



COMUNE DI PISA
DIREZIONE URBANISTICA

Oggetto: Piano Attuativo relativo alla Scheda norma 6.3 “San Michele, via Cuppari”– Variante, ai sensi dell’art. 112 della L.R. 65/14, delle prescrizioni e delle condizioni relative ai Comparti 1 e 3 di cui all’allegato 3 del medesimo Piano Attuativo

Relazione Tecnica

L’Amministrazione Comunale con delibera di C.C. n. 63 del 19.07.2007 ha approvato il Piano Attuativo in oggetto relativo alla Scheda norma 6.3.

Il Piano Attuativo è suddiviso in Comparti di cui due di nuova edificazione (Comparti 2 e 4) e tre (Comparti 1, 3 e 5) di recupero e riqualificazione dell’edificato esistente tramite interventi di conservazione-restauro dell’edificato originale di interesse storico e interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione e di ampliamento.

Dopo l’approvazione del Piano Attuativo sono pervenute due richieste di modifica al piano relative ai Comparti 1, 3 e presentate rispettivamente dalla Sig.ra Gatti (prot. 43239/10) e dal Sig. Rocca (prot. 12705/14) (allegato 1) in quanto rilevavano alcune difficoltà nella attuazione degli interventi previsti.

Tenuto conto che:

- il Piano Attuativo ha stabilito per gli interventi previsti oltre alle norme comuni a tutti i Comparti, specifiche norme per il recupero, restauro e riqualificazione degli edifici dei suddetti Comparti 1, 3 e 5 da rispettare quali: le tipologie degli interventi edilizi, i limiti di superfici e di altezza (nel caso del Comparto 1 il limite non è di altezza ma del numero dei piani);
- a tutela delle caratteristiche del tessuto edilizio che ha composto e trasformato nel tempo l’ambito urbano di via Cuppari, il Piano Attuativo, per gli interventi di trasformazione edilizia nei Comparti 1, 3 e 5, fa riferimento normativo alle caratteristiche descrittive tipologiche e morfologiche degli ambiti “C1b - Ambiti di impianto pre-urbano morfologicamente alterati”;

La prescrizione stabilita degli “allineamenti di progetto” nei Comparti 1, 3 e 5 e riportata nelle norme e nei grafici relativi agli interventi di demolizione e ricostruzione e di ampliamento dell’edificato esistente, stante anche la scala di rappresentazione utilizzata per il grafico (1:500) e la composita articolazione dei lotti facenti parte dei singoli Comparti, può rendere inattuabile l’obiettivo che lo stesso Piano Attuativo intende perseguire di mantenere, ovvero quello di favorire il recupero recuperare e di riqualificare e consolidare il tessuto edilizio;

In ragione di ciò si ritiene utile:

- riaffermare la condizione che i progetti di trasformazione dovranno dar conto della coerenza con la morfologia e con la tipologia specifica degli ambiti C1b, compatibilmente con le caratteristiche degli edifici da ampliare e i nuovi requisiti dell’abitare;
- confermare la possibilità di attuare gli interventi dei Comparti 1, 3 e 5 per singoli lotti di proprietà;

- consentire in alternativa alle norme del Piano di Recupero approvato di derogare dagli “allineamenti di progetto” riportati nelle norme e nel grafico relativo ai Comparti 1, 3 e 5 (allegato C Aree di recupero del P.A. approvato) alle seguenti condizioni:

- sono fatte salve tutte le norme, prescrizioni e quanto altro come disposizioni scritte e/o grafiche del Piano Attuativo vigente prima della approvazione della presente variante e che non siano con essa in contrasto;
- l'insieme degli interventi ammessi per i singoli Comparti non possono prevedere una superficie utile lorda superiore a quella max ammessa dalle trasformazioni edilizie dal Piano Attuativo vigente prima della approvazione della presente variante;
- la distanza minima dai confini degli spazi pubblici ed in particolare dalla via Cuppari, dalla via di Cisanello e dalla via di Parigi non sia inferiore a quella degli edifici attualmente esistenti;
- l'edificazione sul confine tra i lotti (privati) è ammessa in aderenza e/o in continuità, previo accordo tra le proprietà dei lotti contigui e rimane vincolante anche se gli interventi sono attuati in tempi diversi. Diversamente, solo se tale soluzione consente comunque a tutti i soggetti aventi titolo la realizzazione di quanto previsto dal Piano di Recupero, l'edificazione può non essere in aderenza e/o in continuità, ma la distanza dai confini (dei lotti privati) non dovrà essere inferiore a ml. 5,00.

La presente modifica al Piano Attuativo risulta conforme e viene redatta ed approvata ai sensi dell'art. 112 della L.R. 65/14, in quanto non comporta aumento della superficie utile lorda e né dei volumi, non modifica il perimetro del piano, non comporta una riduzione degli standard previsti dal piano.

La variante al Piano Attuativo non interessa aree soggette a vincolo paesaggistico-ambientale di cui al Codice dei Beni Culturali 42/2001.

Il Dirigente
Arch. Dario Franchini