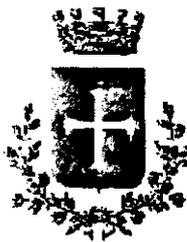


ELABORATO **ADOTTATO**  
CON DELIBERAZIONE

- Giunta Comunale  
 Consiglio Comunale

n° 21 ..del.. 21 FEB. 2008

**ALLEGATO 1**



**COMUNE DI PISA**  
DIREZIONE URBANISTICA

**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO  
PER CORREZIONE ED ADEGUAMENTO PREVISIONI  
AMBITO SQ1 VIA SARAGAT – VIA PILLA  
E CONTESTUALE PIANO DI RECUPERO**

**RELAZIONE  
DEL  
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Ottobre 2007

## **0. Premessa**

Il Comune di Pisa è dotato di Piano Strutturale (approvato con Delibera del C.C. n.103 del 02.10.1998, efficace dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T. del 05.01.1999) e di Regolamento Urbanistico (approvato con Delibera del C.C. n. 43 del 28.07.2001), pubblicato sul B.U.R.T. del 27.12.2001).

A seguito di una successiva riflessione sugli obiettivi strategici per le UTOE n. 17, 36, 39 e 40 è stato avviato e concluso il procedimento di variante al Piano Strutturale (delibera del C.C. n. 56 del 20.07.2006) e di variante al Regolamento Urbanistico (delibera del C.C. n. 45 del 14.06.2007).

## **1. Individuazione e descrizione dell'ambito oggetto di variante.**

L'ambito oggetto di variante è costituito da una piccola porzione di territorio, posta in angolo tra via Saragat e via Pilla, classificata dal Regolamento Urbanistico come zona destinata a servizi, satura (SQ1), posta all'interno del tessuto residenziale del quartiere di Porta Fiorentina. Il previgente PRG classificava tutta l'area come "residenziale 4r", con indice di edificazione pari a 1,5 mc./mq..

La scelta del Regolamento Urbanistico discendeva dal riconoscimento della presenza sull'area di un edificio a destinazione artigianale (carrozzeria) e di un capannone artigianale poi trasformato in palestra. Ambedue i manufatti erano comunque in precarie condizioni e necessitavano di interventi radicali di riqualificazione.

Nelle more dell'approvazione del Regolamento Urbanistico, il Comune di Pisa rilasciava una concessione edilizia per la costruzione di un edificio residenziale in luogo della carrozzeria esistente, edificio poi completato dopo l'approvazione del nuovo strumento urbanistico.

Nel maggio 2007 è stata presentata una proposta di recupero del capannone utilizzato come palestra, in disuso ormai da qualche anno, con destinazione residenziale. Il progetto è stato sviluppato sulla base delle previsioni del Regolamento Urbanistico per gli ambiti Q3a "Assetti urbani recenti da qualificare in base a progetti unitari", analogamente a quelli circostanti, con previsione del recupero della superficie edilizia esistente, incrementata del 20 %.

## **2. Definizione degli obiettivi della variante.**

Gli obiettivi che si pone la variante al Regolamento Urbanistico sono immediatamente conseguenti a:

- riconoscimento della nuova destinazione realizzata con il rilascio della concessione edilizia che ha sostituito il nuovo edificio residenziale alla preesistente carrozzeria;

- consolidamento della destinazione residenziale dell'ambito, in analogia con quelli circostanti, tenendo anche conto della ridotta dimensione della residua porzione che rimarrebbe destinata a servizi;
- riqualificazione della zona che si presenta come un ambito marginale (via Pilla è a fondo chiuso) non connesso funzionalmente con il resto del quartiere.

Tali obiettivi sono perseguibili con il semplice inserimento cartografico dell'area attualmente classificata SQ1 tra gli ambiti Q3a.

### **3. Quadro conoscitivo esistente**

La strategia dello sviluppo territoriale comunale, individuata negli obiettivi e negli indirizzi per la programmazione del governo del territorio del Piano Strutturale di Pisa (approvato con D.C.C n. 103 del 02.10.1998) e nella successiva variante del luglio 2006, non subisce sostanziali modifiche. La variante non inficia né modifica gli elaborati costitutivi il quadro conoscitivo di riferimento facente parte del Piano Strutturale.

Inoltre, con la recente variante parziale al Piano Strutturale erano già stati aggiornati i seguenti elaborati:

- a.1.3) la demografia (*con il contributo degli studi dell'Università di Pisa*)
- a.1.5) il sistema della mobilità urbana (*con il contributo del Piano del Traffico*)
- b1.1) elementi per la valutazione degli effetti ambientali mediante aggiornamento del quadro conoscitivo ambientale locale (*con il contributo degli Uffici del Comune e degli Enti Locali competenti*).
- b.1.2) realizzazione della carta di vulnerabilità idrogeologica dell'intero territorio comunale (introdotta dal P.T.C. successivamente al P.S. approvato con delibera C.C. n. 103 del 02.10.1998) e contestuale revisione e adeguamento, limitatamente alle parti di territorio oggetto di variante, delle carte di pericolosità geomorfologica ed idraulica.

L'ambito oggetto della variante, adiacente ad area ferroviaria, è soggetta al solo vincolo di distanza dei fabbricati dalle linee ferroviarie. Il piano di recupero è stato preventivamente oggetto di deroga da parte delle Ferrovie che, in luogo di 30 ml. di distanza dai binari hanno imposto il non superamento della distanza attualmente esistente tra fabbricati e confine di proprietà.

### **4. Enti ed organismi pubblici coinvolti nella procedura di variante**

Tenendo conto degli obiettivi indicati al precedente paragrafo e che l'entità della variante comporta la trasformazione di una superficie edilizia pari a circa 1500 mq., la variazione della destinazione da servizi a residenza (vedere estratto delle norme del Regolamento Urbanistico di riferimento) non comporta modifiche in incremento del carico urbanistico e, pertanto, non è ritenuto necessario acquisire pareri da altri enti o gestori di pubblici servizi.

Resta l'obbligo di invio alla Regione Toscana ed alla Provincia di Pisa per l'acquisizione di eventuali contributi.

Per i motivi suddetti, la variante proposta non necessita di specifica valutazione integrata degli effetti ambientali.

## **5. La variante al Regolamento Urbanistico**

La variante al Regolamento Urbanistico è esclusivamente cartografica, rimanendo inalterati quadro conoscitivo, valutazioni ambientali e norme di attuazione.

Gli elaborati della variante sono pertanto:

- Relazione del Responsabile del Procedimento (all. 1);
- Tavola stato vigente e stato variato (all. 2);
- Valutazioni degli effetti ambientali (all. 3);
- Relazione geologico-idraulica (all. 4);

Contestualmente alla variante sarà esaminato il piano di recupero previsto dalle NTA del Regolamento Urbanistico, necessario per l'attuazione dell'intervento.

## **6. Il piano di recupero**

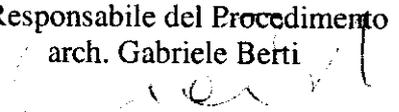
Il Piano di Recupero non introduce nuove previsioni rispetto a quelle già previste dal Regolamento Urbanistico per gli ambiti Q3a "Assetti urbani recenti da qualificare in base a progetti unitari", all'interno dei quali è possibile la ristrutturazione urbanistica previa approvazione di piano attuativo. Proprio per favorire gli interventi di riqualificazione, il Regolamento Urbanistico prevede, in questi casi, un dispositivo premiale che consente l'incremento del 20 % della superficie utile lorda esistente.

Il piano di recupero prevede pertanto la demolizione degli edifici esistenti, un complesso di capannoni di modeste dimensioni e di nessun valore architettonico, con copertura in eternit, già oggetto di concessioni a sanatoria per precedenti interventi di trasformazione ed ampliamento, e la loro sostituzione con due blocchi residenziali.

In funzione della scala dell'intervento, la quantità di standard pubblici che sarebbero prodotti è di poche decine di mq. di verde e di parcheggio. In considerazione della quantità e della localizzazione marginale, che non produrrebbero alcun beneficio apprezzabile all'ambito circostante, si ritiene opportuno, come consentito dalle NTA del Regolamento Urbanistico, procedere alla monetizzazione degli standard, così che l'amministrazione possa destinare le risorse conseguenti all'interno di più idonei progetti di dotazione di spazi pubblici.

Il Responsabile del Procedimento

arch. Gabriele Berti



**Allegati:**

**Norma vigente per l'ambito;**

**Norma vigente per gli ambiti Q3a, da sostituire a quella attualmente vigente.**

## Norma vigente per l'ambito

### **Articolo 1.2.2.11. - Insediamenti specialistici saturi – SQ1**

1. Degli edifici compresi negli **insediamenti specialistici saturi**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di:

- manutenzione straordinaria,
- ristrutturazione edilizia,
- demolizione e ricostruzione,
- ampliamento, nei limiti strettamente necessari a rispondere ad esigenze, non altrimenti soddisfacibili, di adeguamento degli edifici, e dei connessi impianti, a disposizioni normative relative alle specifiche utilizzazioni attivabili

Le trasformazioni fisiche di demolizione e ricostruzione, siano o meno connesse con trasformazioni fisiche di ampliamento, nonché le trasformazioni fisiche di mero ampliamento e le trasformazioni fisiche di ampliamento connesse a quelle di ristrutturazione edilizia, sono ammissibili nel rispetto dei seguenti parametri:

- a) distanza dai confini: non inferiore a 5 metri, ovvero, ove sia minore, a quella preesistente, avendo riguardo ai corpi principali degli edifici, oppure, nei casi di interventi in base a progetti unitari riferiti ad edifici insistenti in lotti contigui, ovvero in presenza di consenso dei proprietari di edifici esistenti in lotti contigui, in aderenza;
- b) distanza dalle strade: in allineamento con i fabbricati contigui, ove tale allineamento sia riconoscibile, oppure non inferiore alla metà dell'altezza della parete prospiciente, e comunque a 5 metri;
- c) La superficie utile lorda (SLU) massima di ricostruzione conseguente alla demolizione è data dalla superficie utile lorda preesistente, incrementata dell'entità degli ampliamenti comunque consentiti ai sensi del presente comma.
- d) altezza massima degli edifici: non superiore a quella preesistente;
- e) dotazione di verde permeabile piantumato, in misura non inferiore al 25% della superficie del lotto.

2. Degli spazi scoperti, pertinenziali degli edifici, compresi negli **insediamenti specialistici saturi**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche:

- di mantenimento, mediante manutenzione e/o rifacimento, dell'esistente sistemazione,
- di sistemazione a giardino,
- di realizzazione di superfici a parcheggio, scoperte, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo articolo 1.7.1;
- di realizzazione di colonne per ascensori o montacarichi, ovvero di altri collegamenti verticali, quali scale, al servizio degli edifici di cui gli spazi scoperti costituiscono pertinenze, purché nel rispetto di ogni disposizione attinente tali edifici.

3. Degli spazi scoperti autonomi, compresi negli **insediamenti specialistici saturi**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche:

- di mantenimento, mediante manutenzione e/o rifacimento, dell'esistente sistemazione,
- di sistemazione a giardino,
- di realizzazione di impianti scoperti per la pratica sportiva,
- di realizzazione di elementi viari,

- di realizzazione di superfici a parcheggio scoperte.

4. Salvi i casi indicati ai commi 2 e 3, non è ammessa altra copertura, totale o parziale, degli spazi scoperti ivi indicati, nemmeno stagionale e/o realizzata con elementi amovibili o precari, tranne che, eventualmente, quella con tende avvolgibili o teli riponibili, ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno od in metallo. Negli spazi scoperti di cui ai commi 2 e 3 è comunque ed in particolare vietata la realizzazione di manufatti di qualsiasi genere con l'utilizzo di materiali impropri o di risulta.

5. Degli edifici e degli altri manufatti compresi negli **insediamenti specialistici saturi** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- **abitazioni collettive;**
- **commercio al dettaglio**, limitato a:
  - **esercizi di vicinato;**
  - **servizi di pertinenza degli esercizi di vicinato;**
  - **medie strutture di vendita;**
  - **pubblici esercizi;**
  - **impianti di distribuzione carburanti**, in conformità con le disposizioni di cui al tit.V delle presenti norme.
- **attività ricettive**, limitate a:
  - **alberghi, motel, villaggi albergo;**
  - **residenze turistico-alberghiere;**  
    **anche comprendenti esercizi commerciali di vicinato al solo piano terra;**
- **attività direzionali;**
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
  - **uffici aperti al pubblico;**
  - **centri di calcolo;**
- **strutture per l'istruzione;**
- **strutture culturali**, limitate a:
  - **centri di ricerca;**
  - **musei;**
  - **sedi espositive;**
  - **biblioteche;**
  - **archivi;**
- **strutture associative;**
- **strutture ricreative**, limitate a:
  - **teatri;**
  - **cinematografi;**
  - **locali di spettacolo;**
  - **sale di ritrovo e da gioco;**
  - **impianti coperti per la pratica sportiva;**
- **strutture religiose;**
- **strutture sanitarie ed assistenziali**, limitate a:
  - **ospedali, cliniche, case di cura;**
  - **ospedali diurni ed altre strutture diurne;**
  - **cliniche e ambulatori veterinari;**
- **attrezzature tecnologiche.**

6. Degli edifici e degli altri manufatti compresi negli **insediamenti specialistici saturi** è infine compatibile, se già in atto alla data di adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica, e nei limiti delle specifiche superfici edilizie totali impegnate a tale data, l'utilizzazione per:

- **grandi strutture di vendita.**

7. Degli edifici e degli altri manufatti compresi negli **insediamenti specialistici saturi** è inoltre compatibile, nel limite massimo di 150 metri quadrati della superficie edilizia totale degli edifici strutturalmente conformati per la produzione di servizi, a condizione che tale superficie massima configuri non più di una unità immobiliare distinta in ogni edificio, o complesso di edifici, adibito alla medesima attività ad opera del medesimo soggetto, e tale unità immobiliare sia legata da vincolo pertinenziale al relativo edificio, l'utilizzazione per:

- **abitazioni ordinarie.**

8. Degli spazi scoperti, pertinenti degli edifici, compresi negli **insediamenti specialistici saturi** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- **giardinaggio:**

- **giardini di pertinenza di unità edilizie;**

- **mobilità pedonale**, relativa ai percorsi di distribuzione interna agli isolati ed ai pertinenti spazi di sosta;

- **mobilità meccanizzata**, relativa ai percorsi di distribuzione interna agli isolati ed ai pertinenti spazi di sosta.

9. Degli spazi scoperti autonomi, compresi negli **insediamenti specialistici saturi** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- **giardinaggio:**

- **giardini autonomi;**

- **parchi urbani;**

- **strutture ricreative, limitate a:**

- **impianti scoperti per la pratica sportiva;**

- **mobilità pedonale;**

- **mobilità meccanizzata.**

## Norma proposta per l'ambito

### Articolo 1.2.2.3. - Assetti urbani recenti da qualificare in base a progetti unitari (Q3a)

1. Degli **assetti urbani recenti da qualificare in base a progetti unitari** è previsto il miglioramento della qualità formale e funzionale, mediante l'attribuzione di ulteriori dotazioni di spazi per servizi pubblici e/o ad uso collettivo, la trasformazione di quelle esistenti, il miglioramento delle dotazioni di spazi pertinenziali, ed altresì mediante la riconfigurazione del tessuto urbano, essendo pertanto ammissibile la modificazione di elementi quali:
  - la giacitura e la larghezza degli elementi viari,
  - l'impianto fondiario,
  - il sistema degli spazi scoperti, nonché dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati,
  - gli edifici esistenti, ovvero quote rilevanti degli stessi, potendosi prevedere l'incremento una tantum della complessiva superficie edilizia totale, sia dei corpi principali che dei corpi accessori, sino ad un massimo del 20 per cento rispetto a quella preesistente.
2. *Le trasformazioni di cui al comma 1 sono attuate solamente in conformità alla disciplina dettata da piani attuativi estesi a porzioni significative degli individuati ambiti territoriali, in quanto di dimensione sufficiente a consentire il raggiungimento ancorché parziale degli obiettivi elencati al medesimo comma. L'individuazione di dette porzioni significative sarà effettuata, su richiesta, con provvedimento del dirigente del competente servizio comunale, da emanarsi entro 60 gg dall'istanza privata.*

I piani attuativi devono prevedere l'obbligo, a carico dell'insieme dei soggetti proprietari degli immobili interessati, di cessione gratuita al Comune di Pisa di spazi scoperti, in ragione di 30 metri quadrati ogni 33 metri quadrati di superficie edilizia totale prevista. Non più della metà di tali spazi scoperti possono essere reperiti all'interno dell'ambito, purché abbiano caratteristiche configurative e localizzative idonee alla loro destinazione ad utilizzazioni pubbliche e/o collettive, e dovendo essere preventivamente sistemati a cura ed a spese dell'insieme dei soggetti proprietari degli immobili interessati. La restante parte di tali spazi scoperti deve essere compresa tra quelli destinati ad utilizzazioni pubbliche e/o collettive dal presente strumento di pianificazione urbanistica. In luogo della predetta cessione di spazi scoperti, o di parte di essa, può essere corrisposta al Comune di Pisa una somma pari al costo massimo sostenuto dallo stesso Comune, nell'anno precedente, per l'acquisizione, conclusasi con accordo amichevole, di spazi scoperti nel territorio urbano. A seguito dell'integrale realizzazione delle trasformazioni disciplinate dai piani attuativi i relativi ambiti sono automaticamente riclassificati quali **assetti urbani recenti discendenti da piani attuativi**, e soggetti alla relativa, disciplina, escluso restando quanto disposto dal comma 4 dell'articolo 1.2.2.2..
3. *Fino a quando non siano vigenti i relativi piani attuativi, degli edifici compresi negli **assetti urbani recenti da qualificare in base a progetti unitari**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di:*
  - manutenzione straordinaria,
  - ristrutturazione edilizia.
4. *Nei casi di cui al comma 3, degli edifici compresi negli **assetti urbani recenti da qualificare in base a progetti unitari**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono inoltre ammissibili:*

- a) le trasformazioni fisiche rientranti nella definizione di ampliamento, anche in connessione con trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia, limitatamente alla copertura ed alla chiusura di esistenti balconi, terrazze, logge, ballatoi, purché nel contesto di un'operazione unitaria afferente la totalità dell'edificio, od almeno dei suoi fronti;
- b) le trasformazioni fisiche rientranti nella definizione di ampliamento, in connessione con trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia volte a realizzare, mediante trasformazioni strutturali del pianoterra, o di piani interrati o seminterrati, locali, di altezza netta, ad eccezione di quelli contenenti gli elementi di collegamento verticale, non superiore a metri 2,40, da adibire a parcheggi coperti, ai sensi dell'articolo 1.7.1., potendo l'entità dell'ampliamento della superficie edilizia totale dell'edificio, anche totalmente conformabile quale superficie utile, essere pari alla superficie, risultante dalle predette trasformazioni, da adibire a parcheggi coperti.
- c) la edificazione di nuovi manufatti da destinare a garages pertinenziali per una superficie utile massima non superiore a quella strettamente necessaria ad approntare le dotazioni minime obbligatorie di parcheggi secondo le disposizioni di cui all'articolo 1.7.1.; di altezza non superiore a metri 2,40, con aperture non superiori a 1/20 della superficie di pavimento, unicamente nell'ambito di progetti unitari di riordino relativi all'intero edificio ed agli spazi ad esso pertinenziali, compresi gli elementi pertinenziali già esistenti, che migliorino le condizioni di ordine morfologico e funzionale del medesimo, con soluzioni architettoniche coerenti con gli assetti edilizi principali, fermo restando il mantenimento del 25% di superficie permeabile nel lotto.
- Dette realizzazioni, anche nel caso che siano accompagnate da interventi di demolizione di manufatti esistenti non possono interessare gli elementi di spazio scoperto storicamente qualificati come giardini di pregio.
5. *Gli interventi consentiti ai commi precedenti in assenza di piano attuativo possono portare ad incrementi del numero di unità immobiliari alle seguenti condizioni:*
- la superficie utile netta delle unità abitative aggiunte non sia inferiore a mq 75;
  - sia realizzato un posto auto pertinenziale per ogni unità immobiliare risultante.
6. *Nei casi di cui al comma 3, degli spazi scoperti pertinenziali degli edifici compresi negli **assetti urbani recenti da qualificare in base a progetti unitari**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche:*
- di mantenimento, mediante manutenzione e/o rifacimento, dell'esistente sistemazione;
  - di sistemazione ad orto, od a giardino;
  - di realizzazione, esclusivamente negli spazi sistemati ad orto, od a giardino, di capanni per gli attrezzi, di altezza non superiore a metri 2, e superficie coperta non superiore a 4 metri quadrati, realizzati con strutture in materiale leggero, semplicemente appoggiati al suolo, e ad esso ancorati con opere che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi;
  - di realizzazione di piccoli impianti scoperti per la pratica sportiva, di natura pertinenziale, purché non comporti l'impermeabilizzazione di più del 20 per cento dell'unità di spazio scoperto interessata;
  - di realizzazione di superfici a parcheggio scoperte;
  - di realizzazione di piani interrati, di altezza netta, eccezion eventualmente fatta per gli elementi di collegamento verticale, non superiore a metri 2,40, per una superficie utile non superiore a quella strettamente necessaria ad approntare le dotazioni minime

obbligatorie di parcheggi, legate da vincolo pertinenziale agli edifici dei quali gli spazi scoperti interessati costituiscono pertinenze, ovvero alle unità immobiliari che li compongono, secondo le disposizioni di cui all'articolo 1.7.1.;

- di realizzazione di colonne per ascensori o montacarichi, ovvero di altri collegamenti verticali, quali scale, al servizio degli edifici di cui gli spazi scoperti costituiscono pertinenze, purché nel rispetto di ogni disposizione attinente tali edifici.

7. *Nei casi di cui al comma 3, degli spazi scoperti autonomi, compresi negli **assetti urbani recenti da qualificare in base a progetti unitari**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche:*

- di mantenimento, mediante manutenzione e/o rifacimento, dell'esistente sistemazione;
- di sistemazione ad orto, od a giardino;
- di realizzazione, esclusivamente negli spazi sistemati ad orto, od a giardino, di capanni per gli attrezzi, di altezza non superiore a metri 2, e superficie coperta non superiore a 4 metri quadrati, realizzati con strutture in materiale leggero, semplicemente appoggiati al suolo, e ad esso ancorati con opere che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi;
- di realizzazione di impianti scoperti per la pratica sportiva, anche dotati di attrezzature complementari, di servizio e di supporto, quali spogliatoi, servizi igienici, depositi di attrezzi, uffici per la gestione dei complessi, luoghi di somministrazione e consumo di cibi e bevande, e simili, costituenti manufatti edilizi di altezza non superiore a metri 3,20, e aventi un indice fondiario di copertura, riferito allo spazio scoperto autonomo interessato, non superiore al 3 per cento;
- di realizzazione di superfici a parcheggio scoperte;
- di realizzazione di piani interrati, di altezza netta, eccezion eventualmente fatta per gli elementi di collegamento verticale, non superiore a metri 2,40, per una superficie utile non superiore a quella strettamente necessaria ad approntare le dotazioni minime obbligatorie di parcheggi, legate da vincolo pertinenziale ai vicini edifici esistenti nella zona interessata dall'**assetto urbano recente da qualificare in base a progetti unitari**, ovvero alle unità immobiliari che li compongono, secondo le disposizioni di cui all'articolo 1.7.1.;
- di realizzazione di manufatti amovibili o precari per l'esercizio del commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche, nel rispetto della relativa disciplina.

8. *Salvi i casi indicati ai commi 6 e 7, non è ammessa altra copertura, totale o parziale, degli spazi scoperti ivi indicati, nemmeno stagionale e/o realizzata con elementi amovibili o precari, tranne che, eventualmente, quella con tende avvolgibili o teli riponibili, ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno od in metallo. Negli spazi scoperti di cui ai commi 6 e 7 è comunque ed in particolare vietata la realizzazione di manufatti di qualsiasi genere con l'utilizzo di materiali impropri o di risulta. Le disposizioni di cui al presente comma devono essere dettate dai piani attuativi relativamente agli spazi scoperti, sia pertinenziali degli edifici che autonomi, previsti come tali dai medesimi piani attuativi.*

9. *Degli edifici e degli altri manufatti compresi negli **assetti urbani recenti da qualificare in base a progetti unitari** sono compatibili, e pertanto possono essere definite tali dai piani attuativi, le seguenti utilizzazioni:*

A)- **abitazioni ordinarie:**

- alloggi;
- servizi di pertinenza agli alloggi;
- abitazioni specialistiche:
  - alloggi,
  - spazi comuni;
  - servizi di pertinenza agli alloggi;
  - ambienti di lavoro strutturalmente connessi agli alloggi;
- abitazioni collettive:
  - conventi e simili;
  - collegi;
  - convitti;
  - studentati;
  - foresterie;
  - ospizi;
  - ricoveri;
- attrezzature tecnologiche.
- B)- attività ricettive, limitate a:
  - alberghi, *motel*, *villaggi albergo*;
  - residenze turistico-alberghiere;
  - case per ferie;
  - ostelli;
  - esercizi di affittacamere;
  - case e appartamenti per vacanze;
- strutture culturali, limitate a:
  - sediespositive;
  - biblioteche;
  - archivi;
- strutture sanitarie, limitate a:
  - ambulatori e centri di primo soccorso;
- C)- commercio al dettaglio, limitato a:
  - esercizi di media distribuzione, con superficie di vendita non superiore a 1500 mq;
    - esercizi di vicinato;
    - servizi di pertinenza degli esercizi di vicinato;
    - pubblici esercizi;
  - erogazioni dirette di servizi, limitate a:
    - uffici privati;
    - studi professionali;
  - strutture associative.

10. Nei casi di cui al comma 3, le utilizzazioni di cui alla lettera B) del comma 9 devono interessare interi edifici, esistenti e risultanti dalle trasformazioni fisiche ammissibili, ovvero unità immobiliari aventi accesso autonomo all'esterno. Le utilizzazioni di cui alla lettera C) del comma 9 possono interessare non più del 20 per cento della superficie edilizia totale di ogni singolo edificio, esistente e risultante dalle trasformazioni fisiche ammissibili, dovendo la restante superficie del medesimo edificio, o isolato, essere adibita ad una delle utilizzazioni di cui alla lettera A) od alla lettera B) del comma 9.

11. Degli edifici e degli altri manufatti compresi negli **assetto urbani recenti da qualificare in base a progetti unitari** i piani attuativi possono definire compatibili le seguenti ulteriori utilizzazioni:

- **manifatture**, purché le lavorazioni garantiscano il rispetto delle disposizioni relative all'emissione di inquinanti atmosferici ed idrici, di rumori e di odori dettate da ogni pertinente normativa, e limitate a:

- **artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni**, a condizione che la superficie utile dell'unità immobiliare a ciò adibita non superi i 150 metri quadrati;
  - **artigianato di servizio;**
- **attività direzionali;**
- **erogazioni dirette di servizi**, limitate a:
  - **uffici aperti al pubblico;**
  - **centri di calcolo;**
- **strutture per l'istruzione**, limitate a:
  - **asili nido, scuole materne;**
  - **scuole primarie, scuole secondarie inferiori;**
  - **scuole secondarie superiori, scuole di formazione e di perfezionamento professionale;**
- **strutture culturali**, limitate a:
  - **centri di ricerca;**
- **strutture ricreative**, limitate a:
  - **cinematografi;**
  - **locali di spettacolo;**
  - **sale di ritrovo e da gioco;**
  - **locali da ballo;**
  - **impianti coperti per la pratica sportiva;**
- **strutture religiose;**
- **strutture sanitarie**, limitate a:
  - **ospedali diurni;**
  - **poliambulatori;**
  - **cliniche e ambulatori veterinari.**

12. I piani attuativi provvedono a garantire che il peso percentuale, sull'insieme, delle utilizzazioni di cui alla lettera A) del comma 9 sia predominante.

13. Degli spazi scoperti pertinenziali degli edifici compresi negli **assetto urbani recenti da qualificare in base a progetti unitari** sono compatibili, e pertanto possono essere definite tali dai piani attuativi, le seguenti utilizzazioni:

- **orticoltura;**
- **giardinaggio:**
  - **giardini di pertinenza di unità edilizie;**
- **strutture ricreative**, limitate a:
  - **impianti scoperti per la pratica sportiva**, strettamente pertinenziali degli edifici;
- **mobilità pedonale**, relativa ai percorsi di distribuzione interna agli isolati ed ai pertinenti spazi di sosta;
- **mobilità meccanizzata**, relativa ai percorsi di distribuzione interna agli isolati ed ai pertinenti spazi di sosta.

14. Degli spazi scoperti autonomi compresi negli **assetto urbani recenti da qualificare in base a progetti unitari** sono compatibili, e pertanto possono essere definite tali dai piani attuativi, le seguenti utilizzazioni:

- **orticoltura;**
- **giardinaggio:**
  - **giardini autonomi;**
  - **parchi urbani;**
- **commercio al dettaglio**, limitato a:
  - **commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche**, nel rispetto della relativa disciplina;
- **strutture ricreative**, limitate a:
  - **impianti scoperti per la pratica sportiva** purché compatibili con la funzione residenziale prevalente e comunque dotati delle opportune

opere di mitigazione dell'impatto acustico. Detti impianti sono soggetti a concessione convenzionata;

- **mobilità pedonale;**
- **mobilità meccanizzata.**

15. Gli oneri relativi al reperimento degli standard ove richiesti da piani attuativi di riqualificazione sono scomputabili dagli oneri concessori dovuti