

RELAZIONE TECNICA

visto come all'art. 18 del regolamento preveda l'adozione di Progetti Unitari definito come strumento di coordinamento degli interventi edilizi, infrastrutturali, ambientali e di arredo urbano da attuare attraverso successivi titoli abilitativi, ove occorra, convenzionati, di ambiti urbani unitari o comunque per parti urbane morfologicamente omogenee, finalizzato ad elaborare un progetto di sistemazione integrata e stabilire gli interventi di competenza dei vari soggetti pubblici e privati, evidenziando tutte le relazioni (formali, funzionali, fruttive, paesaggistiche e ambientali) di un determinato intervento sul singolo complesso immobiliare e nel contesto dell'organismo architettonico o del tessuto urbano di cui esso fa parte.

Questo Ufficio Qualità Urbana del Comune di Pisa ha elaborato il Progetto Unitario *"Riqualficazione percorso da P.zza Duomo a Piazza Cavalieri* costituito dai seguenti elaborati:

- a)Regolamento Progetto Unitario
- b)Elaborati grafici
 - 1) stato attuale primo tratto
 - 2) stato attuale secondo tratto
 - 3) progetto unitario primo tratto
 - 4) progetto unitario secondo tratto
 - 5) riqualficazione facciate primo tratto lato est
 - 6) riqualficazione facciate primo tratto lato ovest
 - 7) riqualficazione facciate secondo tratto lato nord
 - 8) riqualficazione facciate secondo tratto lato sud

Tale progetto Unitario è stato approvato con comunicazione del 13.05.2013 della Soprintendenza per i Beni Architettonici Paesaggistici Storici ed Etnoantropologici per le Province di Pisa e Livorno, prot. N.6644, fasc. 3569-2012 e approvato con delibera n° 95 del 12/07/2013 dalla Giunta Comunale.

A seguito di numerosi incontri effettuati con i commercianti di via Santa Maria, presenti i rappresentanti della Confcommercio e della Confesercenti, nonché gli assessori ai Lavori Pubblici ed al Commercio, si è determinata l'esigenza di introdurre alcune modifiche ed integrazioni al Regolamento del Progetto Unitario approvato dalla Giunta Comunale e pertanto l'Ufficio Qualità Urbana ha redatto il testo *"Integrazione alle norme del progetto Unitario del maggio 2015 "Riqualficazione percorso da P.zza Cavalieri (compreso via Roma e via Galli Tassi) "composto da alcune varianti e precisazioni relative in particolare agli articoli 5 e 6 del citato Regolamento.*

Si propone pertanto la determina dirigenziale di riapprovazione, in base all'art. 18 del Regolamento Edilizio Unificato (delibera del C.C. n. 43 del 27.09.2012), del Progetto Unitario *"Riqualficazione percorso da P.zza Cavalieri al Duomo (compreso via Roma e via Galli Tassi) comprese le integrazioni, costituito dai seguenti elaborati:*

- a) Regolamento Progetto Unitario
- b)Integrazione alle norme del Progetto Unitario del maggio 2015
- c) Elaborati grafici
 - 1) stato attuale primo tratto
 - 2) stato attuale secondo tratto
 - 3) progetto unitario primo tratto
 - 4) progetto unitario secondo tratto
 - 5) riqualficazione facciate primo tratto lato est
 - 6) riqualficazione facciate primo tratto lato ovest
 - 7) riqualficazione facciate secondo tratto lato nord
 - 8) riqualficazione facciate secondo tratto lato sud

Art. 18 del REU delibera del C.C. n. 43 del 27.09.2012” – Progetto Unitario

1. Il Progetto Unitario, qualora non prescritto dal regolamento urbanistico, può essere uno strumento non avente natura urbanistica e relativo alle sole modalità costruttive, all’ornato, al decoro e arredo pubblico, all’estetica, agli aspetti di igiene e sicurezza. Il progetto unitario può essere uno

strumento di coordinamento degli interventi edilizi, infrastrutturali, ambientali e di arredo urbano, da attuare attraverso successivi titoli abilitativi, ove occorra, convenzionati.

Il progetto unitario può essere usato nei seguenti casi:

- a) non sia necessaria la preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo;
 - b) sia previsto dagli strumenti urbanistici
 - c) sia previsto dal REU alle condizioni e nei limiti del presente comma
2. Il Progetto Unitario evidenzia tutte le relazioni (formali, funzionali, fruibili, paesaggistiche e ambientali) di un determinato intervento sul singolo complesso immobiliare e nel contesto dell'organismo architettonico o del tessuto urbano di cui esso fa parte;
3. Il Progetto Unitario, di iniziativa pubblica o privata, è approvato, salvo diverse disposizioni contenuti negli atti di governo del territorio, a seguito di espressione di parere favorevole da parte dei servizi comunali interessati e degli Enti competenti con provvedimento del dirigente competente. I relativi elaborati hanno natura prescrittiva e sono vincolanti per la presentazione dei singoli progetti;
4. Il rilascio dei titoli abilitativi necessari alla realizzazione delle trasformazioni degli immobili soggetti a Progetto Unitario è subordinato alla sottoscrizione di atto d'obbligo con il quale i proprietari del complesso immobiliare si impegnano, nei confronti dell'Amministrazione Comunale, a rispettare gli obblighi inerenti l'attuazione degli interventi, ivi compresa, se richiesta, la fideiussione;
5. L'Amministrazione Comunale, per ambiti urbani unitari (a titolo esemplificativo: vie o porzioni significative di vie, piazze, larghi) o comunque per parti urbane morfologicamente omogenee, può elaborare un progetto di sistemazione integrata e stabilire gli interventi di competenza dei vari soggetti pubblici e privati titolari delle attrezzature stesse allo scopo di coordinare l'inserimento delle varie attrezzature dell'ambiente urbano. Tali progetti potranno riguardare anche il riassetto delle pavimentazioni stradali ed il restauro delle facciate;
6. I progetti di cui al comma 5 del presente articolo possono essere promossi anche da associazioni di categoria o associazioni temporanee di privati; quando il progetto unitario non interessa gli aspetti di cui al comma 1 può essere prescritto solo dagli strumenti urbanistici;
7. Per i progetti unitari è consentita la deroga agli articoli 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, del presente regolamento in tal caso previa presa d'atto della giunta comunale.

Arch. Roberto Pasqualetti

U.O. Qualità Urbana

