

COMUNE DI PISA



Urbanistica - Edilizia Privata - Espropri - Grandi interventi di edilizia residenziale pubblica - Archivio di Deposito

Palazzo Pretorio – Vicolo del Moro, 2
56125 Pisa

Pisa, 9 Gennaio 2024

OGGETTO: Scheda Norma n. 34.3 del Regolamento Urbanistico - Variante art. 112 L.R. n. 65/2014 – Relazione Responsabile Procedimento

RELAZIONE

In data 12/12/2023 con prot. n. 146829 è pervenuta “Richiesta di variante semplificata ai sensi dell’art. 112 della L.R. n. 65/2014” al Piano attuativo approvato Delibera del Consiglio comunale n. 30 del 28 Giugno 2012 per la disciplina dell’area di cui alla Scheda Norma n. 34.3 del Regolamento Urbanistico vigente; l’istanza ha per oggetto le Norme Tecniche di attuazione del Piano Attuativo laddove prevedono l’ammissibilità della destinazione residenziale per abitazioni aventi superficie compresa fra 85 e 150 mq.

Il Piano Attuativo è oggetto di specifica Convenzione (Delibera della Giunta Comunale n. 105 del 20.05.2021 e successiva Delibera della Giunta Comunale n. 39 del 17.02.2022) ed è in corso di attuazione in virtù delle proroghe disposte dalle norme vigenti.

Per una più chiara disamina delle diverse fasi del procedimento si rimanda a quanto nel seguito esposto; corre, tuttavia, l’obbligo di precisare che l’area interessata risulta in parte già edificata e che nella stessa sono presenti tre manufatti principali (2 fabbricati e opere di fondazione di un terzo complesso edilizio):

- uno dei fabbricati è oggetto del Permesso di Costruire n. 48 del 13.07.2009 e successiva variante in corso d’opera (Permesso di Costruire n. 27 del 11.07.2012) con comunicazione di Fine lavori del 09.10.2015 e Abitabilità prot. n. 213/2015 del 09.12.2015 accettata dall’ufficio in data 03.06.2016 con prot. n. 45500/16 (alla suddetta documentazione è allegata planimetria descrittiva delle “dotazioni urbanistiche” correlate all’edificio in esame);
- il secondo fabbricato (tuttora non ultimato) è oggetto della D.I.A. prot. n. 2284/11 e del Permesso di Costruire n. 6 del 19.02.2013 (richiesta prot. n. 3465/10);
- il manufatto ancora non completato e costituito essenzialmente da opere di fondazione è oggetto della D.I.A. prot. 2285/11 e della successiva richiesta di Permesso di Costruire prot. n. 3346/2011;
- in data 17.03.2014 con prot.n. 17730/14 (prot. edilizia 794/14), la SOC. EDILCENTRO srl ha presentato la richiesta di “**Rinnovo** e variante al Permesso di Costruire n. 55 del 18.07.2007 per realizzazione di opere di urbanizzazione in Pisa, Loc. Ospedaletto, Via Emilia, di cui alla variante al Piano Attuativo Scheda Norma 34.3, approvata con Deliberazione Consiglio Comunale n. 30 del 28.06.2012”. La SOC. EDILCENTRO srl in data 18.10.2018 ha presentato nuova ulteriore richiesta di Permesso di Costruire per completamento opere di urbanizzazione con modifica dello schema fognario (prot. edilizia privata 3482/18); la stessa è stata oggetto dell’Atto di Diniego n 4/2020 dopo un lungo e complesso iter procedurale e la presentazione di diverse integrazioni.

- In data 02.12.2020 con prot. n. 110612/20 (prot. edilizia privata n. 3513/20) è stata presentata nuova istanza di Permesso di Costruire: il Permesso di Costruire n. 26/2022 avente per oggetto “Rinnovo e variante al Permesso di Costruire n. 55 del 18.07.2007 per realizzazione di opere di urbanizzazione in Pisa, Loc. Ospedaletto, Via Emilia, di cui alla variante al Piano Attuativo Scheda Norma 34.3, approvata con Deliberazione Consiglio Comunale n. 30 del 28.06.2012” è stato rilasciato in data 30.06.2022 (come da nota in data 05.07.2022 prot. n. 76381/22).

La variazione proposta non incide sul dimensionamento delle superfici edificabili a destinazione residenziale (che restano invariate) ma sul numero delle unità immobiliari realizzabili a parità di consistenza edilizia e volumetrica.

La richiesta risulta coerente con i contenuti e gli obiettivi del Piano Strutturale Intercomunale efficace dal 21/06/2023 e del Piano Operativo di cui all’art. 95 della L.R. n. 65/2014.

Da sottolineare, peraltro, che il PSI prevede specifico dimensionamento a destinazione residenziale per l’Unità Territoriale Organica Elementare (UTOE) in esame:

Categorie funzionali	Dimensionamento Previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato			Dimensionamento Previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato		
	Nuova edificazione	Riuso	Totale	nuova edificazione subordinata a conferenza art. 25 LR 65/2014	nuova edificazione non subordinata a conferenza art. 25 LR 65/2014	Riuso
Residenziale	5.000 MQ SUL	3.000 MQ SUL	8.000 MQ SUL			
Industriale/artigianale				58.000 MQ SUL		
Commerciale al dettaglio	10.000 MQ SUL		10.000 MQ SUL			
Turistico - ricettiva	3.000 MQ SUL		3.000 MQ SUL			
Direzionale e di servizio	7.000 MQ SUL		7.000 MQ SUL			
Commerciale all'ingrosso e depositi	10.000 MQ SUL		10.000 MQ SUL			
TOTALE	35.000 MQ SUL	3.000 MQ SUL	38.000 MQ SUL	58.000 MQ SUL		

Il Consiglio Comunale ha avviato il procedimento di elaborazione del Piano Operativo Comunale (POC) ai sensi delle disposizioni vigenti con Delibera del 13/11/2023; fra gli obiettivi del Piano Operativo è riportato:

“Attuare interventi di rifunionalizzazione e/o conversione degli insediamenti produttivi dismessi e/o degradati prevedendo funzioni di supporto (logistica e servizi) e altre attività capaci di far superare la monofunzionalità dei comparti, promuovendo al contempo azioni di recupero delle aree connesse per la dotazione di spazi pubblici aggiuntivi”.

L'istanza prot. n. 146829/2023 risulta pertanto coerente con i contenuti del PSI e con gli obiettivi del Piano Operativo Comunale in corso di formazione.

La L.R. n. 65/2014 prevede all'art. 18 che il Responsabile del Procedimento attraverso specifica relazione:

- accerti e certifichi che il procedimento medesimo si svolga nel rispetto delle norme legislative e regolamentari;
- verifichi che l'atto di governo del territorio si formi nel rispetto della L.R. n. 65/2014, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essa correlate, nonché in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento di cui all'articolo 10, comma 2 della L.R. n. 65/2014, tenendo conto degli ulteriori piani o programmi di settore dei soggetti istituzionali competenti di cui all'articolo 8 della L.R. n. 65/2014;
- assicuri che l'atto di governo del territorio sia corredato da una relazione tecnica, nella quale siano evidenziati e certificati in particolare:
 - a) i profili di coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione e gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni;
 - b) ove si tratti di uno strumento di pianificazione urbanistica comunale, i profili di coerenza interna con gli atti comunali di governo del territorio sovraordinati;
 - c) il rispetto delle disposizioni di cui al titolo I, capo I, con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale;
 - d) ove si tratti di uno strumento di pianificazione comunale, il rispetto dei criteri per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato di cui all'articolo 4;
 - e) il rispetto delle disposizioni relative al territorio rurale di cui al titolo IV, capo III della L.R. n. 65/2014 (Disposizioni sul territorio rurale) e del relativo regolamento di attuazione di cui all'articolo 84;
 - f) il rispetto delle disposizioni di cui al titolo V (Atti di governo del territorio) e del relativo regolamento di attuazione di cui all'articolo 130;
- provveda all'acquisizione prima dell'adozione dell'atto, di tutti i pareri richiesti dalla legge, delle eventuali segnalazioni, proposte, contributi e condizioni, formulati dai soggetti interessati, pubblici e privati;
- assicuri, a chiunque voglia prenderne visione, senza obbligo di specifica motivazione, l'accesso e la disponibilità degli atti amministrativi relativi ai procedimenti di formazione degli atti di governo del territorio di cui agli articoli 10 e 11 della L.R. n. 65/2014 e della relazione redatta ai sensi del comma 3 dell'art. 18 della L.R. n. 65/2014.

Nel rispetto di quanto sopra, la sottoscritta, vista la particolare tipologia di Variante e tenuto conto delle disposizioni dell'art. 112 della L.R. n. 65/2014 secondo cui *“Il comune procede con un unico atto all'approvazione delle varianti ai piani attuativi nel caso in cui esse non comportino aumento della superficie edificabile né dei volumi degli edifici, non modifichino il perimetro del piano e non comportino riduzione complessiva degli standard previsti nei piani attuativi oggetto di variante. Le altezze possono essere modificate laddove non superino quelle previste dal piano operativo. La disposizione di cui al presente comma non si applica alle varianti che comportano superamento delle altezze massime previste dal piano attuativo. Qualora la variante abbia ad oggetto beni soggetti alla tutela paesaggistica ai sensi del Codice, l'atto di approvazione è corredato da idonea documentazione attestante il rispetto della disciplina del piano paesaggistico.”*,

vista la L.R. n. 65/2014 e s. m. e i.;

visto il PIT/PPR approvato dal Consiglio Regionale con Delibera n. 37/2015;

visto il Piano Strutturale intercomunale vigente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 28/03/2022;

visto il Regolamento Urbanistico vigente;

visto l'art. 104 della L.R. n. 65/2014 in materia di indagini idrogeologiche e idrauliche;

visti il P.G.R.A. e il Piano di Assetto Idrogeologico vigenti;

vista la L.R. n. 41/2018;

visti gli elaborati della Variante proposta (Relazione, n. 2 Elaborati grafici);

rilevato che:

1. lo strumento urbanistico preventivo in esame costituisce attuazione delle disposizioni del R.U. vigente;
2. il Regolamento Urbanistico vigente è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 4/05/2017 e successive varianti;
3. l'ambito di intervento è interno alla perimetrazione del territorio urbanizzato di cui all'art. 224 della stessa L.R. n. 65/2014 e di cui all'art. 4 della L.R. n. 65/2014 alla luce degli elaborati del PSI;
4. non si riscontrano profili di contrasto/non coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale (PIT, PTC, PS);
5. l'area non è interessata da vincoli ex D. Lgs 42/04 e pertanto non si rende necessaria specifica verifica di coerenza/conformità con le disposizioni e i contenuti delle direttive e della Disciplina di Piano del PIT/PPR della Regione Toscana, approvato con Delibera del Consiglio Regionale n. 37/2015;
6. gli atti del Piano attuativo sono trasmessi per gli adempimenti di competenza al Garante dell'informazione e della partecipazione individuato con Decisione del Sindaco n. 54 del 16/05/2019 ai sensi del Regolamento approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 45/2018;

attesta la coerenza e la conformità dello strumento urbanistico in esame con le suddette disposizioni normative e regolamentari.

La sottoscritta assicura inoltre ai sensi dell'art. 18 comma 4 della L.R. n. 65/2014 l'accesso e la disponibilità degli atti relativi alla formazione della Variante in esame a chiunque voglia prenderne visione.

La Dirigente
Ing. Daisy Ricci