



COMUNE DI PISA

Direzione Urbanistica

**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
FINALIZZATA ALLA SEMPLIFICAZIONE
RAZIONALIZZAZIONE ED ADEGUAMENTO
DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**FASCICOLO DELLE OSSERVAZIONI
E
CONTRODEDUZIONI**

Pisa, maggio 2009



Comune di Pisa

Oggetto: L.R. n. 1 del 03.01.2005 art. 15 e successivi –Variante al Regolamento Urbanistico finalizzata alla semplificazione, razionalizzazione ed adeguamento delle Norme Tecniche di Attuazione. Sintesi delle osservazioni e controdeduzioni.

N.01 - AMEDEO BOSCHI

Si chiede che sia consentita, nell'ambito Q3a, la destinazione "esercizi di somministrazione alimenti e bevande" anche riferita alle sole porzioni del piano terra degli edifici.

Parere tecnico dell'Ufficio

La destinazione d'uso richiesta è già consentita nell'ambito Q3a nel rispetto delle condizioni stabilite dalle norme. Si precisa che la dizione "al solo piano terra" non significa che tutto il piano terra debba essere interessato dall'attività. L'obiettivo della norma è che, ove l'attività sia estesa anche ai piani superiori, e solo in questo caso, debba essere interessato l'intero edificio.

Proposta di controdeduzione:

Quanto richiesto è già consentito dalle norme e non richiede modifica alle stesse.

Parere della I Commissione Consiliare Permanente:

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione.

N.02 - AMEDEO BOSCHI

Si chiede che sia consentita, nell'ambito Q3a, l'attività di vendita al dettaglio in fondo posto al piano terra.

Parere tecnico dell'Ufficio

La destinazione d'uso richiesta è già consentita nell'ambito Q3a nel rispetto delle condizioni stabilite dalle norme (limiti dimensionali della superficie di vendita, necessità di parcheggi in caso di variazione della destinazione d'uso, ecc.).

Proposta di controdeduzione:

Quanto richiesto è già consentito dalle norme e non richiede modifica alle stesse.

Parere della I Commissione Consiliare Permanente:

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione.

N.03 - CONFESERCENTI

Richiesta generica di inserire prescrizioni qualitative per le attività commerciali nel centro storico, al fine di stabilire quelle che non sono ammesse o sono incompatibili in relazione all'orario dell'attività, con inserimento di limitazioni all'insediamento di attività commerciali in genere e regolamentazione delle attività di commercio carburanti (fuori dal centro storico).

Parere tecnico dell'Ufficio

Non vi sono controdeduzioni specifiche in quanto nell'osservazione si esprime una valutazione di massima su alcuni aspetti di politica generale per l'inserimento di prescrizioni per le attività commerciali, rinviando il tutto ad un incontro con l'Amministrazione Comunale, senza indicare quali modifiche devono essere apportate al testo normativo. Nel nuovo testo, anche per effetto di alcune ulteriori modifiche indicate nell'osservazione degli uffici, è stato indicato il limite di mq. 600 di superficie di vendita esteso a tutti gli ambiti della Conservazione e della Qualificazione, e rimandando la puntuale regolamentazione alla stesura del piano delle funzioni.

Si evidenzia che la regolamentazione dell'orario delle attività non rientra nell'ambito della pianificazione urbanistica e che la competenza comunale relativa alla localizzazione degli impianti di distribuzione carburanti è già stata esercitata all'interno dell'art. 2.2.7.

Proposta di controdeduzione:

Quanto richiesto in parte è già disciplinato dalle NTA del Regolamento Urbanistico (impianti di distribuzione carburanti) per quanto rientra nella competenza dell'amministrazione comunale in riferimento alle norme vigenti, in parte è oggetto di osservazione degli uffici (limitazione della superficie di vendita). Si ritiene pertanto che l'osservazione sia in parte inconferente ed in parte già compresa da altra osservazione.

Parere della I Commissione Consiliare Permanente:

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione.

N.04 - REGIONE TOSCANA

La Regione Toscana ha trasmesso un'osservazione nella quale, accanto a considerazioni inerenti l'opportunità di sottoporre il testo normativo a Valutazione Integrata, individua alcuni specifici punti, che di seguito sinteticamente riportiamo, per i quali potrebbe ritenersi sussistere la possibilità di incrementi edificatori o di carico urbanistico, rispetto alle norme vigenti:

- a) art. 1.2.2.2 ambiti Q3a: ammessi incrementi con piano attuativo fino al 30% della superficie edilizia totale esistente;
- b) art. 1.2.2.4 ambiti Q3c e Q3e: sono ammessi i frazionamenti a Tirrenia con incremento di una sola unità immobiliare;
- c) art. 1.2.2.8 ambiti SQ1, SQ2, SQ3: ammesso l'incremento della superficie edilizia totale massima fino al 20%, attraverso l'approvazione di piano attuativo, e ammessi i frazionamenti senza i limiti di cui all'art. 04 punto 3;
- d) art. 1.2.2.10 ambiti SQ1/f: ammessi interventi con indice di utilizzazione fondiaria non superiore a 0,15 o a quella esistente se superiore;
- e) art. 1.3.1.1 fasce boscate: ammessi impianti di servizio alla viabilità fra i quali il commercio al dettaglio dei carburanti;
- f) art. 1.3.1.2 aree a verde attrezzato, per superfici superiori a mq. 2.500: ammessi manufatti per una superficie coperta massima del 2%;

Parere tecnico dell'Ufficio

In riferimento ai punti evidenziati dalla Regione Toscana e sopra indicati si esprimono le seguenti considerazioni:

- a) gli ambiti Q3a sono soggetti a piano attuativo e già la norma vigente consentiva l'incremento della superficie edilizia totale fino al 20%, senza però tener conto delle deroghe per la realizzazione delle autorimesse e della possibilità di recupero del sottotetto ai fini di renderlo abitabile. La nuova norma che ha portato l'incremento al 30% tiene conto di questi aspetti. In ogni caso l'ufficio, con propria osservazione, ha ritenuto opportuno proporre di riportare l'incremento, per ragioni di congruità con gli interventi di "sostituzione edilizia con progetto di riqualificazione", al 25%, di cui

almeno il 5% di superficie accessoria, tornando, di fatto, ad un incremento di superficie utile lorda fino al 20%, ovvero a quella ammessa dalla norma vigente, in quanto, di fatto, tutto l'incremento ammissibile viene totalmente assorbito dalla SLU.

b) la nuova norma per gli ambiti di Tirrenia pone una limitazione ai frazionamenti rispetto a quella precedente, dove non vi era il limite dell'incremento delle unità immobiliari; di fatto, la nuova norma limita l'incremento di carico urbanistico;

c) l'incremento del 20% è riferito ai soli ambiti SQ3, già previsto nella norma precedente; non vi è pertanto variazioni che comporti maggiori carichi insediativi;

d) per gli ambiti SQ1/f, la norma vigente già prevedeva tali incrementi; nel caso, è opportuno precisare che, al più, è stata introdotta una riduzione, in quanto il riferimento proposto con la variante non è più al volume esistente ma alle superfici edilizie esistenti;

e) con l'osservazione dell'ufficio si è precisato che la modifica non riguarda tutte le fasce boscate ma solo quelle ai margini delle strade extraurbane, quali la superstrada e simili, quindi ai luoghi più idonei per l'installazione di impianti di distribuzione carburanti, esclusi all'interno delle zone omogenee A, B e C;

f) per le aree a verde attrezzato, al fine di facilitarne e garantirne il mantenimento, il controllo e un migliore utilizzo, è consentita l'istallazione di manufatti (chioschi) anche a destinazione commerciale, a partire da aree di superficie superiore a mq. 2.500, anziché di mq. 5.000, in quanto tale dimensione corrisponde alla maggior parte delle aree a verde. In ogni caso con l'osservazione dell'ufficio si è ritenuto contestualmente di ridurre anche il rapporto di superficie coperta dal 2% all'1% (di fatto abbiamo ridotto l'indice), considerato più confacente alle dimensioni ed alle caratteristiche delle suddette aree. Deve essere evidenziato che la norma sul verde attrezzato ne consente la realizzazione anche da parte dei privati, purché sia mantenuto l'uso pubblico delle stesse e previo convenzionamento.

Da quanto sopra precisato, si evince che la variante normativa non introduce né nuove previsioni insediative, né incrementi di quelle esistenti, né, di conseguenza, necessità di implementazione del quadro conoscitivo che resta, per quanto attiene la presente variante, inalterato.

Proposta di controdeduzione:

Quanto richiesto è precisato nel parere tecnico dell'ufficio ed in parte oggetto, per alcuni punti, di propria osservazione. Si propone quindi l'accoglimento dell'osservazione per quanto riguarda le precisazioni e le modifiche proposte dall'ufficio.

Parere della I Commissione Consiliare Permanente:

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione.

N.05 - PANCANTI NILO – PELLINI MARIA

L'osservazione è relativa ad immobili esistenti all'interno di area destinata a Verde Attrezzato (art. 1.3.1.2). Con l'osservazione si chiede che sia consentita la modifica della destinazione d'uso in civile abitazione di locali accessori e/o la loro sostituzione edilizia, senza incremento di superficie coperta, con l'impegno di rinunciare al plusvalore in caso di esproprio.

Parere tecnico dell'Ufficio

La richiesta non è compatibile la destinazione ad area a verde attrezzato e presuppone una regolamentazione tale da consentire una utilizzazione residenziale di un'area destinata a standard, anche se realizzabile da parte di privati e non necessariamente soggetta a procedimento espropriativo. L'accoglimento sarebbe possibile solo con modifica cartografica della destinazione d'uso.

Proposta di controdeduzione:

Per quanto sopra indicato, si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Parere della I Commissione Consiliare Permanente:

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione.

N.06 - CIUTI RICCARDO

L'osservazione prende in esame tre aspetti del nuovo testo normativo.

Il primo, più articolato, riguarda le destinazioni d'uso, la loro modifica con e senza opere (art. 04, punto 14) con riferimento all'incremento del carico urbanistico, la mancata corrispondenza tra le destinazioni d'uso e le utilizzazioni così come riportate nella Parte 5 "Definizioni" del testo normativo e la conseguente dotazione di parcheggi di cui all'art. 04, punto 12, una valutazione più generale sulla tabella dell'art. 04, punto 14, che, a parere di chi osserva, così come è stata redatta appare un modo per disincentivare la residenza specie nel centro storico.

Per quanto sopra chi osserva chiede in particolare:

- che sia meglio precisato, in rapporto alla tabella di cui all'art. 04, punto 14, in quali casi devono essere corrisposti gli oneri concessori e se devono essere reperiti i necessari standard urbanistici aggiuntivi;
- che le utilizzazioni (Parte 5 Definizioni) siano associate alle diverse destinazioni d'uso di cui alla tabella dell'art. 04, punto 14, e se le prescritte dotazioni di parcheggio per le utilizzazioni, di cui all'art. 04, punto 12, sono la risposta richiesta all'incremento del carico urbanistico e se tale fatto sia coerente con la citata tabella delle destinazioni d'uso;
- che sia meglio precisato il primo capoverso dell'art. 04, punto 12, lettera c;
- se i casi di mutamento di destinazione d'uso senza opere sono assoggettati agli obblighi della dotazione dei parcheggi di cui all'art. 04, punto 12, lettera c;
- se, per quanto attiene al centro storico, la tabella così come è impostata sostituisce la norma per il centro storico dell'art. 4.5.3.

Il secondo punto invece attiene all'art. 04, punto 16, relativo alle deroghe previste dalla legge regionale. Chi osserva propone di inserire una frase per fare maggiore chiarezza sulla sua applicazione " ... deroghe approvate dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 205 della L.R. 1/05 (articolo) vigente fino all'adeguamento del piano strutturale e del regolamento urbanistico alla stessa L.R. n. 1/05".

L'ultimo e terzo punto riguarda invece le dimensioni minime dei posti auto di cui all'art. 04, punto 12. L'articolo prevede dimensioni fisse e non fa distinzione tra i diversi tipi di parcheggio secondo la loro collocazione rispetto alla viabilità e allo spazio di manovra. Ciò comporta che molti dei parcheggi attuali o da realizzare (in particolare quelli a pagamento lungo strada) risulterebbero fuori norma e impossibili da adeguare alle nuove dimensioni.

Parere tecnico dell'Ufficio

Per quanto riguarda gli argomenti di cui al primo punto dell'osservazione, deve essere precisato che la tabella è stata predisposta per stabilire in quali casi di modifica della destinazione d'uso sia dovuta la corresponsione degli oneri e si debbano reperire le quantità di standard, se dovuti ai sensi del DM 1444/68; la tabella è stata introdotta per eliminare ogni possibile discrezionalità nella valutazione dei casi nei quali devono essere corrisposti gli oneri concessori e/o reperite le quantità di spazi di parcheggio di standard.

Per le utilizzazioni riportate nelle definizioni e nell'art. 04, punto 12, lettera c, i parcheggi richiesti non sono direttamente connessi con l'incremento del carico urbanistico e non sono, quindi, standard. I parcheggi di relazione richiesti sono invece privati di uso pubblico. Si ritiene utile, in ogni caso, reintrodurre, in attesa della definizione del piano delle funzioni, la tabella già presente nel testo previgente (art. 3.10), con i necessari adeguamenti della terminologia con riferimento alla normativa vigente.

L'osservazione attiene anche ad argomento trattato nella osservazione dell'ufficio, che propone una modifica del primo capoverso, precisando che i parcheggi di relazione devono essere ritrovati nei casi in cui, a seguito della modifica della utilizzazione, o all'incremento della SLU, la dotazione dei parcheggi di relazione richiesta sia maggiore di quella attuale. Si specifica che, in caso vi sia incremento della SLU, nuovi spazi di parcheggio devono essere previsti solo limitatamente all'incremento di SLU e per la parte preesistente. La norma, infatti, non può avere valore retroattivo rispetto a ciò che già legittimamente esiste (slu e/o destinazione d'uso esistente);

Ancora con riferimento alla prima parte dell'osservazione si conferma che, anche per la modifica della destinazione d'uso senza opere, deve essere data dimostrazione che siano già esistenti gli spazi di parcheggio di relazione e gli spazi di standard previsti dal DM 1444/68; in caso contrario il mutamento di destinazione d'uso non può configurarsi come realizzabile in assenza di opere.

In riferimento al centro storico, infine, la norma è l'art. 4.5.3, specifico per la zona, e pertanto non si applica quanto indicato nella tabella di cui art. 04, punto 14, che attiene al resto del territorio.

In riferimento all'applicabilità dell'art. 205 della L. R. n. 1/2005, si concorda con quanto indicato nell'osservazione, riconoscendo che la variante non è equiparabile, né nel procedimento seguito, né negli effetti attesi, ad un nuovo Regolamento Urbanistico. Resta pertanto applicabile la disciplina prevista dalla norma transitoria della legge regionale.

Si riconosce che il dimensionamento degli stalli di parcheggio non può essere uniforme in tutte le situazioni e che, comunque, era necessario un adeguamento alle vigenti normative tecniche. Il nuovo dimensionamento proposto, sentita la Direzione Mobilità, è stato inserito nell'osservazione dell'ufficio.

Proposta di controdeduzione:

Per quanto sopra indicato, si propone l'accoglimento parziale dell'osservazione, secondo le indicazioni contenute nel parere tecnico.

Parere della I Commissione Consiliare Permanente:

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione.

N.07 - EDILBRUN s.a.s.

L'osservazione riguarda la destinazione d'uso "somministrazione di alimenti e bevande" negli ambiti urbani C2b di cui all'art. 1.2.2.5. Il testo adottato prevede in questi ambiti, per la destinazione d'uso sopra richiamata, il limite massimo di mq. 200 della superficie di vendita. Chi osserva segnala che questa limitazione non è presente nelle definizioni, che la precedente norma non riportava il suddetto limite, così come anche il nuovo Codice del Commercio, il quale già stabilisce limitazioni e prescrizioni urbanistiche. Inoltre tutti gli aspetti inerenti la compatibilità delle funzioni e la relativa dotazione dei parcheggi sono già regolamentate a parte. In ragione di ciò appare immotivata la limitazione prevista e chiede che sia eliminata o, in subordine, consentita fino a mq. 600 (la medesima di quella ammessa per gli esercizi di media distribuzione); chiede inoltre che, per gli esercizi di vicinato, la dimensione sia riportata a mq. 250 anziché mq. 150.

Parere tecnico dell'Ufficio

Le limitazioni alla superficie di vendita per gli ambiti della Conservazione, anche se in modo diverso e più articolato, ma del tutto simile, erano già presenti nel testo vigente delle norme (in alcune non era prevista la destinazione, in alcune il limite era di mq.100, in altre erano ammesse le strutture commerciali fino a mq. 600, ma solo con P.A., in altre ancora, sommando anche altre destinazioni non residenziali, non poteva essere superato il 20% della superficie edilizia totale del singolo edificio). Le nuove norme hanno cercato di uniformare e di semplificare (accorpendo) le destinazioni d'uso ammesse e le relative limitazioni all'interno dei diversi ambiti della

Conservazione, mantenendo le medesime finalità del testo normativo vigente con un compatibile inserimento di attività diverse.

Proposta di controdeduzione:

Si propone il parziale accoglimento dell'osservazione, limitatamente all'innalzamento del limite di superficie di vendita fino a mq. 250, ivi comprese le attività di somministrazione di alimenti e bevande.

Parere della I Commissione Consiliare Permanente:

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione.

N.08 - COMUNE DI PISA DIREZIONE ATTIVITA' ECONOMICHE

In riferimento ai profili attinenti l'insediamento delle attività produttive la Direzione segnala la necessità di rivedere le definizioni contenute nel R.U. in quanto non sempre corrispondenti a quelle della normativa di settore.

Parere tecnico dell'Ufficio

Fermo restando una maggiore integrazione tra le due normative viene rimandata più correttamente e in modo puntuale alla stesura del piano delle funzioni, si ritiene, al fine di una migliore lettura del testo normativo sul piano prettamente urbanistico ed edilizio di modificare, nella parte 5 "Definizioni", da riportare poi nei singoli articoli ove sono richiamate, le seguenti voci:

ospizi sostituiti con la voce: *strutture socio assistenziali*;

manifatture sostituita con la voce: *attività artigianali e industriali*;

commercio all'ingrosso; per tale si intendono le attività di commercializzazione all'ingrosso di qualsiasi genere *svolte da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande*, esclusi combustibili, i minerali ed i prodotti chimici per l'industria; gli spazi funzionali a tali attività comprendono i magazzini e/o i depositi dei generi commercializzati, i relativi spazi di servizio e di supporto, uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti e per processi produttivi strettamente complementari; esso si articola in:

centri commerciali, intesi come *media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali, non inferiori a n. 6, sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. La superficie di vendita, minimo mq.1.500 è determinata dalla somma delle superfici degli esercizi di commercio al dettaglio presenti nella struttura* ~~come i complessi di più esercizi di vendita commercio al dettaglio, che dispongano in misura adeguata di infrastrutture e servizi comuni, concepiti, promossi, realizzati e gestiti con criteri unitari da apposite società, e con superficie complessiva di vendita superiore almeno a 2.500 metri quadrati~~; tali complessi possono comprendere altresì attività paracommerciali quali pubblici esercizi, agenzie d'affari e simili;

commercio al dettaglio di carburanti per veicoli a motore terrestri su gomma e/o per imbarcazioni a motore, intesi come *complesso commerciale unitario, costituito da uno o più apparecchi di erogazione automatica di carburante per autotrazione, sia per veicoli terrestri che per natanti, e dai servizi e dalle attività economiche accessorie integrative previste dalla normativa di settore (servizi all'automobile e all'automobilista)*. ~~esercizi singoli e non integrati e complementari con altre, prevalenti, attività; ove volti solamente o prevalentemente alla distribuzione di carburanti e lubrificanti a veicoli terrestri, essi comprendono le attrezzature di assistenza e di lavaggio dei veicoli, nonché le piccole attività di vendita al dettaglio di articoli connessi alla mobilità su gomma;~~
esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, *attività di vendita di alimenti e bevande per il consumo sul posto. Comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali*

dell'esercizio o in una superficie aperta al pubblico, intesa come adiacente o pertinente al locale, appositamente attrezzati e gestiti per la funzionalità dell'esercizio. ~~dove gli acquirenti consumano i prodotti nel locale dell'esercizio attrezzato allo scopo, i quali si articolano in:~~
~~bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione;
osterie; ristoranti; trattorie; pizzerie;
tavole calde, rosticcerie, fast food;
mense costituenti autonoma attività economica ovvero aventi, almeno, autonomia insediativa e funzionale;~~

strutture per agriturismo inteso come *attività di ricezione e di ospitalità, esercitate dagli imprenditori agricoli, attraverso l'utilizzo della propria azienda in rapporto di connessione e di complementarietà con l'attività agricola, che deve rimanere sempre principale rispetto a quella di ricezione* ~~attività di ricezione e ospitalità esercitata dagli imprenditori agricoli e sempre connessa e complementare all'attività agricola.~~

stabilimenti balneari

spiagge libere attrezzate

studi professionali e uffici privati (senza orario di apertura o senza attività di sportello o comunque non accessibile in modo continuato da qualunque utenza) quali a titolo esemplificativo: consulenti legali, commerciali e fiscali; notai; medici (*strutture e/o locali nei quali vengono svolte le attività delle libere professioni mediche e sanitarie*); ingegneri; architetti; artisti e letterati; altri esercenti libere professioni società di servizi contabili ed affini; studi tecnici ed affini; agenzie di pubblicità e pubbliche relazioni; società per studi di mercato, di consulenza organizzativa, di informatica e simili; agenzie di informazioni;

asili nido sostituita con la voce: **servizi educativi per la prima infanzia;**

strutture sanitarie ed assistenziali, sono partitamente considerate le utilizzazioni per:

- ospedali, cliniche, case di cura;
- ospedali diurni ed altre strutture diurne *compresi i centri di riabilitazione;*
- ambulatori e centri di primo soccorso, *compresi i gabinetti di analisi cliniche;*

Proposta di controdeduzione:

Si ritiene che l'osservazione contribuisca a rendere le NTA più chiare e conformi alla terminologia di settore, e se ne propone l'accoglimento.

Parere della I Commissione Consiliare Permanente:

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione.

N.09 - BENTIVOGLIO GIUSEPPE – BARTALENA ANDREA

L'osservazione è riferita all'art. 1.6.1 "ambiti disciplinati da piani attuativi approvati". Chi osserva si riferisce in particolare ad un Piano Convenzionato approvato e realizzato all'interno della zona ippica, in data anteriore all'approvazione del Regolamento Urbanistico, dalla Società Pisana Sviluppo e chiede che, non essendo le residenze dotate di superfici accessorie, in analogia con gli ambiti residenziali Q1 e Q2, sia consentita nei P.A., di cui all'art. 1.6.1, la realizzazione di superfici accessorie per i fabbricati ad uso residenziale, quali: balconi, terrazze, tettoie, autorimesse e locali tecnici anche con progetto unitario.

Parere tecnico dell'Ufficio

Tutti i P.A., in base all'art. 1.6.1, una volta completati gli interventi previsti, sono classificati secondo l'articolazione degli ambiti del regolamento urbanistico e ne seguono la rispettiva disciplina. In particolare il piano cui fa riferimento chi osserva ricade nella zona ippica, che fa parte del territorio agricolo, destinata esclusivamente alle funzioni ed usi ad essa attinenti, non

assimilabili a quelli di un ambito residenziale. In particolare, gli edifici esistenti derivano da un “piano convenzionato” degli anni '90, ormai completato, che non è assimilabile ad un piano attuativo, non avendone i contenuti di perseguimento di un interesse pubblico che scaturisce nella dichiarazione di pubblica utilità per le opere pubbliche ivi previste e nel convenzionamento per la realizzazione delle stesse. Da questo punto di vista, l'eventuale accoglimento dell'osservazione non avrebbe conseguenze sugli edifici di proprietà di chi osserva.

Si evidenzia inoltre che l'inserimento in ambito Q1 o Q2 sarebbe in contrasto con la destinazione di zona (area agricola), all'interno della quale possono sussistere insediamenti residenziali derivati dalla deruralizzazione di fabbricati già destinati ad uso agricolo, ma non configurabili come villaggi derivati da piani particolareggiati o da interventi unitari. Infatti, i fabbricati residenziali cui si fa riferimento derivano dalla possibilità prevista nel PRG previgente di consentire la realizzazione di abitazioni di servizio per lo svolgimento dell'attività di allevamento e allenamento di cavalli, quindi con funzioni puramente accessorie rispetto all'attività prevalente.

L'accoglimento dell'osservazione si configurerebbe, pertanto, come una variante sostanziale al Regolamento Urbanistico nel suo insieme.

Proposta di controdeduzione:

Quanto sopra indicato si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Parere della I Commissione Consiliare Permanente:

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione.

N.10 - GIORGI ANDREA

All'interno di un ambito Q3b (art. 1.2.2.3), si richiede la possibilità di realizzazione di autorimessa in sostituzione di locale di sgombero e nuova realizzazione del locale di sgombero (vedi anche il grafico prodotto dall'osservante). In riferimento a ciò si chiede di modificare la norma relativa alle distanze dai confini degli accessori (art. 0.4 punto 3) in quanto, così come formulata, non consente l'intervento richiesto ed appaiono troppo limitative; in subordine si chiede la possibilità di deroga dalle distanze indicate nella norma per le superfici accessorie esistenti legittime.

Parere tecnico dell'Ufficio

La norma per la distanza dai confini degli accessori è stata introdotta in quanto nel testo precedente era indicata solo per alcuni ambiti. La norma intende regolamentare le trasformazioni edilizie secondo criteri rispondenti ad un corretto inserimento nel lotto interessato e di rispetto dell'edificato circostante. Si ritiene però ammissibile, sulla base dello stato di fatto consolidato, consentire che, per i manufatti legittimi già esistenti, anche in caso di demolizione e ricostruzione, possa essere mantenuta la distanza preesistente dall'edificio principale, qualora, ovviamente, ciò non sia in contrasto con altre disposizioni e/o vincoli. Si propone di integrare la norma prevedendo una distanza minima del vano accessorio dal fabbricato principale non inferiore a ml. 2,50, distanza tale da non configurare un'intercapedine che possa provocare insalubrità, ovvero di mantenere la distanza preesistente.

Proposta di controdeduzione:

Si propone l'accoglimento parziale dell'osservazione nei termini descritti nel parere tecnico.

Parere della I Commissione Consiliare Permanente:

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione.

N.11 - TITONI LUCA

Con l'osservazione si chiede che, negli ambiti Q3c, anche per gli edifici di interesse storico, sia ammessa la trasformazione dell'autorimessa inserita nel corpo principale dell'edificio in superficie utile lorda e la ricostruzione, come superficie accessoria aggiuntiva, di un manufatto, staccato dall'edificio principale, da destinare ad autorimessa.

Parere tecnico dell'Ufficio

L'articolo 05, che tratta gli interventi ammessi per gli edifici di interesse storico, apporta una modifica per incentivare la conservazione delle caratteristiche originarie e la riqualificazione delle parti aggiunte. In tal senso, a parere dell'ufficio, l'osservazione può essere accolta limitatamente alle sole autorimesse esistenti negli edifici di interesse storico e a parità di superficie accessoria trasformata in SLU, in ogni caso senza superare quella massima consentita dall'art. 04, punto 11, se la superficie accessoria trasformata in SLU risultasse superiore ad essa.

Proposta di controdeduzione:

Si propone l'accoglimento con le limitazioni indicate nel parere tecnico.

Parere della I Commissione Consiliare Permanente:

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione.

N.12 - TITONI LUCA

Chi osserva chiede che, per gli edifici di interesse morfologico, sia consentito in base all'ambito di appartenenza, oltre al recupero delle superfici accessorie, un ampliamento, anche parziale, magari in rapporto alle dimensioni del reseedo stesso o alla superficie originaria del fabbricato stesso.

Parere tecnico dell'Ufficio

La norma, art. 05 "corpi aggiunti" già consente, in base all'ambito di appartenenza, di applicare ampliamenti (incrementi) calcolati sulle superfici esistenti non storiche accorpate all'edificio di interesse storico. Prevedere una ulteriore possibilità di ampliamento (per gli edifici di interesse morfologico) comporterebbe l'eliminazione di un principio generale di tutela che ha portato il Regolamento Urbanistico a suddividere l'edificato in più categorie a seconda della loro connotazione storica e di riferimento nel territorio, in pratica consentendo in maniera indifferenziata gli interventi su qualsiasi categoria di edificio, ovvero creando disparità di trattamento tra le varie categorie di edifici classificati.

Proposta di controdeduzione:

Si propone il non accoglimento dell'osservazione, per le motivazioni espresse nel parere tecnico.

Parere della I Commissione Consiliare Permanente:

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione.

N.13 - GOLDEN CENTER s.r.l. di Lucarelli Alberto

L'art. 1.2.2.9 disciplina gli ambiti specialistici (SQ) e, premesso che essendo Pisa una città universitaria con presenze temporanee, che a Ospedaletto in particolare e nelle aree della cantieristica occorre potenziare la ricettività, che la vocazione turistica riguarda l'intera area pisana, si richiede che, tra le destinazioni ricettive ammesse, siano previste, in conformità alla legge regionale sul turismo, anche "case e appartamenti per vacanze".

Parere tecnico dell'Ufficio

La previsione per l'area oggetto della osservazione, facente parte della zona di Ospedaletto è finalizzata ad inserire attività ricettive, diverse da quella richiesta, che siano di supporto alle attività prevalentemente produttive e di servizio presenti nella zona. La destinazione proposta attiene, più che alle aree con specifica destinazione ricettiva, alle zone residenziali. Nelle prime, secondo la disciplina del Regolamento Urbanistico, negli ambiti destinati a "servizi" si prevedono attività ricettive di carattere alberghiero (comprendendo nella definizione anche le RTA), pur senza escluderle dalle zone residenziali, con le quali appaiono compatibili. La "casa per vacanze" non si configura come "servizio" nel senso di attività ricettiva complementare e sussidiaria dell'area produttiva nella quale è stata prevista dalla pianificazione. La destinazione proposta appare inoltre orientata alla permanenza per periodi anche non brevi, assimilabile a quella residenziale, non compatibile con le caratteristiche del clima acustico dell'area (classe V e classe VI). Si sottolinea inoltre che già la norma vigente del R.U. per gli ambiti SQ non prevedeva questa destinazione. Pertanto a parere di questo ufficio la destinazione d'uso non è ritenuta compatibile. L'accoglimento produrrebbe inoltre un'estensione potenziale della "residenzialità" a tutte le zone a servizi, comunque collocate, spesso in contrasto con le indicazioni del Piano Strutturale (come in questo caso) che opera una distinzione tra gli ambiti destinati alla produzione di beni e servizi e quelli residenziali.

Proposta di controdeduzione:

Si propone il non accoglimento dell'osservazione, per le motivazioni espresse nel parere tecnico.

Parere della I Commissione Consiliare Permanente:

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione.

N.14 - KARE s.r.l. di Caletti Walter

All'interno di ambito PQ1, in area prossima all'aeroporto, si richiede che la norma consenta la realizzazione anche di parcheggi su più piani e non solo a raso.

Parere tecnico dell'Ufficio

La destinazione d'uso richiesta è già prevista nell'ambito PQ1 (ricovero veicoli su gomma) e non sono previste, per la destinazione o la funzione specifica, limitazioni di altezza. Pertanto quanto richiesto con l'osservazione risulta già ammissibile.

Proposta di controdeduzione:

Quanto richiesto è già consentito dalle norme e non richiede modifica alle stesse.

Parere della I Commissione Consiliare Permanente:

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione.

N.15 - BOTTAI MARCO

Chi osserva propone la modifica dei seguenti articoli:

a) art.04, punto 3, si richiede che, in merito alla distanza dai fabbricati e dai confini, per gli interventi di ampliamento, sopraelevazione e ristrutturazione degli edifici esistenti nelle zone omogenee A e B, realizzati precedentemente al Regolamento Urbanistico adottato nel 1999, si applichino le norme vigenti al tempo;

- b) art. 04, punto 11, lettera d), si richiede, al fine di eliminare possibili interpretazioni, di introdurre la seguente frase “.. questi manufatti accessori sono sempre consentiti quando posti in armonia architettonica con l’edificio di relazione ...”;
- c) art. 1.2.2.7, si richiede, in riferimento alle destinazioni d’uso ammesse negli ambiti produttivi, di svincolare le funzioni direzionali e di erogazione diretta dei servizi dalle attività produttive, ovvero, in subordine, che tali destinazioni siano sempre ammesse negli ambiti PQ1;
- d) art. 1.2.2.10, ambiti SQ1/f, si richiede di estendere la norma prevista per questi ambiti anche a tutte le attività ricettive presenti sul litorale classificate come SQ1/r

Parere tecnico dell’Ufficio

a) Precisato che il Regolamento Urbanistico è stato approvato nel 2001, considerato che le norme previgenti già prevedevano una distanza tra fabbricati non inferiore alla semisomma delle altezze, mentre la distanza minima dai confini variava nei vari ambiti, considerato che tali distanze erano state definite in uno strumento urbanistico adottato prima del D.M. 1444/68 e che l’amministrazione, in virtù di tale antecedente adozione, ha ritenuto di non doverne osservare le prescrizioni, considerato che il Regolamento Urbanistico è stato adottato ed approvato in vigore di tali prescrizioni, mai abrogate, si ritiene che non sia legittimo riferirsi, oggi, ad un periodo nel quale le uniche norme sull’argomento derivavano dal Codice Civile o dai Regolamenti Edilizi, e si evidenzia che la nuova norma mira a consentire un corretto inserimento ed ampliamento degli edifici, anche in rapporto e compatibilmente con l’edificato circostante.

Proposta di controdeduzione:

Per quanto sopra detto, si propone il non accoglimento dell’osservazione.

Parere della I Commissione Consiliare Permanente:

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione.

Parere tecnico dell’Ufficio

b) I manufatti accessori elencati nell’art. 04, punto 11, lettera d, sono già ammessi per tutti gli edifici con le limitazioni indicate nella norma. L’introduzione della frase proposta non apporta alcun ulteriore chiarimento alla norma.

Proposta di controdeduzione:

Per quanto sopra detto, si propone il non accoglimento dell’osservazione.

Parere della I Commissione Consiliare Permanente:

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione.

Parere tecnico dell’Ufficio

c) La norma, per gli ambiti PQ1, è finalizzata e nata per regolamentare e consentire una operatività minima alle attività produttive presenti nel tessuto urbano, senza incrementare il carico urbanistico esistente, con l’obiettivo di favorirne, nel tempo, il trasferimento in aree più idonee. Qualsiasi trasformazione con previsione di destinazione d’uso diversa deve essere valutata attraverso una variante allo strumento urbanistico e nel rispetto delle previsioni del PIT e del PS. La possibilità di destinare tutta o parte degli edifici esistenti ad attività di carattere terziario autonomo dall’attività produttiva, costituirebbe, di fatto, una variazione della destinazione urbanistica rispetto a quella esistente e che il Regolamento Urbanistico ha inteso riconoscere.

Proposta di controdeduzione:

Per quanto sopra detto, si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Parere della I Commissione Consiliare Permanente:

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione.

Parere tecnico dell'Ufficio

d) L'osservazione è analoga a quella presentata dalla Confesercenti (vedi osservazione n. 21). L'ambito SQ1/f è presente solo nell'area del Calambrone e le modifiche apportate sono conseguenti agli obiettivi perseguiti con le varianti al P.S. e al R.U. relative all'UTOE n. 40. L'estensione della suddetta norma a tutte le strutture ricettive del litorale individuate con la sigla SQ1/r può essere ammessa a parere dell'ufficio tecnico, fatto salvo la presenza di vincoli di destinazione d'uso per effetto delle deroghe concesse e/o di qualsiasi altro vincolo. Per queste motivazioni si propone di:

Proposta di controdeduzione:

Per quanto sopra detto, fermo restando che, in ogni caso, l'attuabilità delle trasformazioni richieste resta subordinata ai vincoli derivanti dall'avvenuta utilizzazione di deroghe o finanziamenti finalizzati alla destinazione ricettiva, si propone il non accoglimento dell'osservazione. L'argomento potrà essere approfondito nell'ambito della definizione del Piano delle Funzioni e compatibilmente con quanto previsto dal Piano Strutturale.

Parere della I Commissione Consiliare Permanente:

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione.

N.16 - BRACCINI ADOLFO

L'osservazione riguarda l'intervento previsto dalla Scheda Norma 26.2 - Area St. Gobain Ovest, Comparto 1 - nord, soggetto a permesso a costruire convenzionato. L'osservazione pone la questione che, essendo il comparto 1 - nord, diversamente dal comparto 2, non soggetto a p.a., ma a semplice permesso a costruire convenzionato, ritenendolo soggetto direttamente alla normativa del R.U., l'applicazione delle nuove norme (del R.U.) impedirebbero l'attuazione dell'intervento così come previsto dalla stessa scheda approvata dalla Amministrazione Comunale. Si chiede pertanto che i comparti soggetti a permesso a costruire convenzionato compresi in Schede Norma approvate alla data di adozione delle presenti norme:

- siano esclusi dall'applicazione dell'art. 0.4 punto 3 (parametri generali), punto 4 (aree scoperte);
- per la superficie utile netta degli alloggi di cui all'art. 04, punto 9, valgano solo quelle contenute nelle norme tecniche di attuazione e/o nelle schede norma approvate;
- per le dimensioni minime dei parcheggi di cui all'art. 04, punto 12, valgano ancora le indicazioni del R.U. vigente prima della adozione della variante normativa;
- la realizzazione dei parcheggi di relazione di cui all'art. 04, punto 12, possa avvenire anche su più livelli;
- per le trasformazioni fisiche di cui all'art. 1.0.2.1 (risparmio idrico) il calcolo avvenga sui consumi relativi alle singole UMI individuate dalla convenzione;
- per le trasformazioni fisiche di cui all'art. 1.0.2.4 (riduzione dell'uso dei combustibili fossili per il riscaldamento) il calcolo avvenga sulle potenzialità relative alle singole UMI individuate dalla convenzione.

Parere tecnico dell'Ufficio

Le schede-norma costituiscono disciplina speciale del Regolamento Urbanistico, con riferimento ad aree in esso individuate. Le previsioni delle schede-norma, quindi, prevalgono, per quanto riguarda le prescrizioni e le previsioni specifiche, sulla normativa generale dettata dalle NTA, che invece sono applicabili per tutto quanto non espressamente disciplinato dalle schede.

Per tutto quanto riferito nell'osservazione agli articoli 0.4, punto 3, punto 4, punto 9 e punto 12, il riferimento non potrà essere che a quanto previsto, ove previsto, dalla scheda-norma.

Per quanto riguarda, invece, l'applicabilità degli articoli 1.0.2.1 e 1.0.2.4 alle singole UMI, l'accoglimento dell'osservazione si porrebbe in contrasto con la norma di carattere generale, creando un'artificiosa suddivisione in lotti al fine di rimanere sotto la soglia minima oltre la quale sono prescritte le necessarie verifiche e le conseguenti opere di mitigazione o adeguamento, in difformità anche da quanto previsto dalle prescrizioni di carattere ambientale, oggetto di specifiche valutazioni comprese nel Regolamento Urbanistico e da applicare a tutti gli interventi, indipendentemente dal fatto di essere disciplinati da piano attuativo o meno.

Proposta di controdeduzione:

Per quanto sopra detto, si propone il non accoglimento dell'osservazione, in parte perché i rilevi indicati non sono applicabili alla fattispecie, in parte per difformità dalle prescrizioni di carattere generale relative alla sostenibilità degli interventi.

Parere della I Commissione Consiliare Permanente:

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione.

N.17 - MATTEUCCI UMBERTO

Chi osserva intende modificare parzialmente la destinazione d'uso di alcuni locali accessori, trasformandoli in monolocale e ritiene che, in base alla definizione di monolocale data dal Regolamento Edilizio, i suddetti locali accessori siano già ricompresi nella voce "servizi" della definizione; ritiene altresì che la richiesta di posti auto pertinenziali di cui all'art. 04, punto 11, e punto 12, non sia applicabile al caso da lui esposto, ma solo alla nuova edificazione, sostituzione edilizia, ampliamento.

Parere tecnico dell'Ufficio

Chi osserva fa riferimento in modo erroneo alla definizione di monolocale, fraintendendo che i "servizi" indicati nel Regolamento Edilizio comprendano anche le superfici accessorie descritte dal Regolamento Urbanistico, mentre la dimensione minima del monolocale, compresi i "servizi" (intesi come servizi igienici) è da considerarsi, nel suo insieme, superficie utile lorda. Per quanto riguarda i posti auto pertinenziali, fermo restando che il caso indicato si configura come frazionamento, l'art. 04, punto 12, al comma b riporta chiaramente (7° capoverso) che anche per il patrimonio edilizio esistente, in caso di modifica della destinazione d'uso che porti ad un incremento delle unità immobiliari residenziali, si devono ritrovare i posti auto pertinenziali.

Proposta di controdeduzione:

Per quanto sopra detto, si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Parere della I Commissione Consiliare Permanente:

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione.

N.18 - PICCARDUCCI ELENA

Con riferimento agli artt. 04, punto 6 (lotti edificabili) e 1.2.2.4 (ambito Q3e), la proprietaria di un'area a Cisanello chiede che, nella nuova norma per l'individuazione di lotto edificabile, sia inserita anche la possibilità di accesso da passo a comune con caratteristiche carrabili o, in subordine, l'area sia inserita nella scheda norma 7.9, che è oggetto della variante in corso di adozione da parte della Amministrazione Comunale.

Parere tecnico dell'Ufficio

Quanto richiesto da chi osserva è già previsto dalla nuova norma (lotto edificabile accessibile da strada privata); la seconda richiesta non attiene alla presente variante normativa, ma potrebbe, del caso, essere riferita alla variante relativa alle previsioni decadute.

Proposta di controdeduzione:

Quanto richiesto è già consentito dalle norme e non richiede modifica alle stesse.

Parere della I Commissione Consiliare Permanente:

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione.

N.19 - MACCARI LUIGI

Chi osserva chiede la modifica dell'art. 4.3 (frazionamenti nel centro storico) nel senso che la superficie media di mq. 65 non sia riferita alla singola unità immobiliare da frazionare, ma alla superficie media tra le unità immobiliari presenti nello stesso edificio, nel caso siano di un'unica proprietà, o comunque tra tutte le unità presenti nell'edificio e che abbiano parti comuni, come vano d'ingresso, coperture, servizi ecc.

Parere tecnico dell'Ufficio

La norma urbanistica non può seguire ed essere determinata sulla base della ripartizione proprietaria degli immobili. Tale osservazione, se accolta, risulterebbe comunque di difficile gestione ed attuazione, anche in riferimento ad eventuali successivi trasferimenti di proprietà o con l'introduzione di limitazioni e condizionamenti fra proprietà diverse. Interventi come quello richiesto, possono trovare attuazione attraverso altri strumenti, quali il piano di recupero, che, prevedendo il convenzionamento, consente l'introduzione di un vincolo registrato e trascritto che resta legato alla proprietà.

Proposta di controdeduzione:

Per quanto sopra detto, si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Parere della I Commissione Consiliare Permanente:

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione.

N.20 - GIOLI IOLANDA

Nell'osservazione, simile nei contenuti alla osservazione n. 10, si ritiene incongrua la distanza dai confini di cui all'art. 04, punto 3, nella parte che prescrive il rispetto della distanza dai confini di ml. 5,00 per i vani accessori che abbiano distanza minore di ml. 3,00 dal corpo principale. Tale situazione, motivata, a parere di chi osserva, al fine di evitare esigue intercapedini tra il manufatto e l'edificio, dovrebbe invece essere superata prevedendo l'edificazione in aderenza all'edificio

principale. Inoltre, chi osserva ritiene che la ratio della norma sulla distanza dai confini dovrebbe favorire una maggiore distanza e non porre vincoli su aspetti che non attengono al rapporto di vicinanza con il confinante.

Parere tecnico dell'Ufficio

La norma sulla distanza dai confini non impedisce la realizzazione di manufatti (superfici accessorie) in aderenza o integrati dall'edificio principale, e non ne limita neanche l'altezza. Pone invece dei limiti di distanza dai confini in quanto, se integrati o aderenti all'edificio principale, si configurano come facenti parte della stessa sagoma e pertanto soggetti alle stesse limitazioni di distanza previste per i fabbricati principali. Inoltre la nuova norma mira a consentire un corretto inserimento ed ampliamento degli edifici e dei manufatti anche in rapporto e compatibilità con l'edificato circostante. In analogia con quanto indicato nella valutazione dell'osservazione n. 10, si propone la riduzione della distanza minima tra il fabbricato ed il manufatto accessorio da ml. 3,00 a ml. 2,50, ovvero di mantenere la distanza preesistente, se inferiore a ml. 2,50, in caso di demolizione e ricostruzione.

Proposta di controdeduzione:

Si propone l'accoglimento parziale dell'osservazione nei termini descritti nel parere tecnico.

Parere della I Commissione Consiliare Permanente:

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione.

N.21 - CONFESERECENTI

All'interno degli ambiti SQ1/r del litorale, si chiede di estendere la normativa prevista per l'ambito SQ1/f (Calambrone) a tutti gli ambiti SQ1/r del litorale.

Parere tecnico dell'Ufficio

L'osservazione riprende quanto indicato nell'osservazione n. 15 e se ne conferma la valutazione tecnica. Con l'integrazione presentata successivamente, si chiede la possibilità di consentire la realizzazione di residenze all'interno delle strutture ricettive classificate come RTA con vetustà superiore a 25 anni.

Proposta di controdeduzione:

Per quanto sopra detto, fermo restando che, in ogni caso, l'attuabilità delle trasformazioni richieste resta subordinata ai vincoli derivanti dall'avvenuta utilizzazione di deroghe o finanziamenti finalizzati alla destinazione ricettiva, si propone il non accoglimento dell'osservazione. L'argomento potrà essere approfondito nell'ambito della definizione del Piano delle Funzioni.

Parere della I Commissione Consiliare Permanente:

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione.

N. 22 - ALFEA

Chi osserva chiede la conferma della normativa prevista dall'art. 1.1.1.8 (zona ippica).

Parere tecnico dell'Ufficio

Il nuovo testo normativo ha confermato i contenuti della norma previgente.

Proposta di controdeduzione:

Quanto richiesto è già consentito dalle norme e non richiede modifica alle stesse.

Parere della I Commissione Consiliare Permanente:

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione.

N.23 - SPINELLI ROCCO

L'osservazione si riferisce all'art.1.1.1.1 (trasformazioni fisiche nelle zone agricole) nel quale, per gli edifici non destinati alla attività agricola, non è consentito incrementare la superficie utile lorda e la superficie accessoria esistenti. Chi osserva richiede, invece, che sia data la possibilità di trasformare le superfici accessorie esistenti in superficie utile lorda, senza, per altro, nessuna modifica della sagoma e/o aumento di volume, e motiva la richiesta con il fatto che molte di queste superfici (ex stalle ed annessi agricoli), anche di rilevanti dimensioni, resterebbero inutilizzate e soggette a fenomeni di degrado.

Parere tecnico dell'Ufficio

La norma mira ad impedire quelle trasformazioni che modificano l'assetto originario della zona agricola e ne fanno perdere le caratteristiche e la qualità. Fermo restando l'obiettivo indicato, si ritiene comunque di poter accogliere quanto osservato, con la condizione che si tratti di superfici identificabili come volume (totalmente racchiuse da pareti orizzontali e solai), che non si scenda al di sotto delle superfici lorde utili minime consentite e che gli interventi non prevedano ulteriori dotazioni di superfici accessorie rispetto alla superficie edilizia totale legittima esistente.

Proposta di controdeduzione:

Si propone l'accoglimento dell'osservazione nei termini descritti nel parere tecnico.

Parere della I Commissione Consiliare Permanente:

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione.

N.24 - ALCAMO SALVATORE

In riferimento alla sostituzione edilizia prevista dalla nuova norma (art. 1.2.2.6) per gli ambiti PQ1, PQ2 e PQ3, nella quale si prescrive di non superare la superficie edilizia totale demolita, limitatamente agli ambiti PQ1, ma si stabiliscono anche i parametri edilizi (però per gli altri ambiti), l'osservazione ritiene che tali parametri siano inutili, vista l'esistenza dei limiti prima citati e, d'altra parte, rileva che, nel precedente art. 1.2.2.6 (ambiti PQ1) del R.U. vigente, i parametri erano presenti e quindi erano consentiti gli ampliamenti, seppure tramite P.A. e/o progetto unitario. Si chiede pertanto di ritornare a consentire gli ampliamenti con i parametri precedentemente indicati.

Parere tecnico dell'Ufficio

Gli ambiti PQ1, come già descritto nel caso dell'osservazione n. 15, sono aree collocate nel contesto urbano e sono state introdotte con lo scopo di mantenere le attività produttive presenti. La norma precedente, finalizzata e nata per regolamentare e consentire una operatività minima alle attività produttive presenti nel tessuto urbano, in questa ottica, aveva anche ritenuto opportuno di concedere la possibilità di incrementi per venire incontro ad eventuali esigenze di sviluppo della attività. La nuova norma, prendendo atto di ciò, ha ritenuto opportuno limitare le possibilità di ampliamento, che in precedenza erano veramente notevoli (indice di copertura 0,50, con altezza massima di 15 metri e nessun limite di superficie utile), anche per favorire un progressivo trasferimento di tali

attività, in genere inserire in contesto urbano o in ambiti che il Piano Strutturale ha classificato come prevalentemente residenziali, in aree più idonee. Si ritiene comunque di poter accogliere, almeno parzialmente, l'osservazione con la condizione che l'eventuale ampliamento sia vincolato alla sola attività produttiva, che il tipo di attività produttiva non rientri tra quelle insalubri e che l'intero impianto sia adeguato alle normative vigenti in materia di tutela della salute e dal rumore.

Proposta di controdeduzione:

Si propone il non accoglimento dell'osservazione per i motivi indicati nel parere tecnico.

Parere della I Commissione Consiliare Permanente:

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione.

N.25 - GARZELLA ALESSANDRO

L'art. 1.3.1.3, che disciplina le aree a verde sportivo, prevede che gli interventi siano estesi all'intera area con progetti unitari convenzionati. Per chi osserva ciò è ritenuto limitativo, in quanto in aree di ampie dimensioni, specie se suddivise in più proprietà, si impediscono gli interventi parziali che porterebbero comunque ad un incremento della dotazione di impianti sportivi. A tal fine richiede la modifica della norma per consentire le trasformazioni anche su porzioni dell'area, limitate a quelle necessarie alla realizzazione dell'impianto.

Parere tecnico dell'Ufficio

L'osservazione non appare priva di motivazioni, anche se occorre conciliare i due aspetti: un corretto disegno e sistemazione unitaria dell'intera area e, allo stesso tempo, consentire e favorire la realizzare di nuovi impianti per lo sport. Si ritiene possibile la modifica della norma, inserendo la possibilità di interventi su un lotto minimo di mq. 3.000.

Proposta di controdeduzione:

Si propone l'accoglimento dell'osservazione nei termini descritti nel parere tecnico.

Parere della I Commissione Consiliare Permanente:

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione.

N.26 - MELAI BRUNA – NARDI MIRIAM

Chi osserva è proprietario di un edificio di interesse storico ampliato nel corso degli anni '50 e '70 che ricade nell'ambito della conservazione C2bA, e per il quale si annuncia una richiesta di declassamento. Con l'osservazione si chiede, che in questi ambiti (art. 1.2.1.1) sia confermata la possibilità di sopraelevare il sottotetto in deroga all'altezza e alla distanza, anche in riferimento a quella prevista dal DM 1444/68, e che, oltre alla chiusura di balconi e logge, sia possibile anche la chiusura al piano terra dei loggiati già computati, con le NTA del PRG antecedente al Regolamento Urbanistico, come volume al 100%, e, motivando ulteriormente la richiesta con il fatto che il loggiato a piano terra è sottostante a volumi chiusi esistenti al piano superiore, sia prevista la possibilità di incrementare la superficie utile lorda, utilizzando i loggiati al piano terra, così come prevede la norma. Chiede inoltre la rettifica del termine "limiti minimi" con "limiti massimi" e la

deroga per la realizzazione delle autorimesse con le stesse condizioni poste per le trasformazioni delle superfici accessorie in superfici utili lorde. Infine chiede che nell'art. 05, punto 3, (edifici di interesse morfologico) sia consentita la sostituzione edilizia con incremento fino al 25% di cui all'art. 04, punto 8, (sostituzione edilizia con progetto di riqualificazione).

Parere tecnico dell'Ufficio

Una parte di quanto richiesto dall'osservazione è già previsto nelle norme adottate, e, in parte compresa in quanto proposto con l'osservazione dell'ufficio. In merito invece alla distanza dai fabbricati, alla deroga per la realizzazione delle autorimesse e alla sostituzione edilizia con incremento del 25% si esprime quanto segue.

Le norme sulle distanze non possono essere in deroga a quanto indicato dal DM 1444/68. Per quanto riguarda le autorimesse, si rimanda a quanto già indicato nel parere tecnico relativo alla osservazione n. 11 (Titoni). Non si ritiene invece di poter accogliere la richiesta relativa alla sostituzione edilizia per gli edifici di interesse storico, anche se morfologico, in quanto si tratterebbe della negazione del principio generale di salvaguardia dell'edificato storico che costituisce parte integrante degli obiettivi del Regolamento Urbanistico.

Proposta di controdeduzione:

Si propone l'accoglimento parziale dell'osservazione nei termini descritti nel parere tecnico (per quanto già previsto dalla norma o proposto nell'osservazione di ufficio).

Parere della I Commissione Consiliare Permanente:

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione.

N.27 - CEI GABRIELE

In riferimento alla norma che prescrive la dotazione di posti auto per la residenza (art. 04, punto 3 e punto 12), chi osserva rileva che essa è mirata ad incrementare la dotazione di parcheggi ma, di fatto, incentiva la realizzazione di unità immobiliari di mq. 64,99 e la trasformazione di aree a verde in parcheggi pertinenziali, in particolare sul litorale. Si chiede pertanto che la norma sia riportata alla dicitura precedente "1 posto auto per ogni unità immobiliare aggiunta" o, in subordine, spostato il limite a mq. 75 per la richiesta di due posti auto anziché oltre i 65 mq., come previsto dalla norma variata.

Parere tecnico dell'Ufficio

Si fa presente che quanto affermato nell'osservazione non corrisponde esattamente alla realtà, poiché il riferimento è la superficie utile netta media e, pertanto alla presenza di un alloggio di mq. 64,99 di SLU, dovrà corrispondere comunque la presenza di un altro alloggio di almeno mq. 65,01 di SLU, per cui la quantità di stalli richiesti non viene modificata. Si ritiene opportuno confermare la norma che è volta a far sì che, a fronte delle trasformazioni ammesse, siano realizzati spazi di parcheggio adeguati alla necessità odierna. Si segnala che, fra l'altro, gli spazi di parcheggio non debbono essere obbligatoriamente pavimentati o collocati nel resede (vedi anche art. 04, aree scoperte).

Proposta di controdeduzione:

Si propone il non accoglimento dell'osservazione per quanto indicato nel parere tecnico.

Parere della I Commissione Consiliare Permanente:

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione.

N.28 - BARTOLOZZI FABIO

In riferimento a quanto indicato dagli artt. 04, punto 5, lettera d2, “ampliamento” e 05, punto 2, “corpi aggiunti”, si chiede di chiarire la dizione “l’unità edilizia sulla quale si propone l’intervento conservi una netta distinzione tipologica tra impianto storico ed interventi di ristrutturazione recenti” e, in ogni caso, si formuli la norma generale per detti ampliamenti in modo tale da non dare adito a diverse interpretazioni.

Parere tecnico dell’Ufficio

La nuova norma si riferisce ai corpi esistenti aggiunti agli edifici di interesse storico e mira a mantenere una distinzione che faccia in ogni caso conservare e percepire quale è e come è l’edificio di interesse storico. Tuttavia si riconosce che non sempre tale distinzione è auspicabile e compete al progetto stesso individuare la soluzione migliore, sia in relazione all’edificio, sia in relazione al contesto ed allo spazio fisico circostante.

Proposta di controdeduzione:

Si propone l’accoglimento dell’osservazione nei termini descritti nel parere tecnico, con l’eliminazione della parte di testo evidenziata ed un opportuno chiarimento della norma.

Parere della I Commissione Consiliare Permanente:

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione.

N.29 - TORDELLA STEFANO

L’osservazione è relativa agli ambiti SQ1, SQ2, SQ3, definiti dall’art. 1.2.2.9. Considerato che la legge regionale consente la demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione, che la precedente norma del regolamento urbanistico ammetteva, con la ristrutturazione edilizia, la demolizione e ricostruzione della superficie utile lorda, incrementata dell’entità degli ampliamenti consentiti, si chiede che l’articolo citato, nella parte relativa alla ristrutturazione edilizia “nei limiti della sagoma dell’edificio esistente ..” sia modificato nel modo seguente: “ nei limiti della superficie utile lorda dell’edificio esistente ...”.

Parere tecnico dell’Ufficio

La nuova norma, rispetto alla precedente, è stata modificata anche per adeguarsi alla L.R. n. 1/05 che ha introdotto e definito gli interventi di “sostituzione edilizia” soggetti a permesso a costruire e distinguendoli da quelli di ristrutturazione edilizia soggetti invece a DIA. Fermo restando la suddetta distinzione (di legge) si può comunque, a nostro parere, modificare la norma non ponendo il limite della sagoma esistente, ma rinviando alla stessa definizione della legge regionale di ristrutturazione edilizia, con il limite della superficie lorda utile esistente, accogliendo quanto richiesto.

Proposta di controdeduzione:

Si propone l’accoglimento parziale dell’osservazione con la seguente modifica della norma:
- “~~...nei limiti della sagoma~~ nei limiti della superficie lorda utile dell’edificio esistente alla data di approvazione delle presenti norme salvo, se convenzionati, gli incrementi strettamente necessari a

rispondere ad esigenze, non altrimenti soddisfacibili, di adeguamento degli edifici, e dei connessi impianti, a disposizioni normative e/o relative alle specifiche utilizzazioni attivabili”.

Parere della I Commissione Consiliare Permanente:

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione.

N.30 - LEPORI ANDREA

L'osservazione si riferisce ad un possibile intervento nell'ambito Q3c (art.1.2.2.4) per la realizzazione di un'autorimessa e alla norma sulla distanza dai confini (art. 04, punto 3, parametri generali). Ritenendo, anche a seguito di colloqui effettuati con i tecnici della Direzione Edilizia Privata, che l'articolo per come è scritto non sia chiaro, si sostiene che la soluzione progettuale proposta rispetti le indicazioni dell'articolo, ma chiede che la norma sia riscritta in modo più chiaro.

Parere tecnico dell'Ufficio

Fermo restando la verifica della conformità dell'intervento è richiesta alla Direzione Edilizia Privata a seguito della presentazione da parte dell'interessato di specifica proposta progettuale (permesso a costruire e/o DIA), nel merito di quanto osservato, al fine di meglio precisare il contenuto della norma sulla distanza dai confini (art. 04, punto 3, parametri generali) e di ovviare a possibili diverse interpretazioni, la norma stessa può essere integrata: - **distanza dai confini** non può essere inferiore a ml. 5,00. Distanze minori *o sul confine* sono ammesse per le superfici accessorie autonome e con distanza non inferiore a ml. 2,50 (come da proposta di accoglimento di altra osservazione) *o a quella preesistente se minore* (come da proposta di accoglimento di altra osservazione) ~~dal corpo~~ dall'edificio principale *compreso qualsiasi corpo esistente ad esso aggiunto*, con altezza in colmo non superiore a ml 2,90

Proposta di controdeduzione:

Si propone l'accoglimento dell'osservazione nei termini descritti nel parere tecnico, con l'eliminazione della parte di testo barrata e l'inserimento delle parti in corsivo.

Parere della I Commissione Consiliare Permanente:

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione.

N.31 - COPPOLARO COSIMO

Con riferimento all'art. 04, comma 5, lettera c, "rialzamento del sottotetto", chi osserva ritiene che il limite di ml. 1,00 previsto dalla norma per il rialzamento non abbia alcun riferimento a disposizioni normative vigenti e non è un incentivo al recupero del sottotetto così come invece la legge regionale sembra indicare; altresì il suddetto limite crea a suo avviso un disparità di trattamento tra i nuovi edifici e quelli esistenti. Infine avere prescritto che l'accesso all'unità del sottotetto possa avvenire solo all'interno della sagoma dell'edificio esistente pone un serio ostacolo ai portatori di handicap e pertanto sarebbe (o potrebbe essere) in contrasto con la legge per il superamento delle barriere architettoniche.

Per quanto sopra chiede pertanto: di togliere il limite massimo di ml. 1,00 al rialzamento del sottotetto, sostituendolo con "altezza massima non superiore a quella consentita dalla zona urbanistica in cui ricade" e di consentire l'accesso anche tramite un nuovo corpo di fabbrica aggiunto (aperto o chiuso).

Parere tecnico dell'Ufficio

La legge regionale per il governo del territorio, come tutte le leggi, stabilisce e fissa regole e principi, rimandando la loro puntuale regolamentazione agli atti e strumenti urbanistici locali. Il

limite di ml.1,00 posto dalla norma per regolamentare il recupero del sottotetto al fine di renderlo abitabile è, a nostro avviso, quella che meglio risponde all'obiettivo, in quanto non interviene sui singoli ambiti, ma è di carattere generale, limita il rialzamento ai soli sottotetti effettivi, e non a piccole intercapedini risultanti tra l'ultimo solaio ed il piano della copertura, si integra con la stessa norma sull'altezza (vedi art. 04, punto 3, parametri generali), tutela maggiormente l'aspetto dell'edificio, mantenendo una proporzione tra l'incremento di altezza del sottotetto e l'altezza dei piani sottostanti. Per quanto invece riguarda l'accessibilità al sottotetto reso abitabile, si ricorda che la legge e le norme consentono la realizzazione, in deroga, di quanto necessario per il superamento delle barriere architettoniche (vedi art. 04, punto 19, comma d).

Proposta di controdeduzione:

Si propone il non accoglimento dell'osservazione per quanto indicato nel parere tecnico.

Parere della I Commissione Consiliare Permanente:

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione.

N.32 - LA SCALA ANNA MARIA

L'osservazione è relativa alla regolamentazione dei frazionamenti a Tirrenia (art. 1.2.2.4, ambiti Q3c e Q3e). Chi osserva chiede la possibilità di frazionare tre appartamenti, di circa mq. 150 ciascuno, disposti uno per piano in un edificio di sua proprietà, ognuno in due appartamenti di mq. 65 di SLU.

Parere tecnico dell'Ufficio

La norma relativa agli ambiti Q3c e Q3e è stata modificata per la zona di Tirrenia, anche su istanza della Soprintendenza ai beni culturali e paesaggistici, al fine di tutelare la tipologia edilizia che caratterizza l'abitato. L'obiettivo perseguito è quello di impedire che, con interventi di sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) fosse incentivata la trasformazione da palazzine e villette a tipologie non consone al contesto che si vuol tutelare. Non è invece tra gli obiettivi della norma quello di impedire eventuali frazionamenti di singole unità immobiliari, ferma restando la conservazione dell'edificio esistente (tipologia) e dei suoi caratteri architettonici. La norma, per come è stata riportata nel testo, può sembrare negare la possibilità di frazionare edifici esistenti alle condizioni sopra indicate. Si propone pertanto di integrarla, mantenendo comunque, sempre per gli stessi motivi di tutela, il limite di frazionamento ad un massimo di due unità immobiliari risultanti.

Proposta di controdeduzione:

Si propone l'accoglimento dell'osservazione con la seguente modifica della norma:

“ ..nell'Utoe 39 (Tirrenia), *fermo restando quanto stabilito per la sostituzione edilizia*, è consentito il frazionamento dell'unità immobiliare ~~con l'incremento di una sola unità immobiliare dell'edificio, rispetto a quelle~~ esistente alla data di approvazione delle presenti norme *in max n. 2 unità immobiliari di superficie utile netta media non inferiore a mq. 65.*

Parere della I Commissione Consiliare Permanente:

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione.

N.33 - FERRUCCI FRANCO E ALTRI

L'osservazione riguarda la zona Ippica (art. 1.1.1.14 del nuovo testo delle norme). Chi osserva chiede che il P.A. previsto per tutta la zona ippica sia invece limitato alle sole aree non edificate, ovvero che siano esclusi i lotti già edificati o le parti ricomprese nei piani attuativi già approvati in vigore della precedente normativa, e motiva tale richiesta con la difficoltà di conciliare in un unico piano attuativo esigenze e situazioni diverse (aree inedificate, piani attuativi compiuti o da completare, edificio esistente). Chiede altresì che il Piano Attuativo sia realizzato per comparti ed attuabile anche con tempi diversi.

Sempre chi osserva rileva un errore di trascrizione, nella norma è riportato "comma 4" invece si tratta del "comma 3".

Parere tecnico dell'Ufficio

La norma, rispetto al testo vigente, non è stata modificata e viene pertanto confermato l'obiettivo prioritario di un Piano Attuativo esteso a tutta la zona ippica, al fine di inquadrare e coordinare in un unico disegno i nuovi interventi e gli insediamenti presenti. Il Piano Attuativo può in ogni caso essere suddiviso in comparti (UMI), che potranno anche essere realizzati in tempi diversi.

Si prende atto dell'errore relativo all'indicazione del comma 3.

Proposta di controdeduzione:

Si propone il non accoglimento dell'osservazione per le motivazioni indicate nel parere tecnico.

Parere della I Commissione Consiliare Permanente:

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione.

N.34 - VAGLINI MAURIZIO

Con l'osservazione viene chiesta la modifica da ambito Q1 ad ambito Q3c

Parere tecnico dell'Ufficio

La richiesta attiene ad una variante cartografica, non oggetto della presente variante normativa. Il suo accoglimento comporterebbe una nuova adozione dell'atto di variante.

Proposta di controdeduzione:

Si propone il non accoglimento dell'osservazione per le motivazioni indicate nel parere tecnico.

Parere della I Commissione Consiliare Permanente:

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione.

N.35 - CAPPELLI PIETRO

Chi osserva fa riferimento agli ambiti C2bA (art. 1.2.1.1) e chiede che possa essere consentita la sopraelevazione della parte del corpo aggiunto all'edificio di interesse storico, coperto attualmente da una terrazza, per realizzare vani abitabili, anche se posti ad una distanza inferiore a ml. 10,00 dai fabbricati limitrofi ma in allineamento con il sottostante corpo (già esistente e collocato ad una distanza inferiore a ml.5,00 dal confine e inferiore a ml. 10,00 dagli altri fabbricati).

Parere tecnico dell'Ufficio

L'osservazione, più che l'articolo relativo agli ambiti C2bA, è da riferirsi agli interventi ammessi per l'edificio di interesse storico di cui all'art. 05, in particolare al punto 2 "Corpi aggiunti". Nel

suddetto articolo è prevista la possibilità di intervenire sulle parti aggiunte agli edifici di interesse storico, anche tramite la loro demolizione e ricostruzione, e nel rispetto dei limiti di superficie edilizia indicati. L'accoglimento dell'osservazione comporterebbe una possibilità di ampliamento anche per l'edificato storico, in contraddizione con gli indirizzi di tutela posti dal Regolamento Urbanistico.

Per quanto invece riguarda le distanze, la norma non consente la realizzazione di nuove superfici edilizie a distanze minori di ml. 10,00 dagli altri fabbricati, con l'unica eccezione delle deroghe previste in tema di risparmio energetico.

Proposta di controdeduzione:

Si propone il non accoglimento dell'osservazione per le motivazioni indicate nel parere tecnico.

Parere della I Commissione Consiliare Permanente:

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione.

N.36 - TORDELLA STEFANO

Chi osserva intende fare presente che, per consentire l'applicazione delle nuove normative e tecniche costruttive, in particolare quelle per il risparmio energetico, sono necessari maggiori spessori dei solai, delle murature e delle strutture in genere, e propone pertanto che l'altezza massima prevista (art. 04, punto 3, "parametri generali") sia portata da ml. 15,00 a ml. 17,50, considerando l'interpiano non di ml. 3,00, ma di ml. 3,50, e fermo restando il numero massimo di piani ammesso (n.5).

Parere tecnico dell'Ufficio

La norma, così come è scritta, consente la deroga all'altezza massima di ml. 15,00 per la realizzazione e/o adeguamento di strutture a seguito di comprovate esigenze di carattere tecnico-strutturale. Prevedere l'altezza massima a ml. 17,50 senza un diretto legame con tali esigenze, potrebbe portare per effetto ad edifici di altezza ancora maggiore (le deroghe si applicano infatti rispetto ai limiti massimi consentiti).

Proposta di controdeduzione:

Si propone il non accoglimento dell'osservazione per le motivazioni indicate nel parere tecnico.

Parere della I Commissione Consiliare Permanente:

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione.

N.37 - TORDELLA STEFANO

L'art. 04, punto 4, "aree scoperte", prevede il mantenimento della superficie a verde minima del 30% per tutte le trasformazioni fisiche, escluse quelle fino alla ristrutturazione edilizia che non prevedano la realizzazione di nuove superfici edilizie. Chi osserva rileva che vi possono essere casi di ristrutturazione edilizia e/o di sostituzione edilizia nei quali non sarebbe possibile aumentare la superficie libera dei lotti e/o individuare i dovuti spazi di parcheggio. Chiede pertanto di modificare la norma estendendo l'esclusione anche alle ristrutturazioni edilizie che prevedono la realizzazione di nuove superfici edilizie e alla sostituzione edilizia totale e/o parziale.

Parere tecnico dell'Ufficio

L'obiettivo della norma è favorire una minore impermeabilizzazione del suolo e un incremento degli spazi verdi nel resede di pertinenza degli edifici, con conseguente miglioramento anche della qualità ambientale e dell'immagine urbana. Anche per i posti auto, le nuove norme intendono orientare gli interventi, per quanto possibile, alla loro realizzazione nei piani interrati e comunque si precisa che il 30% dell'area a verde può anche essere utilizzato come spazio di parcheggio, purché mantenuta permeabile. L'osservazione, comunque, non è a nostro avviso del tutto infondata in quanto effettivamente possono verificarsi situazioni nelle quali la norma, così come formulata, è troppo restrittiva.

Proposta di controdeduzione:

Si propone l'accoglimento parziale dell'osservazione, per le motivazioni indicate nel parere tecnico, con la seguente modifica della norma:

~~“ .. per tutte le trasformazioni fisiche, escluso quelle fino alla sostituzione edilizia senza la realizzazione di nuove superfici edilizie senza incremento della superficie coperta ...”~~

Parere della I Commissione Consiliare Permanente:

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione.

N.38 - COMUNE DI PISA DIRETTORE AREA

L'ufficio, ad una rilettura del testo adottato, ha rilevato alcuni errori materiali, la ripetizione di indicazioni superate (ad esempio l'elenco dei piani attuativi approvati prima del Regolamento Urbanistico e comunque riportati in cartografia) e la necessità di alcune precisazioni o puntualizzazioni o rettifiche, tutte finalizzate a facilitare la lettura del testo e senza introduzione di variazioni che comportino modifiche all'edificabilità (sia in più, che in meno) o riduzione degli spazi a verde, a parcheggio, ecc. (sia pubblici che privati).

Nella discussione sull'osservazione, rilevata la necessità di precisazioni, vengono proposte ulteriori modifiche di carattere non sostanziale.

Alcuni membri della Commissione chiedono:

- che all'art. 04, punto 5, lettera c, sia aggiunta la seguente precisazione:
“... lucernari, *le aperture situate in parti non abitabili, ...*”
- che al punto 7 dello stesso articolo sia eliminata la prima parte, trattandosi di una ripetizione;
- che sia mantenuto il punto 2.38b, in quanto riferito ad un termine utilizzato dalla legge regionale;
- che, in riferimento alle attività “ricreative” previste dalle definizioni alla voce 27, sia precisato:
“ *attrezzature complementari, tra le quali la somministrazione di alimenti e bevande.*”

L'ufficio chiede:

- che, per chiarezza, al punto 11, paragrafo a, sia aggiunto:
“*i volumi tecnici, di altezza inferiore a ml. 2,40, sono in deroga alla distanza dai confini come definita dai parametri generali*”
- che, per ulteriore precisazione, conforme allo spirito della norma, al punto 12 (parcheggi), lettera c, sia aggiunto:
“... e/o nuova superficie utile lorda o incremento della superficie utile lorda”
- che, per precisazione dovuta, in quanto è superfluo convenzionare alcune delle attività ricettive, al punto 14, punto 3, sia aggiunta:
“... attività ricettive, *limitatamente alle RTA, villaggi turistici, case per ferie, case e appartamenti per vacanze, ...*”

- che, all’art. 1.3.1.1 sia aggiunto, trattandosi di una mancanza:
“... limitatamente alle autostrade, *alle strade* extraurbane ...
- che, all’art. 04, punto 11, punto a, sia aggiunto, trattandosi di una mancata, ma necessaria precisazione:
“.. del rapporto di copertura di 0,40, in deroga *a quello* dei parametri generali ...”

Proposta di controdeduzione:

Si propone l’accoglimento dell’osservazione, con le precisazioni proposte e con le conseguenti modifiche del testo normativo.

Parere della I Commissione Consiliare Permanente:

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione.

**N.39 – ORIELLA DAVINI – OSSERVAZIONE PERVENUTA OLTRE I TERMINI
(17.03.09)**

L’osservazione è riferita ad un terreno posto in Pisa, loc. S. Marco ed è inerente l’art. 1.6.3 (area soggetta a permesso a costruire convenzionato – scheda n. 27.1). Nella scheda si prevede la realizzazione di spazi a verde ed a parcheggio, senza che sia indicata una ripartizione tra le due funzioni. Si chiede di precisare, nella scheda, la suddivisione dell’area in ragione del 25% da destinare a verde attrezzato e del 75% da destinare a parcheggio.

Parere tecnico dell’ufficio

L’osservazione è inconferente in quanto è demandato alla convenzione stabilire la ripartizione tra le due funzioni.