



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, 26 giugno 2002

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 all'ambito n. 18 CO.GE.MA S.r.l. Via Toselli.

Relazione istruttoria

Con istanza presentata dalla CO.GE.MA S.r.l. agli atti con il n. 430/02 del 26.03.2002 è stata formalizzata la richiesta di adozione del Piano di Recupero relativo alla ricostruzione fedele di edifici demoliti per eventi bellici.

Il Regolamento Urbanistico approvato con delibera di C.C. n. 43/2001 disciplina con apposita scheda (n. 18 del centro storico) le modalità operative di ricostruzione degli edifici secondo specifici parametri.

L'istanza formalizzata con album di progetto risulta formalmente conforme alla scheda n. 18.

Sentito in proposito, il Consiglio di Circostrizione n. 4 ha espresso parere favorevole.

L'art. 4.6.2 delle NTA del Regolamento Urbanistico stabilisce in mq 9 per abitante il dimensionamento minimo di standard urbanistici da reperire e cedere gratuitamente al Comune; nel caso di impossibilità e/o opportunità urbanistica oggettiva, da recuperare mediante la monetizzazione da regolamentare con lo strumento della convenzione.

Nel caso appare opportuno, per l'esiguità dell'area ed esigenze di coerenza morfologica con il tessuto storico, in luogo della cessione delle superfici come sopra determinate di procedere all'introito del monetizzato dovuto, prima del rilascio delle concessioni.

Tenuto conto che la proposta progettuale non prevede superfici né locali destinati alla sosta di autoveicoli, che altresì l'art. 1.7.1 del Regolamento Urbanistico (disposizioni integrative, tit. 1.7) che dice testualmente:

1. Le trasformazioni fisiche di nuova edificazione e di demolizione e ricostruzione, nonché, ove espressamente previsto dalle presenti norme, di ristrutturazione edilizia, siano o meno connesse con trasformazioni fisiche di ampliamento, devono garantire la realizzazione di superfici a parcheggio legate da vincolo pertinenziale all'edificio, ovvero alle singole unità immobiliari che lo compongono, in misura non inferiore a un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di volume dell'intero edificio risultante dalle trasformazioni.

1. Le trasformazioni fisiche di mero ampliamento devono garantire la realizzazione di parcheggi, coperti o scoperti, legati da vincolo pertinenziale all'edificio, ovvero alle singole

- unità immobiliari che lo compongono, in misura non inferiore a un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di volume aggiuntivo.*
- 2. Limitatamente agli immobili a destinazione produttiva, si assume come riferimento per la dotazione di cui ai comma precedenti, il volume convenzionale risultante dal prodotto della Superficie Utile lorda per l'altezza convenzionale assunta pari a 3,0 ml.*
 - 3. Limitatamente agli immobili destinati ad esercizi commerciali, la dotazione minima di cui al comma 1 deve essere maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci.*

Pertanto dovranno essere ritrovate corrispondenti superfici che il Comune potrà localizzare, comunque da monetizzare in aggiunta a quanto prescritto con l'art. 4.6.2.

Risulta necessario che prima del rilascio della concessione edilizia dovrà essere accertato lo stato di legittimità urbanistica/edilizia delle unità immobiliari in oggetto, oltre che dimostrata in modo inconfutabile le posizioni delle quote di gronda preesistenti gli eventi bellici per i due edifici.

Per la peculiarità dei luoghi è necessario, con l'intervento di "recupero" riurbanizzare i due interi ritrovati tracciati viari (vicoli) con opere di pavimentazione in pietra ed idonea illuminazione uniformandoli con Via Toselli, impegnando la proprietà ad eseguire dette opere, a scomuto oneri di urbanizzazione primaria.

I rapporti proponente/Comune saranno regolamentati da apposita convenzione con la quale si stabilirà, anche la durata temporale, in 10 anni di validità del Piano di Recupero dalla data di convenzione.

Il Funzionario
Carlo Alberto Tomei