



COMUNE DI PISA
DIREZIONE 09
Urbanistica-Edilizia Privata
Espropri – Grandi interventi di edilizia residenziale
pubblica
Segreteria Direzione 09
Palazzo Pretorio – Vicolo del Moro,2
56125 Pisa

Tel: 050.910339
PEC: comune.pisa@postacert.toscana.it

Pisa, 05.4.2025

Oggetto: Proposta di modifica al regolamento edilizio vigente, approvato con Delibera di C.C n. 43 del 27.9.2011 e modificato con Delibere di C.C. n. 2 del 26.01.2021 e n. 32 del 13.7.2021. Articoli: 16 bis, 24, 26bis, 31, 57, 68, 71. Allegato 3 alla Delibera.

Si riporta di seguito il **nuovo testo** degli articoli in oggetto:

Art. 16-bis – Interventi non necessitanti di provvedimenti di sanatoria. (nuovo testo)

1. Fermi restando l'obbligo di versamento dei contributi di cui al titolo VII della L.R. 65/2014, se dovuto, e l'applicazione di eventuali sanzioni per la ritardata corresponsione degli stessi, non necessitano di provvedimenti di sanatoria edilizia:

- a) le Tolleranze Costruttive così come definite all'art. 34 bis del DPR 380/2001 nonché gli interventi edilizi a queste assimilabili secondo la vigente normativa di riferimento;
- b) i mutamenti della destinazione d'uso non accompagnati da alcuna opera edilizia per i quali non era prescritto al momento della realizzazione alcun titolo abilitativo, ferma restando la corresponsione degli oneri se dovuti in ragione dell'incremento del carico, la necessaria compatibilità con le funzioni e la disciplina ammesse dallo strumento urbanistico e regolamento edilizio vigenti all'epoca di realizzazione;
- c) le variazioni esecutive in corso d'opera realizzate tra l'entrata in vigore della L.R. 52/99 e l'entrata in vigore della L.R. 1/2005, nel rispetto delle specifiche disposizioni e limitazioni previste dalla L.R. 52/99 in tema di "varianti in corso d'opera", ancorché in assenza del deposito dello stato finale;
- d) le variazioni esecutive in corso d'opera realizzate tra l'entrata in vigore della L.R. 1/2005 e l'entrata in vigore della L.R. 65/2014 nel rispetto delle specifiche disposizioni e limitazioni previste dalla L.R. 1/2005 in tema di "varianti in corso d'opera", ancorché in assenza del deposito dello stato finale.

2. In caso di sussistenza di vincoli di settore (quali, a titolo esemplificativo, paesaggistici, ex lege 1089/1939, sismici, idrogeologico) restano ferme le relative discipline.

3. Per gli interventi di cui al comma 1 l'avente titolo procede al deposito dello stato attuale accompagnato da relazione asseverata di tecnico abilitato che attesti la sussistenza dei presupposti, ferma restando l'espressa disciplina stabilita dagli artt. 198 della L.R. 65/2014 e art. 34-bis D.P.R. 380/2001 con riferimento alla gestione delle tolleranze ivi previste.

4. La data di realizzazione dell'intervento, ove non desumibile dagli atti in possesso della pubblica amministrazione, è comprovata secondo le modalità previste dal D.P.R. 380/2001, art. 36-bis, comma 3, terzo e quarto periodo.

5. Rimane ferma l'applicazione di eventuali ulteriori procedimenti di semplificazione previsti dalle disposizioni vigenti in materia.

Art. 24 – Dotazioni degli spazi a verde e dei posti auto e biciclette (nuovo testo)

1. Fatte salve le disposizioni degli strumenti urbanistici, nonché le specifiche norme statali o regionali di settore ove più restrittive, gli interventi edilizi sono ammissibili esclusivamente nel rispetto dei requisiti minimi di cui ai seguenti commi.

2. Nel caso di interventi di nuova edificazione, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, per gli insediamenti residenziali e direzionali, gli spazi esterni liberi da costruzioni dovranno essere allestiti a verde, con essenze autoctone, nella percentuale minima del 40% (30% per altri insediamenti) e piantumati con alberature in numero non inferiore a 1 pianta ogni 100 mq di superficie libera da costruzioni. È fatto obbligo di prevedere apposito locale, ovvero porzione di altri locali accessori, da destinare al ricovero degli attrezzi di giardinaggio. Detto locale dovrà risultare convenientemente integrato nell'edificio principale. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non potranno in alcun modo comportare un peggioramento della qualità degli spazi esterni e, ove possibile, dovranno invece prevederne il miglioramento;

3. Nel caso di interventi di nuova edificazione, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica, frazionamento di unità immobiliari (con riferimento a tutte le unità risultanti) e mutamenti di destinazione d'uso in residenziale, ferma restando l'applicazione delle norme vigenti in materia di dotazione minima di spazi a parcheggio, dovranno essere comunque garantiti i seguenti posti auto:

a) residenziale e direzionale: due posti auto di dimensioni non inferiori a ml 2,50x 5,00 per ogni unità immobiliare; è ammesso un solo posto auto delle medesime dimensioni, nel caso di alloggio monostanza per una persona;

b) artigianale, industriale, commerciale e turistico-ricettivo, ivi compresi agriturismo e attività ricettiva extra-alberghiera come disciplinata dalla normativa vigente almeno un posto auto di dimensioni non inferiori a ml. 2,50 x 5,00 per ogni attività;

3bis. Nel caso di interventi di nuova edificazione, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica, ferma restando l'applicazione della normativa vigente in materia di dotazione minima di spazi a parcheggio, dovranno essere individuate una o più zone nel resede di pertinenza dell'edificio da destinarsi a ricovero biciclette nella misura minima di mq 3.00 per ogni unità immobiliare ad uso residenziale o direzionale, con un massimo, per ciascun edificio, di mq 40; tali zone potranno essere eventualmente coperte con gli elementi di arredo di cui all'art. 48 sino alle dimensioni massime ivi riportate;

4. La trasformazione delle autorimesse e dei posti auto esterni esistenti, ove consentita dagli strumenti urbanistici, è ammissibile a condizione che sia possibile reperire nuovi spazi con uguale destinazione migliorandone ove possibile le dimensioni e la funzionalità.

5. Sempre nel rispetto degli strumenti urbanistici, la medesima condizione non viene chiesta per la trasformazione delle autorimesse e dei posti auto esterni che sono in eccesso rispetto ai minimi stabiliti dalle norme nazionali e comunali vigenti.

6. Le soluzioni progettuali dovranno dimostrare l'accessibilità e la fruibilità dei previsti posti auto;

7. Le aree ed i locali destinati a posti auto privati devono essere vincolati all'uso mediante atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, che ne stabilisca la natura di accessorio non separabile dalla unità immobiliare di riferimento.

Art. 26-bis– Integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici *(nuovo testo)*

1. Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, a far data dal 09 Dicembre 2020, è previsto, per gli edifici sia ad uso residenziale che ad uso diverso da quello residenziale, di nuova costruzione o sottoposti a interventi di ristrutturazione importante di cui al decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 26 Giugno 2015, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 162 del 15 Luglio 2015, e successive modificazioni, che siano rispettati i criteri di integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici negli edifici, di cui all'articolo 4, comma 1-bis, del Decreto Legislativo 19 Agosto 2005, n. 192, così come modificato dall'articolo 6 del D.L. 257/2016.

2. Le disposizioni di cui al comma 1 non si applicano agli immobili di proprietà delle amministrazioni pubbliche.

Art. 31 - Coperture *(nuovo testo)*

1. Nelle coperture a tetto la pendenza delle falde non deve essere superiore al 33%.

2. È consentita la trasformazione di coperture piane in tetti verdi o in coperture a tetto, nel rispetto di quanto stabilito dal precedente comma, senza aumentare l'altezza dell'edificio;

3. I manti di copertura originari e tipici della tradizione costituiti da elementi in coppi e embrici dovranno essere mantenuti e conservati. Nel caso di interventi di manutenzione di tali manti di copertura è obbligatorio il riutilizzo degli elementi smontati. Nel caso in cui parte del manto risulti degradato e non riutilizzabile, la reintegrazione del medesimo dovrà avvenire con materiale di recupero dello stesso tipo e cromia di quello non reimpiegabile ovvero mediante inserimento, in maniera alternata e casuale, di nuovi elementi dello stesso tipo e pezzatura di quelli non recuperabili;

4. Per gli edifici classificati di interesse storico, come da cartografia vigente, ricadenti nel centro storico è vietato alterare la conformazione della copertura, sono perciò vietati interventi di:

a) realizzazione di terrazze ottenute con l'eliminazione di una porzione della copertura;

b) variazione delle caratteristiche strutturali ed architettoniche delle gronde, cornicioni sottogronda, aggetto frontale e laterale, quando questi siano di tipo tradizionale o comunque corrispondenti alle caratteristiche originali o storicizzate dell'edificio.

La presente disposizione può essere derogata per gli edifici non vincolati ai sensi del codice dei beni culturali esclusivamente con progetti unitari, se previsti e normati dal regolamento urbanistico, estesi all'intera area della zona/comparto urbanistico nel quale l'immobile è ricompreso e purché sia comunque dimostrata la tutela dei caratteri architettonici e tipologici dell'edificio e dell'intero insediamento.

5. Per gli edifici classificati di interesse storico, come da cartografia vigente, ricadenti fuori del centro storico, valgono le disposizioni di tutela di cui all'art. 0.5 del vigente regolamento urbanistico.

6. Per tutti gli edifici (di interesse storico e non, ricadenti sia dentro che fuori il Centro Storico) valgono comunque le disposizioni di cui all'art. 04.2 Qualità degli interventi progettati del vigente regolamento urbanistico.

Art. 57 - Prestazioni energetiche e deroghe urbanistiche (nuovo testo)

1. Gli extraspessori finalizzati al risparmio energetico delle superfici verticali e dei solai non sono computati ai fini del calcolo dei parametri urbanistici secondo le modalità espressamente previste dalla normativa nazionale e regionale vigente; per quanto riguarda in particolare gli extraspessori finalizzati al risparmio energetico delle superfici verticali, la loro installazione è subordinata al rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 34 – *Facciate* del presente regolamento, nonché delle disposizioni in materia di occupazione di suolo pubblico per le quali si renda necessario il preventivo rilascio di idoneo titolo da parte dell'ufficio/Ente preposto; è prescritto inoltre il rispetto delle disposizioni del Codice della Strada, del DM n. 236/98 e DPGR 41/R/2009, con particolare riguardo alla larghezza minima dei marciapiedi e delle banchine stradali;

2. Sono escluse dai computi urbanistici, se finalizzati all'ottenimento del comfort ambientale e risparmio energetico su un periodo annuale (inverno – estate), le parti degli edifici che seguono alle seguenti condizioni:

a) serre solari non riscaldate disposte nei fronti da sud-est a sud-ovest con funzione di captazione solare che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti e copertura, vetrata per almeno il settanta per cento. Il volume delle serre non può superare il 20% del volume riscaldato dell'edificio; l'adattamento delle serre alla stagione più calda deve in ogni caso essere accuratamente previsto mediante schermature e superfici vetrate completamente apribili; In riferimento ai requisiti richiesti, salvo diversi e successivi aggiornamenti di verifica e delle modalità di calcolo, per valutazione del guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, sul periodo annuale (inverno – estate), si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza del sistema Q° e quella dispersa in presenza del sistema Q . Il guadagno energetico durante la stagione invernale dovuto alla presenza del sistema deve essere almeno del 20 % rispetto alla soluzione standard di un nuovo edificio o totalmente ristrutturato: $(Q^{\circ} - Q) / Q^{\circ} > 20\%$;

b) spazi condominiali interni coperti o racchiusi da vetrate, climatizzati naturalmente mediante vetrate apribili durante la stagione estiva, progettati al fine di migliorare il microclima del complesso edilizio, con incidenza fino ad un massimo del 25 % della superficie coperta dell'edificio;

3. Gli spazi indicati dalle lettere a) e b) del precedente comma devono essere apribili e ombreggiabili, cioè dotate di opportune schermature esterne mobili o rimovibili per evitare il surriscaldamento estivo. Non devono determinare nuovi locali per la presenza continuativa delle persone;

4. L'esclusione dei volumi di cui ai punti a) e b) del comma 2 dagli indici urbanistici previsti dagli atti del governo del territorio è subordinata alla certificazione del bilancio energetico annuale e del raggiungimento e mantenimento delle condizioni di comfort previsti dalle presenti norme in base alla valutazione del guadagno energetico;

5. Le strutture di cui al punto a) e b) del comma 2 devono comunque rispettare le norme urbanistico-edilizie per quanto attiene le altezze, le distanze dai confini e dai fabbricati, la superficie a verde e quella permeabile e, limitatamente al punto a, la superficie coperta in caso di serre non condominiali. Le medesime strutture dovranno garantire il rispetto dei requisiti minimi igienico-sanitari del presente R.E.

Art. 68 - Arredi privati per pubblici esercizi (nuovo testo)

1. Gli arredi privati per pubblici esercizi costituiti a titolo esemplificativo da pedane, fioriere, ombrelloni, tavolini e sedie, possono essere ubicati esclusivamente in spazi di pertinenza dell'attività o su suolo pubblico. Tutti gli arredi devono essere semplicemente appoggiati al suolo, senza alcun tipo di infissione nella pavimentazione;

2. L'installazione di tali arredi è subordinata, ove necessario, all'ottenimento del titolo all'occupazione del suolo pubblico a carattere temporaneo;

3. L'installazione di arredi privati in spazi esterni è consentita esclusivamente agli esercizi di somministrazione di alimenti o bevande purché gli spazi siano resi conformi alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.
4. Gli arredi di cui al presente articolo dovranno essere uniformi per tipologia, colore e materiali e dovranno esprimere livelli qualitativi adeguati in se e in relazione al contesto in cui si collocano;
5. In alternativa alle fioriere possono essere realizzate chiusure parziali degli spazi di uso pubblico con elementi in ferro e vetro di altezza massima pari a ml 1.60;
6. Sono ammessi solo ombrelloni con copertura in tela grezza di tinta unita e di unica tonalità di colore per ciascun esercizio, privi di marchio pubblicitario e comunque installati unicamente su basi mobili in modo tale da poter essere riposti nei locali interni durante le ore notturne o comunque quando non se ne prevede l'utilizzo;
7. Le pedane dovranno avere carattere provvisorio, essere facilmente rimuovibili e potranno essere ammesse solo al fine di rendere conformi gli spazi di arredo esterno alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Art. 71 - Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico *(nuovo testo)*

1. La realizzazione e/o l'installazione di attrezzature di interesse pubblico quali, ad esempio, cabine elettriche, cabine telefoniche, pensiline e paline a servizio del trasporto pubblico, cassette per la raccolta della posta, apparecchi bancomat, armadietti telefonici e quadri elettrici devono essere preventivamente concordate con i competenti uffici comunali.
2. Gli enti proprietari devono garantire la piena efficienza e il decoro di tali strutture.
3. L'inserimento di nuovi elementi di arredo urbano su aree pubbliche e di uso pubblico dovrà essere effettuato in conformità a:
 - Progetto unitario per la Riquilificazione “*Corso Italia e via di Banchi*” approvato con DGC n. 122 del 30.07.2013;
 - Progetto unitario per la “*Riquilificazione percorso dal Duomo a Piazza dei Cavalieri (compresa via Roma e via Galli Tassi)*” approvato con Provvedimento n. 790 – Direzione 10, del 08/07/2015;
 - Piani di Decoro costituiti da *Il Centro Storico, Il Litorale e Le Periferie*, e relativi Disciplinari, approvati con Provvedimento n. 1738 – Direzione 14, del 29.12.2020 e successive modifiche ed integrazioni;
 - ulteriori norme approvate successivamente;

La Dirigente
Ing. Daisy Ricci