



**COMUNE DI PISA**  
**SERVIZIO PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO**  
**AMBIENTE PIANI E PROGRAMMI DI PROTEZIONE**

Tel: 050 910406  
Fax: 050 910456  
e-mail: a.deluca@comune.pisa.it

**URBANISTICA**

Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro,2

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

Prot. Urb. \_\_\_\_\_

Pisa, 25 giugno 2003

Oggetto: L.R. n. 5 del 16.01.1995 – Piano di Recupero, di iniziativa privata, del complesso residenziale posto in Piazza del Rosso – COOPER 2000 – approvazione definitiva.

**Relazione**

Sono stati raccolti ed esaminati gli atti certificanti le pubblicazioni previste dalla legge, oltre che esaminate le osservazioni pervenute (due) presentate la 1<sup>a</sup> da un gruppo di cittadini (28); la 2<sup>a</sup> dal Servizio Urbanizzazione Primaria del Comune.

Con la 1<sup>a</sup> osservazione si sostengono i seguenti argomenti:

- 1°. si sostiene che le volumetrie concesse (comprehensive del 50% di quelle delle serre) di fatto si ricostruiscono volumi inesistenti;
- 2°. si sostiene che dall'aerofotogrammetria del 1963 le serre non risultano presenti;
- 3°. si sostiene che il piano di recupero non ha contenuto di pubblica utilità;
- 4°. si sostiene che deve essere acquisito il parere della SBAAAS per la presenza delle mura;
- 5°. si sostiene che l'intervento aggrava la situazione idraulica dei luoghi (Via del Bastione).

Con la 2<sup>a</sup> osservazione si evidenziano le carenze del sistema idraulico dei luoghi interessati, in particolare di Via del Bastione ed oltre, e che quindi dovranno essere attivati opportuni interventi sul sistema di smaltimento delle acque meteoriche e/o di superficie.

Si ritiene opportuno proporre le seguenti controdeduzioni.

Alla osservazione n. 1:

Punto 1 – la scheda norma di riferimento (ambito 4) del Regolamento Urbanistico stabilisce i criteri di valutazione dei volumi da recuperare, ivi compreso il 50% di quello delle serre. Il piano di recupero proposto risulta conforme alle disposizioni della scheda;

- Punto 2 – l'aerofotogrammetria non costituisce certezza positiva e/o negativa sulle presenze o meno di manufatti, specie quando sulle aree sono presenti sistemi vegetazionali di vario tipo (alberature);
- Punto 3 – in relazione alla pubblica utilità, o meno, del piano di recupero, l'aver previsto la riconnessione pedonale-ciclabile fra Via del Bastione e Piazza del Rosso se pure regolamentata costituisce inequivocabilmente una giusta e puntuale risposta ad esigenze di pubblico interesse;
- Punto 4 – la SBAAAS potrà esprimersi sul progetto che l'Amministrazione Comunale approverà, con lo strumento della delega in materia di vincoli paesaggistico/ambientale (ex 1497/39), secondo le forme di legge;
- Punto 5 – con l'adozione del piano di recupero, nell'atto deliberativo, si evidenzia la fragilità (sotto l'aspetto idraulico) dell'area e pertanto dovranno e saranno attivate tutte le procedure ed i progetti per rimuovere il difficoltoso allontanamento delle acque e le conseguenze dei ristagni. Apposito progetto dovrà essere redatto/concordato e realizzato, al fine di mettere in sicurezza tutto il contesto.

Per quanto sopra si ritiene che l'osservazione non possa essere accolta, altresì respinta per le motivazioni addotte.

Alla osservazione n. 2:

Trattandosi di fatto dell'argomento sollevato con il 5° punto della precedente; la fragilità del sistema idraulico di questi luoghi, si prende atto della sensibilità del Servizio il quale curerà sotto tutti gli aspetti la realizzazione delle necessarie opere di messa in sicurezza del sito secondo le modalità tecnico-amministrative che riterrà più opportune.

Il progetto delle opere di urbanizzazione sarà approvato dal Servizio Urbanizzazione Primaria il quale stabilirà le soluzioni tecniche da adottare.

E' inoltre opportuno prescrivere, in convenzione, che tutte le opere di urbanizzazione relative al sistema idraulico, di messa in sicurezza, dovranno essere realizzate dalla COOPER 2000 prima del rilascio della concessione edilizia relativa agli edifici.

Si propone, comunque, di accogliere l'osservazione.

Il Funzionario  
Carlo Alberto Tomei

