

# TAV.0

DATA: 15/12/2020

SCALA: /

## INGEGNERE MARCO FILIPPO FANTAPPIE'

VIA Bologna n.197 – PRATO (PO) Tel. 0574/693962  
Email: marco.fantappie@gmail.com – Pec: fantappie.marco@ingpec.eu  
C.F. FNTMCF53A11G999H – P.IVA 01094180476



UBICAZIONE: VIA DI VIACCIA  
PISA



# SCHEDA NORMA N. 23.1- PORTA A MARE FORMAZIONE DI SUB-COMPARTO AI SENSI ART.17 L.1150/1942 COMMA 3

ELABORATO:

RELAZIONE TECNICA

COMMITTENTE:

SOC. PORTA A MARE S.R.L. – SAN GIULIANO TERME (PI)

TECNICO:

ING. MARCO FILIPPO FANTAPPIE'

IL TECNICO:

IL COMMITTENTE:

MODIFICHE/INTEGRAZIONI A  
SEGUITO INCONTRO DEL 14/12/2020

ING. FANTAPPIE' MARCO FILIPPO  
Via Bologna n. 197  
59100 PRATO

## RELAZIONE TECNICA

**OGGETTO: SCHEDA NORMA 23.1- PORTA A MARE – PROPOSTA DI FORMAZIONE  
DI SUB COMPARTO AI SENSI ART. 17 LEGGE 1150/1942 COMMA 3**

**PROGETTISTA: ING. FANTAPPIE' MARCO FILIPPO con studio in Prato,  
via Bologna n° 197**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Ing. Fantappiè Marco Filippo iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Pistoia con il N° 580 e con studio in Prato Via Bologna N° 197, in qualità di tecnico progettista incaricato dalla proprietà fa presente quanto segue.

Premesso che:

-la società Porta a Mare srl risulta avere la piena ed esclusiva proprietà dei terreni edificabili ricompresi all'interno della area individuata come SCHEDA NORMA 23.1 PORTA A MARE – VIA DI VIACCIA del vigente RU del Comune di Pisa;

-in relazione a detti terreni con delibera GC N° 291 del 05.12.2005 è stato approvato il piano attuativo di iniziativa privata che prevede un'area residenziale di trasformazione urbanistica ed edilizia per la costruzione di edifici residenziali, attività commerciali, terziario e servizi;

-l'avviso di approvazione del piano è stato pubblicato sul BURT ai sensi dello art.69 L.R.T.N° 01/2005 ( oggi articolo 111 LRT 65/2014);

-con atto Notaio Mancipopi del 20.02.2008 rep. 31886 è stata sottoscritta con il Comune di Pisa una convenzione relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto;

-a seguito della stipula della convenzione e mentre era già in corso di predisposizione la documentazione tecnica da produrre a corredo della richiesta del rilascio dei permessi a costruire, la società Porta a Mare srl con DIA depositata in data 25.05.2009 ha iniziato l'esecuzione di interventi prodromici consistenti nella demolizione dei fabbricati pre esistenti e nella bonifica di parte dei terreni;

-in data 30.06.2011 la società Porta a Mare srl ha presentato richiesta di rilascio di permesso di costruire (PG 2845) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del piano attuativo;

-l'iter di rilascio dei permessi di costruire subiva un rallentamento anche in ragione della necessità di operare il necessario coordinamento tra le previsioni di cui alla suddetta scheda norma 23.1 e quelle della scheda norma 23.2 che disciplina un parco urbano la cui realizzazione ricadeva in parte nelle aree disciplinate dalla scheda norma 23.1;

-anche per quanto sopra con delibera GC N° 78 del 10.05.2016 è stata approvata una variante al piano attuativo sopra indicato;

-con atto Notaio Cariello del 29.03.2018 rep. 25453 previamente richiamate in premessa le delibere di G C N° 291/2005 e N° 78/2016 è stato sottoscritto con il Comune di Pisa un atto integrativo della convenzione relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto;

-in data 10.05.2018 il Comune di Pisa comunicava il rilascio del permesso di costruire N° 12 del 10.05.2018 relativo alle opere di urbanizzazione;

-il suddetto permesso di costruire non veniva ritirato nel termine di un anno dal rilascio;

-in data 23.06.2020 (PG1658/2020) la società Porta a Mare srl ha presentato a firma mia una nuova richiesta di rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel piano attuativo;

-stante anche la mancata formazione del consorzio tra tutti i proprietari è manifesta la carenza di interesse da parte dei lottizzanti a dare esecuzione alla parte di piano attuativo che prevede la realizzazione di impianti sportivi;

-si ritengono integrate anche in relazione ai tempi ivi previsti le previsioni di cui al comma 3 dell'art.17 della Legge 1150/42;

-si ritiene persista un concreto ed attuale interesse della Amministrazione Comunale a dotare le aree disciplinate dalla scheda norma degli inter 23.1 di infrastrutture e servizi e quindi a consentire la realizzazione di parte degli interventi previsti nel piano attuativo approvato anche per riqualificare l'area ed evitare una possibile situazione di degrado come testimoniato tra l'altro dalla Ordinanza Dirigenziale DN 20/276-2014 e DN 20/339-2014, le comunicazioni della Protezione Civile del 19.08.2015, del 06.04.2017 e del 19.02.2018 e l'Ordinanza Sindacale DD-04A/4 del 21.03.2017;

-la società Porta a Mare srl ha la titolarità dell'intero sub comparto nel quale è prevista la realizzazione degli interventi edilizi con destinazione residenziale e di tutte le aree su cui si devono costruire le opere di urbanizzazione;

-l'intervento di cui alla presente istanza può essere posto in essere pur dopo la già avvenuta adozione con Delibera Consiglio Comunale del 23.07.2020 N° 30 del nuovo Piano strutturale Intercomunale trattandosi di intervento realizzabile pure nella vigenza del periodo di salvaguardia e delle norme che lo disciplinano;

tutto quanto sopra premesso quale parte integrante e fondamentale della presente relazione, anche a seguito ad una complessiva disamina della situazione attuale e di un approfondito confronto con i competenti Uffici Comunali, in forza di quanto previsto dallo

articolo 17 della Legge N° 1150/1942, viene formulata la proposta per la formazione ed attuazione di un sub comparto come meglio individuato e disciplinato negli elaborati grafici allegati, nel quale risultano confermate la destinazione di uso delle aree pubbliche e fondiari e pedissequamente rispettati gli stessi rapporti dei parametri urbanistici della scheda norma 23.1 del vigente RU nonché del piano attuativo approvato con delibera GC N° 291 del 05.12.2005 e successiva variante approvata con delibera GC N° 78 del 10.05.2016.

Più in dettaglio specifico ulteriormente quanto segue:

-le condizioni riportate nel comma 3 dello art. 17 Legge 1150/1942 sono pienamente rispettate in quanto il sub comparto proposto è limitato alle sole proprietà della società Porta a Mare srl;

-le opere di urbanizzazione primaria in diretta esecuzione sono quelle previste nel piano attuativo vigente e per le quali, come già accennato in precedenza, è stata inoltrata in data 23.06.2020 richiesta di permesso di costruire ancora in attesa di comunicazione di parere favorevole; faccio presente che le opere previste insistono tutte su aree della società Porta a mare srl e che pertanto non necessitano interventi espropriatori da parte della Amministrazione Comunale; inoltre a tale proposito faccio presente che la proprietà ha inoltrato istanza per la sospensione della pratica di cui sopra in attesa della approvazione della presente richiesta di sub comparto;

-il sub comparto proposto allo interno del piano attuativo vigente interessa la macro area destinata a edilizia residenziale privata a est della nuova strada di penetrazione mentre la parte a sud resta interamente destinata a parco pubblico, come meglio evidenziato nei grafici allegati;

-il sub comparto proposto non comporta aumento della SUL né del volume degli edifici, non modifica il perimetro del piano e non comporta riduzione degli standard previsti nel piano attuativo vigente dato anche che è in corso la approvazione del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione tra cui i parcheggi pubblici previsti a soddisfacimento del piano complessivo vigente;

-il sub comparto proposto comprende pertanto un'area privata a destinazione residenziale e aree pubbliche quali parco urbano, viabilità, parcheggi, spazi a verde che saranno ceduti urbanizzati alla Pubblica Amministrazione; allo interno della area privata si prevede il completamento della demolizione dei ruderi ancora presenti e la formazione di N° 5 UMI di intervento autonome tra loro e più in dettaglio così distinte:

UMI 1 : nuovo fabbricato in prossimità dell'accesso dalla via esistente costituito da tre piani fuori terra oltre a piano seminterrato per complessivi N°9 appartamenti;

UMI 2 : due nuovi fabbricati con accesso dalla nuova viabilità di piano fronte stanti sviluppantesi su tre piani fuori terra senza piano interrato costituiti cadauno da N° 14 appartamenti;

UMI 3 : due nuovi fabbricati con accesso dalla nuova viabilità di piano fronte stanti sviluppantesi su tre piani fuori terra senza piano interrato costituiti cadauno da N° 14 appartamenti;

UMI 4 : due nuovi fabbricati con accesso dalla nuova viabilità di piano fronte stanti sviluppantesi su tre piani fuori terra senza piano interrato costituiti cadauno da N° 14 appartamenti oltre a fabbricato a destinazione box privati chiusi su due livelli di piano



UMI 5 : cinque nuovi fabbricati costituiti cadauno da N° 4 villette per un totale di N° 20 villette con accesso dalla nuova viabilità di piano sviluppantesi su due piani fuori terra senza piano interrato; le UMI si articolano mantenendo la totale funzionalità di ogni parte nel rispetto dell'intero assetto urbanistico;

-la proposta del sub comparto ha tenuto conto di quanto già approvato nel piano vigente che viene così richiamato e in particolare:

area residenziale Sf 24472 – SUL massima mq 8069 – Rc 20% - N° piani 3 al di sopra del battente idraulico – altezza massima ml 10,00 – tipologia palazzine a blocco e in linea -. Distanza ml 10 dai confini e dalle aree pubbliche.

-la proposta del sub comparto inoltre prevede come da piano attuativo vigente la riqualificazione della area a sud per la formazione del parco urbano pubblico caratterizzato da percorsi pedonali e circondato da aree a prato, alberi e arbusti esistenti e di nuova piantumazione per mantenere l'aspetto naturalistico progettato e attuale;

-la proposta del sub comparto per quanto attiene il rischio idraulico ne è esente in quanto a seguito anche della relazione geologica aggiornata trasmessa in data 30.07.2020 a firma del Dott. Geologo Alvares a integrazione della domanda di permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la zona di intervento residenziale e le aree oggetto delle opere di urbanizzazione sono state declassate nel nuovo PGRA da P2 a P1 (pericolosità di alluvione bassa) per cui tutti gli interventi sopra descritti NON sono sottoposti alle disposizioni di cui alla LR 41/2018 ai sensi dello articolo 17 comma b della medesima legge ( zona non soggetta a allagamenti TR200);

-infine per quanto riguarda le NTA del piano vigente le stesse vengono confermate con la presente proposta di sub comparto con l'unica modifica nella migliore individuazione e caratterizzazione delle UMI di intervento.

### **DESCRIZIONE DELLE VARIANTI**

**A seguito dell'incontro avuto con il dirigente Ing. Ricci in data 14.12.2020 si propongono le seguenti lievi modifiche a quanto già depositato che consistono essenzialmente in :**

**-formazione di una strada bianca all'interno del parco da cedere alla Pubblica Amministrazione di larghezza ml 5,00 di collegamento tra la rotonda viaria di nuova costruzione e il percorso pedonale che dovrà essere realizzato parallelo al canale navicelli all'interno del parco medesimo; la nuova viabilità viene posta distante ml 5,00 dal confine della zona residenziale con alberature di separazione tra le due zone. A seguito di questa modifica la penetrazione dalla rotonda viaria comporta la eliminazione in tale zona di N°2 parcheggi pubblici che sono stati ritrovati all'interno del compendio e più precisamente uno in continuazione di quelli esistenti in basso a sinistra in prossimità del collegamento viario e uno in prosecuzione di quelli previsti in prossimità della nuova cabina Enel per cui gli standard urbanistici restano invariati.**

**-facendo seguito agli incontri avuti con i competenti uffici tecnici si conferma la disponibilità della proprietà a mettere a disposizione e a cedere gratuitamente le aree ,nelle modalità che verranno indicate, distinte catastalmente dai mappali 662 e 85 in parte o in toto, per la modifica della viabilità di accesso al comparto.**

Per ulteriori informazioni consultare gli elaborati grafici a corredo della presente.

PRATO, li 15.12.2020

**IL PROGETTISTA**

