

ELABORATO ADOTTATO CON DELIBERAZIONE	
<input type="checkbox"/>	Giunta Comunale
<input checked="" type="checkbox"/>	Consiglio Comunale
n° 77	..del... 0 4. 12. 08



Comune di Pisa

1ª Commissione Consiliare Permanente

Uso e Assetto del Territorio (ambiente, urbanistica, edilizia privata e traffico), Lavori Pubblici (edilizia pubblica ed urbanizzazione primaria) e relativi regolamenti; verifica delle strategie e delle politiche di sviluppo delle società partecipate per gli ambiti di rispettiva competenza.

OGGETTO: L.R. N. 1 DEL 03.01.2005 ART. 15 E SUCCESSIVI - ADOZIONE DI VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO FINALIZZATA ALLA SEMPLIFICAZIONE, RAZIONALIZZAZIONE ED ADEGUAMENTO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.

L'anno duemilaotto (2008) del mese di NOVEMBRE in data VENTUNO (21) in Pisa, nella sede comunale, si è riunita la 1ª Commissione Consiliare Permanente.

Presiede l'adunanza il Sig. Zappacosta Carmine - Presidente

Presente	Assente	
X		ZAPPACOSTA Carmine
X		SILVESTRI Silvia
X		ARMANI Fabio delega L. Branchitta
X		BONGIOVANNI Patrizia
X		GALLO Sandro
X		GARZELLA Giovanni
	X	MASTANTUONO Vincenzo
X		PISANI Nicola
X		SCARAMUZZINO Carmelo delega M. Bini
X		TITONI Luca Paolo

Partecipa con funzioni di segretario il sig. Gianluca Neri.

Constatata la presenza del numero legale il Presidente pone in discussione l'argomento in oggetto

LA 1ª COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE

VISTA la proposta di deliberazione in oggetto;
SENTITA la relazione dell' Assessore Fabrizio Cerri;
SENTITI gli interventi dei commissari presenti;
VISTI gli emendamenti:

-CONTRODEDUZIONE PRESENTATA DAGLI UFFICI URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA.

art. 04 punto 3 parametri generali rapporto di copertura da 0,40 a 0,35

- da una verifica svolta con il precedente piano regolatore, in vigore dalla fine degli anni '70 fino al 2001, che ha determinato la gran parte del tessuto edificato esistente si rileva che il rapporto di copertura medio previsto per le sette zone residenziali va da un minimo del 25% previsto per la zona residenziale 7r ad un massimo del 32,6% previsto per la zona residenziale 4r;
- con le nuove norme proposte nel rapporto di copertura non vengono conteggiate alcune strutture sul lotto interessato dall'edificazione quali ad esempio: porticati, logge, tettoie, scale esterne, pensiline, loggiati (vedi

anche lettera d punto 11 superfici accessorie), nel caso in cui la loro superficie complessiva sia inferiore al 30% della superficie coperta dell'edificio,

a titolo esemplificativo si riporta la seguente simulazione per un lotto di mq. 1.000

con l'attuale rapporto di copertura 0,40 si ha per un edificio così composto:

edificio di superficie coperta mq. 345 + porticato mq. 80 (da computare al 50%) + balcone con aggetto di ml. 1,60 mq. 15 (da computare al 100%)

$$\text{totale superficie coperta di progetto} = \text{mq. } 345 + 40 + 15 = \text{mq. } 400$$

con il rapporto di copertura 0,35 con la stessa composizione:

superficie coperta mq. 345 porticato mq. 80 (non si computa) balcone mq. 15 (non si computa)

$$\text{totale superficie coperta di progetto} = \text{mq } 345 + 0 + 0 = \text{mq. } 345$$

(inferiore a mq. 350 Rc 35%, con un'ulteriore possibilità di mq. 5)

In sintesi per un lotto di mq. 1.000 è possibile

con la norma proposta Rc 0,35 arrivare a coprire, senza tenere di conto degli arredi da giardino e dell'eventuale locale per la raccolta dei rifiuti

$$\text{mq. } 350 + 105 (30\%) = \text{mq. } 455$$

che corrisponde ad un effettivo Rc di 0,455 (resta per gli spazi di resede e di verde, 30% minimo, lo 0,545)

-CONTRODEDUZIONE PRESENTATA DAGLI UFFICI URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA.

art. 04 punto 16 ampliamenti in deroga

tutte le trasformazioni che usufruiscono di deroghe dal Consiglio Comunale sono vincolate alla destinazione d'uso per le quali è stata concessa, una diversa utilizzazione/destinazione, sia pure rientrante nella medesima destinazione ad altra utilizzazione dovrà essere approvata dal Consiglio Comunale

-articolo 0.4 - Norme e prescrizioni di riferimento generali

16. Destinazioni d'uso soggette a convenzione e deroghe (MODIFICATO)

Edifici/complessi/strutture edilizie con destinazione d'uso ad abitazioni specialistiche, abitazioni collettive, attività ricettive sono soggette a convenzione. La convenzione dovrà in primo luogo regolamentare gli aspetti che garantiscono il mantenimento della unitarietà edilizia ed urbanistica e della gestione unitaria dell'intero edificio/complesso/struttura, in conformità alla destinazione d'uso prevista.

Tutte le trasformazioni che usufruiscono di deroghe approvate dal Consiglio Comunale ai sensi dell' art. 203 L.R. N. 1/2005 sono vincolate alla destinazione d' uso per le quali la deroga è stata concessa. Una diversa utilizzazione/destinazione specifica, sia pure rientrante nella medesima categoria di utilizzazione, dovrà essere approvata dal Consiglio Comunale.

-articolo 0.4 - Norme e prescrizioni di riferimento generali

2. Qualità degli Interventi Progettati. (MODIFICATO)

Tutte le trasformazioni previste devono in ogni caso configurarsi come una modifica rispettosa delle esigenze di decoro e/o di accrescimento organico dell'edificio e della sua armonizzazione con l'edificato circostante, in particolare per quanto attiene:

a) la forma e la copertura;

b) i materiali e i colori;

c) i fronti, ove e per quanto siano stati alterati e nei quali non possono essere praticate aperture non corrispondenti alla logica distributiva propria degli edifici interessati, nonché degli altri aspetti ed elementi architettonici esterni;

~~d) il conseguimento di un'ottimale corrispondenza tra l'assetto architettonico esterno e l'impianto distributivo organizzativo interno;~~

e) il rispetto delle simmetrie esistenti della sagoma dell'intero edificio: in particolare per le tipologie di case a schiera, binate e/o simili;

f) l'inserimento degli impianti tecnologici e/o la sistemazione, rifacimento e manutenzione di quelli esistenti non devono alterare i fronti e/o essere fattori di disordine e di degrado dell'edificio. I progetti delle trasformazioni devono riportare negli elaborati il disegno dei suddetti impianti.

-articolo 0.4 - Norme e prescrizioni di riferimento generali

5. Ristrutturazione edilizia: ampliamenti riconducibili alla definizione di addizione funzionale di cui alla L.R. 1/05 art. 79 e successive modifiche (**MODIFICATO**)

Ampliamenti di superficie lorda utile, diversi da quelli previsti dal presente articolo e per la realizzazione di servizi igienici per l'adeguamento ai requisiti di abitabilità o agibilità ai sensi del R.E., non rientrano nella definizione di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 79 della L.R. 1/05 comma d punto 3:

a) è ammessa la copertura e chiusura di porticati, ballatoi e simili, terrazze (limitatamente a quelle poste sul medesimo piano e direttamente accessibile dell'unità immobiliare abitabile), esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme, purché nel contesto di un'operazione unitaria afferente la totalità dell'edificio, od almeno dei suoi fronti.

b) è ammessa, ai fini di un riordino e della riqualificazione dei fronti alterati, la copertura e chiusura di balconi e logge, purché nel contesto di un'operazione unitaria afferente la totalità dell'edificio, od almeno dei suoi fronti.

Gli interventi a) e b) precludono la realizzazione di nuove superfici accessorie della medesima natura;

c) è ammesso il recupero del sottotetto, al fine di renderlo abitabile, solo come facente parte dell'unità immobiliare dell'ultimo piano alle seguenti condizioni:

- l'altezza dell'eventuale rialzamento non può essere superiore a ml. 1,00 dell'altezza dell'edificio;
- siano soddisfatti i requisiti stabiliti dal regolamento edilizio per le superfici aeroilluminanti;
- l'edificio, alla data di entrata in vigore delle presenti norme, sia costituito per almeno il 60% da unità immobiliari con destinazione residenziale e/o da due unità immobiliari di cui almeno una residenziale;

- non si configuri come un nuovo piano, ovvero una sopraelevazione;

- la nuova copertura si configuri come una modifica organica dell'edificio con riferimento alle sue caratteristiche strutturali e compositive.

E' consentita come unità residenziale a se stante solo nei casi in cui all'unità immobiliare posta nel sottotetto si possa accedere in modo autonomo, tramite vano scale (proprio o condominiale) collocato all'interno della sagoma del fabbricato esistente, ovvero che non sia un nuovo corpo aggiunto (aperto o chiuso).

Sono ammesse nuove aperture per garantire i rapporti aeroilluminanti, purchè nei limiti degli interventi consentiti dallo strumento urbanistico e unicamente al fine di assicurare i parametri di abitabilità, anche i lucernari concorrono a garantire la verifica del rapporto aero-illuminante.

d) per gli edifici, costituiti da un'unica unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale o da non più di due piani abitabili fuori terra con più unità immobiliari, delle quali (unità immobiliari) almeno il 50% con destinazione d'uso residenziale, sono consentiti incrementi, una tantum, della superficie utile lorda alle seguenti condizioni alternative tra loro:

1 - **un piano aggiuntivo** negli edifici esistenti composti da un solo piano fuori terra, oppure a completamento del secondo piano fuori terra qualora esistano sopraelevazioni parziali del primo piano fuori terra, nei limiti della superficie coperta già interessata dal piano terra e purché **sia uniformata all'altezza dell'edificio se trattasi di completamento risultante non superi ml.7,50** e comunque non superiore a quella degli edifici adiacenti **se trattasi di sopraelevazione. Si può comunque intervenire fino ad una altezza massima di mt. 7,50 anche quando gli edifici adiacenti hanno una altezza inferiore.**

2 - ampliare la superficie utile lorda, esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme, di ognuna delle unità immobiliari interessate dall'intervento, in misura non superiore a:

- il 40% di quella preesistente, quando questa sia inferiore a 100 mq;

- il 10% di quella preesistente, quando questa sia superiore a 400 mq;

- la percentuale ottenuta per interpolazione lineare dei valori di cui sopra, da applicare alla superficie utile lorda preesistente, quando questa è compresa tra 100 e 400 mq;

I suddetti ampliamenti non sono ammessi per gli edifici che hanno usufruito del progetto di riqualificazione ai sensi dell'art. 04, punto 8.

-articolo 0.4 - Norme e prescrizioni di riferimento generali

12. Parcheggi

b. Posti auto e autorimesse (garage) pertinenziali **(MODIFICATO)**

~~Per tutti gli interventi, ad esclusione di quelli fino alla ristrutturazione edilizia senza incremento del carico urbanistico~~ **Nei casi di interventi che prevedano un aumento del numero delle unità immobiliari e comunque se non vi è incremento delle unità immobiliari, limitatamente al solo incremento della superficie utile lorda,** è prescritta la dotazione di posti auto/autorimesse per una superficie non inferiore a 1mq/10mc riferita alla superficie lorda utile dell'intero edificio o delle unità immobiliari interessate all'intervento. Nella superficie indicata non sono compresi i percorsi di accesso al posto auto/autorimessa, mentre sono compresi gli spazi di manovra tra gli stalli.

Gli elaborati grafici dovranno riportare l'esatta individuazione e dimensionamento dei posti auto scoperti così come i percorsi di accesso delle auto ai medesimi e/o alle autorimesse.

E' fatto obbligo di produrre atto di vincolo pertinenziale registrato e trascritto sia del posto auto scoperto e/o della autorimessa all'unità immobiliare di riferimento.

~~In particolare per tutte le nuove unità immobiliari residenziali comprese quelle risultanti da eventuali frazionamenti e cambi di destinazione d'uso, è richiesto almeno un posto auto coperto o scoperto legato da vincolo pertinenziale registrato e trascritto accessibile dalla viabilità pubblica e posto ad una distanza non superiore a ml. 200 dall'unità immobiliare a cui è collegato.~~

In particolare per tutte le nuove unità immobiliari residenziali, comprese quelle risultanti da tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, anche nel centro storico, che realizzino nuove unità immobiliari residenziali, comprese quelle risultanti da eventuali frazionamenti, cambi di destinazione d'uso e recuperi del sottotetto, è richiesto almeno un posto auto coperto o scoperto legato da vincolo pertinenziale registrato e trascritto accessibile dalla viabilità pubblica e posto ad una distanza non superiore a ml. 200 dall'unità immobiliare a cui è collegato. In ogni caso deve essere prevista la realizzazione di almeno un posto auto pertinenziale per unità immobiliari inferiori a mq 65 e due posti auto per ogni unità edilizia risultante superiore a mq. 65. Qualora sia dimostrata l'impossibilità per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo, dovrà essere individuata e realizzata la stessa quantità di parcheggi pertinenziali previsti dal suddetto Regolamento, come parcheggi privati ad uso pubblico o parcheggi standard in un'area posta ad una distanza non superiore a ml 500 dall'unità immobiliare a cui è collegato. Evidenziato che in funzione della morfologia sia dei luoghi che della costruzione, la richiesta superficie a parcheggio non può essere realizzata, neppure parzialmente, si potrà procedere alla monetizzazione delle prescritte dotazioni di parcheggi pertinenziali, consentendo la realizzazione di nuove unità immobiliari, previo versamento al Comune di una somma stabilita dagli Uffici competenti. Al fine di agevolare iniziative che promuovono la riqualificazione del tessuto urbano del territorio comunale, si consente oltre alla possibilità di inserire i parcheggi ai piani interrati degli edifici, la possibilità di realizzare parcheggi a silos, anche attraverso il recupero degli edifici esistenti, per limitare il consumo di suolo e la creazione di ampie superfici monofunzionali, che sarebbero difficilmente utilizzabili per altri scopi.

Per la realizzazione di autorimesse in complessi edilizi o edifici costituiti da più unità immobiliari occorre preventivamente redigere un progetto unitario (art. 0.4 punto 10);

Si assume come riferimento per la dotazione di parcheggi, il volume convenzionale risultante dal prodotto della Superficie Utile Lorda per l'altezza convenzionale assunta pari a 3,00 ml.

Limitatamente agli immobili destinati ad esercizi commerciali, la dotazione minima deve essere maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci.

-articolo 0.5 – Tutela degli edifici e degli elementi di interesse storico

Opere interne **(MODIFICATO)**

- *nei sottotetti*, in presenza di controsoffitti da conservare è ammessa la realizzazione di un solaio praticabile tra il controsoffitto stesso e la copertura; il solaio del sottotetto in relazione alla sua oggettiva e documentata precarietà statica o al suo modesto interesse storico, può essere sostituito con un solaio praticabile anche con la modifica della posizione e della quota nei limiti tecnici per l'adeguamento strutturale o comunque con un distacco non inferiore a ml ~~0.60~~ **0.30** dalle aperture di finestre e porte esterne;

-articolo 1.0.2.5 - Supporti per la raccolta differenziata dei rifiuti **(MODIFICATO)**

1. Nelle articolazioni del territorio urbano appartenenti agli "ambiti della qualificazione", è fatto obbligo di prevedere, nei progetti relativi alla sistemazione degli spazi scoperti autonomi, con particolare riferimento a quelli destinati a servizi pubblici e/o per uso collettivo, siti da destinare alla realizzazione di *isole ecologiche*, intese come insiemi di contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti, tenendo conto delle indicazioni localizzative e dimensionali definite nel Piano regionale di gestione dei rifiuti della Regione Toscana, nonché delle necessità di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta, e tenendo comunque presente che la distanza massima tra *isola ecologica* e utenti non deve di norma superare ~~il chilometro~~ **cinquecento metri** e che l'ubicazione ottimale di tali impianti è in prossimità di luoghi abitualmente frequentati e vissuti, come supermercati, centri commerciali e altri spazi, pubblici o privati, di richiamo della popolazione. **Luoghi abitualmente frequentati come supermercati, centri commerciali e altri spazi, pubblici o privati, di richiamo della popolazione devono avere appositi e propri spazi esclusivi dove conferire i rifiuti.**

1bis . Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni di interi edifici è possibile realizzare un locale deposito rifiuti adibito alla raccolta differenziata, in deroga agli indici urbanistici, che viene escluso e non è mai computato tra le superfici utili o accessorie . Tale locale deve essere parte integrante del fabbricato e deve garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante, oltre che rispettare tutti i requisiti richiesti dai regolamenti vigenti, dimensioni e caratteristiche sono definite dal Regolamento Edilizio.

2. Nelle articolazioni del territorio urbano appartenenti agli "ambiti della trasformazione" è fatto obbligo di individuare, nei relativi piani attuativi, siti da destinare alla realizzazione di isole ecologiche, tenendo conto delle indicazioni localizzative e dimensionali definite nel Piano regionale di gestione dei rifiuti della Regione Toscana, nonché delle necessità di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta.

3. Nella definizione delle caratteristiche delle strade di nuova realizzazione, o da ristrutturare, è fatto obbligo di garantire l'ubicazione di campane, e cassonetti e isole ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti, nonché il transito e la manovra dei mezzi adibiti alla raccolta.

esprime

PARERE FAVOREVOLE

All' unanimità dei presenti e dei votanti

Sugli emendamenti presentati

essendosi verificata la seguente votazione:

VOTANTI : 9

FAVOREVOLI : 9
CONTRARI : -
ASTENUTI : -

Parere21.11.08

IL PRESIDENTE
Carmine Zappacosta

Carmine Zappacosta