

**COMUNE DI PISA
PRIMA COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE**

Il giorno 12 del mese di Settembre dell' anno 1997, alle ore 8.30, nella Sala Rossa, sono presenti:

Ispani
Logli
Ghelardoni
Farnesi per delega Cerri
Silvestri

Parigi

Presidente: Ghelardoni
Segretario: Magni

Il Presidente constatato che il numero dei presenti consente lo svolgimento della seduta, chiestone l' assenso, apre i lavori e presenta il primo punto all' O.d.G:
" Osservazioni alla variante di PRG-Piano di recupero Centro Storico "; dopodichè dà la parola ai richiedenti.

Logli: evidenzia che le osservazioni possono distinguersi in : particolarmente tecniche oppure più propriamente politiche; e che le medesime possono essere di carattere generale o, più specificamente , particolare e, pertanto, la disamina dovrebbe avvenire per conseguenza.

Parigi: riferisce circa lo spirito con cui la Commissione Urbanistica ha svolto i propri compiti basato, principalmente, sulla ricerca del contestuale recupero edilizio ed urbanistico; pertanto, su questa traccia, si è svolto il successivo lavoro di esame delle osservazioni;
dopodichè passa ad esaminare le singole osservazioni:

n°1= per la complessità intrinseca ne viene sospeso l' esame e rinviata a prossima seduta

n°2= " " " " " " " " e rinviata a prossima seduta

entra Maccioni

n°3= Az. Ospedaliera..... è stata accolta la dizione "programma" : la Commissione

n°4= Un. Industr.le Pisana

concorda con
la C. Urb.ca

n°5= n.r, accolla..... si tratta di rivedere la classificazione per attuare un piano di recupero degli immobili ex segreteria dell' Università degli Studi,

chiede la parola Logli e, concessagliela, eccepisce sulla classificazione relativamente alla concessione convenzionata;

risponde Parigi asserendo che si tratta di venire incontro alle esigenze di chi vuole attuare un piano di recupero: l' osservazione è accolta dalla Commissione.

n°6= ATER : la Commissione esprime parere favorevole all' accoglimento concordando con la C. Urbanistica.

n°7= Logli eccepisce la carenza di supporto informativo a corredo dell' osservazione; la Commissione decide di rinviarne la trattazione alla prossima seduta

n°8= Università degli Studi ,..... rinvia a prossima seduta

n°9= Oss. prot. 11752 Genovesi Primo:

si apre la discussione:

Logli evidenzia della rigidità dei parametri; del fatto che si tratta di un recupero di una ex scuderia in zona a carattere residenziale;

propone di inserire, sulla base delle osservazioni fatte dall' Ordine degli Architetti, una norma più elastica;

evidenzia che un O.d.G del Consiglio Comunale rende impossibile il recupero anche di quell' area; sostiene che l' accesso alle piste per i cavalli non sarebbe possibile se non attraversando l' abitato;

propone, infine di andare a rivedere l' O.d.G approvato in Consiglio;

Presidente: chiede se la Circoscrizione n° 2 abbia espresso un parere al proposito;

Parigi: non ricorda

Ispani: rammenta che la questione è antica; che la zona era destinata all'attività Ippica; che la scuderia è da tempo chiusa; sostiene che l' immobile, nel caso di recupero, sia ridestinato a scuderia ai fini di non permettere la speculazione edilizia;

Parigi: sostiene che zona è completamente vocata a zona residenziale;

la Commissione decide di rinviarne la trattazione chiedendo di allegare la documentazione comprensiva di quella della Circoscrizione n°2.

n°10= la Commissione condivide il parere espresso dalla C.U

n°11= " " " " " "

entra Stoppaccioli
esce Farnesi

n°12= poichè vengono sollevate problematiche intorno a possibili risvolti edilizi legati al condono la Commissione decide di rinviare l' esame della trattazione alla prossima seduta.

n°13= : la Commissione condivide il parere della C. Urbanistica

n°14= in attesa del parere dell' Ufficio, richiesto espressamente da Logli, la Commissione decide di rinviare l' esame alla prossima seduta.

n°15= rinvia alla prossima seduta: Logli chiede che il cpv. n°3 dell' osservazione di cui è cenno venga eliminato dopo aver eccepito che la risposta della C.U sulla questione dell' altezza , 10 metri, non è del tutto chiara.

Parigi risponde che è possibile integrare la normativa con cui si fa salva l' impossibilità, reale, di cambiare la pezzatura delle u.i .

n°16= rinvia alla prossima seduta per l' esame della documentazione agli atti e per la verifica dell' esistenza di ordinanze di demolizione in corso.

n°17= la Commissione condivide il parere della C.Urbanistica

n°18= " " " " " "

n°19= " " " " " "

n°21= " " " " " "

n°22= " " " " " "

n°23= " " " " " "

n°24= " " " " " "

n°25= " " " " " "

n°26= la Commissione rinvia alla prossima seduta per supplemento di istruttoria;

**n°27= la Commissione rinvia alla prossima seduta per verifica;
n°28= la Commissione condivide il parere della C. Urbanistica**

**dopodichè, il Presidente constatato che la discussione si è esaurita, chiesto ed ottenuto lo
assenso dei presenti chiude i lavori della riunione.**

**Il Segretario
Magni**

**Il Presidente
Ghelardoni**

COMUNE DI PISA
PRIMA COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE

Il giorno 18 del mese di Settembre dell' anno 1997, alle ore 8.30, nella Sala Rossa sono presenti:

**ISPANI
LOGLI
ACERBI
CERRI
STOPPACCIOLI
SILVESTRI
MACCIONI**

sono inoltre presenti:

**D'AMICO
BERTI
GUERRAZZI
PARIGI
CIUTI
TOMEI**

**Presidente: Ghelardoni
Segretario : Magni**

Il Presidente dopo aver constatato che il numero dei presenti consente lo svolgimento dei lavori, chiestone l' assenso apre la seduta, legge i punti di cui all' Ordine del Giorno e dà la parola a D' Amico il quale illustra la pratica : " L.R. 5/95, Art. 40.2, lettera A) adozione di variante per la destinazione di una area per canile sanitario (ai sensi dell' Arrt.9 comma 1 L.R. 42/95) in località Ospedaletto "
.....Omissis.....
.....omissis.....

dopodichè sentiti i presenti legge il secondo punto all' Ordine del Giorno:

" Prosecuzione esame delle Osservazioni alla variante di P.R.G-Piano di Recupero Centro Storico "

e dà la parola a Ciuti Il quale illustra le osservazioni seguenti:

n°7= la Commissione condivide il parere della C. Urbanistica

n°8= la Commissione condivide il parere della C. Urbanistica

n°10= si apre la discussione dopo la descrizione di Ciuti relativamente alla vigenza di vincoli, alla esistenza di un Ordine del Giorno del Consiglio Comunale, alla pregiatezza dei fabbricati in questione; al fatto che una norma non consente il recupero a fini abitativi del pianiterra che, antecedentemente, non avevano destinazione a fini abitativi; al fatto che la scuderia è circondata da insediamenti di civile abitazione il che comporta che i cavalli non potrebbero transitare per Via del Capannone;

Logli:

afferma che nella zona c'è un insediamento ippico e che sarebbe opportuno consentire la possibilità, attraverso un piano di recupero, di favorire la costruzione di civili abitazioni, ma che, al momento, per la esistenza dell' Ordine del Giorno del Consiglio Comunale, ciò non è possibile;

Stoppaccioli:

afferma che il Consiglio Comunale, con quell' Ordine del Giorno, volle evitare che si facilitasse la costruzione di una miriade di minilappartamenti e, quindi, di andare a frazionare eccessivamente le volumetrie disponibili;

ESCE ACERBI

Ispani:

ribadisce quanto affermato nella precedente riunione; aggiunge che il traversamento dei cavalli potrebbe essere effettuato da Via Delle Lenze che, nel punto afferente la zona degli edifici in questione è larga appena 3 metri.

Maccioni :

afferma di concordare che nella zona possa essere non mantenuta la scuderia; afferma che la zona possa passare dalla classificazione D1 alla D2 come ipotesi massima;

Parigi:

afferma che si tratta di evitare che vengano costruiti 23 miniappartamenti;

Stoppaccioli:

commenta che non ha senso parlare di D1 e D2;

ESCE ISPANI

Il Presidente, a questo punto, chiede ai Commissari di esprimere il parere sulla Osservazione ed i presenti:

Cerri, Maccioni, Stoppaccioli, Logli, Silvestri, Ghelardoni

condividono il parere della C. Urbanistica, a maggioranza con l'astensione di Maccioni, secondo i seguenti termini:

LA PRIMA COMMISSIONE

Preso atto delle Osservazioni avanzate dal Sig. Genovesi Primo, oss. prot. 11752;

SUGGERISCE AL CONSIGLIO COMUNALE

-di accogliere parzialmente l'osservazione n.3 rispettando quindi la normativa generale sui piani di recupero;
-considera opportuno che sia posta, in sede progettuale e di approvazione di Consiglio Comunale, attenzione al mantenimento delle caratteristiche ambientali, morfologiche e architettoniche.

ESCE MACCIONI

n°12= la Commissione condivide il parere della C. Urbanistica modificandone altresì l'ultima parte aggiungendo le parole:

" che possono comportare pure riduzioni volumetriche ritenute indispensabili "

talchè la frase emendata risulti nel seguente modo:

....." all' assunzione di obblighi di manutenzione e all' attuazione di prescrizioni di riqualificazione architettonica del manufatti esistenti che possono comportare pure riduzioni volumetriche ritenute indispensabili e di riqualificazione ambientale delle aree . "

n°14= la Commissione condivide il parere della C. Urbanistica.

n°15= la Commissione condivide il parere della C. Urbanistica. Logli annuncia che presenterà una proposta di emendamento per quanto

**concerne la pezzatura degli appartamenti per la quale vige l' Ordine del
Giorno di maggioranza del Consiglio Comunale;**

**n°16= la Commissione concorda con il parere espresso dalla C.
Urbanistica ritenendo che non sia obbligatorio ricorrere al piano di
recupero, rinviando al parere espresso per la osservazione n° 21;**

n°27= la Commissione resta in attesa del parere del Segretario Generale;

**a questo punto il Presidente, sentiti i presenti, rinvia l' espressione di
parere sulle restanti osservazioni: nn. 1, 2, 26, 27 alla prossima seduta
che si terrà il giorno 25 Settembre.**

Letto, confermato, sottoscritto.

Il Segretario

Magni

-

Il Presidente

Ghelardoni



Comune di Pisa

1^a Commissione Consiliare Permanente

Verbale della seduta del giorno 23 settembre 1997 convocata in data 20 settembre 1997 dal Presidente.

- Oltre al Presidente Ghelardoni, sono presenti i Commissari:
- Acerbi, Cerri, Ispani, Logli; Maccioni, Silvestri e Stoppaccioli

Sono, pertanto, assenti i Commissari:

- Dini e Filippeschi.

Assiste con funzioni di segretario verbalizzante il Signor Bargagna in sostituzione del Dr. Fausto Magni.

Partecipano alla riunione l'Assessore Parigi e il Dirigente Ing. Ciuti.

Alle ore 9,45 il Presidente apre la seduta dando la parola all'Arch. Muscatello intervenuto alla riunione in rappresentanza della Consulta interprofessionale degli ordini e collegi della provincia di Pisa di cui illustra l'osservazione.

Esaurita la breve audizione la Commissione prosegue il lavoro previsto all'o.d.g.

Oss. n. 1 "Ordine degli Architetti"

Oss. 1.a	La commissione accoglie il parere della C.U.
Oss. 1 b	La commissione accoglie il parere della C.U.
Oss. 1 c	La commissione accoglie il parere della C.U.
Oss. 1 d	La commissione accoglie il parere della C.U.
Oss. 1 e	La commissione accoglie il parere della C.U.
Oss. 2 a	La commissione accoglie il parere della C.U.
Oss. 2 b	La commissione accoglie il parere della C.U. ma propone ad integrazione un emendamento, su proposta del consigliere Stoppaccioli, teso a formulare una normativa che non impedisca totalmente le trasformazioni ma che tenga di conto della diversità del Centro Storico. Tale emendamento è così formulato: - 19.6.3 dopo il 1° alinea si aggiunge "E' fatto divieto di destinare a residenza unità funzionali poste al piano terra che abbiano le caratteristiche strutturali e tipologiche di fondo commerciale, artigianale, rimesse, magazzini e simili" (vds. allegato 4);
Oss. 2 c	La commissione accoglie il parere della C.U.
Oss. 2 d	La commissione accoglie il parere della C.U.
Oss. 3 a	La commissione accoglie il parere della C.U.

Oss. 3 b	La commissione accoglie il parere della C.U.
Oss. 4 a	La commissione accoglie il parere della C.U.
Oss. 4 b	La commissione accoglie il parere della C.U.
Oss. 4 b	La commissione accoglie il parere della C.U. [Alle ore 10,55 esce Acerbi]
Oss. 5	La commissione accoglie il parere della C.U.

Oss. n. 2 "Consulta interprofessionale degli ordini e dei collegi della provincia di Pisa"

Oss. 1.1	La commissione accoglie il parere della C.U.
Oss. 1.2	La commissione accoglie il parere della C.U.
Oss. 1.3	La commissione accoglie il parere della C.U.
Oss. 2	La commissione accoglie il parere della C.U.
Oss. 3.1	La commissione non accoglie il parere della C.U. e quindi procede alla soppressione di tutti i riferimenti alla Superficie Utile Lorda quindi nel : - 17.3.2 togliere da "nè" a "né" (vds. allegato n. 1) [Alle ore 11,35 esce Ispani] - 17.3.2 lett. b dopo "abitante insediabile" si aggiunge "(stimato corrispondente a 30 mq. di superficie utile lorda)" (vds. allegato n. 2) - 19.7.2 - al termine del 2° alinea si aggiunge "in assenza di tale dimostrazione si assume un abitante corrispondente a 30 mq. di superficie utile lorda (vds. allegato 3); - vedi risposta 2b all'oss. n. 1 [Alle ore 11,35 esce Ispani]
Oss. 3.2	La commissione accoglie il parere della C.U.
Oss. 3.3	La commissione accoglie il parere della C.U.
Oss. 3.4	La commissione accoglie il parere della C.U.
Oss. 4	La commissione accoglie il parere della C.U.
Oss. 5	La commissione accoglie il parere della C.U.

Oss. n. 26 Bargi Cirano

Oss. d.4	La commissione accoglie il parere della C.U con una nuova formulazione cioè sostituendo "si mantenga l'allineamento a filo-strada anche con possibilità di arretramento dallo stesso" con "si mantenga l'allineamento a filo strada con possibilità di ampliamento della sezione stradale"
----------	--

Esposto "Spizzichino"

Entra il Segretario Generale dr. Mele su richiesta dell'Assessore Parigi alle ore 12,15 e alle ore 12,30 esce Cerri

Spizzichino	La Commissione propone la modifica della norma di cui al 19.8.5 (vds. allegato n. 5, in quanto parte integrante e sostanziale al presente verbale)
-------------	--

Oss n. 27 Commissione edilizia integrata

Oss. 27	La commissione accoglie il parere della C.U.
---------	--

Oss n. 28 Servizio Programmazione e Gestione del Territorio

Oss. 28	La commissione accoglie il parere della C.U. ma chiede all'Ufficio proponente la riformulazione del testo della deliberazione affinché si adegui al parere.
---------	---

Alle ore 12,55 la commissione aggiorna i lavori al giorno 25 p.v. per discutere le osservazioni poste dal Cartello dell'Edilizia

Il Presidente, Ghelardoni Lorenzo

Il Segretario: Ferdinando Bargagna

17.3 Zone di recupero e piani di recupero

17.3.1 Generalità

I piani di recupero, di iniziativa pubblica o privata, possono essere adottati solo se compresi all'interno delle "Zone di recupero" preventivamente individuate, ai sensi della legge 457/78, con deliberazione consiliare.

Qualora il Piano di Recupero interessi immobili, complessi edilizi o aree ricadenti sotto il vincolo di cui alla legge 29 giugno 1939, n.1497, anche per effetto della L.n.431/1985, esso dovrà essere redatto - per le parti oggetto del vincolo stesso - nelle forme di cui al terzo comma dell'art.3 della legge regionale 2 novembre 1979, n.52.

Destinazioni d'uso in contrasto con quelle di zona di P.R.G. possono essere previste dai piani di recupero purchè congruenti (in quanto omogenee o complementari) con quelle esistenti nell'intorno urbano. In tale caso il piano di recupero costituisce contestuale variante al P.R.G. e viene approvato con le procedure previste dalla legge regionale n.5/95.

~~I piani di recupero di comparti produttivi attivi alla data di adozione della presente variante debbono essere corredati, fin dalla presentazione della proposta, di atto d'obbligo unilaterale, debitamente registrato, da parte dell'Azienda, che definisca modi e tempi di trasferimento dell'attività in altra area produttiva di P.R.G., il piano degli investimenti ed il piano occupazionale.~~

La convenzione da approvarsi contestualmente al piano di recupero deve recepire gli impegni dell'atto d'obbligo e stabilire le garanzie anche finanziarie da definire con fidejussione - il cui importo non dovrà comunque essere inferiore al 5% dell'ammontare degli investimenti produttivi previsti - per tutelare l'occupazione ed il proseguimento dell'attività produttiva.

Il piano di recupero deve essere corredato di norme che disciplinino, tra l'altro, gli interventi e che saranno ammessi successivamente alla completa attuazione delle previsioni del piano stesso, nel rispetto delle previsioni di P.R.G..

In assenza di tali norme, a seguito dell'attuazione delle previsioni del piano di recupero, sugli edifici recuperati sono ammessi gli interventi di cui al precedente punto 17.2, fermi restando gli eventuali vincoli di natura convenzionale.

17.3.2 Criteri per la redazione dei Piani di Recupero (P.d.R.) nelle aree assoggettate obbligatoriamente a P.d.R. ricadenti in Zone di Recupero esterne al Centro Storico, che prevedono interventi di ristrutturazione urbanistica

Per la redazione dei P.d.R. nelle aree in questione secondo la disciplina e le procedure di cui alla L.R. 5/95, al fine di assicurare un recupero di qualità degli insediamenti in termini ambientali, urbanistici ed edilizi, nonché di fornire indicazioni certe ai soggetti privati proponenti i singoli P.d.R. che evitino interpretazioni e controversie, il Consiglio Comunale assume i seguenti criteri.

- per quanto riguarda il dimensionamento ciascun P.d.R. non potrà comportare incrementi della superficie utile lorda né del volume degli edifici preesistenti e legittimi. In ogni caso il volume non potrà comunque superare quello desunto dall'applicazione degli indici massimi di zona eventualmente già espressi dal P.R.G...

sub
mantenimento
del volume
Volume

- per quanto riguarda gli standard edilizi ed urbanistici ciascun P.d.R. dovrà prevedere all'interno dell'area interessata:

a) i parcheggi privati di cui all'art.41 septies della Legge n.1150/42 come sostituito dall'art.2 della Legge n.122/89;

(sostituito con il precedente a 39/mq di superficie utile lorda, salvo diverse distribuzioni)

b) la quantità minima di 18 mq per abitante insediabile per la destinazione residenziale e di 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento per le destinazioni commerciali e direzionali, di spazi pubblici da destinarsi per la metà a verde o aree pedonali e per la metà a parcheggio (anche per motocicli e cicli).

Le aree di cui al punto b) saranno realizzate dal privato e cedute gratuitamente al Comune. Esse e le sedi viarie non contribuiranno alla determinazione della superficie fondiaria. Specifica convenzione da approvarsi da parte del Consiglio Comunale contestualmente all'adozione del P.d.R. e polizza fideiussoria garantiranno gli impegni citati.

Non sono ammessi parcheggi previsti sulla copertura dei fabbricati.

- La realizzazione del P.d.R. non potrà comunque portare ad una riduzione delle aree di standard previste dal P.R.G. e di conseguenza qualora i P.d.R. interessassero aree che nel vigente P.R.G. sono classificate come standard urbanistici, anche se il vincolo espropriativo è decaduto ai sensi della legge 1187/68, i proponenti dovranno farsi carico di recuperare quella dotazione di standard in aree limitrofe a quelle oggetto del P.d.R.

- Il 25% dell'area, prevista permeabile dalla Delibera Regionale 230/94, applicata a tutta la superficie territoriale dell'area oggetto di P.d.R. va destinata a verde piantumato, con indice di piantumazione, essenze e dimensioni minime delle piante da stabilire in sede di approvazione del P.d.R..

- L'autorizzazione all'abitabilità e le eventuali licenze commerciali verranno rilasciate solo dopo l'avvenuta realizzazione del complessivo P.d.R., 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 comprensiva quindi delle aree esterne, degli standard, della viabilità, del verde piantumato ex 230/94; l'avvenuto collaudo e cessione al Comune delle aree da cedere. L'autorizzazione all'abitabilità e le eventuali licenze commerciali sono altresì subordinate alla realizzazione ed all'asservimento pertinenziale tramite atto d'obbligo registrato e trascritto dei parcheggi privati, di cui all'art.41 sexies della Legge n.1150/42 come sostituito dall'art.2 della Legge n.122/89. Il complesso delle prescrizioni relative al rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità e delle eventuali licenze commerciali sarà contenuto nella convenzione di cui si è detto in precedenza. Le destinazioni d'uso residenziali del fabbricato e la loro distribuzione percentuale per taglio dimensionale di cui ad un punto seguente dovranno essere oggetto di atto d'obbligo al loro mantenimento registrato e trascritto.

- Per quanto riguarda l'altezza massima dei fabbricati, la distanza tra fabbricati e quelle dai confini valgono le norme presenti nelle N.T.A. del P.R.G. per le zone B.

- Per quanto riguarda le destinazioni d'uso sono ammesse destinazioni diverse da quella residenziale al solo piano terra degli edifici e, limitatamente alle sole destinazioni per studi professionali ed uffici, al solo primo piano per una superficie utile non inferiore al 30% della superficie complessiva del primo piano stesso.

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

Per gli interventi che comportano un recupero complessivo di un numero di unità residenziali superiore a 10, con qualunque tipo di intervento, la stipula di una convenzione speciale con la quale i proprietari assumono l'impegno:

1) a dare in locazione una quota non inferiore al 10% degli alloggi e con un canone che non può eccedere del 20% quello calcolato con le modalità della legge 392/78. Dovrà altresì essere assicurata la permanenza dei precedenti occupanti;

- eventuali prescrizioni di carattere fisico-morfologico;
 - gli obblighi convenzionali che si richiedono ai proprietari.
- nel rispetto delle previsioni del PRG-Centro storico.

Ulteriori richieste di intervento tramite piano di recupero possono essere avanzate dai proprietari di almeno il 75% del valore degli immobili interessati, calcolato tramite l'imponibile catastale, e riferite ad ambiti particolarmente degradati, compresi all'interno delle zone di recupero individuate.

Il Consiglio comunale, entro 90 dalla richiesta, decide, con deliberazione soggetta al solo controllo di legittimità, in ordine alla individuazione dell'ambito da assoggettare a piano di recupero, approvando contestualmente la scheda/norma predisposta dal servizio Pianificazione Urbanistica, cui conformare la proposta di piano di recupero, con i contenuti di cui sopra.

I piani di recupero che prevedono unità residenziali per una superficie complessiva di almeno 500 mq dovranno assicurare che le unità di superficie netta inferiore a 50 (55) mq non impegnino più del 25% della superficie stessa e che le unità di superficie utile superiore a 90 mq impegnino almeno il 25% della superficie complessiva.

Non sono comunque ammessi monocali nè unità di superficie netta inferiore a 38 mq.

I piani di recupero che prevedono almeno n.10 unità abitative dovranno essere corredati di convenzione che preveda l'impegno per i proprietari - e loro aventi causa - a cedere in locazione una percentuale non inferiore al 10% del numero di alloggi, con precedenza agli eventuali precedenti inquilini. Resta ferma la possibilità di procedere al convenzionamento ai sensi dell'art.32 L. 457/78.

7.2 Dotazioni di standard

I piani di recupero che prevedono interventi di ristrutturazione urbanistica (ovvero di demolizione e ricostruzione) devono prevedere parcheggi pertinenziali - da asservire come pertinenza alle unità funzionali previste - in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di ricostruzione, e comunque di almeno un posto auto per unità funzionale.

I piani di recupero che prevedono riconversioni d'uso da altre destinazioni a destinazioni commerciali/direzionali e ricettive dovranno prevedere al proprio interno le quantità minime di spazi pedonali, a verde e a parcheggio di cui all'art.5.2 del D.M. 1444/68, non inferiori all'80% della superficie utile lorda degli edifici, di cui almeno metà destinate a parcheggio (anche per motocicli e cicli) da sottoporre a servitù gratuita di uso pubblico, sulla base di una convenzione, il cui schema dovrà essere approvato contestualmente al piano di recupero. ✓

I piani di recupero che prevedono la riconversione d'uso da altre destinazioni a destinazioni residenziali dovranno prevedere la realizzazione, a carico della proprietà proponente, della quantità minima di 9 mq/ab. insediabile, di aree pubbliche (spazi pedonali, verde e parcheggi) di cui agli art.3 e 4 del D.M. 1444/68 (per le zone A e B) da cedere gratuitamente al comune.

Ai fini del dimensionamento degli standard il piano di recupero dovrà fornire apposita dimostrazione del numero di abitanti insediabili.

E' facoltà del consiglio comunale prevedere, per motivi di opportunità urbanistica generale (come gli ambiti compresi in Zona a Traffico Limitato) o a fronte della oggettiva insufficienza di aree disponibili all'interno dei comparti soggetti a piano di recupero, da destinare a standard urbanistici, la stipula di una convenzione coi soggetti attuatori del piano di recupero, per la realizzazione a loro cura e spese, anche pro-quota, di aree a parcheggio pubblico e a verde pubblico previste dal P.R.G. all'esterno del perimetro del piano di recupero o, in alternativa, la partecipazione ad interventi di analogo contenuto, di iniziativa comunale, da realizzarsi nel periodo di vigenza del piano di recupero stesso, ad un costo-standard definito in sede di proposta di piano di recupero, sottoposto alla verifica di congruità da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e recepito in convenzione.

Gli interventi previsti nei piani di recupero non potranno comunque portare ad una riduzione delle aree a standard esistenti.

19.6.3

11.1.4

- 4.3 Cliniche private
- 4.4 Scuole private
- 4.5 Cinema e spazi per il tempo libero
- 4.6 Sedi per la vita associativa
- 5. Attività commerciali/artigianali
 - 5.1 commercio al dettaglio
 - 5.2 supermercati di superficie vendita non superiore a 600 mq
 - 5.3 pubblici esercizi
 - 5.4 artigianato di servizio alla persona
 - 5.5 artigianato artistico e/o tradizionale
- 6. Uffici e servizi privati
 - 6.1 Direzioni aziendali
 - 6.2 Studi professionali
 - 6.3 Agenzie
 - 6.4 Centri sportivi
 - 6.5 Garages commerciali
- 7. Attività turistico-ricettive
 - 7.1 Alberghi
 - 7.2 Residenze turistico alberghiere
- 8. Residenza
 - 8.1 Residenza ordinaria
 - 8.2 Residenza collettiva (conventi, pensionati)
- 9. Verde privato
- 10. Verde pubblico
- 11. Parcheggi pubblici
- 12. Viabilità
 - 12.1 Veicolare
 - 12.2 Ciclabile
 - 12.3 Pedonale

6.3 Ambiti a destinazione definita

Il PRG-Centro storico attribuisce alle porzioni elementari di territorio (edifici ed aree di pertinenza) le destinazioni ammesse/previste, individuando:

a) Ambiti a prevalente destinazione residenziale:

Articolati in tre livelli di residenzialità:

- 1- totale : edificio composto da sole unità a destinazione residenziale
- 2- ordinario : al solo piano terra sono ammesse destinazioni diverse dalla residenziale, purchè ricomprese nelle categorie 3,4,5,6,7 di cui al punto 6.2;
- 3- parziale : sono ammesse destinazioni diverse dalla residenziale anche a piani superiori, ferma restando la destinazione di almeno un piano e di almeno 1/3 della superficie utile lorda a residenze.
- 4- edifici singoli a destinazione non residenziale, nè compresa nelle categorie seguenti;

E' consentita, in deroga alla norma espressa al punto 19.3.11, la realizzazione, nelle aree libere di pertinenza -diverse dai giardini di pregio storico-ambientale- che presentano una percentuale di permeabilità superiore al 50%, di:

- gazebi o pergolati della superficie massima di 10 mq;
- manufatti tecnici quali locali per impianti (autoclavi, impianti di condizionamento, centrali termiche, ecc.) ove si dimostri l'impossibilità pratica di ospitare tali impianti all'interno degli edifici e comunque della superficie coperta massima di 5 mq.

19.5

All. 5

Carmignani

La zona riguarda una serie di capannoni artigianali, posti nell'interno del lotto delimitato dalle vie: Carmignani, Coccapani, e piazza S. Paolo all'Orto già svolte precedenti funzioni.

Lo scopo del recupero, basato su un puntuale rilievo architettonico dell'esistente, dovrà consistere nella riqualificazione dell'assetto dell'area anche mediante interventi di demolizione e ricostruzione, con destinazioni miste, commerciali/uffici e

Del Rosso

La zona di individuazione è costituita da edifici e porzioni edilizie (ruderi) che affacciano verso le mura urbane, alle spalle del tessuto della via del

Lo scopo del recupero è diretto a:

1) la salvaguardazione dei ruderi, nei limiti della documentata consistenza ante-bellica; 2) l'intervento con interventi di ristrutturazione edilizia D1 e D2 delle altre parti

3) la creazione di una porzione del sistema di verde pubblico (con percorsi pedonali) nel progetto-Mura, nei limiti planimetrici espressi dalla cartografia.

Bastione Sangallo

La penetrazione è volutamente estesa, a comprendere sia il Giardino Scotto - la più consistente area di verde pubblico del centro storico esistente - che l'antico Vallo, attualmente utilizzato a parcheggio (parte sistemato e gestito, parte selvaggio) che si affaccia sul lato via Bovio, nonché il sistema edilizio che affaccia sul Lungarno

Lo scopo del recupero sono assegnati gli obiettivi:

1) assicurare la consistenza dell'antico Vallo, in termini di verde pubblico; 2) determinare la definizione planivolumetrica ed architettonica generale delle zone R3 (già prevista dal P.R.G. 1965/76 a seguito dell'accoglimento di osservazioni) ed R4 (di attuale introduzione) nonché dei limiti cui deve sottostare la nuova edificazione dell'area libera affacciata su via Bovio (in principio di attuazione a seguito dell'accoglimento di osservazione al P.R.G.)

T.P.

3) determinare la riqualificazione dell'assetto delle aree edificate pubbliche (edifici destinati per uffici e per palestre) compresa tra l'area libera di cui sopra e la via di

e delle aree ricoperte

Lo scopo del recupero nel rispetto della classificazione edilizia e delle destinazioni di P.R.G. Si precisa che ai fini della verifica di cui all'art.9, comma 2 della L.R. n.96/95, si dovranno considerare solo le volumetrie di ricostruzione corrispondenti ad interventi la cui attuazione viene introdotta con la presente variante.

Diietro Gori

La zona comunale in prevalenza destinata a uffici e servizi comunali, nonché a servizi di quartiere, presenta un assetto morfologico e funzionale irrazionale, che costituisce una

La zona di qualità rispetto all'intorno storico. Lo scopo del recupero consiste nella eccezione della conservazione degli edifici di interesse storico superstiti, si prevede un intervento di riorganizzazione dell'assetto, con possibilità di interventi di demolizione e ricostruzione, riqualificando altresì le funzioni svolte, da



Comune di Pisa

1^a Commissione Consiliare Permanente

Verbale della seduta del giorno 25 settembre 1997 convocata in data 23 settembre 1997 dal Presidente.

- Oltre al Presidente Ghelardoni, sono presenti i Commissari:
- Acerbi, Logli, Maccioni.

Sono, pertanto, assenti i Commissari:

- Cerri, Dini, Filippeschi, Ispani, Silvestri e Stoppaccioli.

Assiste con funzioni di segretario verbalizzante il Signor Bargagna in sostituzione del Dr. Fausto Magni.

Partecipa alla riunione l'Assessore Parigi.

Alle ore 11,20 il Presidente apre la seduta dando la parola all'Assessore Parigi.

L'Assessore fa presente che la Giunta, nell'esaminare i risultati della commissione, ha ritenuto opportuno, pur concordando con le proposte dalla stessa formulate, riproporre la riformulazione originaria dell'art. 17.3.2 (vds. allegato n. 1, parte integrante e sostanziale al presente verbale)

Il Consigliere Logli si dichiara contrario alla nuova formulazione e chiede che venga evidenziato nel verbale della seduta precedente il testo che la commissione aveva approvato.

La Commissione passa ad esaminare le osservazioni presentate dal "Cartello dell'edilizia". L'Assessore chiarisce che trattasi di osservazioni di carattere generale miranti a influire sulla normativa in generale, (vds. allegato n. 2, parte integrante e sostanziale al presente verbale).

Alle ore 11,25 entra la Commissaria Silvestri.

Il Consigliere Logli, concordando con l'Assessore Parigi, valuta che sia inutile il passaggio dell'osservazione in Commissione Urbanistica e quindi reputa sufficiente che ne sia dato atto nel provvedimento.

Alle ore 11,30 esce la Commissaria Silvestri.

La Commissione approva quindi la proposta fatta dall'Assessore Parigi e condivisa dal Commissario Logli.

Alle ore 11,35 rientra la Commissaria Silvestri.

La Commissione, esaurito l'esame delle osservazioni, discute sul metodo con cui la proposta sarà discussa in Consiglio concordando di lasciare al Presidente della Commissione il compito dell'illustrazione e proponendo all'assemblea l'approvazione, senza discussione, di tutti quei punti dove la Commissione a raggiunto l'unanimità

Alle ore 12,00 la commissione si scioglie.

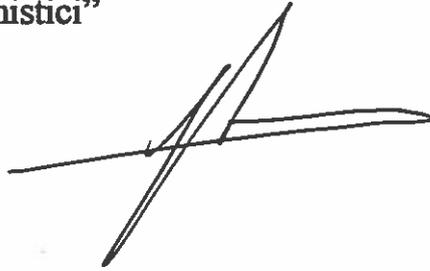
Il Presidente, Ghelardoni Lorenzo _____

Il Segretario: Ferdinando Bargagna _____

La Giunta valutato l'esito dell'esame delle osservazioni da parte della 1° commissione consiliare,

concorda con le proposte formulate di accoglimento o non accoglimento, ma, in merito all'ipotesi di integrazione e variazione dell'articolo 17.3.2 primo alinea, ritiene di dover confermare la formulazione originaria della norma, ovvero di poter eventualmente concordare su di una integrazione si fatta :

“ sono ammessi incrementi della SUL nel limite massimo del 10% di quella preesistente e legittima e comunque all'interno della volumetria preesistente, a condizione che solo e soltanto all'interno del perimetro dell'area del piano di recupero siano reperiti tutti gli standards urbanistici”



All. 2

COMUNE DI PISA
Settore Uso e assetto del territorio

Pisa, 25 .9.1997

Al Presidente della
Ia Commissione consiliare permanente

-sede-

Oggetto: "Variante al P.R.G. di disciplina degli interventi nel centro storico, ecc." -
Osservazione del "Cartello dell'edilizia"

Per un disguido interno, l'osservazione in oggetto non era di fatto presente nel fascicolo delle osservazioni sottoposto all'esame della commissione urbanistica, nonostante lo fosse come titolo, perchè erroneamente assimilata a quella della Consulta interprofessionale degli ordini e collegi della provincia di Pisa.

Occorre pertanto valutarla e controdedurla in deliberazione consiliare.

Il suo contenuto è di ordine molto generale, anche per il tipo di soggetto proponente: una organizzazione comprensiva di associazioni imprenditoriali e sindacali

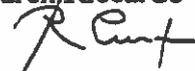
Essa esprime il giudizio che la variante adottata costituisca un "piano troppo vincolistico ed esageratamente prescrittivo più che un piano propositivo, come ad esempio nella definizione della percentualizzazione dei tagli tipologici e loro destinazione in certi casi previsti dalla normativa, con oneri così pesanti da compromettere le minime condizioni economiche necessarie per consentire la realizzazione di alcuni interventi" e pertanto incapace di riattivare il settore edilizio.

L'osservazione non propone testi normativi sostitutivi ma si limita a chiedere una "rivalutazione del progetto di intervento, conservativo o di trasformazione, da esaminare di volta in volta e caso per caso".

Si tratta dunque di una critica che si muove su di un piano esclusivamente politico, il cui interlocutore diretto non può essere altri che il consiglio comunale, per cui il mancato raccoglimento del parere della C.U. non appare, nella fattispecie, assolutamente pregiudizievole della legittimità del procedimento .

Per parte dell'ufficio, non vi è null'altro da aggiungere se non che gli emendamenti approvati al testo normativo da parte della Ia commissione nelle precedenti tre sedute, in parte coincidenti con i pareri espressi dalla C.U., vanno senz'altro nella direzione auspicata dall'osservazione in oggetto, configurandone, di fatto, un parziale accoglimento.

Il dirigente del settore
(responsabile del procedimento)
(ing.arch. Riccardo Ciuti)



COMUNE DI PISA Archivio Generale	
19 GIU. 1997	
Prot. n.	11326
Cat.	Ci.

in seduta del 18/6/97

Benvenuto

CARTELLI
OSS. Volontà 18/06/1997
C.S.

[Handwritten signature]
CUTI

Oggetto : Variante al P.R.G. di disciplina degli interventi nel Centro Storico(Art. 5 L.R. n° 59 /80) con modifica degli artt. 17e19 delle N.T.A. (Adottate con delibera C.C. n° 159 del 22/11/1996).

OSSERVAZIONI

Egr. Sig. Sindaco del

Comune di Pisa

Egr. Sig. Assessore

All' Urbanistica

Egr. Ing. Arch. Riccardo Ciuti

Servizio Pianificazione Urbanistica

Allegata alla presente trasmettiamo nota delle ossevazioni che il "Cartello dell' Edilizia" ha elaborato in merito alla Variante di cui in oggetto, al fine di porgere il proprio contributo a quel proficuo confronto che auspichiamo favorisca la ripresa dell' attività edilizia nel Centro Storico di Pisa.

Distinti saluti.

p. "Il Cartello dell' Edilizia"

[Handwritten signature]



possono non essere condivisi; ma a questo lavoro non ci sembra sia poi seguito una esplicitazione di norme che consentano di operare in "città", secondo oggettivi criteri che tengano conto anche di esigenze di mercato che non potranno essere disattese se non a scapito di iniziative concrete.

Il tema dell' assetto funzionale del centro storico, avrebbe potuto avere sicuramente una migliore coniugazione con quello della gestione dell' operatività edilizia e della conservazione e miglioramento della qualità dello spazio urbano.

Lo svolgimento di questi ultimi temi, ispirato dall' intento di dare il più possibile "certezze di riferimento", si da permettere una più chiara e lineare operatività, ha invece prodotto un volume enorme di regole, oltretutto generalizzate, che hanno fatto diventare la variante un piano troppo vincolistico ed esageratamente prescrittivo più che un piano propositivo, come ad esempio nella definizione della percentualizzazione dei tagli tipologici e loro destinazione in certi casi previsti dalla normativa, con oneri così pesanti da compromettere le minime condizioni economiche necessarie per consentire la realizzazione di alcuni interventi.

Ci sembra che l'impostazione sopracitata non solo non permetta di raggiungere scopi ed obiettivi che l' Amministrazione si prefigge di ottenere, ma è anche forse velleitaria l' idea di pensare al raggiungimento di mete in tempi ragionevoli per il settore, per l'occupazione, per la città; ricordiamo che ad oggi esistono ancora esempi eclatanti e documentabili di concessioni edilizie approvate in commissione e rilasciate oltre un anno dalla loro approvazione

E' nostra opinione non vi siano i presupposti di libertà progettuale seppur regolamentata, tali da permettere di intervenire ed operare in rispondenza a regole socio-urbanistiche, tecniche ed economiche, che non possono essere imbrigliate in norme e

codicilli, ma sapientemente applicate alle caratteristiche degli immobili da ristrutturare e/o trasformare.

E' quindi la nostra una critica alla impostazione del piano secondo regole particolari e generalizzate, per una rivalutazione della conoscenza dell' oggetto d'intervento, non intesa come schedatura del medesimo ma come lettura ed interpretazione delle preesistenti funzioni, e della nuova proposizione del medesimo, nello spirito di una maggiore valorizzazione sociale urbanistica ed economica; conseguentemente una nostra richiesta per una rivalutazione del Progetto di intervento, conservativo o di trasformazione, da esaminare di volta in volta e caso per caso, in funzione di quanto sopradetto.

Con questo non vogliamo certo affermare il concetto che non occorranò indirizzi urbanistici, normative e griglie di riferimento sulla metodologia progettuale da seguire, invariante e standards urbanistici da rispettare, ma che possa essere adottata una loro parziale modifica od integrazione, che consenta una loro applicazione più rispondente alle diversità e complessità dei casi anche in stesse zone e comparti, e quindi una flessibilità di lettura, analisi ed interpretazione del progetto proposto, dal punto di vista del suo insediamento nel contesto urbano, sia a livello tipologico-strutturale e funzionale (destinazioni d' uso), che dal punto di vista di categoria d' intervento ammesso dalle norme.

A conclusione della nostra nota auspichiamo che da una costruttiva considerazione delle osservazioni che verranno presentate da ogni parte interessata, scaturisca infine una approfondita riflessione di codesta Amministrazione con conseguenti concrete azioni che facciano confluire risorse private in interventi praticabili, che consentano non solo quella necessaria rivitalizzazione del settore edile, ma anche dell' intraprendere in genere, da troppo tempo caratterizzato da una latente e opprimente stanchezza .

