



## COMUNE DI PISA

<b>TIPO ATTO <i>PROVVED. FIRMA DIGITALE (senza IMPEGNO)</i></b>	
<b>N. atto <i>DZ-17 / 550</i></b>	<b>del <i>07/05/2010</i></b>
<b>Codice identificativo <i>633118</i></b>	

<b>PROPONENTE <i>Edilizia</i></b>
-----------------------------------

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

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

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

#### IL DIRIGENTE

- Viste le norme del Regolamento Urbanistico approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 32 del 28/05/2009;
- Visto l'art. 3 – Efficace – comma 12 del regolamento sopra detto che prevede quanto segue: in caso di interventi per i quali si renda necessaria una interpretazione delle norme circa la loro applicazione, gli uffici competenti (urbanistica edilizia) congiuntamente, esprimeranno con atto del dirigente, la corretta interpretazione e prevalenza su disposizioni eventualmente in contrasto. L'atto costituisce documento allegato delle direzioni competenti al quale esse devono attenere.
- Visto il verbale della Commissione Tecnica Interna della Direzione Edilizia del 19/02/2010 che fa parte integrante del presente atto

#### DETERMINA

- Di prendere atto di quanto citato in premessa;
- Di prendere atto del verbale della Commissione Tecnica Interna del 19/02/2010;
- Di procedere alla applicazione delle norme del regolamento urbanistico secondo i criteri, le precisazioni e le interpretazioni evidenziate nel verbale sopra detto in base all'art. 3 – Efficace-comma 12 del Regolamento Urbanistico;
- Di pubblicare il presente provvedimento sul sito della rete civica come documento allegato al regolamento urbanistico;
- Di trasmettere il presente atto, che costituisce documento allegato al Regolamento Urbanistico, alle Direzioni Urbanistica e Commercio.

IL DIRIGENTE  
Arch. Marco Guerrazzi



## COMUNE DI PISA

Direzione Edilizia e Direzione Urbanistica

Verbale congiunto del 19 febbraio 2010 ore 9,30  
ai sensi dell'art. 03 punto 12 delle norme del R.U.  
Applicazione e Chiarimenti

### 1) Art. 1.2.2.2 ambiti Q3a monetizzazione delle aree di cessione

In merito ad alcune sollecitazioni espresse in ordine alla eventuale monetizzazione delle aree di cessione, si ribadisce che la norma prevede che almeno il 50% delle aree di cessione devono essere individuate all'interno dell'area oggetto del piano attuativo mentre la restante parte può anche essere monetizzata sulla base delle indicazioni riportate dalla medesima norma.

### 2) Prot. 3787/09 - Ricostruzione di edificio in Pisa, Via Livornese 68 – Proprietà Marini Maria Licia .

In merito all'oggetto viene premesso quanto segue:

- in fase di approvazione da parte del Consiglio Comunale del Regolamento Urbanistico nell'anno 2001 è stata accolta l'osservazione n. 143 , per la quale la Commissione Consiliare nella seduta del 28.6.2001, ha espresso il seguente parere: *Trattandosi di lotto rimasto inedito nella ricostruzione post-bellica, si propone l'ACCOGLIMENTO allo scopo di ricostruire la morfologia storica, fermo restando il vincolo di salvaguardia conseguente l'inclusione nell'ambito B dell'Arno.*
- a seguito della suddetta osservazione non risulta sia mai stata presentata la conseguente richiesta di Permesso o concessione edilizia;
- la variante normativa di regolamento urbanistico approvata con delibera di C.C. n. 32 /2009 all'art. 04.3 prevede che tutte le trasformazioni edilizie , ad esclusione dei piani attuativi , rispettino i parametri che la norma stessa di seguito riporta, ivi compreso il parametro della superficie coperta (35% max);
- l'ambito urbanistico nel quale ricade l'intervento è il Q3e;
- l'edificio preesistente, così come si deduce dalla documentazione storica reperita, aveva una superficie coperta superiore al 35% del lotto, ma al contempo l'edificio da ricostruire determina una superficie coperta inferiore a quella dell'edificio preesistente;

Premesso quanto sopra ed esaminata la documentazione progettuale, gli uffici ritengono quanto segue:

- che con l'entrata in vigore della suddetta variante normativa (anno 2009) non siano decaduti gli effetti conseguenti all'accoglimento , nell'anno 2001, della suddetta osservazione, anche se la classificazione dell'ambito (Q3e piuttosto che C2bA) può apparire in contrasto con l'accoglimento dell'osservazione stessa;
- che l'obbligo del rispetto dei parametri indicati al sopracitato art. 04.3 può essere derogato in ragione del raggiungimento dell'obiettivo auspicato nell'osservazione accolta (ricostruzione della morfologia storica).

Concludendo, la Direzione Urbanistica e la Direzione Edilizia, in modo congiunto, e per quanto sopra espresso, non ravvedono motivi ostativi dal punto di vista urbanistico alla realizzazione degli interventi proposti .

**3) Art 04.3 distanza dalle strade per la realizzazione delle autorimesse**

Si precisa che la norma del R.U. ha voluto distinguere la distanza dai confini da quella delle strade e mentre nel primo caso la norma ha indicato e stabilito le condizioni per realizzare le superfici accessorie anche sul confine o comunque ad una distanza minore di ml. 5,00, nel secondo caso, salvo quando siamo in presenza di un allineamento con i fabbricati adiacenti, è sempre prevista la distanza minima di ml. 5,00.

**4) Art. 04.6 individuazione di lotto edificabile**

Si precisa che nei casi in cui un lotto ha un fronte strada minimo inferiore a quello richiesto dalla norma è comunque edificabile se raggiungibile tramite strada privata e soddisfa i requisiti minimi richiesti dalla norma per questo tipo di lotti.

**5) Art. 04.5 rialzamento del sottotetto ai fini di renderlo abitabile – distanza dai confini**

Al fine di precisare meglio l'applicazione della norma, si ribadisce che nei casi di rialzamento del sottotetto si applicano le norme previste per le distanze dai confini di cui all'art. 04.3, il richiamo a che "non si configuri come un nuovo piano, ovvero una sopraelevazione" riportato nella norma per il rialzamento del sottotetto è inteso e finalizzato solo ad impedire una trasformazione che comporti l'effettiva realizzazione di un nuovo piano con soprastante sottotetto.

**6) Prat. 4624/2009 - Edificio di interesse storico posto in Pisa, via G. Marconi 20 – Proprietà Bartolozzi Fabio e Trafeli Marta**

Vista la documentazione prodotta si ritiene che l'ampliamento richiesto rispetti le caratteristiche dell'edificio di interesse storico e non ne alteri in maniera significativa i suoi elementi tipologici ed architettonici; tuttavia ai fini di una migliore integrazione della parte in ampliamento con l'edificio attuale, si prescrive che la falda del tetto del corpo in ampliamento sia orientata come quella dell'edificio principale, stesso lato, e sia costituita dalla medesima tipologia di manto di copertura. Contestualmente al suddetto intervento si rileva un miglioramento dell'insieme della facciata per effetto di alcuni piccoli interventi di riordino di elementi impropri presenti in essa.

**7) Art. 0.3 punto 9 e art. 4.16 (Tognetti)**

Si ritiene che quanto disposto dall'art. 0.3 punto 9 delle Norme che prevede la non applicabilità delle disposizioni di cui all'art. 04 non possa essere riferito anche all'art. 4.16 lettera d) trattandosi di deroga necessaria al superamento delle barriere architettoniche come già previsto dalla L.R. n. 1/05 art. 79 comma 2 lettera e) e non potendo ovviamente discriminare tali interventi se ricadenti in Centro Storico.

Arch. Berti Gabriele (Dir. Direz. Urbanistica)

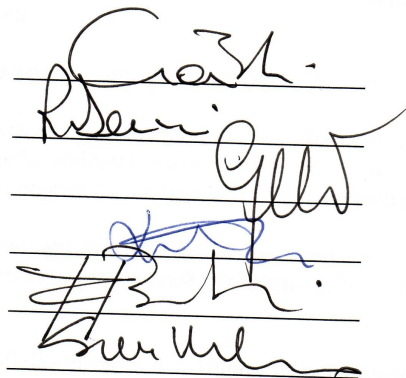
Arch. Riccardo Davini (F. Resp. Urbanistica)

Arch. Marco Guerrazzi (Dir. Direz. Edilizia)

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

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

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



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