



COMUNE DI PISA

Direzione Attività Produttive - Edilizia Privata

Conferenza dei servizi Interna del 04 maggio 2016 ai sensi dell'art. 04.8 delle norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico

VERBALE

La Conferenza dei Servizi esamina l'istanza prot. n. 1421/2015 e la documentazione ad essa allegata, sia originariamente che in successive integrazioni, tesa ad ottenere l'atto amministrativo di riconoscimento di porzione soggetta a progetto di riqualificazione che, ai sensi del comma 1 dell'art. 04.8 delle norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico, è facoltà di questa amministrazione comunale rilasciare.

Il progetto prevede la demolizione del fabbricato attualmente presente in Pisa, via Pellizzi n. 7, consistente in un unico piano commerciale, prevalentemente all'ingrosso, con altezza elevata, con sovrastante abitazione, e la contestuale realizzazione di un edificio condominiale, di superficie edilizia totale maggiore, sviluppato su n. 5 piani fuori terra ed un piano interrato adibito a garage; oltre alla modifica del resede pertinenziale.

La Conferenza dei Servizi prende atto di quanto affermato dal responsabile del procedimento, geom. Marco Fredianelli, e cioè che l'intervento proposto non è conforme al comma 4 dell'art. 04.8 delle vigenti norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico, in quanto il nuovo edificio di progetto eccede la superficie totale lorda massima realizzabile; pertanto la soluzione proposta non può, ad oggi, essere approvata e, conseguentemente, non può procedersi al riconoscimento della porzione soggetta a progetto di riqualificazione previsto, quale facoltà di questa Amministrazione Comunale, dal primo comma dell'art. 04.8 sopra citato.

Lo stesso responsabile del procedimento fa notare altresì come la soluzione progettuale proposta sia però conforme al medesimo comma normativo contenuto nelle norme tecniche di attuazione adottate con delibera di C.C. n. 47/2015 e pubblicate sul BURT n. 4 del 27/01/2016 e che pertanto la medesima soluzione progettuale potrebbe essere nuovamente proposta una volta, eventualmente, approvate tali norme nella stesura adottata.

La conferenza dei servizi, quale contributo per la corretta formulazione di una eventuale successiva istanza, fa pertanto già da ora presente quanto segue:

- la soluzione progettuale proposta non rispetta la disposizione di cui al comma 2 dell'art. 04.8 delle norme tecniche di attuazione, vigenti, del Regolamento Urbanistico, per altro invariata nella stesura delle norme adottate, che testualmente recita: *"I progetti di riqualificazione sono finalizzati al raggiungimento delle prescrizioni e degli obiettivi descritti nella norma dell'ambito e alla eliminazione del degrado. In particolare i progetti dovranno avere come riferimento progettuale gli elementi territoriali più*

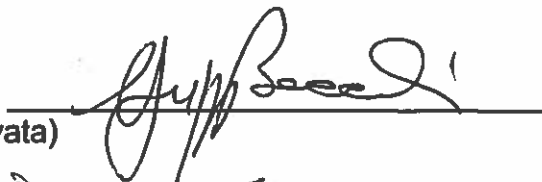
significativi presenti quali la morfologia, le tipologie architettoniche, i materiali e i colori, *gli allineamenti, le altezze, il n. dei piani, il rapporto di copertura.*"

Gli obiettivi e le prescrizioni dell'ambito in oggetto, descritti al comma 5 dell'art. 1.2.2 delle norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico, sono infatti i seguenti: *"E' previsto il miglioramento della qualità formale e funzionale, mediante l'attribuzione di ulteriori dotazioni di spazi per servizi pubblici e/o di uso collettivo, la trasformazione di quelle esistenti, il miglioramento delle dotazioni di spazi pertinenziali, la riconfigurazione del tessuto urbano: la giacitura e la larghezza degli elementi viari, l'impianto fondiario, il sistema degli spazi scoperti, nonché dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati."*

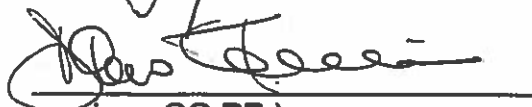
Ebbene il progetto proposto non può essere accolto poiché non vengono proposti *ulteriori dotazioni di spazi per servizi pubblici e/o di uso collettivo*, che nella zona oggetto di intervento risulterebbero certamente utili, ed inoltre l'edificio proposto in progetto si discosta troppo marcatamente dagli *elementi territoriali più significativi presenti quali la morfologia, le tipologie architettoniche*, salvo se altro che ad oggi non è possibile valutare poiché dalla documentazione trasmessa non sono rilevabili compiutamente i materiali di finitura ed i colori previsti per l'edificio in progetto.

- per una corretta valutazione di quanto disposto dal comma 5 del medesimo art. 04.8 delle vigenti norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico, tenuto conto della particolare densità di edificazione della zona in oggetto, è necessario che la nuova istanza sia corredata dei pareri degli enti/uffici gestori dei necessari sottoservizi;

Dott. Giuseppe Bacciardi
(Dirigente Direzione Attività Produttive – Edilizia Privata)



Dott. Arch. Dario Franchini
(Dirigente Direzione Urbanistica – Mobilità – Programmazione OO.PP.)



Geom. Marco Fredianelli
(Funzionario Direzione Attività Produttive - Edilizia Privata)



Geom. Roberto Serrentino
(Funzionario Direzione Attività Produttive - Edilizia Privata)



Arch. Laura Tognetti
(Funzionario Direzione Attività Produttive - Edilizia Privata)

