

REGIONE TOSCANA

Delib. n. 590 del 26.1.1978

PROT. N.590/D

OGGETTO:

Legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni
Legge regionale 3.7.1972 n. 17
Comune di PISA
Variante al Piano Regolatore Generale per la zona del Litorale
Determinazioni finali

All.:

Componenti la Giunta:

	Presenti	Assenti
Lelio LAGORIO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Gianfranco BARTOLINI	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Renato POLLINI	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Roberto BARZANTI	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lino FEDERIGI	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anselmo PUCCI	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Giacomo MACCHERONI	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dino RAUGI	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Mario LEONE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Giorgio VESTRI	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Luigi TASSINARI	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Segretario BARZANTI Presidente BARTOLINI

Partecipata ai Dipartimenti e Servizi:

- Finanze e Bilancio
- Affari Generali e Personale
- Programmazione
- Statistica, Elab.ne Dati e Doc.ne
- Affari Giuridici e Legali
- Agricoltura e Foreste
- Assetto del Territorio
- Attività Prod. Turismo e Commercio

- Sicurezza Sociale
- Istruzione e Cultura
- Servizio Lavori Pubblici
- Servizio Urbanistica
- Direz. Comp.le Trasporti in Conc.ne
-
-
-

Firenze, 6 FEB. 1978

D'ORDINE DEL SEGRETARIO

PUBBLIGATA SUL BOLL.

UFF. N. _____ PER ESTRATTO

LA GIUNTA REGIONALE

VISTA la legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni;
VISTA la legge regionale 3.7.1972 n. 17;
VISTE le leggi regionali 24.2.1975 n. 16 e n. 17;
VISTA la legge 28.1.1977 n. 10;
VISTA la legge regionale 24.8.1977 n. 60;
VISTI i DD.MM. 1 e 2 aprile 1968 n. 1404 e n. 1444;
VISTO il Piano Regolatore Generale del Comune di Pisa approvato con D.P.R. del 13.6.1970;
VISTA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 580 del 30.7.1973 con la quale il Comune di Pisa ha adottato una serie di integrazioni e modifiche relative alla zona del litorale;
PRESO ATTO che le varianti sono state regolarmente pubblicate e che sono state presentate n. 47 osservazioni nei termini, più due fuori termine alle quali il Comune ha controdedotto con la deliberazione n. 418 del 9.4.1974;
VISTA la deliberazione di Giunta Regionale n. 4340 del 18.5.1977 con la quale le varianti per la zona del litorale di Pisa sono state ritenute meritevoli di approvazione, ai sensi dell'art. 3 della legge 6.8.1967 n. 765, subordinatamente alla introduzione di modifiche e prescrizioni conseguenti al parere della C.R.T.A. del 5.5.1977;

./.

VISTA la deliberazione n. 654 del 24.10.1977 con la quale il Comune suddetto ha accolto le prescrizioni e gli stralci di cui al sopracitato parere della C.R.T.A. e fatto proprio dalla Giunta Regionale, salvo per quanto di seguito specificato;

VISTO il nuovo parere espresso dalla C.R.T.A. -Sezione Urbanistica e Beni Ambientali- espresso nella seduta del 12.1.1978;

CONSIDERATO, secondo il suddetto parere, che con la deliberazione n. 654 del 24.10.1977, il Comune ha accolto quanto prescritto, omettendo però in alcuni casi di tradurre negli atti quanto accettato, per cui sono da confermare alcune delle prescrizioni di cui al precedente parere della C.R.T.A. del 5.5.1977 e precisamente:

1) Per quanto riguarda la richiesta della C.R.T.A. di istituire "una norma per la zona Sc ..." il Comune si dichiara concorde, ma rimanda l'istituzione di detta norma ad una proposta da assumersi "con un successivo provvedimento da parte dell'Amministrazione Comunale", per cui, di fatto, la prescrizione non appare accolta in questa sede, restando ancora priva la zona Sc (stabilimenti cinematografici) della relativa normativa.

Si ritiene che il Comune non abbia provveduto in tal senso per la difficoltà di pervenire oggi alla definizione funzionale di un'area, nella quale, essendovi state dismesse le attività cinematografiche, potrebbero di fatto prevedersi anche altre destinazioni sia pure simili e pur sempre di carattere produttivo.

Non è tuttavia ammissibile, sul piano della funzionalità dello strumento urbanistico, che il P.R.G. rimanga vigente, sia pure per un breve periodo, con una indicazione di zona in cartografia mancante di normativa specifica, per cui si conferma la prescrizione definendosi la norma da inserire nel modo seguente:

"Zona Sc:

La zona definita Sc (stabilimenti cinematografici) s'intende destinata ad attività produttive cinematografiche o analoghe. La volumetria ammessa è quella esistente e può essere incrementata, una tantum, nella misura massima del 20%; l'eventuale edificazione aggiuntiva non potrà occupare comunque parte dello spazio libero a nord dell'attuale edificio e non potrà superare l'altezza dell'edificio esistente".

2) Per quanto riguarda l'art. 35 della normativa - zone per attrezzature balneari - del quale si richiedeva l'integrazione e la riformulazione, il Comune ha concordato ma non ha provveduto a concretizzare tali modifiche. Pertanto, data l'importanza di tale articolo, ma essendo impossibile in questa sede proporre la nuova dizione, a causa della necessaria genericità della prescrizione che richiedeva un apposito nuovo studio dell'Amministrazione Comunale in proposito, l'art. 35 in oggetto deve essere stralciato in tutta la sua estensione, cioè: "art. 35 - zone per attrezzature balneari, art. 35.1 - ..., art. 35.2 - tipologia ammessa, art. 35.3 - limiti e caratteristiche dell'insediamento, art. 35.4 - attrezzature balneari, art. 35.5 - attrezzature correlative (tipo A, tipo B, tipo C), art. 35.6 - dimensioni e caratteristiche delle attrezzature balneari, art. 35.7 - presentazione dei progetti, art. 35.8 - cartelli indicatori degli stabilimenti balneari, art. 35.9 - applicazione delle norme".

Deve intendersi che detto articolo, riformulato secondo le suddette prescrizioni, dovrà fare oggetto di successiva variante delle norme di P.R.G. da assoggettare alla normale procedura di variante.

3) Per quanto riguarda l'art. 37 - zone per le colonie e le attrezzature elioterapiche - è da confermare la prescrizione regionale per quanto riguarda la nuova formulazione dell'articolo stesso, del quale si detta il seguente testo: "Art. 37 - zona per le colonie, per attrezzature di interesse collettivo e per il turismo sociale

E' esclusa l'edificazione di nuove colonie nonché l'ampliamento di quelle esistenti.

Le trasformazioni d'uso potranno essere consentite esclusivamente ai fini di

estenderé l'uso sociale delle attrezzature esistenti, ovvero:

- nella prospettiva di riforma dello stesso istituto della colonia,
- per vacanze di lavoratori singoli o nuclei familiari, a carattere convenzionato,
- case per anziani, di uso stagionale o permanente,
- per residenze occasionali per seminari, corsi di studio e simili indetti da enti pubblici,
- per sedi scolastiche,

il tutto soltanto se per ciascuno dei suddetti usi sia garantita la gestione pubblica.

Le aree ancora libere all'interno delle rispettive proprietà debbono essere rigorosamente conservate nelle loro caratteristiche ambientali; la proprietà potrà essere anche incrementata, mediante acquisizioni o espropri ma in tal caso dovranno, comunque, essere rigidamente tutelati i caratteri della pineta. La demolizione totale e la riedificazione potranno essere consentite per lo stesso volume, ma senza spostamenti rispetto agli edifici attuali, se non su aree già prive di alberatura.

Il Comune potrà riservarsi la parziale pubblicizzazione dell'arenile."

4) Per quanto riguarda l'art. 16 - Convenzione - il Comune concorda con la prescrizione che richiede di adeguare detto articolo alla legge n. 765 ed alle sue successive modificazioni, ma non predispone la corrispondente proposta di adeguamento, per cui l'accoglimento della prescrizione appare di fatto inoperante. Si conferma la prescrizione e si detta la seguente nuova norma:

"Art. 16 - convenzione

I disposti di cui alle leggi n. 765 del 6.8.1967 e n. 10 del 28.1.1977 si intendono integrativi - nonchè sostitutivi ove vi sia contrasto - con gli impegni e i contenuti di cui ai commi precedenti."

5) Per quanto riguarda l'art. 18 - norme relative alle zone - il Comune si dichiara d'accordo nel completare l'elenco delle zone e nell'integrare la normativa mancante, con uno specifico riferimento alle zone per campeggi, ma non predispone il testo o i testi corrispondenti. Si conferma la prescrizione e si detta la seguente nuova integrazione all'art. 18:

"Art. 18 (integrazione)

- zona litoranea;
- porto turistico nell'entroterra;
- zona per le unità residenziali stagionali, per ristoranti, bar, negozi;
- zona per campeggi.

Inoltre, il titolo "zone per colonie elioterapiche" va sostituito con il seguente: "zona per colonie, per attrezzature di interesse collettivo e per il turismo sociale".

6) Per quanto riguarda l'art. 27 - verde privato - anche qui il Comune, pure concordando con tutte le prescrizioni relative alle zone di verde privato ed infine concordando con la necessità di una "riscrittura generale delle Norme ...", non propone tuttavia le conseguenti nuove formulazioni.

Pertanto si conferma la prescrizione regionale e si detta la seguente integrazione all'art. 27:

"Art. 27 (integrazione)

per la zona edificata di Tirrenia, sono da considerarsi inedificabili, in quanto classificate come verde privato, tutte le aree libere residue dei lotti già utilizzati e quelle che si formeranno nei lotti ancora da edificare nella pineta."

In quanto alla riscrittura delle Norme, essa s'intende ormai predisposta in virtù delle nuove norme, totali o parziali, dettate in questa sede.

RITENUTO che con le modifiche introdotte di cui al precedente parere della C.R.T.A. ed accolte dal Comune e con l'introduzione delle prescrizioni sopra elencate la variante al P.R.G. del Comune di Pisa per la zona del litorale possa essere approvata definitivamente;

RITENUTO, in merito alle osservazioni presentate ed alle quali il Comune di

Pisa ha controdedotto con la deliberazione n. 418 del 9.4.1974, di assumere le seguenti determinazioni:

- accolte in conformità al parere comunale: n. 3, 8, 21, 44, 47;
- non si dà più luogo all'accoglimento, in difformità con il parere comunale, delle osservazioni n. 6, 22, 41, 42;
- la n. 27: l'accoglimento parziale da parte del Comune s'intende esteso alle prescrizioni già dettate in sede regionale;
- la n. 40: s'intende accolta solo parzialmente, cioè escluso l'incremento dell'indice di edificabilità, in contrasto con le leggi regionali 24.2.1975 n. 16 e n. 17;
- la n. 48: s'intende accolta nei limiti già definiti dalle prescrizioni regionali;

Per quanto attiene alle osservazioni respinte dal Comune: n. 1 2 4 5 7 9 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 23 24 25 26 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 43 45 46 49 si concorda nel rigetto, salvo per le seguenti:

- la n. 25 deve considerarsi parzialmente accolta come da parere regionale;
- la n. 26 - non si è dato luogo all'esame, riferendosi ad area stralciata;
- la n. 26 - come sopra alla 26;
- la n. 31 - deve considerarsi parzialmente accolta in virtù delle prescrizioni regionali;
- la n. 43 - come sopra alla 31;
- la n. 46 - come sopra alla 31.

Per quanto riguarda le osservazioni pervenute direttamente alla Regione:

- FFIE - parzialmente accolta (vedi osservazione n. 48);
- INU - parzialmente accolta in virtù delle prescrizioni regionali;
- Pellegrinetti Lelia - non dà luogo ad accoglimento;
- Italia Nostra - Parzialmente accolta.

TUTTO ciò premesso e considerato:

A VOTI unanimi

DELIBERA

1) di approvare, ai sensi dell'art. 10 della legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni, la variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Pisa per la zona del Litorale, adottata con la deliberazione n. 580 del 30.7.1973, nella versione degli atti modificati con la deliberazione n. 654 del 24.10.1977 e con l'introduzione delle prescrizioni di cui in narrativa;

2) di decidere in merito alle osservazioni presentate come specificato in narrativa;

3) di dare mandato al Presidente della Giunta di vistare, quale parte integrante del presente provvedimento, i seguenti atti:

- Relazione
- Norme di attuazione
- Tav. 6 - progetto in scala 1:5.000
- Tav. 6/S - standards urbanistici in scala 1:5.000;

4) di provvedere alla pubblicazione, per estratto, del presente provvedimento sul Bollettino Ufficiale della Regione ai sensi della legge regionale 16.5.1975 n. 41.

IL SEGRETARIO

IL PRESIDENTE

f.to BARZANTI

f.to BARTOLINI

S/lf

REGIONE TOSCANA

Per copia conforme ad uso
Amministrativo dalla Segreteria della
Giunta Regionale.

FIRENZE, 28 GEN. 1978

REGIONE TOSCANA

Esecutive ai sensi e per gli effetti dell'Art. 48 - 10.2.59
n. 62 - Decisione della Commissione di Controllo sulle Am-
ministrazioni. Reg. n. 1237 del 22.2.78
Per copia conforme ad uso amministrativo.
Dalla Segreteria della Giunta Reg.ia.

FIRENZE

6 FEB. 1978

REGIONE TOSCANA

Commissione Regionale Tecnico Amministrativa
Sezione Urbanistica e Beni Ambientali

SEDUTA del 12. 1. 1978

OGGETTO

Comune di PISA - Variante al Piano Regolatore Generale per la zona del litorale -
controdeduzioni comunali -

Relatore: arch. Luigi Airaldi

Il Consiglio Comunale di Pisa aveva adottato "integrazioni e modifiche al P. R. G. per la zona del litorale" in data 30. 7. 1973 con deliberazione n. 580.

In data 9. 4. 1974 con deliberazione n. 418 lo stesso Consiglio Comunale aveva adottato le controdeduzioni alle osservazioni presentate da Enti e privati.

Il Sindaco di Pisa aveva inviato la documentazione concernente detti atti alla Regione Toscana in data 8. 5. 1974. La Giunta Regionale Toscana, con deliberazione n. 4340 del 18. 5. 1977 riteneva meritevoli di approvazione le integrazioni e modifiche al P. R. G. per la zona del litorale, con modifiche, prescrizioni e stralci, come dal parere espresso dalla C. R. T. A. nella seduta del 5. 3. 1977.

Il Consiglio Comunale, vista la deliberazione regionale, in data 24. 10. 1977, con deliberazione n. 654, ha controdedotto nel merito del parere della Giunta Regionale, mediante la predisposizione dei seguenti elaborati, che fanno parte integrante e sostanziale della deliberazione stessa:

- 1) - elaborato grafico originale (scala 1:5.000) del piano del litorale,
- 2) - fascicolo delle controdeduzioni alle determinazioni della deliberazione n. 4340 del 18. 5. 1977 della Giunta Regionale,
- 3) - elaborato grafico (scala 1:5.000) allegato al fascicolo delle controdeduzioni,
- 4) - inserto denominato "allegato 1", facente parte delle controdeduzioni.

Dette controdeduzioni sono state approvate dal Consiglio Comunale all'unanimità e consistono prevalentemente nell'accoglimento delle determinazioni regionali.

Infrastrutture della viabilità

Per quanto attiene alle prescrizioni che riguardano le infrastrutture della via-

bilità, il Consiglio Comunale le accoglie interamente, cioè accoglie tutti gli stralci ripristinando la situazione attuale e propone una nuova definizione delle due strade di prosecuzione della via Inghirami e del vione d'Arnino, dando luogo a soluzioni più conformi agli andamenti naturali, rispondendo in ciò esattamente alle prescrizioni regionali (vedi pagg. 19 e 20 del parere della C.R.T.A.).

Marina di Pisa

Il Consiglio Comunale accoglie le prescrizioni regionali attinenti lo stralcio del porto a mare e delle zone per residenze e servizi 4r/s sul porto stesso con ripristino della piazza in luogo del bacino d'acqua di P.R.G., lo stralcio delle previsioni sulle aree di colmata e lo stralcio dell'ampliamento della zona mista sui sedimi stradali.

Il Consiglio Comunale accoglie inoltre tutte le altre prescrizioni di cui ai commi a, b, c, d, g, h, i ed m (vedi le pagine 25 e 26 del parere della C.R.T.A. e si noti che in esso parere e in dette pagine risulta una successione di commi contrassegnati erroneamente con le lettere a, b, c, d, h, i, l ed m, cioè mancando le lettere e ed f; è da notare che tale successione di commi è completa e che cioè si è errato soltanto nel modo di contrassegnarli).

Il Consiglio Comunale controdeduce invece al paragrafo 1, nel quale si richiedeva che, in sede di piano esecutivo, particolareggiato o di lottizzazione convenzionata, attinente il porto a terra, si stabilissero "garanzie di pubblicizzazione" del porto stesso, "quanto meno per i pescherecci e per una congrua quota di natanti turistici, con esclusione di soluzioni di vendita del posto-barca". "Non si concorda - si dice infatti nella controdeduzione approvata dal C.C. - con quanto prescritto al comma 1) del medesimo paragrafo in quanto, pur condividendo il principio della pubblicizzazione, si ritiene che la condizione, non direttamente attinente a problemi di natura urbanistica, debba essere demandata a decisioni del Comune in tempi successivi".

In realtà la prescrizione regionale assumeva qui il carattere di una indicazione che non richiedeva di essere accolta direttamente in sede di P.R.G. del litorale, quanto in sede dei successivi strumenti operativi (per l'appunto, piani particolareggiati o piani di lottizzazione convenzionata), dunque la sua presenza nel contesto del parere sul P.R.G. rivestiva soprattutto il valore di raccomandazione e di rimando a questi stessi strumenti, i quali, per dover essere ancora da formare e da adottare, quindi ancora da sottoporre all'approvazione regionale, non potevano in questa sede che essere oggetto di raccomandazioni, ovvero soggetti ad orientamenti e ad indirizzi.

Sarà allora in sede di esame, ai fini dell'approvazione, di questi strumenti che si renderà possibile di tradurre in prescrizioni questi stessi orientamenti, ove si constatasse che essi non saranno stati osservati e ove, naturalmente, si ritenesse che essi saranno ancora validi e quindi riproponibili.

In quanto all'osservazione che la questione della struttura proprietaria dell'insediamento (pubblica o privata) non sarebbe di natura urbanistica, essa non assume dunque rilevanza in questo momento, potendo venire affrontata nel merito nel momento dell'esame del piano esecutivo, se questo, naturalmente, si farà.

Per il momento basti rilevare che già alcune leggi, quali la n. 167 e la n. 865 e la recente legge n. 10 sull'uso dei suoli, hanno prescritto, nel caso dell'edilizia residenziale, quote da attribuire obbligatoriamente all'edilizia economica e popolare, quindi a procedure di assoggettamento obbligatorio di quote di suolo all'esproprio ed alla pubblicizzazione, il che non è mai apparso come provvedimento "non direttamente attinente a problemi di natura urbanistica".

La struttura proprietaria dell'intervento incide infatti sostanzialmente sulla natura dell'intervento stesso, essendo suscettibile di modificarne e di alterarne il funzionamento, quindi provocando anche conseguenze di natura indubbiamente urbanistica.

Ciò detto, si considera dunque formalmente accoglibile la controdeduzione comunale, in quanto la raccomandazione controdedotta, nella presente fase procedurale, non può rivestire carattere impositivo.

Il Comune accoglie poi le prescrizioni regionali che riguardavano l'area della colonia comunale e la zona per unità residenziali (pag. 26 del parere); la precisazione del Comune, secondo la quale il rimboschimento delle aree libere nella zona dove attualmente insiste la colonia comunale andrebbe "riferito a quelle aree che risulteranno tali dopo la realizzazione delle previste attrezzature ...", è coerente con il contenuto della prescrizione unita alle altre determinazioni di accoglimento di queste stesse previsioni ("attrezzature ...").

Tirrenia

Per quanto riguarda la zona di Tirrenia, il Comune concorda con lo stralcio della zona alberghiera Belvedere-Imperiale.

Per quanto attiene invece lo "stralcio della trasformazione di area scolastica in zona edificabile a confine della ferrovia a nord del vione di Pisorno", il Comune fa notare che tale trasformazione non aveva avuto luogo nella sede del P.R.G. del litorale, bensì nella precedente sede di approvazione del P.R.G. da parte del Ministero dei LL.PP. come accoglimento dell'osservazione n. 488 dell'EAT, e di conseguenza riconfermata come tale sull'elaborato di progetto sottoposto all'esame della Regione.

L'equivoco per il quale era parso alla Regione che tale trasformazione facesse parte delle proposte di variante presentate nel contesto del nuovo P.R.G. del litorale si era dovuto al fatto che il Comune, nel trasmettere alla Regione la cartografia del Piano del litorale, aveva ommesso di aggiornare l'originario elaborato grafico relativamente all'area oggetto della trasformazione.

In ragione di tale situazione, la prescrizione regionale non appare più applicabile, facendo riferimento a condizioni di piano diverse da quelle effettive, dunque si ammette che tale area conservi la destinazione residenziale derivata dall'accoglimento dell'osservazione n. 488 dell'EAT in sede della precedente approvazione del P.R.G. da parte del Ministero dei LL.PP.

Risultano accolte interamente le successive prescrizioni regionali alle pagg. 30 e 31, ai paragrafi c, d, e, f, g, i.

Per quanto riguarda il paragrafo h, nel quale si richiedeva di istituire "una norma per la zona Sc ..." il Comune si dichiara concorde, ma rimanda l'istituzione di detta norma ad una proposta da assumersi "con un successivo provvedimento da parte dell'Amministrazione Comunale", per cui, di fatto, la prescrizione non appare accolta in questa sede, restando ancora priva la zona Sc (stabilimenti cinematografici) della relativa normativa.

Si ritiene che il Comune non abbia provveduto in tal senso per la difficoltà di pervenire oggi alla definizione funzionale di un'area, nella quale, essendovi state dismesse le attività cinematografiche, potrebbero di fatto prevedersi anche altre destinazioni sia pure simili e pur sempre di carattere produttivo.

Non è tuttavia ammissibile, sul piano della funzionalità dello strumento urbanistico, che il P.R.G. rimanga vigente, sia pure per un breve periodo, con una indicazione di zona in cartografia mancante di normativa specifica, per cui si conferma la prescrizione definendosi la norma da inserire nel modo seguente:

"Zona Sc:

La zona definita Sc (stabilimenti cinematografici) s'intende destinata ad attività produttive cinematografiche o analoghe. La volumetria ammessa è quella esistente e può essere incrementata, una tantum, nella misura massima del 20%; l'eventuale edificazione aggiuntiva non potrà occupare comunque parte dello spazio libero a nord dell'attuale edificio e non potrà superare l'altezza dell'edificio esistente".

A tale proposito sono da fornire due chiarimenti:

- 1) - la norma di cui sopra deriva direttamente dalla formulazione della prescrizione di cui al paragrafo h) di pag. 31; l'indicazione relativa all'impedimento di edificare nella parte a nord dell'attuale edificio intende conservare allo stato attuale le caratteristiche del prospetto principale dell'edificio, che si trova per l'appunto

orientato a nord; tale era il senso della prescrizione di cui al paragrafo h) di pag. 31, dove tuttavia, per un errore di battitura, ovvero per l'omissione di un "non", l'interpretazione poteva dar luogo ad equivoci; l'introduzione dell'altezza massima appare come un elemento nuovo rispetto alle indicazioni semplici della prescrizione, in quanto si lasciava evidentemente al Comune di articolare il complesso della norma e di completarla per le parti sulle quali non si dettavano indicazioni specifiche;

- 2) - la presenza di tale normativa non impedisce al Comune di addivenire in tempi successivi ad eventuali varianti che si rivelassero necessarie.

Il Comune accoglie quindi anche i suggerimenti relativi alla definizione delle questioni che dovranno essere puntualizzate in sede di convenzione per gli insediamenti artigianali, come dettato ai commi a, b, c, d ed e a pag. 31.

Il Calambrone

Il Comune accoglie tutte le prescrizioni, come dai commi a, b e c di pag. 32, relative a stralci di villaggi turistici e di aree per colonie eccedenti la proprietà delle colonie stesse.

La normativa

Il Comune concorda con le prescrizioni e le raccomandazioni formulate in sede regionale.

Art. 34 bis - porto turistico dell'entroterra

Il comune concorda con l'imposizione della distanza minima dai confini dei capannoni pari a m. 5,00 in luogo di m. 3,00. Si osserva tuttavia che si tratta, in questo caso, di prescrizione e non di raccomandazione, come erroneamente si dice nelle controdeduzioni comunali.

Art. 34 tris - porto turistico a mare

Il Comune concorda con lo stralcio.

Art. 34 quater - zona per le unità residenziali, per ristoranti, bar e negozi

Il Comune concorda con la prescrizione che riguarda la tutela delle alberature oltre che delle dune.

Art. 35 - zone per attrezzature balneari

Il Comune concorda con le prescrizioni regionali che richiedono di integrare la norma "per consentire una più precisa definizione dei caratteri dell'edificabilità ammessa, mentre dovrà essere chiarito quali aree s'intendono inedificabili ai fini della libera balneazione", ma non presenta l'articolo riformulato, intendendosi implicitamente che la sua riformulazione viene rimandata ad un successivo atto. Infine la

controdeduzione non fa cenno di un parere sulla richiesta di stralciare la dizione "a prescindere dallo sfruttamento di risorse idriche locali per uso non potabile" e di sostituirla con "una rigida prescrizione di chiusura di tutti i pozzi esistenti".

Il Comune non motiva la mancata presentazione dell'articolo 35 riformulato. E' da ritenersi che, per quanto riguarda in particolare il provvedimento di chiusura dei pozzi, le procedure ancora in atto nel territorio pisano per addivenire ad un nuovo sistema di rifornimento idrico rendano difficoltoso per venire oggi ed in questa sede alla definizione di questo problema.

Sta di fatto che, in tal modo, le prescrizioni regionali risultano accolte soltanto parzialmente e soltanto nominalmente; in altre parole, non essendosi predisposta l'integrazione della normativa e non essendosi neppure controdedotto nel merito della questione dei pozzi, le prescrizioni regionali all'art. 35 risultano di fatto disattese.

Data l'importanza di tale articolo, ma essendo impossibile in questa sede proporre la nuova dizione, a causa della necessaria genericità della prescrizione che richiedeva un apposito nuovo studio dell'Amministrazione Comunale in proposito, l'art. 35 in oggetto deve intendersi stralciato in tutta la sua estensione, cioè: "art. 35 - zone per attrezzature balneari, art. 35.1 - ..., art. 35.2 - tipologia ammessa, art. 35.3 - limiti e caratteristiche dell'insediamento, art. 35.4 - attrezzature balneari, art. 35.5 - attrezzature correlative (tipo A, tipo B, tipo C), art. 35.6 - dimensioni e caratteristiche delle attrezzature balneari, art. 35.7 - presentazione dei progetti, art. 35.8 - cartelli indicatori degli stabilimenti balneari, art. 35.9 - applicazione delle norme".

Deve intendersi che detto articolo, riformulato secondo le suddette prescrizioni, dovrà fare oggetto di successiva variante delle norme di P.R.G. da assoggettare alla normale procedura di variante.

Art. 36 - zone alberghiere

Il Comune concorda con lo stralcio della zona alberghiera 1a; non esprime la propria controdeduzione, tuttavia, sull'opportunità di riformulare le norme delle zone 2a, 3a e 4a in conseguenza dello stralcio della zona 1a; riguardando, tuttavia, tale riformulazione semplicemente l'aspetto della nomenclatura di tali zone che, con lo stralcio della zona 1a, dovranno a loro volta chiamarsi 1a, 2a e 3a in luogo di 2a, 3a e 4a, è da ritenersi che tale adattamento non possa non aver luogo automaticamente, senza cioè farne oggetto esplicitamente della controdeduzione, restando salva eventuale più precisa variante successiva.

Art. 37 - zona per le colonie e le attrezzature elioterapiche

Il Comune accoglie le prescrizioni regionali, ma, mentre per quanto riguarda la

sostituzione del titolo dell'articolo, l'accoglimento della prescrizione diviene immediatamente operante, per il resto (divieto di edificare nuove colonie e di ampliare quelle esistenti, ammissibilità delle trasformazioni d'uso ai fini di estendere l'uso sociale delle attrezzature esistenti, divieto di edificare nelle aree libere all'interno della proprietà, tutela della pineta interna, e ccetera) esso non può ritenersi sufficiente in assenza di una proposta di riformulazione dello stesso articolo che contenga le nuove norme adeguate alle prescrizioni stesse.

Di conseguenza si confermano le prescrizioni regionali e, in tale caso, essendo queste sufficientemente dettagliate, si detta la seguente nuova formulazione dell'articolo:

"Art. 37 - zona per le colonie, per attrezzature di interesse collettivo e per il turismo sociale

E' esclusa l'edificazione di nuove colonie nonchè l'ampliamento di quelle esistenti. Le trasformazioni d'uso potranno essere consentite esclusivamente ai fini di estendere l'uso sociale delle attrezzature esistenti, ovvero:

- nella prospettiva di riforma dello stesso istituto della colonia,
- per vacanze di lavoratori singoli o nuclei familiari, a carattere convenzionato,
- case per anziani, di uso stagionale o permanente,
- per residenze occasionali per seminari, corsi di studio e simili indetti da enti pubblici,
- per sedi scolastiche,

il tutto soltanto se per ciascuno dei suddetti usi sia garantita la gestione pubblica.

Le aree ancora libere all'interno delle rispettive proprietà debbono essere rigorosamente conservate nelle loro caratteristiche ambientali; la proprietà potrà essere anche incrementata, mediante acquisizioni o espropri ma in tal caso dovranno, comunque, essere rigidamente tutelati i caratteri della pineta.

La demolizione totale e la riedificazione potranno essere consentite per lo stesso volume, ma senza spostamenti rispetto agli edifici attuali, se non su aree già prive di alberatura.

Il Comune potrà riservarsi la parziale pubblicizzazione dell'arenile."

Art. 37 bis - lungofiume

Il Comune concorda con lo stralcio.

Altre considerazioni sulle norme:

Art. 16 - convenzione

Il Comune concorda con la prescrizione che richiede di adeguare detto articolo alla legge n. 765 ed alle sue successive modificazioni, ma anche qui non predispone

la corrispondente proposta di adeguamento, per cui l'accoglimento della prescrizione appare di fatto inoperante. Si conferma allora la prescrizione e si detta la seguente nuova norma:

"Art. 16 - convenzione

I disposti di cui alle leggi n. 765 del 6. 8. 1967 e n. 10 del 28. 1. 1977 si intendono integrativi - nonchè sostitutivi ove vi sia contrasto - con gli impegni e i contenuti di cui ai commi precedenti. "

Art. 18 - norme relative alle zone

Anche a tale proposito, il Comune si dichiara d'accordo nel completare l'elenco delle zone e nell'integrare la normativa mancante, con uno specifico riferimento alle zone per campeggi, ma non predispone il testo o i testi corrispondenti. Si conferma allora la prescrizione e si detta la seguente nuova integrazione all'art. 18:

"Art. 18 (integrazione)

- zona litoranea;
- porto turistico nell'entroterra;
- zona per le unità residenziali stagionali, per ristoranti, bar, negozi;
- zona per campeggi.

Inoltre, il titolo "zone per colonie elioterapiche" va sostituito con il seguente:

"zona per colonie, per attrezzature di interesse collettivo e per il turismo sociale".

Artt. 30, 31 e 32

Il Comune concorda con le prescrizioni regionali relative all'adeguamento di tali articoli alle leggi regionali n. 16 e n. 17, dove queste siano più restrittive delle norme in vigore, e all'integrazione delle norme per quanto attiene alle zone definite in planimetria di pineta o di rimboschimento, ma non dà luogo alle relative proposte.

S'intende che le leggi regionali in vigore superano comunque di fatto la normativa comunale, non richiedendosi dunque in tale caso una specifica riformulazione della stessa.

Art. 25 - zone industriali ed artigianali

Il Comune concorda con le prescrizioni regionali che richiedono di integrare l'art. 25 con una "norma generale, estensibile alle attrezzature esistenti e future, che prescriva tassativamente: la proibizione dell'approvvigionamento idrico mediante pozzi e indici di compatibilità o di ammissibilità degli affluenti esterni, liquidi e gassosi, con imposizione di pretrattamento e condizioni adeguate di controllo, in conformità con la recente legge dello Stato", ma non dà luogo alle relative proposte.

Ora, se, per quanto riguarda il trattamento dei fluidi, questo può considerarsi

garantito dall'esistenza della legge citata, va tuttavia notato che risulta comunque carente la parte riguardante i pozzi.

A tale proposito si può ritenere, analogamente a quanto osservato più sopra a proposito degli artt. 30, 31 e 32, che le leggi dello Stato sull'inquinamento e sulle acque superino e integrino di fatto la normativa regionale, per cui può sostenersi che non sia necessaria una specifica riformulazione degli articoli stessi.

Per quanto riguarda i pozzi, si rimanda alle considerazioni qui già espresse a proposito dell'art. 35 e, vista anche la complessità della materia, si ammette che fosse difficile adeguarsi sic et simpliciter alla prescrizione regionale, senza il supporto di adeguati studi e in assenza ancora del nuovo sistema di emungimento e di distribuzione dell'acqua. Dunque si accoglie l'implicita controdeduzione del Comune di rinviare ad altro atto tale provvedimento.

Art. 27 - verde privato

Anche qui il Comune, pure concordando con tutte le prescrizioni relative alle zone di verde privato ed infine concordando con la necessità di una "riscrittura generale delle Norme ...", non propone tuttavia le conseguenti nuove formulazioni.

Per quanto riguarda il verde privato, si conferma la prescrizione regionale e si detta la seguente integrazione all'art. 27:

"Art. 27 (integrazione)

per la zona edificata di Tirrenia, sono da considerarsi inedificabili, in quanto classificate come verde privato, tutte le aree libere residue dei lotti già utilizzati e quelle che si formeranno nei lotti ancora da edificare nella pineta."

In quanto alla riscrittura delle Norme, essa s'intende ormai predisposta in virtù delle nuove norme, totali o parziali, dettate in questa sede.

Il Comune concorda infine completamente con il parere regionale per quanto attiene le osservazioni:

- accolte in conformità al parere comunale: n. 3, 8, 21, 44, 47;
- non si dà più luogo all'accoglimento, in difformità con il parere comunale, delle osservazioni n. 6, 22, 41, 42;
- la n. 27 - l'accoglimento parziale da parte del Comune s'intende esteso alle prescrizioni già dettate in sede regionale;
- la n. 40 - s'intende accolta solo parzialmente, cioè escluso l'incremento dell'indice di edificabilità, in contrasto con le leggi regionali 24.2.1975 n. 16 e n. 17;
- la n. 48 - s'intende accolta nei limiti già definiti dalle prescrizioni regionali.

Per quanto attiene alle osservazioni respinte dal Comune: n. 1, 2, 4, 5, 7, 9, 11,

12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 43, 45, 46, 49:

- la n. 25 deve considerarsi parzialmente accolta come da parere regionale;
- la n. 26 - non si è dato luogo all'esame, riferendosi ad area stralciata;
- la n. 29 - come sopra alla 26;
- la n. 31 - deve considerarsi parzialmente accolta in virtù delle prescrizioni regionali;
- la n. 43 - come sopra alla 31;
- la n. 46 - come sopra alla 31.

Per quanto riguarda le osservazioni pervenute direttamente alla Regione:

- FFIE - parzialmente accolta (vedi osservazione n. 48);
- INU - parzialmente accolta in virtù delle prescrizioni regionali;
- Pellegrinetti Lelia - non dà luogo ad accoglimento;
- Italia Nostra - Parzialmente accolta.

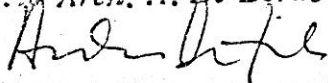
TUTTO ciò premesso e considerato:

LA SEZIONE

E' di parere che la variante al Piano Regolatore Generale per la zona del litorale del Comune di Pisa sia da approvare definitivamente nei modi qui definiti.

IL SEGRETARIO

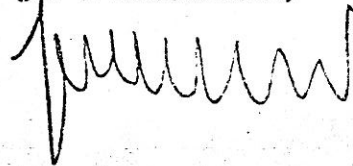
F. to Arch. A. De Zordo



IL PRESIDENTE

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

(F. to G. MACCHERONI)



LA/lf