



## COMUNE DI PISA

<b>TIPO ATTO <i>PROVVEDIMENTO SENZA IMPEGNO con FD</i></b>	
<b>N. atto DN-17 / 699</b>	<b>del 11/07/2011</b>
<b>Codice identificativo 736521</b>	

<b>PROPONENTE <i>Attuazione piani e programmi urbanistici</i></b>
---

<b>OGGETTO</b>	<b>APPLICAZIONI E CHIARIMENTI PER L'APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE.</b>
----------------	---

Istruttoria Procedimento	
Posizione Organizzativa responsabile	
Dirigente della Direzione	<b><i>GUERRAZZI MARCO</i></b>

OGGETTO: Applicazioni e chiarimenti per l'applicazione del regolamento urbanistico vigente.

#### IL DIRIGENTE

- Viste le norme del Regolamento Urbanistico approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 32 del 28/05/2009;
- Visto l'art. 3 – Efficace – comma 12 del regolamento sopra detto che prevede quanto segue: in caso di interventi per i quali si renda necessaria una interpretazione delle norme circa la loro applicazione, gli uffici competenti (urbanistica edilizia) congiuntamente, esprimeranno con atto del dirigente, la corretta interpretazione e prevalenza su disposizioni eventualmente in contrasto. L'atto costituisce documento allegato delle direzioni competenti al quale esse devono attenere.
- Visto il verbale della Conferenza dei Servizi della Direzione Edilizia ed Urbanistica del 27/06/2011 che fa parte integrante del presente atto

#### DETERMINA

- Di prendere atto di quanto citato in premessa;
- Di prendere atto del verbale della Conferenza dei Servizi del 27/06/2011 ;
- Di procedere alla applicazione delle norme del regolamento urbanistico secondo i criteri, le precisazioni e le interpretazioni evidenziate nel verbale sopra detto in base all'art. 3 – Efficace-comma 12 del Regolamento Urbanistico;
- Di pubblicare il presente provvedimento sul sito della rete civica come documento allegato al regolamento urbanistico;
- Di trasmettere il presente atto, che costituisce documento allegato al Regolamento Urbanistico, alle Direzioni Urbanistica e Commercio.

IL DIRIGENTE  
Arch. Marco Guerrazzi



## COMUNE DI PISA

Direzione Edilizia- Direzione Urbanistica

Conferenza dei Servizi Direzione Urbanistica ed Edilizia del 27.06.2011 – Applicazione ai sensi dell'art. 0.3 comma 12 delle norme del regolamento urbanistico e valutazione intervento ai sensi dell'art. 04.8 sostituzione edilizia con progetto di riqualificazione e dell'art. 5.1 punto 6 per gli edifici di interesse storico

### VERBALE

Presenti:

arch. Berti Gabriele	Direzione Urbanistica
arch. Marco Guerrazzi	Direzione Edilizia
geom. Roberto Serrentino	Direzione Edilizia
arch. Laura Tognetti	Direzione Edilizia
geom. Francesco Biondi	Direzione Edilizia
geom. Piero Stabile	Direzione Edilizia
geom. Simone Giommoni	Direzione Edilizia
geom. Stefania Piccolomini	Direzione Edilizia

#### **1) Prot. 2179/11 Bencivelli Iliano parere preventivo per la realizzazione di una recinzione**

Dalla cartografia del regolamento urbanistico si rileva che l'area, oggetto della richiesta, non ricade nell'ambito residenziale, ma rientra nella zona destinata alla viabilità, disciplinata dall'art. 1.4.6 delle norme del regolamento urbanistico.

Si ritiene pertanto l'intervento non ammissibile

#### **2) Verifica delle destinazioni d'uso del Centro Commerciale di Pisanova**

Preso atto che il complesso in oggetto è stato approvato e realizzato come un unico centro commerciale.

Preso atto che il vigente regolamento urbanistico prevede per gli ambiti SQ1 la destinazione d'uso di centro commerciale.

Rilevato che tale destinazione d'uso vincola le singole unità immobiliari ad avere solo infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.

Rilevato che le attività all'interno della struttura o perché sono state legittimate da precedenti titoli abilitativi o perché corrispondono a quelle indicate nella vigente definizione delle norme di centro commerciale rientrano comunque nella destinazione d'uso complessiva di centro commerciale.

La Conferenza ritiene che le modifiche d'uso delle attività delle singole unità immobiliari, facenti parte del centro commerciale, alle condizioni sopra richiamate, non sono da considerarsi una modifica della destinazione d'uso che rimane sempre e comunque "centro commerciale".

Le variazioni d'uso delle attività devono però soddisfare la dotazione dei parcheggi pertinenziali e di relazione previsti dalle norme, ovvero deve essere verificato che tale dotazione era già soddisfatta al momento del rilascio del titolo abilitativo e se così non fosse, dovrà invece essere soddisfatta, secondo le norme vigenti, al momento della variazione d'uso, diversamente l'intervento non sarà ritenuto ammissibile.

**3) 2556/2010 Marini Maria Licia**

La Conferenza, vista la soluzione progettuale del 24.05.2011, conferma il parere già rilasciato in occasione della seduta del 19.02.2010 relativamente alla pratica 3789/2009 (sempre a nome Marini Maria Licia) in quanto le varianti da apportare alla soluzione progettuale esaminata nel corso della seduta del 19.2.2010 sopracitata risultano coerenti con il contenuto dell'osservazione n. 143 del 2001; pertanto non si ravvisano cause ostative alla realizzazione dell'intervento e quindi della variante.

**4) 1827/2011 Tanzi Giuseppe e Tanzi Mariacristina**

La Conferenza, vista la documentazione allegata ed in particolare la documentazione fotografica, rileva che l'edificio classificato di interesse storico oggetto di intervento presenta una situazione di degrado edilizio che con gli interventi in progetto viene eliminata; pertanto, nonostante sia previsto un incremento di volume rispetto all'edificio di interesse storico originario, si esprime parere favorevole alla soluzione progettuale in quanto i materiali e la conformazione volumetrica previsti sono coerenti con le caratteristiche che attualmente connotano l'edificio di interesse storico.

**5) Prot. 1480/11 Gentili Maria Gabriella**

La conferenza esprime parere favorevole alla realizzazione della terrazza a tasca con la prescrizione che sia ridotta la dimensione della profondità.

Il vano terrazza dovrà essere ridimensionato fino al limite del cavedio contenente l'impianto termico in modo che dalla pubblica via sia percepita la continuità nel modo maggiormente possibile della copertura a padiglione quale elemento caratterizzante l'edificio storico novecentesco oggetto d'intervento.

**6) Prot. 2164/11 Deri Marco**

La conferenza presa visione della proposta ritiene l'intervento ammissibile in quanto si configura stilisticamente coerente con le caratteristiche tipologiche degli edificio.

**7) Prot. 1994/11 Gallone Francesco**

La conferenza presa visione della proposta ritiene l'intervento ammissibile, in quanto comporta la riqualificazione e il migliorativo architettonico dell'edificio. L'intervento si configura stilisticamente coerente con le caratteristiche tipologiche dell'edificio storico.

Si prescrive tuttavia di incrementare la pendenza della copertura al fine di consentire la posa in opera del manto di copertura del tipo coppi ed embrici alla toscana come il fabbricato principale.

**8) Prot. gen. 21748/11 Demolizioni Roggero**

Preso atto che l'immobile si ritrova all'interno del P.A. approvato con delibera di C.C. n. 55 del 26.06.2003 e che le relative norme di attuazione prescrivono che gli interventi di nuova edificazione siano subordinati alla sottoscrizione della convenzione e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, si esprime parere favorevole limitatamente agli interventi di ristrutturazione edilizia senza alcun incremento della volumetria esistente.

**9) Prot. 1864/11 Immobiliare S. Jacopo proposta di sostituzione edilizia con progetto di riqualificazione di cui all'art. 04.8 del R.U.**

**premesse che:**

- essendo l'area oggetto dell'intervento in zona a vincolo archeologico non ricompresa alla data del 1985 in zona omogenea A o B ai sensi del Codice dei Beni Culturali è soggetta alla autorizzazione paesaggistica;

- in sede di rilascio del permesso a costruire dovrà essere documentato da parte dei soggetti interessati in modo puntuale la legittimità e il dimensionamento dei manufatti esistenti e il corrispondente dimensionamento dei nuovi edifici in conformità al regolamento urbanistico;

**visto:**

- la documentazione allegata alla proposta in oggetto finalizzata alla riqualificazione con progetto di sostituzione edilizia;

**considerato che:**

- l'area interessata dall'intervento è collocata in prossimità del tumulo etrusco;

- l'area interessata dall'intervento è collocata lungo la via S. Jacopo all'ingresso della città;

**ritenuto che:**

- la configurazione planimetrica proposta, è compatibile con quella dell'ambito residenziale in cui ricade, costituito da piccole palazzine di forma regolare, prevalentemente di due/tre piani fuori terra;

si esprime parere favorevole alla proposta a condizioni che in fase di valutazione per il rilascio della autorizzazione paesaggistica del progetto degli edifici e delle sistemazioni esterne (verde, piantumazioni, posti auto, pavimentazioni, arredo ..) o comunque per il rilascio del titolo abilitativo potranno essere previste prescrizioni ed indicazioni dalla Amministrazione Comunale e dagli altri Enti preposti al rilascio dei necessari pareri che possono portare ad un progetto architettonico compreso gli spazi di resede in parte o del tutto diverso da quello indicato nella proposta ed in particolare in riferimento:

- al disegno dei prospetti degli edifici i quali dovranno avere il fronte principale verso i lati esterni dell'area (via S. Jacopo, Tumulo Etrusco, zona retrostante di via Pietrasantina) e fermo restando l'accesso ai posti auto interrati dai lati interni;

- ai materiali ed i colori delle facciate che dovranno tener conto del contesto circostante ed essere preventivamente concordati in fase di autorizzazione paesaggistica e comunque prima del rilascio del titolo abilitativo;

- alla forma e il tipo della copertura;

- alla collocazione degli impianti, in particolare dei pannelli solari e fotovoltaici;

- alla collocazione di eventuali elementi quali pergolati, tende e simili;

- ad uno specifico progetto del verde, comprensivo delle piantumazioni e delle sistemazioni esterne;

Arch. Gabriele Berti (Dir. Direz. Urbanistica)

Arch. Marco Guerrazzi (Dir. Direz. Edilizia)

Arch. Laura Tognetti (F. Resp. P.O. Edilizia)

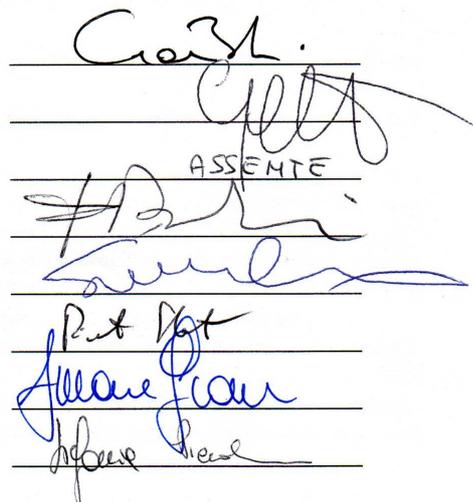
Geom. Francesco Biondi (F. Resp. P.O. Edilizia)

Geom. Roberto Serrentino (F. Resp. P.O. Edilizia)

Geom. Piero Stabile

Geom. Simone Giommoni

Geom. Stefania Piccolomini

  
ASSENTE

“Documento firmato digitalmente ai sensi del TU n. 445/00, dell'art.20 del D.lgs. 82/2005 e norme collegate. Tale documento informatico è memorizzato digitalmente su banca dati del Comune di Pisa.