



COMUNE DI PISA
DD 10 URBANISTICA – MOBILITA’

Adozione della variante al Regolamento Urbanistico: - adeguamento delle previsioni del R.U., delle schede norma non attuate e contestuale adeguamento della disciplina delle norme ai nuovi parametri e definizioni regionali e rettifiche cartografiche.

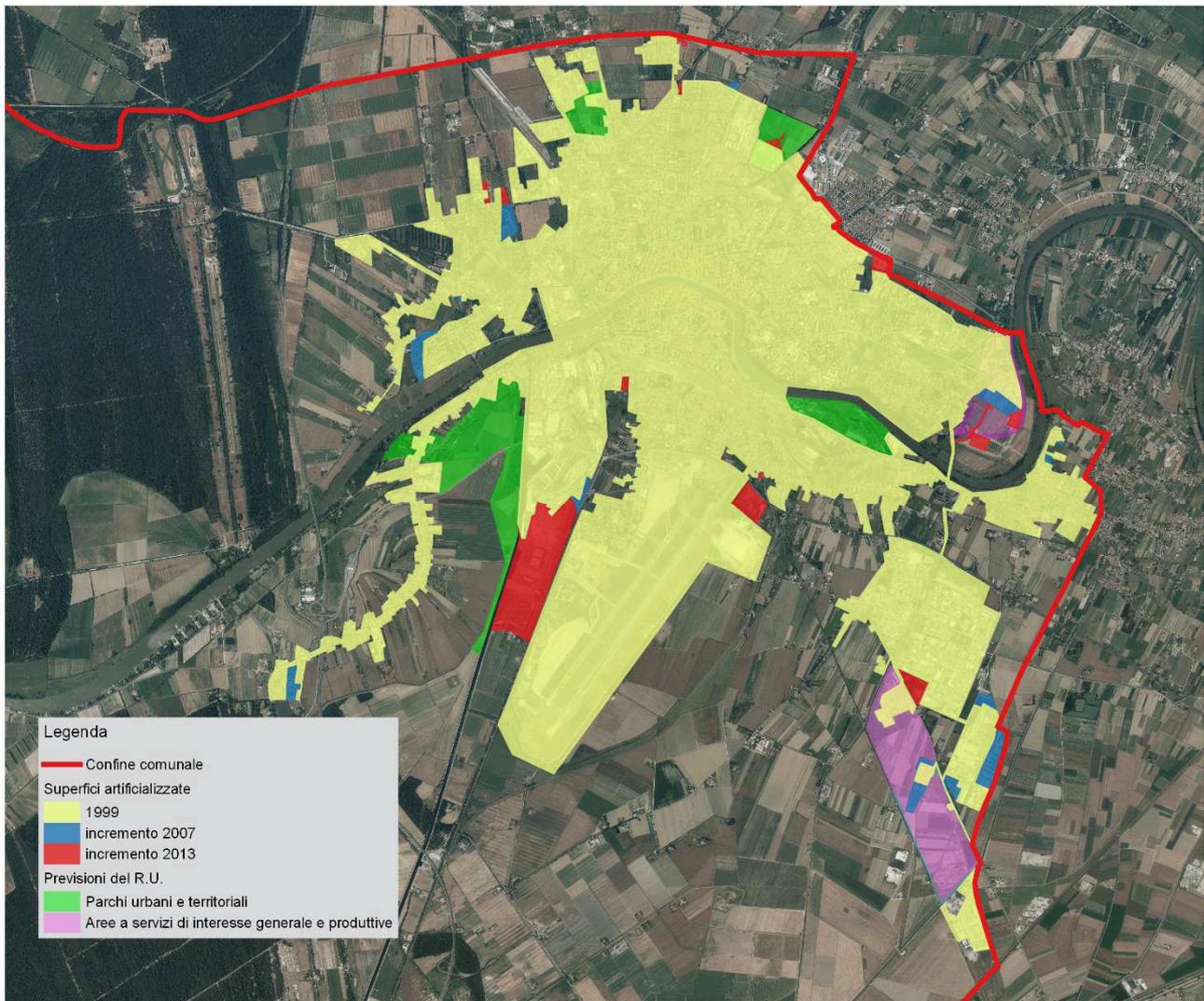
RELAZIONE E CERTIFICAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

La presente variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa (approvato con deliberazione del C.C. n. 43 del 28.07.2001) redatta ai sensi della nuova legge della Regione Toscana 10 novembre 2014 n. 65 “Norme per il governo del Territorio” pubblicata sul BURT n. 53 del 12.11.2014, è stata avviata con delibera di G.C. n. 5 del 27.01.2015.

La variante è ritenuta opportuna per gestire e tenere aggiornato il proprio regolamento urbanistico, avviato alla sua fase terminale delle sue capacità di incidenza e di trasformazione del territorio, al fine di perseguire i propri programmi e conformarsi alle nuove disposizioni sovraordinate che sono entrate nel frattempo in vigore.

In particolare, coerentemente con la nuova legge regionale 65/14, con le scelte operate nella variante, soprattutto quelle apportate alla normativa, l’Amministrazione Comunale si è prefigurata di rispondere ad esigenze diffuse in modo da favorire gli interventi nell’ambito del tessuto urbano esistente, mirando così a ridurre il fabbisogno e la domanda di nuovo consumo di suolo ed escludendo qualsiasi nuovo interventi nelle zone agricole e negli ambiti della conservazione e/o di richieste che portavano ad una riduzione delle aree a standard.

Ciò è anche ben evidenziato dalla figura di seguito riportata (vedi anche relazione tecnica e relazione per la valutazione ambientale strategica e alle quali si rimanda) dove si legge il consumo di fatto di suolo (periodo 1999-2013) per effetto delle trasformazioni attuate e/o in corso e le previsioni urbanistiche che non hanno ancora visto una loro puntuale attuazione-trasformazione.



La variante è pertanto finalizzata, in primo luogo, a verificare, confermare o eliminare le previsioni delle schede norma non attuate fuori e dentro il centro storico che hanno perso di efficacia e contestualmente ad apportare le modifiche alla normativa per adeguarla alle nuove definizioni e parametri regionali e per dare un risposta (positiva o meno) non in modo puntuale ma di carattere generale alla istanze pervenute nel corso di questi anni da parte di soggetti pubblici e non.

La variante contiene altresì alcune modifiche alle stesse norme, ritenute opportune per una loro migliore applicazione tecnica in coerenza con gli obiettivi stessi del regolamento urbanistico e alcune modifiche, solo cartografiche, che non hanno un carattere rilevante e che non introducono nuove trasformazioni.

La variante rispetto a quanto indicato nella delibera di avvio, si limita ad una rivisitazione di previsioni urbanistiche già in essere, rimandando approfondimenti e proposta di nuove previsioni e/o trasformazioni urbane alla pianificazione generale, già in corso, che porterà ad avere nei prossimi anni un nuovo Piano Strutturale, esteso a tutta l'area pisana comprendente i comuni limitrofi, ed al successivo Piano Operativo in conformità alla nuova legge regionale per il governo del territorio

65/14.

La variante pertanto non ha previsto nuove schede norma e non ha inserito le previsioni per il completamento del recupero delle mura storiche, rimandando ciò alla approvazione di uno specifico progetto di opera pubblica, ritenuto più rispondente al raggiungimento di tale obiettivo.

La variante contiene invece:

- per le schede norma non attuate la proposta della loro conferma, modifica od eliminazione, la proposta (in appendice alle norme) per la classificazione di tutte le schede norma (prevista dalle norme), una volta attuati gli interventi previsti, secondo l'articolazione degli ambiti del territorio urbano e non in cui è suddiviso il regolamento urbanistico;
- per le norme la proposta di modifica per adeguare i singoli articoli alle definizioni e parametri regionali, il recepimento della legge regionale per il recupero abitativo dei sotto-tetti e di cui è stato richiesto il parere alla ASL, così come prescrive la legge stessa, la rivisitazione e scrittura di singoli articoli al fine di perseguire una loro più chiara interpretazione ed applicazione;
- per la cartografia, oltre alle modifiche per effetto delle modifiche apportate con le schede norma e dalla normativa stessa (appendice all'art. 1.6.3) la proposta contiene alcune variazioni, anche per meri errori cartografici, che non comportano alterazione dell'assetto e delle potenzialità di trasformazione del regolamento urbanistico.

La variante contiene inoltre modifiche alle norme in risposta alle istanze pervenute nelle varie forme da parte di soggetti pubblici e non nel corso di questi anni dalla data di approvazione del regolamento urbanistico che consentono negli ambiti della qualificazione Q3b e Q3c limitati ampliamenti ad edifici residenziali e modesti lotti di completamento con un tetto massimo della sul di mq. 130. L'Amministrazione Comunale nella delibera di avvio aveva prefigurato di valutare ed esaminare le istanze sopra richiamate e ne aveva indicato i criteri base come un primo elemento di riferimento al quale attenersi. Nel corso della redazione della variante è emersa la scelta, di non fare modifiche singole, ancorché coerenti con i criteri indicati, ma di procedere, ritenendolo più rispondente ad esigenze di equità ed imparzialità, attraverso una modifica delle norme, poiché hanno una carattere generale che vale per tutti o comunque di procedere per alcuni casi, sottoposti a specifiche condizioni, tramite l'art. 1.6.3 delle norme vigenti del regolamento urbanistico, che prevede il ricorso al piano di recupero e/o al permesso a costruire convenzionato.

La variante complessivamente per effetto degli interventi previsti e sinteticamente sopra elencati porta ad una riduzione del dimensionamento delle previsioni del regolamento urbanistico stimata in mq. 83.760 superficie utile lorda di cui mq. 6.710 con destinazione d'uso residenziale.

La variante altresì non altera il quadro conoscitivo delle previsioni a standard rappresentato nella tabella allegata alla delibera di avvio, in quanto, per effetto della cancellazione della previsione dal

regolamento urbanistico di alcune trasformazioni urbane (schede norma), si ha la riduzione della sul prevista ed la contestuale riduzione dei relativi standard.

La variante, pertanto, non individua nuove trasformazioni, ma anzi ne cancella alcune ed è stata valutata rispetto al PIT con valenza di Piano Paesaggistico.

La variante ripropone essenzialmente previsioni urbanistiche (alcune di esse parzialmente modificate e/o aggiornate) presenti nel regolamento urbanistico vigente, non introduce nuove previsioni o consumi di suolo ne nuovi elementi che vanno ad interessare la visibilità o i caratteri percettivi del paesaggio. In particolare non introduce modifiche relative al territorio agricolo o comunque non urbanizzato o interessato dagli ambiti urbani della conservazione (di interesse storico). Nel merito si rimanda a quanto descritto e valutato sulla coerenza nella specifica parte delle relazione di VAS della presente variante al regolamento urbanistico, dove è stata fatta una verifica per ciascuna area in relazione al vincolo presente e alle prescrizioni e condizioni poste per esso dal medesimo piano paesaggistico. Da essa non sono emersi sostanziali elementi di contrasto o di non conformità con il suddetto piano in merito ai vincoli presenti.

Per una lettura puntuale delle modifiche e dei contenuti oggetto della variante al regolamento urbanistico si rimanda comunque alla lettura della relazione tecnica, alla visione degli atti (schede, norme e cartografia) e della relazione per la VAS (Valutazione Ambientale Strategica).

CERTIFICAZIONE

Nel corso della redazione della variante è stato svolto un costante lavoro di confronto con gli altri strumenti di pianificazione, in particolare con il Piano Strutturale, rispetto ai quali non sono stati ravvisati elementi di conflitto o contrasto,

La presente variante è pertanto pienamente coerente e compatibile con le norme e con gli strumenti della pianificazione del territorio regionale e provinciale vigenti.

Il Responsabile del Procedimento
Dott arch. Dario Franchini