

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 67 del 16/12/2010

Deliberazione in pubblicazione all'Albo
Pretorio di questo Comune dal



COMUNE DI PISA

Presiede la Presidente Del Consiglio MACCIONI TITINA

ORIGINALE

E' PRESENTE IL SINDACO FILIPPESCHI MARCO

Sono inoltre presenti gli Assessori GHEZZI PAOLO CASSONE ANTONIO
CHIOFALO MARIA LUISA CICCONE MARIA PAOLA ELIGI FEDERICO FORTE
GIUSEPPE GAY DAVID PANICHI SILVIA SERFOGLI ANDREA VIALE GIOVANNI
ZAMBITO YLENIA

La presente deliberazione è divenuta
esecutiva il **16/12/2010**

Assiste il VICE SEGRETARIO GENERALE PESCATORE PIETRO

Scrutatori: Consiglieri SCARAMUZZINO CARMELO CECCARELLI
VALTER MAFFI ANTONIO

**OGGETTO: REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE - INTEGRAZIONE
NORMATIVA ALL'ART. 27 E MODIFICA DELL'ART. 33.4**

Comunicata a:
BERTI GABRIELE
ASS. CERRI FABRIZIO
Staff Area Qualita' Edilizia
GRUPPI CONSILIARI
PASQUALETTI MARIO
ORGANO DI REVISIONE
UFFICIO RELAZIONI COL PUBBLICO

Consiglieri in carica:

NOMINATIVO	P/A	NOMINATIVO	P/A
BALZI MASSIMO	A	GORRERI ALESSANDRO	P
BANI GIULIANO	P	LANDUCCI STEFANO	P
BANI MARCO	P	MACCIONI TITINA	P
BEDINI FILIPPO	A	MAFFI ANTONIO	P
BINI MAURIZIO	P	MANCINI PAOLO	P
BONGIOVANNI PATRIZIA	P	MAZZEO ANTONIO	P
BRANCHITTA LUIGI	P	MELFI FRANCA	A
BRONZINI MIRELLA	P	MODAFFERI SANDRO	P
BUSCEMI RICCARDO	A	MONACO MARCO	P
CAMMILLI ANDREA	P	MONCERI FRANCESCO	P
CAPECCHI FRANCESCO	A	PAOLETTI TANGHERONI PATRIZIA	A
CECCARELLI VALTER	P	PASSARELLI LIO MICHELE	P
CHINCARINI MARIA LUISA	P	PETRUCCI DIEGO	P
COGNETTI PAOLO	A	PISANI NICOLA	P
DE NERI MARIACHIARA	P	SBRANA VERONICA	P
DEL TORTO RANIERI	P	SCARAMUZZINO CARMELO	P
DI LUPO MICHELE	P	SILVESTRI SILVIA	P
FILIPPESCHI MARCO	P	TITONI LUCA PAOLO	P
GALLO SANDRO	P	VENTURA GIUSEPPE	P
GANGEMI CAYETANO ROQUE	P	ZAPPACOSTA CARMINE	P
GARZELLA GIOVANNI	P		

La Presidente Del Consiglio
MACCIONI TITINA

Il Vice Segretario Generale
PESCATORE PIETRO

Oggetto: *Regolamento Edilizio comunale.*

Integrazione normativa all'art. 27 e modifica dell'art. 33.4.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTO il Regolamento Edilizio comunale vigente approvato dal Consiglio Comunale con delibera n° 94 del 15 settembre 1998;

CONSIDERATO che a distanza di oltre 12 anni dalla sua entrata in vigore si renderà necessario procedere ad un suo adeguamento rispetto alle nuove disposizioni legislative sia nazionali che regionali;

PRESO ATTO che nell'ambito degli accordi intrapresi con i comuni dell'area pisana si dovrà procedere ad una pianificazione condivisa che porterà alla redazione di un Piano Strutturale d'area nonché ad una omogeneizzazione dei regolamenti edilizi vigenti nei vari comuni;

CONSIDERATO che per la redazione di un unico strumento regolamentare per tutti i comuni dell'area pisana, saranno necessari tempi stimabili in alcuni mesi;

CONSIDERATO che negli ultimi tempi all'interno del centro storico di Pisa si sta registrando un aumento di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (Pub, Bar,..), spesso subentrando ad altre attività commerciali di altra natura presenti da anni nel tessuto cittadino;

CONSIDERATO che in attesa di una programmazione generale delle varie attività del centro storico **e della città tutta** si rende necessario, per l'apertura di nuove **attività di somministrazione e vendita per il consumo sul posto di alimenti e bevande**, introdurre nuove norme edilizie improntate alla ricerca di una **migliore** qualità dell'offerta;

VISTO l'art. 27 del Regolamento Edilizio che detta norme per i negozi e uffici;

CONSIDERATO di dover integrare l'art. 27 del Regolamento Edilizio specificando i requisiti aggiuntivi necessari per le nuove aperture di esercizi di somministrazione **e vendita per il consumo sul posto** di alimenti e bevande, come di seguito indicato:

3 bis) Per l'apertura di nuovi esercizi di somministrazione e/o di vendita per il consumo sul posto di alimenti e bevande, ivi comprese le sedi dei circoli privati, con l'esclusione di quelli già oggetto di pianificazione attuativa o con titoli abilitativi edilizi già rilasciati alla data del presente provvedimento, sono richiesti i seguenti requisiti aggiuntivi:

a) dotazione di un servizio igienico per il personale;

b) per gli esercizi di somministrazione dotazione di un servizio igienico per il pubblico idoneo per portatori di handicap;

c) accessibilità garantita da realizzarsi all'interno dell'unità immobiliare. Pertanto non è consentita la modifica della quota del marciapiede e, come previsto dalla normativa vigente, il campanello di chiamata è consentito solo nel caso in cui l'immobile risulti vincolato ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/04 e la Soprintendenza non si esprima positivamente alla modifica dell'accesso;

*3ter) Per l'apertura di nuovi esercizi di cui al comma 3 bis) ricadenti nel perimetro **Centro storico, così come individuata dai vigenti strumenti urbanistici, estesa alla zona della stazione ferroviaria Pisa Centrale, contigua al centro storico ed interessata al flusso turistico, costituita da Via Mascagni, Viale***

Gramsci e relative gallerie, Via Puccini e Piazza della Stazione è richiesto il seguente requisito aggiuntivo:

d) per gli esercizi di somministrazione, superficie minima di somministrazione di 50 mq, per gli esercizi che effettuano la vendita per il consumo sul posto, superficie complessiva del locale di almeno 50mq;

PRESO ATTO dell'avvenuta concertazione con le categorie

VISTA la nuova formulazione dell'art. 27 del Regolamento Edilizio riportata nell'allegato a) alla presente deliberazione;

PRESO ATTO inoltre dell'ultimo periodo dell'art. 33.4 del Regolamento Edilizio- Prescrizioni per le recinzioni di cantiere, che recita:

E' vietato l'uso delle recinzioni di cantiere per l'affissione pubblicitaria di qualsiasi natura. Al contrario vi possono essere affissi o disegnati elementi decorativi realizzati con il patrocinio dell'Amministrazione comunale.

CONSIDERATO che in questo momento storico, contrassegnato dalla cronica mancanza di risorse, torna utile ricercare introiti anche per mezzo della pubblicità da affiggere sulle recinzioni dei cantieri e per questa ragione modificare il testo normativo del Regolamento Edilizio che all'art. 33.4 lo vieta;

CONSIDERATO però che una liberalizzazione fuori controllo della possibilità di affiggere la pubblicità sulle recinzioni di cantiere potrebbe portare ad un degrado delle aree interessate dai lavori edili non tollerabile o compatibile con l'ambiente circostante, specialmente in centro storico;

RITENUTO per le ragioni sopradette, come sia necessario controllare le affissioni mediante il rilascio di opportuno nulla osta da parte dell'Ufficio Edilizia Privata all'atto della presentazione della proposta di layout dello schema di affissione pubblicitaria che in ogni caso nel centro storico non potrà superare in lunghezza la metà della lunghezza della recinzione di cantiere e come superficie non potrà eccedere il 50% della superficie interessata dai pannelli o dai teloni di facciata, fermo restando il nulla osta della soprintendenza per le aree e per gli immobili soggetti a vincolo di cui alla parte II e III del Codice dei Beni Culturali;

VISTA la nuova formulazione dell'art. 33.4 di seguito riportata e allegata alla presente deliberazione come allegato sub b);

È consentito l'uso delle recinzioni di cantiere per l'affissione pubblicitaria di qualsiasi natura alle condizioni impartite dall'ufficio Edilizia Privata che rilascia il proprio nulla osta a fronte di un progetto di layout presentato dagli aventi titolo.

In ogni caso nel centro storico il sistema delle affissioni non può interessare più della metà della lunghezza della recinzione di cantiere e non più del 50% della superficie dei pannelli o dei teloni di facciata.

In zone del centro storico soggette a vincoli di cui alla parte II e III del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio è necessario il nulla osta della Soprintendenza.

VISTO il parere favorevole espresso ai sensi dell'art. 49n, 1° comma del T.U. sull'Ordinamento degli Enti Locali (D. Lgs. 267 del 18/8/2000) che entra a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento quale allegato a)

Visti gli emendamenti presentati in aula consiliare dalla consigliera Silvia Silvestri (allegati al presente provvedimento)

All'unanimità dei votanti con voti resi nelle forme di legge, debitamente controllati dagli scrutatori essendosi verificato il seguente risultato

Favorevoli n. 33
Astenuti n. 1 (Gorreri)

DELIBERA

- di approvare gli emendamenti presentati dalla consigliera Silvestri allegati al presente provvedimento
- di approvare le integrazioni all'art.27 e le modifiche all'art. 33.4 del Regolamento Edilizio riportate in corsivo rispettivamente nell'allegato b) e nell'allegato c) alla presente deliberazione così come modificati dagli emendamenti approvati nel corso della seduta consiliare;

- di dare mandato al dirigente della Direzione Edilizia di riportare le suddette modifiche/integrazioni anche sui supporti informatici presenti sulla rete comunale.

allegato b)

ART. 27 NEGOZI E UFFICI

Nelle nuove costruzioni e nel caso di variazione di destinazione d'uso di edifici esistenti i locali destinati a negozi e devono avere:

- 1) una altezza minima da pavimento a soffitto di m. 3,20, ridotta a ml 3 nel caso di superficie lorda comprensiva di accessori non superiore a mq 100, per gli spazi aperti al pubblico e di vendita. Per gli spazi accessori valgono le altezze minime previste per gli edifici residenziali;
- 2) non essere in comunicazione con i vani scala di accesso ad unità residenziali;
- 3) la superficie minima di vendita dovrà essere corrispondente a quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia di commercio. Negli edifici esistenti nel Centro Storico, possono essere utilizzati ad attività commerciale, fondi aventi altezza inferiore a ml. 3,20 comunque con un'altezza minima di 2,70 m.

3 bis) Per l'apertura di nuovi esercizi di somministrazione e/o di vendita per il consumo sul posto di alimenti e bevande, ivi comprese le sedi dei circoli privati, con l'esclusione di quelli già oggetto di pianificazione attuativa o con titoli abilitativi edilizi già rilasciati alla data del presente provvedimento, sono richiesti i seguenti requisiti aggiuntivi:

- a) dotazione di un servizio igienico per il personale;*
- b) dotazione di un servizio igienico per il pubblico idoneo per portatori di handicap;*
- c) accessibilità garantita da realizzarsi all'interno dell'unità immobiliare. Pertanto non è consentita la modifica della quota del marciapiede e, come previsto dalla normativa vigente, il campanello di chiamata è consentito solo nel caso in cui l'immobile risulti vincolato ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/04 e la Soprintendenza non si esprima positivamente alla modifica dell'accesso;*

3ter) Per l'apertura di nuovi esercizi di cui al comma 3 bis) ricadenti nel perimetro Centro storico, così come individuata dai vigenti strumenti urbanistici, estesa alla zona della stazione ferroviaria nell'ambito territoriale delimitato da via Battisti – via Bonaini a nord, via Catalani – via Mascagni a ovest, piazza della Stazione comprensiva delle gallerie – via Corridoni a sud, via Fratti a Est è richiesto il seguente requisito aggiuntivo:

- d) per gli esercizi di somministrazione, superficie minima di somministrazione di 50 mq, per gli esercizi che effettuano la vendita per il consumo sul posto, superficie complessiva del locale di almeno 50mq;*

Negozi con altezza inferiore ai minimi indicati, sono ammessi solo se l'attività risultava in atto all'entrata in vigore del Piano Regolatore. Nelle nuove costruzioni e negli edifici esistenti a seguito d'interventi di recupero (manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro) o di variazione di destinazione d'uso, i locali destinati a negozi o ad uffici devono essere dotati di adeguati servizi igienici, nel rapporto di almeno uno o quanti richiesti dalle norme vigenti in relazione al tipo di attività ed alla superficie delle unità.

Ogni servizio igienico deve avere i seguenti requisiti:

- 1) essere dotato di lavabo e W.C.;
- 2) illuminati ed aerati direttamente; oppure illuminati e ventilati artificialmente in modo idoneo, su conforme parere favorevole dell'Autorità Sanitaria competente.

Negli esercizi pubblici e nei locali aperti al pubblico, ivi comprese le sedi di associazioni ed i circoli privati, i servizi igienici nella quantità minima prevista dal presente Regolamento devono essere dimensionati in modo da garantirne la fruibilità da parte di persone portatrici di handicap in carrozzella.

Deve inoltre essere garantito il soddisfacimento di quanto disposto della Legge 13 del 1989 e della Legge n. 104 del 1992 nonché dalle norme del presente Regolamento in materia di superamento delle barriere architettoniche e sensoriali.

Per gli uffici si rimanda alle disposizioni regionali contenute negli "Indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro" che si intendono integralmente richiamate ed alle eventuali modificazioni delle stesse.

allegato c)

ART. 33.4 PRESCRIZIONI PER LE RECINZIONI DI CANTIERE

La recinzione di cantiere deve essere stabile e decorosa e impedire la vista dell'interno.

Nell'ambito del centro storico e delle zone di recupero deve essere realizzata esclusivamente con una delle seguenti tipologie, sempre assicurata a struttura portante metallica e con altezza minima di ml. 2,00:

- tavolato in legno verniciato in colore uniforme chiaro e neutro. Sul lato di lunghezza maggiore ed al centro deve essere dipinto lo stemma del Comune di Pisa (scudo con croce pisana) nei colori originari e di altezza minima 50 cm, a meno di essere interamente dipinti con motivi di facciata.
- pannelli in compensato o truciolare con dipinti i motivi di facciata;

Solo per gli interventi di maggiore dimensione la recinzione di cantiere può essere realizzata con pannelli in metallo verniciato in colore uniforme e neutro. Sul lato di lunghezza maggiore ed al centro, deve essere dipinto lo stemma del Comune di Pisa (scudo con croce pisana) nei colori originari e di altezza minima 50 cm.

Nel centro storico non sono ammesse recinzioni di cantiere in rete metallica o plastica, né in pannelli di lamiera ondulata, né in altro materiale diverso da quelli indicati.

Per cantieri allestiti in zone di particolare pregio può essere prescritto nella Concessione Edilizia che i pannelli siano verniciati e dipinti anche con motivi di facciata o trompe l'oeil. Solo in questo caso possono essere previsti materiali diversi da quelli indicati al punto precedente, in relazione all'estensione della recinzione ed alle possibilità esecutive.

Eventuali coperture di aree di cantiere possono essere realizzate con lamiera ondulata a condizione che la stessa sia posta a quota più bassa di almeno 30 cm rispetto alla sommità della recinzione e non visibili dal piano marciapiede.

Al di fuori del centro storico le aree di cantiere afferenti interventi su edifici esistenti devono essere realizzate in conformità a quanto previsto per il centro storico; sono invece consentite soluzioni diverse per i cantieri relativi alla costruzione di nuovi edifici, purché la soluzione adottata sia uniforme, ordinata e non realizzata con materiali eterogenei o di recupero o in cattivo stato di conservazione.

Solo nel caso di recinzioni di cantiere dipinte con motivi di facciata può essere inserita l'indicazione del committente, dell'impresa esecutrice dei lavori, della ditta esecutrice della recinzione e dell'eventuale sponsor, mediante apposite inserzioni dipinte sullo stesso supporto e che complessivamente non eccedano un decimo della superficie dell'intera recinzione.

L'inosservanza delle norme sopra citate costituisce motivo per l'applicazione delle sanzioni pecuniarie e per la sospensione dei lavori fino alla regolarizzazione.

È consentito l'uso delle recinzioni di cantiere per l'affissione pubblicitaria di qualsiasi natura alle condizioni impartite dall'ufficio Edilizia Privata che rilascia il proprio nulla osta a fronte di un progetto di layout presentato dagli aventi titolo.

In ogni caso nel centro storico il sistema delle affissioni non può interessare più della metà della lunghezza della recinzione di cantiere e non più del 50% della superficie dei pannelli o dei teloni di facciata.

In zone del centro storico soggette a vincoli di cui alla parte II e III del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio è necessario il nulla osta della Soprintendenza.

Sulle recinzioni di cantiere possono essere affissi o disegnati elementi decorativi realizzati con il patrocinio dell'Amministrazione Comunale.

ALL. A)



COMUNE DI PISA

OGGETTO DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE:

della Giunta Comunale
del Consiglio Comunale

Regolamento Edilizio comunale.

Integrazione normativa all'art. 27 e modifica dell'art. 33.4

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, si esprime parere favorevole di regolarità tecnica sulla proposta di deliberazione in oggetto, dando atto che:

comporta diminuzione di entrata o impegno di spesa;
non comporta diminuzione di entrata o impegno di spesa.

Pisa, 16/11/2010

IL DIRETTORE DELL'AREA "Qualità Edilizia
e Trasformazione Urbana"
Arch. Mario Pasqualetti

VISTI GLI EMENDAMENTI APPROVATI DALLA 1^a COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE
IN DATA 14.12.10 ESPRIMO PARERE FAVOREVOLE DI REGOLARITA' TECNICA SULLA PROPOSTA
COSI' COME MODIFICATA.
16.12.2010

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 e per quanto previsto dall'art. 15 del Regolamento di contabilità, si esprime parere favorevole di regolarità contabile sulla proposta di deliberazione in oggetto.

Accertamento n°

Prenotazione di impegno n°

Pisa,

IL RAGIONIERE CAPO
Dott. Claudio Sassetti

Nota di avvenuta trasmissione

Ricevuta la proposta di deliberazione in oggetto.

Pisa, 30/11/2010

IL RAGIONIERE CAPO
Dott. Claudio Sassetti

