



COMUNE DI PISA
DD10-URBANISTICA

Oggetto: Piano di Recupero (PR) in variante al Regolamento Urbanistico (RU) per la realizzazione di un edificio residenziale denominato “Il Giardino verticale” Pisa, via Pellizzi – Adozione (variante semplificata ai sensi dell’art. 30 della L.R. 65/14).

Relazione tecnica

In data 11 maggio 2015 è stata presentata alla Direzione Edilizia, dai Sigg. Tacchi Marco, Umberto e Marisa in qualità di proprietari di un edificio posto in via Pellizzi, una richiesta di riconoscimento di porzione significativa, ai sensi dell’art. 04.8 delle norme del RU.

A seguito di ciò è stata convocata dalla medesima Direzione una conferenza dei servizi interna, così come prevede l’art. 04.8 delle norme del regolamento urbanistico.

La conferenza dei servizi, in data 04.06.2016, esaminata la documentazione allegata alla richiesta, ha ritenuto di non dare il parere favorevole alla proposta così come era stata presentata e la Direzione Edilizia in data 09.06.2016 ha conseguentemente dato il diniego al riconoscimento.

La proprietà, preso atto di quanto espresso e loro comunicato ha presentato in data 22 dicembre 2016 prot. n. 99873, una proposta di PR finalizzata a superare le motivazioni per le quali non era stata accolta la richiesta di riconoscimento della porzione significativa: individuazione di “*ulteriori dotazioni per servizi pubblici e/o di uso collettivo*”; soluzione progettuale che non si discosti troppo dagli “*elementi territoriali più significativi presenti quali la morfologia, le tipologie architettoniche*”.

La proposta di PR, per effetto della riduzione della superficie fondiaria a favore della individuazione di spazi pubblici, area da cedere gratuitamente da destinare e realizzare a verde pubblico a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, ha comportato, a parità di superficie utile lorda, un aumento del numero dei piani da cinque a sette. Tale incremento del numero dei piani (da 5 a 7) è in analogia al numero dei piani e all’altezza degli edifici circostanti tuttavia è in variante in quanto comporta un’altezza massima maggiore rispetto a quella stabilita dall’art. 04.3 delle norme tecniche del RU, mentre il rapporto di copertura se superiore a 0,35 non dovrà essere comunque maggiore a quello preesistente.

Con il PR, stante le ridotte dimensioni dell'intervento e la collocazione in un tessuto già edificato, si ritiene di richiedere di integrare la dotazione di standard (verde e parcheggi) anche se l'area ricade in un ambito Q3b, ambito in cui le trasformazioni sono ammesse dal regolamento urbanistico senza dover procedere con un PR e per le quali le dotazioni di standard sono indicate e assolte dalle previsioni presenti nel regolamento urbanistico della UTOE interessata.

Le opere di urbanizzazione primaria ammesse allo scomputo sono solo quelle dell'area, da cedere gratuitamente, per la realizzazione del verde pubblico, mentre ogni altra opera di urbanizzazione, riferibile in particolare alle reti dei sottoservizi e alla cabina Enel, non sono a scomputo degli oneri dovuti ovvero sono da realizzare e cedere a titolo gratuito. Prima della sottoscrizione della convenzione dovrà essere approvato dalle Direzioni competenti dell'Amministrazione Comunale il progetto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria compreso quelle che si rendessero necessarie per effetto dei pareri/autorizzazioni delle degli Enti/Società preposti per le reti dei sottoservizi e per l'allacciamento.

Il PR, in merito alle disposizioni vigenti per la fattibilità geologica degli atti urbanistici, è stato depositato, ai sensi di legge, in data 14.07.2017, presso l'organo preposto della Regione Toscana, l'Ufficio Regionale Tutela delle Acque e del Territorio, che valuta nel suo ruolo istituzionale i contenuti della documentazione presentata, come anche richiamato dalla Direzione Ambiente, con lettera alla Direzione Edilizia del 30.06.2017 prot. 55781, che ne ha riconosciuto la conformità al quadro conoscitivo utilizzato per il piano strutturale e le pericolosità indicate coerenti con i piani sovra-ordinati.

Il deposito è stato integrato in data 22.12.2017 a seguito delle richieste di integrazioni pervenute dall'Ufficio Regionale Tutela delle Acque e del Territorio, il quale con lettera del 22/02/2018 prot. 17437 ha comunicato l'archiviazione del deposito con esito positivo.

Alla delibera di adozione si allega la proposta di schema della convenzione, adeguato al Piano di Recupero, per le opere di urbanizzazione primaria.

Il Dirigente
Dott. Arch. Dario Franchini