



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, 21 marzo 2003

Oggetto: L.R. n. 5 del 16.01.1995 artt. 30 e 31 lettera d) – L.R. n. 59 del 21.05.1980 – Adozione del Piano di Recupero, di iniziativa privata, relativo agli edifici posti in Vicolo del Poschi con contestuale variante al Regolamento Urbanistico – proprietà Salza Federico e Immobiliare CRI.FE.MA S.r.l..

Relazione

Con nota del 19 marzo 2003 Prot. Urb. 112, è pervenuta la richiesta di formalizzazione di un Piano di Recupero relativo alla proprietà Salza Federico e Immobiliare CRI.FE.MA S.r.l. in Pisa, Vicolo del Poschi.

La documentazione presentata è costituita da:

- fascicolo relazione e Norme Tecniche di Attuazione (all. 1);
- tav. n. 1 – stato rilevato – pianta piano terra (all. 2);
- tav. n. 2 – stato rilevato – pianta piano primo (all. 3);
- tav. n. 3 – stato rilevato – pianta piano secondo (all. 4);
- tav. n. 4 – stato rilevato – pianta piano terzo (all. 5);
- tav. n. 5 – stato rilevato – sezione (all. 6);
- tav. n. 6 – stato rilevato – prospetto (all. 7);
- tav. n. 7 – stato di progetto – pianta piano terra (all. 8);
- tav. n. 8 – stato di progetto – pianta piano primo (all. 9);
- tav. n. 9 – stato di progetto – pianta piano secondo (all. 10);
- tav. n. 10 – stato di progetto – pianta piano terzo e soppalco (all. 11);
- tav. n. 11 – stato di progetto – sezione (all. 12);
- tav. n. 12 – stato di progetto – prospetto (all. 13);
- tav. n. 13 – stato sovrapposto – pianta piano terra (all. 14);

- tav. n. 14 – stato sovrapposto – pianta piano primo (all. 15);
- tav. n. 15 – stato sovrapposto – pianta piano secondo (all. 16);
- tav. n. 16 – stato sovrapposto – pianta piano terzo e soppalco (all. 17);
- tav. n. 17 – stato sovrapposto – sezione (all. 18);
- indagine geologica e geotecnica (all. 19).

Gli edifici interessati risultano compresi in zona soggetta a vincolo archeologico ed ambientale (L. 1497/39); un edificio, su Borgo Stretto, è vincolato ai sensi della L. 1089/39 e risultano tutti compresi nel F. 121 dai mappali 427 – 432 – 441 – 434 – 437 – 433 – 439 – 438 (NCEU).

Rapportata la documentazione prodotta con lo strumento urbanistico vigente si rileva che gli edifici interessati sono compresi nell'ambito n. 22 (Largo Ciro Menotti) del Regolamento Urbanistico non interessano compiutamente l'ambito stesso pertanto la proposta si pone in variante al Regolamento Urbanistico.

Con la proposta si aumentano le unità immobiliari da 20 a 30; pertanto ai sensi degli artt. 4.5.4 e 4.6.2 dovranno essere richiesti ai concessionari gli oneri aggiuntivi (standard urbanistici).

Con la scheda (ambito n. 22) del Regolamento Urbanistico, si prescrivono interventi atti principalmente alla riqualificazione degli spazi pubblici (Largo Ciro Menotti etc.), la proposta si svincola, ridestinando parte dell'edificato, come previsto nella scheda stessa, alla residenza ed alle attività compatibili (commerciale, direzionale).

Gli interventi proposti rientrano fra quelli prescritti con l'ambito 22 (ristrutturazione D3), preme comunque sottolineare che la superficie lorda utile (SLU), attuale, non dovrà essere aumentata in nessun caso.

Il rifacimento del tetto, con una nuova sagoma, determina, con il recupero di soppalchi e terrazze, l'aumento di superficie edilizia totale netta; altresì la SLU risulta coincidente con l'esistente.

Dovrà essere dimostrata e/o dichiarata la legittimità urbanistica/edilizia degli immobili; mediante apposita convenzione saranno regolati i rapporti Comune/proponente concessionario/i in relazione agli oneri concessori aggiuntivi.



Il Funzionario
Carlo Alberto Tomei