



COMUNE DI PISA
SERVIZIO PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
AMBIENTE PIANI E PROGRAMMI DI PROTEZIONE

Tel: 050 910406
Fax: 050 910456
e-mail: a.deluca@comune.pisa.it

URBANISTICA

Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro, 2

orario di apertura:
martedì: 9.00 - 13.00
giovedì: 15.00 - 17.00

Prot. Urb. _____

Pisa, 10 ottobre 2002

Oggetto: L.R. n. 5 del 16.01.1995 artt. 30 e 31 - L.R. n. 59 del 21.05.1980 - Adozione del Piano di Recupero, di iniziativa privata, del complesso residenziale posto in Piazza del Rosso - COOPER 2000.

Relazione

Con nota presentata dalla COOPER 2000, P.G. 9433, agli atti il 12.07.2002 è stata fatta istanza di adozione di piano attuativo (di recupero) per i manufatti e le aree poste fra Piazza del Rosso e le mura urbane, in attuazione della scheda "ambito n. 4" del Regolamento Urbanistico.

L'istanza risulta formalizzata con la seguente documentazione:

- all. 1 - progetto;
- all. 2 - documentazione di supporto al progetto;
- all. 3 - schema di convenzione;
- all. 4 - relazione geologico-tecnica;
- all. 5 - valutazione effetti ambientali (VEA) e relazione sullo stato vegetazionale dell'area.

Dalla documentazione presentata risulta che i manufatti esistenti e le aree interessate sono rappresentati nel F. n. 28 del Comune di Pisa, dai mappali n. 141 - 142 - 143 - 243 - 411 - 683 - 729.

Risulta che non sono soggetti a vincoli di cui alla L. 1497/39, altresì compresi in aree soggette ai vincoli di cui alla L. 1089/39 (rispetto monumentale-mura).

Da evidenziare che dai profili delle aree interessate, redatti al fine di leggere il naturale andamento del terreno, prospiciente le mura urbane, si rileva la pendenza dello stesso verso il bastione.

Si ritiene pertanto di conservare le quote ed i piani attuali, al fine di garantire comunque l'allontanamento naturale delle acque e l'integra vista delle mura; quindi l'andamento del percorso pedonale distributivo e le quote di riferimento per l'edificato di progetto dovranno essere riferite all'attuale andamento del terreno pertanto ci si pone in variante al progetto proposto, lo stesso dovrà essere, in sede esecutiva, modificato ed adeguato alla prescrizione citata.

Il Consiglio di Circostrizione n. 5 del 18.09.2002, con il n. 16 ha approvato il progetto di recupero alle seguenti condizioni, condivisibili:

1 – si propone di contestualizzare il recupero dell'area verde alla sistemazione della Piazzetta del Rosso;

2 – di estendere la convenzione per la manutenzione del verde pubblico prospiciente le mura anche alla Piazza del Rosso;

3 – di estendere la convenzione per la gestione degli accessi anche al traffico veicolare sulla Piazza del Rosso in modo da rendere definitivamente pedonale la piazza stessa pur salvaguardando l'accesso dei residenti.

Si ritiene opportuno che prima del rilascio della concessione edilizia dovrà essere accertato lo stato di legittimità urbanistica ed edilizia dei manufatti e delle unità immobiliari in oggetto, oltre che la loro consistenza.

Con apposita convenzione Amministrazione Comunale/COOPER 2000 si formalizzeranno i rapporti in relazione alla cessione ed all'uso dei sedimi pubblici.

Si propone di stabilire in 10 anni la durata dell'efficacia operativa del piano di recupero.

Tenuto conto del piano di quota della Piazza del Rosso, che risulta più alto rispetto a quello di Via del Bastione di oltre 2,00 ml; il sistema fognario funzionale il progetto di recupero dovrà tener conto del dislivello attivandosi con un sistema di eventuale sollevamento con andamento verso Piazza del Rosso oppure con un sistema di allontanamento con andamento che interesserà Via del Bastione sino a Via Gioberti; che quindi apposito progetto esecutivo, congiuntamente a quello relativo alle forniture di energia, enel, gas, acqua, telecom ed a quello dei sedimi di uso pubblico, dovrà essere concordato, presentato ed approvato dai servizi Comunali ed Aziendali competenti.

E' opportuno stabilire che i lavori di esproprio, in termine di legge 25.06.85 n. 2359 abbiano inizio entro un anno dalla data di esecutività della presente deliberazione e compimento entro 5 anni dalla stessa data e che prima della firma della convenzione dovrà essere approvato il progetto relativo alle opere di urbanizzazione (fognature, forniture di energia, enel, gas, acqua, telecom) e delle aree di uso pubblico, ponendo particolare attenzione al sistema di allontanamento delle acque fra Piazza del Rosso e/o Via del Bastione.

Il Funzionario
Carlo Alberto Tomei
