

ELABORATO **ADOTTATO**
CON DELIBERAZIONE

Giunta Comunale

Consiglio Comunale

n° 77 ..del... 04.12.08 ..

ALLEGATO 7



Comune di Pisa

1ª Commissione Consiliare Permanente

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

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

L'anno duemilaotto (2008) del mese di NOVEMBRE in data VENTISEI (26) in Pisa, nella sede comunale, si è riunita la 1ª Commissione Consiliare Permanente.

Presiede l'adunanza il Sig. Zappacosta Carmine - Presidente

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

Partecipa con funzioni di segretario il sig. Gianluca Neri.

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

LA 1ª COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE

VISTA la proposta di deliberazione in oggetto;

SENTITA la relazione dell' Assessore Fabrizio Cerri;

SENTITI gli interventi dei commissari presenti;

VISTI gli emendamenti:

-articolo 1.2.2.1 - Assetti urbani recenti a villaggio unitario (Q1) e discendenti da piani attuativi (Q2) (**MODIFICATO**)

1) Interventi

Nel rispetto di quanto stabilito dal presente articolo e dalle norme generali e, limitatamente all'edificato di interesse storico per quanto non in contrasto con le disposizioni specifiche di cui all'art. 0.5, sono ammessi gli interventi di seguito elencati:

manutenzione straordinaria;

ristrutturazione edilizia alle seguenti condizioni:

- incremento della superficie lorda utile limitatamente:

a) **al recupero abitabile dei sottotetti:** addizioni funzionali di cui all'art. 0.4, punto 5, lettera c **ma senza la modica dell' altezza , sagoma e volume con progetto unitario, esteso a tutti gli edifici del villaggio unitario e/o discendenti dai piani attuativi, vincolato da atto (convenzione/d'obbligo) con allegate polizze fideiussorie a garanzia della sua completa realizzazione;**

b) **alla chiusura di balconi, terrazze, porticati e logge** di cui all'art. 0.4, punto 5, lettere a) e b);

esprime PARERE FAVOREVOLE all' unanimità dei votanti sull' emendamento proposto essendosi verificata la seguente votazione:

VOTANTI : 6

FAVOREVOLI : 6

CONTRARI : -

ASTENUTI: -

Garzella e Silvestri non partecipano alla votazione

-articolo 1.2.2.2 - Assetti urbani recenti da qualificare (Q3a) **(MODIFICATO)**

1) Interventi

Nel rispetto di quanto stabilito dal presente articolo e dalle norme generali e, limitatamente all'edificato di interesse storico per quanto non in contrasto con le disposizioni specifiche di cui all'art. 0.5, sono ammessi gli interventi di seguito elencati:

manutenzione straordinaria;

ristrutturazione edilizia alle seguenti condizioni:

- incremento della superficie lorda utile limitatamente:

a) **recupero abitabile dei sottotetti,** alle addizioni funzionali di cui all'art. 0.4, punto 5, lettera c **ma senza la modica dell' altezza , sagoma e volume**

b) **alla chiusura di balconi, terrazze, porticati e logge** di cui all'art. 0.4, punto 5, lettere a) e b);

c) **alla trasformazione di superfici accessorie al p.t.,** esistenti alla data di approvazione delle presenti norme, **in superficie lorda utile** alle seguenti condizioni: non vi sia riduzione rispetto ai limiti minimi delle superfici accessorie indicati nell'art. 0.4 punto 11; non comporti la realizzazione di nuove superfici accessorie nelle aree scoperte;

- **superfici accessorie** compreso quelle esistenti di cui all'art. 04 punto 11 previa demolizione e/o riordino delle superfici accessorie estese all'intero edificio; autorimesse e locali tecnici, legati con atto di vincolo pertinenziale registrato e trascritto all'unità residenziale di riferimento;

sostituzione edilizia di cui all'art. 0.4 punto 7

non sono ammessi incrementi della superficie edilizia ad esclusione di quelli consentiti dal comma precedente per la ristrutturazione edilizia.

sostituzione edilizia con progetto di riqualificazione di cui all'art. 0.4 punto 8;

esprime PARERE FAVOREVOLE all' unanimità dei presenti e dei votanti sull' emendamento proposto essendosi verificata la seguente votazione:

VOTANTI : 8

FAVOREVOLI : 8

CONTRARI : -
ASTENUTI: -

-articolo 1.2.2.4 - Assetti urbani recenti suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo (Q3c) e di nuova edificazione (Q3e) **(MODIFICATO)**

1) Interventi

Nel rispetto di quanto stabilito dal presente articolo e dalle norme generali e, limitatamente all'edificato di interesse storico per quanto non in contrasto con le disposizioni specifiche di cui all'art. 0.5, sono ammessi gli interventi di seguito elencati:

manutenzione straordinaria;

ristrutturazione edilizia alle seguenti condizioni:

- incremento della superficie lorda utile limitatamente:

a) **recupero abitabile dei sottotetti:** alle addizioni funzionali di cui all'art. 0.4, punto 5, lettera c; ~~per la Utoe 39 (Tirrenia) è ammesso senza la modifica della sagoma, altezza e volume;~~

b) **chiusura balconi e logge:** alle addizioni funzionali di cui all'art. 0.4, punto 5, lettera b) ma con un progetto unitario di riordino complessivo del fronte dell'intero edificio; ~~non è ammessa per l'Utoe 39 (Tirrenia)~~

esprime PARERE FAVOREVOLE all' unanimità dei presenti e dei votanti sull' emendamento proposto essendosi verificata la seguente votazione:

VOTANTI : 8

FAVOREVOLI : 8

CONTRARI : -

ASTENUTI: -

-articolo 3.5 – Monitoraggio **(NUOVO)**

Il Regolamento Urbanistico è soggetto a monitoraggio annuale. Il monitoraggio è costituito da relazione sullo stato di attuazione delle previsioni, dall' elenco dei provvedimenti interpretativi eventualmente emanati ai sensi dell' art. 03.12 e degli aggiornamenti derivanti da strumenti normativi o provvedimenti sovraordinati che abbiano provocato modifiche alle norme di attuazione o alle previsioni cartografiche.

esprime PARERE FAVOREVOLE all' unanimità dei presenti e dei votanti sull' emendamento proposto essendosi verificata la seguente votazione:

VOTANTI : 8

FAVOREVOLI : 8

CONTRARI : -

ASTENUTI: -

-articolo 0.4 - Norme e prescrizioni di riferimento generali

11. Superfici accessorie **(MODIFICATO)**

Salvo diversa disposizione della norma dell'ambito delle norme dell'edificato di interesse storico (art. 05) sono ammesse nei modi e nei limiti di seguito riportati:

a) per i soli edifici costituiti da almeno il 60% delle unità immobiliari con destinazione residenziale e/o da due unità immobiliari di cui almeno una residenziale:

1) ai piani interrati e seminterrati e sottotetto purchè di altezza inferiore a ml. 2,40;

2) al piano terra e/o nel resede di pertinenza, nei limiti e dimensioni massime, compreso quelle esistenti alla data di approvazione delle presenti norme, di seguito indicati:

- *autorimesse* - per unità immobiliare mq. 30,00 limite massimo raggiungibile calcolato sulla base del rapporto 1mq/10mc, l'autorimessa deve essere costituita da un unico locale, per valori inferiori a mq. 15,00 calcolati sulla base del rapporto 1mq/10mc è consentita il raggiungimento della superficie minima di mq. 15,00;

- *magazzini e simili* - per unità immobiliare mq. 6,00;

- *lavanderie* - per unità immobiliare mq. 6,00;

- *volumi tecnici* - per edificio mq. 4,00 o comunque entro i limiti massimi documentati e rappresentati graficamente per l'istallazione degli impianti secondo le normative vigenti; la mancata istallazione e permanenza degli impianti nei termini e dimensioni indicati nell'atto abilitativo rende illegittima la realizzazione del locale tecnico.

in assenza di superfici accessorie esclusi i volumi tecnici ai fini della sola realizzazione di autorimesse è consentito negli edifici esistenti alla data di approvazione delle presenti norme il raggiungimento del rapporto di copertura di 0,40 in deroga ai parametri generali, tale deroga non consente la realizzazione di altre superfici accessorie.

esprime PARERE FAVOREVOLE all' unanimità dei votanti sull' emendamento proposto essendosi verificata la seguente votazione:

VOTANTI : 8

FAVOREVOLI : 7

CONTRARI : -

ASTENUTI: 1 (Bini)

-articolo 0.4 - Norme e prescrizioni di riferimento generali

12. Parcheggi

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

Nei casi di interventi che prevedano ~~un aumento del numero delle unità immobiliari e comunque se non vi è incremento delle unità immobiliari, limitatamente al solo incremento della superficie utile lorda~~, la sostituzione edilizia e/o nuova edificazione e/o ampliamento (limitatamente alla parte ampliata) è prescritta la dotazione di posti auto/autorimesse per una superficie non inferiore a 1mq/10mc ~~della superficie utile lorda, riferita alla superficie lorda utile dell'intero edificio o delle unità immobiliari interessate all'intervento.~~

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

Nella superficie **indicata prescritta** non sono compresi i percorsi di accesso al posto auto/autorimessa, mentre sono compresi gli spazi di manovra tra gli stalli.

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

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

Fatto salvo quanto prescritto all'art. 04 punto 3 - Frazionamenti, e al primo capoverso del presente punto b), per tutte le nuove unità immobiliari residenziali e per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente (anche nel centro storico) che determinano incremento del numero delle unità immobiliari residenziali, derivanti anche da cambi di destinazione d'uso o recuperi del sottotetto, il posto auto deve essere accessibile dalla viabilità pubblica e posto ad una distanza non superiore a ml. 200 dall'unità immobiliare a cui è collegato.

In particolare per tutte le nuove unità immobiliari residenziali, comprese quelle risultanti da tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, anche nel centro storico, che realizzino nuove unità immobiliari residenziali, comprese quelle risultanti da eventuali frazionamenti, cambi di destinazione d'uso e recuperi del sottotetto, è richiesto almeno un posto auto coperto o scoperto legato da vincolo pertinenziale registrato e trascritto accessibile dalla viabilità

pubblica e posto ad una distanza non superiore a ml. 200 dall'unità immobiliare a cui è collegato.

In ogni caso deve essere prevista la realizzazione di almeno un posto auto pertinenziale per unità immobiliari inferiori a mq 65 e due posti auto per ogni unità edilizia risultante superiore a mq. 65.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo, dovrà essere individuata e realizzata la stessa quantità di parcheggi pertinenziali previsti dal suddetto Regolamento, come parcheggi privati ad uso pubblico o parcheggi standard in un'area posta ad una distanza non superiore a ml 500 dall'unità immobiliare a cui è collegato. Evidenziato che in funzione della morfologia sia dei luoghi che della costruzione, la richiesta superficie a parcheggio non può essere realizzata, neppure parzialmente, si potrà procedere alla monetizzazione delle prescritte dotazioni di parcheggi pertinenziali, consentendo la realizzazione di nuove unità immobiliari, previo versamento al Comune di una somma stabilita dagli Uffici competenti.

Limitatamente ai casi di interventi sul patrimonio edilizio esistente qualora la morfologia sia dei luoghi che della costruzione, non consente la realizzazione della superficie a parcheggio richiesta, neppure parzialmente, si potrà procedere alla monetizzazione delle prescritte dotazioni di parcheggi pertinenziali, consentendo la realizzazione di nuove unità immobiliari, previo versamento al Comune di una somma commisurata ai costi di acquisizione delle aree e di realizzazione delle opere aggiornato annualmente dalla Direzione Comunale competente.

Al fine di agevolare iniziative che promuovono la riqualificazione del tessuto urbano del territorio comunale, si consente oltre alla possibilità di inserire i parcheggi ai piani interrati degli edifici, la possibilità di realizzare parcheggi mono e/o multipiano a silos, anche attraverso il recupero degli edifici esistenti, per limitare il consumo di suolo e la creazione di ampie superfici monofunzionali, che sarebbero difficilmente utilizzabili per altri scopi.

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

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

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

esprime PARERE FAVOREVOLE all' unanimità dei presenti e dei votanti sull' emendamento proposto essendosi verificata la seguente votazione:

VOTANTI : 7

FAVOREVOLI : 7

CONTRARI : -

ASTENUTI: -

(Bini assente)

-articolo 0.2 - Elaborati costitutivi **(NUOVO)**

H) Costituisce inoltre parte integrante del Regolamento Urbanistico il Piano Comunale di Classificazione Acustica. Le destinazioni d'uso dei nuovi edifici e degli spazi scoperti o le variazioni di destinazione d'uso dovranno essere compatibili con la classificazione riportata dal piano."

esprime PARERE FAVOREVOLE all' unanimità dei presenti e dei votanti sull' emendamento proposto essendosi verificata la seguente votazione:

VOTANTI : 7

FAVOREVOLI : 5

CONTRARI : -

ASTENUTI: 2 (Garzella e Silvestri)

(Bini assente)

-articolo 0.4 - Norme e prescrizioni di riferimento generali

3. Parametri generali (MODIFICATO)

Per tutte le trasformazioni edilizie ammesse oltre la manutenzione straordinaria, ad esclusione dei piani attuativi e salvo quanto previsto in deroga dalle presenti norme e dalle disposizioni vigenti nazionali e regionali, dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

esprime PARERE FAVOREVOLE all' unanimità dei presenti e dei votanti sull' emendamento proposto essendosi verificata la seguente votazione:

VOTANTI : 7

FAVOREVOLI : 5

CONTRARI : -

ASTENUTI: 2 (Garzella e Silvestri)

(Bini assente)

-articolo 0.4 - Norme e prescrizioni di riferimento generali

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

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

- l'altezza dell'eventuale rialzamento non può essere superiore a ml. 1,00 dell'altezza dell'edificio;
- siano soddisfatti i requisiti stabiliti dal regolamento edilizio per le superfici aeroilluminanti; sono ammesse nuove aperture per garantire i rapporti aero-illuminanti, purchè nei limiti degli interventi consentiti dallo strumento urbanistico e unicamente al fine di assicurare i parametri di abitabilità, anche i lucernari concorrono a garantire la verifica del rapporto aero-illuminante.
- l'edificio, alla data di entrata in vigore delle presenti norme, sia costituito per almeno il 60% da unità immobiliari con destinazione residenziale e/o da due unità immobiliari di cui almeno una residenziale;
- non si configuri come un nuovo piano, ovvero una sopraelevazione;
- la nuova copertura si configuri come una modifica organica dell'edificio con riferimento alle sue caratteristiche strutturali e compositive.

Il recupero del sottotetto è in deroga alla altezza e alla distanza dai fabbricati di cui al punto 3 parametri generali, anche ai sensi del DM 1444/68.

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

esprime PARERE FAVOREVOLE all' unanimità dei presenti e dei votanti sull' emendamento proposto essendosi verificata la seguente votazione:

VOTANTI : 7

FAVOREVOLI : 7

CONTRARI : -

ASTENUTI: -

(Bini assente)

-articolo 1.1.1.3 - Manufatti precari (MODIFICATO)

1. I manufatti precari, di cui è ammessa l'installazione per lo svolgimento delle attività ammesse, devono essere realizzati in conformità alla L.R. 1/05 e al relativo regolamento regionale per il territorio rurale pubblicato sul BURT n. 2 del 14.02.2007 e modifiche successive e alle presenti prescrizioni:

- i manufatti precari devono avere altezza non superiore a metri 2,40, e superficie coperta non superiore a 8 metri quadrati, eccezione fatta per quelli che si configurino come serre per la forzatura delle colture;
- per la copertura delle serre con copertura stagionale possono essere utilizzate anche le reti ombreggianti. Ove per la copertura siano impiegati tali in polietilene od altri consimili materiali plastici, questi devono essere conferiti al servizio di raccolta dei rifiuti speciali, essendo vietato il loro abbandono sul terreno e la loro combustione in loco in qualsiasi forma.
- l'installazione dei manufatti precari può essere realizzata previa comunicazione al Comune effettuata:

- a) dal titolare dell'azienda agricola;
b) dal proprietario del fondo ove i manufatti siano funzionali allo svolgimento di attività complementari all'ordinaria coltivazione del suolo e/o ad essa collaterali;
- a garanzia della rimozione specifica polizza fideiussoria per un importo corrispondente al valore del manufatto incrementato dei costi necessari alla rimozione e il ripristino dello stato dei luoghi.

Gli interventi riguardanti le serre esistenti, comunque legittimate e formate, sono ammessi nel rispetto della L.R. 1/05 e del regolamento di attuazione del titolo IV capo III.

Non è ammessa la trasformazione o il recupero del volume o della superficie delle serre esistenti, comunque legittimate e formate, per destinazioni d'uso diverse da quella agricola.

esprime PARERE FAVOREVOLE all' unanimità dei presenti e dei votanti sull' emendamento proposto essendosi verificata la seguente votazione:

VOTANTI : 7

FAVOREVOLI : 7

CONTRARI : -

ASTENUTI: -

(Bini assente)

-articolo 3.6 – Salvaguardia **(NUOVO)**

Le misure di salvaguardia conseguenti all'adozione delle presenti norme non si applicano alle richieste e denunce di inizio attività che risultano già agli atti della Amministrazione Comunale al momento dell'adozione stessa.

esprime PARERE FAVOREVOLE all' unanimità dei votanti sull' emendamento proposto essendosi verificata la seguente votazione:

VOTANTI : 8

FAVOREVOLI : 5

CONTRARI : -

ASTENUTI: 1 (Bini)

(Garzella e Silvestri non partecipano alla votazione)

-CONTRODEDUZIONE PRESENTATA DAGLI UFFICI URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA.

art. 04 punto 3 frazionamenti

in riferimento alla attività svolta dall'ufficio, il dimensionamento degli alloggi, a seguito dell'applicazione della attuale norma dei frazionamenti (superficie utile netta minima di mq. 75), è stato ritenuto da parte dei soggetti interessati (professionisti e cittadini) estremamente rigida ed eccessiva sia per soddisfare le diverse esigenze e sia per gli elevati costi;

la proposta inserita nel nuovo testo di passare dalla superficie utile netta minima a quella media consente di venire maggiormente incontro a queste esigenze:

- una maggiore diversificazione dei tagli degli alloggi in rapporto alla varietà delle composizione dei nuclei familiari;

- una migliore articolazione distributiva degli alloggi in rapporto alla organizzazione e suddivisione (in caso di frazionamento) degli spazi interni di un alloggio;

- una offerta maggiormente diversificata rispetto ai costi degli alloggi sul mercato;

a titolo esemplificativo si riporta la seguente simulazione composizione dei vani di abitazione:

alloggio medio per n. 4 persone così composto

Alloggio

- soggiorno
- cucina abitabile
- camera matrimoniale
- camera doppia
- servizio igienico

tipo A

- mq. 18 (il minimo è mq. 14)
- mq. 9 (cucinino mq.6/angolo cottura mq. 4)
- mq. 14
- mq. 14 (la camera singola è di mq. 9)
- mq. 6

tipo B

- mq. 14
- mq. 9
- mq. 14
- mq. 9 + 9
- mq. 6

- disimpegno	mq. 4	mq. 4
	-----	-----
per un totale di	m. 65	mq. 65

esprime **PARERE FAVOREVOLE** a maggioranza dei votanti sulla controdeduzione presentata dagli Uffici essendosi verificata la seguente votazione:

VOTANTI : 8
FAVOREVOLI : 5
CONTRARI : 2 (Garzella e Silvestri)
ASTENUTI: 1 (Bini)

LA PRIMA COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE

esprime

PARERE FAVOREVOLE

All' unanimità dei votanti

Sulla proposta di Delibera così emendata

essendosi verificata la seguente votazione:

I Commissari Garzella e Silvestri non partecipano al voto riservandosi l' espressione del parere in Consiglio Comunale.

VOTANTI : 6
FAVOREVOLI : 5
CONTRARI : -
ASTENUTI: 1 (Bini)

IL PRESIDENTE
Carminè Zappacosta

Parere26.11.08

Carminè Zappacosta