



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

~
Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro, 2

e-mail: urbanistica@comune.pisa.it
Tel: 050 910408
Fax: 050 910456
sito internet:
www.comune.pisa.it/pianificazione

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

Oggetto: Variante alla scheda 38.C del Regolamento Urbanistico - RELAZIONE

Con Accordo di Programma del 7 aprile 2003, Regione Toscana, Provincia di Pisa, Parco Naturale e Comune di Pisa definirono il procedimento per la valutazione del progetto del porto turistico di Marina di Pisa e delle opere ed interventi connessi, al fine di verificarne la corrispondenza agli strumenti urbanistici ed, eventualmente, provvedere al riallineamento degli stessi in caso di previsioni contrastanti.

A seguito della presentazione del progetto preliminare di piano attuativo, nel giugno 2004, la Regione Toscana convocò una conferenza dei servizi tra gli enti firmatari, allargata all'Autorità di Bacino del Fiume Arno ed alla Soprintendenza, i cui lavori si conclusero il 21 dicembre 2004 con una serie di indicazioni per la stesura del progetto definitivo del piano.

Il progetto definitivo del piano attuativo, presentato a fine novembre 2005, recepiva le indicazioni ed i suggerimenti scaturiti dalla conferenza dei servizi e, in particolare, ampliava l'area di intervento al fine di fornire una risposta più adeguata alle problematiche del traffico e del nuovo accesso a Marina di Pisa dal viale D'Annunzio.

Il progetto di piano, esaminato nella conferenza dei servizi del 15 febbraio 2006, ha ottenuto un parere favorevole con qualche ulteriore indicazione ed è stato verificato che non sussisteva l'esigenza di procedere ad un accordo di pianificazione per la modifica degli strumenti urbanistici di ordine superiore in quanto il Regolamento Urbanistico era l'unico strumento per il quale era necessaria una variante, conseguente appunto il recepimento delle indicazioni della prima conferenza dei servizi.

Il 3 marzo scorso, è stata presentata all'Amministrazione Comunale la proposta di piano di recupero che sarà esaminata dal Consiglio Comunale, la quale, come già verificato, si pone in variante alla scheda 38.C del Regolamento Urbanistico.

La variante consiste essenzialmente nella ridefinizione del perimetro di intervento che va a coinvolgere nuove aree a sud dell'area originariamente interessata. Dette aree, di proprietà comunale, risultano classificate dal Regolamento Urbanistico come "verde attrezzato". La loro inclusione nel piano attuativo prevede invece varie destinazioni, comunque pubbliche (viabilità, verde attrezzato, parcheggi), mentre la quantità di verde attrezzato eliminata viene recuperata all'interno del piano. Non si hanno quindi diminuzioni delle dotazioni complessive di standard previsti nell'UTOE.

Con l'occasione si è proceduto, da parte dell'ufficio, ad un aggiornamento della scheda ed alla precisazione di elementi suscettibili di diverse interpretazioni.

In particolare è stato precisato che l'indice originariamente riportato nella scheda doveva essere comunque riferito alla quantità massima edificabile prevista nel protocollo di intesa del 31 marzo 2000 tra Comune di Pisa e Parco Naturale. L'applicazione tout court dell'indice all'intera superficie interessata dalla scheda avrebbe prodotto, infatti, una volumetria quasi doppia rispetto a quella indicata dal protocollo di intesa e recepita dal piano attuativo.

Si è ritenuto opportuno precisare anche che le aree produttive di indice (e quindi edificabili) rimanevano quelle originariamente individuate nella scheda del Regolamento Urbanistico, al netto della viabilità e delle aree demaniali, in modo tale da garantire l'inedificabilità delle aree aggiunte con la presente variante e, quindi, confermarne la destinazione pubblica.

In conformità a quanto emerso nelle conferenze dei servizi sono stati aggiornati i paragrafi della scheda relativi ad alcuni elementi, prescrittivi ed indicativi, in particolare per quanto riguarda la disciplina dell'edificato esistente e la trasformazione di via Maiorca in strada pedonale.

E' stato infine aggiornato il capitolo relativo alla fattibilità geologico-idraulica alla luce del nuovo e diverso quadro conoscitivo e normativo determinato dall'entrata in vigore del PAI.

7 marzo 2006

Il responsabile del procedimento

arch. Gabriele Berti