



**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, 25 giugno 2003

Oggetto: L.R. n. 5 del 16.01.1995 – Piano di Recupero, di iniziativa privata, del complesso residenziale posto in Piazza del Rosso – COOPER 2000 – approvazione definitiva.

FASCICOLO DELLE OSSERVAZIONI

-OSSERVAZIONE n.1

-CONTRODEDUZIONE

-OSSERVAZIONE n.2

-CONTRODEDUZIONE

OSSERVAZIONI AL PIANO DI RECUPERO DI PIAZZA DEL ROSSO -PISA



**COMUNE DI PISA**  
 SETTORE USO E ASSETTO DEL TERRITORIO  
 SERVIZIO PIANIFICAZIONE  
 U.O.C. URBANISTICA  
 N° Prot. 139  
 Data arrivo 08 APR. 2003

- Al Sindaco
- Al Segretario Generale
- All'Assessore all'Ufficio Edilizia Privata
- All'Assessore ai LL.PP.
- Al Coordinatore alle OO.PP.
- Al Dirigente dell'Ufficio Urbanistica
- Al Dirigente dell'Ufficio Edilizia Privata
- Al Dirigente dell'Ufficio Urbanizzazione primaria



TOMEI

COMUNE DI PISA

Alla Soprintendenza Ai Monumenti e Gallerie  
 Lungarno Pacinotti N^ 46

56100 PISA

Come residenti nella zona di Via Del Bastione e Via V.Gioberti dobbiamo indirizzare a Cotesta Amministrazione alcune osservazioni sulla adozione da parte del Comune di Pisa del Piano di Recupero di P.za del Rosso:

- 1)- E' da osservare che le volumetrie consentite sono notevolmente aumentate rispetto a quelle esistenti oggi, in quanto saranno utilizzate delle vecchie serre, non più esistenti da anni, delle quali non si hanno certezze sulla provenienza urbanistica e che contribuiranno ad un aumento del volume progettato di 1790 mc; da alcuni documenti Catastali risulta addirittura che l'area utilizzata come serre è stata variata catastalmente solo nel 1998;
- 2)- Dalla fotogrammetria effettuata nell'anno 1963 non risulta la costruzione delle serre ed è da supporre che se furono realizzate negli anni a seguire, le stesse non siano mai state condonate perché questo non poteva essere fatto in quanto giacenti in un area di rispetto delle mura urbane, per cui la volumetria non può essere in alcun modo conteggiata;
- 3)- Ci sarebbe da capire quale utilità pubblica possa avere l'apertura di un passaggio pedonale che da Via del Bastione condurrà in P.za del Rosso; sarà infatti molto difficile il controllo quando fa buio, oltremodo la zona è poco illuminata anche se è prevista la chiusura con un cancello, resta difficile individuare chi sarà "il custode" che aprirà e chiuderà, preoccupa infatti la possibilità di essere oggetto di malintenzionati;
- 4)- Vorremmo poi chiarimenti su come si possa edificare accanto alle Mura Urbane senza il parere della Soprintendenza ai Monumenti e Gallerie che tutela il rispetto dei monumenti ;
- 5)- Come hanno evidenziato gli Uffici Tecnici Comunali ci sono dei problemi relativi allo sgrondo, sia delle acque meteoriche che di quelle provenienti dalle fognature delle nuove costruzioni, che verrebbero convogliate nella fognatura di Via del Bastione e non verso Piazza del Rosso, in quanto la suddetta Piazza è notevolmente più alta della Via del Bastione e quindi una diversa soluzione sarebbe più costosa per i Costruttori, ma per noi residenti questo è molto preoccupante in quanto la nostra fognatura non regge già ora il regolare defluire delle acque, figuriamoci dopo con un aggravio di tale portata.



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, 25 giugno 2003

Oggetto: L.R. n. 5 del 16.01.1995 – Piano di Recupero, di iniziativa privata, del complesso residenziale posto in Piazza del Rosso – COOPER 2000.

Controdeduzione all'osservazione n. 1

Miliani Giuseppe Renato + 27

- Punto 1 – la scheda norma di riferimento (ambito 4) del Regolamento Urbanistico stabilisce i criteri di valutazione dei volumi da recuperare, ivi compreso il 50% di quello delle serre. Il piano di recupero proposto risulta conforme alle disposizioni della scheda;
- Punto 2 – l'aerofotogrammetria non costituisce certezza positiva e/o negativa sulle presenze o meno di manufatti, specie quando sulle aree sono presenti sistemi vegetazionali di vario tipo (alberature);
- Punto 3 – in relazione alla pubblica utilità, o meno, del piano di recupero, l'aver previsto la riconnessione pedonale-ciclabile fra Via del Bastione e Piazza del Rosso se pure regolamentata costituisce inequivocabilmente una giusta e puntuale risposta ad esigenze di pubblico interesse;
- Punto 4 – la SBAAAS potrà esprimersi sul progetto che l'Amministrazione Comunale approverà, con lo strumento della delega in materia di vincoli paesaggistico/ambientale (ex 1497/39), secondo le forme di legge;
- Punto 5 – con l'adozione del piano di recupero, nell'atto deliberativo, si evidenzia la fragilità (sotto l'aspetto idraulico) dell'area e pertanto dovranno e saranno attivate tutte le procedure ed i progetti per rimuovere il difficoltoso allontanamento delle acque e le conseguenze dei ristagni. Apposito progetto dovrà essere redatto/concordato e realizzato, al fine di mettere in sicurezza tutto il contesto.

Per quanto sopra si ritiene che l'osservazione non possa essere accolta, altresì respinta per le motivazioni addotte.

CAT/ad

A:\COOPER 2000\controdeduzione .doc



COMUNE DI PISA  
DIPARTIMENTO OPERE PUBBLICHE  
SERVIZIO URBANIZZAZIONE PRIMARIA  
UOC Rete Fognaria

1  
OSSERVAZIONE N. 2

Pisa, 04.04.2003  
Prot. n. 142/5.3

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.

Al **Signor Sindaco**

Al **Servizio Pianificazione**

Con riferimento al piano di recupero in oggetto, dato atto che la linea idraulica destinata a ricevere le acque meteoriche dell'area destinata ai nuovi insediamenti è soggetta già ora a situazioni di crisi in occasione di eventi meteorologici di intensità medio-alta, con particolare riferimento alle zone a maggior depressione quali la Via del Bastione ed altre, e che perciò appare non ipotizzabile un incremento del carico idraulico se non conseguente ad un intervento sulla rete esistente, per quanto nelle nostre competenze preme evidenziare l'inderogabile necessità del potenziamento della linea idraulica ricettrice delle acque meteoriche e la conseguente opportunità che gli oneri di urbanizzazione siano impiegati con priorità nella realizzazione delle opere idrauliche necessarie, con eventuale partecipazione del Comune qualora l'importo delle opere da realizzarsi superi l'importo degli oneri da scomputare.

Distinti saluti.

Il Responsabile della UOC  
*Ing. Davide Bonicoli*

Il responsabile del Servizio  
*Ing. Gilda Greco*

Il coordinatore del Dip. OO.PP.  
*Ing. Antonio Grasso*

COMUNE DI PISA  
SETTORE USO E ASSETTO DEL TERRITORIO  
SERVIZIO PIANIFICAZIONE  
U. O. C. URBANISTICA

N° Prot. 159  
Data arrivo 05 MAG. 2003

COMUNE DI PISA Settore Uso e Assetto del Territorio SERVIZIO PIANIFICAZIONE
11 APR 2003
Prot. N. <u>416</u> Il Dirigente del Servizio

TO MEI



**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, 25 giugno 2003

Oggetto: L.R. n. 5 del 16.01.1995 – Piano di Recupero, di iniziativa privata, del complesso residenziale posto in Piazza del Rosso – COOPER 2000.

Controdeduzione all'osservazione n. 2

Servizio Urbanizzazione Primaria

Trattandosi di fatto dell'argomento sollevato con il 5° punto della precedente; la fragilità del sistema idraulico di questi luoghi, si prende atto della sensibilità del Servizio il quale curerà sotto tutti gli aspetti la realizzazione delle necessarie opere di messa in sicurezza del sito secondo le modalità tecnico-amministrative che riterrà più opportune.

Il progetto delle opere di urbanizzazione sarà approvato dal Servizio Urbanizzazione Primaria il quale stabilirà le soluzioni tecniche da adottare.

E' inoltre opportuno prescrivere, in convenzione, che tutte le opere di urbanizzazione relative al sistema idraulico, di messa in sicurezza, dovranno essere realizzate dalla COOPER 2000 prima del rilascio della concessione edilizia relativa agli edifici.

Si propone, comunque, di accogliere l'osservazione.