



COMUNE DI PISA  
DD-10 URBANISTICA

Variante al Regolamento Urbanistico  
di adeguamento delle previsioni del R.U., delle schede norma non attuate  
e contestuale adeguamento della disciplina delle norme ai nuovi parametri e definizioni regionali e  
rettifiche cartografiche

**FASCICOLO DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI**

28 Marzo 2017

Entro il termine di sessanta giorni dalla data di pubblicazione sul BURT n. 4 del 27.01.2016, della delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 17.12.2015 di adozione della variante risultano pervenute a questa Direzione n. 189 osservazioni oltre a n. 7 contributi ai sensi dell'art. 53 della L.R. 65/14.

Con determina del dirigente n. 408 del 13.04.2016 è stato istituito il gruppo di lavoro per l'esame e le proposte di controdeduzione alle osservazioni presentate.

Premesso che la sintesi per ciascuna delle osservazioni contenute nel presente atto ha solo un valore indicativo e non esaustiva, e che per la lettura dei contenuti di quanto viene osservato si rimanda al testo integrale, si esplicitano di seguito, insieme alla sintesi, le note della Commissione tecnica e il parere della 1° Commissione Consiliare.

## **OSSERVAZIONE N. 01 Lusochimica S.p.A**

prot. 8764 del 03.02.2016

### **Sintesi**

Si chiede la modifica della classificazione dell'ambito (area industriale) da PQ1 a PQ2.

### **Commissione Tecnica**

Gli insediamenti produttivi, la cui collocazione ricade in zone non destinate in modo prevalente a questo tipo di attività, sono stati indicati dal regolamento urbanistico come ambiti PQ1. Per essi le norme consentono interventi di trasformazione e di ampliamento solo tramite un piano attuativo o un progetto unitario esteso all'intero complesso industriale/artigianale. Negli ambiti classificati PQ2 invece tale procedura non è prevista e l'indice di edificabilità è maggiore (da 0,5 mq/mq a 1,5 mq/mq). L'esigenza, in base alla programmazione industriale, di avere procedure urbanistico-edilizie con tempi maggiormente corrispondenti alle necessità dell'attività produttiva, può essere soddisfatta mantenendo la classificazione di ambito PQ1 ma consentendo, limitatamente all'attività in essere alla data di adozione della presente variante, di intervenire senza ricorrere al piano attuativo e/o al progetto unitario.

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Accolta parzialmente, modifica della norma: introdurre nell'elenco di cui all'art. 1.6.3 un intervento su l'area nell'ambito PQ1 che consente solo per l'attività in essere gli interventi ammessi senza fare ricorso al Piano Attuativo e/o al progetto unitario.

---

## **OSSERVAZIONE N. 02 Di Nasso Roberto e Fabrizio**

prot. 10277 del 09.02.2016

### **Sintesi**

Scheda norma 6.1. Si chiede la modifica della perimetrazione della scheda norma.

### **Commissione Tecnica**

L'osservazione è già stata accolta con l'approvazione del PA della SCN 6.1 Cisanello - Parco Urbano, pertanto trattasi di una presa d'atto limitata alla sola rettifica cartografica dovuta al mancato aggiornamento. Ulteriori modifiche devono essere ricondotte ad una variante al PA approvato sempre che siano conformi alla scheda norma. Non attiene invece al regolamento urbanistico l'eventuale valutazione, definizione e concessione del passo carrabile.

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Accolta parzialmente, modifica della cartografica: inserimento dell'area nell'ambito Q3b (presa d'atto dell'osservazione accolta al PA approvato della SCN 6.1).

---

## **OSSERVAZIONE N. 03 Fornaciai Miriam ed altri**

prot. 10282 del 09.02.2016

### **Sintesi:**

Si chiede il cambio di destinazione d'uso per area a servizi non limitata ai soli impianti tecnologici (SQ2/T)

### **Commissione Tecnica**

Il RU al momento della sua approvazione (2001) ha riconosciuto che in questa area si erano sviluppate e consolidate le strutture destinate a funzioni di servizio specifiche (depuratore, area cimiteriale) di

interesse comunale e/o sovracomunale e ne aveva confermato tale destinazione anche per la sua collocazione isolata dal contesto urbano. Diversamente l'area sarebbe stata mantenuta e classificata come zona agricola.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e le indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 04 Khalil Mohammad**

prot. 10810 del 10.02.2016

**Sintesi:**

Scheda norma 10.1 comparto 2. Si chiedono modifiche alla scheda norma.

**Commissione Tecnica:**

L'osservazione riguarda la rettifica di alcune incongruenze/errori materiali presenti nella scheda o modifiche che non comportano un incremento della sul complessiva od una riduzione delle superfici a standard ma prendono atto dello stato dei luoghi.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Accolta, modifica della scheda norma 10.1: la superficie territoriale del comparto 2 riportata nella scheda viene modificata da mq. 4.170 a mq. 6.500 (nel grafico si riporta indicativamente il corrispondente limite del comparto, quello effettivo sarà individuato a seguito di rilievo); la superficie fondiaria del comparto 2 viene portata da mq. 3.000 a mq. 3.500; l'altezza max. del comparto 2 è ml 15,00, fatto salvo eventuali elementi architettonici solo di tipo decorativo; nel comparto 2 sono ammessi nel verde privato la cisterna interrata e gli arredi da giardino (quali fontane e simili come da regolamento edilizio). La superficie territoriale e i parametri del comparto 1 sono conseguentemente ridotti per la quota parte corrispondente che afferisce ai soggetti attuatori del comparto 2 (trasferita nel comparto 2).

---

**OSSERVAZIONE N. 05 Direzione Edilizia Pubblica**

prot. 11855 del 15.02.2016

**Sintesi:**

Si chiede il ripristino di un manufatto di proprietà comunale da servizi a residenziale.

**Commissione Tecnica:**

L'edificio ha caratteristiche tipologiche compatibili con la destinazione d'uso residenziale. La modifica eventualmente da appartare alla SCN 38.3 comporta anche l'individuazione dell'area di pertinenza per dotare l'edificio residenziale degli spazi di resede utili e necessari. La corrispondente classificazione come ambito del regolamento urbanistico è C1a.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta (approvato OdG), in quanto si ritiene che l'edificio deve rimanere destinato a servizi e che non deve essere introdotta in questa area la destinazione d'uso residenziale.

---

**OSSERVAZIONE N. 06 Chiaverini Nelli e Franco**

prot. 11904 del 15.02.2016

**Sintesi:**

Si chiede la riconferma che il terreno di proprietà ricada in ambito Q3c e che sia edificabile.

**Commissione Tecnica:**

L'osservazione non è chiara in quanto l'area già ricade in ambito Q3c. Con la variante adottata sono stati introdotti criteri nella norma per l'edificabilità negli ambiti Q3c. Tali criteri sono stati ritenuti quelli compatibili con l'assetto urbano degli ambiti così classificati. Tra i criteri indicati, per i lotti edificabili ambiti Q3b e Q3c (art. 1.2.2.3 e 1.2.2.4), si precisa che la prescrizione "in modo esclusivo" vuole dire che il percorso di accesso non può servire anche altri lotti edificabili. Mentre l'indicazione (impropria) riportata nell'art. 04.6 "se a senso unico" del percorso è da intendersi invece come "strada privata".

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e indicazioni dell'istruttoria tecnica di cui si prende atto della necessità di apportare le precisazioni/rettifiche all'art. 04.6, in quanto non chiaramente formulato.

---

**OSSERVAZIONE N. 07 arch. Biagioni Alessandro**

prot. 12905 del 17.02.2016

**Sintesi:**

Si chiede la modifica dell'art. 1.2.1.1 delle norme.

**Commissione Tecnica:**

L'osservazione ha un suo (parziale) fondamento in ragione del fatto di ricondurre la norma ad una maggiore coerenza ed omogeneità degli interventi ammessi nei diversi ambiti della conservazione. In particolare ciò che è consentito dalle norme negli ambiti della conservazione di impianto urbano storici non alterati, art. 1.2.1.1 (ambiti C2a) relativamente al comma "ampliamenti con interpolazione lineare", è da ritenersi compatibile anche in quelli alterati (ambiti C2b), fermo restando quanto previsto dalle norme vigenti per gli edifici indicati di interesse storico.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Accolta, modifica della norma art. 1.2.1.1: estendere agli ambiti C2b, per i casi corrispondenti a quelli degli ambiti C2a, il comma "ampliamenti con interpolazione lineare dal 40% al 10% o sopraelevazione", fermo restando quanto previsto dalle norme vigenti per gli edifici classificati di interesse storico.

---

**OSSERVAZIONE N. 08 Pellegrinetti Giuseppe**

prot. 13188 del 18.02.2016

**Sintesi:**

Si chiede la modifica della classificazione di tutta o parte di un lotto da ambito C2aC ad ambito edificabile (lotto edificabile)

**Commissione Tecnica:**

Il regolamento urbanistico ha articolato il territorio urbano per ambiti e non per singoli edifici e/o lotti (salvo alcuni casi di edifici isolati). L'area fa parte di un tessuto edilizio ed urbano che il regolamento urbanistico ha identificato e confermato come ambito della conservazione. Tale classificazione per altro è mirata a tutelare le sue originarie caratteristiche o comunque ad impedire che con una nuova edificazione vengano ulteriormente alterate. Una modifica estrapolando una singola area sarebbe pertanto non coerente con tale indirizzo.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta; in quanto l'area è parte integrante dell'ambito della conservazione, anche se alterato

---

## **OSSERVAZIONE N. 09 Migliorini Massimo**

prot. 16532 del 01.03.2016

### **Sintesi:**

Scheda norma 38.3 si chiede la modifica della scheda norma (vedi anche oss. n. 5, 24 e 170).

### **Commissione Tecnica:**

Fatto salvi gli aspetti di tipo patrimoniale, l'osservazione consente di introdurre elementi migliorativi dell'assetto urbanistico ed ambientale previsto dalla scheda norma 38.3 adottata con la variante. L'introduzione delle modifiche alla SCN 38.3 non comportano incremento della sul max, ma eventualmente una sua complessiva riduzione.

### **Parere della Commissione Consiliare:**

La Commissione (approvato OdG) ha richiesto alla Direzione Urbanistica di predisporre una proposta, in accoglimento parziale, di modifica della SCN 38.3 che ha approvato.

Accolta parzialmente, modifica della SCN 38.3: comparto 1 parcheggio (invariato); l'ex torrino d'interesse storico con relativa area di pertinenza di mq. 500 rimane destinato a servizi senza incremento della superficie utile lorda; la restante porzione dell'area a servizi viene destinata alla realizzazione di una struttura commerciale per somministrazione alimenti e bevande ad un solo piano fuori terra, di superficie utile lorda max. mq. 200; l'adiacente area a verde sportivo destinata alla realizzazione della palestra viene riportata a verde attrezzato. Il soggetto attuatore/realizzatore della struttura commerciale (permesso a costruire convenzionato) è vincolato alla sistemazione e mantenimento, oltre che del proprio resede, dell'area a verde pubblico attrezzato sopraccitata e, se richiesto dall'Amministrazione Comunale, alla bonifica (compreso la eventuale rimozione di ogni manufatto presente) e sistemazione dell'area destinata a parcheggio. Comparto 2 rimane destinato a verde sportivo (ai sensi dell'art. 1.3.1.3 delle norme con il quale è possibile realizzare anche la palestra e/o l'impianto di beach-soccer/beach-volley compreso le tribune) con la previsione del parcheggio a raso, collocato nella zona prossima all'ingresso del complesso comunale ex scuole Viviani sulla via Arnino.

---

## **OSSERVAZIONE N. 10 Montagnani Raffaele**

prot. 17523 del 03.03.2016

### **Sintesi:**

Si chiede la modifica della classificazione da ambito SQ1 ad ambito Q3a.

### **Commissione Tecnica:**

L'ambito SQ1, oggetto della osservazione, è costituito quasi per intero dall'unico edificio (isolato) e dalla sua area di pertinenza. L'edificio è di origine rurale ed ha caratteristiche architettoniche, strutturali e funzionali riconducibili alla residenza. L'attuale previsione a servizi SQ1 del regolamento urbanistico può essere effettivamente ritenuta impropria, mentre sarebbe più corrispondente una classificazione come ambito della conservazione C1aA.

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Accolta parzialmente, modifica della cartografia: da ambito SQ1 ad ambito C1aA

---

## **OSSERVAZIONE N. 11 Guainai Ricci Giuseppe e Lucia**

prot. 18327 del 07.03.2016

### **Sintesi:**

Si chiede la riclassificazione di parte dell'area a Parcheggio ad ambito edificabile (residenziale).

**Parere della Commissione Tecnica:**

L'area è adiacente all'Acquedotto Mediceo e fa parte delle previsioni inserite dal regolamento urbanistico per dotare i quartieri esterni al Centro Storico di spazi a parcheggio, art. 1.4.7 delle norme, funzionali alla residenza e alle attività circostanti.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 12 Scatena Antonella e Gneri Giovanna**

prot. 18901 del 08.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede la conferma della previsione come zona agricolo urbano.

**Commissione Tecnica:**

Con l'osservazione viene chiesta la conferma dell'eliminazione della scheda con la variante adottata. Presa d'atto.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Accolta come presa d'atto

---

**OSSERVAZIONE N. 13 Romano Paolo**

prot. 19436 del 09.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede la rettifica della cartografia riclassificando la porzione indicata come area a C2bC.

**Commissione Tecnica:**

Nel caso specifico si rileva che l'area a parcheggio è stata in massima parte già realizzata (dalla PISAMO) e la parte residua (minima), porzione del resede di pertinenza di edifici esistenti, oggetto anche dall'osservazione, non apporta incrementi significativi. Per altro si ritiene che trattasi di un errata perimetrazione in quanto il regolamento urbanistico aveva l'obiettivo di recuperare a parcheggio l'area sulla quale insisteva il circolo ricreativo (Gatto Verde), oggi demolito, senza interessare le aree limitrofe. Da inserire come ambito C2bC.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Accolta, modifica della cartografica: da Parcheggio ad ambito C2bC

---

**OSSERVAZIONE N. 14 Bachi Simone e Damiano, Di Vita Flavio e Babini Simonetta**

prot. 19821 del 10.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede che non venga realizzato il parcheggio in via Simiteri e venga ripristinata la precedente classificazione di ambito Q3c

**Commissione Tecnica:**

L'area è stata individuata dal piano della mobilità, recepito nella variante al regolamento urbanistico approvata nel 2013, per dotare i quartieri della periferia urbana di spazi a parcheggio, art. 1.4.7 delle norme, per i residenti e le attività circostanti.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 15 Malatesta Doretta ed altri**

prot. 20110 del 11.03.2016 e prot. 20114 del 11.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede la conferma e la sistemazione a verde pubblico attrezzato dell'area da parte del Comune.

**Commissione Tecnica:**

L'osservazione, presentata a fini cautelativi da parte degli abitanti della zona, ha lo scopo di assicurarsi la conferma della previsione di aree a verde attrezzato riportata nella cartografia della variante. L'osservazione diffida pertanto l'Amministrazione ad apportare modifiche senza che ciò avvenga tramite una nuova adozione, da sottoporre nuovamente alle fasi di partecipazione e di osservazione da parte dei cittadini. Presa d'atto.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Accolta come presa d'atto

---

**OSSERVAZIONE N. 16 E N. 17 Alcamo Salvatore**

prot. 20546 del 14.03.2016; prot. 20549 del 14.03.2016

**Sintesi:**

Scheda norma 36.2 Si chiede che venga definita una nuova perimetrazione della scheda norma e dell'ambito PQ1.

**Commissione Tecnica:**

Le due osservazioni interessano due aree adiacenti della stessa proprietà, sono simili nel contenuto e interessano parzialmente la scheda norma 36.2. La modifica è compatibile con gli obiettivi perseguiti dal regolamento urbanistico nei limiti di consentire l'estensione dell'ambito PQ1 alle porzioni delle due particelle catastali corrispondenti al fronte attuale di tale ambito lungo la via Emilia, o comunque nei limiti delle modifiche che possono essere eventualmente proposte a seguito delle osservazioni n. 112, 143 e 187.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Accolta parzialmente, modifica della cartografica e del perimetro della SCN 36.2: inserimento nell'ambito PQ1 delle porzioni delle particelle catastali, oggetto dell'osservazione, facenti parte della SCN 36.2 e corrispondenti al fronte attuale dell'ambito PQ1 sulla via Emilia.

---

**OSSERVAZIONE N. 18 ing. Arch. Ciuti Riccardo**

prot. 20609 del 14.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede la modifica alle norme per la sostituzione edilizia con riconoscimento della porzione soggetta a progetto di riqualificazione (art. 04.8 delle norme)

**Commissione Tecnica:**

La norma è stata inserita nel 2001 ed era rivolta a favorire (con un premio incentivante di superficie) gli interventi di riqualificazione dell'edificato esistente negli ambiti C1b e C2b, mentre negli ambiti Q3b,

l'incremento del 20 %, era stato ammesso senza il riconoscimento della porzione significativa e negli ambiti della qualificazione Q3d e Q3e era previsto ma con il rinvio ad un successivo PA.

La Regione Toscana con la LR. 1/05 ha introdotto la categoria di intervento della "sostituzione edilizia" e con la L.R. 24/09 "Piano Casa" tutt'ora vigente, senza alcun rinvio al PA, ha previsto un premio incentivante simile per gli interventi di riqualificazione degli edifici residenziali.

Con la variante al regolamento urbanistico, approvata nel 2009, la norma è stata in parte modificata tenendo conto sia delle citate disposizioni regionali, sopravvenute dopo il 2001, e sia della sua applicazione nel corso di quegli anni ai casi che si sono presentati. E' stato pertanto introdotto, rispetto alla norma precedente (del 2001), un ulteriore incentivo del 5% limitato alle sole superfici accessorie ed un minimo di mq. 200 di superficie totale lorda (esistente) al fine di evitare interventi troppo limitati non in grado di produrre, anche se in modo parziale, una riqualificazione edilizia. Nulla osta tuttavia introdurre anche un tetto max o ricondurre i suddetti interventi ad un PR/PA.

Si segnala altresì che sia nel 2001 che nel 2009 per le suddette norme non sono state presentate osservazioni.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta, la Commissione, preso atto di quanto sopra esposto, ritiene di confermare la norma vigente.

---

**OSSERVAZIONE N. 19 Toni Stefano**

prot. 20854 del 15.03.2016

**Sintesi:**

Ridefinizione dell'area inserendola nelle Schede Norma 22.2 e 23.2

**Commissione Tecnica:**

L'osservazione è in contrasto con il Piano Strutturale. Per altro il PA della SCN 23.2 è già stato redatto ed approvato

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 20 Toni Stefano**

prot. 20863 del 15.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede il cambio di destinazione d'uso dell'area.

**Commissione Tecnica:**

Il regolamento urbanistico ha individuato le zone agricole. La variante ha confermato in queste aree la funzione agricola (anche se non ricadono nel sistema ambientale agricolo individuato dal Piano Strutturale) e non ha inteso introdurre nuove previsioni edificatorie di tipo urbano.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 21 ing. Vaglini Marco**

prot. 20943 del 15.03.2016 e prot. 20945 del 15.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede di togliere il vincolo espropriativo.

**Commissione Tecnica:**

Preso atto di quanto contenuto nella osservazione, si rileva che vi sono edifici analoghi, posti in prossimità delle mura medioevali, per i quali è stata riconosciuta la loro legittima consistenza e destinazione d'uso. Tenuto conto che l'Amministrazione non ha ritenuto di acquisire, tramite l'apposizione del vincolo di esproprio, il manufatto e le aree interessate, si ritiene ammissibile il riconoscimento del manufatto con la prescrizione che non può essere variata (incrementata) la sua consistenza né modificata la legittima destinazione d'uso risultante alla data di adozione della presente variante.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Accolta, la Commissione Consiliare approva di estendere tale accoglimento a tutto il manufatto posto in adiacenza alle mura di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della osservazione. Richiama altresì che l'indicazione è limitata esclusivamente all'edificio e non agli spazi esterni circostanti, che devono rimanere percorribili e svolgere solo le funzioni di accesso ai manufatti e alle aree limitrofe, anche nella possibile eventualità di prevedere successivamente un percorso lungo le mura.

Modifica della cartografica: classificare come edificio fuori elenco del Centro Storico (classificazione estesa all'intero edificio); destinazioni d'uso ammesse quelle compatibili per il Centro Storico; interventi ammessi fino alla manutenzione straordinaria.

---

**OSSERVAZIONE N. 22 Istituto degli Oblati di Maria Vergine**

prot. 21651 del 17.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede una diversa classificazione degli edifici e la loro delimitazione.

**Commissione Tecnica:**

L'osservazione ricostruisce la periodizzazione storica degli edifici ai fini della loro corretta classificazione nel regolamento urbanistico.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Accolta, modifica della cartografica: riclassificazione degli edifici storici e non come da osservazione

---

**OSSERVAZIONE N. 23 Caverni Michela e Gastone, Bubboni Piera**

prot. 21656 del 17.03.2016

**Sintesi:**

Conferma delle previsioni del Piano Attuativo di Porta a Mare.

**Commissione Tecnica:**

Il dimensionamento e le destinazioni d'uso previste dal PA in conformità alla SCN 23.2 sono coerenti e sostenibili con gli obiettivi perseguiti dal Piano Strutturale: realizzazione di un parco inserito in un contesto agricolo di particolare interesse paesaggistico ed ambientale, mantenere la struttura agricola esistente e proporre contestualmente un compatibile recupero e valorizzazione degli elementi naturali e non presenti che ne favoriscono l'uso per il tempo libero e lo svago. Tali obiettivi possono essere coerentemente e efficacemente perseguiti con un progetto unitario (PA) delle trasformazioni ammesse e non seguendo le singole proprietà.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 24 arch. Ghionzoli Antonio**

prot. 21739 del 17.03.2016 e prot. 23821 del 24.03.2016

**Sintesi:**

Scheda norma 38.3. Si chiede la modifica della scheda norma.

**Commissione Tecnica**

La SCN 38.3 tiene già conto in massima parte di quanto espresso con l'osservazione. L'osservazione è però in opposizione a quanto richiesto con l'oss. n. 5 (destinare a residenza l'edificio denominato il "Torrino"). Si rileva, congiuntamente con le altre osservazioni presentate per questa SCN 38.3, che sono finalizzate a perseguire le trasformazioni previste in modo coerente con il contesto ambientale e paesaggistico. Modifiche anche solo parziali possono consentire una migliore qualità delle trasformazioni ammesse.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Accolta parzialmente (approvato OdG), modifica della SCN 38.3: vedi oss. n.9

---

**OSSERVAZIONE N. 25 Soc. AN.MIL srl (Cai Antonella)**

prot. 21779 del 17.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede di sostituire l'attuale ambito SQ1 con l'ambito SQ2 o comunque in alternativa integrare la norma per consentire un ampliamento.

**Commissione Tecnica:**

Trattasi di una porzione (minoritaria) di un complesso edilizio dotato di una propria area di pertinenza, suddiviso al suo interno in più unità immobiliari. L'intero ambito è classificato come SQ1. Le norme degli ambiti SQ1 non prevedono ampliamenti in quanto sono considerati sostanzialmente saturi. Un intervento di ampliamento dovrebbe interessare in modo organico l'intero complesso edilizio e non dipendere da esigenze che di volta in volta si manifestano a seconda delle attività in essere e/o della sua articolazione in unità immobiliari, che può variare anche per effetto di successivi frazionamenti/accorpamenti o cambi di destinazione d'uso.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 26 Venditti Pietro Bernardino e Morganti Massimo**

prot. 21792 del 17.03.2016

**Sintesi:**

Da previsione di zona agricola periurbana a zona residenziale.

**Commissione Tecnica:**

L'osservazione è in contrasto con il Piano Strutturale.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 27 Gennari Gabriella, Roghi Giovanni, Oriolo Francesco Michelangelo, Mesa Aguilar Maria Del Carmen**  
prot. 21795 del 17.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede il cambio di destinazione d'uso dell'area da SQ1/cm a Q3e.

**Commissione Tecnica:**

Il lotto rimane compreso tra il campeggio ed un'area residenziale, in una zona retrostante l'edificio posto sul fronte strada, di difficile accessibilità. Il regolamento urbanistico ha ritenuto che la collocazione dell'area non corrisponde ai criteri di un lotto edificabile negli ambiti residenziali, mentre ha ritenuto un suo possibile utilizzo come estensione dell'area a servizi circostante.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 28 Soc. J Colors S.p.a. (arch. Scarpellini Alessandro)**  
prot. 22348 del 18.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede il cambio di destinazione d'uso dell'area da ambito PQ1 ad ambito Q3.

**Commissione Tecnica:**

L'osservazione è in contrasto con il Piano Strutturale.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 29 Soc. PIRILLA S.r.l. (Mian Maurizio)**  
prot. 22474 del 21.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede il cambio di destinazione d'uso dell'area.

**Commissione Tecnica:**

L'osservazione è in contrasto con il Piano Strutturale.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE 30 PISAMO Azienda per la mobilità**  
prot. 22484 del 21.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede di modificare il regolamento Urbanistico al fine di recepire il progetto per la realizzazione della tramvia veloce Stazione-Nuovo Ospedale di Cisanello

**Commissione Tecnica:**

L'Amministrazione Comunale ha in corso la redazione ed approvazione del progetto di opere pubblica per la realizzazione del collegamento rapido di trasporto pubblico Stazione-Centro Cisanello. Tale

progetto pubblico interessa la viabilità esistente ed aree per le quali occorre adeguare le previsioni del regolamento urbanistico. Si segnala che con l'approvazione definitiva del progetto di opera come opere pubblica, qualora interessi anche aree private, per esse, ai sensi dell'art. 19 del DPR 8 giugno 2001 n. 327, dovrà essere avviata la procedure per l'apposizione del vincolo espropriativo, fino a quel momento gli interventi ammessi dal regolamento urbanistico potranno essere attuati anche dai soggetti privati.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Accolta, modifica della cartografia e nuovo articolo: inserire il tracciato della tramvia e l'area a servizi destinata a deposito dei mezzi della tramvia e uno articolo nelle norme che rinvia gli interventi allo specifico progetto.

---

**OSSERVAZIONE N. 31 BLUMEN Pierucci S.r.l. (Carpita Marisa)**

prot. 22493 del 21.03.2016

**Sintesi:**

Scheda norma 4.2. Si chiede l'esclusione della UMI 3.

**Commissione Tecnica:**

Trattasi di un'area già trasformata e consolidata sotto il profilo edilizio ed urbanistico, composta e frammentata in diverse attività commerciali e artigianali e di servizio. Con l'esclusione dell'area dalla scheda norma 4.2, la nuova classificazione cartografica maggiormente corrispondente con lo strumento urbanistico è quella dell'ambito SQ1.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Accolta parzialmente, modifica della cartografica e della SCN 4.2: escludere l'area comparto 3 dalla scheda norma e inserire l'area in cartografia come ambito SQ1.

---

**OSSERVAZIONE N. 32 Orsolini Gabriella, Soc. DECOV, Giovannini Giacomo**

prot. 22538 del 21.03.2016

**Sintesi:**

Scheda norma 29.1. Richiesta di modifica della scheda norma con incremento della SUL.

**Commissione Tecnica:**

La SCN ha mantenuto la sul max prevista nella versione approvata nel 2009, ritenendo non sostenibile un suo incremento e ha tenuto conto che comunque siamo nella fascia D del piano di rischio aeroportuale (anche se ciò non ne impedisce l'intervento). La sua collocazione rimane tra due sistemi urbani diversi (ambiti Q3b nati con la ricostruzione e ambiti C2b della conservazione). Pertanto una sul maggiore con un conseguente aumento delle dimensioni planivolumetriche e dell'altezza (numero dei piani) dell'edificio può non essere facilmente rapportabile al contesto urbano circostante.

**Parere della Commissione Consiliare:**

La Commissione ha richiesto alla Direzione Urbanistica di elaborare una proposta che tenga conto, per quanto possibile, dell'osservazione e che individui anche spazi/percorsi pubblici. La Commissione ha approvato la proposta come possibile opzione alternativa a quanto previsto nella SCN adottata.

Accolta parzialmente, modifica della SCN 29.1: conferma della scheda norma adottata e inserire nella scheda la possibilità dell'opzione alternativa come da tabella di seguito riportata:

	SCN ADOTTATA	SOLUZIONE ALTERNATIVA
Superficie area mq.	5.650 (da verificare da rilievo)	5.650 (da verificare da rilievo)
Superficie fondiaria mq.	5.650	4.800

Its (indicativo)	1,10	1,30
Cessione area mq.		850
Parcheggi di uso pubblico		
SUL max (dato prescrittivo) non superiore a mq.	6.200	6.200 + 20% = 7.440
Di cui:		
residenziale mq.	5.100	6.240
commerciale mq.	1.100	
n. 4 attività commerciali ciascuna non superiore a mq		300
con la seconda opzione la destinazione commerciale potrà essere costituita anche da un numero di unità immobiliari superiori a 4 purché distinte tra loro e per una superficie complessiva non superiore a mq. 1.200, tale condizione dovrà essere riportata nella convenzione.		
Rc	0,35	0,35
Piani n. max	6/8	8/10
Sono ammessi piani interrati da destinare a parcheggi e/o locali tecnici e/o magazzini		
<b>Condizioni e Prescrizioni:</b>		
La cessione dell'area (opzione alternativa) è finalizzata alla realizzazione del percorso pedonale e ciclabile pubblico e alla sistemazione/riqualificazione dell'area antistante sulla via Vespucci. Il PA anche nella prima soluzione dovrà comunque garantire un percorso pedonale privato da mantenere aperto anche ad un uso pubblico tra la via Cattaneo e la via Vespucci		
La soluzione progettuale dovrà tenere conto del contesto circostante, in particolare del modello morfologico e tipologico sul fronte della via Vespucci, della prossimità con il complesso della ex stazione Leopolda e della zona retrostante composta dal tessuto prevalentemente storicizzato della via Cattaneo		
La soluzione progettuale non potrà ridurre gli spazi di sosta a parcheggi pubblici attuali e l'area di cessione (nel caso della seconda opzione) non potrà essere utilizzata a compensazione, in quanto deve essere destinata esclusivamente a spazi scoperti di verde/piazze/percorsi pedonali e ciclabili. Con il PA dovrà essere acquisito il parere della competente Direzione Mobilità ai fini degli accessi carrabili e non alla parte commerciale e alla residenza.		
Modalità di intervento: Piano Attuativo convenzionato		
La convenzione dovrà essere sottoscritta prima del rilascio dei permessi a costruire		
La realizzazione delle opere di urbanizzazione nelle aree di cessione della scheda dovranno essere realizzate contestualmente agli interventi e dovranno essere terminate prima della agibilità degli edifici.		

---

### **OSSERVAZIONE N. 33 Salvadori Andrea e Nadia**

prot. 22598 del 21.03.2016

#### **Sintesi:**

Si chiede il cambio di destinazione d'uso da C1bA a Q3d.

#### **Commissione Tecnica:**

Il regolamento urbanistico ha articolato il territorio urbano per ambiti e non per singoli edifici e/o lotti (salvo casi isolati). L'area fa parte di un tessuto edilizio ed urbano che il regolamento urbanistico ha identificato e confermato come ambito della conservazione. Tale classificazione per altro è mirata a tutelare le sue originarie caratteristiche o comunque ad impedire che con una nuova edificazione vengano ulteriormente alterate. Una modifica estrapolando una singola area sarebbe pertanto non coerente con tale indirizzo.

#### **Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

### **OSSERVAZIONE N. 34 Di Ciolo Alessandro**

prot. 22686 del 21.03.2016

#### **Sintesi:**

Si chiede il cambio di destinazione d'uso dell'area da SQ1 a C2aA.

**Commissione Tecnica:**

La classificazione come ambito a servizi (ex palestra di scherma) risulta effettivamente non idonea per la collocazione e il contesto in cui ricade l'edificio. L'area prestandosi più ad un destinazione di tipo residenziale può essere oggetto di un intervento di riqualificazione dell'esistente (o di sostituzione edilizia) al fine di una maggiore qualità edilizia e di un miglioramento della viabilità (per altro interessata da una linea del trasporto pubblico). Il recupero dell'esistente, da classificare come ambito C2b, senza incremento della sul, può essere perseguito tramite un PR o intervento soggetto a permesso a costruire convenzionato (art. 1.6.3) e dovrebbe prevedere la cessione di una parte dell'area per il miglioramento della viabilità pubblica secondo le indicazioni del competente ufficio mobilità.

**Parere della Commissione Consiliare:**

La Commissione ha richiesto alla Direzione Urbanistica di indicare le condizioni/prescrizioni in accoglimento della osservazione, che ha approvato.

Accolta parzialmente, modifica cartografica e delle norme: introdurre nell'elenco di cui all'art. 1.6.3 un intervento (fino alla sostituzione edilizia) nei limiti della Sul legittima dell'edificio esistente con destinazione d'uso residenziale e che preveda la cessione/realizzazione di una parte dell'area per la modifica e il miglioramento della viabilità carrabile e pedonale. La dimensione dell'area di cessione e la conseguente opera di urbanizzazione saranno oggetto della convenzione, da sottoscrivere prima del rilascio del permesso a costruire, sulla base di quanto sarà stabilito e prescritto dalle competenti Direzioni Mobilità ed Opere Pubbliche in ordine all'obiettivo sopra indicato.

---

**OSSERVAZIONE N. 35 Vallini Andrea e Cristina**

prot. 22692 del 21.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede il cambio di destinazione d'uso dell'area da zona a verde attrezzato (VA) ad ambito Q3c.

**Commissione Tecnica:**

L'area (nel PS ricade nel sistema delle aree di connessione) è la parte che si attesta sulla via di Putignano di una più ampia zona, compresa tra l'abitato e la via Socci, destinata a verde attrezzato dal regolamento urbanistico al fine di dotare i quartieri esterni al centro storico di spazi di verde attrezzati, art. 1.3.1.2 delle norme, funzionali alla residenza e alle attività circostanti.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 36 Vallini Andrea e Cristina**

prot. 22694 del 21.03.2016

**Sintesi:**

ex Scheda norma 30.1. Si chiede che una parte della scheda norma destinata a verde attrezzato (VA) sia destinata ad ambito Q3c.

**Commissione Tecnica:**

L'area (nel PS fa parte del sistema delle aree di connessione) presenta caratteristiche del tutto simili a quella della oss. n. 35 e faceva parte della SCN 30.1, scheda eliminata con l'adozione della presente variante. La finalità di tale scheda, a fronte di un contenuto nuovo insediamento residenziale, in parte destinato a Peep, era la realizzazione di una vasta area da destinare a verde attrezzato, ed in misura minore a parcheggio e piazza (prospiciente la via principale) per il quartiere di Putignano. Essendo venuta meno tale prospettiva, per l'assenza di una conforme proposta da parte dei soggetti interessati,

tutta l'area della SCN viene riportata, in coerenza con il Piano Strutturale, ad un assetto territoriale che consente di mantenere le caratteristiche di tipo agricolo-urbano originarie dell'abitato di Putignano e di completare lo spazio a verde attrezzato sulla via principale (l'area oggetto della osservazione).

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 37 Istituto per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Pisa**

prot. 22904 del 22.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede di individuare un ambito convenzionato all'interno dell'area attuale a destinazione d'uso SQ1/c ai sensi dell'art. 1.6.3 con destinazione a parcheggio pertinenziale e a spogliatoi.

**Commissione Tecnica:**

La riqualificazione nei limiti del dimensionamento indicato favorisce, oltre che una maggiore qualità edilizia, un migliore uso di tali strutture anche al servizio del quartiere. Un incremento max di mq. 100 non previsto dalla norma (ampliamento e/o nuovo manufatto), da destinare a spogliatoi e locali di servizio (direzione, pronto soccorso ...), deve essere configurato tra gli interventi di riqualificazione, dell'intero complesso, con la possibilità altresì di stabilire le condizioni e le modalità per la disponibilità anche ad un uso di interesse pubblico della struttura/complesso stesso.

**Parere della Commissione Consiliare:**

La Commissione ha richiesto alla Direzione Urbanistica di elaborare una proposta con l'indicazione di prevedere che la struttura sia messa anche a disposizione durante l'anno, da concordare tramite convenzione, dell'Amministrazione Comunale per iniziative e manifestazioni pubbliche o comunque da essa promosse e sostenute. La Commissione ha approvato la proposta.

Accolta parzialmente, modifica cartografica e delle norme: introdurre nell'elenco di cui all'art. 1.6.3 un intervento che preveda la riqualificazione dell'intero complesso parrocchiale, comprensiva della realizzazione di un manufatto di mq. 100 da destinare a spogliatoi, locali di servizio (direzione, pronto soccorso, ...). La riqualificazione deve comprendere anche la sistemazione di spazi a verde e di parcheggio. La convenzione da sottoscrivere prima del rilascio del permesso a costruire deve stabilire le possibilità (modi, tempi e condizioni) della messa a disposizione, anche a titolo gratuito, del complesso all'Amministrazione Comunale per iniziative pubbliche e/o a fini sociali nel quartiere.

---

**OSSERVAZIONE N. 38 Parrocchia San Apollinare di Barbaricina**

prot. 22942 del 22.03.2016 e prot. 22944 del 22.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede il cambio di destinazione d'uso dell'area.

**Commissione Tecnica:**

L'area fa parte delle previsioni inserite dal regolamento urbanistico per dotare i quartieri esterni al centro storico di spazi a servizi (pubblici e/o privati) funzionali alla residenza e alle attività circostanti.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 39 Direzione Edilizia - SUAP**

prot. 22967 del 22.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede la modifica all'art. 1.2.2.5 delle norme.

**Commissione Tecnica:**

L'osservazione richiama le disposizioni nazionali e fa riferimento alla legge regionale per il commercio, in base alle quali sono già state determinate le dotazioni necessarie di parcheggi. Si ritiene tuttavia opportuno mantenere per questi interventi il rinvio ad una convenzione per le dotazioni di standard e per il corretto inserimento nel tessuto urbano, sia che si tratti di nuovi edifici sia che si tratti di trasformazioni relative ad edifici esistenti (permesso a costruire convenzionato).

**Parere della Commissione Consiliare:**

Accolta, modifica della norma:

1) eliminazione nelle norme del vincolo del rinvio al PA e della cessione del 50% dell'area per il commercio al dettaglio; inserire in alternativa nelle norme il rinvio al titolo abilitativo convenzionato per il soddisfacimento delle dotazioni di standard richiesti dal D.M. 1444/68 e degli spazi di parcheggio previsti dalle disposizioni di legge regionali. L'Amministrazione Comunale potrà altresì prevedere nella convenzione ulteriori condizioni inerenti le opere di urbanizzazione e la mobilità, necessarie al corretto inserimento urbanistico dell'attività commerciale.

2) rettifica nelle norme relativa agli esercizi di affittacamere, case e appartamenti per le vacanze; tali attività sono ammesse negli edifici/unità immobiliari con legittima destinazione d'uso residenziale, in conformità alle disposizioni di legge regionali (in quanto tale attività ricettiva non costituisce modifica della destinazione d'uso residenziale). Non sono consentite invece nelle unità immobiliari/edifici non residenziali o nelle unità immobiliare residenziali di servizio (vincolo pertinenziale) ad una attività (commerciale/produttiva ...).

---

**OSSERVAZIONE N. 40 Baldo Gerardo e Cazzola Gabriela Adriana**

prot. 23011 del 22.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede la modifica all'art. 04.13 comma 1) delle norme.

**Commissione Tecnica:**

Trattasi di una unità immobiliare facente parte di un edificio prevalentemente residenziale. La proposta ha un suo parziale fondamento nei limiti di un ripristino della destinazione d'uso residenziale che l'unità immobiliare aveva in data antecedente a quella di approvazione del regolamento urbanistico (2001), sempre che rispetto ad essa l'unità immobiliare non sia stata oggetto di frazionamenti o comunque di modifiche che hanno ridotto/alterato la sua originaria consistenza residenziale (SUA).

**Parere della Commissione Consiliare:**

Accolta, modifica della norma: introdurre nell'art. 04.13 1° comma la possibilità di ripristinare la destinazione d'uso residenziale, delle unità immobiliari, formatesi in data antecedente all'approvazione del regolamento urbanistico (2001), che non rispettano i limiti minimi della superficie prevista, a condizione che precedentemente a quella data avevano avuto la destinazione d'uso residenziale e che rispetto ad essa l'unità immobiliare non è stata oggetto di frazionamenti e/o di modifiche che ne hanno ridotto la sua consistenza (dimensione SUA) originaria (residenziale).

---

**OSSERVAZIONE N. 41 Bracaloni Alessandro e Federico**

prot. 23066 del 22.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede il cambio di destinazione d'uso dell'area da zona ippica a residenziale.

**Commissione Tecnica:**

L'osservazione è in contrasto con il Piano Strutturale. Zona agricola destinata in modo specifico all'attività ippica e le residenze sono ammesse a servizio delle scuderie per gli addetti.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 42 Barigliano Mario, Giovanni, Carmine ed Antonio**

prot. 23086 del 22.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede un incremento della superficie, la possibilità di frazionare l'edificio e di intervenire con un Progetto unitario convenzionato. L'Osservazione è stata integrata (prot. 59330 del 26.07.2016) con una proposta di realizzazione di un interrato da destinare alla funzione di servizi igienici pubblici e spazi di servizio alla attività commerciale in essere.

**Commissione Tecnica:**

Nei limiti ritenuti compatibili con un contesto urbano di origine rurale di interesse storico (ambito della conservazione), che deve essere tutelato e mantenuto, la variante ha già tenuto conto delle esigenze di riqualificazione della struttura e della funzione (complementare) che ha assunto con lo sviluppo dell'area ospedaliera. Tale riconoscimento per altro viene fatto proprio in funzione della specifica attività oggi svolta e ad essa si indirizza la previsione della variante adottata. L'integrazione presentata ha invece elementi di interesse pubblico che possono portare ad offrire un utile servizio all'utenza ospedaliera. Tale utilità dovrebbe essere pertanto garantita con la sottoscrizione di una convenzione finalizzata all'uso pubblico a titolo gratuito e al mantenimento in ordine da parte del medesimo soggetto dei servizi.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Integrazione alla osservazione, la Commissione ritiene di prenderla in esame in quanto pervenuta prima di avere iniziato ad esaminare le osservazioni pervenute.

Accolta parzialmente, modifica dell'art. 1.6.3 punto 7/4.C delle norme: realizzazione di un piano interrato di superficie max di mq. 210, di cui mq. 100 destinati a servizi di uso pubblico da realizzare e mantenere a carico del soggetto attuatore e mq. 110 destinati a servizi/spogliatoi/magazzini per l'attività di somministrazione alimenti e bevande, alle condizioni indicate dalla Commissione Tecnica, l'intervento è ammesso con Permesso a costruire convenzionato. Non accolte le altre richieste.

---

**OSSERVAZIONE N. 43 Soc. San Ranieri Hotels srl (Barigliano Carmine)**

prot. 23087 del 22.03.2016

**Sintesi:**

Hotel San Ranieri. Si chiede l'ampliamento dell'albergo.

**Commissione Tecnica:**

L'osservazione contiene aspetti di natura patrimoniale che non attengono alla presente variante ma, in caso di accoglimento, devono essere valutati ed eventualmente definiti dalla competente Direzione Patrimonio. Per i soli aspetti urbanistici le modifiche richieste non introducono nuova edificazione e non riducono le quantità di aree a standard, ma riducono la superficie utile lorda prevista con la deroga

approvata e possono migliorare l'assetto e la funzionalità urbana (organizzazione e utilizzo degli spazi privati e di quelli pubblici della zona in cui è collocata la struttura alberghiera, anche in relazione alla prevalente presenza di edifici residenziali condominiali). Per altro con la specifica convenzione, oltre a stabilire che con la permuta siano cedute le aree indicate e sistemate a verde senza scomputo di oneri, può stabilire che l'area non interessata dalla sedime di eventuali ampliamenti (così come indicato nella osservazione) sia vincolata al mantenimento come verde privato non recintato.

#### **Parere della Commissione Consiliare:**

Accolta, nei termini e alle condizioni indicate dalla Commissione Tecnica, modifica della cartografia e nuova scheda norma: intervento di ampliamento della struttura alberghiera con permesso a costruire convenzionato di superficie utile lorda non superiore a mq. 1.010 con le seguenti condizioni:

- cessione e realizzazione delle aree a verde attrezzato (indicate nella osservazione), in permuta senza alcun onere per l'Amministrazione Comunale e non a scomputo degli oneri, di superficie complessiva mq. 1.630;

- l'attuale area, di mq. 1.620, da dare in permuta alla struttura alberghiera, deve rimanere a verde/parcheggi privati non recintata, potrà essere interessata dal progetto di ampliamento della struttura solo per lo stretto necessario, qualora aspetti tecnici-strutturali e/o disposizioni di legge e regolamentari da rispettare ne impediscono la totale realizzazione all'interno dell'attuale area di pertinenza della struttura alberghiera. Dovranno in ogni caso essere rispettate complessivamente le norme sulle distanze, sul rapporto di copertura del regolamento urbanistico e la superficie minima permeabile del 25%;

La nuova previsione sostituisce quanto previsto e consentito con la deroga approvata con delibera di C.C. 65 del 12.12.2013.

I termini e le condizioni patrimoniali della permuta saranno stabiliti dalla Direzione comunale competente e il progetto di sistemazione delle aree a verde attrezzato dovrà essere approvato sulla base delle indicazioni e prescrizioni della Direzione comunale competente.

---

#### **OSSERVAZIONE N. 44 Scatena Gabriella**

prot. 23115 del 22.03.2016

#### **Sintesi:**

Si chiede il cambio di destinazione d'uso da ambito Q3a ad ambito Q3c.

#### **Proposta della Commissione Tecnica:**

Il lotto rimane nella zona interna e retrostante un ambito totalmente edificato, posto lungo il fronte strada, classificato Q3c. IL regolamento urbanistico ha ritenuto di distinguere il tessuto edilizio ed urbano di cui fa parte il lotto, da quello posto sul fronte strada, classificandolo come ambito Q3a. Tali ambiti sono mirati ad incentivare interventi, anche parziali, di riqualificazione e riordino urbano dell'esistente. (Si segnala che il lotto in questione ricade quasi totalmente nell'ambito D del Piano di Rischio aeroportuale),

#### **Parere della Commissione Consiliare:**

La Commissione ha richiesto alla Direzione Urbanistica di elaborare una proposta con l'indirizzo di prevedere un parcheggio pubblico. La Commissione ha approvato la proposta

Accolta parzialmente, modifica della cartografia e nuova scheda norma: intervento con permesso a costruire convenzionato, che consente la realizzazione di una palazzina residenziale di superficie utile lorda max di mq. 150 su di un lotto di mq. 420 circa (25% dell'area complessiva) a fronte della realizzazione di un parcheggio pubblico di mq. 1.300 circa (75% dell'area complessiva). Il parcheggio pubblico dovrà avere accesso diretto dalla viabilità e rispetto ad essa essere antistante al lotto

edificabile. Le aree del parcheggio non interessate dagli spazi di sosta dovranno essere a verde alberato.

---

**OSSERVAZIONE N. 45 Società Investire (Zappa Paolo)**

prot. 23120 del 22.03.2016 e prot. 24062 del 24.03.2016

**Sintesi:**

Ex UTE. Si chiede che l'immobile venga escluso dai "Servizi pubblici d'interesse generale" e venga incluso nella destinazione "uffici e servizi privati".

**Commissione Tecnica:**

Quanto osservato corrisponde a quanto previsto ai sensi di legge. Presa d'atto

**Parere della Commissione Consiliare:**

Accolta, modifica cartografica: inserire l'edificio tra quelli indicati come "Uffici e servizi privati".

---

**OSSERVAZIONE N. 46 Ragone Anna Francesca**

prot. 23130 del 22.03.2016, prot. 24243 del 25.03.2016 e prot. 24859 del 29.03.2016

**Sintesi:**

Scheda norma 7.2. Conferma dell'attuale scheda norma senza escludere una modesta edificazione privata, ma prevedendo l'acquisizione pubblica di parte dell'area per essere destinata a servizi

**Commissione Tecnica:**

Il contributo espresso nella osservazione può essere riconosciuto ai fini della possibilità di introdurre nella scheda previsioni di aree di cessione pubblica da destinare a verde e a parcheggi. Tale obiettivo, di interesse pubblico, si ritiene perseguibile, rispetto alla vigente schede norma, tenendo conto delle funzioni e dei carichi urbanistici che l'area potrebbe accogliere stante il contesto urbano in cui ricade (vedi anche oss. n.74).

**Parere della Commissione Consiliare:**

Accolta parzialmente, la Commissione ha richiesto alla Direzione Urbanistica di elaborare una proposta di modifica della SCN 7.2 che ha approvato: vedi oss. 74.

---

**OSSERVAZIONE N. 47 Puntoni Paolo e Anita**

prot. 23133 del 22.03.2016 e prot. 24393 del 25.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede il cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale.

**Commissione Tecnica:**

L'osservazione è in contrasto con il Piano Strutturale (area di connessione).

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 48 Direzione Edilizia Pubblica - Patrimonio**

prot. 23167 del 22.03.2016

**Sintesi:**

Modifica della norma.

**Commissione Tecnica:**

La richiesta è finalizzata a consentire la riorganizzazione degli edifici scolastici nelle diverse zone urbane/quartieri della città per una più efficiente razionalità e funzionalità del servizio.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Accolta, modifica della norma: art. 1.2.2.8 ambiti SQ1/SQ2/SQ3 estendere la norma per gli edifici scolastici di proprietà comunale anche alle scuole secondarie di primo ordine (scuole medie inferiori), scuole di prima infanzia (asili) sempre di proprietà comunale e consentire, in questi casi, la deroga al rapporto di copertura sulla base del progetto di opera pubblica ove insistono i suddetti manufatti, sempre che sia rispettata la superficie minima permeabile.

---

**OSSERVAZIONE N. 49 Società Navale Pisa s.r.l.**

prot. 23337 del 23.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede la possibilità di ammettere all'interno del comparto 2 UMI 1, del Piano Attuativo di Porta a Mare, la destinazione commerciale per struttura di vendita.

**Commissione Tecnica:**

Fermo restando che l'obiettivo perseguito dal regolamento urbanistico è di dotare la zona di un'area lungo il canale navicelli per la cantieristica e le aree oggetto della osservazione, essendo prospicienti il canale, sono tra quelle maggiormente idonee per tale funzione, si rileva che la richiesta tratta in primo luogo di una modifica al PA redatto ed approvato in conformità alla SCN 26.1 e non attiene alla presente variante al regolamento urbanistico, che prevede, tra le attività complementari anche quelle espositive e commerciali.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 50 Pacini Battaglia Carlo**

prot. 23409 del 23.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede il cambio di destinazione d'uso da C2bA a Q3b.

**Commissione Tecnica:**

Trattasi di un lotto edificato posto al margine tra l'ambito della conservazione, di cui fa parte, e un ambito della qualificazione di recente formazione (Q3b). L'ambito della conservazione corrisponde alla parte del tessuto storico originario dell'abitato di Riglione, mentre l'edificio per caratteristiche, epoca di realizzazione e collocazione, corrisponde all'ambito Q3b che si è formato, in epoca più recente, lungo la via Fiorentina. Pertanto la sua attuale collocazione è da ritenersi dovuta ad una errata perimetrazione cartografica degli ambiti.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Accolta, modifica della cartografia: inserire l'area (limitata alla parte già edificata) come ambito Q3b.

---

**OSSERVAZIONE N. 51 Soc. La Pila srl (Coli Luciano)**

prot. 23451 del 23.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede la conferma delle destinazione d'uso all'interno del Piano Particolareggiato del Parco Urbano di Porta a Mare.

**Commissione Tecnica:**

Fermo restando che l'obiettivo perseguito dal regolamento urbanistico è di dotare la zona di un'area lungo il canale Navicelli per la cantieristica, si rileva che la richiesta riguarda una eventuale modifica al PA, redatto ed approvato in conformità alla SCN 26.1 e non attiene alla presente variante al regolamento urbanistico.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 52 Foresta Felice Maria**

prot. 23464 del 23.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede la modifica degli art. 1.1.1.8 – 1.1.1.9 uniformandoli agli art. 1.1.1.6 – 1.1.1.7 per elementi di arredo.

**Commissione Tecnica:**

Quanto richiesto è da ritenersi compatibile in quanto trattasi di contesti territoriali simili. La modifica della norma se accolta dovrebbe essere scritta in modo da dare uniformità alle diverse versioni riportate negli articoli a seguito di precedenti varianti.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Accolta, modifica delle norma art. 1.1.1.6, 1.1.1.7, 1.1.1.8, 1.1.1.9: per tutte le zone agricole gli elementi di arredo e per il tempo libero sono ammessi unicamente nelle aree di pertinenza degli edifici.

---

**OSSERVAZIONE N. 53 Pancanti Piero, Serena, Maurizio, Nilo e Pellini Maria**

prot. 23468 del 23.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede la demolizione e ricostruzione del manufatto ad uso magazzino e che tutta l'area sia classificata come ambito della conservazione.

**Commissione Tecnica:**

L'osservazione è in contrasto con il Piano Strutturale. Per l'esistente e legittimo sono sempre ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 54 Direzione Edilizia Pubblica - Patrimonio**

prot. 23502 del 23.03.2016

**Sintesi:**

Scheda norma 34.4. Si chiede l'integrazione della scheda norma.

**Commissione Tecnica:**

La nuova articolazione in comparti della scheda norma adottata ha individuato in modo distinto quello di proprietà pubblica dagli altri due, tale precisazione richiesta, in modo puntuale, con l'osservazione è pertanto finalizzata ad evitare una non corretta attuazione. E' anche compatibile con gli obiettivi della scheda la richiesta dell'osservazione di avere la possibilità di demolizione e ricostruzione dei manufatti presenti che si trovino in uno stato di tale degrado che ne renda difficile un loro recupero anche strutturale. Per le destinazioni d'uso la scheda norma tiene conto della collocazione dell'area.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Accolta parzialmente, modifica della SCN 34.4: introdurre la precisazione (richiesta) che il comparto 1 comprende la sola area di proprietà comunale e nel comparto è ammessa la possibilità di demolire e ricostruire i manufatti di cui la struttura non è nelle condizioni per essere recuperata.

---

**OSSERVAZIONE N. 55 prof. Bartalena Andrea**

prot. 23515 del 23.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede l'ampliamento dell'abitazione in zona ippica del 20% una tantum.

**Commissione Tecnica:**

Zona agricola destinata in modo specifico all'attività ippica e le residenze e/o l'ampliamento di quelle esistenti possono essere ammesse a servizio delle necessità delle scuderie per gli addetti. In contrasto con il Piano Strutturale.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 56 AREA 51**

prot. 23519 del 23.03.2016

**Sintesi:**

Ex complesso BOBOBA. Si chiede che l'area sia destinata a residenziale oppure sia modificata la classificazione da ambito SQ1 ad ambito SQ2.

**Proposta della Commissione Tecnica:**

Il Regolamento Urbanistico ha classificato l'area come SQ1 in quanto ulteriori modifiche e/o incrementi volumetrici del complesso esistente non sono ritenuti sostenibili se non a discapito dell'ambiente e del paesaggio circostante da tutelare. Inoltre il complesso edilizio, denominato BoBoBa, è già stato oggetto di interventi di trasformazione finalizzati a garantire la sua funzionalità a seguito dell'accoglimento di osservazioni nelle precedenti varianti.

**Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 57 Impresa Napoleone Chini s.r.l.**

prot. 23522 del 23.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede che l'edificio storico sia declassato da ottocentesco a novecentesco, che l'area sia ricompresa in ambito della conservazione

**Commissione Tecnica:**

La zona in cui ricade l'edificio, anche se prossima alla ferrovia, non rientra da tempo tra le aree interessate dalla infrastruttura ferroviaria, è possibile pertanto prenderne atto inserendo l'area nel sistema degli ambiti urbani. La classificazione storica dell'edificio corretta, così come documentato, è quella novecentesca. Per la collocazione dell'area e nel rispetto di eventuali vincoli presenti per la vicinanza con la ferrovia, gli interventi di trasformazione, ai fini di una sua riqualificazione, sono da perseguire con un piano di recupero esteso anche all'area limitrofa (oss. 60) nei limiti delle superfici utili lorde esistenti, con le destinazioni d'uso indicate nella osservazione (n.60) e garantendo la necessaria dotazione di standard.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta, quanto osservato potrà essere oggetto di uno specifico Piano di Recupero da sottoporre all'Amministrazione Comunale, anche in variante, che interessi anche l'area oggetto della osservazione n. 60, esaminabile secondo le disposizioni e le modalità di legge vigenti al momento della sua eventuale presentazione.

---

**OSSERVAZIONE N. 58 Condotte Immobiliare Società per Azioni**

prot. 23524 del 23.03.2016

**Sintesi:**

Scheda norma 17.1 Villa Madrè. Si chiede la modifica da servizi a residenziale/terziario.

**Commissione Tecnica:**

L'area interessata fa parte della zona, lato nord del v.le delle Cascine, compresa tra l'incrocio con la via Aurelia (dove ha inizio il tratto del viale che conduce alla tenuta di S. Rossore) e il territorio del Parco Naturale. Il regolamento urbanistico ha previsto per questa area una specifica scheda norma finalizzata al recupero di preesistenze edilizie da destinare a strutture di servizio di tipo ricettivo/collettivo, e al mantenimento delle prevalenti caratteristiche ambientali e naturali.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 59 Forti Holding s.p.a.**

prot. 23527 del 23.03.2016

**Sintesi:**

Montacchiello si chiede la possibilità di includere nel piano attuativo un edificio a torre di 56 m in deroga alle norme del R.U.

**Commissione Tecnica:**

La modifica non comporta un incremento della sul e la modifica delle destinazioni d'uso previste dal PA in conformità al RU ma attiene solo ai limiti dell'altezza max ammessa per gli edifici. Tale modifica, di difficile recepimento nella normativa generale, può essere ammissibile nella proposizione di un nuovo Piano Attuativo che ne verifichi la compatibilità anche con il PIT (con valenza di piano paesaggistico) e con eventuali vincoli sovraordinati se presenti, compresi quelli dovuti alla vicinanza all'aeroporto civile e militare.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta, quanto osservato potrà essere oggetto di un nuovo Piano Attuativo da sottoporre all'Amministrazione Comunale, anche in variante, esaminabile secondo le disposizioni e le modalità di legge vigenti al momento della sua eventuale presentazione

---

**OSSERVAZIONE N. 60 Impresa Napoleone Chini s.r.l.**

prot. 23529 del 23.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede di destinare l'area ad ambito C2b. finalizzata alla realizzazione di un Albergo diffuso ai sensi della L.R. 71/13

**Commissione Tecnica:**

Trattasi di un'area sulla quale insistono edifici, anche di interesse storico, di diversa origine e destinazione d'uso. L'area per la sua collocazione racchiusa tra le linee ferroviarie, presenta elementi di degrado. L'occasione di un loro recupero a funzioni urbane è coerente con l'obiettivo del regolamento urbanistico di riqualificare le aree di margine o in stato di abbandono (vedi anche oss. 57).

Nel rispetto di eventuali vincoli presenti per la vicinanza con la ferrovia, gli interventi di trasformazione, ai fini di una sua riqualificazione, sono da perseguire con un piano di recupero esteso anche all'area limitrofa (oss. 57) nei limiti delle superfici utili lorde esistenti, con le destinazioni d'uso indicate nella osservazione e garantendo la necessaria dotazione di standard.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta, quanto osservato potrà essere oggetto di uno specifico Piano di Recupero da sottoporre all'Amministrazione Comunale, anche in variante, che interessi anche l'area oggetto della osservazione n. 57, esaminabile secondo le disposizioni e le modalità di legge vigenti al momento della sua eventuale presentazione

---

**OSSERVAZIONE N. 61 Immobiliare San Jacopo srl (ex Chicca)**

prot. 23548 del 23.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede lo scorporo di una particella dal parco urbano per essere inserita nell'ambito adiacente residenziale Q3c.

**Commissione Tecnica:**

La porzione indicata è parte della scheda norma destinata a Parco Urbano ricadente in una zona interessata dalla presenza di reperti di importanza archeologica. In contrasto con il Piano Strutturale.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 62 Società SAMER Srl**

prot. 23549 del 23.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede l'ampliamento con sopraelevazione in deroga alle norme con una specifica scheda norma.

**Commissione Tecnica:**

Trattasi della richiesta di un intervento finalizzato a migliorare la struttura ricettiva e a potenziarne le capacità. Tale obiettivo, rientra tra quelli indicati dal regolamento urbanistico, al momento della sua

approvazione, di dotare la città di una adeguato sistema ricettivo. L'Amministrazione Comunale, trattandosi, le strutture ricettive, attività di interesse pubblico, nel corso di questi anni, ha concesso, quando ne è stata fatta richiesta, il loro potenziamento, vincolando la destinazione d'uso per un periodo non inferiore a 30 anni. Tale intervento, riqualificazione e sopraelevazione (incremento) di un piano dell'attuale edificio, può essere perseguito con un PR convenzionato/atto di vincolo.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta (approvato OdG), quanto osservato potrà essere oggetto di uno specifico Piano di Recupero da sottoporre all'Amministrazione Comunale, che preveda in variante anche la sopraelevazione di un piano, esaminabile secondo le disposizioni e le modalità di legge vigenti al momento della sua eventuale presentazione.

---

**OSSERVAZIONE N. 63 Società Immobiliare Esedra srl**

prot. 23553 del 23.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede la ridefinizione dell'immobile a destinazione scuola inserendola in una apposita scheda norma.

**Commissione Tecnica:**

Fermo restando l'acquisizione del parere favorevole della competente Soprintendenza, il potenziamento della struttura scolastica è di interesse pubblico ed è da ritenersi compatibile e coerente con gli obiettivi del regolamento urbanistico. Si ritiene ammissibile con il vincolo che la destinazione d'uso rimanga invariata per un periodo non inferiore a 30 anni.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta (approvato OdG), quanto osservato potrà essere oggetto di uno specifico Piano di Recupero da sottoporre all'Amministrazione Comunale, che preveda in variante anche la sopraelevazione di un piano, esaminabile secondo le disposizioni e le modalità di legge vigenti al momento della sua eventuale presentazione.

---

**OSSERVAZIONE N. 64 Società Immobiliare Buonocore SaS**

prot. 23556 del 23.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede il cambio di ambito da C2bC a C2aC.

**Commissione Tecnica:**

Il regolamento urbanistico ha suddiviso e normato il territorio in porzioni di tessuto urbano (es: isolati .....), definite ambiti, non sulla base di singoli edifici, ma secondo le loro caratteristiche prevalenti che ne hanno determinato la sua configurazione come agglomerato. L'estrapolazione di un singolo edificio dal contesto dell'ambito in cui ricade non si ritiene pertanto coerente con l'impostazione data.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta (approvato OdG), quanto osservato potrà essere oggetto di uno specifico Piano di Recupero da sottoporre all'Amministrazione Comunale, anche in variante, esaminabile secondo le disposizioni e le modalità di legge vigenti al momento della sua eventuale presentazione.

---

**OSSERVAZIONE N. 65 Pucci Gabriella**

prot. 23587 del 23.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede la modifica alle norme per consentire di realizzare il rialzamento del sottotetto al fine di creare un locale di sgombero.

**Commissione Tecnica:**

L'art. 04.16 lettera d delle norme consente, ove ci siano le condizioni richieste, ampliamenti in deroga di adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili. Le norme consentono altresì il rialzamento del sottotetto ai fini di renderlo abitabile in deroga alle distanze stabilite dal regolamento urbanistico, fermo restando il rispetto di quelle previste da disposizioni di legge.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Inconferente, in quanto non è ammesso dalla norma nazionale

---

**OSSERVAZIONE N. 66 Pasquini Anna Maria, Del Punta Renato, Marco e Stefano, Sassu Regina Elena**  
prot. 23594 del 23.03.2016

**Sintesi:**

Scheda norma 31.5. Si chiede di lasciare invariata la scheda norma.

**Commissione Tecnica:**

Le SCN sono state redatte ed approvate con il fine di acquisire e realizzare aree a standard ed infrastrutture pubbliche. In questo caso l'obiettivo è la realizzazione di un tratto di pista ciclabile nel quartiere di Riglione e di Oratoio. Si conferma inoltre, a chiarimento delle modalità di intervento, che la SCN consente gli interventi in modo distinto sui singoli ambiti (C2aA e Q3e) in cui ricadono e/o accorpati tra loro, sempre che le trasformazioni edilizie rimangano complessivamente nei limiti dimensionali dati dalla somma degli interventi ammessi sui singoli ambiti. Rimane confermato che la scheda prevede la realizzazione della pista ciclabile e il rispetto di quanto normato dal regolamento urbanistico per l'edificato di interesse storico.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e precisazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 67 Favati Giancarlo e Salutini Fernanda**  
prot. 23597 del 23.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede che il perimetro del R.U. si allinei al perimetro del P.S. limitatamente alla sua proprietà e l'area che sia destinata da agricolo ad ambito Q3e.

**Commissione Tecnica:**

Il regolamento urbanistico è stato redatto ed approvato utilizzando la base cartografica in scala 1:5000, mentre per il P.S. la base cartografia utilizzata era stata quella in scala 1: 10000. Ciò ha consentito nel regolamento urbanistico, di procedere con maggiore dettaglio alla distinzione tra il territorio urbano e quello agricolo. La variante adottata, conformemente alle indicazioni date e tenendo conto della nuova L.R. 65/14 per il governo del territorio, non ha introdotto previsioni a carattere edificatorio nelle zone agricole (anche se non facenti parte del sistema ambientale agricolo individuato dal Piano Strutturale).

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta, in quanto la variante non ha inteso introdurre nuove previsioni urbane nella zona agricola, ritenendo per altro che tale indicazione avrebbe dovuto essere eventualmente estesa anche a tutti gli altri casi simili a questo che non hanno fatto osservazione.

---

#### **OSSERVAZIONE N. 68 Pastacaldi Giulio**

prot. 23655 del 23.03.2016

##### **Sintesi:**

Si chiede la modifica dell'art. 1.2.2.10 delle norme inserito nell'art. 1.2.2.8 per consentire un ampliamento della SUL del 10%.

##### **Commissione Tecnica:**

La struttura ha mantenuto ancora la sua funzione ricettiva-sociale originaria e la richiesta di un modesto incremento per avere spazi adeguati per il deposito di materiali funzionali all'uso della struttura stessa è compatibile con lo stato di fatto della medesima struttura e della sua area di pertinenza. La specifica deroga alla norma nei limiti e per l'uso indicati dalla osservazione stessa deve essere garantita dal vincolo di mantenere la destinazione d'uso attuale (da sottoscrivere con convenzione o più semplicemente con atto unilaterale d'obbligo).

##### **Parere della Commissione Consiliare:**

La Commissione (approvato OdG) respinge l'osservazione e dà mandato alla Direzione Urbanistica di elaborare una proposta che ha approvato

Accolta parzialmente, modifica della cartografia e delle norme: introdurre nell'elenco di cui all'art. 1.6.3 un intervento con permesso a costruire per la realizzazione di un ampliamento dell'edificio o di un nuovo manufatto, ad un solo piano fuori terra, da destinare esclusivamente a magazzino della superficie utile lorda max non superiore a mq. 150, a condizione che sia sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo che vincola la destinazione d'uso di tale manufatto/ampliamento per un periodo non inferiore a 30 anni. In caso di modifica della destinazione d'uso o di cessazione dell'attuale attività/funzione, alla data di approvazione della presente variante, prima di 30 anni, il manufatto/ampliamento suddetto non sarà computato ai fini di un successivo recupero.

---

#### **OSSERVAZIONE N. 69 CEMIT Immobiliare srl**

prot. 23796 del 24.03.2016

##### **Sintesi:**

Si chiede il cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale.

##### **Commissione Tecnica:**

L'osservazione è in contrasto con il Piano Strutturale.

##### **Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

#### **OSSERVAZIONE N. 70 Braccio Antonio e Maria**

prot. 23797 del 24.03.2016

##### **Sintesi:**

Si chiede il cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale.

##### **Commissione Tecnica:**

L'osservazione è in contrasto con il Piano Strutturale.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 71 Mantellassi Olivia**

prot. 23798 del 24.03.2016

**Sintesi:**

Scheda norma 23.2. Si chiede la modifica della destinazione urbanistica di un fabbricato con relative pertinenze all'interno della scheda norma.

**Commissione Tecnica:**

L'edificio di origine rurale è di interesse storico e fa parte del territorio agricolo di interesse ambientale, sottoposto a vincolo paesaggistico. L'edificio e la sua area sono confinanti con il Parco Naturale. Il PS e poi il RU con la SCN 23.2 hanno ritenuto di destinare questa zona a parco "agricolo". Il PA approvato in conformità alla scheda norma ha confermato coerentemente tale indicazione. Ciò non impedisce interventi che ne consentono la conservazione e la manutenzione nell'ambito delle destinazioni d'uso legittime ammesse dal PA.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 72 Pistolesi Silvia**

prot. 23819 del 24.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede il cambio di destinazione urbanistica da Q3a a Q3c.

**Commissione Tecnica:**

Il lotto fa parte di un tessuto edilizio ed urbano che il regolamento urbanistico ha ritenuto di classificare come ambito Q3a al fine di incentivare interventi, anche parziali, di riqualificazione e riordino urbano dell'esistente.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 73 Antonello Barbara**

prot. 23824 del 24.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede la modifica all'art. 1.2.2.4 delle norme.

**Commissione Tecnica:**

Il regolamento urbanistico non può, ad oggi, modificare le norme che sono state recepite in conformità al piano di rischio approvato da ENAC se non viene redatta una revisione del medesimo piano ed essere nuovamente sottoposto all'esame e all'approvazione da parte dello stesso Ente (Enac).

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e indicazioni dell'istruttoria tecnica

## OSSERVAZIONE N. 74 Grandi Lavori Fincosit

prot. 23831 del 24.03.2016

### Sintesi:

Scheda norma 7.2. Si chiede la modifica della destinazione d'uso della scheda norma da verde sportivo e parcheggio a residenze sociali (social housing) e residenze temporanee (alberghiero, RSA).

### Commissione Tecnica:

La zona di cui fa parte l'area oggetto della osservazione, comprensiva dell'area del parco centrale e del nuovo polo ospedaliero di Cisanello, in corso di realizzazione, compone il quadro del nuovo e futuro assetto urbano di questa parte del territorio della città. In specie questa area fa parte del nuovo centro urbano di Cisanello, prefigurato dal regolamento urbanistico lungo l'asse di via Frascani e costituito da un mix di funzioni di servizio e residenza. Coerentemente con tale prospettiva e tenuto conto dell'indotto prodotto con la realizzazione del nuovo ospedale, l'area più che a una funzione sportiva e/o residenziale si presta in prospettiva ad essere destinata a funzioni urbane e complementari al polo ospedaliero.

### Parere della Commissione Consiliare:

La Commissione ha richiesto alla Direzione Urbanistica di elaborare una proposta che ha approvato Accolta parzialmente, modifica della SCN 7.2 e della cartografia:

	SCN VIGENTE	SCN MODIFICHE
Superficie area	20.700 (da verificare)	20.700 (da verificare)
Cessione area non inferiore al	15% (mq. 3.700)	50% (mq. 10.350)
Cessione area a parco della SCN 7.5	non prevista	mq. 11.800
Its	n.i.	0,50
SUL max (dato prescrittivo) non superiore a	art. 1.3.1.3	mq. 10.000
Rc	con l'art. 1.3.1.3 si poteva raggiungere una superficie coperta fino al 75%, con la modifica alla norma della variante max. 0,60)	0,35
Piani n. max	n.i.	5
Sono ammessi piani interrati da destinare a parcheggi e/o locali tecnici e/o magazzini		
Destinazioni d'uso	Verde Sportivo	Attività complementari per la sanità
Funzioni ammesse:	Impianti e attività sportive	
RSA	----	
Albergo, Ostelli, Foresterie, Convitti (strutture ricettive collettive) max fino al	----	40% della sul
Uffici e Studi medici e ambulatori	----	
Centri per la riabilitazione	----	
Attività commerciali fino ad un max del	----	10% della sul
Attività ludiche per il gioco bambini		
Condizioni e Prescrizioni		
Non è ammessa un'unica destinazione d'uso, la Sul prevista dovrà essere composta da una pluralità di destinazioni d'uso tra quelle sopra indicate.		
Le attività commerciali non potranno avere una superficie utile superiore a mq. 300 per ciascuna di esse		
Una quota non inferiore al 40% degli spazi scoperti del resede deve essere sistemata ed esclusivamente destinata a verde opportunamente alberato ed attrezzato, non concorrono alla suddetta quota gli spazi di risulta, quali aiuole e simili derivanti dai percorsi di accesso carrabili e dei parcheggi		
Modalità di intervento	PCC	PA e/o PCC
La convenzione dovrà essere sottoscritta prima del rilascio dei permessi a costruire		
La realizzazione delle opere di urbanizzazione nelle aree di cessione della scheda dovranno essere realizzate contestualmente agli interventi e dovranno essere terminate prima della agibilità degli edifici.		

La convenzione dovrà contenere tutti gli elementi per la RSA e per la/le strutture ricettive/accoglienza a garanzia che siano catalogate, mantenute e gestite (ciascuna per la propria funzione) come un'unica unità immobiliare per un periodo non inferiore a 30 anni.

Alla convenzione dovrà essere allegato uno schema planivolumetrico dell'assetto dell'area dell'intera scheda norma con indicate le aree di cessione.

L'Amministrazione comunale si riserva di inserire nelle aree di cessione previsioni per la realizzazione di opere/strutture pubbliche diverse dal verde attrezzato, parcheggi, piazze, percorsi viari e non. In tal caso gli oneri dell'opera sono in carico alla Amministrazione e non sono oggetto di scomputo.

---

#### **OSSERVAZIONE 75 Toscana Aeroporti S.p.A.**

prot. 23836 del 24.03.2016

##### **Sintesi:**

Si chiede di inserire l'area oggetto della variante al PS UTOE 28 per zona della cittadella aeroportuale, adottata con delibera di C.C. n. 34 del 22.10.2015, tra le aree nella cartografia del regolamento urbanistico soggette a Piano Attuativo.

##### **Commissione Tecnica**

La variante recentemente approvata al PS (in data successiva alla osservazione) è finalizzata alla sistemazione, completamento e sviluppo dell'infrastruttura aeroportuale. Per recepire nel regolamento urbanistico quanto stabilito dal PS occorre una variante i quali contenuti dovranno essere definiti da una o più specifiche schede norma da attuarsi tramite Piani Attuativi.

Tale variante al regolamento urbanistico, per gli effetti urbanistici-ambientali che ha sul territorio, comporta approfondimenti e studi che necessitano di una articolazione e di una valutazione delle previsioni (dimensionamento, destinazioni d'uso, tutele e verifiche ambientali ...) che non siano limitate al semplice inserimento dell'area nel regolamento urbanistico come soggetta a Piano Attuativo.

Quanto rientra nelle previsioni ricomprese nel Masterplan potrà invece essere attuato in conformità al suddetto piano, dopo la sua approvazione.

##### **Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

#### **OSSERVAZIONE N. 76 Lungarno Immobiliare (Del Corso Maria Rosa)**

prot. 23840 del 24.03.2016

##### **Sintesi:**

Si chiede il cambio di destinazione d'uso dei locali di sgombero a residenziale ed il frazionamento per la realizzazione di nuove unità abitative.

##### **Commissione Tecnica:**

Il regolamento urbanistico ha individuato come un unico ambito l'intero complesso ed area che in origine costituiva il nucleo principale dell'ex fattoria sulla via delle Torri. Estrapolare un singolo edificio favorirebbe una parcellizzazione ed alterazione dell'intero complesso. Fermo restando il reperimento degli standard, le caratteristiche dell'area e degli edifici presenti sono però compatibili con la classificazione in un ambito residenziale della conservazione soggetto a PR.

Il rinvio al PR consente di prevedere gli interventi di trasformazione e di modifica della destinazione d'uso in modo da mantenere i caratteri originari ed unitari dell'intero complesso compreso gli spazi scoperti, tra cui anche quelli per la cessione/realizzazione delle aree da destinare a verde pubblico (soddisfacimento e al recupero di standard anche per il quartiere).

##### **Parere della Commissione Consiliare:**

La Commissione ha ritenuto di estendere l'oggetto della osservazione a tutta l'area e a richiesto alla Direzione Urbanistica di elaborare una proposta che ha approvato  
Accolta parzialmente, modifica della cartografia e delle norme: introdurre nell'elenco di cui all'art. 1.6.3 /scheda norma un intervento che preveda una parte da destinare ad ambito residenziale C1bA ed una parte (così come indicato in cartografia) da destinare a verde attrezzato. Gli interventi, oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, sono ammessi con titoli abilitativi convenzionati che prevedano la cessione dell'area a verde attrezzato. Potrà anche essere previsto in alternativa, fermo restando la cessione dell'area a verde attrezzato, e sottoposto alla Amministrazione Comunale un Piano di Recupero anche in variante, esaminabile secondo le disposizioni e le modalità di legge vigenti al momento della sua eventuale presentazione.

---

**OSSERVAZIONE N. 77 ing. Castelli Elisa**  
prot. 23845 del 24.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede la modifica dell'art. 04.3 – parametri generali delle norme.

**Commissione Tecnica:**

La modifica normativa relativa alla distanza dagli spazi pubblici è ammissibile, fermo restando il rispetto delle altre disposizioni normative sovraordinate, tra cui quelle del codice della strada e del codice civile per le distanze. Per quanto invece attiene all'altezza massima per la tipologia di intervento indicata nella osservazione si ritiene che tale aspetto sia eventualmente da affrontare nell'ambito di specifici Piani di Recupero e non della norma generale.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Punto 1 accolto, modifica della norma: art. 04.3 distanza dalle strade pubbliche come da osservazione  
Punto 2 non accolto con le motivazioni e indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 78 Lungarno Immobiliare (Del Corso Maria Rosa)**  
prot. 23848 del 24.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede la possibilità di valutare un piano attuativo con la realizzazione della strada.

**Commissione Tecnica:**

La norma così come è stata formulata nel regolamento urbanistico adottato è stata parzialmente riportata in modo errato. Nella norma quando ci si riferisce alle caratteristiche e alle dimensioni è saltato il riferimento alla parola "strada" mentre dove è riportata la dizione "carreggiata" deve intendersi correttamente "corsia" e la dizione rimasta di "senso unico" è un refuso per un mero errore di copia e incolla.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta, ma con le precisazioni/rettifiche da apportare all'art. 04.6, in quanto non chiaramente formulato.

---

**OSSERVAZIONE 79 Lungarno Immobiliare (Del Corso Maria Rosa)**  
prot. 23851 del 24.03.2016

**Sintesi:**

Si richiede che il terreno sia scorporato dal P.A. del nuovo Ospedale di Cisanello e venga regolamentato con una specifica scheda norma così come proposta

#### **Commissione Tecnica**

L'area fa parte del PA per l'insediamento del nuovo centro ospedaliero di Cisanello, ed ha una sua potenzialità di trasformazione come albergo-foresteria a condizione che sia sottoscritta la convenzione, in particolare per la sua gestione, tra la proprietà, il Comune, l'Azienda Ospedaliera e l'Università. Ad oggi, la mancata sottoscrizione della convenzione ha impedito di fatto la sua attuazione.

Stante la sua collocazione prossima all'ospedale, stante la sua potenziale capacità edificatoria e rilevato che con la crescita del complesso ospedaliero si sta formando una domanda di indotto di attività complementari, l'osservazione chiede di rendere fattibili gli interventi di trasformazione dell'area, superando il vincolo imposto della convenzione, anche con destinazioni d'uso diverse da quelle ricettive e con la cessione di una parte dell'area per essere sistemata a verde.

#### **Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta, in quanto l'area rientra nel PA del nuovo Ospedale e potrà essere eventualmente rivista nell'ambito di riordino e riqualificazione urbanistica della zona di S. Biagio prossima alla struttura ospedaliera

---

#### **OSSERVAZIONE N. 80 Lotti Roberto e Alba, Colombaro Carlo e Anna Maria**

prot. 23857 del 24.03.2016

#### **Sintesi:**

Si chiede che il fabbricato venga inserito in un ambito urbanistico ed eliminato il vincolo di esproprio.

#### **Commissione Tecnica:**

Trattasi di un fabbricato residenziale, posto lungo la via di Gello, in prossimità del centro commerciale, sul quale il regolamento urbanistico aveva apposto, nel 2001, la previsione mai attuata di ampliamento della sezione stradale. A tutt'oggi da parte della Amministrazione Comunale non è stato attivato alcun procedimento di tipo espropriativo per l'acquisizione dell'area né un progetto per la realizzazione dell'ampliamento della sezione stradale. Un eventuale riconoscimento di ambito residenziale, limitato al singolo edificio, corrisponde alla classificazione di ambito Q3b.

#### **Parere della Commissione Consiliare:**

Accolta, modifica cartografica: inserire l'edificio come ambito Q3b;

---

#### **OSSERVAZIONE N. 81 Pampana Giuseppe**

prot. 23875 del 24.03.2016

#### **Sintesi:**

Si chiede la ricostruzione dell'edificio sul lungarno e su via Bovio.

#### **Commissione Tecnica:**

Il recupero urbanistico di questa area è uno degli obiettivi più significativi per il Centro Storico che il regolamento urbanistico dalla sua approvazione persegue. Tale obiettivo è già indicato e perseguibile con la variante adottata che prevede la predisposizione di uno specifico PR nel quale vi sarà modo di approfondire anche con la stessa Sovrintendenza le possibili e sostenibili soluzioni per un corretto e compatibile recupero dell'area tenuto conto della contigua presenza dell'emergenza storico-monumentale della Fortezza.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta

---

**OSSERVAZIONE N. 82 Grand Hotel Golf (Panichi Gabriella)**

prot. 23884 del 24.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede la modifica di una porzione da SQ1/r a residenziale.

**Commissione Tecnica:**

La strada di proprietà di accesso, da mantenere nello stato attuale, è parte effettiva del complesso ricettivo e pertanto è parte dell'ambito SQ1. Per quanto riguarda invece l'intervento di edilizia residenziale, in alternativa all'ampliamento approvato in deroga della medesima struttura, può essere coerente con l'impianto urbano di Tirrenia, se attestato sulla parte dell'area prospiciente la via delle Ginestre, se si configura come un limitato completamento dell'edificato esistente e sempre che l'attuale struttura ricettiva rimanga vincolata a tale funzione e mantenga un adeguato e qualificato resede di pertinenza con spazi di relax e di verde. La nuova edificazione residenziale dovrebbe pertanto essere eventualmente composta da piccole palazzine (singole, bifamiliari ... o condominiali) di max due/tre piani fuori terra con una sul complessiva non superiore a quella attribuibile ai lotti edificabili per l'abitato di Tirrenia.

**Parere della Commissione Consiliare:**

La Commissione ha richiesto alla Direzione Urbanistica di elaborare una proposta che ha approvato. Accolta parzialmente, modifica della cartografia e delle norme: introdurre un intervento (scheda norma) che preveda due piccoli e distinti lotti edificabili con destinazione d'uso residenziale, posti sul lato della via delle Ginestre, con una Sul max per ciascuno dei lotti di mq. 300 (Sul complessiva mq. 600), disposti su di una superficie fondiaria complessiva di mq 1.800 circa. La scheda deve prescrivere anche la riqualificazione degli spazi del resede delle struttura alberghiera, da mantenere prevalentemente a verde alberato e permeabile e dotato di arredi da giardino. La strada di accesso viene inserita nell'ambito SQ1.

La nuova previsione sostituisce quanto previsto e consentito con la deroga a suo tempo approvata con delibera di C.C. n. 67 del 18.07.2003 e mai attuata.

---

**OSSERVAZIONE N. 83 Società Edilbrun s.a.s**

prot. 23891 del 24.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede di realizzare una struttura a destinazione ricettiva e pubblici esercizi mediante una scheda norma.

**Commissione Tecnica:**

Il regolamento urbanistico ha individuato questa area come zona agricola periurbana e la variante adottata si è attenuta al criterio di non inserire nuove previsioni edificatorie nella zone agricole.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 84 Ferrari Edilio**

prot. 23895 del 24.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede di poter costruire un fabbricato ad uso commerciale.

**Proposta della Commissione Tecnica:**

L'area è una porzione di una zona a verde già prevista dal precedente PRG nella lottizzazione denominata "Le Torri". Il regolamento urbanistico approvato nel 2001 ha confermato per questa zona (di cui fa parte anche questa area) la destinazione a verde attrezzato in funzione del contesto residenziale in cui ricade e della necessità di avere un fascia di filtro verde tra l'abitato e l'adiacente viabilità urbana di grande scorrimento. Si rileva inoltre che il regolamento urbanistico non stabilisce le previsioni in modo corrispondente alle singole particelle catastali e che l'estensione della zona a verde attrezzato (di cui fa parte anche l'area oggetto della osservazione), stimabile in una superficie superiore a mq 5.000, consente, ai sensi dell'art. 1.3.1.2 delle norme, la realizzazione di manufatti da destinare anche alla somministrazione di cibi e bevande. La variante adottata ha mantenuto la suddetta previsione.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 85 Società Edilbrun s.a.s.**

prot. 23898 del 24.03.2016

**Sintesi:**

Scheda norma 7.8. Si chiede la modifica della scheda norma.

**Commissione Tecnica:**

Fermo restando la sul max ammessa e gli altri parametri stabiliti dalla SCN, le modifiche richieste con l'osservazione sono compatibili e possono consentire il raggiungimento di una migliore soluzione progettuale anche sotto il profilo paesaggistico.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Accolta, modifica della SCN 7.8: sono ammesse le tipologie edilizie quali edifici singoli, bifamiliari, a schiera, condominiali, fermo restando la sul max prevista dalla scheda norma, la quota di aree in cessione; lo schema grafico allegato alla scheda con la zcv è solo indicativo.

---

**OSSERVAZIONE N. 86 Società Edilbrun s.a.s.**

prot. 23900 del 24.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede la realizzazione di un distributore carburanti e l'utilizzazione del territorio come area per sosta camper con percorsi carrabili.

**Commissione Tecnica:**

Le destinazioni d'uso e le trasformazioni del suolo ammesse dal regolamento urbanistico per queste aree sono quelle indicate dalle norme a suo tempo approvate e ora confermate nella variante adottata. Diverse destinazioni e/o trasformazioni non previste dal regolamento urbanistico possono essere ammesse solo per effetto di disposizioni di legge sovraordinate che prevalgono su quelle degli atti della pianificazione urbanistica comunale. Si segnala inoltre che le corsie esterne della nuova viabilità per l'ospedale, qualora fossero interessate dagli interventi indicati nella osservazione, sono destinate al transito dei mezzi di emergenza e del trasporto pubblico.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 87 Remorini Anna Ida**

prot. 23903 del 24.03.2016

**Sintesi:**

Scheda norma 6.2. Si chiede la revisione della scheda norma affinché sia rimossa la previsione a Caserma dei Carabinieri.

**Commissione Tecnica:**

Il TAR con sentenza del 22.01.2014 ha confermato che per modificare la previsione vi è la necessità di procedere ad una variante al Piano Strutturale, tale preliminare condizione, conseguentemente ad un ulteriore ricorso e diffida a procedere in tal senso da parte dei diretti interessati, è stata per altro comunicata anche con lettera del Dirigente in data 12.01.2016, nella quale si precisava che era stato avviato il procedimento per la redazione ed approvazione del nuovo PS ed essendo la presente variante limitata al solo regolamento urbanistico, in questa fase non era possibile valutare la richiesta.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 88 Tinghi Eugenio**

prot. 23906 del 24.03.2016

**Sintesi:**

Scheda norma 4.2. Si chiede la modifica della scheda norma comparto 2.

**Commissione Tecnica:**

L'area fa parte di una zona interessata da attività miste di tipo commerciale, servizi e artigianali. Il piano attuativo, previsto dalla scheda norma, è lo strumento di pianificazione più idoneo a stabilire correttamente la ripartizione tra le diverse destinazioni d'uso ammesse dalla scheda, fermo restando la sul max ammessa (dato che deve pertanto essere ritenuto prescrittivo) dalla scheda per il comparto 2. Altresì occorre, perché l'intervento sia sostenibile, che la quota di area pubblica minima da cedere (non inferiore comunque al 50% del comparto) soddisfi le dotazioni di standard per effetto delle destinazioni d'uso che saranno previste con il piano attuativo o con i conseguenti interventi che saranno realizzati a seguito del rilascio del/i permessi a costruire.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Accolta parzialmente, modifica della SCN 4.2 comparto 2: togliere dalla scheda norma del comparto 2 il limite della quota max di sul (30%) della destinazione d'uso commerciale, fermo restando (dati prescrittivi) la sul max complessiva ammessa, la quota minima di area pubblica (area di cessione) del 50% e comunque il soddisfacimento delle dotazioni richieste di standard e dei parcheggi privati e di relazione, in funzione delle destinazioni d'uso che saranno introdotte con il progetto.

---

**OSSERVAZIONE N. 89 Borghini Susanna**

prot. 23910 del 24.03.2016

**Sintesi:**

Scheda 5.6/C. Si chiede la modifica all'art. 1.6.3.

**Commissione Tecnica:**

La destinazione residenziale inserita con la variante corrisponde all'obiettivo di recuperare l'edificio di interesse storico a destinazioni d'uso maggiormente corrispondenti alle caratteristiche tipologiche ed architettoniche originarie e di consentire all'Amministrazione di perseguire anche finalità di interesse pubblico, quali gli alloggi in affitto concordato ed eventualmente posti auto anche pubblici.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 90 Lupetti Mauro, Quadrini Silvia, Gherarducci Sabatino, Marescalchi Mario**  
prot. 23913 del 24.03.2016

**Sintesi:**

Scheda norma 4.2. Si chiede la modifica della scheda norma comparto 1.

**Commissione Tecnica:**

Fermo restando la sul max stabilita con la scheda norma adottata (dato che deve pertanto essere ritenuto prescrittivo), la sola modifica della perimetrazione richiesta è condivisibile, poiché ne rimarrebbe fuori una modesta porzione, posta in zona retrostante ad edifici esistenti, che diventerebbe oggetto di un facile degrado. Le abitazione collettive come definite dall'art. 32 del P.S. sono ammissibili così come la conferma di poter suddividere il comparto in UMI, (scheda norma modificata allegata anche per effetto delle oss. n. 31 e n. 88).

**Parere della Commissione Consiliare:**

Accolta parzialmente, modifica della SCN 4.2 comparto 1: modifica del perimetro del comparto 1 della scheda norma, inserendo l'area indicata dalla osservazione, fermo restando (dati prescrittivi) la sul max riportata nella scheda norma (mq. 9.300) e la quota di aree di cessione.

---

**OSSERVAZIONE N. 91 Circolo ARCI Pisanova**  
prot. 23916 del 24.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede la riqualificazione e l'ampliamento volumetrico del circolo.

**Commissione Tecnica:**

Il regolamento urbanistico intende favorire le attività di interesse pubblico per il territorio. Tra di esse vi rientrano anche le strutture con funzioni sociali e ricreative. In ragione di ciò l'Amministrazione Comunale aveva concesso la deroga per l'ampliamento della struttura del circolo. Preso atto delle difficoltà tecniche per la sua realizzazione, quanto richiesto rimane compatibile sempre che: sia comunque garantita la quota di superficie permeabile non inferiore al 25% della superficie fondiaria (escluso opere di urbanizzazione: viabilità e parcheggio ...); prima della sottoscrizione della convenzione siano acquisiti i pareri favorevoli delle direzioni competenti; l'ampliamento in allineamento al fabbricato esistente (sul confine o meno) rispetti, dalla parete del fabbricato antistante, una distanza non inferiore a ml. 10,00.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Accolta parzialmente, modifica cartografica e della norma: introdurre un intervento con l'art. 1.6.3 a permesso a costruire convenzionato su di un'area di superficie complessiva di mq. 3.200, alle condizioni indicate dalla Commissione tecnica e con la prescrizione di inserire una striscia alberata al confine nord con la scuola materna e della realizzazione dei parcheggi come da osservazione.

L'intervento è vincolato alla preventiva definizione per l'area dei rapporti patrimoniali con l'Amministrazione Comunale.

La nuova previsione sostituisce quanto previsto e consentito con la deroga a suo tempo approvata con delibera di C.C. n. 82 del 29.11.2007 e mai attuata.

---

#### **OSSERVAZIONE N. 92 Del Sarto Angiolo**

prot. 23921 del 24.03.2016

##### **Sintesi:**

Si chiede di modificare le norme per le zone agricole al fine di consentire impianti per finalizzati alla raccolta di rifiuti derivanti da attività agricole

##### **Commissione Tecnica:**

La tipologia di impianto indicato nella osservazione è del tutto generica e potrebbe configurarsi come una attività produttiva (in tal caso sarebbe in contrasto con il PS). Inoltre detti impianti devono essere limitati alla sola struttura dell'impianto medesimo, dimensionata in base al livello di funzione svolta e dagli stretti spazi necessari per la loro manutenzione. In merito ai parametri urbanistici-edilizi della attrezzature tecnologiche, gli interventi non destinati alle attività agricole sono regolamentati dall'art. 1.1.1.1.

##### **Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

#### **OSSERVAZIONE N. 93 Niosi Francesco ed Antonia**

prot. 23924 del 24.03.2016

##### **Sintesi:**

Si chiede il cambio di destinazione d'uso da parcheggio a residenziale Q3e o in alternativa di poter intervenire tramite un Permesso a costruire convenzionato.

##### **Commissione Tecnica:**

In contrasto con il PS. L'area fa parte delle previsioni inserite dal regolamento urbanistico per dotare i quartieri esterni al centro storico di spazi a parcheggi (pubblici e/o privati) funzionali alla residenza e alle attività circostanti.

##### **Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

#### **OSSERVAZIONE N. 94 Società MAGA s.r.l.**

prot. 23933 del 24.03.2016

##### **Sintesi:**

Si chiede la conservazione della volumetria esistente nell'area residenziale e modifica del piano attuativo.

##### **Commissione Tecnica:**

Il regolamento urbanistico con la cartografia approvata nel 2001 aveva già riconosciuto questa limitata porzione di area come ambito della qualificazione Q3c. L'osservazione riguarda pertanto una eventuale modifica del PA se non ancora decaduto o di una sua riconferma anche in variante.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Accolta, l'intervento dovrà essere oggetto di uno specifico Piano Attuativo, esteso alle aree ed entro i limiti, compreso quanto già realizzato, del dimensionamento del precedente PA, che preveda, anche esterni al comparto, la realizzazione/sistemazione di idonei e compatibili percorsi di accesso carrabile, da sottoporre all'Amministrazione Comunale, esaminabile secondo le disposizioni e le modalità di legge vigenti al momento della sua eventuale presentazione.

---

**OSSERVAZIONE N. 95 Ferrari Bruno e Del Corso Maria Rosa (Lungarno Immobiliare)**

prot. 23937 del 24.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede la trasformazione dell'area in zona omogenea C.

**Commissione Tecnica:**

L'area fa parte delle previsioni inserite dal regolamento urbanistico per dotare i quartieri esterni al centro storico di spazi a verde attrezzato, art. 1.3.1.2 delle norme, funzionali alla residenza e alle attività circostanti. La previsione a verde attrezzato consente per altro di mantenere i caratteri originari ancora presenti del contesto rurale originario, determinato in particolare, lungo la via delle Torri, da un edificato di interesse storico con le sue pertinenze e spazi circostanti.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 96 Ferrari Bruno**

prot. 23940 del 24.03.2016

**Sintesi:**

Scheda norma 6.1 UMI 2. Si chiede la modifica della scheda norma.

**Commissione Tecnica:**

L'osservazione relativa alla realizzazione di un edificio per alloggi per studenti è in contrasto con il Piano Strutturale (gli studentati sono residenze collettive e non strutture ricettive, per altro queste ammesse solo in quota limitata rispetto a tutta l'area di connessione).

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 97 Ferrari Bruno**

prot. 23941 del 24.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede la variazione del perimetro del centro abitato e la destinazione residenziale e a servizi

**Commissione Tecnica:**

L'osservazione è in contrasto con il Piano Strutturale.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 98 Baldassari Vittorio**

prot. 23942 del 24.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede di modificare le norme.

**Commissione Tecnica:**

Le piscine ad uso esclusivo privato nelle aree di pertinenza, non assimilabili pertanto ad un impianto sportivo o ad una attività anche di tipo commerciale, non rientrano nella definizione delle superfici non residenziali o accessorie (Snr) del DPGR 64 2013. Tuttavia il regolamento urbanistico ha inteso normare la loro realizzazione e le ha assimilate ad esse. Fermo restando le norme per l'edificato di interesse storico, le piscine così configurate si ritengono compatibili con gli ambiti della conservazione alterati mentre per quelli non alterati sono opportune verifiche puntuali che non comportino una alterazione delle caratteristiche dell'ambito.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Accolta, modifica della norma: sono ammesse le piscine di cui all'art. 04.11 negli ambiti della conservazione C1b e C2b (alterati), per gli edifici non di interesse storico nelle loro aree di pertinenza, per gli ambiti della conservazione C1a e C2a (non alterati) e per gli edifici di interesse storico negli ambiti della conservazione C1b e C2b (alterati) possono essere ammesse solo previa presentazione di un progetto unitario, da valutare ed eventualmente approvare mediante specifica conferenza dei servizi, indetta su richiesta dei soggetti interessati, tra gli uffici e aperta alla possibile partecipazione di Enti competenti. Tale progetto deve comunque prevedere la riqualificazione, estesa all'intera area di pertinenza dell'edificio (indipendentemente dalla unità immobiliari che lo compongono), in modo coerente con i caratteri storici ed architettonici dell'edificio interessato.

---

**OSSERVAZIONE N. 99 Tirone Costruzioni s.r.l.**

prot. 23945 del 24.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede il cambio di destinazione d'uso da C1bA a Q3d.

**Commissione Tecnica:**

Trattasi di un modesto lotto, residuo di aree (o porzioni di esse) interessate prevalentemente da un tessuto edilizio di non recente formazione. Il regolamento urbanistico ha riconosciuto tali aree come ambiti della conservazione, che intende non alterare ulteriormente. Queste aree ricadono inoltre al margine di un tessuto urbano saturo costituito dai nuovi insediamenti residenziali e non di Cisanello.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 100 Barsacchi Roberto e Bigazzi Franca**

prot. 23959 del 24.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede il cambio di destinazione d'uso da Verde Attrezzato a C2aD.

**Commissione Tecnica:**

Trattasi della porzione di un'ampia area che fa parte delle previsioni del regolamento urbanistico per dotare i quartieri esterni al centro storico di spazi a verde attrezzato, art. 1.3.1.2 delle norme, funzionali alla residenza e alle attività circostanti. Per altro l'area si trova in una zona urbana povera di

spazi, al margine della linea ferroviaria e della viabilità urbana di attraversamento e di ingresso alla città. Zona poco idonea per nuovi insediamenti o lo sviluppo di quelli esistenti, che ne aggraverebbero il congestionamento della funzionalità urbana.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 101            Soc. Le Pedrite S.n.c. (Bigazzi Davide)**

prot. 23961 del 24.03.2016

**Sintesi:**

Scheda norma 39.2 comparto 4. Si chiede che una parte della SUL prevista nella scheda venga destinata per l'ampliamento.

**Commissione Tecnica:**

La scheda norma 39.2 del regolamento urbanistico stabilisce solo la sul max complessiva, senza determinare la quota relativa alle singole destinazioni d'uso (residenziale e commerciale). Quanto richiesto con l'osservazione pertanto non è in variante alla scheda-norma ma, caso mai, se in contrasto, al PA approvato. Per altro la proposta, per come è configurato lo spazio urbano in cui ricade, sia nello stato di fatto attuale e sia in quello disegnato dal PA, non appare compatibile e sostenibile.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 102            Camporese Marco e Perroni Giuseppe**

prot. 23963 del 24.03.2016

**Sintesi:**

Scheda norma 38.1. Si chiede la modifica della scheda norma.

**Commissione Tecnica:**

La richiesta di consentire una diversa tipologia edilizia (limitatamente ad essa), fermo restando la sul max ammessa dalla SCN, è compatibile con il contesto circostante e non ne modifica la consistenza, il carico urbanistico e gli standard.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Accolta parzialmente, modifica della SCN 38.1: sono ammesse le tipologie edilizie quali edifici singoli, bifamiliari, a schiera, condominiali, fermo restando la sul max prevista dalla scheda norma e le aree di cessione; lo schema grafico della scheda norma è solo indicativo

---

**OSSERVAZIONE N. 103            Pubblica Assistenza s.r.l.**

prot. 23965 del 24.03.2016

**Sintesi:**

Proposta di una nuova scheda norma.

**Commissione Tecnica:**

Il mantenimento, il potenziamento e la realizzazione di strutture con funzioni assistenziali e sociali, quali quelle svolte dalla Pubblica Assistenza, rientrano tra gli obiettivi che il regolamento urbanistico intende favorire per dotare e garantire alla città idonei e qualificati servizi urbani di interesse pubblico.

Si prende atto, per le necessità espresse con l'osservazione, l'opportunità di ricorrere ad un PA convenzionato, rinviando a quella fase, per l'attuale parcheggio di proprietà comunale, a specifici procedimenti ed atti da parte della competente Direzione Patrimonio in conformità alle disposizioni vigenti e agli indirizzi che l'Amministrazione Comunale riterrà opportuno dare.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta, quanto osservato potrà essere oggetto di uno specifico Piano Attuativo convenzionato da sottoporre all'Amministrazione Comunale, anche in variante, esaminabile secondo le disposizioni e le modalità di legge vigenti al momento della sua eventuale presentazione.

---

**OSSERVAZIONE N. 104**      **Montana Salvatore, Comparetto Salvatrice, Montana Monica Mitzy, Montana Immobiliare, Natural Life s.r.l., Cooperativa Italiana di Ristorazione, Gelocentro ed altri**  
prot. 23988 del 24.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede la realizzazione di un nuovo tratto di strada come prolungamento di via Agostino Bassi.

**Commissione Tecnica:**

L'osservazione, propone di collegare la via Bassi con la via Gronchi. Il progetto di opera di urbanizzazione convenzionata può essere perseguito previa acquisizione del parere favorevole degli uffici e direzioni competenti (mobilità, patrimonio, urbanizzazione primaria ...) e fermo restando che tutti i costi per la sua realizzazione sono a totale carico dei soggetti proponenti, compreso l'acquisizione delle aree che non sono nella loro disponibilità/proprietà (senza oneri a carico del Comune e senza scomputo degli oneri). Tale intervento rientra, se accolto, nell'art. 04.16 delle norme tecniche di attuazione.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta, preso atto di quanto sopra richiamato, il nuovo collegamento costituisce comunque una nuova intersezione, prossima per altro all'incrocio con la via Emilia, sull'asse stradale principale, che il regolamento urbanistico ha ritenuto correttamente di impedire e preservare inserendo tra la zona industriale e la viabilità una fascia di filtro (agricola e verde).

---

**OSSERVAZIONE N. 105**      **Fineuro Costruzioni srl**  
prot. 24022 del 24.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede di considerare l'intera area agricola come area di pertinenza.

**Commissione Tecnica:**

Il regolamento urbanistico ha opportunamente distinto e normato gli interventi ammessi nelle zone agricole da quelli negli ambiti che fanno parte del tessuto urbano. Tale distinzione trae origine dall'obiettivo di non favorire processi di trasformazione e di assimilazione del territorio agricolo a quello urbano.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 106**      **Venerabile Arciconfraternita di Misericordia e Crocione di Pisa (Brunini Gabriele)**  
prot. 24041 del 24.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede la modifica della perimetrazione della porzione individuata come SQ2/CT.

**Commissione Tecnica:**

Il RU al momento della sua approvazione (2001) ha riconosciuto che in questa area si erano formate e consolidate le strutture destinate a funzioni specifiche (depuratore, area cimiteriale) di interesse comunale e/o sovracomunale e ne aveva confermato tale uso anche per la sua collocazione isolata dal contesto urbano. Diversamente l'area sarebbe stata mantenuta e classificata come zona agricola.

La modifica del perimetro tra i due ambiti, uno destinato al nuovo depuratore e l'altro al complesso cimiteriale corrisponde allo stato di fatto riconosciuto per i due servizi urbani di interesse generale.

Al regolamento urbanistico non compete stabilire il soggetto attuatore ma solo le destinazioni d'uso e le trasformazioni ammesse sul proprio territorio in base alle definizioni (tra cui anche quella di superficie utile lorda) approvate dalla regione Toscana con il DPGRT 64 del 2013.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Accolta parzialmente, modifica cartografica: modifica del perimetro dell'ambito come da osservazione, la classificazione rimane invariata SQ2/CT, ovvero finalizzata alla sola realizzazione della struttura cimiteriale

---

**OSSERVAZIONE N. 107**      **Gelli Nada**  
prot. 24046 del 24.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede di inserire l'unità immobiliare con il resede di pertinenza in un Piano di Recupero.

**Commissione Tecnica:**

L'area fa parte di un ambito della conservazione in cui è già ammesso il PR nel rispetto di quanto previsto dal Piano di Rischio Aeroportuale e dalle stesse norme del regolamento urbanistico.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 108**      **Arcidiocesi di Pisa**  
prot. 24186 del 24.03.2016

**Sintesi:**

Ex scheda norma 39.3. Si chiede l'inserimento delle aree negli ambiti a Concessione Convenzionata ai sensi dell'art. 1.6.3.

**Commissione Tecnica:**

La previsione di un potenziamento del complesso parrocchiale era già prevista da una scheda norma, mai attuata e pertanto non riproposta con la presente variante. L'osservazione non chiede che sia nuovamente introdotta nella consistenza originaria ma si limita ad acquisire la possibilità di dotarsi di alcune strutture a servizio dell'attività parrocchiale.

Nei limiti dimensionali indicati e compatibilmente con il contesto ambientale, paesaggistico, di cui il complesso edilizio esistente fa parte, è sostenibile il potenziamento delle funzioni svolte dalla struttura parrocchiale con l'inserimento di parcheggi privati per i fruitori della struttura, la collocazione e realizzazione di nuovo manufatto e di impianti polivalenti scoperti per le attività che il regolamento

urbanistico ha attribuito a questa area. Tali strutture possono anche avere un uso a servizio della cittadina, da stabilire eventualmente tramite convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

**Parere della Commissione Consiliare:**

La Commissione ha richiesto alla Direzione Urbanistica di elaborare una proposta che ha approvato. Accolta parzialmente, modifica della cartografia e delle norme: introdurre nell'elenco di cui all'art. 1.6.3 intervento con Permesso a costruire convenzionato per la realizzazione di un impianto scoperto polivalente (campi da tennis e/o calcetto) e di un manufatto di superficie utile lorda max non superiore a mq. 300 destinato a spogliatoi, servizi igienici, locale per somministrazione alimenti e bevande alle seguenti condizioni:

- I parcheggi previsti dovranno essere solo di tipo pertinenziale, funzionali all'utilizzo del solo complesso parrocchiale.
- L'impianto polivalente, la nuova struttura e i parcheggi dovranno essere adeguati al contesto ambientale e ai caratteri architettonici e tipologici della struttura parrocchiale esistente. A tal fine la collocazione nell'area e il dimensionamento dell'impianto polivalente e dei parcheggi sarà definito nella fase di approvazione del progetto a seguito e in coerenza con il prescritto parere paesaggistico ai sensi della III° parte del Codice dei Beni Culturali, fermo restando che dovrà essere mantenuta a verde esclusivo una superficie non inferiore al 25% dell'area dell'intero complesso parrocchiale.
- La convenzione dovrà stabilire le possibilità (modi, tempi e condizioni) della messa a disposizione, anche a titolo gratuito, del complesso all'Amministrazione Comunale per iniziative pubbliche e/o a fini sociali nel quartiere dell'impianto polivalente e per la eventuale copertura stagionale del medesimo impianto per un periodo non superiore a sei mesi. La copertura stagionale, se prevista, dovrà avere una tipologia che tiene conto del contesto ambientale e urbano circostante ed essere correttamente mantenuta.

---

**OSSERVAZIONE N. 109**                      **Cooperativa Lavoratori delle Costruzioni (Ganetti Ubaldo)**  
prot. 24238 del 25.03.2016

**Sintesi:**

Scheda norma 40.3 Si chiede la modifica alla scheda norma.

**Commissione Tecnica:**

Il recupero della struttura rappresenta uno degli obiettivi perseguiti dal regolamento urbanistico per completare la riqualificazione del territorio del Calambrone. Le nuove destinazioni d'uso sono da inserire con la variante (limitatamente all'ex Ospedale Americano) solo con un Piano di Recupero, sempre che non vi sia incremento della SUL e siano soddisfatte, sulla base delle destinazioni d'uso ammesse, le dotazioni di standard. Il Piano di Recupero individuerà, in modo puntuale, le opere pubbliche.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Accolta, modifica della SCN 40.3: limitata alla parte che si riferisce all'ex complesso "Ospedale Americano", rinvio ad un Piano di Recupero in cui sono ammesse anche le destinazioni d'uso turistico-ricettiva tra cui gli ostelli, servizi alla residenza, abitazioni collettive (convitti, collegi, casa dello studente, foresteria), servizi sanitari (case di cura, RSA), strutture ricreative (impianti sportivi, strutture espositive) con l'osservazione, senza incremento della Superficie utile lorda e a condizione che siano soddisfatte le dotazione di standard e di parcheggi privati e di relazione in base alle destinazioni d'uso che saranno introdotte con il progetto.

---

**OSSERVAZIONE N. 110**                      **Corona Guido**  
prot. 24260 del 25.03.2016 e prot. 24288 del 25.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede di eliminare, in quanto ritenuto non legittimo, il limite imposto di profondità di ml. 50 dell'art. 2.2.7 nelle norme. (Vedi anche le osservazioni n. 120)

**Commissione Tecnica:**

Si prende atto che la limitazione indicata può avere caratteri di illegittimità in ordine alla normativa vigente in materia di impianti per la distribuzione dei carburanti.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Accolta, modifica della norma: togliere dall'art. 2.2.7 delle norme la condizione della profondità massima di ml. 50;

---

**OSSERVAZIONE N. 111**            **Società Panchetti Immobiliare**  
prot. 24262 del 25.03.2016

**Sintesi:**

Scheda norma 22.2 – La Vettola si chiede la modifica della scheda norma.

**Commissione Tecnica:**

La SCN riguarda il recupero e la riqualificazione di una ex area industriale in stato di abbandono e di degrado, posta in un contesto, di margine fra l'urbano e l'agricolo, di particolare interesse paesaggistico ed ambientale. Il recupero dell'area è finalizzato a costituire un centro di riferimento urbano per l'insediamento edilizio, prevalentemente residenziale, formatosi lungo tutta la via della Vettola.

Stante che trattasi di una ex area industriale, nei limiti delle condizioni stabilite dalla scheda norma (sul max ammissibile), lo strumento maggiormente indicato per governare le sue trasformazioni (stabilire/prescrivere/individuare le condizioni perché siano ammissibili) è il rinvio ad uno specifico PR convenzionato.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta, la Commissione ritiene tuttavia di far propria l'indicazione sopra indicata del rinvio al Piano di Recupero modifica della SCN 22.2: inserire nella scheda la previsione del Piano di Recupero, fermo restando (come prescrizione) la Superficie utile lorda max indicata (mq. 16.667), la realizzazione di una piazza e la quota di alloggi in affitto concordato. Quanto altro riportato nella scheda norma adottata non è vincolante e potrà essere oggetto e valutato nell'ambito del Piano di Recupero.

---

**OSSERVAZIONE N. 112**            **Consorzio Croce al Marmo – Prato di Mezzo (Panchetti Mirco)**  
prot. 24264 del 25.03.2016

**Sintesi:**

Scheda norma 36.2. Si chiede la modifica della scheda norma.

**Commissione Tecnica:**

Il regolamento urbanistico, coerentemente con il processo di trasformazione urbana avviato dal precedente piano regolatore, ha individuato questa parte del territorio comunale come l'area per l'insediamento delle attività produttive e i servizi di interesse generale. L'osservazione presentata, non modifica tale scelta della pianificazione urbanistica, ma solleva alcune esigenze rispetto a quanto stabilito dalla scheda norma vigente. Premesso che le modifiche contenute nella osservazione fanno anche riferimento ad uno schema grafico erroneamente riportato nella scheda norma, a suo tempo approvata e confermata con la variante, in quanto non ne ha mai fatto parte, si rileva che ulteriori

proposte di modifica della scheda norma 36.2 sono pervenute con le osservazioni presentate n. 16-17-143-187. Prendendo pertanto atto delle modifiche (anche territoriali) conseguenti all'eventuale accoglimento (anche solo parziale) delle altre osservazioni e fermo restando la sul max prevista nella scheda norma adottata, è compatibile, con le linee e gli obiettivi del regolamento urbanistico, consentire che una limitata quota (che non infici il carattere prevalente di area produttiva) della sul totale ammessa possa essere destinata a commerciale anziché a produttivo/servizi. Sono altresì compatibili, stante le quote di cessione di aree pubbliche, con gli obiettivi indicati che la quota delle superfici fondiaria a verde siano ridotta al 10% e che sia consentita un'altezza maggiore degli edifici per le sole e funzionali esigenze produttive.

**Parere della Commissione Consiliare:**

La Commissione, viste anche le osservazioni n. 16,17,143 e 187 ha dato mandato alla Direzione Urbanistica di elaborare una proposta di modifica delle SCN 36.1 e 36.2, con la possibilità di distinguere con una nuova scheda norma l'area interessata dall'impianto di smaltimento e di raccolta dei rifiuti. La Commissione ha approvato la proposta della Direzione

Accolta parzialmente, modifica cartografica e modifica della SCN 36.2: modifica del perimetro e della superficie territoriale a seguito dell'accoglimento (parziale) delle oss. 16, 17, 143 e 187 senza riduzione della sul prevista max raggiungibile e della percentuale delle aree di cessione (40%); modifica della superficie fondiaria minima permeabile e a verde dei comparti (15%), vedi schede norma allegate

---

**OSSERVAZIONE N. 113**            **Bani Lorenzo**  
prot. 24272 del 25.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede che l'ambito Q3a sia modificato.

**Commissione Tecnica:**

L'eventuale modifica, anche parziale, è correlata all'accoglimento o meno della osservazione n. 90, poiché se la parte dell'ambito (Q3a), maggiormente interessata alla riqualificazione viene più correttamente e organicamente inserita nella scheda norma 4.2, la restante porzione dell'ambito costituita da tre edifici, due condominiali e una palazzina singola con le loro aree di pertinenza, corrisponde per caratteristiche a quella degli ambiti indicati come Q3b.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta, in quanto la parte sottratta dall'ambito e assegnata alla scheda norma 4.2 non è interessata dagli edifici esistenti, si ritiene pertanto di confermare il regolamento urbanistico vigente e di rinviare alla nuova pianificazione generale (nuovo PS e Piano Operativo) le valutazioni che possono portare ad un diverso assetto urbanistico di questo ambito prospiciente la via di Pratale.

---

**OSSERVAZIONE N. 114**            **Scimeca Alessandro**  
prot. 24284 del 25.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede il cambio di destinazione d'uso dell'area da agricolo a residenziale Q3e.

**Commissione Tecnica:**

Il regolamento urbanistico ha individuato le zone agricole. La variante ha confermato in queste aree la funzione agricola e non ha inteso introdurre nuove previsioni edificatorie di tipo urbano.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 115**      **Aglioti Ornella ed altri**  
prot. 24285 del 25.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede l'abrogazione dell'art. 04.8 delle norme. (Vedi anche l'osservazione n. 18)

**Commissione Tecnica:**

Si rimanda a quanto già espresso per l'osservazione n. 18

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta, la Commissione, preso atto di quanto sopra esposto, ritiene di confermare la norma vigente

---

**OSSERVAZIONE N. 116**      **Antonucci Luigi e Pulpito Elena**  
prot. 24286 del 25.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede di trasferire la potenzialità edificatoria nell'area di pertinenza del lotto ricadente nell'ambito Q3c in quella adiacente ricadente nel PA della scheda norma 13.2-3

**Commissione Tecnica:**

Il regolamento urbanistico ha indicato gli "ambiti Q3c" come gli ambiti ove consentire ampliamenti finalizzati al soddisfacimento di mere esigenze puntuali relative al singolo edificio e/o unità immobiliari facenti parte di un edificio, e pertanto non trasferibile su altri edifici e/o aree oggetto di interventi (per altro già dimensionati con l'approvazione di un PA in conformità alla scheda norma 13.2-3).

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 117**      **Giovannini Luca e Pierotti Anna**  
prot. 24289 del 25.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede che l'area sia inserita nell'ambito Q3c.

**Parere della Commissione Tecnica:**

L'area, adiacente alla scuola media di Barbaricina, fa parte delle previsioni inserite dal regolamento urbanistico per dotare i quartieri esterni al centro storico di spazi a parcheggio, art. 1.4.7 delle norme, e a verde attrezzato, art. 1.3.1.2 delle norme, funzionali alla residenza e alle attività circostanti.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 118**      **Pagni Lorenzo**  
prot. 24291 del 25.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede la perimetrazione dell'area in ambito residenziale nel P.S. e inquadrarla nell'ambito Q3c o Q3e.

**Commissione Tecnica:**

L'osservazione chiede una modifica al PS che non è oggetto della presente variante.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 119            Bargagna Enrica**

prot. 24292 del 25.03.2016

**Sintesi:**

Scheda norma 31/C3. Si chiede il cambio di destinazione d'uso dell'area da verde sportivo a residenziale nell'ambito Q3e.

**Commissione Tecnica:**

L'osservazione è in contrasto con il Piano Strutturale.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 120            Lombardi Luigi e Orazio**

prot. 24293 del 25.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede di non attuare la modifica dell'art. 2.2.7 nelle norme (distributori)

**Commissione Tecnica:**

Per il primo punto dell'osservazione si rimanda a quanto espresso per l'osservazione n. 110. Per il secondo punto, inerente la viabilità, si rileva che la previsione era stata introdotta come previsione di strada di accesso dal ponte alle Bocchette al nuovo Ospedale a Cisanello e che, con il PA per il nuovo Ospedale, tale viabilità è già stata realizzata ma in posizione diversa. Quanto richiesto con l'osservazione ha pertanto un suo fondamento ed è da ritenersi compatibile fermo restando l'opportunità di mantenere la fascia di filtro verde boscata a protezione dell'abitato.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Accolta parzialmente, modifica della norma e della cartografia: togliere dall'art. 2.2.7 la condizione della profondità massima di ml. 50 e dalla cartografia la previsione della strada, mantenere invece la fascia boscata.

---

**OSSERVAZIONE N. 121            Guerri Franca, Sergio e Franco**

prot. 24294 del 25.03.2016

**Sintesi:**

Richiesta di indice di edificabilità in un'area del Centro Storico per la realizzazione di un edificio residenziale.

**Commissione Tecnica:**

La variante al regolamento urbanistico ha confermato le trasformazioni nel Centro Storico con Piani di Recupero di aree già impegnate e edificate (o che erano edificate) e non ha inteso introdurre nuove edificazioni.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 122          Pagni Lorenzo**

prot. 24295 del 25.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede la ripermimetrazione dell'area in ambito residenziale Q3e, anche in parziale variante al PS

**Commissione Tecnica:**

I criteri introdotti con la variante per le trasformazioni ammesse sono quelli ritenuti compatibili per i singoli ambiti così come sono stati individuati e suddivisi dal regolamento urbanistico. Per altro quanto richiesto con l'osservazione su una porzione dell'area sarebbe in contrasto con il PS.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Integrazione alla osservazione, la Commissione non ritiene di prenderla in esame in quanto pervenuta dopo che ha già iniziato ad esaminare le osservazioni  
Non accolta con le motivazioni e indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 123          Cataldi Fabio**

prot. 24296 del 25.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede la modifica dell'ambito da verde attrezzato a residenziale Q3c, con l'impegno a consentire la realizzazione dell'opera di urbanizzazione

**Commissione Tecnica:**

L'osservazione ha un suo fondamento in quanto chiede il riconoscimento di uno stato di fatto consolidato, giardino di pertinenza di un edificio residenziale, e consente la realizzazione di un opera pubblica senza alcun onere per l'esproprio. Si ritiene pertanto ammissibile alle seguenti condizioni: che sia consentita l'opera pubblica senza alcun onere per l'eventuale esproprio/apposizione di servitù, che sia comunque garantita una fascia di verde tra il giardino e la ferrovia per un eventuale realizzazione di pista ciclabile corredata dal verde, che l'area sia mantenuta come resede di pertinenza (verde privato) di un edificio esistente.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Accolta, modifica della cartografia e modifica della norma: introdurre con l'art. 1.6.3 l'area come ambito Q3c con il vincolo che rimanga a verde privato (resede) e la sottoscrizione di convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo con il quale la proprietà si impegna a consentire all'Amministrazione Comunale la realizzazione sull'area dell'opera pubblica, tramite cessione della medesima o in alternativa a concedere su di essa la servitù permanente a favore della Amministrazione Comunale senza alcun onere per essa, anche per la sua eventuale manutenzione.

---

**OSSERVAZIONE N. 124          arch. Pagni Rino e Tolaini Alessandro**

prot. 24299 del 25.03.2016

## **Sintesi:**

Si chiede la modifica alle norme.

## **Commissione Tecnica:**

L'osservazione articolata per punti contiene richieste di modifica delle norme che attengo a diversi aspetti:

- punto 1 non accolto;
- punto 2 quanto richiesto non è chiaro. La deroga per la distanza e l'altezza esiste già nella norma per il recupero dei sottotetti, nel caso in cui ci si riferisca, come sembra, ad edifici in aderenza, fermo restando la tutela dell'edificato di interesse storico, è ammissibile in quanto coerente con l'obiettivo di favorire il loro recupero abitabile;
- punto 3 per la modifica per il sottotetto si rimanda al punto precedente, per l'altezza massima del manufatto in colmo si ritiene sostenibile, per le ragioni addotte, riportarla a ml. 2,90, fermo restando che l'altezza interna non potrà essere maggiore di ml. 2,40 e solo per i locali destinati ad autorimesse e locali tecnici;
- punto 4 la norma è una delle condizioni per la sostenibilità del carico urbanistico e per il corretto mantenimento delle condizioni abitative e delle caratteristiche dei singoli ambiti (vedi oss. 126);
- punto 5 come il punto 2 (per confinante si deve intendere edifici in aderenza o diversamente sia rispettata la distanza dei ml. 10,00 tra pareti antistanti se almeno una delle due è finestrata);
- punto 6 non è chiara l'osservazione in quanto le modifiche indicate si riferiscono alla norma generale per i lotti edificabili e non a quelle specifiche per i lotti Q3b e Q3c, tuttavia si ritiene opportuno rettificare la norma, in quanto è stata riportata in modo errato (vedi oss. n.78);
- punto 7 vedi il punto 4;
- punto 8 vedi il punto 4 (si segnala che questo comma della norma 04.9 non ha più ragione di sussistere);
- punto 9 le opere prive di rilevanza urbanistica-edilizia sono indicate dall'art. 137 della L.R. 65/14 e non attengono ai magazzini, lavanderie e simili, mentre nell'art. 04.11 del regolamento urbanistico rientrano le snr del DPGR 64/R dell'art. 13 comma 1;
- punto 10 la modifica è stata introdotta al fine di tutelare maggiormente l'edificato storico e di mantenere la morfologia originaria;
- punto 11 trattasi di un refuso;
- punto 12 il regolamento urbanistico ha distinto gli ambiti Q3b e Q3c dagli ambiti Q3e in quanto ha ritenuto che abbiano una minore potenzialità di trasformazione. L'estensione con le limitazioni poste, inserita nelle norme per l'individuazione di lotti edificabile anche negli ambiti Q3b e Q3c consente di rispondere ad esigenze puntuali rimanendo coerenti con l'impianto urbano approvato del regolamento urbanistico nel 2001. Vedi anche punto 6;
- punto 13 vedi il punto 6 e 12;
- punto 14 modificata in quanto ritenuta non conforme alla legge

## **Parere della Commissione Consiliare:**

Punto 1 non accolto, l'indicazione "circostanti" rimane generica.

Punto 2 non accolto.

Punto 3 accolto parzialmente, modifica delle norme: riportare il limite dell'altezza massima di ml. 2,40 come da definizione del DPGR 64/R del 2013, fermo restando che in colmo o comunque con elementi anche solo architettonici non si potrà superare l'altezza max di ml. 2,90.

Punto 4 non accolto, la Commissione ha tuttavia ritenuto, in parziale accoglimento delle diverse osservazioni inerenti il medesimo argomento, di modificare la norma (art. 04.3) per i frazionamenti delle unità immobiliari ammettendo che la superficie media delle unità immobiliari risultanti di mq. 65,

non sia la superficie utile abitabile (prima della adozione era la superficie utile netta) ma la superficie utile lorda (SUL).

Punto 5 non accolto.

Punto 6 non accolto.

Punto 7 vedi il punto 4.

Punto 8 vedi il punto 4.

Punto 9 non accolto, il regolamento urbanistico è stato adeguato al DPGR 64/R del 2013:

Punto 10 non accolto.

Punto 11 accolto, trattasi di un errore materiale.

Punto 12 non accolto, il regolamento urbanistico ha individuato e distinto i tessuti edilizi facenti parte degli ambiti Q3b da quelli degli ambiti Q3e, ritenendo opportuno stabilire maggiori limitazioni all'incremento del carico urbanistico insediabile.

Punto 13 non accolto, come il punto precedente.

Punto 14 non accolto, in merito si fa riferimento alle disposizioni di legge.

---

**OSSERVAZIONE N. 125**            **arch. Muscatello Ernesto**

prot. 24300 del 25.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede la modifica all'art. 4.3 punto 2 – interventi ammessi/prescritti. Frazionamenti mq. 150.

**Commissione Tecnica:**

Il regolamento urbanistico persegue per quanto possibile una uniforme applicazione delle norme per gli edifici del centro storico sulla base della loro tipologia, valore storico e sul mantenimento del suo assetto urbano in relazione al carico urbanistico che si va ad introdurre con il frazionamento. Pertanto non segue i singoli casi in riferimento al solo valore architettonico, ciò attiene semmai agli aspetti di competenza della Soprintendenza che si esprime sulla base del Codice dei Beni Culturali e dei decreti di tutela emanati sui singoli edifici. Per altro la suddivisione in due unità abitative non limita il modo in cui le stesse possono essere diversamente articolate e frazionate.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 126**            **arch. Muscatello Ernesto**

prot. 24302 del 25.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede la modifica all'art. 04.3 – parametri generali frazionamenti mq. 65.

**Commissione Tecnica:**

La definizione di superficie utile abitabile o agibile (SUA) è data dal DPGR 64 del 2013. In merito alla superficie media minima per i frazionamenti e/o per il cambio della destinazione d'uso, la norma corrisponde all'obiettivo di consentire le trasformazioni edilizie dei diversi ambiti, in cui è stato suddiviso dal regolamento urbanistico, in modo da favorire la formazione di un edificato che non comporta sbilanciati incrementi del carico urbanistico, alterando, in modo significativo, l'assetto urbanistico dell'ambito (tessuti edificati o da edificare che lo compongono) prefigurato dal medesimo regolamento urbanistico.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e indicazioni dell'istruttoria tecnica

Accolta parzialmente, modifica della norma: i frazionamenti delle unità immobiliari risultanti di cui all'art. 04.3 delle norme, sono ammessi con superficie utile lorda di mq. 65.

---

**OSSERVAZIONE N. 127**            **Ferri Maria Antonietta, Elide, Italo, Lidia, Gulia Claudio, Sperduti Vincenzina**  
prot. 24303 del 25.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede di rendere edificabili una parte delle aree con la definitiva cessione all'Amministrazione delle aree a verde, parcheggio e viabilità

**Commissione Tecnica:**

L'osservazione interessa un'area oggi destinata dal regolamento urbanistico a verde attrezzato, parcheggio e viabilità esistente. La variante adottata si è attenuta alle indicazioni di confermare tali destinazioni approvate nel 2001, rinviando ad una successiva fase della pianificazione urbanistica (nuovo PS e Piano Operativo) l'assetto territoriale che dovrà assumere l'intera zona di S. Biagio posta in adiacenza al nuovo complesso ospedaliero e in cui ricadono anche le aree oggetto della osservazione.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta, si ritiene che la questione deve essere valutata nell'ambito di una pianificazione urbanistica che interesse l'intera area di S. Biagio, posta in prossimità del nuovo Ospedale di Cisanello.

---

**OSSERVAZIONE N. 128**            **arch. Muscatello Ernesto**  
prot. 24304 del 25.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede la modifica all'art. 04.11 – eliminazione di un paragrafo.

**Commissione Tecnica:**

Il piano non abitabile fuori terra generalmente corrisponde a quello del piano terra o del sottotetto, in questo secondo caso la realizzazione di una terrazza si configura come una modifica della copertura già regolamentata dalle norme del regolamento urbanistico e del regolamento edilizio anche per l'installazione di volumi tecnici/impianti. La norma può comunque essere resa maggiormente coerente eliminando l'altezza minima (ml. 2,40) al caso in cui sia recepita la legge regionale per il recupero dei sottotetti, ovvero se il sottotetto diventa abitabile, con norma del regolamento urbanistico, alle condizioni espresse dalla medesima legge regionale.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Accolta parzialmente, modifica della norma: eliminare nell'art. 04.11 lettera D il limite dell'altezza minima di ml. 2,40.

---

**OSSERVAZIONE N. 129**            **arch. Muscatello Ernesto**  
prot. 24305 del 25.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede la modifica all'art. 04.11 delle norme.

**Commissione Tecnica:**

L'osservazione attiene al regolamento edilizio e non a quello urbanistico e le superfici accessorie così come i servizi igienici sono definiti dalle disposizioni normative regionali (DPGRT 64 del 2013) e da quelle nazionali (requisiti igienico-sanitari).

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 130**            **Valdambrini Franco, Federico e Chiara**  
prot. 24306 del 25.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede di adeguare i parametri della edificabilità nell'ambito Q3c a quella del contesto circostante.

**Commissione Tecnica:**

Con la variante il regolamento urbanistico ha introdotto i criteri e le condizioni per le trasformazioni (lotti di completamento edificabili) ritenute compatibili per gli ambiti Q3c.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta, emendamento: la Commissione ha ritenuto di approvare un emendamento che porta il limite massimo della Sul per la nuova edificazione negli ambiti Q3b e Q3c da mq. 130 a mq. 150.

---

**OSSERVAZIONE N. 131**            **Fascetti Fabio, Stefano e Testi Riccardo**  
prot. 24307 del 25.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede il cambio di destinazione d'uso dell'area da C1bA a Q3e con la riqualificazione dell'area con verde e parcheggi.

**Commissione Tecnica:**

Trattasi di un area che ricade in un ambito della conservazione, così determinato dalla presenza residuale di un tessuto agricolo composto da edifici (di interesse storico) e spazi scoperti annessi. Oggi, la zona è in gran parte trasformata ed alterata da interventi di lottizzazioni e Peep. Si ritiene che ulteriori interventi di trasformazione non possono essere correttamente ed eventualmente valutati se non nel contesto di atti di pianificazione che prendano in considerazione l'intero assetto urbano della zona di S. Biagio (nuovo PS e RU).

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e le indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 132**            **Caselli Claudio e Gino**  
prot. 24309 del 25.03.2016

**Sintesi:**

Scheda norma 10.2. Si chiede la modifica della scheda norma.

**Commissione Tecnica:**

Fermo restando la rettifica dell'errore materiale, le modifiche sollevate con l'osservazione sono aspetti che l'Amministrazione, per quanto di sua competenza, valuterà ed eventualmente potrà recepire nella successiva fase di redazione del PA e di sottoscrizione della convenzione e che in parte invece attengo alle competenze di altri Enti o soggetti istituzionali.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e le indicazioni dell'istruttoria tecnica, fatto salvo le rettifiche per meri errori materiali

---

**OSSERVAZIONE N. 133**      **Pandolfini Marco**  
prot. 24310 del 25.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede la possibilità di realizzare superfici non residenziali come specificato nell'art. 04.11.

**Commissione Tecnica:**

Il regolamento urbanistico per gli edifici presenti non rurali o comunque non più funzionali alle attività nelle zone agricole, consente gli interventi edilizi nei limiti delle superfici/volumi esistenti. La norma è stata così redatta al fine di non favorire ulteriori trasformazioni e insediamenti non compatibili con la zona agricola.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e le indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 134**      **Del Bravo Giovanni**  
prot. 24311 del 25.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede il cambio di destinazione d'uso dell'area da C1bB a residenziale.

**Commissione Tecnica:**

Tra i criteri seguiti dalla variante uno è stato quello di non modificare le previsioni degli ambiti della conservazione. Inoltre in questo caso trattasi di un'area che ricade nella fascia A del Piano di Rischio Aeroportuale.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e le indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 135**      **Pisana Edil Duemila (Roberto Rocchiccioli)**  
prot. 24312 del 25.03.2016

**Sintesi:**

Scheda norma 26.1. Si chiede di inserire all'interno della UMI 1 una nuova destinazione d'uso "Media distribuzione di vendita".

**Commissione Tecnica:**

L'obiettivo perseguito dal regolamento urbanistico è di dotare la zona di un'area lungo il canale navicelli per la cantieristica, si rileva che la richiesta tratta di una modifica al PA redatto ed approvato in conformità alla SCN 26.1 e non attiene alla presente variante al regolamento urbanistico se non limitatamente al fatto di specificare nella scheda norma che sono consentite anche le destinazioni d'uso commerciali non complementari alla cantieristica.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e le indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 136**      **Fulceri Carlo**

prot. 24317 del 25.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede il cambio di destinazione d'uso da Q3a a Q3c.

**Commissione Tecnica:**

Il lotto fa parte di un tessuto edilizio ed urbano che il regolamento urbanistico ha ritenuto di classificare come ambito Q3a per incentivare interventi anche parziali di riqualificazione e riordino urbano dell'esistente.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e le indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 137          Cinema Odeon (Bulleri Daniele)**

prot. 24327 del 25.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede di eliminare la previsione di destinazione d'uso a parcheggio all'edificio di sua proprietà.

**Commissione Tecnica:**

La previsione è stata introdotta con la variante del 2013 che ha recepito il piano della mobilità, individuando anche nel Centro Storico, siti specifici da destinare a parcheggio per i residenti e le attività circostanti. La variante ha confermato tale indirizzo.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e le indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 138          Berni Nicola**

prot. 24334 del 25.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede che venga modificato il limite della zona ippica o che possa essere cambiata la norma del R.U..

**Commissione Tecnica:**

L'osservazione è in contrasto con il Piano Strutturale. Zona agricola destinata in modo specifico all'attività ippica. Il mantenimento della zona ippica con le sue scuderie storiche e non rappresenta uno degli obiettivi perseguiti dal regolamento urbanistico e le residenze sono ammesse a servizio delle scuderie per gli addetti.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e le indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 139          Rocchiccioli Roberto**

prot. 24337 del 25.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede la modifica dell'art. 1.2.2.4.

**Commissione Tecnica:**

Con la variante sono stati introdotti criteri e condizioni dal regolamento urbanistico per le trasformazioni ritenute compatibili per gli ambiti Q3c.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta, emendamento: la Commissione ha ritenuto di approvare un emendamento che porta il limite massimo della Sul per la nuova edificazione negli ambiti Q3b e Q3c da mq. 130 a mq. 150.

---

**OSSERVAZIONE N. 140      Bondioli Loretta**

prot. 24348 del 25.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede la realizzazione di nuova edificazione in conformità a quanto previsto dall'art. 1.6.3

**Commissione Tecnica:**

L'osservazione ha un suo interesse in quanto consente di reperire (incrementare) spazi pubblici a favore del quartiere. Si ritiene ammissibile inserendo l'area, con l'art. 1.6.3, tra quelle a permesso a costruire convenzionato alle condizioni indicate nel medesimo articolo (art. 1.6.3 allegato).

**Parere della Commissione Consiliare:**

La Commissione ha richiesto alla Direzione Urbanistica di elaborare una proposta che ha approvato. Accolta parzialmente, modifica della cartografia e nuova scheda norma: destinazione ammessa residenziale, sul max mq. 250, superficie fondiaria mq. 750, superficie a verde mq. 2.000 (da cedere), superficie totale 2.750. Il lotto edificabile deve essere collocato antistante la via di Oratoio, in continuità con l'edificato esistente e non interferire con l'area a verde.

---

**OSSERVAZIONE N. 141      D'Eusebio Annamaria ed Enza**

prot. 24352 del 25.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede la possibilità di inserire all'interno della zona Q3c una proporzionalità tra le dimensioni del lotto e la SUL realizzabile.

**Commissione Tecnica:**

Con la variante sono stati introdotti criteri e condizioni dal regolamento urbanistico per le trasformazioni ritenute compatibili per gli ambiti Q3c.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta, emendamento: la Commissione ha ritenuto di approvare un emendamento che porta il limite massimo della Sul per la nuova edificazione negli ambiti Q3b e Q3c da mq. 130 a mq. 150.

---

**OSSERVAZIONE N. 142      arch. Tarantino Bruno Alberto**

prot. 24356 del 25.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede la modifica delle norme nella parte quarta relativa al Centro Storico.

**Commissione Tecnica:**

La previsione di ampliamenti, sia pure finalizzati alla realizzazione dei servizi igienici, in edifici inseriti negli elenchi non è ritenuta compatibile con il contesto e gli obiettivi di tutela dell'edificato e di riqualificazione/mantenimento degli spazi scoperti del Centro Storico.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e le indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 143            Geofor Patrimonio S.p.A. (Colicelli Antonio)**

prot. 24358 del 25.03.2016

**Sintesi:**

Scheda norma 36.1 Si chiede la modifica alla scheda norma

**Commissione Tecnica:**

Il regolamento urbanistico ha individuato questa parte del territorio comunale come l'area dove confermare e sviluppare gli impianti di interesse generale per la città, tra cui anche quello per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti. La Geofor con le due osservazioni presentate manifesta, coerentemente con l'indirizzo dato dalla pianificazione urbanistica, l'esigenza di rivedere le schede norma del regolamento urbanistico per riqualificare, ampliare e dotare l'impianto di Ospedaletto di strutture funzionali e aggiornate all'attività del servizio pubblico svolto. Preso atto di ciò è rilevato che l'area occupata dal suddetto impianto interessa ed è suddivisa tra le due schede norma 36.1 e 36.2, si ritiene che, per perseguire in modo più efficace e razionale gli obiettivi indicati, sia opportuno accorpate le due parti (nuova scheda norma) e distinguere le trasformazioni ammesse per questa funzione dalle altre previste nelle due schede citate. (vedi anche oss. 16-17-112-187).

**Parere della Commissione Consiliare:**

La Commissione, viste anche le osservazioni n. 16,17,112 e 187, ha dato mandato alla Direzione Urbanistica di elaborare una proposta di modifica delle SCN 36.1 e 36.2, con la possibilità di distinguere, con una nuova scheda norma, l'area interessata dall'impianto di smaltimento e di raccolta dei rifiuti. La Commissione ha approvato la proposta della Direzione.

Accolta parzialmente, modifica cartografica e modifica delle SCN 36.1, 36.2 e nuova SCN 36.3: la superficie della nuova scheda norma è costituita dall'area della Geofor comprensiva della collinetta dei rifiuti, sul max quella esistente + 20%, l'incremento ammesso non può essere destinato al potenziamento/ampliamento del termovalorizzatore ma solo alle attività riferite alla raccolta differenziata e alla esigenze per il personale addetto al servizio, l'area prossima la via Emilia deve essere sistemata a verde alberato. Le schede norma 36.1 e 36.2 sono modificate nel perimetro e nella superficie territoriale a seguito dell'accoglimento (parziale) delle oss. 16, 17, e 187 ma senza riduzione della sul prevista e della percentuale delle aree di cessione (vedi oss. 16,17,112 e 187).

---

**OSSERVAZIONE N. 144            Ricoveri Luca, Gambino Francesco, Russo Tiziana**

prot. 24360 del 25.03.2016

**Sintesi:**

Scheda norma 31.7. Si chiede la modifica della scheda norma.

**Commissione Tecnica:**

Le SCN sono redatte ed approvate con il fine di acquisire e realizzare aree a standard ed infrastrutture pubbliche. In questo caso l'obiettivo è la realizzazione di un collegamento pedonale e ciclabile con la piazza di Riglione. Tale percorso oltre che corrispondere ai requisiti minimi previsti dalle norme vigenti deve avere una adeguata dimensione al contesto urbano come spazio pubblico.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e le indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 145**      **Signore Oreste ed altri**  
prot. 24372 del 25.03.2016

**Sintesi:**

Scheda norma 5.3/C. Si chiede che nella scheda non sia modificata la previsione di Verde Attrezzato.

**Commissione Tecnica:**

La richiesta anche se presentata sotto forma di osservazione è una diffida a modificare la previsione di verde attrezzato senza procedere ad una nuova adozione. Presa d'atto.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Accolta come presa d'atto

---

**OSSERVAZIONE N. 146**      **Sassetti Lando, Lombardi Lucia, Giuseppe e Giovanni, Cintelli Armanda, Giachetti Maurizio e Laura**  
prot. 24379 del 25.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede il cambio di destinazione d'uso ad ambito Q3c.

**Commissione Tecnica:**

L'osservazione è parzialmente in contrasto con il Piano Strutturale e il regolamento urbanistico ha individuato queste aree come zone agricole. La variante ha confermato in queste aree la funzione agricola e non ha inteso introdurre nuove previsioni edificatorie di tipo urbano. Si propone di non accogliere.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e le indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 147**      **Del Sarto Angiolo**  
prot. 24385 del 25.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede il cambio di destinazione d'uso

**Commissione Tecnica:**

L'osservazione limitatamente all'edificato legittimo esistente e deruralizzato rientra negli interventi previsti dalle norme del regolamento urbanistico per le zone agricole, invece la modifica da zona agricola ad ambito della qualificazione (produttivo o non) è in contrasto con il PS. Il regolamento urbanistico ha individuato questa area come zona agricola. La variante ha confermato in queste aree la funzione agricola e non ha inteso introdurre nuove previsioni edificatorie di tipo urbano o comunque non compatibili con il contesto.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Integrazione alla osservazione, la Commissione non ritiene di prenderla in esame in quanto pervenuta dopo che ha già iniziato ad esaminare le osservazioni  
Non accolta con le motivazioni e le indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 148**      **Baldeschi Carlo, Mauro e Scarpellini Impera Romana**

prot. 24389 del 25.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede il cambio di destinazione d'uso dell'area da agricolo a residenziale.

**Commissione Tecnica:**

Il regolamento urbanistico ha individuato le zone agricole. La variante ha confermato in queste aree la funzione agricola e non ha inteso introdurre nuove previsioni edificatorie di tipo urbano.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e le indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 149          Bonaguidi Franco e Alberto**

prot. 24390 del 25.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede il cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale.

**Commissione Tecnica:**

L'osservazione limitatamente all'edificato legittimo esistente e deruralizzato rientra negli interventi previsti dalle norme del regolamento urbanistico per le zone agricole, invece la modifica da zona agricola ad ambito residenziale è in contrasto con PS. Il regolamento urbanistico ha individuato le zone agricole. La variante ha confermato in queste aree la funzione agricola e non ha inteso introdurre nuove previsioni edificatorie di tipo urbano.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e le indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 150          Galletti Lea, Madrigali Alberto e Aldo**

prot. 24403 del 25.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede che sia prevista la possibilità edificatoria in deroga all'art. 04.6 su un'area Q3e.

**Commissione Tecnica:**

Il regolamento urbanistico ha stabilito con le norme i criteri per i lotti edificabili negli ambiti Q3e. Tali criteri sono stati ritenuti i requisiti minimi per consentire un coerente e sostenibile inserimento dei nuovi edifici nel tessuto urbano in cui ricadono.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e le indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 151          Baldacci Massimo, Pieri Paolo, Tommaso, Marta, Castiglioni Elena, Orsi  
Francesco**

prot. 24421 del 25.03.2016

**Sintesi:**

Scheda norma 13.2-13.3. Si chiede la modifica alla scheda norma da apportare in variante al PA.

**Commissione Tecnica:**

La richiesta è in variante sia alla scheda norma e sia al PA approvato (in corso di attuazione). Appare più opportuno che la suddetta variante sia esaminata e valutata in modo congiunto e contestuale ad eventuale variante al PA in considerazione del disegno d'insieme approvato e della necessità che la modifica preveda le necessarie dotazioni di standard (verde e parcheggi). Tale modifica, in relazione agli standard da reperire nella UMI, può pertanto comportare una riduzione della Sul ammessa anche in modo consistente.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Accolta, modifica da attuare con la variante al PA. Le previsioni della SCN del regolamento urbanistico corrispondenti a quelle (limitatamente ad esse) delle UMI 2.3 e 2.4 del PA approvato sono così modificate: è ammessa la destinazione d'uso residenziale a Peep, in sostituzione di quella prevista (a servizi), per le UMI 2.3 e 2.4 del PA approvato, oggetto della osservazione, purché non vi sia incremento della Sul rispetto a quella prevista dalle UMI medesime (mq. 2.932) e siano reperiti all'interno delle stesse UMI gli standard richiesti per effetto della nuova destinazione residenziale (UTOE 13 - minimo 18 mq/ab insediabile), anche se ciò comportasse, per il loro soddisfacimento una conseguente riduzione della Sul ammessa. Per dare corso a quanto sopra dovrà essere presentata e, se ce ne sono le condizioni, approvata la variante al PA vigente. Diversamente restano in vigore le attuali previsioni.

---

**OSSERVAZIONE N. 152**            **Leoncini Marco Andrea**  
prot. 24424 del 25.03.2016

**Sintesi:**

Scheda norma 5/C2. Si chiede la modifica all'art. 1.6.3 della scheda.

**Commissione Tecnica:**

Fermo restando il dimensionamento previsto e il reperimento delle dotazioni di parcheggio in funzione delle destinazioni d'uso ammesse (eventualmente anche interrati), quanto osservato, stante la presenza di un edificio tecnologico, può consentire una riqualificazione del contesto circostante. Una altezza maggiore e un numero superiore di piani, consentono per altro un minore impegno di suolo a favore di una maggiore superficie pertinenziale scoperta.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Accolta parzialmente, modifica dell'art. 1.6.3: si consente di togliere la prescrizione che il piano aggiuntivo sia destinato a parcheggio, fermo restando il dimensionamento massimo ammesso dal PEI con le relative destinazioni d'uso (servizi e attrezzature commerciali) e il soddisfacimento delle medesime dotazioni di parcheggio da convenzionare per le sue modalità di gestione. La disposizione planivolumetrica del nuovo edificio potrà differenziarsi, oltre che per il piano aggiuntivo, da quello indicato nel PEI, per la sua collocazione nel lotto, in tal caso devono comunque essere rispettate le norme del regolamento urbanistico vigente sulle distanze e del rapporto di copertura.

---

**OSSERVAZIONE N. 153**            **Bonfanti Lucilla e Rosa**  
prot. 24427 del 25.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede la realizzazione di un fabbricato a destinazione residenziale con l'art. 1.6.3.

**Commissione Tecnica:**

Le previsioni ammesse con l'art. 1.6.3 sono interventi sottoposti a PR o a permesso a costruire vincolati alla sottoscrizione di una convenzione e/o atti unilaterali d'obbligo che assicurino anche un interesse

pubblico. Quanto richiesto, riqualificazione dell'area con la cessione di una quota da destinare a verde lungo la viabilità e la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale tra la via Saragat e la via Emilia, (inserendo l'area tra gli interventi di cui all'art. 1.6.3), presuppone che dovranno essere indicate con il medesimo articolo, la realizzazione di un verde pubblico (da stabilire la quota di cessione) e del percorso ciclo-pedonale, per il quale dovrà essere assicurata la piena disponibilità pubblica.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta in quanto non vi sono le condizioni per la realizzazione di quanto sopra indicato

---

**OSSERVAZIONE N. 154            Orsini Alberto**

prot. 24431 del 25.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede il cambio di destinazione d'uso con l'art. 1.6.3.

**Commissione Tecnica:**

Il regolamento urbanistico, ha stabilito per questa area posta ai margini della golena d'Arno (parco urbano del lungo fiume) un uso a verde sportivo e per il tempo libero. La collocazione dell'area è per altro di difficile accesso dall'abitato.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e le indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 155            Ordine degli Architetti, Ordine degli Ingegneri, Collegio dei Geometri,  
Collegio dei Periti Industriali**

prot. 24436 del 25.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede la modifica alle norme.

**Commissione Tecnica:**

L'osservazione articolata per punti contiene richieste di modifica delle norme che attengo a diversi aspetti:

- art. 04.3 altezza massima, l'osservazione rimane generica a fronte di una possibile e ampia casistica per la quale sarebbe difficile la sua applicazione.
- art. 04.3 vedi oss. 126 e altre simili;
- art. 04.3 vedi oss. 124 punto 3;
- art. 04.6 la strada privata o di uso pubblico è una delle condizioni perché il lotto abbia le caratteristiche per essere edificabile ma in quanto condizione non concorrere alla potenzialità edificatoria del lotto stesso;
- art. 04.11 vedi oss. 98;
- art. 1.1.1.1 la norma stabilisce che gli interventi ammessi devono essere coerenti con il contesto agricolo circostante e il taglio minimo di mq. 150 è uno di questi elementi. Il regolamento urbanistico non ha inteso incentivare trasformazioni che per caratteristiche corrispondano ad una tipologia prettamente urbana e non agricola;
- art. 1.1.1.14 il regolamento urbanistico ha inteso consentire la residenza nella zona ippica solo in funzione di detta attività (come facenti parte della scuderie) e non ha inteso incentivare trasformazioni che per caratteristiche corrispondano ad una tipologia prettamente urbana;
- art. 1.2.2.3 con la variante sono stati introdotti i criteri e le condizioni dal regolamento urbanistico per le trasformazioni (completamenti) ritenute compatibili per gli ambiti Q3b;

- art. 1.2.2.4 l'osservazione non è chiara, il punto "c" è stato eliminato per effetto delle nuove definizioni del DPGR 64 del 2013;
- art. 1.2.2.4 con la variante sono stati introdotti i criteri e le condizioni dal regolamento urbanistico per le trasformazioni (complementi) ritenute compatibili per gli ambiti Q3c;
- art. 1.2.2.4 il primo punto non modifica i contenuti della norma e pertanto si ritiene sostenibile, mentre per il secondo punto la norma è stata modificata perché trattasi di lotti già edificati e regolamentati (sostituzione edilizia) in altra parte dell'articolo stesso;
- art. 1.2.2.4 vedi oss. 126 e simili;
- art. 1.2.2.8 il regolamento urbanistico ha distinto gli ambiti SQ1, ovvero quelli edificati, da quelli SQ2 (non edificati). Nei primi, ritenuti genericamente saturi (ma il termine può anche essere tolto dal titolo) viene consentita la sola sostituzione edilizia mentre nei secondi (SQ2) viene ammessa la nuova edificazione. Il regolamento urbanistico ha ritenuto altresì, come norma generale, stabilire una altezza massima, rimandando a norme/piani specifici (schede norma e/o ai piani attuativi ...) l'indicazione di altezze maggiori.

#### **Parere della Commissione Consiliare:**

Punto 1 non accolto con le motivazioni e le indicazioni dell'istruttoria tecnica;

Punto 2 non accolto, la Commissione ha tuttavia ritenuto, in parziale accoglimento delle diverse osservazioni inerenti il medesimo argomento, di modificare la norma (art. 04.3) per i frazionamenti delle unità immobiliari ammettendo che la superficie media delle unità immobiliari risultanti di mq. 65, non sia la superficie utile abitabile (prima della adozione era la superficie utile netta) ma la superficie utile lorda (SUL);

Punto 3 accolto, accolto parzialmente, modifica della norma: riportare il limite dell'altezza massima di ml. 2,40 come da definizione del DPGR 64/R del 2013, fermo restando che in colmo o comunque con elementi anche solo architettonici non si potrà superare l'altezza max di ml. 2,90;

Punto 4 non accolto.

Punto 5 accolto, vedi parere Commissione Consiliare all'osservazione n. 98

Punto 6 non accolto.

Punto 7 non accolto.

Punto 8 non accolto, emendamento approvato dalla Commissione: il limite massimo della Sul per la nuova edificazione introdotta negli ambiti Q3b e Q3c è mq. 150 anziché mq. 130.

Punto 9 inconferente.

Punto 10 non accolto; vedi punto 8.

Punto 11 inconferente.

Punto 12 non accolto, vedi punto 2.

Punto 13 non accolto.

#### **OSSERVAZIONE 156 DIR URBANISTICA**

**Prot. 24450 del 24.03.2016**

#### **Sintesi**

Modifiche e rettifiche alla variante al regolamento urbanistico

#### **Commissione Tecnica**

L'osservazione è stata proposta dalla Direzione Urbanistica

#### **Parere della Commissione Consiliare:**

Punto 1 accolto, come dà osservazione modifica della norma: introdurre nell'art. 04.13 1° comma la possibilità di ripristinare la destinazione d'uso residenziale, anche se l'unità immobiliare non rispetta i limiti minimi della superficie prevista, a condizione che in data precedente alla approvazione del

regolamento urbanistico (2001) aveva avuto la suddetta destinazione d'uso e che non è stata oggetto di frazionamenti o di modifiche che hanno ridotto la sua originaria consistenza dimensionale residenziale (SUA).

Punto 2 accolto, come dà osservazione precisare nelle norme per gli incrementi "una tantum" non sono ammessi se l'edificio/unità immobiliare ha già usufruito in precedenza di ampliamenti con il presente regolamento urbanistico.

Punto 3 accolto, come dà osservazione precisare nelle norme per gli interventi previsti ai sensi dell'art. 1.6.3 (vedi elenco) che una volta attuati, non sono possibili ulteriori incrementi della Sul, indipendentemente dalla successiva ed eventuale attribuzione di appartenenza ad un ambito.

Punto 4 accolto, come dà osservazione precisare che l'intervento indicato è ammesso ai sensi dell'art. 1.6.3 anche se l'edificio faceva parte del PR (ad oggi decaduto), trattasi di un suo completamento.

Punto 5 accolto come dà osservazione precisare che, ove richiesto, negli interventi di cui all'art. 1.6.3 di cedere genericamente, con la convenzione, quote di aree a standard, la superficie minima deve corrispondere a quella necessaria per le destinazioni d'uso ammesse/introdotte con l'intervento.

Punto 6 inconferente.

Punto 7 inconferente.

Punto 8 accolto, come dà osservazione viene specificato che la strada di accesso (privata) è intesa esclusivamente come accesso facente parte dello stesso ed unico lotto edificabile e non di più distinti lotti edificabili.

Punto 9 accolto, come dà osservazione la norma introdotta nel 2009 per effetto delle modifica della superfici delle unità immobiliari anche per i PA approvati in precedenza a quella data (quando la Sul minima per ciascuna unità immobiliare era di mq. 75), ad oggi è superata e può essere ricondotta alla norma generale che prevede la Sul media di mq. 65.

Punto 10 non accolto

Punto 11 accolto, come dà osservazione trattasi di un refuso, mancata rettifica a seguito delle nuove definizioni introdotte dal DPGR 64/R del 2013.

Punto 12 accolto, come dà osservazione la norma necessitava di un rettifica, le pertinenze legittime degli edifici di interesse storico, in quanto realizzate in epoca recente (ovvero non storiche) possono essere recuperate e devono rimanere come superfici non residenziali e/o accessorie.

Punto 13 accolto, come dà osservazione vedi anche parere Commissione Consiliare all'oss. n. 120, togliere la previsione della strada.

Punto 14 accolto, come dà osservazione introdurre nella norme, art. 1.4.7, per i parcheggi pubblici l'indice fondiario di copertura del 5% ma con un tetto max di superficie utile complessiva non superiore a mq. 1.500 suddivisa in più edifici, distinti e non collegati fra loro, ciascuno di superficie utile max non superiore a mq. 500.

Punto 15 accolto, come dà osservazione rettifiche per meri errori cartografici dei confini del Parco, per le porzioni di territorio erroneamente inserite nel territorio del Parco, si attribuisce la classificazione cartografica del regolamento urbanistico contigua o maggiormente coerente con il contesto circostante.

Punto 16 accolto, come dà osservazione, rettifiche per meri errori materiali e di trascrizione.

---

**OSSERVAZIONE N. 157 Società CTC Immobiliare (Salvadorini Daniele)**

prot. 24454 del 25.03.2016

#### **Sintesi:**

Scheda norma 34.4. Si chiede la modifica del comparto 3 della scheda norma.

#### **Commissione Tecnica:**

Il regolamento urbanistico ha indicato la zona di Ospedaletto come l'area idonea alla destinazione d'uso richiesta (concessionari d'auto). Altresì si ritiene, fermo restando la sul max ammissibile, in

questa zona compatibile una maggiore altezza dei fabbricati, che per altro ha l'effetto di mantenere una superficie scoperta maggiore.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Accolta, modifica della SCN 34.4: introdurre nella scheda norma la possibilità di prevedere le attività dei concessionari di auto nel comparto 3 e di ammettere una altezza massima degli edifici di ml. 15,00, fermo restando la sul max ammessa.

---

**OSSERVAZIONE N. 158**            **Bellani Rosetta**  
prot. 24457 del 25.03.2016

**Sintesi:**

Scheda 32.1/C. Si chiede la modifica alla scheda norma.

**Commissione Tecnica:**

La sistemazione ed adeguamento della fognatura rappresenta un interesse pubblico espressamente manifestato dalla competente Direzione Ambiente ed è a servizio dell'intera zona o ambito (l'opera non a scomputo degli oneri e interamente a carico dei soggetti interessati deve essere comunque realizzata anche se interessa aree di altre proprietà, sulla base di un progetto concordato ed approvato dalla Direzione urbanizzazione primaria e dagli Enti/Società competenti). E' invece di minore interesse e di difficile gestione la destinazione di aree a verde e a parcheggio pubblico. Tali aree possono essere comunque mantenute alla medesima funzione pur rimanendo private (quinta di verde tra l'area di proprietà pubblica dello svincolo e la parte privata). L'innesto tra la viabilità pubblica e la viabilità di accesso deve essere verificato ed approvato dalla Direzione Mobilità.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Accolta parzialmente, modifica dell'art. 1.6.3: introdurre la previsione e realizzazione della fognatura comunale per l'intero ambito alle condizioni e prescrizioni che saranno stabilite dalle Direzioni comunali e Gestori competenti; consentire una sul max. di mq. 675; eliminare la cessione dell'area a verde, parcheggio e viabilità che restano privati, l'accesso dalla viabilità pubblica dovrà essere verificato ed approvato (anche con condizioni e prescrizioni) dalla competente Direzione comunale e nella zona adiacente lo svincolo, tenuto anche di eventuali modifiche per la viabilità, dovrà essere sistemata una fascia a verde alberato.

---

**OSSERVAZIONE N. 159**            **geom. Bazzichi Maurizio**  
prot. 24458 del 25.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede la modifica alle norme.

**Commissione Tecnica:**

La definizione di superficie utile abitabile o agibile (SUA) è data dal DPGRT 64 del 2013 e il regolamento urbanistico ad essa si attiene. In merito alla superficie media minima per i frazionamenti e/o per il cambio della destinazione d'uso vedi oss. 126.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e le indicazioni dell'istruttoria tecnica.

La Commissione ha tuttavia ritenuto, in parziale accoglimento delle diverse osservazioni inerenti il medesimo argomento, di modificare la norma (art. 04.3) per i frazionamenti delle unità immobiliari

ammettendo che la superficie media delle unità immobiliari risultanti di mq. 65, non sia la superficie utile abitabile (Sua) ma la superficie utile lorda (Sul).

---

**OSSERVAZIONE N. 160**      **Nannicini Simonetta**  
prot. 24461 del 25.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede che venga riconosciuto come edificio con destinazione residenziale.

**Proposta della Commissione Tecnica:**

L'edificio ricade, anche se al margine, in un ambito che il regolamento urbanistico ha destinato a zona produttiva. Si prende atto che trattasi di un edificio residenziale di origini rurali, isolato e preesistente all'insediamento produttivo circostante. Il rinvio ad un nuovo PA per l'area di Montacchiello o ad una variante di quello attuale (se non scaduto) potrà meglio consentire una valutazione della previsione della destinazione d'uso residenziale nel contesto di un'area prettamente produttiva.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e le indicazioni dell'istruttoria tecnica.

---

**OSSERVAZIONE N. 161**      **Campagna Antonio**  
prot. 24462 del 25.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede la modifica alle norme.

**Commissione Tecnica:**

Il regolamento urbanistico con l'art.1.1.1.1 ha stabilito le condizioni e le trasformazioni ammissibili per gli edifici esistenti non destinati alle attività agricole. La variante adottata non fa altro che apportare una rettifica uniformando coerentemente la normativa per gli interventi previsti nelle zone agricole.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e le indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 162**      **Ceccanti Tommaso**  
prot. 24472 del 25.03.2016

**Sintesi:**

Proposta di una nuova scheda norma con destinazione residenziale e cessione del 50% dell'area.

**Commissione Tecnica:**

Trattasi di un'area che ricade in un ambito della conservazione. L'inserimento di una nuova edificazione nell'interno dell'isolato rappresenta un elemento di alterazione dell'ambito della conservazione che ha mantenuto sostanzialmente (anche con gli interventi più recenti) il corretto rapporto tra edificato fronte strada e spazio inedificato interno.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e le indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 163**      **Direzione Edilizia - SUAP**  
prot. 24488 del 25.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede la modifica alle norme.

**Commissione Tecnica:**

Quanto evidenziato dall'osservazione risponde effettivamente alla necessità di mantenere e favorire in modo diffuso su tutto il territorio la presenza di questo tipo di attività artigianali, che svolgono legittimamente una funzione urbana anche di tipo commerciale a servizio della cittadinanza.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Accolta, modifica della norma: ripristinare l'articolo eliminato, art. 04.13 comma 3

---

**OSSERVAZIONE N. 164          geom. Bazzichi Maurizio**

prot. 24518 del 25.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede il cambio di destinazione d'uso.

**Commissione Tecnica:**

L'osservazione è in contrasto con il PS. Il regolamento urbanistico ha individuato le zone agricole. La variante ha confermato in queste aree la funzione agricola e non ha inteso introdurre nuove previsioni edificatorie di tipo urbano.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e le indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 165          Giani Meri e Giuseppe**

prot. 24566 del 29.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede il cambio di destinazione d'uso.

**Commissione Tecnica:**

Quanto richiesto è una limitata modifica compatibile con il contesto circostante e con la classificazione come ambito della conservazione. Si ritiene ammissibile così come da cartografia allegata.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Accolta, modifica cartografica: da verde attrezzato ad ambito C1bA

---

**OSSERVAZIONE N. 166          Maggi Tamara e Paola Fernanda Piera**

prot. 24580 del 29.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede il cambio di destinazione d'uso dell'area.

**Commissione Tecnica:**

Il regolamento urbanistico ha individuato le zone agricole. La variante ha confermato in queste aree la funzione agricola e non ha inteso introdurre nuove previsioni edificatorie di tipo urbano.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e le indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 167**      **Specchio Antonio e Fiorido Pasqua**  
prot. 24583 del 29.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede il cambio di destinazione d'uso dell'area.

**Commissione Tecnica:**

Il regolamento urbanistico ha individuato le zone agricole. La variante ha confermato in queste aree la funzione agricola e non ha inteso introdurre nuove previsioni edificatorie di tipo urbano. In minima parte in contrasto con il PS.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e le indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 168**      **Marconi Paolo**  
prot. 24596 del 29.03.2016

**Sintesi:**

Ex scheda 27.2. Si chiede la riconferma della scheda norma.

**Commissione Tecnica:**

Le potenzialità edificatorie introdotte nel 2001, con la SCN dal regolamento urbanistico, avevano la finalità di incentivare la riqualificazione dell'area interessata, sempre a fini produttivi. Fino ad oggi tale previsione è rimasta del tutto disattesa. La nuova previsione del regolamento urbanistico prende atto di tutto ciò e, analogamente ad altre attività di tipo produttivo, collocate in zone urbane e/o agricole non destinate in modo prevalente a tale funzione, ha classificato l'area come ambito PQ1, ed in parte in zona a verde attrezzato.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e le indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 169**      **Del Punta Luigi**  
prot. 24605 del 29.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede il cambio della previsione da agricolo e verde sportivo

**Commissione Tecnica:**

L'osservazione è in contrasto con il Piano Strutturale.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e le indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 170**      **Associazione A.S.D. Pisa Beach Soccer (Bozzi Paolo)**  
prot. 24606 del 29.03.2016

**Sintesi:**

Scheda norma 38.3. Si chiede la modifica alla scheda norma.

**Commissione Tecnica:**

La SCN approvata nel 2001 è stata più volte rivista sulla base degli obiettivi indicati dalla Amministrazione. Tra questi obiettivi vi è anche quello di una riqualificazione e di valorizzazione dell'area anche con interventi che prevedano strutture per il tempo libero e lo sport. Quanto proposto si ritiene pertanto coerente con la SCN.

**Parere della Commissione Consiliare:**

La Commissione (approvato OdG) ha richiesto alla Direzione Urbanistica di predisporre una proposta, in accoglimento parziale, di modifica della SCN 38.3 che ha approvato: vedi oss. n. 9

---

**OSSERVAZIONE N. 171            Panchetti Immobiliare**

prot. 24614 del 29.03.2016

**Sintesi:**

Scheda norma 26.1. Si chiede la modifica alla scheda norma.

**Commissione Tecnica:**

L'obiettivo perseguito dal regolamento urbanistico è di dotare la zona di un'area lungo il canale navicelli per la cantieristica, si rileva inoltre che la richiesta riguarda più una eventuale modifica al PA, redatto ed approvato in conformità alla SCN 26.1 che la scheda norma stessa.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e le indicazioni dell'istruttoria tecnica, si conferma che l'obiettivo primario, ad oggi, del regolamento urbanistico è la conferma dell'area la cantieristica.

---

**OSSERVAZIONE N. 172            Società DERE (Fasolini Giorgio)**

prot. 24647 del 29.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede la correzione del limite della loro proprietà e la previsione da parco urbano a produttivo.

**Commissione Tecnica:**

L'osservazione è in contrasto con il Piano Strutturale.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e le indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 173            Parravani Beatrice, Paolo e Bertini Bruna**

prot. 24649 del 29.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede il cambio di destinazione d'uso da ambito Q3c ad ambito Q3d/e

**Commissione Tecnica:**

Il regolamento urbanistico ha suddiviso il territorio, salvo casi isolati di singoli edifici/lotti, per ambiti estesi almeno a porzioni di tessuto edificato. Il lotto è parte di un ambito che il regolamento urbanistico ha individuato e classificato come Q3c. La variante ha riconfermato coerentemente tale impostazione data dal regolamento urbanistico.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e le indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 174          Oliverio Silvio**

prot. 24656 del 29.03.2016

**Sintesi:**

Scheda norma 34.4. Si chiede la modifica della scheda norma.

**Commissione Tecnica:**

La scheda norma non ha inteso prevedere nuovi accessi diretti lungo la via Emilia e ha ritenuto opportuno inserire, là dove era possibile, un'area a verde di margine (filtro) tra la suddetta via e gli insediamenti produttivi e commerciali di Ospedaletto. In riferimento all'altezza massima invece quanto richiesti si ritiene migliorativo.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Accolta parzialmente, modifica della SCN 34.4: consentire una maggiore altezza massima degli edifici (ml. 15,00), fermo restando la sul massima complessiva e di ciascun comparto, non si accoglie l'eliminazione della fascia di verde lungo la via Emilia

---

**OSSERVAZIONE N. 175          Langone Antonio**

prot. 24684 del 29.03.2016

**Sintesi:**

Scheda 39/C2. Si chiede la modifica alla scheda norma.

**Commissione Tecnica:**

Il regolamento urbanistico ha individuato una serie di previsioni puntuali (art. 1.6.3 delle norme) stabilendo per esse, in vari modi, le condizioni per la loro attuazione e la superficie utile lorda massima ritenuta ammissibile. Pertanto una diretta classificazione come ambito Q3e può essere limitata alle sole destinazioni d'uso ammesse per questi ambiti ma non ad ulteriori incrementi della Sul (in quanto hanno saturato la loro potenzialità).

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e le indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 176          Vernaccini Graziella**

prot. 24686 del 29.03.2016

**Sintesi:**

Scheda norma 27.7. Si chiede la modifica alla scheda norma.

**Commissione Tecnica:**

La SCN è stata introdotta, con la variante al regolamento urbanistico per il People Mover, al solo scopo di consentire un eventuale trasferimento delle residenze esistenti e che sarebbero state interessate dalla realizzazione della suddetta infrastruttura. Diversamente l'area, anche se attestata sulla viabilità pubblica e ai margini di un edificio, sarebbe rimasta agricola. Ad oggi la finalità sopra indicata è confermata.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e le indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 177            CEMES spa (Madonna Roberto)**

prot. 24707 del 29.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede il cambio di destinazione d'uso dell'area.

**Commissione Tecnica:**

La destinazione PQ1 per l'area della CEMES è stata introdotta con una variante al regolamento urbanistico allo scopo di consentire la riorganizzazione e riqualificazione dell'intero complesso industriale. La porzione indicata nella osservazione e che fa parte dell'ambito PQ1 sopra richiamato, ricade nell'area che il PS ha ritenuto compatibile con la destinazione residenziale. Il piano attuativo esteso a tutta l'area dell'impianto industriale della CEMES, potrà meglio eventualmente valutare e prevedere, anche ai fini di un suo dimensionamento se sia possibile ed opportuno inserire, in variante al regolamento urbanistico, in questa porzione di area la destinazione d'uso residenziale, con tipologie congrue al contesto circostante e previo reperimento delle superfici a standard.

**Parere della Commissione Consiliare:**

La Commissione ha richiesto alla Direzione Urbanistica, analogamente a quanto ha già previsto per altre aree, di elaborare una proposta di scheda norma che preveda la destinazione residenziale e la cessione di aree a titolo gratuito, da destinare a standard o comunque ad usi di natura pubblica.

Accolta parzialmente, modifica della cartografia e nuova scheda norma: realizzazione nell'area oggetto della osservazione (superficie circa mq. 4.150), l'edificazione residenziale con il seguente parametro IFS = 0,30 e con il limite max di n. 3 piani fuori terra, la cessione dell'intera area a verde attrezzato, parcheggio, viabilità e porzione di ambito SQ1, indicati nella cartografia del regolamento urbanistico posta sul lato sud del v.le delle Cascine (dopo il sottopasso ferroviario in corrispondenza dell'area del ritrovamento delle navi romane) fino alla via A. Pisano (superficie mq. 47.800 circa), da destinare indifferentemente a verde, parcheggio, servizi pubblici. Modalità attuative permesso a costruire convenzionato vincolato alla sola cessione delle aree e non anche alla loro realizzazione, in tal caso senza scomputo degli oneri.

---

**OSSERVAZIONE N. 178            Casa di Cura San Rossore (Madonna Andrea)**

prot. 24707/1 del 29.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede di invertire le previsioni dell'area.

**Commissione Tecnica:**

Il regolamento urbanistico aveva introdotto le destinazioni d'uso a servizi e a parcheggio in funzione della struttura sanitaria. Quanto richiesto, con l'esclusione del verde sportivo nella zona agricola e della destinazione d'uso residenziale, rimane coerente con tale obiettivo. Nelle zone agricole possono essere compatibili solo percorsi pedonali naturali (utilizzati anche a fini sportivi) come da definizione delle norme.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Accolta parzialmente, modifica della cartografia: introdurre al posto della previsione a parcheggio la destinazione d'uso di ambito SQ2/s (ambito destinato solo a servizi sanitari) e inserire la previsione a Parcheggio dove ora c'è la previsione di ambito SQ2/s (inversione delle due previsioni rispetto alla

cartografia del vigente regolamento urbanistico). Non accolta la previsione di destinare una parte dell'area ad ambito residenziale e a modificare in verde sportivo /parcheggio la zona agricola.

---

**OSSERVAZIONE N. 179**            **Società Nuova Habitat s.r.l. (Panchetti Mirco)**  
prot. 24719 del 29.03.2016

**Sintesi:**

Scheda norma 6.1. Si chiede la modifica della scheda norma.

**Commissione Tecnica:**

L'osservazione è in contrasto con il Piano Strutturale.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e le indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 180**            **Ton Patrizia**  
prot. 24725 del 29.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede la modifica delle norme.

**Commissione Tecnica:**

Il regolamento urbanistico con l'art.1.1.1.1 ha stabilito le condizioni e le trasformazioni ammissibili per gli edifici esistenti non destinati alle attività agricole. La variante adottata ha confermato tali indicazioni e non ha inteso introdurre nuove potenzialità di edificazione compreso eventuali ampliamenti.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e le indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 181**            **Associazione non riconosciuta di Putignano Pisano (Dell'Omodarme Antonio)**  
prot. 24727 del 29.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede di poter realizzare strutture associative all'interno della proprietà del circolo.

**Commissione Tecnica:**

Quanto richiesto è coerente con le previsioni del regolamento urbanistico di mantenere e sviluppare una struttura sociale di interesse per il quartiere e di acquisire aree funzionali ai programmi della Amministrazione Comunale. Il rinvio ad un PR che preveda e valuti ciò che è richiesto con l'osservazione e l'acquisizione di aree pubbliche (cessione dell'area per l'ampliamento del resede scolastico e individuazione e realizzazione di percorsi pedonali di accesso al complesso scolastico dal quartiere) rappresenta lo strumento più idoneo a definire e perseguire tali obiettivi dell'esistente.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Accolta, modifica della cartografia e delle norme: introdurre con l'art. 1.6.3 un intervento con permesso a costruire convenzionato che prevede la cessione dell'area da destinare alla scuola pubblica (così come da variante approvata nel 2013), l'ampliamento del percorso pedonale e l'incremento del 50% della superficie del fabbricato esistente del circolo. La convenzione dovrà contenere un vincolo

che stabilisca la durata temporale minima per cui la destinazione d'uso del circolo non potrà essere modificata.

---

**OSSERVAZIONE N. 182            Masini Manrico**

prot. 24729 del 29.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede il cambio di destinazione d'uso dell'area per servizi e commerciale.

**Commissione Tecnica:**

L'osservazione è in contrasto con il PS. Il regolamento urbanistico ha individuato le zone agricole. La variante ha confermato in queste aree la funzione agricola e non ha inteso introdurre nuove previsioni edificatorie di tipo urbano.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e le indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 183            Società Edilcentro s.r.l. (Bulgarella Andrea)**

prot. 24784 del 29.03.2016

**Sintesi:**

Scheda norma 34.3. Si chiede la modifica alla scheda norma.

**Commissione Tecnica:**

L'osservazione mira ad introdurre la destinazione d'uso residenziale. Tale destinazione d'uso è in contrasto con il PS. Per le destinazioni d'uso diverse dalla residenza, la scheda norma prevede già una vasta gamma di funzioni compatibili con il contesto in cui ricade l'area e coerente con gli obiettivi del regolamento urbanistico.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e le indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 184            Beconcini Renzo**

prot. 24731 del 29.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede il cambio di destinazione d'uso dell'area.

**Commissione Tecnica:**

L'osservazione è in contrasto con il PS. Il regolamento urbanistico ha individuato le zone agricole. La variante ha confermato in queste aree la funzione agricola e non ha inteso introdurre nuove previsioni edificatorie di tipo urbano.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e le indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 185            Società Galassia s.r.l., Pardossi Alessandro, Maria Rosa e Giovanni**

prot. 24791 del 29.03.2016

**Sintesi:**

Proposta di una nuova scheda norma con variazione da verde attrezzato ad area a servizi.

**Commissione Tecnica:**

La parte dell'area prossima alla ferrovia non può essere interessata dalle previsioni richieste con l'osservazione in quanto sarebbero in contrasto con il PS. L'area per la sua collocazione e dimensione, racchiusa tra i sistemi infrastrutturali (ferrovia, viabilità statale), non consente uno sviluppo dimensionale e comunque l'incentivazione di nuovi insediamenti. L'area, fa parte delle previsioni del regolamento urbanistico per dotare il territorio di spazi a parcheggio e a verde, art. 1.3.1.2 delle norme, funzionali alle attività circostanti.

**Parere della Commissione Consiliare:**

La Commissione ha richiesto alla Direzione Urbanistica di elaborare una proposta che ha approvato. Accolta parzialmente, modifica cartografica e nuova scheda norma: introdurre un intervento che preveda su di una superficie complessiva di mq. 11.500 circa, due distinte aree, quella prossima alla via Aurelia di mq. 6.800 con una sul max mq. 2.000 compreso quella esistente e di cui con destinazione commerciale max 50%, piani n. max 2, quella compresa tra la via di Mezzanina e la ferrovia area destinata a verde attrezzato mq. 4.650 (in conformità al PS), che può essere in parte utilizzata anche per i parcheggi necessari al soddisfacimento degli interventi previsti. Il verde privato dovrà essere realizzato e mantenuto e potrà essere oggetto di convenzione per un eventuale uso pubblico. L'accesso carrabile al complesso non potrà avvenire direttamente dalla via Aurelia e comunque dovranno essere acquisiti i pareri dalle Direzioni comunali competenti.

---

**OSSERVAZIONE N. 186**                      **Società Galassia s.r.l. (Pardossi Alessandro)**  
prot. 24796 del 29.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede la conferma di realizzare il verde attrezzato e i parcheggi convenzionati con l'A.C.

**Commissione Tecnica:**

Il recupero e la riqualificazione di un'area di margine in stato di degrado e di abbandono è compatibile con gli obiettivi del regolamento urbanistico che già consente tali destinazioni. Si ritiene ammissibile, fermo restando la destinazione d'uso a verde e parcheggio, inserendola come art. 1.6.3 permesso a costruire convenzionato.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Accolta, nei termini e alle condizioni già previste dalle norme vigenti del regolamento urbanistico

---

**OSSERVAZIONE N. 187**                      **Geofor (Colicelli Antonio)**  
prot. 24800 del 29.03.2016

**Sintesi:**

Scheda norma 36.1. Si chiede la modifica alla scheda norma.

**Commissione Tecnica:**

Il regolamento urbanistico ha individuato questa parte del territorio comunale come l'area dove confermare e sviluppare gli impianti di interesse generale per la città, tra cui anche quello per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti. La Geofor con le due osservazioni presentate manifesta, coerentemente con l'indirizzo dato dalla pianificazione urbanistica, l'esigenza di rivedere le schede norma del regolamento urbanistico per riqualificare, ampliare e dotare l'impianto di Ospedaletto di strutture funzionali e aggiornate all'attività di servizio pubblico svolto. Preso atto di ciò e rilevato che

l'area occupata dal suddetto impianto interessa ed è suddivisa tra le due schede norma 36.1 e 36.2, si ritiene che, per perseguire in modo più efficace e razionale gli obiettivi indicati, sia opportuno accorpate le due parti (nuova scheda norma) e distinguere le trasformazioni ammesse per questa funzione dalle altre previste nelle due schede citate. (vedi anche oss. 16-17-112-143).

**Parere della Commissione Consiliare:**

La Commissione, viste anche le osservazioni n. 16,17,112 e 143 ha dato mandato alla Direzione Urbanistica di elaborare una proposta di modifica delle SCN 36.1 e 36.2, con la possibilità di distinguere, con una nuova scheda norma, l'area interessata dall'impianto di smaltimento e di raccolta dei rifiuti. La Commissione ha approvato la proposta della Direzione.

Accolta parzialmente, modifica cartografica e modifica delle SCN 36.1, 36.2 e nuova SCN 36.3: vedi oss. 16,17,112 e 143

---

**OSSERVAZIONE N. 188**            **Nelli Walter**  
prot. 24829 del 29.03.2016

**Sintesi:**

Si chiede il cambio di destinazione d'uso dell'area.

**Commissione Tecnica:**

L'osservazione è in contrasto con il PS. Il regolamento urbanistico ha individuato le zone agricole. La variante ha confermato in queste aree la funzione agricola e non ha inteso introdurre nuove previsioni edificatorie di tipo urbano.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e le indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 189**            **ing. Coviello Pasquale**  
prot. 24879 del 29.03.2016

**Sintesi:**

Frazionamenti nel centro storico (mq. 40).

**Commissione Tecnica:**

Le condizioni previste dalle norme del regolamento urbanistico per il frazionamento delle unità immobiliari o per la modifica della destinazione d'uso di singole unità immobiliari in residenza sono ritenute quelle idonee a mantenere un carico urbanistico ed una adeguata e qualificata dotazione di residenze compatibile con il tessuto edilizio urbano e di pregio individuato come zona del Centro Storico.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta con le motivazioni e le indicazioni dell'istruttoria tecnica

---

**OSSERVAZIONE N. 190**            **Direzione Patrimonio**  
prot. 79216 del 14.10.2016

**Sintesi:**

Lotti edificabili a Marina di Pisa, via F. Andò

**Commissione Tecnica:**

L'osservazione della Direzione Patrimonio è stata presentata dopo la scadenza ed è volta ad ottenere un chiarimento o eventualmente una rettifica della prescrizione introdotta nelle norme per due lotti edificabili a Marina di Pisa, in via F. Andò. Per come è stata redatta la prescrizione, può in effetti dare adito a difficoltà nello stabilire le potenziali trasformazioni. L'obiettivo della prescrizione era quello di tutelare il sistema dunale ma non di impedire la realizzazione dei singoli edifici e delle opere necessarie ad essi connesse. In tal senso, la prescrizione, può essere ricondotta alla seguente situazione per ciascun lotto: edificio max su due piani, di superficie coperta non superiore a mq. 75, posto sul fronte strada.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta in quanto la Commissione non ritiene di prendere in esame osservazioni e/o integrazioni pervenute dopo che ha già iniziato ad esaminare le osservazioni

---

**OSSERVAZIONE N. 191 RAGONE ANNA**

PEC del 24.03.2016 - Prot. 16627 del 27.02.2017

**Sintesi:**

Modifica della norme della sostituzione edilizia con progetto di riqualificazione (non penalizzare innalzando la superficie minima prevista per il progetto di riqualificazione, incremento degli incentivi, comprendere anche le superfici accessorie .....)

**Commissione Tecnica:**

Il regolamento urbanistico approvato nel 2001 ha introdotto incentivi per favorire il recupero urbano di ambiti o di loro porzioni (significative) che potevano essere in stato di abbandono o che presentavano segni di degrado o incongrui rispetto all'edificato che ne aveva determinato la sua classificazione. Con la variante approvata nel 2009 è stato ritenuto opportuno introdurre un minimo riferito alla superficie utile lorda per garantire che l'intervento avesse un effettiva incidenza ai fini della riqualificazione del tessuto edilizio esistente.

**Parere della Commissione Consiliare:**

La Commissione, preso atto di quanto comunicato dagli uffici, in merito alla presentazione della osservazione, ritiene di procedere al suo esame.

Non accolta, la Commissione ritiene opportuno che sia mantenuta la norma vigente, anche nelle sue dimensioni non inferiori a quelle minime stabilite (sul mq. 200), in quanto l'obiettivo è di favorire la riqualificazione di porzioni di tessuto degradate non limitate a modesti manufatti. Per altro gli ambiti della conservazione, qualora ve ne siano le condizioni, consentono comunque la possibilità di sottoporre all'esame dell'Amministrazione Comunale un Piano di Recupero.

---

**OSSERVAZIONE N. 192 SALVATORE OLIVIERI**

Prot. 7966 del 30.01.17

**Sintesi:**

Da ambito PQ1 ad ambito PQ2

**Commissione Tecnica:**

A seguito della eliminazione della SCN l'area è stata riclassificata con la variante come ambito PQ1

**Parere della Commissione Consiliare:**

Non accolta in quanto la Commissione non ritiene di prendere in esame osservazioni e/o integrazioni pervenute dopo che ha già iniziato ad esaminare le osservazioni

