



COMUNE DI PISA
DIREZIONE URBANISTICA
E MOBILITA'

~
Palazzo Pretorio, Vicolo del Moro

Ufficio Urbanistica: Tel: 050 910408
Fax: 050 910456
Ufficio Mobilità: Tel: 050-910363
Fax: 050-910422

e-mail: urbanistica@comune.pisa.it

web:

<http://www.comune.pisa.it/urbanistica>

<http://www.comune.pisa.it/mobility/>

Oggetto: Variante alla scheda norma 34.3 del Regolamento Urbanistico ed al relativo piano attuativo.

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO.

Il Regolamento Urbanistico, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 28.07.2001, contiene la disciplina specifica per le aree di trasformazione, articolata in schede norma relative alle porzioni territoriali interessate, da attuare mediante piano particolareggiato. Tra queste la scheda-norma 34.3 che disciplina nel dettaglio un'area, già di proprietà comunale, posta a margine della zona produttiva e per servizi di Ospedaletto.

Il piano attuativo è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 86 del 11/11/2004, con previsione di realizzazione di edifici da destinare a servizi (attività direzionali, commerciali e ricettive, comprese le residenze di servizio), conformemente a quanto indicato dalla scheda-norma, e sono già stati rilasciati i permessi a costruire per le opere di urbanizzazione e per alcuni degli edifici.

Nel corso della progettazione la proprietà ha valutato l'ipotesi di procedere ad una riorganizzazione planivolumetrica di quanto previsto dalla scheda-norma e dal piano attuativo, mantenendo inalterato il dimensionamento. La variante proposta, oltre al piano approvato, va a modificare anche la scheda-norma e pertanto varia un elemento del Regolamento Urbanistico.

Si tratta di una edificazione più concentrata e sviluppata in altezza, in modo da consentire la realizzazione di una piazza antistante gli edifici. La progettazione architettonica, di elevata qualità, è già stata proposta in numerose manifestazioni e sulle riviste specializzate, e presentata al Consiglio Comunale.

La modifica alla scheda-norma riguarda esclusivamente l'altezza massima consentita, che viene portata fino a 45 ml. mentre le modifiche al piano attuativo sono relative ad una diversa distribuzione dei volumi e ad una diversa organizzazione della viabilità, che tiene conto di interventi in corso di realizzazione o previsti sulla via Emilia, antistante

l'area di intervento. L'altezza massima prevista dalla variante è compatibile con i vincoli aeronautici e vicina a quella di altri edifici già esistenti nell'area di Ospedaletto.

La rotatoria inizialmente prevista di fronte all'area di intervento è resa inutile dalla presenza di altre due rotatorie, una esistente, l'altra in corso di realizzazione, poste in corrispondenza delle estremità dell'area lungo la via Emilia.

Con l'eliminazione degli interventi inizialmente previsti sulla viabilità e compresi nel piano attuativo originale, eliminati, come si è detto, a seguito di altre e diverse iniziative dell'amministrazione, viene ridotta anche l'area interessata dal piano.

La variante riguarda quindi un minimo dettaglio del Regolamento Urbanistico, è irrilevante nei confronti degli strumenti di pianificazione sovraordinati e, per le sue caratteristiche, non è assoggettabile ai procedimenti di valutazione integrata e VAS.

Si certifica la sua conformità con gli strumenti di pianificazione sovraordinati.

Responsabile del Procedimento
arch. Gabriele Berti

