all'intera proprietà (19.10)

**15- Oss.prot.11869 Mariani Roberto**

parere

1. Contrario, tenuto conto che la norma di riferimento per le altezze massime di progetto non è quella richiamata dall'osservante;

2. Favorevole alla eliminazione della norma richiamata dalle N.T.A. in quanto eccessivamente ed immotivatamente rigida, come già più volte espresso.

3. Contrario: in caso di variante al PdR si devono seguire le norme al momento vigenti

4 Non pertinente: la norma richiamata non costituisce vincolo, ma indica una possibilità di legge.

**16- Oss.prot.11870 Bellini Giuseppe+4**

parere:

favorevole all'accoglimento, per superamento del presupposto del degrado. Ne consegue la necessità di attribuzione di una (o più) destinazione d'uso puntuale che si propone essere limitata alle classi 4.6 e 5.5.

Ne consegue variazione cartografica.

**17- Oss.prot.11871 Mauceli Salvatore (Soc. Edilia)**

parere:

1 e 2. La norma ha evidente carattere di salvaguardia transitoria fino a nuova disciplina urbanistica quale sarà definita dal Regolamento Urbanistico.

Poichè il dimensionamento globale del P.R.G. lega le capacità insediative alle previsioni di standard, e pur tuttavia nelle zone edificabili preesistevano edifici la cui dimensione non è nella generalità dei casi quella assunta a riferimento dal P.R.G., ne deriva che nel caso di edifici esistenti sovradimensionati rispetto agli indici di zona, si ha già nello stato di fatto una condizione di squilibrio urbanistico, che in quanto legittimamente esistente può essere conservato, con interventi che non incrementano i carichi urbanistici, ma non certamente aggravato con interventi che tali carichi urbanistici incrementino ulteriormente.

La norma esprime questa posizione, ed utilizza, ai fini del calcolo del carico urbanistico, un riferimento oggettivo, quale il volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie utile per un'altezza virtuale. Per cui si esprime parere contrario all'accoglimento

3. La prescrizione della conservazione della facciata originale sullo spazio pubblico, appare in effetti eccessiva, se consideriamo che gli edifici inclusi in questa possibilità di intervento non presentano valori architettonici, per cui si propone l'accoglimento parziale della osservazione, con l'eliminazione del terzo alinea della lett.D3 e la sua sostituzione con:

*"gli interventi dovranno garantire la conservazione degli elementi compositivi e di finitura di pregio, quali risulteranno da apposita e specifica analisi di accompagnamento al progetto. In ogni caso è fatto divieto di interessare con nuovi orizzontamenti -ancorchè arretrati- le aperture esistenti che si conservano o di progetto".*

**18- Oss.prot.11873 Mian Maurizio**

parere

favorevole all'accoglimento, fermo restando la classificazione dal punto di vista degli interventi edilizi di ciascuna porzione. Ne consegue variazione cartografica.

**19- Oss.prot.11876 Maccari Luigi**

parere:

1. favorevole: ne consegue variazione cartografica

2. contrario in considerazione che l'obbiettivo della realizzazione del progetto -mura, inteso come anello di verde pubblico che consente la fruizione del monumento-mura è strategico nella variante.

**20- Oss.prot.11880 Baldacci Valentina e Letizia**

parere

favorevole all'accoglimento, tenuto conto che l'osservazione va nella direzione dell'incremento della residenzialità al posto della terziarizzazione del centro storico, con recepimento di quanto proposto nel testo normativo.

**21-Oss.prot.11882 Farmigea S.p.a.**

parere:

1. parzialmente favorevole, con sostituzione dell'obbligo del piano di recupero con l'obbligo di un intervento di recupero -che non implichi ristrutturazione urbanistica- esteso all'intera proprietà, soggetto a concezione convenzionata (da inserire nell'elenco di cui al punto 19.10), rendendosi necessario il riordino dell'area congiuntamente al riuso del fabbricato principale

2. favorevole alla precisazione, da recepire nel testo normativo.

**22- Oss.prot. 11889 SBAAAS**

parere:

favorevole limitatamente alla ricostruzione fedele della

R9- porzione di Palazzo Reale (piano primo) antistante la via S.Maria, per un volume massimo di (in quanto sopraelevazione non rilevante ai fini della sicurezza idraulica);

contrario alle altre ricostruzioni per impedimento giuridico

L'accoglimento delle osservazioni non è al momento possibile in quanto le volumetrie verrebbero a collocarsi nell'ambito B di cui alle direttive della delibera C.R.T. n.230/94 il che richiede la predisposizione di uno specifico studio idraulico.

Si ritiene che la questione possa e debba essere risolta in sede di specifico accordo di programma ai sensi delle procedure d'intesa Stato-Regione o in sede di Regolamento Urbanistico, con il rispetto delle soprarichiamate direttive se a quel momento ancora operanti

**23- Oss.prot.11892 Macchia Italo**

parere:

favorevole con conseguente variazione cartografica

**24- Oss.prot.11893 Serfogli Arsace**

parere:

premesso che parte della pertinenza è ricompresa nel progetto di sistemazione di L.Cocco Griffi approvato con conferenza dei servizi, si esprime:

1. parere favorevole allo stralcio con rinvio a concessione edilizia subordinata alla stipula di una convenzione che definisca contestualmente le destinazioni d'uso private e l'esatta dimensione delle aree da cedere all'A.C.(nell'elenco di cui al 19.10)

2.contrario alla cancellazione della previsione pubblica, fermo restando quanto al punto n.1

**25- Oss.prot.11901 Bizzarri Giacomo**

parere:

favorevole con mandato al piano di recupero del comparto urbano comprendente l'immobile in oggetto di definire comunque le caratteristiche di tale ricostruzione in tale strumento.

**26- Oss.prot.12038 Bargi Cirano**

parere:

a) contrario alla eliminazione della prescrizione. *Favorevole* a precisare che gli alloggi di superficie netta inferiore a 55mq (portati a 50 mq in accoglimento di altra osservazione) *devono comunque avere una superficie superiore a 38 mq;*

b) contrario alla precisazione, in quanto implicita nella norma, essendo del tutto evidente che in quanto aree ed opere pubbliche, la realizzazione degli standard è detraibile (o scomputabile) dagli oneri di concessione edilizia;

c) favorevole all'accoglimento della richiesta, con la precisazione che i posti-auto o garages non si conteggiano nemmeno nel calcolo di volume e superficie utile dello stato di fatto e con la

prescrizione che sia garantito il vincolo di asservimento dei posti-auto alle unità funzionali derivanti dall'attuazione del piano di recupero;

d.1) contrario alla precisazione, in quanto superflua (se è ammessa la ristrutturazione urbanistica è ammessa sempre anche la ristrutturazione edilizia)

d.2) contrario alla precisazione, in quanto la mancanza di prescrizioni di conservazione non va ulteriormente affermata: essa vale in quanto tale;

d.3) parzialmente favorevole: la scheda 11 prevede già, oltre alla destinazione residenziale, quella per uffici/servizi privati al piano terra, per scelte di equilibrio urbanistico -funzionale generale. Ad esse si propone di aggiungere: *od, in alternativa, destinazione a servizi pubblici anche generalizzata*

d.4) favorevole all'accoglimento con recepimento nelle NTA del testo proposto

d.5) contrario

## 27- Commissione edilizia integrata

### parere:

richiesta è fondata tenuto conto che il riferimento normativo costituito dall'ultimo comma dell'art.4 della l.10/77 è estremamente succinto e non consente di valutare l'ammissibilità dei mutamenti di destinazione d'uso .

Inoltre assume, in tale riferimento, un valore particolare la posizione dell'immobile rispetto alla perimetrazione del *centro abitato*, definito ai sensi della legge 765/67 e quindi circa 30 anni fa.

Va considerato inoltre che in tale condizione versano un numero consistente di fabbricati di origine rurale, fatti oggetto o meno di deruralizzazione, emerge la necessità di consentire concrete possibilità di recupero/riuso, che trovano come naturale sbocco la funzione residenziale o funzioni di servizio privato.

Tutto ciò premesso si ritiene opportuno inserire in calce all'art.17.2 .

*"Sugli immobili esistenti nelle zone soggette a vincolo espropriativo decaduto per legge, e non compresi negli elenchi di cui all'art.7L.R.59/80, sono ammessi interventi di recupero di tipo A,B,C1,C2,D1,D2.Interventi di tipo D3 sono ammessi solo in immobili non compresi nel centro abitato di cui alla L.765/67.*

*E' ammesso il mutamento di destinazione d'uso per abitazione e servizi pubblici e privati purchè siano previste le dotazioni minime di n.1 posto-auto pertinenziale per ciascuna unità funzionale di progetto e n.1 posto-auto di relazione (privato di uso pubblico) ogni 30 mq di superficie lorda di pavimento a destinazione commerciale o a servizi.*

## 28- Servizio Programmazione e gestione del territorio

### parere:

1. favorevole all'accoglimento, come segue e con l'avvertenza che le frasi in corsivo sottolineato sono integrazioni approvate dalla commissione del testo proposto come osservazione:

#### Articolo 17.1 - primo comma:

Si propone la sostituzione della dizione "classi" con quella di "*categorie*", più puntualmente riferita alla denominazione di legge.

#### Articolo 17.1 - secondo comma (Manutenzione Ordinaria):

Si propone l'inserimento della specificazione "*con materiali analoghi agli originali*" dopo le parole "rinnovamento e sostituzione" e prima delle parole "delle finiture degli edifici", anche in questo caso per riprendere la definizione di legge.

#### Articolo 17.1 - terzo comma (Manutenzione Straordinaria):

Per una maggiore precisione, resa necessaria in sede applicativa della norma già previgente, si ritiene opportuno la riscrittura del comma con le correzioni sottoindicate (in corsivo le aggiunte, tra parentesi le parti di cui si propone l'eliminazione):

"Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici *purché* (sempre che) non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

Tali opere e modifiche non *possono* (potranno comunque) comportare alterazioni della posizione delle strutture orizzontali *ovvero* (o) di quelle verticali aventi carattere strutturale, né l'introduzione di nuovi orizzontamenti, né potranno comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio.

Sono opere di manutenzione straordinaria . . . . .

3) rifacimento della sistemazione esterna, *limitato alle variazioni delle superfici pavimentate che non ne aumentino l'estensione e non riducano la permeabilità complessiva, nonché alla messa in opera di strutture di arredo da giardino. . . . .*"

Articolo 17.1 - quarto comma (Restauro e risanamento conservativo):

Si propone l'introduzione della seguente specificazione, anche in questo caso per problemi emersi nella gestione della norma previgente:

*"Tali opere non possono comportare alterazione del posizionamento delle strutture orizzontali, né di quelle verticali aventi carattere strutturale, né l'introduzione di nuovi orizzontamenti, siano essi abitabili o meno, se non come ripristino di una situazione preesistente documentata come e originaria."*

Si propone inoltre l'eliminazione della parola "scientifico" in quanto la definizione è di carattere generale rispetto alla categoria di intervento.

Si ritiene opportuno riscrivere il capoverso relativo ai frazionamenti nel modo seguente:

*"(E' compreso nella categoria) Il frazionamento di una unità funzionale in più unità è consentito esclusivamente come ripristino di un assetto distributivo documentato come originario o in attuazione di specifiche previsioni di piano di recupero."*

Si ritiene inoltre necessario consentire in modo esplicito alcuni altri interventi che la prassi indica come frequentemente richiesti, introducendo un ulteriore capoverso in fine al comma:

*"E' compresa nella categoria di restauro la realizzazione di limitati ampliamenti volumetrici necessari per ospitare impianti la cui permanenza nell'edificio storico risulti incompatibile con le esigenze di restauro/ripristino o per realizzare la messa a norma di sicurezza. Detti ampliamenti possono comportare nuova occupazione di suolo solo ove riguardino aree già pavimentate, non classificate come giardini di pregio dal vigente strumento urbanistico e solo nel caso che la loro realizzazione, oltre a soddisfare le esigenze del restauro, sia imposta da norme di legge specifiche e prescrittive che non consentano altre soluzioni."*

Articolo 17.1 - quinto comma (Risanamento conservativo):

Si propone la sostituzione del primo capoverso con il seguente:

*"Gli interventi di risanamento conservativo sono finalizzati a determinare un equilibrio tra le esigenze di conservazione degli edifici riconosciuti quali beni culturali architettonici e le esigenze di attualizzazione funzionale."*

Si suggerisce inoltre l'eliminazione delle parole "le seguenti opere particolari", poste dopo la frase "Sono comprese negli interventi di restauro conservativo", la sostituzione di "generale" con "complessiva", in fine al punto 1) e l'eliminazione di "maggiore" prima di "interesse storico", al punto 3).

Si ritiene di dover sostituire il capoverso "E' compreso nella categoria di intervento il frazionamento . . . effettuato con opere non riconducibili a quelle definite al precedente punto C2" con il seguente:

*"Nella categoria non è compreso il frazionamento di unità immobiliari se non nel caso di ripristino di situazioni preesistenti documentate e compatibili con le esigenze di conservazione dell'organismo architettonico o in attuazione di specifiche previsioni di piano di recupero."*

Articolo 17.1 - sesto comma (Ristrutturazione edilizia):

Si ritiene necessario eliminare la parola "alcuni" posta al secondo capoverso nel punto "...il ripristino e la sostituzione di (alcuni) elementi costitutivi di un edificio..." e la sostituzione di "Dovranno" con "Devono" all'inizio del terzo capoverso.

Si propone l'inserimento di un ulteriore capoverso relativo ai frazionamenti:

*"E' compreso il frazionamento in più unità di una unità funzionale anche effettuato con opere non riconducibili a quelle definite al precedente punto C1 purché si tratti del ripristino dell'assetto distributivo documentato come originario, ovvero nei casi specificamente previsti da piani di recupero."*

Si propone inoltre l'introduzione di un ulteriore comma dopo la definizione generale di ristrutturazione, da intitolare "Ricostruzione fedele", che si considera necessario soprattutto per consentire il recupero delle centinaia di manufatti condonati e costituiti da strutture di modesta consistenza e di negativo impatto estetico/ambientale. L'argomento necessita di precisazione in quanto anche la giurisprudenza sull'argomento è controversa, dividendosi tra quella prevalente nel Consiglio di Stato e quella prevalente nella Cassazione; da tenere conto

anche degli orientamenti della Regione Toscana che dovrebbero trovare esplicitazione in una prossima legge regionale. Il testo proposto è il seguente:

*"E' compreso nella categoria di intervento della ristrutturazione anche l'intervento di demolizione e fedele ricostruzione "Com'era, dov'era" del fabbricato o di parti sostanziali dello stesso, nei limiti della sagoma geometrica e della sagoma urbanistica preesistenti, senza aumento di superficie utile, del numero e della posizione degli orizzontamenti, del volume, del numero delle unità immobiliari e senza variazione di destinazione d'uso, quando le condizioni statiche e strutturali, adeguatamente documentate, ovvero il perimento di tutto o parte dell'organismo edilizio, non consentano interventi compresi nelle altre categorie di intervento. Sono consentite la modifica di prospetto, la variazione della tipologia strutturale e degli stessi materiali solo ai fini dell'ottenimento di una riqualificazione ambientale, di un miglior inserimento del fabbricato nel contesto e per osservare le prescrizioni in materia antisismica. Le uniche deroghe ammesse ai limiti di sagoma sopra indicati sono quelle rese obbligatorie da norme igieniche o tecniche, determinate da leggi e norme vigenti e non derogabili, in relazione alla destinazione d'uso legittima o resa legittima con concessione edilizia a sanatoria, purché non contrastanti con le previsioni dello strumento urbanistico vigente."*

**Articolo 17.1 - settimo comma (Ristrutturazione tipo D1):**

Si suggerisce l'introduzione di un ulteriore capoverso: *"Comprende inoltre l'introduzione di balconi o di limitate modifiche del sistema delle finestrate, motivati da esigenze di miglioramento delle condizioni di illuminazione e aerazione dei locali, purché compatibili con le classificazioni degli edifici ed in ogni caso congruamente inseriti nel carattere espressivo e architettonico dei prospetti interessati."*

**Articolo 17.1 - ottavo comma (Ristrutturazione tipo D2):**

Al punto 1 si ritiene opportuno sostituire la parola "ristrutturazioni" con la parola "modifiche"; al punto 3 appare più precisa e rispondente all'intenzione della norma l'indicazione "non interessino fronti di edifici rivolti verso la via pubblica" anziché "non siano visibili dalla via pubblica"; allo stesso punto è opportuno eliminare "che non determinino una riduzione della superficie permeabile al di sotto del 25% della superficie del lotto" in quanto in pratica determina l'impossibilità di ampliamenti ed è in contrasto con le precisazioni fornite dalla circolare regionale esplicativa della DCRT n.230/94.

**Articolo 17.1 - nono comma (Ristrutturazione tipo D3):**

Al primo capoverso può essere opportuno aggiungere la frase "fino allo svuotamento dell'involucro edilizio", come citato dalla legge regionale, e, dividendo la frase, riscrivere la parte finale come di seguito indicato: *"In particolare comprende, oltre ad un diverso posizionamento, qualsiasi incremento del numero degli orizzontamenti all'interno dell'involucro edilizio, indipendentemente dalla destinazione dei vani soprastanti o sottostanti, nonché l'eliminazione dei solai"*.

Al capoverso che si riferisce agli orizzontamenti in relazione alle aperture di facciata, è opportuno aggiungere *"anche se posti in posizione arretrata"* per una maggiore chiarezza circa le limitazioni poste a rispetto dei prospetti.

Si propone inoltre lo spostamento della parte riguardante la ricostruzione fedele all'interno della definizione generale di ristrutturazione, come già in precedenza indicato.

E' invece opportuno aggiungere la norma relativa alla demolizione con recupero volumetrico di vani accessori, finalizzata all'ottenimento di un miglioramento della situazione ambientale: *"E' compresa nell'intervento di ristrutturazione di tipo D3 la demolizione e l'accorpamento di volumi accessori, nei limiti del 10% del volume complessivo presente sul lotto se inferiore a 1000 mc. e del 2% per il volume eccedente i primi 1000 mc.; l'accorpamento non può in nessun caso portare alla realizzazione di nuove unità immobiliari"*.

**Articolo 17.1 - undicesimo comma (Ristrutturazione E1):**

si propone, a fronte delle difficoltà già emerse in sede di applicazione delle misure di salvaguardia, la riscrittura del comma, escludendo dalla definizione le zone dotate di indice di PRG al cui interno avviene la ricostruzione. Il nuovo testo proposto è quindi il seguente:

*"Gli interventi di ristrutturazione urbanistica si articolano in:*

*E1) Interventi di demolizione e ricostruzione, totale o parziale, di edifici, con diverso esito planivolumetrico, nei limiti della volumetria e delle superfici indicate dalle NTA del PRG,*

fatte salve le specifiche di seguito espresse. Non si intende Ristrutturazione Urbanistica la demolizione di edifici esistenti e la ricostruzione all'interno degli indici e delle destinazioni di piano senza modifiche della configurazione dei lotti. In tal caso l'intervento si configura come nuova edificazione, fatto salvo quanto definito in materia di demolizione e fedele ricostruzione."

Articolo 17.1 - dodicesimo comma (Ristrutturazione E2):

E' opportuna la precisazione, in fine del primo capoverso, "e fatta eccezione per i volumi dei manufatti indicati dal PRG come soggetti a demolizione obbligatoria".

Si ritiene inoltre da valutare la possibilità di aggiungere un ulteriore capoverso: "Lo strumento urbanistico disciplina l'attuazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica sul territorio definendo parametri dimensionali e standard urbanistici ed edilizi. Gli interventi di ricostruzione devono armonizzarsi nelle linee architettoniche, nei materiali di finitura (intonaci, infissi, manti di copertura) e negli eventuali elementi di arredo delle aree scoperte, ai caratteri dell'edificato storico e dell'ambiente circostante. In ogni caso devono essere eliminate le aggiunte edilizie incongrue (superfettazioni) ed ogni elemento anche di natura sovrastrutturale che determini disordine visivo."

- Superamento delle barriere architettoniche negli edifici esistenti.

Infine, a fronte delle limitate possibilità di deroga offerte dalla L. 13/89 per l'installazione di ascensori (in pratica riferite solo alle distanze) ed alla categorica impossibilità di nuova occupazione di spazi scoperti prevista dalle NTA nel centro storico, tenuto conto delle numerose richieste pervenute e che, giocoforza, hanno finora ottenuto dinieghi, si ritiene necessario introdurre la seguente specifica norma:

**17.4- Superamento delle barriere architettoniche negli edifici esistenti**

"Per gli edifici esistenti, possono essere previsti impianti di ascensore da inserire all'interno degli stessi in adeguamento alla vigente normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche. L'intervento di installazione, da comprendere nella categoria della manutenzione straordinaria, deve tenere conto dei caratteri storici e architettonici dell'edificio e può avvenire, quando limitazioni di tale genere lo impongano, anche con riduzione dimensionale rispetto alle misure minime previste dalla L. 13/89, negli interventi di ristrutturazione totale, per la cabina e le piattaforme.

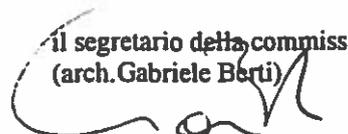
Nel caso che l'ascensore non sia inseribile all'interno del fabbricato senza pregiudizio per le sue caratteristiche storiche o dei suoi caratteri architettonici, e, ove dimostrato con idonea certificazione che l'intervento è necessario per soddisfare esigenze di persona con ridotta capacità motoria residente nell'edificio, ovvero nel caso che l'installazione sia resa obbligatoria dalla legittima destinazione del fabbricato, può essere rilasciata concessione edilizia per l'installazione esterna dell'ascensore anche se eccedente le limitazioni di superficie coperta e di volume.

Contestualmente alla richiesta di concessione edilizia dovrà essere data dimostrazione dell'impossibilità di attuare soluzioni interne al fabbricato."

2. In considerazione che le disposizioni alternative proposte sono state scritte nel R.E. in riferimento all'intero edificato esistente nelle zone omogenee A e B, e che per il loro impatto, in caso di accoglimento senza una preventiva consultazione possono rendere necessaria la riadozione dell'atto, si esprime parere contrario all'accoglimento, con la conferma, nella deliberazione di approvazione finale della Variante, che tale capitolo è vigente fino all'approvazione, nelle forme di legge e con la preventiva consultazione avviata dall'Amministrazione, del nuovo Regolamento Edilizio

Pisa, 18 luglio 1997

il segretario della commissione  
(arch. Gabriele Berti)



Il dirigente di settore  
(ing. arch. R. Ciuti)

