

EMENDAMENTO 1  
RICORRUTO IN AULA  
04/04/2013 art. 17,16  
[Signature]

Variante al Regolamento Urbanistico

Osservazione N. 57

**Uffici:** " la variante adottata ha già inserito nella norma che i limiti posti per i frazionamenti a Tirrenia sono relativi ad edifici con destinazioni residenziali "

**Emendamento proposto:** Accoglimento dell'osservazione.

**Motivazione :** l'occasione è utile per chiarire definitivamente che la norma non riguarda gli immobili con destinazione d'uso turistico-ricettiva dismesse.

Pisa, 04/04/2013

Luca P. Titoni

Consigliere UDC

[Signature]

Parere favorevole di  
regolante tecnico


[Signature]

BPRADA n° 2

Variante al Regolamento Urbanistico

Ricevuto in AULA

Osservazione N. 58

4/4/13 17,16 

**Uffici:** " l'osservazione chiede una variazione della scheda norma che non è stato oggetto della variante adottata e pertanto è da ritenersi in conferente."

**Emendamento proposto :** Attenzione per l'osservazione presentata.

Motivazione : sarà oggetto di una attenta definizione nel nuovo Regolamento Urbanistico di Area Vasta. Riconoscendo l'alto valore di interesse pubblico in quanto l'area di cessione prevista è del 90%.

Pisa, 04/04/2013

Piano Strutturale

Luca P. Titoni

Consigliere UPC 

Parere favorevole di  
regolante tecnica



3

Presentata in Aula  
del 17/23  
del g. 4/4/2013



COMUNE DI PISA  
Consiglio Comunale

*[Signature]*

**Emendamento**

**I sottoscritti Consiglieri Comunali, chiedono che l'osservazione n°18 relativa alla scheda n°38.3, Marina di Pisa, Via Arnino, venga parzialmente accolta eliminando le previsioni di destinazione residenziale, destinando l'edificio storico esistente e il corrispondente resede indicato nella scheda a Servizi Pubblici.**

Michele Pini (PD)  
Spello (PD)  
~~Luca~~ (PSI)  
Luca (manif) (SEL)  
Cecilia (UDC)  
Ferruccio Bagnasco (PD)  
Piero Mendola (PD)

Marina (PD)  
Spun (c.c.)  
Massimo Pini (RICOSTRUZIONE COMUNISTICA)

Carlo Toffi (PD)

Per un favorevole di  
regolante tecnica  
*[Signature]*

(14)



COMUNE DI PISA  
Gruppo Consiliare

**PARTITO DEMOCRATICO**

4-4-2013  
12/13-00

*[Signature]*

**Variante al Regolamento Urbanistico finalizzata alla ridefinizione delle destinazioni di aree di proprietà pubblica e di interesse pubblico**

**Emendamenti alle norme di attuazione**

1) Art. 04.3

Prevedere la possibilità di sostituzione edilizia, con demolizione e ricostruzione, dando la possibilità di allineamento alla quota di gronda con possibilità di riuso del sottotetto, facendo riferimento alla norma esistente, ovvero con rialzamento massimo di ml 1, anche per allineare la norma con l'art. 4.7

" altezza massima ... e comunque in caso di demolizione e ricostruzione, se maggiore non superiore a quella preesistente" inserire " nel caso che la demolizione e ricostruzione fosse relativa ad una porzione dell'edificio è possibile l'allineamento delle gronde, con il rialzamento della copertura, anche incrementando le superfici utili fino al raggiungimento di quelle consentite con la ristrutturazione edilizia dell'ambito di appartenenza.

2) Art. 04.3

Accogliere la proposta iniziale degli uffici riportando la distanza da ml 2,50 a ml 1,50 secondo il testo " - distanze tra fabbricati .. Sono escluse dalla prescrizione le superfici accessorie autonome con altezza in colmo non superiore a ml 2.90 e in gronda ml 2.40 e con distanza non inferiore a ml 1,50"

3) Art. 04.3

Possibilità di costruzione in aderenza a fabbricati, a costruzioni ma anche ad aree di proprietà comune a tutti gli edifici prospicienti, ricostituendo la tipologia a corte

Non so se deve andare nel paragrafo " distanza dai confini" o se il paragrafo " distanza dalle strade" contiene già la norma proposta, che magari andrebbe chiarita, visto che gli uffici ad oggi non la consentono.

Distanza dai confini... Possono essere ammessi edifici sul confine in caso di aderenza e nei limiti della sagoma a edifici o costruzioni con parete priva di luci, o alla distanza preesistente ( sul confine o no), o a corti/strade, nel caso di completamento dell'allineamento dei fronti esistenti o creazione di nuove quinte edilizie, al fine di migliorare la definizione della quinta stradale, entro i limiti fissati dalle NTA

Prova favorevole di  
regolante tecnica  
*[Signature]*

*[Signature]* (PD)  
*[Signature]* (PSI)  
*[Signature]* (CSC)

SI RIEVERE IN AULA DI ASS. CERRI.  
PROPOSTA MODIFICATIVA IL 4/6/013



ORA 17,18

7  
-  
MODIFICA  
ASS. CERRI

**COMUNE DI PISA**  
**DIREZIONE URBANISTICA**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**  
**VARIANTE AREE COMUNALI E D'INTERESSE PUBBLICO**

**SCHEDA NORMA**

*Parere favorevole di  
repolenta tecnica*

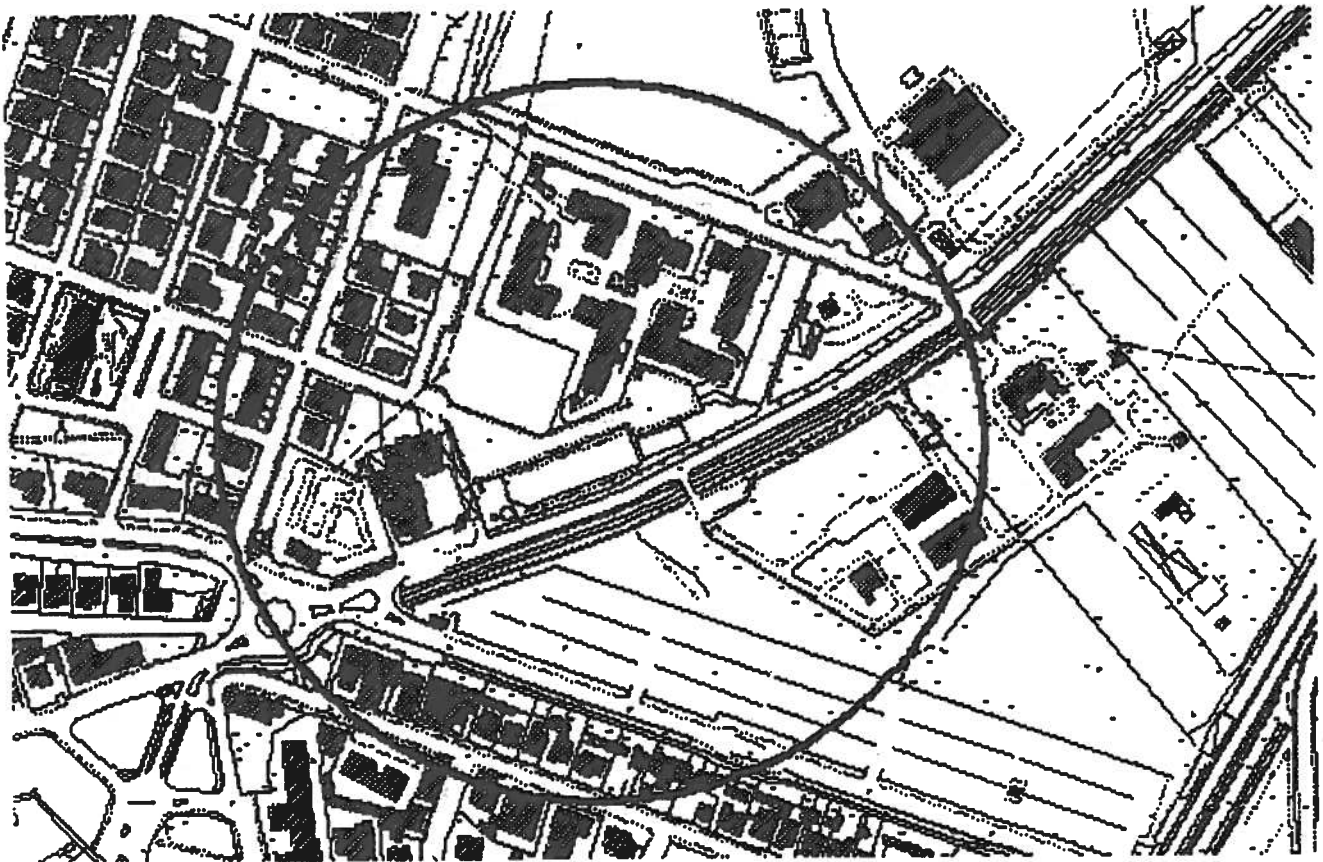
**SCHEDA N. 10.1**

**PORTA A LUCCA - ENEL**

(variante scheda norma 10.1)

**D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA B**

**ESTRATTO CARTOGRAFICO**



**SUPERFICIE AREA: MQ 15.810 (dato indicativo - da verificare mediante rilievo)**

La perimetrazione dell'area può essere rettificata dall'ufficio competente per eventuali errori grafici in fase di redazione/proposta del piano.

**TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE :**

Destinazione urbanistica: residenziale/edifici per il culto  
 Categoria d'intervento: ristrutturazione urbanistica

**Comparto 1****PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI****Its 0,39 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)**

Le parti e i dati delle tabelle evidenziate in grassetto sono prescrittivi.

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma per il singolo comparto come da rilievo.

**Aree pubbliche e private**

Aree (superf. fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 4.825	<b>42</b>	-	<b>58</b>
Residenziale		Verde	Parcheggio
		6.815	
<b>Superficie territoriale mq. 11.640</b>			

**Dimensioni dell'intervento**

Sf	mq. 4.825
Rapporto di copertura (Rc)	0,35
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max	mq. 4.520
di cui:	
residenziale privato (max 50%)	mq. 2.260
residenziale convenzionato (Peep minimo 50%)	mq. 2.260
I <sub>fs</sub> (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,94
piani max	n. 4
H max	ml. 12,50
Distanza dai confini	ml. 5,00

**ELEMENTI PRESCRITTIVI**

- Alloggi in affitto minimo concordato 10% della slu residenziale (10% slu/mq.65 = n. 8 dato presunto)

**ELEMENTI INDICATIVI**

- La quota di residenza destinata a Peep non è tenuta al rispetto del dimensionamento medio (mq. 65) degli alloggi previsto dalle norme del regolamento urbanistico purché sia comunque soddisfatta la dotazione minima di posti auto prevista per ogni alloggio dal regolamento urbanistico.

**MODALITÀ ATTUATIVE**

- Piano attuativo convenzionato.  
 - E' ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento).

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono a totale carico dei soggetti titolari/attuatori a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, tale carico rimane anche se l'importo delle opere è superiore al contributo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.

- L'Amministrazione Comunale potrà in sede di approvazione del piano attuativo valutare e prevedere una diversa percentuale delle aree di cessione in funzione, previo parere delle Direzioni competenti, delle opere di urbanizzazione che intende realizzare.

- Il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione previste dal vigente Regolamento Urbanistico.

Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

## Comparto 2

### PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

**Its 0,36 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)**

Le parti e i dati delle tabelle evidenziate in grassetto sono prescrittivi.

La **slu riportata in tabella è quella massima consentita**, la superficie effettiva dell'area è quella da rilievo della scheda norma per il singolo comparto.

#### Aree del comparto 2

Aree (superf. fondiaria Sf)	Fascia di rispetto
<b>mq. 3.000</b>	fascia verde di rispetto con la via del Brennero dal margine carrabile della strada e fascia di rispetto con gli edifici adiacenti non inferiori a ml. 10,00
Servizi: religiosi per il culto e attività culturali e sociali	
<b>Superficie territoriale mq. 4.170</b>	

#### Dimensioni dell'intervento

Sf	<b>mq. 3.000</b>
Rapporto di copertura (Rc)	<b>0,50</b>
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max	<b>mq. 1.500</b>
di cui:	
per il culto	mq. 1.000
per attività culturali e sociali	mq. 500
lfs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,5
piani max	<b>2</b>
Sono ammessi piani interrati/seminterrati da destinare a parcheggio e locali tecnici	
H max	

#### ELEMENTI PRESCRITTIVI

- L'intervento dovrà prevedere oltre la dotazione dei parcheggi privati corrispondente ad 1mq/10mc, la dotazione di parcheggi di relazione non inferiore a mq. 30 ogni mq. 100 di superficie edilizia.

- L'accesso carrabile alla struttura religiosa non potrà avvenire dalla via del Brennero.

- la realizzazione e la manutenzione ordinaria del verde lato via del Brennero è a carico dei soggetti attuatori.
- Tra l'area fondiaria destinata alla realizzazione del nuovo complesso per il culto e gli edifici dell'ex villaggio Cento Fiori ci dovrà essere una fascia di rispetto non inferiore a ml.10,00. In questa fascia sono consentiti posti auto privati o pubblici purchè alberati

#### **ELEMENTI INDICATIVI**

##### **MODALITÀ ATTUATIVE**

- Permesso a costruire convenzionato relativo all'area fondiaria del nuovo complesso e alla fascia verde di rispetto lungo la via del Brennero.
- L'Amministrazione Comunale potrà, in sede di approvazione del progetto e della relativa convenzione, valutare e prevedere un diverso dimensionamento delle aree a verde (private e/o pubbliche) e della loro modalità di realizzazione in funzione delle eventuali opere di urbanizzazione che intende realizzare.
- Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

##### **ELEMENTI PRESCRITTIVI COMUNI AI DUE COMPARTI**

- Il verde pubblico dovrà essere previsto e realizzato a filtro fra la via del Brennero e l'area oggetto dell'intervento.
- Vi dovrà essere un unico progetto del verde pubblico dei due comparti anche se la sua approvazione e realizzazione potrà avvenire in modo distinto e in tempi diversi.
- I due comparti, anche in modo distinto, essendo stati impegnati da attività produttive, dovranno essere oggetto delle opportune indagini, verifiche ed eventuali bonifiche dei terreni secondo le indicazioni, pareri, prescrizioni degli Enti competenti.

##### **ELEMENTI INDICATIVI COMUNI AI DUE COMPARTI**

- La ripartizione delle quote di verde e parcheggio riportate in tabella non è prescrittiva.
- L'area a verde pubblico deve prevedere sul lato confinante la S.S. del Brennero una fascia profonda non inferiore a ml. 10 dal margine carrabile per costituire un filtro vegetale nei confronti della S.S.. Il filare di platani posto lungo la viabilità storica deve essere mantenuto e salvaguardato. Il parcheggio deve essere piantumato con vegetazione in continuità ed integrazione con le aree a verde pubblico.
- I parcheggi privati potranno essere realizzati anche seminterrati/interrati.

##### **FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE DEI DUE COMPARTI**

- Vedi allegato "Relazione Fattibilità Geologica"  
(codice rif. cartografia relazione fattibilità geologica S4)

**Geologica**

**F1**

**Idraulica**

**F3**

**Sismica**

**F3**