



COMUNE DI PISA
DIREZIONE URBANISTICA

Tel: 050 910408
Fax: 050 910456
e-mail: urbanistica@comune.pisa.it

~
Palazzo Pretorio, Vicolo del Moro

Oggetto: Variante di adeguamento ed integrazione del progetto di lottizzazione area produttiva e ambito PQ3 - Località Montacchiello.

RELAZIONE TECNICA

La richiesta di variante deriva da un a serie di atti precedenti, che traggono origine dall'approvazione del piano di lottizzazione dell'area di Montacchiello, avvenuta nel 1995. L'area della lottizzazione era allora distribuita tra due proprietà, Immobiliare Nuova Liscate S.p.A. e Pisana Sviluppo S.r.l. e suddivisa in due lotti funzionali.

Mentre uno dei lotti vedeva l'avvio della realizzazione, l'altro era coinvolto nel fallimento della società Pisana Sviluppo.

Si omette la citazione dei diversi atti e convenzioni che hanno nel tempo regolamentato l'attuazione delle previsioni urbanistiche, ampiamente descritti nella relazione generale allegata alla variante.

Con il Regolamento Urbanistico del 2001 veniva confermata la previsione del piano di lottizzazione, con due particolarità che è utile segnalare: la prima è l'aver riportato sulla cartografia del R.U. l'area di lottizzazione estendendola, verso sud, fino al fosso posto a confine con il comune di Cascina; la seconda aver previsto il completamento del comparto inserendo, in un'area residua posta tra la lottizzazione ed il fosso di Titignano (a nord), un ambito per insediamenti produttivi PQ3.

Ambedue le previsioni trovano ovvia giustificazione nell'assetto dell'area, che ha confini fisici ben determinati dai due fossi, a nord e a sud, nella via Emilia ad est e nella ferrovia Pisa - Collesalveti ad ovest, mentre il precedente piano, forse in parte a causa dell'assetto originale della proprietà, non comprendeva l'attuale ambito PQ3 e lasciava un margine, di proprietà della società Pisana Sviluppo, tra il perimetro di piano ed il fosso Toraletto.

Successivamente all'approvazione del Regolamento Urbanistico, la società Immobiliare Nuova Liscate ha acquisito l'area PQ3 prevista a completamento, verso nord-ovest, della previsione insediativa, ed è stato presentato il relativo piano attuativo. In quella sede è stato ritenuto opportuno procedere ad una integrazione tra il precedente piano di lottizzazione, anche se solo per il comparto

in corso di realizzazione, ed il piano attuativo relativo all'adiacente ambito PQ3, andando a sottoscrivere una nuova convenzione.

Con la conclusione della procedura fallimentare e l'acquisizione all'asta della proprietà Pisana Sviluppo da parte della società Immobiliare Nuova Liscate, è oggi possibile dare attuazione all'intero intervento previsto dagli strumenti urbanistici.

La proposta di variante, che coinvolge sia il vecchio piano di lottizzazione, sia il recente piano attuativo dell'ambito PQ3, può essere sinteticamente descritta secondo due direttrici principali:

- La prima è relativa ad un adeguamento delle precedenti previsioni in conseguenza della loro contiguità territoriale. Si tratta, infatti, di considerare come facenti parte di un intervento unico i due comparti del piano di lottizzazione e l'ambito PQ3, provvedendo ad una redistribuzione (senza variazioni dimensionali) degli spazi edificabili e di standard indipendente dalla loro localizzazione originale ed invece più funzionale all'assetto definitivo dell'area nel suo insieme.
- La seconda è un diverso assetto del comparto rimasto inattuato, con la previsione di un unico macrolotto in luogo di una serie di lotti piccoli e medi, più aderente alle richieste di insediamento manifestate, e l'estensione del comparto stesso fino al perimetro individuato dal Regolamento Urbanistico. Ciò comporta una riduzione della viabilità di lottizzazione, con conseguente abbattimento degli importi destinati allo scomputo e riduzione dei sedimi viari e dei sottoservizi da cedere all'amministrazione, che dovrebbe poi farsi carico della necessaria manutenzione nel tempo.

All'interno della variante proposta vengono mantenuti gli indici di edificabilità originali, mentre vedono un incremento le quantità massime complessive di edifici realizzabili e le quantità di standard, per effetto dell'estensione del comparto non attuato fino ai confini indicati dal Regolamento Urbanistico.

In termini percentuali l'incremento di edificabilità relativi al comparto ad oggi non attuato è di circa il 28%, a fronte di un incremento degli spazi di standard di verde e parcheggi di circa il 45%, mentre, in riferimento all'intera area oggetto di variante, tali percentuali sono, rispettivamente, di circa il 9% e 15%.

Con la variante, inoltre, si prevede la possibilità di superamento dell'altezza massima di ml. 15 in riferimento ad edifici con particolari destinazioni o con particolari esigenze architettoniche, in analogia con quanto già previsto in altri ambiti della stessa zona di Montacchiello e di Ospedaletto, ferme restando le quantità di superficie utile realizzabile.

Riguardo a questo aspetto, l'amministrazione si è più volte espressa favorevolmente per le positive conseguenze che un maggiore sviluppo in altezza comporta in termini di diminuzione della superficie coperta e di incremento spazi liberi e a verde.

La variante è inoltre opportuna per dare ufficiale e certa validità al piano di lottizzazione, approvato oltre dieci anni fa, anche se, ad oggi, confermato dalla previsione del Regolamento Urbanistico e dai successivi atti urbanistici e convenzionali.

Per tutto quanto non trattato nella presente relazione si rimanda all'esauriente relazione generale (allegato 01) della variante in oggetto.

Agosto 2008

Il Responsabile del Procedimento

arch. Gabriele Barti

