



COMUNE DI PISA  
DIREZIONE URBANISTICA

**Variante al Regolamento Urbanistico  
a seguito della decadenza  
delle previsioni a carattere espropriativo  
e della perdita di efficacia delle previsioni di piani attuativi**

**Fascicolo delle controdeduzioni  
alle osservazioni**

## **OSSERVAZIONE N. 001 - Soc. Mancini Re**

Prot. n. 18541 del 16.04.2009

*Località: Ospedaletto via Fagiana*  
*P.S. aree per la produzione di beni e servizi*  
*R.U. ambito SQ1*  
*Vincoli*  
*Oss. variante da ambito SQ1 ad ambito PQ2*

### **Sintesi della Osservazione:**

*L'area oggetto della osservazione è l'ex sede degli impianti dell'Enel ad Ospedaletto, attualmente è inserita dal R.U. nell'ambito SQ1 "insediamenti specialistici saturi". Chi osserva chiede la variazione ad ambito PQ2 "insediamenti per la produzione di beni e servizi", analogamente a quella delle aree circostanti*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

La variante di ambito richiesta è coerente con la destinazione produttiva dell'area di Ospedaletto ed eliminerebbe la possibilità di ulteriori insediamenti a carattere commerciale, già ampiamente presenti nella zona.

L'accoglimento della richiesta può produrre ulteriore edificazione (superficie coperta fino al massimo del 50% della superficie fondiaria), ma con destinazioni d'uso limitate alle attività produttive, commercio all'ingrosso e servizi accessori e pertinenziali.

Considerato che l'eventuale incremento di superficie coperta non determina un apprezzabile incremento del carico urbanistico, soprattutto in riferimento a quello oggi realizzabile, che quanto richiesto è compatibile con le indicazioni del Piano Strutturale e con le previsioni del Regolamento Urbanistico per la zona di Ospedaletto, che le aree destinate ai servizi sono, nella zona, già ampiamente previste, in corso di realizzazione o realizzate, si ritiene che l'osservazione possa essere accolta, con conseguente modifica della cartografia del Regolamento Urbanistico.

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole a maggioranza alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

## **OSSERVAZIONE N. 002 - D'Elia Cono**

Prot. n. 18593 del 16.04.2009

*Località: Barbaricina-Cep, via Andrea Pisano.  
P.S. aree residenziali  
R.U. ambito SQ3  
Vincoli ambientale  
Oss. variante da ambito SQ3 ad ambito Q3c*

### **Sintesi della Osservazione:**

*L'oggetto della osservazione riguarda una piccola area in parte edificata facente parte di un ambito SQ3 "insediamenti specialistici per la produzione di servizi" e confinante con un edificio residenziale, della medesima proprietà, ma ricadente in un ambito residenziale (Q3c). Chi osserva chiede la medesima classificazione, in ambito Q3c, come l'area adiacente della medesima proprietà.*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

L'area oggetto dell'osservazione è compresa, nel Piano Strutturale, all'interno del sistema residenziale.

L'inserimento del piccolo manufatto in ambito SQ3 richiede, per l'effettuazione di interventi edilizi importanti, l'adozione di un piano attuativo esteso a tutto l'ambito e consente, a quelle condizioni, la realizzazione di edifici con rapporto di copertura fino al 60% ed altezza fino a ml. 15,00.

La richiesta riduzione dell'ambito SQ3 è molto limitata, mentre la ripermimetrazione, inserendo l'area nell'ambito Q3c, può consentire la riqualificazione del manufatto presente, di scarsa qualità, compresa la possibilità di demolizione e ricostruzione e accorpamento della volumetria con il fabbricato principale, della medesima proprietà e posto in ambito Q3c.

Si propone di accogliere l'osservazione, con conseguente modifica della cartografia del Regolamento Urbanistico.

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole a maggioranza alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

**OSSERVAZIONE N. 003 - Soc. SO.GE.I.CO. S.p.A.**

Prot. n. 18736 del 16.04.2009

Località: *via Aurelia sud*  
P.S. *aree per la produzione di beni e servizi*  
R.U.  
Vincoli *nessuno*  
Oss.

**Sintesi della Osservazione:**

*Trattasi del complesso alberghiero My One Hotel Galilei posto lungo la via Aurelia, zona Navicelli. Il complesso alberghiero, tra le sue funzioni, svolge anche quella di centro congressi; a tal fine chi osserva chiede la possibilità di incrementare la edificabilità per realizzare un nuovo edificio da destinare ad uffici direzionali.*

**Proposta della Commissione Tecnica:**

L'area appare già fortemente utilizzata e impegnata dalla edificazione, occorre comunque valutare la richiesta nell'ambito dell'intervento complessivo di tutta l'area oggetto del P.P. per la cantieristica dei Navicelli, all'interno del quale sono già ampiamente previste le funzioni richieste.

Si propone di non accogliere l'osservazione e di rinviare ad approfondimento su eventuale variante, se richiesta, al piano attuativo dell'area "Navicelli".

**Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole a maggioranza alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

## **OSSERVAZIONE N. 004 - Cerasa Francesca e altri**

Prot. n. 19510 del 22.04.2009

*Località: P.ta a Lucca via di Gello*  
*P.S. zona agricola*  
*R.U. area agricola*  
*Vincoli*  
*Oss. da agricola a scheda norma con destinazione residenziale*

### **Sintesi della Osservazione:**

*L'osservazione attiene ad un'area di circa mq. 33.000, collocata sul margine nord della caserma militare "Gamerra" e confinante con la nuova scheda norma 10.5. Chi osserva fa presente che in occasione della realizzazione del nuovo collettore, che ha interessato anche i terreni di proprietà, non hanno avanzato alcuna opposizione e, per quanto invece riguarda la nuova scheda norma di via di Gello, ritiene incongrua la scelta urbanistica in quanto interessa terreni (di proprietà comunale) utilizzati come parcheggio dai residenti.*

*Viene richiesta una nuova scheda norma che comprenda anche la loro area con destinazione, si presuppone, residenziale.*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

La richiesta è in contrasto con le previsioni e le indicazioni del Piano Strutturale, trattando un'area non compresa nel "sistema insediativo", per la sua estensione non costituisce "modesta ripermetrazione" che possa derivare da approfondimenti di dettaglio rispetto agli ambiti definiti dallo strumento di pianificazione (sistemi e sub-sistemi) e pertanto non può essere accolta in variante al Regolamento Urbanistico.

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

## **OSSERVAZIONE n. 005 - Luperini Roberto**

Prot. n. 29580 del 02.07.2009

*Località:* via Garibaldi  
*P.S.* Verde mura  
*R.U.* Verde mura  
*Vincoli* Di rispetto delle mura  
*Oss.* modifiche alla scheda

### **Sintesi della Osservazione:**

*L'osservazione attiene ad una striscia di terreno adiacente le mura, sul lato esterno, accessibile dalla via Garibaldi, sulla quale insiste un piccolo manufatto. Chi osserva chiede che siano rettificati gli errori riscontrati nella scheda del progetto mura (riportare nella mappa un fabbricato esistente) e consentire il cambio di destinazione d'uso del fabbricato esistente (da portare a destinazione residenziale), a fronte di una cessione di area pari a mq. 240.*

### **Parere della Commissione tecnica:**

Premesso che l'area è posta in posizione strategica rispetto alla creazione di un percorso pubblico lungo il tracciato delle mura medievali (consente la realizzazione di un accesso al sistema delineato dal PIUSS), e che quanto proposto permette di eliminare procedure espropriative e possibili contenziosi, a fronte del riconoscimento di una destinazione compatibile con la zona per un edificio esistente, si propone di accogliere l'osservazione, prevedendo, a garanzia della cessione, l'attuazione di quanto richiesto con permesso a costruire convenzionato, inserendo in cartografia una scheda di perimetrazione dell'area e, nel fascicolo delle schede-norma, una puntuale rappresentazione cartografica e l'indicazione delle prescrizioni attuative.

### **Proposta di emendamento (consigliere Zappacosta):**

Rilevando una contraddizione nel testo della scheda si propone la soppressione della dizione "comunque prima dell'approvazione della presente scheda".

### **Parere della Commissione Consiliare sulla proposta di correzione della scheda-norma:**

Parere favorevole a maggioranza all'accoglimento della proposta di emendamento.

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole a maggioranza alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica, come emendata.

## **OSSERVAZIONE n. 006 - Covotta Bonaventura ed altri**

Prot. n. 31469 del 17.07.2009

Località: Gagno, via di Gagno  
P.S. sistema residenziale  
R.U. scheda norma 13.1  
Vincoli  
Oss. modifiche alla scheda norma

### **Sintesi della Osservazione:**

*L'Osservazione riguarda l'area di via di Gagno disciplinata dalla scheda-norma 13.1, modificata con la variante in oggetto.*

*Chi osserva presenta i seguenti rilievi e proposte di modifica alla scheda:*

- tra le attività commerciali è ammesso un supermercato di quartiere delle dimensioni massime di mq. 800; occorre precisare se la superficie è comprensiva dei locali accessori o si riferisce alla sola parte commerciale; ferma restando l'utilità di questa struttura per il quartiere, si deve tenere conto che per le sue dimensioni dovrebbe essere collocata lontano dalle abitazioni;*
- si chiede se la viabilità di accesso sia prevista solo dalla via S. Iacopo o se la soluzione proposta intenda utilizzare anche i passaggi di penetrazione esistenti dalla via di Gagno; in questo secondo caso si ritiene la soluzione incompatibile in quanto si determinerebbe una soglia di criticità tale da abbassare la qualità abitativa del complesso;*
- la previsione di un campo sportivo di libera utilizzazione per il quartiere appare un elemento di disomogeneità rispetto ad una organica pianificazione; nel comparto sono presenti diverse funzioni e destinazioni e l'inserimento di detto impianto produrrebbe una promiscuità di attività e di percorrenze non compatibili tra loro; gli osservanti, consapevoli della utilità di spazi simili, invitano l'Amministrazione Comunale a trovare una soluzione alternativa alla localizzazione nella scheda-norma;*
- nella convenzione si dovrà prescrivere che la manutenzione ordinaria del parco pubblico resti a carico dei lottizzanti; ciò non viene ritenuto giustificato in quanto si pongono a carico dei proponenti oneri che saranno sostenuti dai futuri abitanti per un'area pubblica che sarà a servizio di tutto il quartiere, onere che spetterebbe pertanto, a parere di chi osserva, solo alla Amministrazione Comunale.*

### **Parere della Commissione tecnica:**

La proposta è di parziale accoglimento, precisando che, come già indicato dalle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico recentemente approvate, la superficie di vendita del supermercato di quartiere non potrà essere superiore a mq. 600 e gli accessi dalla via di Gagno, salvo quello che già attualmente porta al supermercato esistente, dovranno essere solo pedonali e ciclabili. Stante la configurazione dell'impianto urbano previsto dalla scheda si ritiene opportuno sostituire la prescrizione relativa al campo aperto della dimensione di ml. 50x70, con la realizzazione di verde pubblico dotato di attrezzature per lo svolgimento di modeste attività libere di tipo sportivo (calcio a 5, basket, pallavolo, ecc.) di almeno ml. 40x20.

Per quanto riguarda, infine, la manutenzione ordinaria del verde si propone il non accoglimento, ad evitare disparità di trattamento rispetto ad interventi già

convenzionati, mantenendo quanto previsto nello schema base di convenzione per tutti i piani attuativi. Occorre precisare che l'introduzione dell'obbligo di manutenzione (in pratica limitato al taglio dell'erba) deriva da una riflessione relativa soprattutto al fatto che i maggiori, se non esclusivi, beneficiari delle aree a verde interne alle schede-norma saranno gli abitanti del nuovo insediamento, che l'obbligo di manutenzione comporterà, auspicabilmente, un migliore rapporto ed una maggiore attenzione dei principali fruitori dell'area e che la gestione ordinaria di tutte le aree a verde previste dalle schede-norma costituirebbe un onere eccessivamente rilevante per l'amministrazione, con probabili ricadute negative sulla loro qualità (scarsa frequenza degli interventi).

L'accoglimento parziale produrrà la modifica della relativa scheda-norma.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.



## **OSSERVAZIONE N. 007 - Soc. Porta a Mare s.r.l.**

Prot. n. 31973 del 21.07.2009

*Località: P.ta a Mare, via Aurelia*  
*P.S. verde di connessione e sistema residenziale*  
*R.U. piano attuativo approvato della scheda norma 23.1*  
*Vincoli*  
*Oss. modifiche alla scheda norma e al piano attuativo*

### **Sintesi della Osservazione:**

*L'osservazione riguarda l'area posta sul lato ovest del canale dei Navicelli interessata dal piano attuativo, approvato, della scheda norma 23.1. Chi osserva chiede una variante al piano attuativo ed alla scheda norma per avere la possibilità di procedere alla demolizione di un fabbricato di interesse storico e al conseguente recupero della volumetria secondo un diverso disegno planivolumetrico; si chiede, inoltre, la possibilità di prevedere anche le destinazioni d'uso quali residenze studentesche e residenze speciali e la possibilità di poter usufruire degli incrementi volumetrici necessari per l'adeguamento ai requisiti previsti per l'edilizia sostenibile.*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

Per quanto attiene la richiesta di declassamento, si ritiene ammissibile l'osservazione e se ne propone l'accoglimento, con la conseguente modifica della scheda-norma.

Gli incrementi volumetrici necessari per la realizzazione di edilizia sostenibile sono già disciplinati dall'apposito regolamento e non richiedono modifiche speciali alla scheda-norma.

Le restanti richieste potranno essere prese in esame solo in altra sede, a seguito di una specifica variante (si tratta di modificare destinazioni e configurazione planivolumetrica), se richiesta, alla scheda norma ed al piano attuativo.

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole a maggioranza alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

## **OSSERVAZIONE N. 008 - Caselli Gino**

Prot. n. 32942 del 28.07.2009

*Località:* P.ta a Lucca, via del Brennero  
*C.T.* F. 20 – part. 420, 890, 315, 3, 39, 2, 20, 1  
*P.S.* Aree per servizi urbani e territoriali e parco urbano  
*R.U.* Scheda norma 10.2  
*Vincoli*  
*Oss.* Consentire la destinazione d'uso a pensionato universitario

### **Sintesi della Osservazione:**

*L'osservazione riguarda la scheda norma 10.2, che interessa tutta l'area posta sul lato sud-est della via del Brennero, all'ingresso della città, occupata parzialmente da un edificio di due piani fuori terra, destinato ad attività commerciale-artigianale. Chi osserva chiede che, tra le destinazioni previste ed indicate genericamente "servizi privati", sia ammessa anche quella necessaria per consentire la realizzazione di un pensionato universitario (residenze per studenti).*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

Considerato quanto proposto compatibile con le previsioni generali di zona e tale da non modificare in senso negativo il carico urbanistico già previsto in un'area destinata comunque all'erogazione di servizi, si propone l'accoglimento della osservazione, dando la priorità ai servizi rispetto alla destinazione commerciale e specificando nella scheda-norma l'ammissibilità delle destinazioni ricettive e per alloggi per studenti, a parità di superficie utile lorda prevista.

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole a maggioranza alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

## **OSSERVAZIONE N. 009 - Scardina Maria ed altri**

Prot. n. 33033 del 28.07.2009

*Località:* P.ta a Lucca, via del Brennero

*C.T.* F. 11 – part. 322

*P.S.* Sistema residenziale

*R.U.* Scheda norma 10.1

*Vincoli*

*Oss.* Modifica della scheda che tenga conto delle attività presenti

### **Sintesi della Osservazione:**

*L'osservazione riguarda la scheda norma che interessa tutta l'area posta sul lato nord-ovest della via del Brennero all'ingresso della città, occupata da alcune attività commerciali e produttive, quali una concessionaria di moto, una carrozzeria, un'autofficina, un lavaggio auto. Chi osserva prende atto della necessità di una riqualificazione urbanistica dell'area, ma rileva che ciò va a discapito di attività legittime presenti, con un danno per l'economia e per l'occupazione. Chi osserva chiede pertanto di tener di conto di questo delicato aspetto e di rivedere la scheda norma in modo tale da contemperare l'esigenza di una riqualificazione con la previsione di destinazioni d'uso più vicine a quelle esistenti.*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

La motivazione che sostiene la previsione della scheda-norma è riferibile all'esigenza di procurare una sostanziale trasformazione, in senso di accrescimento qualitativo, di un'area importante dal punto di vista ambientale e paesaggistico.

Il mantenimento delle destinazioni in essere, invece, comporta la reale possibilità di conservare lo *status quo*, ritenendosi difficilmente ipotizzabile un intervento di demolizione e ricostruzione, che provocherebbe comunque l'interruzione delle attività esistenti. La scheda-norma si propone, incentivando l'intervento anche con evidenti ritorni economici, il trasferimento delle attività in aree più idonee ed il raggiungimento di un migliore assetto urbano della zona, tra l'altro caratterizzata dalla presenza del vincolo che insiste sulla via del Brennero e dall'essere una delle principali porte di accesso alla città.

Si ritiene pertanto di non accogliere l'osservazione, in quanto, come detto nelle premesse, si verrebbe a negare l'obiettivo di una riqualificazione generale dell'area.

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole a maggioranza alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

## **OSSERVAZIONE N. 010 - Soc. ALED S.p.A.**

Prot. n. 33176 del 28.07.2009

*Località: via Cesare Battisti*  
*P.S. sistema residenziale*  
*R.U. piano attuativo approvato di un ambito SQ3,*  
*Vincoli*  
*Oss. variante al P.A. ambito SQ3*

### **Sintesi della Osservazione:**

*L'osservazione riguarda un edificio posto lungo la via C. Battisti, in ambito SQ3 (aree per la produzione di servizi da riqualificare in base a progetto unitario), compreso nel piano attuativo approvato con destinazione limitata ad attività commerciali e direzionali.*

*Chi osserva chiede, in variante al piano attuativo, di inserire tra le destinazioni d'uso ammesse, e facendo riferimento a quelle previste per gli ambiti SQ3, al quale appartiene l'area, anche le abitazioni collettive ed attività ricettive, limitate ad alberghi, motel, villaggi albergo, residenze turistico alberghiere.*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

Preso atto che la richiesta non comporta un incremento degli indici, ma solo l'estensione, nel piano attuativo, delle destinazioni d'uso già previste dall'ambito SQ3 in cui ricadono l'area e il fabbricato, considerata inoltre la prossimità con la stazione ferroviaria, il parcheggio auto/moto/cicli ed il terminal bus, si propone di accogliere l'osservazione, inserendo nel fascicolo delle varianti a piani attuativi approvati che fa parte della variante in oggetto l'opportuna integrazione delle Norme Tecniche di Attuazione del piano stesso.

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole a maggioranza alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

## **OSSERVAZIONE N. 011 - Soc. Sviluppo Navicelli S.p.A.**

Prot. n. 33333 del 29.07.2009

*Località: P.ta a Mare, area Navicelli*  
*P.S. aree per la produzione di beni e servizi*  
*R.U. piano attuativo approvato della scheda norma 26.1*  
*Vincoli*  
*Oss. variante al piano attuativo*

### **Sintesi della Osservazione:**

*L'osservazione attiene all'area oggetto del piano attuativo approvato della scheda norma 26.1 zona per insediamenti della cantieristica della Navicelli a P.ta a Mare. Chi osserva chiede una variante che consenta anche le destinazioni d'uso ricettive e per attività ricreative.*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

L'accoglimento della richiesta introdurrebbe destinazioni che, alla luce del quadro normativo delineato dal Regolamento Urbanistico (il piano particolareggiato è stato adottato in data antecedente alla sua approvazione) appaiono ammissibili, purchè sia osservata la prescrizione di non incidere sulla parte destinata alla cantieristica, che deve essere considerata invariante per mantenere la vocazione e gli obiettivi definiti dal piano particolareggiato, e purchè non siano introdotti incrementi delle superfici e dei volumi già previsti.

Si ritiene la richiesta ammissibile in quanto, non incidendo sulla parte destinata alla cantieristica e non comportando incremento delle superfici e dei volumi previsti dal piano attuativo, allinea le destinazioni ammissibili per gli edifici destinati a servizi a quelle previste dal Regolamento Urbanistico. Con l'accoglimento si coglie inoltre l'opportunità di diversificare ulteriormente la dotazione di servizi all'interno di un'area che è strategica sia dal punto di vista produttivo ed occupazionale, sia per la localizzazione.

Si propone, quindi, di accogliere l'osservazione, con inserimento delle modifiche normative da apportare (art. 6 ed art. 12) nel fascicolo delle varianti a piani attuativi approvati, fascicolo allegato alla variante in oggetto.

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole a maggioranza alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

## **OSSERVAZIONE N. 012 – Direzione Urbanistica**

Determinazione Dirigenziale D-18/803 del 31.07.2009

### **Sintesi della Osservazione:**

*L'osservazione attiene:*

- *alla cartografia del Regolamento Urbanistico, come modificata con la variante. Il passaggio dal grafico alla stampa ha comportato errori di visualizzazione rispetto all'immagine video, tali da impedirne una corretta ed esauriente lettura;*
- *la mancata indicazione, in alcune schede-norma, delle prescrizioni derivanti dal procedimento di valutazione integrata e dalle motivazioni relative all'esclusione dalla VAS;*
- *differenze rilevate tra la cartografia generale e quella delle singole schede-norma, in parte modificate nel corso dell'esame e del lavoro svolto dalla Commissione Consiliare;*
- *differenze tra le indicazioni relative alle destinazioni contenute nelle schede-norma e quelle successivamente approvate con la variante normativa.*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

Si tratta prevalentemente dell'eliminazione di errori materiali e cartografici riscontrati successivamente all'adozione, oltre alla necessità di introdurre nelle schede precisazioni e prescrizione dovute all'allineamento con atti successivi all'adozione della variante.

Si propone l'accoglimento dell'osservazione con le conseguenti modifiche da apportare agli elaborati di variante.

### **Proposta di emendamento (consigliere Zappacosta) alla controdeduzione della Commissione Tecnica:**

Modifica della scheda-norma n. 9.2 (Arena Garibaldi), con inserimento dell'obbligo di prevedere lo svolgimento di concorso di progettazione prima della attuazione dell'intervento.

### **Parere della Commissione Consiliare sull'emendamento:**

Parere favorevole all'accoglimento della proposta di emendamento.

### **Parere della Commissione Consiliare sulla controdeduzione come emendata:**

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica, come emendata.

## **OSSERVAZIONE N. 013 - Ristorante Rino (Mercato Stefano)**

Prot. n. 33851 del 03.08.2009

*Località: via Aurelia nord*  
*P.S. aree per servizi urbani e territoriali*  
*R.U. parcheggio*  
*Vincoli ambientale*  
*Oss. da parcheggio ad area SQ2*

### **Sintesi della Osservazione:**

*Trattasi dell'area adiacente al ristorante di proprietà dell'osservante, posto lungo la via Aurelia, e destinata dal Regolamento Urbanistico a parcheggio. Chi osserva chiede la modifica della destinazione d'uso da parcheggio ed inserimento dell'area in ambito SQ2 "insediamenti specialistici suscettibili di sviluppo".*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

L'accoglimento dell'osservazione provocherebbe la sottrazione di aree destinate a parcheggio, incidendo sulle previsioni degli standard urbanistici per l'UTOE, e rendendo necessario il reperimento di pari superficie in altra area.

Si evidenzia che già oggi l'area è utilizzata come parcheggio a servizio dell'attività di ristorazione.

Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione.

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

## **OSSERVAZIONE N. 014 - Bicchierini Maria**

Prot. n. 33854 del 03.08.2009

*Località: Putignano, via Ponticelli*  
*P.S. verde di connessione*  
*R.U. agricolo urbano*  
*Vincoli*  
*Oss. da agricolo urbano a parte ambito Q3c e parte ambito Q3e*

### **Sintesi della Osservazione:**

*L'osservazione riguarda alcune aree poste in Putignano, via Ponticelli, destinate dal regolamento urbanistico a "zona agricola urbana". Chi osserva rinnova la sua richiesta di variante, più volte presentata, perchè l'area individuata al catasto dal Foglio 47, particelle 972, 1493 e 1492, sia inserita in ambito Q3c e l'area libera attestata lungo la via Ponticelli, individuata al catasto con il Foglio 47, part. 481, sia inserita, come lotto edificabile, in ambito Q3e.*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

Per quanto attiene la richiesta di inserimento in ambito Q3e (lotto edificabile), si rileva il contrasto con la previsione del Piano Strutturale e pertanto si propone il non accoglimento.

Considerato che la rappresentazione cartografica attuale crea disparità di trattamento non giustificate rispetto alle aree immediatamente adiacenti e con caratteristiche analoghe a quelle presenti nella proprietà dell'osservante, si propone di accogliere l'osservazione limitatamente alla diversa classificazione della porzione relativa all'edificato esistente ed alle sue pertinenze, con modifica alla cartografia del Regolamento Urbanistico ed inserimento in ambito Q3c, allo scopo di non escludere gli interventi ammessi sui fabbricati legittimi esistenti previsti dalla normativa di ambito.

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.



## **OSSERVAZIONE N. 015 - Pancanti Nilo e Pellini Maria**

Prot. n. 33857 del 03.08.2009

*Località: Ospedaletto, via Maggiore*  
*P.S. verde di connessione e corridoio infrastrutturale*  
*R.U. verde attrezzato e corridoio infrastrutturale*  
*Vincoli*  
*Oss. da verde attrezzato ad ambito Q3c*

### **Sintesi della Osservazione:**

*Oggetto dell'osservazione sono alcuni edifici destinati attualmente a residenza e magazzino, posti ad Ospedaletto nel corridoio infrastrutturale che attraversa tutta l'area produttiva da nord a sud. Chi osserva chiede, rinnovando quanto già a suo tempo presentato e non accolto, che sia modificata la previsione del regolamento urbanistico da area a verde attrezzato ad ambito Q3c.*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

L'osservazione non può essere accolta perché in contrasto con il Piano Strutturale (vedi UTOE 34).

Inoltre il Regolamento Urbanistico prevede, riprendendo quanto previsto dal Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, un vincolo di carattere idraulico e, su richiesta di RFI, il tracciato infrastrutturale di collegamento tra le linee ferroviarie Pisa-Collesalveti e Pisa-Firenze. Un consolidamento urbanistico dell'edificato esistente, mediante il riconoscimento di specifico ambito residenziale e con possibilità di ampliamento, si porrebbe in contrasto con le suddette previsioni e vincoli.

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

## **OSSERVAZIONE N. 016 - Soc. Fineuro**

Prot. n. 34228 del 05.08.2009

*Località: Barbaricina, v.le delle Cascine*  
*P.S. verde di connessione e sistema residenziale*  
*R.U. piano attuativo approvato della scheda norma 18.4*  
*Vincoli Ambientale*  
*Oss. variante al piano attuativo per modifica di aree di cessione*

### **Sintesi della Osservazione:**

*L'osservazione riguarda l'area del piano attuativo, in corso di realizzazione, della scheda norma 18.4 a Barbaricina, v.le delle Cascine. Chi osserva chiede una variante al piano attuativo con la modifica, in permuta, della non cessione di un'area di verde pubblico, adiacente le residenze, da destinare a verde privato e per contro della cessione di un'altra area da destinare a percorso pubblico pedonale per collegarsi con la via del Capannone.*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

Il piano attuativo approvato ed il relativo progetto delle opere di urbanizzazione prevedono già la realizzazione del collegamento con via del Capannone, mantenendo inalterate le altre dotazioni di aree destinate a standard con le relative opere.

L'osservazione può essere quindi riferita alla sola diversa ripartizione tra aree pubbliche ed aree private, in quanto relativa al recupero della superficie a destinazione pubblica incrementata dalla realizzazione del percorso di collegamento, con una minore cessione di area destinata a verde pubblico, a beneficio del verde privato.

La richiesta è coerente con la variante, in quanto riferibile a modifiche di una scheda norma già oggetto di piano attuativo.

Si propone di accogliere l'osservazione, in quanto la richiesta non comporta una riduzione degli spazi di standard originariamente previsti dalla scheda-norma (70%), né comporta incremento dell'edificabilità. L'accoglimento comporta la modifica della scheda-norma e, successivamente, modifica della convenzione.

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole a maggioranza alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

## **OSSERVAZIONE N. 017 – Coli Paolo ed altri**

Prot. n. 34229 del 05.08.2009

*Località: S. Ermete, via Putignano – S.Ermete*  
*P.S. Aree residenziali*  
*R.U. Scheda Norma n. 30.1.*  
*C.T. F. 47 particelle 242 e 348.*  
*Vincoli Nessuno*

### **Sintesi della Osservazione:**

*Alcuni dei proprietari di aree interne alla scheda norma 30.1 chiedono l'esclusione dal Piano Attuativo e l'inserimento in ambito Q3c, analogo a quello contermina .*

### **Parere della Commissione tecnica:**

La modifica incide in maniera rilevante sul dimensionamento della scheda-norma, sui diritti e sulle aspettative dei rimanenti proprietari interessati e renderebbe di fatto non attuabile l'intervento che comprende, tra l'altro, una quota di PEEP (edilizia convenzionata). L'accoglimento renderebbe necessario, per questi motivi una nuova adozione di variante, allo scopo di consentire a coloro che risulterebbero penalizzati dalla nuova previsione la presentazione di eventuali osservazioni. La proposta è pertanto di non accoglimento dell'osservazione.

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

## **OSSERVAZIONE N. 018 - Di Gioia Anne Marie ed altri**

Prot. n. 34438 del 06.08.2009

*Località:* P.ta a Lucca, via G. Pisano  
*P.S.* sistema residenziale  
*R.U.* ambito C2aC  
*Vincoli* archeologico  
*Oss.* variante da ambito C2aC ad ambito Q3e

### **Sintesi della Osservazione:**

*L'osservazione attiene ad un'area posta all'interno di un isolato del quartiere di P.ta a Lucca attualmente inserita dal regolamento urbanistico in ambito C2aC. Chi osserva chiede la variante della classificazione in ambito Q3e (lotto edificabile), in quanto il lotto è accessibile dalla via G. Pisano tramite strada privata e tutti i lotti facenti parte dell'isolato sono stati edificati.*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

L'eventuale accoglimento creerebbe un precedente per l'intero quartiere di Porta a Lucca, che il Regolamento Urbanistico ha inteso tutelare nelle residue specificità originali (costruzioni sul fronte strada, spazi verdi all'interno degli isolati).

Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione poiché quanto richiesto comporterebbe, da un lato, nuova edificazione (incremento del carico urbanistico rispetto ai contenuti della variante adottata e delle relative valutazioni) e, dall'altro, interessa l'interno di un isolato da mantenere libero da edifici (sottrazione di aree a verde) e sarebbe in contrasto con l'obiettivo di tutela dell'assetto del quartiere.

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

## **OSSERVAZIONE N. 019 - Orsini Cagidiaco Armida**

Prot. n. 34444 del 06.08.2009

*Località: Riglione, via del Barchetto*  
*P.S. sistema residenziale*  
*R.U. verde sportivo soggetto a permesso a costruire convenzionato*  
*Vincoli paesaggistico*  
*Oss. da verde sportivo ad ambito residenziale e verde pubblico*

### **Sintesi della Osservazione:**

*L'osservazione riguarda un'area posta ai margini della zona di golena del fiume, destinata verde sportivo da attuarsi tramite permesso a costruire convenzionato. Chi osserva chiede la modifica della destinazione da "verde sportivo" con inserimento in parte in ambito residenziale (lotto edificabile) ed in parte con destinazione a verde pubblico, in quanto ritiene che, per la difficile accessibilità all'area in oggetto, queste siano le uniche destinazioni d'uso possibili e compatibili con il contesto urbano circostante.*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

Come affermato dallo stesso osservante, l'area è dotata di scarsa accessibilità. Quanto richiesto comporterebbe, con la nuova edificazione, un incremento non irrilevante del carico urbanistico residenziale, con sottrazione di parte dell'area a standard prevista dal Regolamento Urbanistico e con grosse limitazioni all'insediamento dovute ai vincoli di distanza dall'argine ed alle esigenze di tutela paesaggistica.

Si propone quindi di non accogliere l'osservazione.

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

## **OSSERVAZIONE N. 020 - Salierno Mario**

Prot. n. 34606 del 07.08.2009

*Località: Barbaricina – Cep, via Aurelia*  
*P.S. sistema residenziale*  
*R.U. ambito SQ3*  
*Vincoli ambientale*  
*Oss. variante di ambito da SQ3 ad ambito Q3c*

### **Sintesi della Osservazione:**

*L'oggetto della osservazione riguarda una porzione dell'area inserita in ambito SQ3, sulla quale è già presente un edificio residenziale con il suo resede di pertinenza. Chi osserva chiede che sia riconosciuta, in variante alla cartografia, la destinazione residenziale di fatto esistente ed antecedente al Regolamento Urbanistico, come ambito Q3c.*

### **Parere della Commissione tecnica:**

Osservazione simile alla numero 2, tratta del riconoscimento della destinazione d'uso residenziale già esistente e precedente al 2001, con ripermetrazione e inserimento in ambito Q3c. L'accoglimento può consentire anche la riqualificazione del fabbricato presente, di scarsa qualità, mentre il non accoglimento può costituire un ostacolo alla realizzazione della previsione di zona SQ3.

Si propone pertanto di accogliere l'osservazione con conseguente modifica alla cartografia di Regolamento Urbanistico.

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole a maggioranza alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

## **OSSERVAZIONE N. 021 - Bargagna Stefania**

Prot. n. 34614 del 07.08.2009

*Località:* S. Piero, via Livornese  
*P.S.* sistema residenziale  
*R.U.* ambito Q3a  
*Vincoli* ambientale  
*Oss.* variante da ambito Q3a ad ambito Q3e

### **Sintesi della Osservazione:**

*L'osservazione riguarda un terreno già urbanizzato posto a S. Piero, al quale si accede dalla via Livornese tramite strada privata ed inserito in ambito Q3a. Chi osserva chiede di modificare la destinazione dell'ambito in Q3e al fine di renderlo edificabile.*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

Si propone di non accogliere l'osservazione in quanto comporta nuova edificazione, con incremento del carico urbanistico, in una zona nella quale il carico urbanistico ammissibile è già stato definito con il Regolamento Urbanistico e con la scheda-norma 21.1 oggi attuata. Si sottolinea che la classificazione non è casuale, ma deriva dall'analisi dell'edificato, che, in base alle sue caratteristiche, è stato classificato all'interno dei vari ambiti. Pur considerando sempre possibili, e rimediabili, errori di classificazione, l'attribuzione di una potenzialità edificatoria, che oggi non è prevista, ad un'area pertinente edifici esistenti comporterebbe una sostanziale negazione dei principi generali della pianificazione.

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

## **OSSERVAZIONE N. 022 - Soc. EdilBrun**

Prot. n. 34621 del 07.08.2009

*Località: Cisanello, via S. Biagio*  
*P.S. verde di connessione*  
*R.U. agricolo periurbano*  
*Vincoli*  
*Oss. variante da zona agricola a destinazione ricettiva*

### **Sintesi della Osservazione:**

*L'osservazione si riferisce ad un'area con destinazione agricola posta lungo la via S. Biagio. Chi osserva chiede, stante la collocazione e la crescita della domanda di strutture ricettive nella zona circostante il nuovo ospedale di Cisanello la variante da area agricola periurbana a zona per strutture alberghiere (destinazione turistico-ricettiva).*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

La destinazione d'uso richiesta, riferita ad un intervento puntuale e limitato alla sola area di proprietà e non a tutta l'area "verde di connessione", si pone in contrasto con le previsioni e gli indirizzi del Piano Strutturale. Il Piano Strutturale, infatti, consente la realizzazione di strutture ricettive a condizione che sia interessato tutto l'ambito individuato come "area di connessione", al fine di garantire il raggiungimento delle finalità proprie del sub-sistema, e purché l'area non sia interessata dalla nuova edificazione in maniera significativa.

Una eventuale utilizzazione dell'area potrà quindi essere considerata all'interno di una previsione più generale che dovrebbe opportunamente essere estesa a tutta la zona di S. Biagio, con obiettivi di riqualificazione più generali ed in considerazione del futuro assetto di un'area caratterizzata dalla presenza di un'importante struttura ospedaliera/universitaria in corso di espansione.

Si propone il non accoglimento dell'osservazione, rimandando eventuali previsioni ad una riflessione su tutta la zona.

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole all'unanimità alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.



## **OSSERVAZIONE N. 023 - Chandra Editrice di Chiara Cascella**

Prot. n. 34832 del 11.08.2009

<i>Località:</i>	<i>Cisanello, largo Concetto Marchesi</i>
<i>P.S.</i>	<i>Aree per servizi urbani e territoriali</i>
<i>R.U.</i>	<i>Scheda Norma n° 5.6, abitazioni collettive e servizi</i>
<i>C.T.</i>	<i>F. 29 particelle 51,53,74, 648, 649,650, 653, 656, 657, 658, 659 e 660</i>
<i>Vincoli</i>	<i>Nessuno</i>

### **Sintesi della Osservazione:**

*Petizione sottoscritta da numerosi cittadini, contro la demolizione e cambio di destinazione del complesso scolastico "Concetto Marchesi", progettato da Luigi Pellegrin.*

*I motivi derivano dalle seguenti considerazioni:*

- contrasto con gli interessi dei cittadini della zona che vedono sostituire con case e negozi i servizi esistenti aperti all'intera collettività, spazi didattici, palestre auditorium, piscina, laboratori;*
- costi ingenti e allontanamento dei servizi esistenti dal centro cittadino;*
- la demolizione di una opera architettonica di valore internazionale metterebbe in cattiva luce l'intera città;*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

Premesso che già la previgente previsione consentiva la demolizione del complesso, che il progetto è stato fundamentalmente "travisato" e modificato rispetto alle intenzioni originali, ivi compreso l'isolamento della struttura rispetto al quartiere (recinzione degli spazi a piano terra, impedimento all'accesso alla copertura), considerate le esigenze della Provincia, rappresentate in primo luogo dal dispendio di risorse necessario per la realizzazione di interventi palliativi e non esaustivi delle problematiche di fruibilità ed agibilità del complesso, verificata la necessità di dover iniziare a prevedere la sostituzione del complesso, per il quale è preventivata una "vita utile" ulteriore non superiore a venti anni, a fronte comunque di ingenti spese di adeguamento, gestione e manutenzione, si propone il non accoglimento dell'osservazione.

Si evidenzia, in riferimento ad una parte dell'osservazione, che la nuova scheda-norma, che esclude la residenza ordinaria, prevede il mantenimento degli impianti sportivi e, di fatto, incrementa gli spazi realmente aperti agli abitanti del quartiere.

Da sottolineare, inoltre, che l'attuale funzione genera un notevole carico urbanistico e di traffico in un'area dotata di infrastrutture stradali e di sosta insufficienti a sostenerla, mentre la nuova localizzazione, all'interno della scheda-norma 7.5, è attrezzata da spazi di parcheggio (di cui è previsto anche l'ampliamento), da adeguati collegamenti viari (compreso il prolungamento di via Bargagna) e da collegamenti di trasporto pubblico (tre linee urbane e, dal prossimo anno, linea extraurbana).

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

## **OSSERVAZIONE N. 024 - Arch. Pasquale Cascella**

Prot. n. 34835 del 11.08.2009

*Località:* Cisanello, largo Concetto Marchesi  
*P.S.* Aree per servizi urbani e territoriali  
*R.U.* Scheda Norma n° 5.6, abitazioni collettive e servizi  
*C.T.* F. 29 particelle 51,53,74, 648, 649,650, 653, 656, 657, 658, 659 e 660  
*Vincoli* Nessuno

### **Sintesi della Osservazione:**

*Si chiede di annullare la prevista demolizione del complesso "Concetto Marchesi" ed ogni possibile cambio di destinazione d'uso, in quanto la previsione, oltre a non essere supportata da un bilancio costi-benefici, produrrebbe la perdita di un esempio di architettura moderna, frutto di una ricerca sull'organismo scolastico in Italia degli anni '70.*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

Il richiesto bilancio costi-benefici è ampiamente documentato dalla relazione dell'ing. Carluccio allegata ad atto deliberativo dell'amministrazione provinciale, concernente la programmazione degli interventi urgenti da effettuare sulla struttura. Da tale relazione si evince la necessità di interventi, non esaustivi delle problematiche dell'edificio, per circa 11 mil/€, e senza garanzia di una messa a norma definitiva, né di superamento delle esigenze manutentive e gestionali attuali, che discendono dalla concezione strutturale e dalle caratteristiche realizzative stesse del complesso.

Si ribadisce che la previgente classificazione non escludeva, comunque, la possibilità di demolizione e ricostruzione dell'edificio e che la necessità della scheda deriva dall'esigenza di gestire la trasformazione attraverso un piano particolareggiato e di garantire una dotazione, per il quartiere e per la città, di spazi e servizi pubblici.

Per quanto attiene alla valutazione sull'opera architettonica, si esprime l'opinione che l'originalità è da ricercarsi nella concezione "funzionale" del complesso (permeabilità, socialità, interconnessione con il quartiere) piuttosto che nella sua traduzione in forma e struttura. Il valore eventualmente da conservare attiene perciò più ad un ambito concettuale che formale. Tale valore, quindi, non è direttamente e inscindibilmente collegato all'edificio come entità fisica irripetibile, ma può essere riprodotto e diffuso sul territorio, anche se, purtroppo, le esigenze di gestione e di sicurezza hanno già negato, fin da principio, la possibilità di fruizione che stava alla base del progetto.

Da sottolineare, infatti, che l'architettura del complesso è stata notevolmente modificata rispetto al disegno originario, tanto da indurre l'arch. Pellegrin ad interrompere qualsiasi rapporto collaborativo in fase di esecuzione.

Per quanto sopra indicato, si propone il non accoglimento dell'osservazione.

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

**OSSERVAZIONE N. 025 - Vincentini, Fiaschi, Barsanti**

Prot. n. 34840 del 11.08.2009

*Località: Putignano, via Dunant*  
*P.S. aree di connessione*  
*R.U. agricolo urbano*  
*C.T. F. 57 particelle 80, 654 e 1314.*  
*Vincoli Fascia di rispetto ferroviario*

**Sintesi della Osservazione:**

*Proprietari di terreni posti lungo la ferrovia a Putignano, indicati dal Regolamento Urbanistico come aree agricole urbane, propongono l'introduzione di specifica scheda che li trasformi in zona residenziale.*

**Parere della Commissione tecnica:**

Quanto richiesto con l'osservazione è in contrasto con le previsioni del Piano Strutturale (nelle aree di connessione non è ammessa la residenza) e non può essere oggetto di variante al Regolamento Urbanistico.

Si propone il non accoglimento dell'osservazione.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

## **OSSERVAZIONE N. 026 – Soc. Edilcentro S.r.l. ed altri**

Prot. n. 34896 del 11.08.2009

<i>Località:</i>	<i>Cisanello</i>
<i>P.S.</i>	<i>Sistema residenziale</i>
<i>R.U.</i>	<i>Scheda norma 5.1</i>
<i>Vincoli</i>	<i>nessuno</i>
<i>Oss.</i>	<i>Incremento degli indici previsti dalla scheda norma</i>

### **Sintesi della Osservazione:**

*L'osservazione riguarda l'area posta tra la via Valgimigli e la via Luzzatto, indicata come comparto "b" della scheda norma 5.1. Chi osserva chiede quanto segue:*

- che sia innalzato l'indice da 0,25 a 0,35 al fine di rendere fattibile ed economicamente sostenibile la realizzazione delle opere di urbanizzazione, in particolare della rotatoria, del parcheggio pubblico/uso pubblico e del verde, onere altrimenti troppo penalizzante per la proprietà;*
- che sia prevista un'altezza massima maggiore, da ml. 18,00 a ml. 21,50, in quanto necessaria, a parità di numero di piani, per rendere possibili le destinazioni d'uso previste dalla scheda.*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

L'indice di edificabilità territoriale è quello comune alla quasi totalità delle schede-norma che riguardano interventi di nuova edificazione su aree libere, ed è già stato incrementato proprio per renderlo proporzionato alle altre schede. La previsione di un ulteriore incremento, come già detto in relazione ad altre osservazioni, tra l'altro di non lieve quantità, comporterebbe la necessità di procedere ad una nuova valutazione sugli effetti della trasformazione, senza garanzia della sua sostenibilità, e, in caso affermativo, una nuova adozione della variante.

Per quanto riguarda l'altezza massima, le norme generali del Regolamento Urbanistico già consentono di derogare per esigenze strutturali e funzionali (anche in relazione all'indice di sostenibilità energetica), mantenendo inalterato il numero dei piani.

Si propone pertanto il non accoglimento dell'osservazione per quanto riguarda il primo punto. Sul secondo punto la richiesta è accoglibile con specificazione che l'altezza massima prevista dalla scheda-norma è modificabile in relazione alle destinazioni ammesse (altezza minima per i locali ad uso commerciale ml. 3,20, altezza minima degli uffici determinata da norme regionali e dalla ASL in relazione alle dimensioni, ecc.), fermo restando il numero massimo dei piani e fatte salve le deroghe già previste per esigenze strutturali o di sostenibilità energetica.

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

## **OSSERVAZIONE n. 027 – Soc. King Immobiliare ed altri**

Prot. n. 34898 del 11.08.2009

Località: S. Marco, via F.lli Antoni  
P.S. Sistema residenziale  
R.U. scheda norma 27.4  
C.T.  
Oss. Modifiche delle scheda  
Vincoli

### **Sintesi della Osservazione:**

*L'Osservazione riguarda l'area della scheda-norma di via F.lli Antoni in S. Marco. Chi osserva presenta le seguenti richieste di modifica alla scheda al fine di consentire una effettiva attuazione dell'intervento:*

- variare la suddivisione percentuale tra le aree a destinazione privata e quelle a destinazione pubblica, rispettivamente da 30% a 40% e da 70% a 60%;*
- portare l'altezza massima da ml. 12,50 (n. 4 piani) a ml. 15,50 (n. 5 piani);*

*Tutto ciò per favorire la realizzazione di maggiori spazi da destinare a giardino, oltre che la realizzazione degli spazi pubblici destinati a verde, parcheggio, piazza.*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

La richiesta è ritenuta motivata, anche in rapporto alle percentuali di aree di cessione mediamente previsto nelle schede-norma. Anche per quanto riguarda l'altezza, con riferimento all'edilizia presente, soprattutto lato via dell'aeroporto, e per la minore occupazione di suolo che ne deriva, si ritiene di poter accogliere quanto richiesto.

Si esprime parere favorevole all'accoglimento solo per quanto riguarda la modifica dell'altezza massima da n. 4 (ml. 12,50) a n. 5 piani (ml. 15,50), con modifica della scheda ed inserimento nella stessa della prescrizione di preventiva verifica dell'altezza degli edifici in relazione alla loro posizione rispetto ai vincoli aeroportuali.

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole a maggioranza alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

## **OSSERVAZIONE N. 028 - Mariotti Francesco**

Prot. n. 34922 del 11.08.2009

*Località:* S. Giusto, via Quarantola  
*P.S.* Sistema residenziale  
*R.U.* Ambito Q2  
*Oss.* Variante da ambito Q2 ad ambito Q3e o Q3d  
*Vincoli* Nessuno

### **Sintesi della Osservazione:**

*L'osservazione riguarda un'area edificata collocata in S. Giusto e individuata nella cartografia del Regolamento Urbanistico come ambito residenziale Q2 "assetto urbani discendenti da piani attuativi". Viene fatto presente che nel precedente piano regolatore l'area era classificata "zona 4r", e richiesto pertanto che sia modificata la destinazione inserendo l'area nell'ambito Q3e o Q3d (lotto edificabile)*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

L'osservazione è pertinente per quanto riguarda l'esclusione dall'ambito Q2, trattandosi di edificio non compreso nell'intervento unitario (villaggio di edilizia pubblica) adiacente. Rispetto alla classificazione proposta in ambito Q3d/Q3e, si evidenziano perplessità di carattere generale (per la previsione di nuova edificazione) e puntuale, poiché la nuova edificazione teoricamente consentita non risulterebbe di fatto possibile, trattandosi di area già saturata (edificata proprio in forza della precedente destinazione nel PRG) e priva di spazi adeguati.

Si propone, quindi, il parziale accoglimento con nuova classificazione in ambito Q3b, in analogia con altre aree edificate della zona, e con conseguente modifica alla cartografia del Regolamento Urbanistico.

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

## **OSSERVAZIONE N. 029 - Battaglini Nadia**

Prot. n. 35033 del 12.08.2009

*Località:* Oratoio, via Maggiore di Oratoio  
*P.S.* Verde di connessione e sistema residenziale  
*R.U.* Piano attuativo approvato in Ambito C1bB e area agricola periurbana  
*Oss.* Modifica della viabilità prevista dal piano attuativo approvato  
*Vincoli* nessuno

### **Sintesi della Osservazione:**

*L'osservazione riguarda una striscia di terreno attualmente interessata da una strada privata di accesso alle residenze e ai relativi parcheggi di pertinenza.*

*Il piano di recupero approvato, con adiacente parcheggio e parco pubblici, prevede che detta striscia di terreno sia utilizzata per realizzare un percorso di accesso all'area più interna, dove dovrebbe essere realizzato un parcheggio ed un'area a verde pubblico. Chi osserva chiede di non dare seguito alla suddetta previsione, tenuto conto dei danni che ne deriverebbero, in quanto mancano gli spazi necessari per il suddetto collegamento, che se realizzato andrebbe a pregiudicare pesantemente la viabilità interna e i percorsi per poter accedere alle diverse proprietà, ai posti auto esclusivi coperti e scoperti. Sempre chi osserva ricorda che vi è anche una servitù, regolarmente trascritta, sulla striscia di terreno per una larghezza costante di ml. 5,00.*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

Si rileva trattarsi di un errore cartografico, poiché il piano attuativo approvato non prevedeva un percorso carrabile ma un collegamento pedonale tra via Maggiore di Oratoio ed il nuovo parcheggio previsto tra la zona di recupero ed il parco urbano, giudicato fondamentale per risolvere i problemi di sosta presenti in via Maggiore di Oratoio.

Si evidenzia che i temi dell'opportunità del percorso e della servitù di passo esistente erano già stati affrontati sia nella redazione del piano attuativo, sia nelle controdeduzioni alle osservazioni. In particolare, la realizzazione del nuovo spazio di parcheggio risolve anche i problemi di accessibilità dei fondi oggi interclusi che usufruiscono della servitù di passaggio.

Si propone quindi di accogliere parzialmente l'osservazione riportando in cartografia quanto previsto nel piano approvato.

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

## **OSSERVAZIONE N. 030 - Gianfaldoni Dante**

Prot. n. 35035 del 12.08.2009

<i>Località:</i>	<i>Cisanello</i>
<i>P.S.</i>	<i>Sistema residenziale</i>
<i>R.U.</i>	<i>Piste ciclabili</i>
<i>Oss.</i>	<i>Modifica della pista ciclabile</i>
<i>Vincoli</i>	<i>nessuno</i>

### **Sintesi della Osservazione:**

*L'osservazione riguarda un'area posta ai margini della via Martin Lutero a Cisanello, via di accesso all'Ospedale, interessata dalla previsione del tracciato di una pista ciclabile. Chi osserva, oltre a rilevare che ad oggi la procedura di esproprio per la realizzazione della strada non è stata ancora ultimata e pertanto il sedime risulta ancora di proprietà privata, chiede che il tracciato della pista ciclabile sia spostato sull'altro lato della strada (lato nord), spostamento pare ritenuto fattibile anche dalla Direzione Mobilità di questa Amministrazione, appositamente interpellata dall'osservante.*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

Il Regolamento Urbanistico, stante l'importanza della via Martin Lutero per l'accessibilità dell'ospedale di Cisanello, le sue caratteristiche fisiche (doppia corsia con spartitraffico e fasce laterali di parcheggio), il realizzando collegamento con il prolungamento di via Bargagna, ha previsto piste ciclabili su entrambi i lati della strada, allo scopo di facilitare la permeabilità e percorribilità ciclabile in sicurezza, cercando di limitare la necessità di cambio di lato e, di conseguenza il numero di attraversamenti stradali, soprattutto in corrispondenza della rotatoria in testata della via Martin Lutero.

Si propone di non accogliere l'osservazione e di rinviare al piano delle piste ciclabili una eventuale modifica alla previsione, sulla base delle indicazioni delle Direzioni competenti e ad un piano generale di riqualificazione di S. Biagio, alla cui necessità ed opportunità si è già accennato in occasione della controdeduzione alla osservazione n. 22.

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.



**OSSERVAZIONE N. 031 - D'Elia Cono (copia osservazione n.2)**

Prot. n. 35203 del 13.08.2009

*Località: Barbaricina-Cep, via Andrea Pisano.*  
*P.S. aree residenziali*  
*R.U. ambito SQ3*  
*Vincoli ambientale*  
*Oss. variante da ambito SQ3 ad ambito Q3c*

**Sintesi della Osservazione:**

*L'osservazione è identica a quella n. 2.*

**Proposta della Commissione tecnica:**

Si rimanda alla valutazione svolta per l'osservazione n. 2 ed alla relativa proposta di controdeduzione.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole a maggioranza alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

## **OSSERVAZIONE N. 032 - Giovannini Luca**

Prot. n. 35221 del 13.08.2009

*Località: Barbaricina, via Rook – via Borodin*  
*P.S. Sistema residenziale*  
*R.U. Parcheggio*  
*Oss. Variante da parcheggio ad ambito Q3d/Q3e*  
*Vincoli Ambientale*

### **Sintesi della Osservazione:**

*L'osservazione interessa un'area libera da edifici posta nella zona di Barbaricina, via Borodin, destinata a parcheggio. Chi osserva richiede che sia considerata come un'area di completamento residenziale e di conseguenza variata la previsione urbanistica del regolamento urbanistico in zona residenziale edificabile (Q3e/Q3d), oltre a considerazioni relative ad una presunta reiterazione di vincolo espropriativo.*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

Occorre innanzitutto precisare che la previsione del parcheggio non è da intendersi quale vincolo espropriativo, poiché il Regolamento Urbanistico, oltre a non riservare la realizzazione degli spazi di verde attrezzato e di parcheggio alla pubblica amministrazione, consente sulle stesse aree la possibilità di realizzare edifici a carattere commerciale, ovviamente con un basso indice di edificabilità, allo scopo di non introdurre un eccessivo carico urbanistico.

In ogni caso, l'accoglimento dell'osservazione introdurrebbe la previsione di nuova edificazione, con un incremento del carico urbanistico, e una riduzione delle aree contabilizzate come standard, per la quale si renderebbe necessaria una preventiva valutazione all'interno dell'UTOE con necessità di reperimento in altra zona della corrispondente superficie, e con necessità di nuova adozione e pubblicazione della variante, per consentire agli eventuali interessati la possibilità di poter presentare osservazioni.

Analogamente a quanto già indicato per altra simile osservazione (n. 13), si propone il non accoglimento.

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

**OSSERVAZIONE N. 033 - Arch. Teresa Arrighetti, Arch. Francesca Banchetti**  
Prot. n. 35329 del 14.08.09

*DI CARATTERE GENERALE SULLA VARIANTE*

**Sintesi della Osservazione:**

*Si tratta di una osservazione di carattere generale sulla variante al Regolamento Urbanistico.*

*La sintesi riporta per punti gli argomenti principali, per una esaustiva comprensione si rimanda alla lettura integrale dell'osservazione.*

*Viene premessa una serie di considerazioni sulle leggi regionali n. 5/95 e n. 1/05 rispetto alla sostenibilità e alle motivazioni delle osservazioni presentate:*

- 1. incongruenza tra motivazioni e contenuti della variante al R. U rispetto al P.S. vigente*
- 2. mancanza di una adeguata verifica sullo stato di attuazione del P.S., del RU approvato e delle successive varianti approvate, nonché dello stato del territorio*
- 3. incoerenza tra la variante al RU ed il Piano Strutturale ( art. 4 , art 8 L.R 1/059) per quanto riguarda il dimensionamento, abitanti/alloggi, norme statutarie del P.S., previsioni strategiche, rispetto degli obiettivi delle UTOE, sostituzione di zone agricole e industriali con zone residenziali*
- 4. incoerenza rispetto al Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) e il Piano Paesaggistico Regionale per quanto riguarda il paesaggio, la Città policentrica, la presenza industriale, il patrimonio costiero*
- 5. mancato rispetto dell'art.3 della L.R. 1/05 sulle infrastrutture necessarie ai nuovi insediamenti*
- 6. mancata verifica sul recupero del patrimonio edilizio esistente e sullo stato dei servizi e delle infrastrutture presenti*
- 7. la variante è sprovvista della prescritta procedura di Valutazione Ambientale Strategica, i documenti di valutazione iniziale e di sintesi non risultano conformi alle disposizioni di legge.*

*Viene chiesto di stralciare tutte le previsioni che non siano riproposta delle previsioni già esistenti, rinviando al nuovo Piano Strutturale le scelte strategiche di governo del territorio, e sospendendo il processo di approvazione della variante fino a quando non saranno effettuate le varie operazioni di verifica previste per legge.*

**Proposta della Commissione tecnica:**

Per praticità, si riportano le controdeduzioni ai singoli punti dell'osservazione.

Punto 1)

Il punto è relativo all'oggetto della variante che, a parere delle osservanti, non è coerente con i contenuti, in quanto soprattutto le quantità previste dalle scheda-norma di nuova introduzione, altererebbero profondamente gli equilibri territoriali ecc., e , pertanto, non configura il Regolamento Urbanistico come strumento di governo del territorio, ma, piuttosto, come strumento di pianificazione del territorio, compito demandato, invece, al Piano Strutturale.

Si fa notare che la variante, al di là dell'oggetto, discende da un atto di avvio del procedimento che, in maniera più puntuale ed esaustiva, articola gli obiettivi ed i contenuti richiesti.

Si evidenzia, inoltre (ed è un elemento comune a molte delle osservazioni di carattere generale sulla variante) che la variante opera su aree già

potenzialmente suscettibili di trasformazione diretta (ed, in questo caso, contabilizzando quantità che il Regolamento Urbanistico già conteneva, ma che non erano esplicitate) o, comunque, già inserite dal Piano Strutturale nel sistema insediativo residenziale.

Si fa notare che il numero degli abitanti insediabili citato (altro elemento comune a molte delle osservazioni sull'argomento) non è quello definito dalla variante, ma quello che risultava dalla sommatoria delle proposte iniziali. C'è, casomai, da evidenziare che il Piano Strutturale aveva indicato un dimensionamento ipotizzabile dei nuovi alloggi in mq. 130, assolutamente irrealistico, e che la variante si fa un riferimento, più attendibile anche perché basato sul dimensionamento medio previsto dalle NTA, ad una superficie media di mq. 65. Se si fosse rimasti ai criteri indicati, avremmo dimezzato istantaneamente il numero degli abitanti insediabili.

## Punto 2)

Lo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico è documentato nella relazione del Responsabile del Procedimento, pubblicata contestualmente alla variante.

Il fatto che il quadro conoscitivo si prenda atto della perdita di abitanti non può costituire, di per se, un impedimento alla eventuale nuova offerta abitativa, senza una analisi, che è stata svolta, delle cause della perdita di abitanti, né la perdita di abitanti può essere assunto come elemento di tendenza demografica tale da essere assunto come indicatore assoluto.

Tra gli obiettivi della variante, infatti, si evidenzia la necessità di porre un freno alla diminuzione di residenti (termine più appropriato) agendo sul versante dell'edilizia pubblica, di quella convenzionata, degli alloggi in affitto concordato e, come elemento che vizia il mercato immobiliare, degli alloggi destinati agli abitanti temporanei.

Non risulta, per altro, comprensibile il riferimento al numero degli abitanti attribuito agli effetti della variante 2005. Tale variante, infatti, verteva principalmente sul cosiddetto "terzo polo" del litorale, operando, tramite il Piano Strutturale, una modifica sostanziale dell'area del Calambrone, destinata allora a soddisfare esigenze legate alla permanenza stagionale (strutture ricettive e RTA). La stessa variante, correttamente, conteggiava nel numero degli abitanti insediabili anche quelli derivati dal recupero delle colonie storiche situate nel territorio del Parco, abitanti non considerati dal Piano Strutturale, ma ritenuti anch'essi, nella variante 2005, da valutare nel dimensionamento degli standard.

Si sottolinea che gli effetti della variante sono risultati positivi anche nel riguardo delle infrastrutture di urbanizzazione: proprio a seguito di tali previsioni è stato possibile affrontare e risolvere (i lavori sono in corso) i problemi legati alla depurazione ed alla fornitura idrica. Si rileva, in questo caso, un'inesattezza nell'osservazione: la risorsa idrica non era "insufficiente", ma lo era la situazione infrastrutturale di approvvigionamento.

L'attuazione delle previsioni di quella variante ha consentito, inoltre, l'installazione di un sistema di monitoraggio dell'intrusione salina, sistema che sta dimostrando che la "fragilità ambientale" della zona, riguardo all'argomento, non dipende dall'insediamento antropico (che, tra l'altro, va a diminuire l'insediamento stagionale, molto più significativo in termini di depauperamento del territorio), ma dal sistema della bonifica (canale Lamone

e relative idrovore). I nuovi 215 abitanti insediabili su Calambrone vanno a sostituire una pressione attuale molto superiore, ma, comunque, la Valutazione di Incidenza del 2005 svolta sul Piano Strutturale, quella successiva del 2006, svolta sulla conseguente variante al Regolamento Urbanistico, nonché la più completa valutazione effettuata sul complesso dei piani attuativi del Calambrone, non hanno fatto emergere situazioni di sofferenza o problematicità nei confronti del SIR “Selva pisana”.

L'assenza di obiettivi strategici su Calambrone, lamentata dall'osservazione, non richiede altra risposta che il rinvio a tutti gli atti propedeutici e conseguenti la variante predetta.

### Punto 3)

Il punto affronta vari argomenti, in gran parte derivati dalla relazione del Piano Strutturale.

In primo luogo si afferma che il Piano Strutturale sarebbe scaduto dopo dieci anni; da questo primo assunto (non accettabile, altrimenti si sarebbe trattato di uno strumento incoerente ed in contrasto con la legge urbanistica regionale) ne deriverebbe che il dimensionamento residenziale non potrebbe essere variato rispetto a quanto indicato nella relazione di piano. Si cita, tra l'altro, un passo fondamentale di tale relazione, posto a conclusione delle considerazioni sulla dinamica demografica: *“Il residuo corrisponde al dimensionamento aggiuntivo minimo del PS. Il PS è quindi tenuto ad assicurare una previsione aggiuntiva di circa 1000 alloggi”.*

Orbene, stante il fatto che si sta citando la relazione e che le schede delle UTOE non riportano dimensionamenti in termini né di abitanti, né di alloggi, né di superficie utile lorda realizzabile, i termini usati (dimensionamento aggiuntivo minimo e tenuto ad assicurare) non possono apparire, con nessun artificio interpretativo, come limite verso l'alto, ma, casomai, come quantità minima da raggiungere.

Da queste premesse verrebbero a cadere i presupposti della variante, elemento sul quale non si può assolutamente concordare per quanto già descritto in precedenza (assenza, nel Piano Strutturale, di un dimensionamento massimo per UTOE; disciplina, mediante schede-norma, di interventi comunque realizzabili e, in precedenza, non contabilizzati).

Si fa poi riferimento al complesso “Stella Maris” di Calambrone, inserito nello statuto della variante al Piano Strutturale del 2005 come “elemento di interesse identitario”.

E' sufficiente la lettura della legenda della tavola c.10 di quella variante per cogliere la differenza tra le “invarianti strutturali” (elementi considerati fondamentali per il mantenimento delle caratteristiche del territorio e, come tali, non eliminabili) e gli “elementi di interesse identitario” che rappresentano peculiarità territoriali e contribuiscono alla sua caratterizzazione, ma non possono essere considerati né “invarianti”, né non trasformabili.

Ed è infatti evidente come una funzione specifica, che deriva la sua ragione d'essere dalla volontà privata di svolgerla, o continuare a svolgerla, in quel dato luogo, non può assumere carattere prescrittivo ed immutabile nel tempo. Per quanto riguarda l'altro caso citato (Arena Garibaldi), si rammenta che il Piano Strutturale aveva già previsto il trasferimento dello stadio ed il recupero dell'area. La scheda dell'UTOE n. 9 cita testualmente: “trasferimento dello

stadio e recupero dell'area per nuove residenze e recupero di standard". Esattamente quanto previsto dalla variante al Regolamento Urbanistico.

Tra le altre inesattezze riportate si cita anche quella relativa alla scheda-norma 31.4, che interesserebbe una porzione di territorio considerata, dal Piano Strutturale, agricola. La cartografia la colloca, invece, ben all'interno del sistema insediativo, sub-sistema residenziale.

Stesso ragionamento vale per le altre schede-norma citate (22.2 e 26.3): la prima è all'interno del sub-sistema residenziale ed il Regolamento Urbanistico l'aveva classificata PQ1 solo come riconoscimento di un'attività esistente. Oggi che esistono i presupposti per il trasferimento dell'attività, la variante coglie l'opportunità di realizzare un luogo "urbano" all'interno di un sistema insediativo (il "filamento" de La Vettola) che soffre proprio della mancanza di elementi di centralità. Per la seconda, all'interno degli obiettivi locali, la scheda dell'UTOE n. 26 ha previsto la *"riqualificazione del fronte nord dell'UTOE, con possibilità di inserimento di destinazioni anche residenziali nell'ambito del sistema insediativo specificatamente indicato nella cartografia di PS o attraverso piani di recupero riferiti ad ambiti da individuarsi nel Regolamento Urbanistico, finalizzati alla creazione di un'area di filtro tra le destinazioni residenziali dell'UTOE n. 25 e quelle produttive dell'UTOE n. 26, con la previsione di opportune dotazioni di infrastrutture di distribuzione del traffico da coordinare con gli interventi di riassetto della viabilità principale (via Aurelia, via Livornese). Il processo di riqualificazione, se legato a variazioni dell'assetto insediativo e delle destinazioni, dovrà garantire il mantenimento delle attività produttive esistenti ed essere finalizzato all'incremento delle dotazioni di standard pubblici"*. Proprio quanto previsto dalla nuova scheda-norma.

Per quanto riguarda i riferimenti al PIT (punto 4), si rimanda alla Relazione del Responsabile del Procedimento, che svolge un dettagliato confronto tra gli indirizzi del PIT ed i contenuti della variante. Anche in questo caso è comunque utile ricordare che la variante si colloca all'interno del quadro definito dal Piano Strutturale ed in ambiti già compresi nel sistema insediativo. La variante, giova ripetere, disciplina con schede-norma aree generalmente già edificate o edificabili, introducendo specifiche discipline rivolte a conseguire, contestualmente all'intervento, obiettivi di interesse generale.

La successiva affermazione (punto 5) che all'individuazione di nuove previsioni non corrisponda la contestuale previsione, realizzazione o potenziamento delle infrastrutture in relazione all'aumento dei carichi insediativi è del tutto priva di fondamento, in primo luogo perché le nuove previsioni, estremamente limitate nella variante, vanno a sostituire insediamenti già esistenti e generalmente di forte impatto, in secondo luogo perché, come già visto, con la variante si vanno a disciplinare ambiti nei quali era già possibile intervenire direttamente.

Si cita, ad esempio, il presunto ulteriore carico sulla strada litoranea: ebbene, già la variante al Piano Strutturale del 2005 aveva effettuato una verifica sull'argomento, estesa a tutto il Calambrone, ritenendo che la sostituzione di una generale destinazione ricettiva con residenza ordinaria non potesse che

giovare al sistema della circolazione, soprattutto abbassando i livelli di massima attrazione che si verificano nel periodo estivo.

In ogni caso la conferenza dei servizi (punto 6) svolta con gli enti e le aziende erogatrici non ha fatto emergere sostanziali criticità che, se presenti (vedere il caso del depuratore de La Fontina), costituiscono impedimento temporaneo alla realizzabilità degli interventi (il depuratore sarà sostituito con l'ampliamento di quello di S. Jacopo, in corso di realizzazione e con il nuovo collegamento fognario quasi completamente ultimato). Proprio nel caso specifico è opportuno ricordare che la destinazione di Regolamento Urbanistico consentiva già la trasformazione, in assenza di qualsiasi strumento di verifica della sostenibilità.

Per quanto riguarda la VAS (punto 7) occorre evidenziare che il citato D.Lgs 152/2006, oltre a fornire l'elenco dei progetti assoggettati alla valutazione, prescrive che l'eventuale valutazione debba essere svolta prima della loro approvazione. La stessa circolare regionale di rinvio non precisa altro in merito al momento in cui svolgere la VAS. Poiché gli uffici hanno fondati motivi per escludere la variante dalla valutazione stessa (e ne sarà dato atto prima dell'approvazione definitiva della variante), non è stato dato avvio allo specifico procedimento, anche perché, in assenza della definizione complessiva e finale della variante, non sarebbe stato possibile procedere ad una verifica sull'assoggettabilità o meno al procedimento.

Passando ai rilievi effettuati sulla valutazione integrata, per brevità, si evidenzia che il procedimento e gli atti conseguenti sono stati elaborati nel rispetto delle normative vigenti, sono coerenti con altri analoghi studi effettuati in altri comuni della toscana (alcuni presi come esempi di impostazione e sviluppo della valutazione) e che gran parte di quanto indicato nell'osservazione appare più una considerazione personale che un effettivo contributo disciplinare (che comunque potrebbe essere ben accetto in altra sede), come invece si vuol far credere.

Per quanto attiene la valutazione di incidenza si è detto più sopra.

Per tutto quanto sopra sinteticamente esposto si ritiene l'osservazione inconferente, nel merito dei punti 1 e 6, con la variante, basata su dati e presupposti erronei nei punti 2, 3, e, in parte, 7, e da respingere per gli altri punti e quanto espresso nelle considerazioni finali e nelle richieste.

#### **Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole a maggioranza alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

## **OSSERVAZIONE N. 034 – Arch. Nicola Gagliardi e Stefano Tordella**

Prot. n. 35347 del 14.08.2009

Località: Cisanello, via Venezia Giulia  
C.T. F. 33 – part. 1  
P.S.  
R.U. Scheda norma 7.9  
Vincoli  
Oss. Incremento degli indici di edificazione

### **Sintesi della Osservazione:**

*L'osservazione riguarda l'area interessata dalla scheda norma 7.9. Chi osserva fa riferimento ad una proposta di piano attuativo presentata in variante in data 06.12.2006, che aveva ottenuto un parere preliminare positivo da parte del Consiglio della Circoscrizione n. 5, e svolge alcune considerazioni di carattere generale sulla trasformazione urbana del quartiere di Cisanello, in particolare alla necessità di incrementare la densità e di migliorare le funzioni, dotate dei necessari spazi di standard.*

*A fianco delle suddette considerazioni viene sottolineata anche la necessità di integrare due aspetti, quello pubblico della corretta trasformazione urbanistica e quello privato della sostenibilità economica da parte dell'imprenditore.*

*Tutto ciò viene illustrato e motivato nella osservazione per richiedere la conferma della proposta di piano attuativo presentata a suo tempo, che prevedeva indici di edificabilità maggiori. Si richiede altresì una diminuzione della percentuale di aree urbanizzate da cedere.*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

Quanto richiesto con l'osservazione è fondato su una proposta a suo tempo valutata dal Consiglio della Circoscrizione n. 5, che l'aveva rinviata all'amministrazione con un proprio parere favorevole. Nella fase di formazione della variante, a seguito di più specifiche valutazioni, si è inteso incrementare la previsione di standard che derivava dalla scheda-norma originale sommata alle nuove aree inserite nella scheda (già con previsione a verde attrezzato e parcheggio). La riduzione di aree di cessione che è stata richiesta rimane compatibile con l'obiettivo di non conseguire riduzioni di standard rispetto alle preventivi previsioni, mentre l'incremento della superficie utile lorda, producendo contemporaneamente nuova necessità di superfici di standard, non appare compatibile con uno degli obiettivi della variante. La modifica della scheda con riduzione dell'area di cessione e contestuale incremento della superficie fondiaria, a parità di Slu realizzabile, consente invece lo sviluppo di tipologie edilizie più "distese" e maggiormente compatibili con quelle esistenti nelle aree immediatamente adiacenti.

Si propone di accogliere la riduzione dell'area di cessione al 50%, e di non accogliere la richiesta di incremento della superficie utile lorda.

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole a maggioranza alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.



## **OSSERVAZIONE N. 035 - Prof. Piero Pierotti**

Prot. n. 35392 del 17.08.2009

*Località:* Cisanello, largo Concetto Marchesi  
*P.S.* Aree per servizi urbani e territoriali  
*R.U.* Scheda Norma n° 5.6, abitazioni collettive e servizi  
*C.T.* F. 29 particelle 51,53,74, 648, 649,650, 653, 656, 657, 658, 659 e 660  
*Vincoli* Nessuno

### **Sintesi della Osservazione:**

*Chi osserva era all'epoca assessore provinciale alla pubblica istruzione e cultura della Provincia di Pisa, ed aveva programmato la costruzione del nuovo complesso scolastico, avvenuta nel '72, in base agli esiti di un concorso internazionale di progettazione appositamente bandito, la cui commissione era presieduta da Bruno Zevi. L'opera, progettata dall'arch. Luigi Pellegrin, era il primo esempio in Italia di "scuola aperta" ed è menzionata nelle pubblicazioni di storia dell'architettura. Attualmente nel complesso scolastico si svolgono quotidianamente tutta una serie di funzioni e attività associative che coinvolgono, oltre agli studenti, anche i cittadini del quartiere, per oltre 2500 presenze nell'arco dell'intera giornata. Non è comprensibile inoltre l'investimento di circa 1.500.000 € oggi previsto per una struttura che dovrà essere demolita.*

*In merito alla variante adottata si mettono in evidenza incongruenze della scheda 5.6. rispetto alla nuova collocazione della scuola, alla realizzazione di 240 nuovi alloggi nel quartiere, al PTC e sul calcolo degli standard per UTOE (vedi osservazione nello specifico).*

*In conseguenza a tutto quanto premesso l'osservante propone opposizione alla scheda 5.6 e chiede annullamento della stessa in ordine ad ogni proposta di variazione, ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso.*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

Fatto salvo quanto già descritto in riferimento alle osservazioni aventi ad oggetto la stessa scheda (n. 23, 24, 35, 42, 45, 46, 47, 49, 50, 51, 53, 57, 58, 59, 68, 80, 111, 112, 114, 117) occorre precisare che gli investimenti previsti sono necessari per assicurare il minimo di condizioni di agibilità del complesso e non sono esaustivi della problematiche statiche, strutturali, manutentive e gestionali di cui l'edificio soffre.

Si sottolinea inoltre che l'osservazione fa evidentemente riferimento alla prima proposta di scheda, non prevedendo, la scheda adottata, funzioni residenziali.

La stessa osservazione mette in evidenza il forte carico urbanistico determinato quotidianamente dalla presenza della scuola e delle attività connesse, elemento che non è stato secondario nel determinare la riflessione sulla nuova localizzazione della struttura scolastica che è stata riportata nella variante.

Tenendo anche presente il fatto che già la previgente classificazione consentiva la demolizione dell'edificio (senza cessioni di aree veramente di uso pubblico) e che, proprio per quanto più direttamente interessa l'urbanistica, una diversa localizzazione non può che costituire un beneficio per il quartiere, si propone il non accoglimento dell'osservazione

**Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

## **OSSERVAZIONE N. 036 - Rossi Ugo e Maria**

Prot. n. 35543 del 18.08.2009

*Località:* Riglione, via dei Piastroni  
*P.S.* Aree residenziali  
*R.U.* Scheda Norma n. 31.4.  
*C.T.* F. 49 particelle 2136, 2137 e 2138.  
*Vincoli* Nessuno

### **Sintesi della Osservazione:**

*I proprietari delle aree limitrofe alla scheda n. 31.4 chiedono di essere inseriti all'interno della stessa secondo parametri da concordare.*

### **Parere della Commissione tecnica:**

L'introduzione della scheda-norma 31.4 deriva dalla riconosciuta esigenza di provvedere al recupero di alcune fatiscenti strutture a carattere industriale incompatibili con l'assetto circostante, provvedendo, nel contempo, a dotare il quartiere di spazi di standard pubblici di cui è carente.

L'accoglimento della proposta produrrebbe un incremento di edificabilità e renderebbe necessaria una nuova adozione della variante per consentire l'implementazione delle valutazioni, riferite principalmente all'intervento di recupero e non a nuova edificazione aggiuntiva, e la presentazione di eventuali osservazioni.

Si propone pertanto il non accoglimento dell'osservazione.

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole a maggioranza alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

## **OSSERVAZIONE N. 037 - Ing. Arch. Riccardo Ciuti**

Prot. n. 35558 del 18.08.2009

### *DI CARATTERE GENERALE SULLA VARIANTE*

#### **Sintesi della Osservazione:**

*Si tratta di una osservazione di carattere generale sulla variante al Regolamento Urbanistico.*

*La sintesi riporta per punti gli argomenti principali, per una esaustiva comprensione dell'osservazione è necessaria la sua lettura integrale.*

#### *1. Contrasto generale con il Piano Strutturale:*

- la variante dimezza lo standard edilizio residenziale mq/ab da 130 a 65 rispetto a quello definito dal P.S. insediando il doppio degli abitanti previsti;*
- la variante prevede un incremento delle previsioni di superficie utile lorda rispetto al Regolamento Urbanistico previgente ed il conseguente numero di alloggi altera il complesso delle pressioni sul territorio e l'ambiente;*
- la variante non applica le disposizioni dell'art. 2 delle NTA del Piano Strutturale sull'aggiornamento del quadro conoscitivo.*

#### *2. Contrasto locale con il Piano Strutturale:*

- difformità sostanziali, introdotte nella variante, rispetto alla individuazione del PS sulle articolazioni del sistema ambientale e quello insediativo, non rispondenti a quanto previsto dall'art. 3 del PS.*

#### *3. Incoerenza interna all'atto:*

- la variante determina una diminuzione del rapporto tra standard e quantità edificabili rispetto al piano vigente, operando una disparità di trattamento*
- vengono ridotti gli standard urbanistici, non è possibile verificare la congruità con il PS che fissa obiettivi di dotazione per singola utoe.*

#### *4. Mancata corrispondenza tra oggetto e contenuto della variante :*

- peso maggiore delle nuove previsioni rispetto a quelle preesistenti*
- violazione del diritto partecipativo previsto per legge*

#### *5. Mancato adeguamento ai disposti del DLgs 152/06 e della LR 1/05*

- la variante doveva essere dotata di valutazione integrata complessiva e valutazione ambientale strategica (VAS)*

#### *6. Indeterminatezza degli elaborati costitutivi:*

- la variante non indica quali elaborati del vigente RU intende variare, e quali sono da considerarsi integrativi rispetto all'elenco originario*
- recepimento, nella relazione generale, della relazione del responsabile del procedimento integrata con i dati complessivi rispetto alla capacità insediativa dello strumento e alle previsioni di standard.*

*Viene chiesto di riadattare l'atto operando contestuale variante al Piano Strutturale, con adeguamento dei contenuti previsionali nonché con la implementazione della Valutazione Integrata e l'inserimento della Valutazione Ambientale Strategica.*

#### **Proposta della Commissione tecnica:**

Per quanto riguarda il contenuto dell'osservazione si esprime quanto segue:

Punto 1) - Contrasto generale con il Piano Strutturale.

La variante esprime una quantità indicativa dedotta dal limite, posto nelle NTA del Regolamento Urbanistico, di una superficie media degli alloggi non inferiore a mq. 65. La norma è stata introdotta per limitare l'eccessivo frazionamento e la realizzazione di un'elevata quantità di mini-appartamenti.

Non è quindi un dato dimensionale prescrittivo (verso il basso), come non lo era quello assunto dalla relazione del Piano Strutturale che, anzi, appare irrealistico e infondato rispetto alla effettiva dimensione degli alloggi esistenti. Come già indicato nella relazione del Responsabile del Procedimento, la maggior parte delle nuove schede-norma è riferito al recupero di strutture esistenti, recupero che poteva essere attuato direttamente ed in assenza di obblighi di cessione di aree da destinare a standard. Si tratta quindi di una quantità di superficie utile lorda già potenzialmente realizzabile e non contabilizzata dal Regolamento Urbanistico.

La disposizione ricordata (art. 2 delle NTA del Piano Strutturale) non è da riferire alla singola variante, ma indica un processo di aggiornamento del quadro conoscitivo che è stato, nel tempo, in gran parte svolto a vari livelli e con il contributo di vari uffici (vedere, ad esempio, le due successive pubblicazioni della Relazione sullo stato dell'ambiente).

#### Punto 2) - Contrasto locale con il Piano Strutturale

L'applicazione di quanto previsto dall'art. 3, comma 5, delle NTA del Piano Strutturale. Se si osservano le cartografie del piano appare infatti evidente una delimitazione dei sistemi e sub-sistemi che, all'epoca, non poteva tenere conto della progettazione successiva.

Nel caso della scheda-norma 22.2 si rileva che il Piano Strutturale aveva ommesso di considerare l'intera area occupata dallo stabilimento, elemento invece essenziale ai fini di una complessiva riqualificazione della zona, e già il Regolamento Urbanistico aveva compreso parte dell'area in ambito PQ1, modificando la perimetrazione di sistema data dal Piano Strutturale.

La successiva redazione del piano particolareggiato del Parco Urbano di Porta a Mare aveva individuato la necessità di realizzare un corridoio ecologico e di percorribilità ciclo-pedonale tra la parte interna del Parco e la via Livornese.

Per quanto riguarda la scheda-norma 26.3 si rimanda alla scheda dell'UTOE ed a quanto già indicato in riferimento all'osservazione n. 33.

La modifica apportata con la scheda-norma 30.3 discende dallo studio effettuato sul quartiere di S. Ermete e dalla necessità di prevedere una nuova morfologia insediativa dell'edilizia pubblica ivi presente. La sottrazione di area verde di connessione operata (circa 3000 mq.) è ampiamente compensata dai nuovi spazi di verde pubblico previsti all'interno del quartiere, oltre che nel nuovo insediamento che non potrà essere, ovviamente, del tutto occupato da edifici.

Le modifiche derivano, quindi, dalla puntuale applicazione della norma.

#### Punto 3) - Incoerenza interna all'atto.

Occorre innanzitutto notare che le quantità di standard previgenti erano del tutto teoriche, poiché la loro realizzazione effettiva derivava dalla attuazione di quanto previsto dalle schede-norma, schede-norma che, proprio per il loro squilibrio, erano arrivate a decadere. Nella redazione delle nuove previsioni, proprio per non incidere sulle dotazioni di standard complessivi previsti per le singole UTOE, è stato adottato il principio generale che ciascuna scheda-norma doveva produrre, oltre al fabbisogno generato dall'insediamento, un surplus commisurato al suo dimensionamento e riferito a situazioni analoghe, allo scopo di evitare sperequazioni o disparità di trattamento.

Risulta, dal confronto tra standard direttamente collegati alle quantità previste nelle schede e standard complessivamente previsti, che si produca

oltre il 100% in più di quanto prescritto per gli interventi (il 61% delle aree di standard totali).

Per quanto non esaminato nello specifico, si rimanda alle controdeduzioni ad altre osservazioni simili (ad es. Arena Garibaldi, che non può essere considerato standard, anche se definito verde sportivo, quanto, piuttosto, una struttura per lo spettacolo, sportivo e non, che richiede essa stessa una propria quantità di standard, almeno di parcheggi).

Si cita inoltre la scheda-norma 10.5 come caso di “riciclaggio” di aree oggi a standard: pare opportuno precisare che l’area è compresa in ambito SQ1/AS (Scuola militare di paracadutismo) che, benché attrezzatura statale, è ben difficilmente classificabile come standard a fruizione pubblica.

Punti 4) e 5) - Mancata corrispondenza tra oggetto e contenuto della variante;

Mancato adeguamento ai disposti del DLgs 152/06 e della LR 1/05.

Si rimanda a quanto già indicato in relazione ad altre osservazioni simili.

Punto 6) - Indeterminatezza degli elaborati costitutivi:

Parrebbe ovvio che gli elaborati variati sono quelli adottati con la variante, che, quindi, vanno a sostituire o integrare i corrispondenti elaborati del Regolamento Urbanistico.

La relazione del Responsabile del Procedimento costituisce atto di accertamento e certificazione sul procedimento e non risulta elemento da sottoporre all’organo politico competente per l’adozione e l’approvazione dello strumento urbanistico.

Per quanto sopra indicato, rilevando che non sussistono motivi per riadottare l’atto con contestuale variante al Piano Strutturale, si propone il non accoglimento dell’osservazione.

#### **Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole a maggioranza alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

## **OSSERVAZIONE N. 038 - Mario Sabbatini e altri**

Prot. n. 35574 del 18.08.2009

Località: Pratale, via di Pratale  
C.T. F  
P.S. Area per servizi urbani e territoriali  
R.U. adottato Nuova scheda norma 4.2  
Vincoli  
Oss. Modifica della viabilità a tutela delle abitazioni

### **Sintesi della Osservazione:**

*L'osservazione è attinente la previsione, nella scheda norma, della nuova viabilità alternativa alla via di Pratale. Chi osserva rileva che il tracciato della nuova viabilità, così come è disegnato nella planimetria allegata alla scheda, è molto vicino alle abitazioni esistenti, con tutte le conseguenze del caso (inquinamento acustico e atmosferico). Si chiede pertanto di prevedere l'allontanamento del tracciato dalle abitazioni e la messa in atto tutti gli accorgimenti necessari a tutela degli abitanti.*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

Il tracciato della viabilità riportato nella scheda è solo indicativo, sarà il piano attuativo ad individuare l'esatta collocazione della nuova viabilità e pertanto sarà in tale sede che potranno essere valutati ed eventualmente accolti i rilievi in merito presentati da chi osserva.

In questo momento l'osservazione può essere accolta inserendo nella scheda-norma 4.2 indicazioni relative agli obiettivi di qualità ambientale che dovranno essere perseguiti con il piano attuativo.

Si propone l'accoglimento parziale con modifica della scheda-norma secondo quanto sopra esposto.

### **Proposta di emendamento presentata in commissione (consigliere Zappacosta):**

Introdurre, al punto 11 della scheda-norma, la modalità del permesso a costruire convenzionato per la realizzazione della nuova farmacia prevista nel comparto 1, UMI B.

### **Parere della Commissione Consiliare sulla proposta di emendamento:**

Parere favorevole a maggioranza.

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole a maggioranza alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica come emendata.

## **OSSERVAZIONE N. 039 - Cacagli Caterina**

Prot. n. 35631 del 19.08.2009

Località: P.ta a Lucca, via del Brennero  
C.T. F.  
P.S. Parco urbano  
R.U. Scheda norma 10.1  
Vincoli  
Oss. Modifica degli elementi prescrittivi/destinazioni del comparto 2

### **Sintesi della Osservazione:**

*L'osservazione riguarda gli elementi prescrittivi e le destinazioni inserite nella variante alla scheda norma 10.4 comparto 2, parco urbano di via del Brennero. Chi osserva segnala le seguenti questioni e le modifiche ritenute necessarie al fine di migliorare la fattibilità dell'intervento:*

- ferma restando la dimensione del lotto minimo (mq. 30.000) per l'attuazione degli interventi, rimane di difficile attuazione, salvo più precisa definizione, la prescrizione che rinvia gli interventi ad un disegno unitario dell'intero comparto. Ad avviso di chi osserva ciò dovrebbe competere al Comune, con l'approvazione di uno schema direttore al quale fare riferimento. In alternativa potrebbe essere consentito al primo soggetto che avvanzerà la proposta di farsi carico di predisporre un quadro generale esteso a tutto il comparto, da adottare secondo il procedimento di legge; gli altri proprietari potranno, ovviamente, intervenire nel procedimento;*
- occorrerebbe precisare e definire meglio la prescrizione del coordinamento delle previsioni a contenuto sportivo con quelle del parco pubblico;*
- la scheda dimensionale riporta la dizione "impianti sportivi e ricreativi"; non è chiaro se gli impianti ricreativi rientrano nella quota del 30% (destinate agli impianti sportivi) o nell'altro 70%. Si propone di sostituire la dizione con quella delle definizioni "strutture ricreative";*
- la previsione delle destinazioni d'uso complementari dovrebbe essere portata dal 20% al 30%, prevedendo fra di esse anche i servizi di supporto, quali per esempio gli ambulatori medici. I "centri benessere" dovrebbero essere consentiti al pari degli impianti sportivi e senza che siano ad essi vincolati e dipendenti. Tale vincolo appare non necessario in quanto trattasi di materia gestionale che può essere regolamentata con la convenzione (è intenzione di chi osserva realizzare un centro sportivo e un centro benessere corredato da ambulatori medici);*
- tra le destinazioni dovrebbe essere ammessa anche la realizzazione di una abitazione di servizio (per il custode e/o per il proprietario) per ciascun lotto di intervento, così come previsto per le aree produttive;*
- la prescrizione per assicurare la fruizione pubblica delle aree a parco (70%) appare eccessivamente rigida; si propone di modificarla con altra facendo salvo il principio, da regolare con specifica convenzione.*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

Si propone il parziale accoglimento con incremento, nella ripartizione delle destinazioni d'uso, della percentuale delle attività complementari, dal 20% al 30% e precisazione relativa alle modalità di realizzazione del progetto unitario. Per tutto il resto si propone la conferma della scheda norma, senza previsione di residenza.



**Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole a maggioranza alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

## **OSSERVAZIONE N. 040 - Puccinelli Simonetta**

Prot. n. 35649 del 19.08.2009

*Località: S. Giusto, via S. Agostino – via Pardi*  
*P.S. Sistema residenziale*  
*R.U. Zona agricolo urbano*  
*Oss. Da zona agricolo urbano ad ambito C2bA*  
*Vincoli*

### **Sintesi della Osservazione:**

*L'osservazione interessa un'area ricadente in ambito agricolo urbano ma in parte resede di un fabbricato residenziale, inserito, insieme alla restante parte della proprietà, nell'ambito C2bA. Chi osserva chiede che anche la parte dell'area di proprietà ricadente nell'ambito agricolo urbano sia inserita nell'ambito C2bA al fine di procedere al riordino dei manufatti tramite un intervento di demolizione e ricostruzione.*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

Dalla verifica della cartografia di piano aggiornata con la variante, si rileva che quanto osservato è già stato, in parte, considerato. La porzione di proprietà edificata è stata inserita, infatti, all'interno dell'ambito C2bA, rendendo così possibile il recupero dei manufatti richiesto. Si ritiene, invece, di non accogliere l'osservazione oltre la rettifica del perimetro come già modificato nella cartografia adottata, mantenendo tutta la restante parte alla destinazione agricola urbana.

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

## **OSSERVAZIONE N. 041 – Direzione Patrimonio**

Prot. n. 35790 del 20.08.2009

### **Sintesi della Osservazione:**

*La Direzione Patrimonio del Comune di Pisa chiede di verificare le destinazioni e l'edificabilità di alcuni immobili di proprietà comunale, compresi nel piano delle dismissioni.*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

Alcuni degli immobili compresi nell'elenco non richiedono modifiche allo strumento urbanistico (terrazze di Largo Ciro Menotti, piccoli appezzamenti non suscettibili di autonoma utilizzazione).

La variazione di destinazione di altre aree è invece compatibile con lo strumento urbanistico (area di via Cuoco, classificabile come SQ2/a; area di Ospedaletto, classificabile come SQ2).

Per quanto riguarda le altre modifiche richieste si segnala che in molti casi si tratta di aree contabilizzate come standard urbanistici (alcune delle aree di Marina di Pisa, l'area di via delle Rene) mentre le altre modifiche richiederebbero una nuova valutazione della variante, trattandosi di incremento delle quantità edificatorie, e di nuovo deposito al Genio Civile, con integrazione degli studi geologico-idraulici.

Si propone pertanto l'accoglimento dell'osservazione nei termini sopra indicati per le aree la cui nuova destinazione risulta compatibile con il Regolamento Urbanistico e rinviando le modifiche relative a Marina di Pisa ad uno studio specifico complessivo.

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole a maggioranza alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

**OSSERVAZIONE N. 042 - Arch. Luca Zevi**

Prot. n. 35799 del 21.08.2009

*Località:* Cisanello, largo Concetto Marchesi  
*P.S.* Aree per servizi urbani e territoriali  
*R.U.* Scheda Norma n° 5.6, abitazioni collettive e servizi  
*C.T.* F. 29 particelle 51,53,74, 648, 649,650, 653, 656, 657, 658, 659 e 660  
*Vincoli* Nessuno

**Sintesi della Osservazione:**

*La delibera di variante, riferita alla scheda 5.6., non è supportata da un quadro economico, sacrifica le funzioni collettive a vantaggio di interventi privati e sottovaluta quanto prodotto dalla società democratica.*

*Si esprime opposizione alla demolizione del complesso “Concetto Marchesi” ed ad ogni possibile cambio di destinazione d’uso.*

**Proposta della Commissione tecnica:**

L’osservazione è sostanzialmente analoga alle altre relative allo stesso argomento (n. 23, 24, 35, 45, 46, 47, 49, 50, 51, 53, 57, 58, 59, 68, 80, 111, 112, 114, 117). Si propone il non accoglimento per le conseguenti motivazioni.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

## **OSSERVAZIONE N. 043 - Soc. Blumen s.r.l. di Pierucci**

Prot. n. 35829 del 21.08.2009

Località: Pratale, via Pindemonte  
C.T. F  
P.S. Area per servizi urbani e territoriali  
R.U. adottato Nuova scheda norma 4.2  
Vincoli  
Oss. Modifica della viabilità a tutela delle abitazioni

### **Sintesi della Osservazione<sup>1</sup>:**

*L'osservazione riguarda l'area e i fabbricati esistenti nel comparto n. 3 della scheda norma.*

*Chi osserva chiede le seguenti modifiche alla scheda:*

- escludere dalla scheda la porzione di parcheggio di pertinenza del centro commerciale “Carrefour”;*
- precisare meglio la destinazione “servizi” includendo anche le attività commerciali di vicinato (escludendo la media e grande distribuzione) e l'artigianato di servizio;*
- consentire, in assenza del piano di recupero, gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia, mentre adesso sono ammessi solo quelli fino alla manutenzione straordinaria;*
- rivedere la previsione della viabilità della scheda-norma, mantenendo la via Pindemonte, ritenuta essenziale per l'accessibilità alla attività presenti nel comparto.*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

Considerato che la presente osservazione è stata, di fatto, ritirata dallo stesso soggetto proponente, si ritiene di dover soprassedere sulle richieste formulate che, in ogni caso, non appaiono accoglibili in quanto traviserebbero il senso e parte degli obiettivi della scheda-norma.

Si prende comunque atto della discrepanza cartografica evidenziata (l'inclusione della porzione del parcheggio “Carrefour”).

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Visto il rilievo della Commissione Tecnica relativo alla perimetrazione, la Commissione Consiliare rinvia la valutazione all'osservazione n. 95.

---

<sup>1</sup> *Successivamente la stessa società ha presentato una nuova osservazione (n. 95), con la quale si chiede anche di annullare la presente.*

**OSSERVAZIONE N. 044 - Ing. Luigi Padula**

Prot. n. 35901 del 24.08.2009

*Località: S. Ermete, via Putignano – S.Ermete*  
*P.S. Aree residenziali*  
*R.U. Scheda Norma n. 30.1.*  
*C.T. F. 47 particelle 1023, 1024, 1025 e 1026*  
*Vincoli Nessuno*

**Sintesi della Osservazione:**

*Il proprietario confinante con le aree interessate dalla scheda norma 30.1 chiede il rispetto dell'attuale situazione consolidata, relativamente alla accessibilità ai lotti pertinenziali tramite strada privata e agli impianti tecnologici esistenti sui propri terreni.*

**Parere della Commissione tecnica:**

L'inclusione della strada privata all'interno della superficie fondiaria indicata dalla scheda non ne pregiudica il mantenimento, anche in considerazione del fatto che è posta sul suo margine occidentale e che non potrebbe in nessun caso essere interessata dall'edificazione a causa della distanza dai confini che deve essere mantenuta.

La proposta è di non accoglimento, e comunque dovrà essere il piano attuativo a definire in modo puntuale e dettagliato l'assetto dell'area, tenendo conto delle proprietà, dei vincoli e delle servitù presenti.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

## **OSSERVAZIONE N. 045 - Arch. Luciana Enrica Menozzi**

Prot. n. 35921 del 24.08.2009

*Località:* Cisanello, largo Concetto Marchesi  
*P.S.* Aree per servizi urbani e territoriali  
*R.U.* Scheda Norma n° 5.6, abitazioni collettive e servizi  
*C.T.* F. 29 particelle 51,53,74, 648, 649,650, 653, 656, 657, 658, 659 e 660  
*Vincoli* Nessuno

### **Sintesi della Osservazione:**

*Il complesso Concetto Marchesi, progettato dall'Arch. Pellegrin, è il risultato di una ricerca sulla edilizia scolastica del Ministero della Pubblica Istruzione ed è definito "opera irripetibile": una volta distrutto si eliminerebbe la testimonianza di un'epoca, non solo per le caratteristiche di impianto architettonico e distribuzione funzionale, ma anche per la funzione sociale che si proponeva di svolgere.*

*Chi osserva propone opposizione alla demolizione ed al cambio di destinazione a favore del restauro dell'opera di architettura.*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

Si ribadisce che già la precedente classificazione consentiva la demolizione della struttura e la sua sostituzione edilizia. L'introduzione della scheda è volta soprattutto a garantire, almeno per una parte importante dell'area, il mantenimento di una funzione pubblica.

Si propone il non accoglimento dell'osservazione, rinviando, per le motivazioni di carattere tecnico, economico ed urbanistico, ad altre analoghe osservazioni (n. 23, 24, 35, 42, 46, 47, 49, 50, 51, 53, 57, 58, 59, 68, 80, 111, 112, 114, 117).

### **Parere della Commissione:**

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

## **OSSERVAZIONE N. 046 - Pellegrin Paolo**

Prot. n. 35924 del 24.08.2009

*Località:* Cisanello, largo Concetto Marchesi  
*P.S.* Aree per servizi urbani e territoriali  
*R.U.* Scheda Norma n° 5.6, abitazioni collettive e servizi  
*C.T.* F. 29 particelle 51,53,74, 648, 649,650, 653, 656, 657, 658, 659 e 660  
*Vincoli* Nessuno

### **Sintesi della Osservazione:**

*La produzione architettonica dell'arch. Luigi Pellegrin è stata messa sotto tutela dalla Soprintendenza archivistica di Roma nel 2001 “ in quanto fonte indispensabile per la storia dell'architettura in Italia ... riguardante principalmente i settori dell'edilizia scolastica, pubblica, privata e del design per la prefabbricazione e tra le cui opere principali vi sono il complesso scolastico di Pisa (1972)”.*

*Al momento esiste una richiesta per realizzare una mappatura delle opere non sottoponibili a vincolo (edifici pubblici con meno di 50 anni), e per attivare forme di tutela.*

*Il complesso è compreso in questa fase istruttoria, che dovrebbe concludersi nel gennaio prossimo. La ricerca condotta dalla Fondazione Michelucci con Parc/Mibac, Soprintendenza regionale della Toscana e Regione Toscana, è intitolata “L'architettura in Toscana dal 1945 ad oggi. Selezione delle opere di rilevante interesse storico-artistico”.*

*Con queste motivazioni viene chiesto l'annullamento della prevista demolizione del complesso scolastico Marchesi ed ogni possibile cambio di destinazione d'uso.*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

Si propone il non accoglimento dell'osservazione, rilevando che la demolizione era già possibile con la previsione vigente ante variante, e rinviando, per le motivazioni di carattere tecnico-strutturale, economico ed urbanistico, alle controdeduzioni formulate per altre analoghe osservazioni (n. 23, 24, 35, 42, 45, 47, 49, 50, 51, 53, 57, 58, 59, 68, 80, 111, 112, 114, 117).

### **Parere della Commissione:**

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.



**OSSERVAZIONE N. 047 - Pellegrin Chiara**

Prot. n. 35928 del 24.08.2009

*Località: Cisanello, largo Concetto Marchesi*  
*P.S. Aree per servizi urbani e territoriali*  
*R.U. Scheda Norma n° 5.6, abitazioni collettive e servizi*  
*C.T. F. 29 particelle 51,53,74, 648, 649,650, 653, 656, 657, 658, 659 e 660*  
*Vincoli Nessuno*

**Sintesi della Osservazione:**

*Osservazione identica alla n. 46.*

**Proposta della Commissione tecnica:**

Si rinvia alla controdeduzione di cui all'osservazione n. 46.

**Parere della Commissione:**

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

## **OSSERVAZIONE N. 048 - Pochini Elio**

Prot. n. 35998 del 24.08.2009

Località: S. Michele, via Cuppari  
C.T. F. 30 - part. 61  
P.S. Sistema residenziale  
R.U. variante Residenziale con permesso a costruire convenzionato  
Vincoli  
Oss.

### **Sintesi della Osservazione:**

*L'osservazione riguarda l'area posta in via Cuppari destinata dal vigente regolamento urbanistico a servizi soggetta a permesso a costruire convenzionato. La variante adottata ha modificato la previsione, sempre soggetta a permesso a costruire convenzionato, da servizi a residenziale. Chi osserva rileva che, rispetto alla precedente previsione, anche se con destinazione d'uso diversa, la variante ha ridotto l'indice di edificabilità, chiede pertanto, fermo restando l'area di cessione pubblica (30%), l'incremento dell'indice di edificabilità (itf) da 0,60 mq/mq a 0,70 mq/mq e dell'altezza ammessa fino a ml.12,00, in linea con quella degli altri edifici circostanti. Sempre chi osserva rileva un errore nella perimetrazione della scheda, a tale scopo allega il rilievo dell'area e ne chiede la sua conseguente rettifica.*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

La variante ha ritenuto, stante il contesto e la collocazione urbana dell'area, la destinazione residenziale come la più confacente.

Si propone di non accogliere l'osservazione (incremento indice) in quanto l'indice previsto appare congruo con la densità dell'area e le sue dimensioni, mentre si propone invece di accogliere quanto richiesto circa la modifica dell'altezza massima e la rettifica del perimetro.

### **Parere della Commissione:**

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

## **OSSERVAZIONE N. 049 - Arch. Cesare Rocchi**

Prot. n. 36023 del 25.08.2009

*Località:* Cisanello, largo Concetto Marchesi  
*P.S.* Aree per servizi urbani e territoriali  
*R.U.* Scheda Norma n° 5.6, abitazioni collettive e servizi  
*C.T.* F. 29 particelle 51,53,74, 648, 649,650, 653, 656, 657, 658, 659 e 660  
*Vincoli* Nessuno

### **Sintesi della Osservazione:**

*L'iniziativa di dismettere il complesso Concetto Marchesi presenta errori di valutazione rispetto ai presunti benefici riportati nella relazione del responsabile del procedimento:*

- *carenze strutturali, esiste una commissione tecnica che le ha evidenziate?*
- *la nuova collocazione sarà meglio servita dal trasporto pubblico, non sarebbe più semplice adeguare l'esistente?*
- *decongestionamento della zona, sostituire un complesso scolastico con delle abitazioni aumenta il carico urbanistico.*

*Nella valutazione vengono evidenziate inoltre carenze di carattere economico, urbanistico, sociale e culturale dell'operazione e pertanto chiede la revoca della decisione di dismettere il complesso Concetto Marchesi.*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

Per quanto riguarda le carenze, non solo strutturali, del complesso, si rinvia a quanto già indicato nelle controdeduzioni ad osservazioni sullo stesso argomento, precisando che al "capezzale" della struttura si sono avvicendati numerosi tecnici.

L'adeguamento stradale e, di conseguenza, del servizio di trasporto pubblico, nella situazione esistente è praticamente impossibile (è sufficiente considerare la conclusione, verso ovest, di via Betti). In ogni caso la sostituzione del complesso, che non prevede residenza ordinaria ma residenza specialistica e servizi, oltre alla cessione di aree e strutture a fruizione pubblica, non può paragonarsi al carico urbanistico determinato dalla presenza di oltre duemila studenti, oltre al personale insegnante e non.

Per motivi indicati, ed in riferimento anche alle controdeduzioni relative ad altre osservazioni aventi lo stesso oggetto (n. 23, 24, 35, 42, 43, 45, 46, 47, 50, 51, 53, 57, 58, 59, 68, 80, 111, 112, 114, 117), si propone il non accoglimento dell'osservazione

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

## **OSSERVAZIONE N. 050 - Arch. Carlo Cesana**

Prot. n. 36035 del 25.08.2009

<i>Località:</i>	<i>Cisanello, largo Concetto Marchesi</i>
<i>P.S.</i>	<i>Aree per servizi urbani e territoriali</i>
<i>R.U.</i>	<i>Scheda Norma n° 5.6, abitazioni collettive e servizi</i>
<i>C.T.</i>	<i>F. 29 particelle 51,53,74, 648, 649,650, 653, 656, 657, 658, 659 e 660</i>
<i>Vincoli</i>	<i>Nessuno</i>

### **Sintesi della Osservazione:**

*L'opera realizzata da l'arch. L. Pellegrin è uno dei primi esempi di applicazione della tecnologia del prefabbricato nella realizzazione di edifici di una certa dimensione, frutto di studi sulle fasi di lavorazione a vantaggio di costi, tempi e sicurezza; oltre ad essere tra le poche struttura scolastica in Italia considerata "aperta ". Dichiarare l'edificio con "gravi carenze strutturali" senza essere supportati da una perizia statica è azzardato in considerazione del processo di lavorazione del prefabbricato che garantisce qualità statiche superiori. L'operazione di trasferimento del complesso scolastico, mantenendo solo una parte delle strutture sportive, appare uno scempio per l'opera architettonica a vantaggio di interventi speculativi (240 alloggi)*

*Viene chiesto l'annullamento della previsione, ritrovando in un' altra area proposta dalla variante gli obiettivi riportati nella scheda n° 5.6.*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

Le argomentazioni dell'osservazione sono analoghe, se non identiche, a quelle di altre osservazioni (n. 23, 24, 35, 42, 43, 45, 46, 47, 49, 51, 53, 57, 58, 59, 68, 80, 111, 112, 114, 117).

Si propone il non accoglimento con le stesse motivazioni espresse negli altri casi.

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

**OSSERVAZIONE N. 051 - Arch. Luca Zevi**

Prot. n. 36133 del 26.08.2009

*Località: Cisanello, largo Concetto Marchesi*  
*P.S. Aree per servizi urbani e territoriali*  
*R.U. Scheda Norma n° 5.6, abitazioni collettive e servizi*  
*C.T. F. 29 particelle 51,53,74, 648, 649,650, 653, 656, 657, 658, 659 e 660*  
*Vincoli Nessuno*

**Sintesi della Osservazione:**

Osservazione identica alla n. 42, presentata dalla stessa persona

**Proposta della Commissione tecnica:**

Si rinvia alla proposta espressa in relazione all'osservazione n. 42 ed alle altre aventi lo stesso oggetto.

**Parere della Commissione:**

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

## **OSSERVAZIONE N. 052 - Nacci Maura**

Prot. n. 36139 del 26.08.2009

*Località: P.ta Nuova, via Mino Rosi*  
*P.S. Sistema infrastrutturale ferroviario*  
*R.U. Ambito SQ1*  
*Oss. Modifica della norma*  
*Vincoli Fascia rispetto ferroviario*

### **Sintesi della Osservazione:**

*L'osservazione ha per oggetto una parte dell'area racchiusa tra il sottopasso del v.le delle Cascine e il raccordo ferroviario tra le linee Pisa-Genova e Pisa-Lucca. In queste aree sono presenti diversi fabbricati, un tempo in parte destinati ad attività produttive, oggi dismesse. Chi osserva chiede, o meglio, pone in evidenza, stante la collocazione dell'area, alcune questioni sulla fattibilità del recupero di questi fabbricati, della loro destinazione d'uso e della necessità di modificare le norme del regolamento urbanistico al fine di consentire un effettivo recupero.*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

La questione sollevata dalla osservazione, che può considerarsi una richiesta di precisazione rispetto all'ambito individuato dalla cartografia, è da ritenersi fondata, ma occorre che sia esaminata ed approfondita all'interno di una proposta complessiva (piano di recupero) estesa all'intera area racchiusa tra il sottopassaggio e la ferrovia, che tenga conto dei vincoli di rispetto ferroviario, della classificazione acustica e degli altri aspetti relativi alle emissioni sonore ed alla peculiare e limitata accessibilità dell'intero ambito.

Si ritiene pertanto che non si possa, in questa sede, parlare di accoglimento o rigetto dell'osservazione, ma di motivata esigenza di procedere al necessario approfondimento con un atto urbanistico appositamente dedicato.

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

## **OSSERVAZIONE N. 053 - Circolo culturale Biblioteca Franco Serantini**

Prot. n. 36172 del 26.08.2009

*Località: Cisanello, largo Concetto Marchesi*  
*P.S. Aree per servizi urbani e territoriali*  
*R.U. Scheda Norma n° 5.6, abitazioni collettive e servizi*  
*C.T. F. 29 particelle 51,53,74, 648, 649,650, 653, 656, 657, 658, 659 e 660*  
*Vincoli Nessuno*

### **Sintesi della Osservazione:**

*L'importanza del Complesso Concetto Marchesi nel quartiere e nella città in particolar modo per l'uso ludico, ricreativo, culturale e politico degli spazi offerti a centinaia di persone che lo frequentano giornalmente, oltre a quello scolastico e didattico. Viene chiesto se siano stati considerati i seguenti aspetti: quali soluzioni individuate per le Biblioteche, impianti sportivi, spazi liberi gratuiti attualmente disponibili e quali siano le forme di coinvolgimento degli utenti e cittadini.*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

La funzione sociale svolta dal complesso non viene messa in discussione. Sarà compito dei progettisti della nuova struttura considerare tale funzione all'interno del nuovo complesso scolastico, ma anche negli spazi contigui alla nuova localizzazione, che potranno consentire un'integrazione con il nuovo palazzo della Provincia.

Si propone il parziale accoglimento con l'integrazione degli elementi prescrittivi della scheda-norma 7.5 con le funzioni complementari a quelle scolastiche oggi svolte dal complesso.

### **Parere della Commissione:**

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

**OSSERVAZIONE N. 054 - Madonia Giuseppe e Taccori Claudia**

Prot. n. 36176 del 26.08.2009

Località: S. Ermete, via Putignano – S.Ermete  
P.S. Aree residenziali  
R.U. Scheda Norma n. 30.1.  
C.T. F. 47 particelle 1047 e 1077.  
Vincoli Nessuno

**Sintesi della Osservazione:**

*I proprietari delle aree interne alla scheda norma 30.1, chiedono l'esclusione dal Piano Attuativo e l'inserimento in ambito Q3c come pertinenze della propria abitazione su via Putignano - S. Ermete.*

**Parere della Commissione tecnica:**

La modifica richiesta incide sul dimensionamento della scheda norma, che comprende anche il 50% di edilizia convenzionata, rendendo di fatto non attuabile l'intervento.

Si propone il non accoglimento.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.



## **OSSERVAZIONE n. 055 - Bongiorno Stefano**

Prot. n. 36181 del 26.08.2009

Località: via Cattaneo  
P.S. Sistema residenziale  
R.U. Viabilità ed ambito C2bA  
C.T.  
Oss. Modifiche delle scheda  
Vincoli

### **Sintesi della Osservazione:**

*L'osservazione interessa la ricostruzione di un edificio posto sulla via Cattaneo e la sostituzione edilizia di un capannone posto nella zona retrostante. Chi osserva rileva che la previsione (vincolo urbanistico) di realizzare un percorso pedonale e carrabile, mai attuato, ha impedito (penalizzato) nel corso di questi anni la possibilità di recuperare i fabbricati esistenti e favorito il conseguente degrado; che la realizzazione del collegamento è a totale carico delle scheda 29.2 anche se la necessità di tale passaggio è da riferirsi agli obiettivi da raggiungere per un'altra scheda (la 29.1); che per la realizzazione di questo passaggio viene coinvolta anche un'altra proprietà, estranea all'intervento e con interessi del tutto diversi, difficili da coniugare insieme. Per quanto sopra e per una fattibilità dell'intervento chi osserva chiede le seguenti modifiche:*

- associare alla scheda 29.1, quella maggiormente interessata, la parte della proprietà non interessata dall'intervento e coinvolta nella realizzazione del collegamento con la via Marco Polo;*
- ridurre le dimensioni del collegamento a ml. 3,50;*
- consentire di realizzare l'edificio sulla via Cattaneo di altezza media tra i due edifici adiacenti, altezza coerente con il contesto dell'edificato della via, consentendo un slu conseguente di mq. 500;*
- consentire anche per la sostituzione edilizia del capannone una maggiore altezza, con la collocazione al p.t. e nel sottotetto dei servizi e al piano primo e secondo le unità immobiliari (il rialzamento si rende necessario anche per dare maggiore luce in quanto gli edifici circostanti sono tutti di maggiore altezza) per una slu complessiva di mq. 400;*
- che sia rettificato, per mero errore grafico, il perimetro della scheda sul lato sud-est, in quanto non attinente l'intervento.*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

Quanto espresso nell'osservazione appare motivato, anche se, per quanto riguarda il collegamento con via Marco Polo, è necessario garantirne la realizzazione.

Tale collegamento è strettamente funzionale alla realizzazione dell'intervento su via Vespucci, che prevede un parcheggio interrato, e ne diviene elemento condizionante. Non può pertanto essere eliminato.

Si propone l'accoglimento per quanto riguarda l'ampiezza dell'accesso su via Cattaneo e per la richiesta relativa alla superficie utile lorda e per la correzione del perimetro. Si propone inoltre la suddivisione della scheda in due comparti, relativi alle due diverse proprietà, che consentano la realizzazione degli interventi previsti anche in tempi diversi.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole a maggioranza alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

## **OSSERVAZIONE N. 056 - Soc Baxter S.p.A., ESTAV**

Prot. n. 36188 del 26.08.2009

*Località: Ospedaletto, via Cocchi*  
*P.S. Sistema per la produzione di beni e servizi*  
*R.U. Ambito PQ2*  
*Vincoli*  
*Oss. Variante ambito da PQ2 a SQ2/S*

### **Sintesi della Osservazione:**

*L'osservazione riguarda il complesso industriale della Baxter ad Ospedaletto. Chi osserva chiede la modifica della previsione dell'ambito da PQ2 a SQ2/S, per servizi a carattere sanitario pubblico, in quanto l'intenzione è di trasferire, in tale sede, l'ESTAV, l'ente per i servizi tecnico-amministrativi dell'area vasta Nord-Ovest, istituito con L.R.T. n. 40/05. La destinazione richiesta deve essere tale da consentire la collocazione degli uffici direzionali dell'ente e del magazzino per lo smistamento dei presidi sanitari.*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

La destinazione d'uso richiesta è compatibile con il sistema individuato dal Piano Strutturale per l'area, e non crea una effettiva differenza rispetto a quanto esistente fino a quando la soc. Baxter ha mantenuto l'attività in loco. All'interno delle modifiche e precisazioni attinenti la cartografia del Regolamento Urbanistico, si ritiene che l'osservazione possa essere accolta, con inserimento in ambito SQ2, ma con più propria specificazione di destinazione con la sigla "U" ("uffici pubblici"), anziché "S" (relativa invece alle strutture sanitarie vere e proprie).

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

## **OSSERVAZIONE N. 057 – Arch. Filippo Schiavetti Arcangeli**

Prot. n. 36192 del 26.08.2009

*Località:* Cisanello, largo Concetto Marchesi  
*P.S.* Aree per servizi urbani e territoriali  
*R.U.* Scheda Norma n° 5.6, abitazioni collettive e servizi  
*C.T.* F. 29 particelle 51,53,74, 648, 649,650, 653, 656, 657, 658, 659 e 660  
*Vincoli* Nessuno

### **Sintesi della Osservazione:**

*La relazione del responsabile del procedimento, la dove si dice che il complesso scolastico presenta gravi carenze strutturali e notevoli difficoltà di oneri manutentivi, non è supportata da una adeguata analisi. Viene chiesto per quali motivi non è stato tenuto di conto dell'art. 37 della L.R. 1/05 sulla tutela e valorizzazione degli insediamenti in particolar modo per quanto riguarda le opere pubbliche dell'architettura contemporanea in riferimento anche agli spazi. Il quadro economico-finanziario di una operazione del genere incide notevolmente sui costi pubblici a carico della collettività.*

*Per i motivi sopra indicati viene proposta opposizione alla prevista demolizione del complesso scolastico.*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

L'argomento è stato ampiamente trattato in relazione ad altre analoghe osservazioni (n. 23, 24, 35, 42, 43, 45, 46, 47, 49, 50, 51, 53, 58, 59, 68, 80, 111, 112, 114, 117), sia sotto il profilo tecnico-strutturale, sia sotto il profilo economico.

Si propone il non accoglimento con le stesse motivazioni.

### **Parere della Commissione:**

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

**OSSERVAZIONE N. 058 - Arch. Luciana Enrica Menozzi**

Prot. n. 36198 del 26.08.2009

*Località:* Cisanello, largo Concetto Marchesi  
*P.S.* Aree per servizi urbani e territoriali  
*R.U.* Scheda Norma n° 5.6, abitazioni collettive e servizi  
*C.T.* F. 29 particelle 51,53,74, 648, 649,650, 653, 656, 657, 658, 659 e  
660  
*Vincoli* Nessuno

**Sintesi della Osservazione:**

*L'osservazione è identica alla n. 45*

**Proposta della Commissione tecnica**

Si rinvia alla proposta già indicata in riferimento all'osservazione n. 45.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole a maggioranza alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

**OSSERVAZIONE N. 059 - Pellegrin Paolo**

Prot. n. 36201 del 26.08.2009

*Località:* Cisanello, largo Concetto Marchesi  
*P.S.* Aree per servizi urbani e territoriali  
*R.U.* Scheda Norma n° 5.6, abitazioni collettive e servizi  
*C.T.* F. 29 particelle 51,53,74, 648, 649,650, 653, 656, 657, 658, 659 e  
660  
*Vincoli* Nessuno

**Sintesi della Osservazione:**

*Osservazione identica alla n. 46*

**Proposta della Commissione tecnica:**

Si rinvia a quanto già espresso in riferimento alla osservazione n. 46.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

**OSSERVAZIONE N. 060 - Benedettini Fernanda e altri**

Prot. n. 36213 del 27.08.2009

*Località: La Vettola, via Livornese*  
*P.S. Zona agricola paesaggistica*  
*R.U. Area agricola paesaggistica*  
*Oss. Da zona agricola paesaggistica ad ambito Q3e*  
*Vincoli*

**Sintesi della Osservazione:**

*L'osservazione ha per oggetto alcuni lotti di terreno posti nella zona retrostante l'edificato di via Livornese e accessibili tramite strada privata. I lotti sono attualmente compresi in zona agricola-paesaggistica e chi osserva chiede la modifica della loro destinazione in ambito residenziale Q3e, analogamente alle lottizzazioni presenti sull'altro lato della via Livornese.*

**Proposta della Commissione tecnica:**

La richiesta è in contrasto con le indicazioni del Piano Strutturale e pertanto non compresa nell'ambito della variante e non suscettibile di accoglimento.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

## **OSSERVAZIONE N. 061 - Pensionato Universitario Lanteri**

Prot. n. 36224 del 27.08.2009

*Località: San Michele degli Scalzi*  
*P.S. Aree residenziali*  
*R.U. Scheda norma 5.4.*  
*C.T. F. 31 particella 71*  
*Vincoli Paesaggistico*

### **Sintesi della Osservazione:**

*Il Direttore dell'Istituto dei Padri Oblati di Maria Vergine, vista la scheda n. 5.4, all'interno della quale ricade una porzione di terreno di proprietà dell'Istituto (220 mq.), chiede di escludere tale superficie dalla scheda.*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

L'area cui si fa riferimento è necessaria per il prolungamento di via Prinetti, e costituisce una delle possibilità di accesso al parcheggio pubblico previsto dalla scheda, ritenuto necessario per contribuire alla dotazione di spazi di sosta in un ambito fortemente edificato e servito da viabilità di scarsa ampiezza.

Il breve tratto di viabilità di collegamento soddisfa, inoltre, un'esigenza di sicurezza per una parte del quartiere ad alta densità edilizia e servito da una sola via di accesso.

Si propone il non accoglimento dell'osservazione.

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.



## **OSSERVAZIONE N. 062 - Damone Lucia**

Prot. n. 36229 del 27.08.2009

*Località: San Marco, via Montanelli*  
*P.S. Aree di connessione*  
*R.U. Aree agricole urbane*  
*C.T. F. 46 particella 2149*  
*Vincoli Aeroportuale*

### **Sintesi della Osservazione:**

*La proprietaria dell'immobile ove risiede e dell'appezzamento di terreno contiguo, rilevato che predetto immobile non è inserito in ambito residenziale dal vigente R.U., chiede che in fase di approvazione definitiva della variante le aree vengano inserite in ambito residenziale con destinazione tale da realizzare un piccolo fabbricato a fini abitativi per i propri familiari.*

*(Vedere anche osservazione n. 60)*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

Come già evidenziato in altri casi analoghi, l'osservazione è in contrasto con le indicazioni del Piano Strutturale e pertanto non può essere accolta per quanto attiene alla individuazione di un nuovo lotto edificabile in ambito agricolo. Può invece essere accolta nel senso di rettificare la perimetrazione dell'adiacente ambito C2bC al fine di comprendere al suo interno gli edifici residenziali realizzati in forza delle previgenti previsioni di PRG.

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

**OSSERVAZIONE N. 063 - Massimilla Paola**

Prot. n. 36232 del 27.08.2009

*Località: San Marco, via Montanelli*  
*P.S. Aree di connessione*  
*R.U. Aree agricole urbane*  
*C.T. F. 46 particella 2149*  
*Vincoli Aeroportuale*

**Sintesi della Osservazione:**

*L'osservazione è del tutto analoga a quella n. 62, e tratta dell'altra metà del fabbricato e dell'area di pertinenza, il tutto compreso in area agricola urbana.*

**Proposta della Commissione tecnica:**

Si conferma quanto già proposto in riferimento all'osservazione n. 62.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

## **OSSERVAZIONE N. 064 - Del Bravo Amulio**

Prot. n. 36233 del 27.08.2009

*Località: San Marco, via Montanelli*  
*P.S. Aree residenziali*  
*R.U. C1bB ambiti d'impianto pre-urbano morfologicamente alterati*  
*C.T. F. 46 particella 1382*  
*Vincoli Aeroportuale*

### **Sintesi della Osservazione:**

*Si tratta di un terreno fronteggiante la via Montanelli, inserito nell'ambito C1bB, il cui proprietario chiede il passaggio di ambito (Q3d o Q3e) in modo da poter realizzare un piccolo fabbricato a fini abitativi.*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

L'osservazione, che attiene la cartografia del Regolamento Urbanistico, oltre ad introdurre nuova edificabilità ed incremento, seppure singolarmente non rilevante, del carico urbanistico, contraddice quanto inteso tutelare dal Regolamento Urbanistico con la classificazione della zona in ambito di conservazione, ambito nel quale il principale obiettivo è il mantenimento dei caratteri originari della zona e la riqualificazione degli interventi successivi in contrasto con tali obiettivi. Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione.

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

**OSSERVAZIONE N. 065 - Mammoli Alessandro**

Prot. n. 36235 del 27.08.2009

*Località: San Giusto, via Sant'Agostino*  
*P.S. Aree residenziali*  
*R.U. Aree agricole periurbane parte Q3c*  
*C.T. F. 45 particella 1372*  
*Vincoli nessuno*

**Sintesi della Osservazione:**

*Un terreno posto ai margini dell'abitato di via Sant'Agostino, in San Giusto, è in parte compreso nell'ambito Q3c e parte in area agricola periurbana; il proprietario chiede che sia interamente inserito in un ambito che consenta di poter realizzare un piccolo fabbricato a fini abitativi*

**Proposta della Commissione tecnica:**

Premesso che l'ambito nel quale è, in parte, compresa la proprietà non consente nuova edificazione indipendente, ma soltanto ampliamenti di fabbricati esistenti (Q3c), l'osservazione propone modifiche del Regolamento Urbanistico in contrasto con il Piano Strutturale per quanto riguarda la variazione da zona agricola ad ambito Q3d/Q3e (gli unici che consentirebbero quanto richiesto) e, in ogni caso, produrrebbero una sostanziale mutazione di ambito per la parte individuata come Q3c, con nuova edificazione su lotti non direttamente accessibili dalla viabilità ed in contraddizione con le motivate indicazioni del Regolamento Urbanistico che prevede per la zona solo interventi di riqualificazione. Si propone pertanto il non accoglimento dell'osservazione.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

## **OSSERVAZIONE N. 066 - Comitato "Vecchio CEP"**

Prot. n. 36251 del 27.08.2009

*Località: Villaggio CEP, via Gentile da Fabriano*  
*P.S. Aree residenziali*  
*R.U. Verde sportivo*  
*C.T. F. 25 particella 425*  
*Vincoli Paesaggistico, Archeologico*

### **Sintesi della Osservazione:**

*Il Comitato mette in evidenza l'importanza degli attuali impianti sportivi non solo per le attività che vengono svolte ma anche come luogo d'incontro e di socializzazione, nonostante necessitino di interventi manutentivi. L'intervento proposto dalla scheda 19.3, contrasta con la volontà di un gran numero dei residenti, con la capacità della viabilità esistente e comporta una diminuzione delle aree a verde pubblico. Viene apprezzata la volontà di aumentare la dotazione di ERP nel territorio comunale e di dotare il quartiere di un nuovo polo sportivo come previsto dal R.U.. Si chiede:*

- realizzare l'intervento residenziale all'interno dell'area destinata ad accogliere il nuovo polo sportivo, dove trasferire le palestre.*
- intervento di recupero dell'attuale area di via Gentile da Fabriano mantenendo e rinnovando gli impianti sportivi esistenti, dotandola di parcheggio e verde attrezzato pubblico.*
- collegamento organico tra le due aree*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

La realizzazione dei nuovi edifici di edilizia popolare è subordinata alla preventiva realizzazione dei nuovi impianti sportivi, mentre il Piano Strutturale ed i vincoli ambientali non consentono la realizzazione di edifici residenziali nell'area destinata a verde sportivo.

Si propone il non accoglimento dell'osservazione.

### **Proposta di emendamento alla controdeduzione proposta dalla Commissione Tecnica (consigliere Zappacosta):**

Modificare la scheda-norma prevedendo l'intervento diretto anziché il piano attuativo.

### **Parere della Commissione Consiliare sull'emendamento:**

Parere favorevole a maggioranza all'emendamento.

### **Parere della Commissione Consiliare sulla controdeduzione come emendata:**

Parere favorevole a maggioranza alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica, come emendata.

## **OSSERVAZIONE N. 067 - Gianfaldoni Dante**

Prot. n. 36272 del 27.08.2009

*Località: Marina di Pisa, via Milazzo via Ordine Santo Stefano*  
*P.S. Aree residenziali*  
*R.U. Verde Attrezzato*  
*C.T. F. 63 particella 37*  
*Vincoli paesaggistico*

### **Sintesi della Osservazione:**

*Il proprietario di un terreno fronteggiante sia la via Milazzo che la via dell'Ordine di Santo Stefano a Marina di Pisa, considerato che la variante in oggetto ha confermato la previsione di Verde Attrezzato sull'area, chiede, proponendo la cessione gratuita del 50% di detto terreno, la possibilità di edificare tre unità immobiliari, per esigenze familiari, sulla parte rimanente.*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

La richiesta avrebbe potuto essere valutata solo nella fase preliminare di esame delle proposte di nuove schede di trasformazione. Allo stato attuale l'eventuale accoglimento, in assenza di valutazione sugli effetti dell'intervento e con l'introduzione di nuova edificabilità in presenza di una decurtazione delle quantità di standard, seppure solo previste, comporterebbe una nuova adozione della variante, anche per consentire eventuali osservazioni da parte dei confinanti.

Si ricorda inoltre che lo spirito e gli obiettivi della variante non sono stati quelli di prevedere semplicemente nuova edificazione, quanto quelli di creare le condizioni per il superamento di condizioni di degrado tramite il recupero di strutture esistenti e con incremento delle quantità di standard.

Si propone perciò di non accogliere l'osservazione.

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole all'unanimità alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

**OSSERVAZIONE N. 068 - Arch. Cesare Rocchi**

Prot. n. 36289 del 27.08.2009

*Località: Cisanello, largo Concetto Marchesi*  
*P.S. Aree per servizi urbani e territoriali*  
*R.U. Scheda Norma n° 5.6, abitazioni collettive e servizi*  
*C.T. F. 29 particelle 51,53,74, 648, 649,650, 653, 656, 657, 658, 659 e 660*  
*Vincoli Nessuno*

**Sintesi della Osservazione:**

*Osservazione identica alla n. 49*

**Proposta della Commissione tecnica:**

Si conferma quanto già proposto in riferimento all'osservazione n. 49.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

**OSSERVAZIONE n. 069 - Marconi Lido**

Prot. n. 36292 del 27.08.2009

Località: S. Ermete  
P.S. Aree residenziali  
R.U. Scheda n. 27.2  
C.T. F. 47 particelle 410, 1608,1610, 1611, 1612 1613 e 1614  
Vincoli Rispetto ferroviario

**Sintesi della Osservazione:**

*L'area ha subito una riduzione dovuta all'esproprio delle Ferrovie mantenendo la SLU originaria (4200 mq). Considerato che la nuova scheda riduce a 3000 mq la SLU, chiede di "variare la scheda nei parametri e nelle destinazioni".*

**Proposta della Commissione tecnica:**

In effetti, in occasione della variante richiesta da RFI per la realizzazione del sottopasso sulla linea Pisa-Livorno-Collesalveti, l'area era stata ridimensionata, mantenendo però l'edificabilità già prevista, allo scopo di non penalizzare ulteriormente la proprietà, già soggetta all'esproprio di una porzione dell'area.

Con la presente variante la scheda-norma veniva semplicemente confermata, con la finalità di poter vedere finalmente riqualificata l'area.

Si propone perciò l'accoglimento dell'osservazione in quanto trattasi di un errore di trascrizione, mantenendo la scheda-norma originale.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.



## **OSSERVAZIONE N. 070 - “Il Cerro” cooperativa edilizia**

Prot. n. 36300 del 27.08.2009

*Località: Marina di Pisa, via Milazzo*  
*P.S. Parco territoriale parte aree residenziali*  
*R.U. PZ 14 del Peep*  
*C.T.*  
*Vincoli Paesaggistico*

### **Sintesi della Osservazione:**

*Il presidente della cooperativa edilizia “Il Cerro “ di Marina di Pisa chiede l’assegnazione di una area facente parte del PZ 14 del Peep ’95, intervento ormai completato, per la realizzazione di una schiera di n. 9 appartamenti per i propri soci.*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

L’area oggetto della richiesta era compresa nel PEEP approvato nel 1995. Il piano di zona prevedeva la costruzione di edifici e la contestuale realizzazione di spazi di standard. L’intervento è ormai concluso e l’accoglimento dell’osservazione, in assenza di una più completa analisi delle dotazioni di standard sul litorale e, in specie, per l’UTOE n. 38, porterebbe alla perdita di un’area di standard effettivo e di proprietà comunale.

Si propone quindi di non accogliere l’osservazione in quanto, oltre ad introdurre nuova edificazione, comporta una reale riduzione di aree a verde di standard.

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole all’unanimità alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

**OSSERVAZIONE N. 071 - Arch. Giovannoni Stefano**

Prot. n. 36301 del 27.08.2009

Località: Marina, piazza Viviani  
P.S. Aree residenziali  
R.U. Lungomare di Marina  
C.T. F. 61 particella 70.  
Vincoli Paesaggistico

**Sintesi della Osservazione:**

*L'abolizione della scheda n. 38 PS di fatto impedisce la ristrutturazione del fabbricato ad angolo tra via La Sirenetta e via Ciurini, come da progetto presentato, viene richiesta una revisione delle previsioni adottate in modo da consentire il recupero e la riqualificazione dell'immobile come previsto.*

**Parere della Commissione tecnica:**

Si è scelto di inserire la scheda norma nel più ampio progetto di insieme della sistemazione del lungomare di Marina; in tale sede, con la redazione del piano attuativo, potrà essere preso in esame quanto oggetto della osservazione. Si propone perciò il non accoglimento dell'osservazione in questa sede.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

## **OSSERVAZIONE N. 072 – Arch. Giovannoni Stefano**

Prot. n. 36303 del 27.08.2009

*Località: Marina di Pisa, via Milazzo*  
*P.S. Aree residenziali*  
*R.U. SQ1/I insediamenti specialistici saturi (scuola)*  
*C.T.*  
*Vincoli Paesaggistico*

### **Sintesi della Osservazione:**

*La proprietà della struttura già sede della circoscrizione n. 1 e dell'asilo comunale di via Milazzo a Marina di Pisa, considerato l'imminente trasferimento delle funzioni presso la scuola Viviani, chiede la trasformazione dell'ambito da SQ1/I in ambito Q3c, in modo da consentire una variazione della destinazione e delle caratteristiche insediative senza variare in modo sostanziale il carico edilizio sul territorio.*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

Pur riconoscendo la fondatezza dell'osservazione, proprio in presenza dei programmi comunali di trasferimento delle funzioni oggi ospitate sull'area di proprietà privata, e considerandola attinente almeno alla parte cartografica della variante, si ritiene più opportuno, invece di un inserimento immediato in ambito residenziale ed una volta dismesse le funzioni attuali, il rinvio ad uno specifico Piano di Recupero (in variante al Regolamento Urbanistico) che disciplini, anche con la valutazione delle nuove quantità di standard necessarie, la trasformazione dell'area che, si ricorda, ad oggi costituisce standard dell'UTOE.  
Si propone pertanto il non accoglimento dell'osservazione.

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole all'unanimità alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

**OSSERVAZIONE N. 073 - Baudino Giuseppe**

Prot. n. 36304 del 27.08.2009

*Località: San Piero, via Livornese*  
*P.S. Aree residenziali*  
*R.U. Q3c ambito di limitati incrementi del carico insediativo*  
*C.T.*  
*Vincoli Paesaggistico*

**Sintesi della Osservazione:**

*Viene chiesto di variare la destinazione dell'ambito di cui il lotto fa parte da Q3c a Q3e a completamento di un "vuoto" prospettico tra la basilica Romanica (San Piero) e l'ex vivaio forestale lungo la S.P. del Mare".*

**Proposta della Commissione tecnica:**

L'osservazione propone un incremento di edificabilità all'interno di una ambito di riqualificazione (vedere anche osservazione n. 21 e relativa controdeduzione).

Si propone il non accoglimento.

**Parere della Commissione:**

Parere favorevole a maggioranza alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

## **OSSERVAZIONE n. 074 – PIAGGIO S.p.A.**

Prot. n. 36305 del 27.08.2009

Località: P.ta a Mare, via del Chiassatello  
P.S. Vedi Variante  
R.U. scheda norma 26.3  
C.T.  
Oss. Modifiche delle scheda  
Vincoli

### **Sintesi della Osservazione:**

*L'Osservazione riguarda l'area dell'ex complesso industriale Piaggio posta lungo il canale dei Navicelli, a P.ta a Mare. Chi osserva richiama i seguenti aspetti e richieste di modifiche alla scheda norma:*

- *la scheda ha fortemente ridotto, in termini quantitativi, l'intervento di recupero dell'area, anche rispetto a quanto concesso per le aree limitrofe. Si deve tener conto che l'area S. Gobain ha un rapporto di copertura di poco superiore al 50%, mentre quello dell'area Piaggio è superiore al 90%;*
- *l'indice richiesto nella proposta era di 0,85, l'indice indicato dalla Amministrazione in una prima fase era di 0,60 che con l'adozione è stato ulteriormente abbassato e portato a 0,50;*
- *l'intervento era orientato ad inserire un mix di funzioni tra le quali anche un polo tecnologico di alta qualità ambientale;*
- *la Piaggio ha sottoscritto il protocollo al fine di consolidare l'insediamento delle attività logistiche del gruppo a Pontedera;*
- *recupero dei volumi esistenti nella parte nord dell'area di proprietà per attività direzionali e commerciali di sul mq. 2.700 (erroneamente indicati, in un punto, in mq. 2500);*
- *trasformazione dell'area riportare quanto meno l'indice its = 0,60 (max mq. 25.000), come ipotizzato nella prima fase dalla Amministrazione con le seguenti destinazioni: residenza ordinaria mq. 8.500; residenza speciale (studenti) mq. 8.500; attività artigianali con rapporto sc/sul 1,5 pari a mq. 5.500;*
- *rettificare l'errore della scheda del fabbricato indicato come residenziale ed estrarlo dalla scheda rinviandolo ad un intervento soggetto a DIA o a P.C. con destinazione direzionale e commerciale o in alternativa non conteggiare negli indici le superfici del fabbricato (mq. 2.700);*
- *togliere la subordinazione dell'intervento alla realizzazione del nuovo impianto a Pontedera (altro Comune), in quanto illegittima;*
- *fermo restando che sarebbe opportuno rinviare scelte come l'altezza massima degli edifici al successivo piano attuativo, consentire una altezza di almeno ml. 24,00 con un minore impegno del territorio, favorendo una migliore qualità e accessibilità degli spazi di verde, nell'interesse del quartiere;*
- *delle due darsene è possibile prevedere solo la prima, l'altra è fuori dell'area di proprietà della Piaggio;*
- *la previsione del campo sportivo aperto appare incongrua rispetto al piano previsto per questa area, inoltre si rileva che sull'altro lato del canale è previsto lo sviluppo di un complesso sportivo, e si suggerisce di prevedere la realizzazione di una passerella pedonale e ciclabile che colleghi i due lati del canale e di percorsi verdi attrezzati lungo il medesimo.*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

Considerato che la proposta di nuova scheda-norma, pur ridotta rispetto alla richiesta della proprietà, prevedeva un diverso indice territoriale, commisurato anche a quanto previsto per analoghe aree di recupero; considerato che il fabbricato di testata verso via del Chiassatello deve essere mantenuto come testimonianza di edificato novecentesco; considerata l'opportunità di prevedere un'area da destinarsi ad incubatore di attività collegate alla vicina area destinata alla cantieristica, da gestire in forma pubblica, si propone il parziale accoglimento dell'osservazione con integrazione della scheda norma secondo i seguenti parametri:

### **Punto 3-Obiettivi qualitativi generali**

- *Obiettivi qualitativi di progetto* .- Il primo capoverso viene sostituito da:

**Le trasformazioni previste dalla scheda sono correlate sia allo sviluppo dell' area urbana di Porta a Mare nel settore Nord e del comparto industriale dei Navicelli nel settore sud, sia al progetto industriale di Piaggio nell' area del PIP n° 3 di Pontedera.**

### **Punto 5 - Parametri Urbanistico – edilizi**

**Its. 0,60, oltre al recupero del fabbricato direzionale posto a nord dello stabilimento, classificato tra l'edilizia di interesse novecentesco;**

*Dimensioni dell' intervento:*

- **Rapporto di copertura: 0,50 dell'area fondiaria a destinazione artigianale – 0,50 delle aree destinate a parco tecnologico e residenziale speciale - 0,35 delle aree con destinazione residenziale, recupero superficie coperta esistente per la destinazione direzionale/commerciale;**

- *Superficie utile lorda: 27.950 mq di cui:*

**Residenziale max 40%;**

**Residenze speciali minimo 21% di cui almeno il 50% per residenze studentesche;**

**Direzionale commerciale e servizi max. 10%;**

**Artigianale min. 29%con ifs = 0,80**

### **Punto 6- Elementi prescrittivi:**

- *Viene eliminato il primo punto (realizzazione del nuovo impianto industriale) in quanto già compreso al punto 3;*
- *Viene mantenuta la percentuale di alloggi da destinare all'affitto a canone concordato;*
- *Vengono mantenute le prescrizioni relative alle attività commerciali;*
- *Viene mantenuto l'obbligo relativo alla gestione del parco;*
- *H edifici antistanti il canale: n. 4 piani con H max ml. 12,50, con eccezione della torretta sulla darsena che potrà raggiungere n. 7 piani con H max ml. 21,60 ml.; per gli altri edifici H max ml. 21,60 per n. 7 piani;*
- *Viene mantenuta la previsione della darsena, con realizzazione subordinata alle necessarie autorizzazioni demaniali;*
- *Viene mantenuta la prescrizione della casa passiva per le parti destinate all'affitto a canone concordato;*
- *Viene mantenuta la superficie di 300 mq destinati ad un'opera pubblica;*
- *Viene eliminata l'area a verde attrezzata per attività sportive libere;*
- *Viene inserito "Dovrà essere ceduto all' Amministrazione Comunale il lotto con destinazione artigianale antistante il Canale dei Navicelli, di mq. 5.000 di*

*superficie fondiaria, con ifs 0,80 per mq 4.000 di superficie utile lorda. Il piano attuativo e la convenzione determineranno se l'area dovrà essere ceduta libera dall'immobile esistente o meno. Rimane a carico del proponente l'obbligo di caratterizzazione del sito e dell'eventuale bonifica. L'impegno dovrà essere riportato nella convenzione”.*

**Punto 9- Modalità attuative**

Da sostituire “piano attuativo convenzionato” con **Piano di Recupero convenzionato**.

**Parere della Commissione:**

Parere favorevole a maggioranza alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

## **OSSERVAZIONE n. 075 - Panchetti Elio**

Prot. n. 36307 del 27.08.2009

Località:	<i>La Vettola, via Livornese</i>
P.S.	<i>Sistema residenziale e aree agricole di interesse paesaggistico</i>
R.U.	<i>scheda norma 22.2</i>
C.T.	
Oss.	<i>Modifiche delle scheda</i>
Vincoli	<i>Paesaggistico</i>

### **Sintesi della Osservazione:**

*L'Osservazione riguarda l'area dell'ex complesso industriale SITICEM posto in via Livornese a la Vettola. Chi osserva richiama i seguenti aspetti e richieste di modifiche alla scheda norma:*

- attualmente il complesso industriale è utilizzato dalla Soc. COIMM in base ad un contratto di locazione stipulato con la Curatela del Fallimento, procedura conclusa anche a seguito di accordi con l'Amministrazione Comunale per la salvaguardia dei livelli occupazionali;*
- l'accordo ha previsto un sostegno economico per il trasferimento della attività, e attualmente sono in corso le procedure per il trasferimento della attività;*
- il Comune aveva già espresso la volontà di attribuire all'area la qualifica di zona di recupero;*
- la Soc. Panchetti Immobiliare ha presentato una proposta di variante urbanistica e che tale proposta è stata oggetto di una delibera di G.C. in cui di fatto la proposta veniva accolta nei contenuti (all'unanimità);*
- la scheda norma adottata ha modificato in modo immotivato i contenuti, quantitativi e qualificativi, della proposta, non contiene i giusti requisiti economici per sostenere l'intervento e limita l'altezza (ml. 7,80) e il numero dei piani (n. 2);*
- il mantenimento delle finalità e degli impegni assunti;*
- il ripristino dei parametri urbanistici riportati nella proposta, oggetto della delibera di G.C. n. 36 del 25.02.2008;*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

Nella fase di consultazione tra la curatela fallimentare e l'amministrazione comunale, era stato valutato in circa mc. 50.000 il volume recuperabile, con impegno a sostenere l'intervento di trasformazione purché fosse consentita la prosecuzione dell'attività, rilevata dagli ex dipendenti dell'azienda. Al volume, così determinato su base cartografica, corrisponderebbero poco meno di mq. 17.000 di superficie utile lorda.

Per quanto riguarda il numero dei piani si rileva che, anche con un'altezza di tre piani, si arriverebbe all'incirca alla quota del vicino viadotto del raccordo autostradale.

Si propone l'accoglimento dell'osservazione fino al raggiungimento della superficie utile come determinata nel confronto con la curatela fallimentare e l'innalzamento del numero dei piani a tre, sia per la condizione localizzativa, sia per le finalità affidate all'intervento di recupero (creazione di un primo episodio di centralità urbana lungo il filamento de La Vettola, con piazza ed attività commerciali), con modifica della scheda-norma.



**Proposta di emendamento della Commissione Consiliare alla proposta dell'ufficio (consigliere Monaco):**

La superficie utile lorda massima consentita deve derivare dalla valutazione dell'ufficio del 2003 (circa 50.000 mc.), pari a mq. 16.667.

**Parere della Commissione Consiliare sulla proposta di emendamento:**

Parere favorevole a maggioranza.

**Parere della Commissione Consiliare sulla controdeduzione come emendata:**

Parere favorevole a maggioranza alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica, come emendata.

## **OSSERVAZIONE N. 076 – “Panchetti Immobiliare” S.r.l.**

Prot. n. 36308 del 27.08.2009

*Località:* Porta a Mare  
*P.S.* Aree per la produzione di beni e servizi  
*R.U.* P. P. parco urbano di Porta a Mare e dell'area per insediamenti della cantieristica da diporto e attività complementari – Scheda Norma 26.1. e 23.2.,  
*C.T.* F. 76 particelle 5, 50 p, 62  
*Vincoli* Aeroportuale parte

### **Sintesi della Osservazione:**

*La proprietà chiede una variante alle norme del Piano Particolareggiato del parco urbano di Porta a Mare e dell'area per insediamenti della cantieristica da diporto e attività complementari in fase di realizzazione.*

*La modifica richiesta riguarda la UMI 5 (art. 10 e art. 12 delle NTA del piano attuativo), comprendenti le aree ex Pacini e gli elementi normativi comuni a tutti gli interventi.*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

Le attività commerciali non sono ammesse nella UMI e la loro previsione comporterebbe una modifica sostanziale all'interno di un'area che è stata strategicamente destinata alla cantieristica. Attività di servizio sono già ampiamente comprese all'interno del piano attuativo, nelle aree più idonee dal punto di vista localizzativo, mentre l'area in oggetto è tra quelle più prossime alla darsena ed agli scali. Per gli stessi motivi gli uffici sono ammessi solo se collegati all'attività produttiva. E' ammissibile la modifica relativa all'altezza solo se collegata a esigenze produttive senza aumento della superficie utile lorda ed incremento del numero dei solai.

Si propone quindi l'accoglimento dell'osservazione soltanto in relazione a quest'ultimo aspetto (altezze in relazione alle esigenze produttive) e con le prescrizioni indicate, con inserimento della modifica nelle NTA del piano attuativo nel fascicolo relativo allegato della variante.

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

**OSSERVAZIONE n. 077 – Arch. Rocco Spinelli**

Prot. n. 36314 del 27.08.2009

Località: via Vespucci  
P.S. Sistema residenziale  
R.U. Area piano attuativo la Leopolda  
C.T.  
Oss. Modifiche delle scheda  
Vincoli

**Sintesi della Osservazione:**

*L'osservazione interessa l'area già oggetto del piano attuativo della Leopolda e più precisamente la parte impegnata dai vecchi fabbricati della ex Piaggio e dalla chiesa in prefabbricato. Chi osserva richiama la difficoltà di coordinare le diverse proprietà per dare attuazione al precedente piano e la necessità di intervenire garantendo la fattibilità economica dell'intervento al fine di eliminare il degrado urbano; a tal fine ripropone con le medesime motivazioni quanto da loro già presentato e chiede di adeguare l'indice its a 0,85 e l'altezza massima a ml. 20,00.*

**Proposta della Commissione tecnica:**

Si propone il non accoglimento dell'osservazione in quanto l'indice richiesto comporta un notevole incremento del carico urbanistico già ritenuto ammissibile e gran parte degli edifici circostanti ha altezze inferiori.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole all'unanimità alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

## **OSSERVAZIONE N. 078 - Società Consortile “Ville Urbane”**

Prot. n. 36324 del 27.08.2009

Località: Porta a Mare, via Ponte a Piglieri  
P.S. Aree residenziali  
R.U. Scheda-Norma n° 26.2 – Area Saint Gobain Ovest  
C.T.  
Vincoli nessuno

### **Sintesi della Osservazione:**

*Il presidente della società titolare della trasformazione soggetta a Piano Attuativo o Concessione Convenzionata dell'area Saint Gobain Ovest sulla base della scheda norma n° 26.2 e vista la Variante Normativa chiede, in accoglimento della presente osservazione, chiarimenti o precisazioni in merito a:*

- 1) “gli interventi costruttivi dell'area devono rispettare solo la distanza dalle aree confinanti private o pubbliche prevista nei parametri urbanistico edilizi del comparto 1”*
- 2) “che la media struttura di vendita possa essere realizzata, unitamente agli esercizi di vicinato, anche nella forma del centro commerciale, ferme restando le superfici massime da destinare a tali attività previste dallo strumento urbanistico e nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi contenuti nella scheda norma.”*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

Le osservazioni sono motivate da esigenze di conformazione urbanistica ed appaiono migliorative rispetto al testo della scheda. Valutato che la scheda-norma, pur prevedendo il solo passaggio da permesso a costruire convenzionato, costituisce “regolamentazione speciale”, alla stessa stregua di quella definita da piani attuativi, e che, in ogni caso, il/i permessi a costruire dovranno essere coerenti con un planivolumetrico complessivo, si propone l'accoglimento di entrambi i punti, anche in considerazione che non vengono introdotte nuove previsioni edificatorie, ma solo la possibilità di una migliore distribuzione dei volumi e delle destinazioni già ammesse.

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

## **OSSERVAZIONE N. 079 - Rigatti Silvana, Fantoni Antonella**

Prot. n. 36327 del 27.08.09

*Località: Tirrenia, via Pisorno*  
*P.S. Aree per servizi urbani e territoriali*  
*R.U. SQ1 insediamenti specialistici saturi*  
*C.T. F. 85 particella 24*  
*Vincoli Paesaggistico*

### **Sintesi della Osservazione:**

*Attualmente sull'area insiste un fabbricato già adibito a discoteca, in prossimità di Tirrenia lungo la via Pisorno. La proprietà ha presentato un progetto nel 2008 per la realizzazione di RTA in conformità con le norme vigenti, ottenendo parere favorevole; considerato che oggi risulta difficoltoso trovare un unico acquirente si chiede il cambio di ambito da SQ1 a Q3a in modo da poter realizzare residenze ordinarie, rendendosi disponibile a cedere al comune il 10% della SLU realizzata.*

### **Parere della Commissione tecnica:**

L'osservazione introduce nuova edificazione residenziale in ambito SQ1, in adiacenza ad area definita da piano attuativo, destinata ad accogliere strutture commerciali ed artigianali e classificata, nel Piano Strutturale, all'interno del sub-sistema per la produzione di beni e servizi. Si propone il non accoglimento dell'osservazione in quanto la richiesta è in contrasto con le indicazioni del Piano Strutturale e non può essere accolta come semplice variante al regolamento urbanistico.

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole all'unanimità alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

## **OSSERVAZIONE N. 080 Arch. Laura Pane**

Prot. n. 36328 del 27.08.2009

*Località:* Cisanello, largo Concetto Marchesi  
*P.S.* Aree per servizi urbani e territoriali  
*R.U.* Scheda Norma n° 5.6, abitazioni collettive e servizi  
*C.T.* F. 29 particelle 51,53,74, 648, 649,650, 653, 656, 657, 658, 659 e 660  
*Vincoli* Nessuno

### **Sintesi della Osservazione:**

*Nella osservazione viene riportata un'ampia scheda bibliografica delle opere dell'Arch. Luigi Pellegrin, in modo particolare il complesso scolastico "Concetto Marchesi" viene considerato il punto di arrivo di una "ricerca progettuale" come "potente centralità polifunzionale inserita in una zona urbana periferica". I suoi edifici scolastici, circa 300, realizzati in tutto il mondo sono considerati "produzione di spazio didatticamente innovativo e sistematica produttiva".*

*Si esprime opposizione alla demolizione del complesso scolastico "Concetto Marchesi", come stabilito dalla scheda n. 5.6 - Cisanello.*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

La motivazione dell'introduzione della scheda-norma 5.6 deriva dalle difficoltà dell'amministrazione provinciale a garantire l'agibilità del complesso, che provoca, comunque, un elevato drenaggio di risorse pubbliche senza possibilità di giungere ad una definitiva messa a norma, sia per gli aspetti strutturali, che per quelli sismici e di sicurezza antincendio, come già documentato in riferimento ad altre osservazioni analoghe (n. 23, 24, 35, 42, 43, 45, 46, 47, 49, 51, 53, 57, 58, 59, 68, 111, 112, 114, 117).

Si propone il non accoglimento per le stesse motivazioni già espresse.

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

**OSSERVAZIONE N. 081 - Bartalucci Gianpiero**

Prot. n. 36371 del 28.08.2009

*Località: Cisanello, via Pungiluppo*  
*P.S. Area di connessione*  
*R.U. Aree agricole periurbane*  
*C.T. F. 33 particella non indicata*  
*Vincoli Nessuno*

**Sintesi della Osservazione:**

*Osservazione non individuata cartograficamente ma assimilabile alla n° 92 (Martelli), dove veniva chiesto che il terreno posto a nord del quartiere di Cisanello, lungo la via Pungiluppo, dall'attuale destinazione agricola venisse trasformato in zona per servizi SQ2, come le aree circostanti.*

**Parere della Commissione tecnica:**

L'osservazione introduce nuova edificazione in area individuata, nel Piano Strutturale, all'interno del sistema ambientale. La proposta è, quindi, di non accoglimento.

**Parere della Commissione:**

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

## **OSSERVAZIONE N. 082 - Menichini Giovanni**

Prot. n. 36379 del 28.08.2009

*Località: Pratale, via Pindemonte*  
*C.T. F*  
*P.S. Area per servizi urbani e territoriali*  
*R.U. adottato Nuova scheda norma 4.2*  
*Vincoli*  
*Oss. Modifica della viabilità a tutela delle abitazioni*

### **Sintesi della Osservazione:**

*L'osservazione riguarda l'area e i fabbricati esistenti nel comparto n. 3 della scheda norma.*

*Chi osserva rileva che le due unità immobiliari, con destinazione d'uso commerciale e artigianale, sono distinte dalla restante parte del comparto e chiede pertanto che siano escluse dalla scheda ed inserite in ambito SQ2 al fine di evitare la procedura del piano di recupero anche per le sole lievi modifiche che vanno oltre la manutenzione straordinaria.*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

La scelta di assoggettare l'area a piano di recupero è finalizzata al raggiungimento di una riqualificazione dell'intero complesso, inserito in un'area che potrà essere profondamente trasformata dai nuovi interventi previsti nella scheda.

L'accoglimento comporterebbe la rinuncia al perseguimento di tali obiettivi di carattere generale ed il consolidamento di una situazione di frammentarietà e disorganicità.

Si ritiene pertanto di confermare la previsione e di non accogliere l'osservazione.

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole all'unanimità alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.



## **OSSERVAZIONE N. 083 - Polizzi Luciano**

Prot. n. 36397 del 28.08.2009

Località: P.ta a Lucca, via di Gello, via Gamerra  
C.T. F.  
P.S. Sistema residenziale  
R.U. Scheda norma 10.5  
Vincoli  
Oss. stralciare la scheda norma

### **Sintesi della Osservazione:**

*L'osservazione riguarda la nuova scheda norma dell'area di proprietà pubblica posta in via di Gello destinata ad un insediamento residenziale. Chi osserva presenta alcune considerazioni di carattere generale inerenti la legittimità della variante in quanto in contrasto, a suo avviso, con il PS, dal contenuto del tutto simile ad altre osservazioni (a cui si rinvia la controdeduzione), e un rilievo specifico alla scheda norma sostenendo che:*

- l'area attualmente è impegnata da un campo sportivo polivalente gestito dalla circoscrizione e da un parcheggio sterrato, dotato di pubblica illuminazione per una superficie complessiva di mq. 8.000 circa e indicati (da chi osserva) come aree a standard;*
- diversamente da quanto dichiarato nella scheda, per quanto sopra riportato non si ha un incremento delle aree a standard ma, da un calcolo allegato alla osservazione, si avrebbe un diminuzione, passando dagli attuali mq. 8.000 a poco più di mq. 3.000 con una perdita secca di circa mq. 5.000;*
- la scheda norma non tiene conto sia della funzione svolta dalla via di Gello, radiale di accesso alla città, che sarà collegata alla viabilità nord-est in fase di progetto e al conseguente utilizzo di questa area come parcheggio di scambio oltre che per i residenti.*

### **Parere della Commissione tecnica:**

Gli spazi indicati non sono attualmente previsioni di standard (l'area è compresa in ambito destinato a servizi), mentre nella scheda sono previste aree a verde e a parcheggio in maniera adeguata all'insediamento residenziale e con dotazione aggiuntiva a beneficio dell'UTOE. Inoltre non appare opportuno, stante il contesto urbano, prevedere un parcheggio scambiatore. La proposta è di non accoglimento e conferma della scheda norma,

### **Proposta di emendamento al parere della Commissione Tecnica (consigliere Zappacosta):**

Considerato che una parte della scheda è destinata ad ERP, si modifica la scheda-norma con la divisione in due parti: la percentuale destinata ad ERP da sottoporre a intervento diretto (senza piano attuativo), da posizionare nella porzione nord dell'area fondiaria e quella di intervento privato (con piano attuativo). Inoltre si condiziona l'intervento privato allo svolgimento, al fine di garantire una elevata qualità progettuale, di concorso di progettazione. Gli elementi prescrittivi presenti nella scheda sono da intendersi non a carico dell'intervento ERP.

### **Parere della Commissione Consiliare sull'emendamento:**

Parere favorevole a maggioranza.

**Parere della Commissione sulla controdeduzione come emendata:**

Parere favorevole a maggioranza alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica, come emendata.

## **OSSERVAZIONE N. 084 - Galletti Liana ed altri**

Prot. n. 36401 del 28.08.2009

*Località: San Michele degli Scalzi*  
*P.S. Aree residenziali*  
*R.U. Scheda norma 5.4.*  
*C.T. F. 31 particella 71*  
*Vincoli Paesaggistico*

### **Sintesi della Osservazione:**

*Vengono osservate alcune illegittimità del provvedimento di reiterazione delle previsioni in generale e in particolare per la scheda n° 5.4.*

*In generale sulla variante:*

- carenza di motivazioni per la mancata attuazione nel quinquennio delle schede decadute*
- illegittimità complessiva per eccesso di potere*
- contrasto con il Piano Strutturale in quanto incrementa la edificabilità, rispetto al dimensionamento precedente, senza avere apportato un aggiornamento al quadro conoscitivo.*

*In particolare sulla scheda 5.4.:*

- incremento di edificabilità non motivato*
- collegamento viario di attraversamento in contrasto con il carattere meramente residenziale della zona tra due strade private.*
- diminuzione del verde pubblico a vantaggio del parcheggio*

*Viene richiesto di mantenere la scheda originaria*

### **Parere della Commissione tecnica:**

Proposta di non accoglimento. Si conferma la scheda norma e la necessità di completare la viabilità. Il collegamento stradale ha, infatti, solo esclusivo carattere di servizio alla residenza (vedi anche risposta osservazione n. 61), mentre, per quanto attiene agli aspetti complessivi della variante si rimanda alle risposte delle osservazioni di carattere generale.

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole a maggioranza alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

## **OSSERVAZIONE N. 085 - Vernaccini Graziella**

Prot. n. 36405 del 28.08.2009

*Località: San Giusto, via di Goletta*  
*P.S. Aree di connessione*  
*R.U. Agricolo periurbano*  
*C.T. F. 45 particelle 17, 18, 19, 21, 66, 75, 363, 1165 e 1187.*  
*Vincoli nessuno*

### **Sintesi della Osservazione:**

*La proprietaria dei terreni compresi tra la ferrovia e via di Goletta in San Giusto, chiede una diversa destinazione urbanistica, che attualmente è agricola, rendendosi disponibile a presentare uno studio di fattibilità da valutare e concordare con esigenze del Comune.*

### **Parere della Commissione tecnica:**

Quanto richiesto, oltre a produrre nuova edificazione al di fuori del quadro valutativo definito con la variante, è in contrasto con l'articolazione in sistemi e subsistemi delineata dal Piano Strutturale e non può essere accolta in variante al Regolamento Urbanistico.

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

**OSSERVAZIONE N. 086 - Paoletti Silvano**

Prot. n. 36409 del 28.08.2009

*Località: San Marco, via A. Ghisleri*  
*P.S. Aree residenziali*  
*R.U. Aree agricole urbane*  
*C.T. F. 46 particella 452*  
*Vincoli nessuno*

**Sintesi della Osservazione:**

*L'area è limitrofa all'ambito soggetto a concessione convenzionata 27/1 (la previsione è di parcheggio e verde ad uso pubblico) e posta lungo la via Ghisleri nel quartiere di San Marco. Il proprietario richiede la stessa destinazione urbanistica dell'area confinante.*

**Parere della Commissione tecnica:**

Quanto richiesto con l'osservazione produce un incremento della dotazione di parcheggi in una zona del quartiere caratterizzata da viabilità di modesta sezione e carente di spazi di parcheggio in relazione alla forte richiesta. Se ne propone l'accoglimento alle medesime condizioni previste per la adiacente scheda-norma 27/C1 soggetta a concessione convenzionata, con l'introduzione di una nuova scheda-norma e la prescrizione di destinare almeno il 25% di area a verde.

**Parere della Commissione:**

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

**OSSERVAZIONE n. 087 - Lazzerini Sergio**

Prot. n. 36411 del 28.08.2009

Località:        *via Vespucci*  
P.S.             *Sistema residenziale*  
R.U.             *Area piano attuativo la Leopolda*  
C.T.  
Oss.             *Modifiche delle scheda*  
Vincoli

**Sintesi della Osservazione:**

*L'osservazione interessa l'area già oggetto del piano attuativo della Leopolda e più precisamente la parte impegnata dai vecchi fabbricati della ex Piaggio e dalla chiesa in prefabbricato. Chi osserva richiama le stesse motivazioni di cui alla osservazione n. 77 e allo stesso modo, chiede la conferma della proposta presentata in data 12.03.2009.*

**Proposta della Commissione tecnica:**

La proposta è di non accoglimento per le stesse motivazioni di cui all'osservazione n. 77.

**Parere della Commissione:**

Parere favorevole all'unanimità alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

## **OSSERVAZIONE N. 088 - Scalsini Alberto ed altri**

Prot. n. 36412 del 28.08.2009

*Località: Barbaricina, via Tommaso Rook*  
*P.S. Aree residenziali*  
*R.U. Ambito C1bA, impianto pre-urbano morfologicamente alterato*  
*C.T. F. 16 particelle 56, 60, 486 e 712*  
*Vincoli Paesaggistico*

### **Sintesi della Osservazione:**

*Gli osservanti, proprietari di terreni e fabbricati di recente costruzione (ma con il previgente PRG) posti nel quartiere di Barbaricina in via Rook, considerato che il Regolamento Urbanistico li ha inseriti in ambito della conservazione (C1b), mentre solo uno dei fabbricati presenti nell'ambito oggetto dell'osservazione ha le caratteristiche per essere classificato di interesse storico, chiedono la variazione di ambito da C1b a Q, in analogia ad altre aree circostanti.*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

Considerato che le caratteristiche dell'insediamento non sono corrispondenti, anche con la presenza di un fabbricato di interesse storico, a quelle da preservare secondo gli indirizzi previsti dal Regolamento Urbanistico per gli ambiti della conservazione (la giacitura dei nuovi edifici non corrisponde, per altro, a nessuna regola insediativa meritevole di tutela), si propone l'accoglimento dell'osservazione con nuova classificazione all'interno dell'ambito Q3b.

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole a maggioranza alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

**OSSERVAZIONE N. 089 - Baldassari Vittorio**

Prot. n. 36418 del 28.08.2009

*Località: San Marco, via dell'Omodarme*  
*P.S. Aree residenziali*  
*R.U. Aree agricole urbane*  
*C.T. F. 46 particella 2197*  
*Vincoli Aeroportuale*

**Sintesi della Osservazione:**

*Il proprietario del terreno, compreso in area agricola urbana, e pertinente la vicina abitazione, chiede la possibilità edificatoria per poter realizzare manufatti accessori di pertinenza all'adiacente fabbricato inserito nell'ambito C1b.*

**Proposta della Commissione tecnica:**

Vista la cartografia e rilevata una rientranza non motivata del perimetro di ambito, considerato che l'area, nella nuova attribuzione di ambito richiesta, non consente comunque la realizzazione di nuova superficie utile, si esprime proposta di accoglimento dell'osservazione.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.



**OSSERVAZIONE N. 090 International Society Doctors for the Environment-  
Italia- sezione Pisa**

Prot. n. 36422 del 28.08.2009

*GENERALE SULLA VARIANTE*

**Sintesi della Osservazione:**

*Si tratta di una osservazione di carattere generale sulla variante al Regolamento Urbanistico. La sintesi riporta per punti gli argomenti principali trattati, per una esaustiva comprensione occorre leggere l'osservazione integralmente, considerando anche il contributo scientifico prodotto.*

*Dopo una premessa sulla tutela dell'ambiente da cui dipende la nostra vita, vengono presentate le seguenti osservazioni :*

- *necessità di attivare la Valutazione Ambientale Strategica (VAS);*
- *supporto di dati e informazioni sulle scelte della variante;*
- *la valutazione d'impatto ambientale e sanitario degli interventi in riferimento a temi specifici come il caldo estivo, l'inquinamento atmosferico, i consumi energetici, il sistema delle infrastrutture e della mobilità, la tutela della risorsa idrica e la gestione dei rifiuti, l'inquinamento elettromagnetico, le strutture sportive e le scuole.*

**Proposta della Commissione tecnica:**

L'osservazione, apprezzata come contributo disciplinare di carattere generale, riguarda, per gli aspetti da valutare in questa sede, argomenti in parte già trattati con l'esame di osservazioni di carattere simile, quali la VAS e la tutela delle risorse.

Il procedimento di valutazione integrata non ha trascurato gli aspetti evidenziati, escludendo ricadute sulla salute umana a seguito dell'attuazione delle previsioni di variante.

Si propone il non accoglimento dell'osservazione.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole a maggioranza alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

## **OSSERVAZIONE N. 091 - Remorini Anna**

Prot. n. 36424 del 28.08.2009

*Località:* Cisanello, via Pungiluppo  
*C.T.* F. 33 – part. 1  
*P.S.*  
*R.U.* Scheda norma 6.2 nuova caserma dei carabinieri  
*Vincoli*  
*Oss.* Modifica della scheda per residenze studentesche

### **Sintesi della Osservazione:**

*L'osservazione riguarda la porzione dell'area di via Pungiluppo della scheda norma 6.2 facente parte del territorio comunale, al confine con il comune di S.G.T.. Chi osserva ribadisce quanto già espresso in precedenti comunicazioni in merito alla realizzazione delle caserma:*

- in data 19.06.07 il comando dei carabinieri ha comunicato la rinuncia all'area;*
  - a seguito di ciò la proprietà ha presentato una proposta di P.A. per realizzare un complesso per residenze studentesche;*
  - il P.S. ha inserito l'area nel sistema "area per servizi urbani e territoriali";*
  - l'ammissibilità della previsione, per queste aree, è confermata anche dalla nuova scheda norma 5.6;*
- e chiede:*

- di modificare la variante per accogliere la previsione sopra richiamata, realizzazione di un complesso per residenze studentesche;*
- in subordine, rilevato che la variante non ha riportato la sigla necessaria ad inquadrare la classificazione dell'area e la normativa di riferimento, che non è stata reintrodotta la scheda norma, che l'area è in edificata, di classificare correttamente l'area come SQ2 al fine di realizzare la residenza studentesca o di tipo assistenziale/sanitario, comunque sempre di utilità pubblica.*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

La previsione della caserma deriva dalla scheda dell'UTOE e non può essere eliminata (costituirebbe variante al Piano Strutturale) senza individuare una contestuale nuova localizzazione nella stessa UTOE, oggi impossibile, vista la conformazione dell'UTOE e le destinazioni già previste; una diversa valutazione potrà essere esaminata in sede di redazione del nuovo piano. Si propone il non accoglimento dell'osservazione.

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole all'unanimità alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

**OSSERVAZIONE N. 092 - Martelli Adriana ed altri**

Prot. n. 36428 del 28.08.2009

*Località: Cisanello, via Pungilupò*  
*P.S. Area di connessione*  
*R.U. Aree agricole periurbane*  
*C.T. F. 33 particella 3*  
*Vincoli nessuno*

**Sintesi della Osservazione:**

*Gli osservanti, proprietari di un'area posta a nord del quartiere di Cisanello, lungo la via Pungilupò, chiedono che, dall'attuale destinazione agricola, venga classificato in ambito per servizi SQ2, come altre aree circostanti.*

**Proposta della Commissione tecnica:**

Quanto richiesto con l'osservazione è in contrasto con le previsioni del Piano Strutturale, e l'osservazione non può essere accolta in variante al Regolamento Urbanistico. Si propone il non accoglimento dell'osservazione.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

**OSSERVAZIONE N. 093 – arch. Marco Malloggi**

Prot. n. 36431 del 28.08.2009

*Località:* Pratale, via Pindemonte  
*C.T.* F  
*P.S.* Area per servizi urbani e territoriali  
*R.U. adottato* Nuova scheda norma 4.2  
*Vincoli*  
*Oss.* Scheda norma modifica destinazioni del comparto 1

**Sintesi della Osservazione:**

*L'osservazione riguarda l'area ed i fabbricati esistenti nel comparto n. 1 della scheda-norma. Chi osserva chiede di suddividere e quantificare ciascuna delle destinazioni d'uso previste dando la prevalenza a quelle non commerciali e limitando queste ai soli esercizi commerciali di vicinato.*

**Proposta della Commissione tecnica:**

La scheda norma fornisce già elementi ed indicazioni da tradurre nel piano attuativo. Si ritiene di non dover accogliere l'osservazione in quanto sarà il piano attuativo che entrerà nello specifico delle destinazioni d'uso e della loro ripartizione, ferme restando le limitazioni di carattere generale previste dalle norme vigenti per le attività commerciali.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

**OSSERVAZIONE N. 094 - Soc. Mare Verde s.r.l.**

Prot. n. 36434 del 28.08.2009

*Località: Calambrone, via delle Magnolie*  
*P.S. Aree residenziali*  
*R.U. (SQ1f) assetti specialistici al Calambrone*  
*C.T. F. 104 particella 443 sub. 1 e 2*  
*Vincoli Paesaggistico*

**Sintesi della Osservazione:**

*La Soc. Mare Verde, proprietaria di una area al Calambrone in via delle Magnolie, a confine con il Piano Attuativo approvato della scheda 40.1, esclusa dal perimetro della scheda-norma con la variante del 2006, chiede l'inserimento di detta area all'interno del piano in modo da ripristinare l'originario perimetro dell'area di intervento, con incremento della superficie utile lorda in funzione dell'applicazione dell'indice territoriale alla nuova superficie compresa nel perimetro della scheda.*

**Proposta della Commissione tecnica:**

L'applicazione dell'indice territoriale alla nuova superficie da anettere alla scheda-norma comporta un incremento irrilevante di superficie utile lorda a fronte di una migliore configurazione del percorso ciclo-pedonale e del verde previsti sul lato est. Si propone l'accoglimento dell'osservazione con conseguente modifica della scheda-norma, cui dovrà far seguito specifica variante al piano attuativo già approvato e conseguente modifica della convenzione per quanto riguarda le opere da eseguire e le aree da cedere.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole a maggioranza alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

## **OSSERVAZIONE N. 095 - Soc. Blumen s.r.l. di Pierucci**

Prot. n. 36439 del 28.08.2009

Località: Pratale, via Pindemonte  
C.T. F  
P.S. Area per servizi urbani e territoriali  
R.U. adottato Nuova scheda norma 4.2  
Vincoli  
Oss. Modifica della viabilità a tutela delle abitazioni

### **Sintesi della Osservazione:**

*L'osservazione riguarda l'area e i fabbricati esistenti nel comparto n. 3 della scheda-norma 4.2.*

*Chi osserva chiede in primo luogo di annullare l'osservazione precedente (n. 43) e di accogliere in alternativa le seguenti modifiche:*

- escludere l'area dalla scheda-norma e classificarla in ambito SQ2;*
- ripristinare il limite dell'area nei confini della proprietà senza detrazione per la viabilità esistente.*

*La richiesta di modifica viene così motivata:*

- il complesso è indipendente dalla restante parte della scheda e, caso mai, ha rapporti funzionali con il limitrofo centro commerciale Carrefour;*
- la scheda consente, fino alla approvazione del piano di recupero, solo interventi di manutenzione straordinaria;*
- il complesso non presenta caratteri di degrado ma ha invece solo la necessità di interventi di ristrutturazione edilizia;*
- una porzione della proprietà è impegnata dalla scheda norma per la viabilità che ad oggi ha già una sezione costante e consente una sicura percorribilità.*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

Anche in riferimento a quanto già illustrato nella proposta relativa all'osservazione n. 82 (l'accoglimento comporterebbe la rinuncia al perseguimento degli obiettivi di carattere generale ed il consolidamento di una situazione di frammentarietà e disorganicità), si ritiene di non dover accogliere l'osservazione.

Prendendo atto della evidenziazione dell'errore cartografico di perimetrazione della scheda, esposto nell'osservazione n. 43, si propone la modifica del perimetro, con esclusione della porzione compresa nel parcheggio "Carrefour".

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

**OSSERVAZIONE N. 096 – E. Casarosa per conto del Comitato di via Battelli**  
Prot. N. 36444 del 28.08.2009

Località: Pratale, via di Pratale  
C.T. F  
P.S. Area per servizi urbani e territoriali  
R.U. adottato Nuova scheda norma 4.2  
Vincoli  
Oss. Modifica della viabilità a tutela delle abitazioni

**Sintesi della Osservazione:**

*L'osservazione attiene ad aspetti di ordine generale e complessivo della variante urbanistica al regolamento urbanistico e ad aspetti più specifici inerenti la scheda norma 4.2.*

*Di seguito si riportano in sintesi gli argomenti sollevati da chi osserva e per effetto dei quali si chiede l'annullamento della delibera di adozione della variante o, in subordine, di apportare le modifiche richieste alla scheda:*

- *lo strumento proposto non è congruente con il dimensionamento previsto dalla relazione e dalle UTOE del Piano Strutturale;*
- *non appare chiaro come siano state rispettate le norme, tassative, e in che misura, relative agli standard urbanistici, in particolare la percentuale tra le diverse categorie in cui sono suddivisi;*
- *il collegamento della variante della via di Pratale con la via Vicarese non dovrebbe avvenire dall'attuale ingresso ma dai due archi adiacenti collocati a destra, verso Ghezzano;*
- *con la realizzazione della nuova viabilità dovrebbe essere chiuso l'accesso al distributore dalla attuale via di Pratale;*
- *il tracciato della nuova viabilità dovrebbe passare ad una adeguata distanza dagli edifici residenziali ed essere corredata delle apposite barriere fonoassorbenti;*
- *la previsione delle strutture socio-sanitarie a corredo della farmacia è incompatibile con la presenza attuale delle antenne per la telefonia mobile;*
- *si rileva l'assenza di indicazioni precise per l'area contrassegnata SQ3 circa le tipologie dei manufatti ed esercizi che potranno insediarsi nell'area;*

**Proposta della Commissione tecnica:**

Per quanto riguarda l'osservazione di carattere generale, riferita al dimensionamento ed agli standard previsti dal Piano Strutturale, si rimanda alle controdeduzioni svolte per le analoghe e puntuali osservazioni, nonché a quanto già descritto nella Relazione del Responsabile del Procedimento (punti 2.1.1.2 e 2.1.1.5).

Passando alla valutazione degli altri punti dell'osservazione, si precisa che:

- La scheda-norma già prevede la possibilità di un diverso collegamento tra la nuova viabilità e la via Vicarese; l'indicazione non può essere prescrittiva, poiché sussistono due elementi che potranno essere affrontati solo nella fase della progettazione del piano attuativo e della viabilità stessa:
  1. Il collegamento richiesto interessa aree poste nel Comune di San Giuliano Terme ed un diverso assetto dell'attuale rotatoria;
  2. Viene interessato l'acquedotto Mediceo, tutelato da apposito vincolo monumentale e di rispetto; saranno pertanto necessari un confronto in

sede progettuale ed una specifica autorizzazione da parte della Soprintendenza, oggi non possibili in assenza del piano attuativo e del progetto, almeno preliminarmente, dell'intervento.

- È già stato previsto, in sede di rilascio dell'autorizzazione all'insediamento dell'impianto di distribuzione carburanti e nella sua realizzazione, il futuro accesso dalla nuova viabilità. Sarà, in ogni caso, evidente interesse dell'esercente l'impianto attestarsi sulla nuova viabilità, anziché sulla via di Pratole che, a seguito dell'intervento infrastrutturale e degli obiettivi che questo si pone, dovrà assumere un assetto diverso e limitato al traffico di quartiere. La scheda-norma, inoltre, già prevede (punto 8, "Elementi prescrittivi") che l'accesso al distributore debba avvenire dalla nuova viabilità;
- Per quanto riguarda la vicinanza del tracciato alle abitazioni esistenti, si rimanda a quanto già proposto in riferimento all'osservazione n. 38 (proposta di accoglimento parziale con modifica della scheda-norma);
- Le attività complementari previste nel nuovo fabbricato da destinare a farmacia (ambulatori medici) sono compatibili con la presenza dell'impianto di telefonia mobile. Le aree sensibili, individuate dalle norme del Regolamento Urbanistico e dall'apposita cartografia relativa all'individuazione delle aree stesse, fanno riferimento, infatti, alle scuole, alle strutture sanitarie (viene specificato: "ospedali, cliniche, RSA") ed agli impianti sportivi frequentati da giovani ed adulti, cioè a quei luoghi dove c'è permanenza di categorie sensibili per più ore. Nel caso in esame non sussiste tale limitazione;
- Le indicazioni relative all'area indicata come SQ3 (comparto 3 della scheda-norma) sono, in effetti, tali da poter ingenerare difficoltà applicative. Anche se potrebbe essere sufficiente il logico rinvio, per quanto non espressamente definito dalla scheda, alle norme generali, viene accolta la richiesta di una più precisa individuazione delle destinazioni ammesse.

Per quanto sopra descritto e motivato, si propone l'accoglimento dell'osservazione in riferimento alle controdeduzioni sopra esposte.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.



## **OSSERVAZIONE N. 097 - Baldacci Massimo ed altri**

Prot. n. 36450 del 28.08.2009

*Località: Campaldo, via Pietrasantina*  
*P.S. Aree per la produzione di beni e servizi, aree residenziali*  
*R.U. Scheda Norma n° 13.2 e 13.3, residenziale, commerciale e servizi*  
*C.T. F. 6 particelle 359, 360.....*  
*Vincoli Fascia di rispetto ferroviaria in parte*

### **Sintesi della Osservazione:**

*Vengono richieste una serie di estensioni e puntualizzazioni alla scheda:*

- residenza ordinaria, art. 1.2.2.9 delle NTA*
- altezza da 9,50 ml a 10,00 ml*
- il grafico della scheda deve essere indicativo e non prescrittivo per le funzioni previste, da rinviare al P.A.*
- sostituire il punto 6 della scheda con "10% SUL residenza libera"*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

Quanto richiesto è un contributo ad una più puntuale definizione dei contenuti e delle prescrizioni della scheda-norma.

Si da atto che l'elaborato grafico delle schede hanno contenuto indicativo, salvo diversa specificazione, e non prescrittivi. Anche per quanto riguarda l'altezza non si rilevano motivi ostativi all'accoglimento, rimanendo vincolante il numero massimo di piani realizzabili.

Si propone pertanto l'accoglimento, con specificazione delle possibili destinazioni integrative come da NTA del Regolamento Urbanistico.

### **Proposta di emendamento alla controdeduzione dell'ufficio (consigliere Zappacosta).**

Inserire al punto 6 della scheda-norma la previsione di una rotatoria sulla connessione con via Pietrasantina.

### **Parere della Commissione Consiliare sull'emendamento alla proposta della commissione tecnica:**

Parere favorevole all'emendamento.

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica, come emendata.

## **OSSERVAZIONE N. 098 - Croce Rossa Italiana**

Prot. n. 36454 del 28.08.2009

*Località: Campaldo, via Pietrasantina*  
*P.S. Aree per la produzione di beni e servizi, aree residenziali*  
*R.U. Scheda Norma n° 13.2 e 13.3, residenziale, commerciale e servizi*  
*C.T. F. 6 particelle 359, 360.....*  
*Vincoli Fascia di rispetto ferroviaria in parte*

### **Sintesi della Osservazione:**

*Il Commissario Straordinario della CRI, verificato che le schede-norma 13.2 e 13.3 non prevedono più l'attività esplicitamente, chiede il mantenimento della funzione all'interno della scheda in oggetto o in altro comparto da concordare con la CRI.*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

Nelle valutazioni condotte per la redazione della variante ed in riferimento alla specifica scheda-norma che prevedeva la localizzazione del centro operativo della CRI, si è rilevato che la destinazione indicata al Regolamento Urbanistico insisteva su aree in gran parte private e per le quali l'ente non aveva concluso alcun accordo per il loro acquisto, a fronte di una disponibilità dei proprietari, per altro gravati, in ragione dell'edificabilità delle aree, dalla corresponsione delle competenti imposte. Poiché le funzioni demandate alla CRI possono essere svolte in qualsiasi area con destinazione idonea (SQ1, SQ2, SQ3, oltre ad alcuni degli ambiti di riqualificazione individuati dal Regolamento Urbanistico, o nell'ambito stesso della scheda-norma), si propone il non accoglimento dell'osservazione.

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole all'unanimità alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

## **OSSERVAZIONE N. 099 - Associazione Culturale MYA**

Prot. n. 36456 del 28.08.2009

*Località:* Ospedaletto, via Emilia  
*P.S.* Fasce di filtro boscate  
*R.U.* Ambito SQ1  
*C.T.* F. 83 particella 85  
*Vincoli* nessuno

### **Sintesi della Osservazione:**

*L'Associazione Culturale MYA, titolare della convenzione con l'Azienda USL 5 di Pisa per il recupero di area degradata, bonifica ambientale e ristrutturazione dell'immobile denominato Tabaccaia (di proprietà comunale) a fini sociali, chiede il cambio di destinazione urbanistica dell'ambito da SQ1 a SQ3 al fine di consentire la riqualificazione del comparto sulla base di un progetto unitario.*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

La richiesta appare motivata e, in ogni caso di interesse generale, sia per la finalità dell'associazione titolare della concessione dell'area, sia perchè l'intervento riguarda una proprietà pubblica. Considerata inoltre la situazione di degrado dell'area e degli immobili, la difficoltà a realizzare interventi su strutture fatiscenti e prive di caratteristiche di staticità adeguate ad ospitare destinazioni di carattere pubblico e la possibilità di interventi più idonei consentiti dalla nuova classificazione, si propone l'accoglimento dell'osservazione, ma con classificazione in ambito SQ2, come richiesto anche nell'osservazione n. 41, presentata dalla Direzione Patrimonio e Contratti del Comune di Pisa.

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole a maggioranza alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

## **OSSERVAZIONE N. 100 - Mehari Tirhas**

Prot. n. 36458 del 28.08.2009

*Località:* Porta a Lucca, via Filzi  
*P.S.* Aree residenziali  
*R.U.* Ambito C2bC  
*C.T.* F. 9 particella 286  
*Vincoli* Archeologico

### **Sintesi della Osservazione:**

*La proprietaria di un'area in via F. Filzi, località Porta a Lucca, sulla quale insiste un manufatto accessorio, chiede il cambio di destinazione urbanistica dell'ambito da C2bC a Q3c e l'inserimento nella scheda norma n. 11.3.*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

L'area interessata dall'osservazione è stata classificata dal Regolamento Urbanistico all'interno di un più esteso ambito della conservazione, in relazione alle caratteristiche dell'isolato, caratterizzato dalla cospicua presenza di fabbricati novecenteschi di pregio e da un impianto urbano tra i meglio conservati del quartiere. L'accoglimento dell'osservazione produrrebbe una negazione degli obiettivi tradotti dal Regolamento Urbanistico nella classificazione dell'edificato e delle aree, oltre a generare nuova edificazione non valutata nell'ambito più generale della variante. Si propone pertanto il non accoglimento.

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole a maggioranza alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

## **OSSERVAZIONE N. 101 - Bargagna Enrica e Bargagna Lea**

Prot. n. 36459 del 28.08.2009

*Località:* Oratoio, via di Oratoio  
*P.S.* Area di connessione  
*R.U.* Ambiti soggetti a concessione convenzionata 31/3 Verde Sportivo  
*C.T.* F. 49 particelle 770 e 774  
*Vincoli* nessuno

### **Sintesi della Osservazione:**

*Le osservanti, proprietarie di terreni posti tra la via di Oratoio e gli impianti sportivi esistenti, inseriti in ambito soggetto a concessione convenzionata (scheda 31.3) a seguito di accoglimento di una osservazione al Regolamento Urbanistico nel 2001, chiedono di prevedere all'interno dell'ambito una quota di residenza.*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

Quanto richiesto si pone in contrasto con le indicazioni del Piano Strutturale, che classificano l'area all'interno del sistema ambientale, all'interno del quale non è consentita nuova edificazione a carattere residenziale. L'osservazione non può, pertanto, essere accolta in sede di variante al Regolamento Urbanistico.

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

## **OSSERVAZIONE N. 102 - Lombardi Stefania ed altri**

Prot. n. 36460 del 28.08.2009

Località:	S. Ermete
P.S.	Aree di connessione
R.U.	Scheda norma 30.3.
C.T.	F. 47 particella 445,1567...
Vincoli	Nessuno

### **Sintesi della Osservazione:**

*Nella introduzione viene rilevato che la variante al R.U. deve essere supportata da una variante al Piano Strutturale in quanto l'orizzonte temporale dei 10 anni, stabilito dal vigente PS è terminato e occorre fare riferimento ad un nuovo quadro normativo e conoscitivo per stabilire le esigenze del territorio; lo stesso documento di valutazione allegato alla variante lo definisce superato. L'incremento degli abitanti previsti (5.326), a seguito delle trasformazioni, non è supportato da una analisi demografica ed è in controtendenza con la diminuzione degli abitanti registrata nel nostro comune. La variante altera gli equilibri territoriali, socio-economici, consuma risorse e territorio senza che ci sia una necessità reale e comprovata, non è supportata da una verifica di sostenibilità e da strumenti valutativi previsti dalla legge (VAS). Gli standard di legge sono riportati in sommatoria e non separatamente, rendendo impossibile un controllo del rispetto delle singole percentuali previste dalle categorie. Viene chiesto di valutare la variante non sulle singole proposte o azioni ma riferendosi al quadro costituito dal Piano Strutturale.*

*La scheda norma 30.3, introdotta dalla variante, propone una riqualificazione del villaggio popolare di S. Ermete attraverso una demolizione e ricostruzione dell'esistente; l'operazione è permessa tramite una edificazione aggiuntiva in una area a verde pubblico in modo da costruire alloggi per "il transito" degli abitanti nella fase di ristrutturazione degli edifici esistenti. I cittadini di S. Ermete sono favorevoli alla ristrutturazione del villaggio popolare, ma contrari alla utilizzazione dell'area a verde pubblico esistente classificata "di connessione"( art. 36) dal Piano Strutturale, che non prevede nuova destinazione residenziale.*

*Il vincolo di edificare alloggi aggiuntivi per ristrutturare il villaggio non sussiste, non è stato dimostrato il fabbisogno abitativo del quartiere di S. Ermete, la ristrutturazione del villaggio crea problemi ai cittadini della zona per almeno cinque motivi:*

- *alcuni appartamenti sono in proprietà privata*
- *agisce come espulsione nei confronti dei "morosi"*
- *danno materiale agli inquilini del villaggio*
- *trasforma l'area in un cantiere aperto per diversi anni*
- *dissesto funzionale del quartiere*

*Le richieste alternative dei cittadini sono:*

- *reperire altra area per il turn over, ad esempio via Norvegia*
- *area a parcheggio limitrofa in via della Seta*
- *recupero del rudere-ecomostro in via Emilia di fronte al villaggio*

*I cittadini chiedono che vengano pubblicate in modo comprensibile la valutazione d'impatto ambientale della zona in modo da poter adottare forme di prevenzione-protezione.*

*La rappresentante del comitato spontaneo del quartiere di S. Ermente chiede l'abrogazione della scheda 30.3 per i seguenti motivi*

- *violazione dell'art. 36 del piano Strutturale*
- *danno ambientale al quartiere*
- *cementifica un'area a verde pubblico in funzione d'interessi privati*
- *azione speculativa mascherata al fine di reperire nuove aree edificabili*

**Proposta della Commissione tecnica:**

Per gli argomenti di carattere generale sulla variante al Regolamento Urbanistico si rimanda a quanto indicato per altre analoghe osservazioni.

Per il resto si ricorda che la scheda-norma è stata introdotta per rispondere ad un problema effettivo ed urgente di ripristino delle condizioni minime di agibilità ed abitabilità degli alloggi pubblici, con un modesto incremento della disponibilità finalizzato ad accrescere la risposta pubblica ad un problema, l'emergenza abitativa, in via di costante incremento. La scelta è stata, per altro, supportata da un'indagine sociale e sociologica condotta in collaborazione con l'Università di Pisa (Cattedra di Sociologia Urbana del Dipartimento di Urbanistica della Facoltà di Ingegneria), che ha confermato una maggioritaria disponibilità ed esigenza degli abitanti ad ottenere migliori condizioni abitative.

Le proposte del comitato non sono condivisibili, soprattutto per la proposta di reperire aree per il turn over di una popolazione prevalentemente anziana, vincolata ad abitudini legate al quartiere, in via Norvegia, prefigurando lo sradicamento dall'ambito vissuto.

Non sono poi assolutamente dimostrabili, né, ovviamente, condivisibili, affermazioni relative a presunti "interessi privati" (tutto l'intervento si attua su aree pubbliche) e ad azioni speculative.

Per tutto quanto sopra indicato si propone il non accoglimento dell'osservazione, soprattutto per carenza di motivazione e falsa rappresentazione dei fatti.

**Proposta di emendamento (consigliere Zappacosta) alla controdeduzione proposta dalla Commissione Tecnica:**

Prevedere l'attuazione tramite intervento diretto.

**Parere della Commissione Consiliare sull'emendamento proposto:**

Parere favorevole a maggioranza alla proposta di emendamento.

**Parere della Commissione Consiliare sulla controdeduzione come emendata:**

Parere favorevole a maggioranza alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica, come emendata.

## **OSSERVAZIONE N. 103 - Acernese Angelino ed altri**

Prot. n. 36461 del 28.08.2009

*Località: P.ta a Mare, via Capri*  
*P.S. Aree di connessione*  
*R.U. Aree agricole d'interesse paesaggistico*  
*C.T. F. 42 particelle 134, 264, 266,267, 709, 710 e 711*  
*Vincoli Paesaggistico*

### **Sintesi della Osservazione:**

*Alcuni proprietari di terreni posti in località Porta a Mare, in prossimità della via Minore e di via Capri, sul retro dell'abitato di via Livornese, chiedono la trasformazione della destinazione urbanistica da zona agricola d'interesse paesaggistico ad ambito residenziale Q3e.*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

Quanto richiesto contrasta con le indicazioni del Piano Strutturale e, oltre a produrre nuova edificazione non valutata nel quadro generale dello strumento di governo del territorio, non può essere introdotto in variante al Regolamento Urbanistico.

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.



## **OSSERVAZIONE N. 104 - Marco Ricci**

Prot. n. 36462 del 28.08.2009

*Località:*

*P.S.*

*R.U.*

*C.T.*

*Vincoli*

### **Sintesi della Osservazione:**

*L'osservazione, al pari di altre simili osservazioni, attiene solo alla variante urbanistica nel suo complesso. Chi osserva solleva varie questioni che di seguito riportiamo sinteticamente e sommariamente per punti e per le quali ritengono che la variante deve essere ritirata e dato l'avvio alla procedura per redigere un nuovo piano strutturale:*

- inammissibilità della variante di regolamento urbanistico, manca un quadro conoscitivo e il dimensionamento con il relativo carico urbanistico appare in contrasto con il piano strutturale (alterazione degli equilibri territoriali, consumo di risorse senza verifica della sostenibilità, delinea una nuova idea di città, risponde a richieste private anche se legittime e non ne verifica la coerenza);*
- il piano strutturale anche se è uno strumento superato è tutt'ora vigente e quindi deve essere rinnovato e non ignorato e la variante del regolamento urbanistico non appare conforme al suddetto piano;*
- alloggi, il dimensionamento stimato non è confortato da un adeguato quadro conoscitivo, esistono forti motivazioni per ritenere che la variante non solo è in contrasto con il PS ma anche con le sue stesse previsioni*
- andamento demografico, anche in questo caso sono mancati gli approfondimenti necessari, che peraltro sono peculiari del piano strutturale e non di una variante e i risultati di tale analisi avrebbero certamente negato la validità della variante;*
- quadro della sostenibilità, la variante avrebbe dovuto tener conto non solo dei residenti ma delle presenze reali, valutabile intorno alle 140.000 unità, sovrastimando il carico di utenza e potenziando i servizi, la variante agisce invece nel senso opposto aumenta la residenza e riduce i servizi;*
- effetti cumulativi con varianti precedenti, il Comune aveva già proceduto ad alcune varianti, in particolare per la zona del Calambrone. In questa area sono previsti, dalla nuova variante, ulteriori abitanti senza che ciò sia supportato da idonei studi e da obiettivi strategici che ne giustificano la scelta;*
- dinamica del processo di attuazione, manca, come già richiamato in precedenza, un dettagliato quadro conoscitivo tale da permettere di conoscere la dinamica del processo di attuazione del piano strutturale e del regolamento urbanistico dal 1998 ad oggi, con particolare riferimento anche agli standard, non sono di conseguenza riportate nella variante le azioni per perseguire gli obiettivi del piano strutturale (ad esempio cita il parco di via Bargagna !!);*
- quadro conoscitivo, la carenza del quadro, ridotto ad una pura formalità, ha consentito di proporre, senza nessun momento di riflessione, la demolizione del complesso scolastico "Concetto Marchesi" e di intervenire su situazioni caratterizzate da fragilità sociale al Cep e a S. Ermete;*
- dimensionamento, viene richiamato l'art. 52 comma 3 lettera f del PS per le schede norma delle UTOE dove devono essere individuate le dimensioni massime sostenibili e riporta in dettaglio l'elenco delle singole UTOE con affianco la quota di alloggi*

*prevista dalla variante e quella prevista dal PS (facendo però riferimento alle schede norma del R.U. vigente e non alla scheda norma dello stesso PS),*

- standard, devono essere dimensionati sulla base della ripartizione prevista per legge e dovrebbero tener conto delle effettive presenze, stimabile in circa 140.000 unità, la variante non tiene conto di ciò e non è affatto chiaro in che misura la norma per il calcolo degli standard è rispettata (prende ad esempio la scheda del complesso scolastico di via Betti e quella dello stadio);*
- mancata coerenza con il P.I.T., la variante appare in contrasto con il P.I.T. non tiene conto della “città policentrica toscana” e del recupero e riqualificazione del patrimonio esistente, non tiene conto dei corridoi ecologici;*
- valutazione ambientale strategica e valutazione d’incidenza, l’assenza e/o il generico rinvio a fasi successive della valutazione è in contrasto con la legge;*

### **Parere della Commissione tecnica**

Gli argomenti trattati nell’osservazione sono già ampiamente valutati in riferimento ad altre simili osservazioni e si rinvia pertanto alla trattazione già svolta.

Un argomento aggiuntivo e di notevole importanza è quello riferito alla effettiva popolazione pisana, che non corrisponde a quella anagraficamente residente. E’ un dato che sia il Piano Strutturale, sia il Regolamento Urbanistico vigente hanno mai tenuto di conto e che dovrà essere debitamente affrontato dal nuovo Piano Strutturale, di cui si sta avviando il procedimento.

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole a maggioranza alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

**OSSERVAZIONE N. 105 - Fratoni Pacifico ed altri**

Prot. n. 36463 del 28.08.2009

*Località: La Vettola via Isola del Giglio*  
*P.S. Area agricola*  
*R.U. Area agricola d'interesse paesaggistico*  
*C.T. F. 53 particelle 201, 203 e 558*  
*Vincoli Paesaggistico*

**Sintesi della Osservazione:**

*Si tratta di terreni posti sul retro delle abitazioni di via Isola del Giglio, in località la Vettola, per i quali viene richiesta la variazione di destinazione urbanistica da zona agricola a residenziale Q3e.*

**Proposta della Commissione tecnica:**

Quanto richiesto contrasta con le indicazioni del Piano Strutturale e, oltre a produrre nuova edificazione non valutata nel quadro generale dello strumento di governo del territorio, non può essere introdotto in variante al Regolamento Urbanistico.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

## **OSSERVAZIONE n. 106 - Schillaci Carmine e altri**

Prot. n. 36465 del 28.08.2009

Località: *via Cattaneo*  
P.S. *Sistema residenziale*  
R.U. *Viabilità ed ambito C2bA*  
C.T.  
Oss. *Modifiche delle scheda*  
Vincoli

### **Sintesi della Osservazione:**

*L'osservazione interessa la realizzazione del passaggio pedonale e carrabile dalla via Cattaneo previsto nella scheda norma 29.2. L'osservazione è presentata da un consistente numero di cittadini, i quali rilevano aspetti di carattere generale sull'intera variante, e in merito alla scheda norma 29.2 pongono le seguenti questioni:*

*L'apertura del collegamento con la via Marco Polo, strada oggi a fondo chiuso, porterà ad un notevole peggioramento della vivibilità della zona, aggravandone il traffico e l'inquinamento atmosferico ed acustico; lo stesso obiettivo della scheda potrebbe essere benissimo raggiunto con soluzione diversa e a minori costi (allegano a tal fine una descrizione e uno schema indicativo) e per tale ragione chiedono che sia eliminata la suddetta previsione dalla scheda.*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

Si rimanda a quanto proposto in relazione all'osservazione n. 55 (suddivisione della scheda in due comparti, realizzabili in tempi diversi ed indipendenti). Ciò consente, prima della realizzazione come viabilità carrabile o solo ciclo-pedonale, una verifica di dettaglio, anche in riferimento all'attuazione della scheda-norma 29.1

### **Parere della Commissione:**

Parere favorevole a maggioranza alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

**OSSERVAZIONE N. 107 - Biagetti N. e Lucchesi S.**

Prot. n. 36466 del 28.08.2009

*Località: La Vettola via Livornese.*  
*P.S. Aree residenziali*  
*R.U. Area Agricola d'interesse Paesaggistico*  
*C.T. F. 53 particella 679*  
*Vincoli ambientale*

**Sintesi della Osservazione:**

*I proprietari di terreni posti lungo la via Livornese, in località La Vettola, compresi dallo strumento urbanistico in prevalenza in ambito Q3c, chiedono che una porzione di questi, compresi anche in area agricola d'interesse paesaggistico, venga inserita in ambito Q3e.*

**Proposta della Commissione tecnica:**

La richiesta si pone in parte in contrasto con le indicazioni del Piano Strutturale, oltre a produrre nuova edificazione non valutata nel quadro generale dello strumento di governo del territorio, e che non può essere introdotta in sede di approvazione definitiva della variante al Regolamento Urbanistico. Si propone il non accoglimento.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

## **OSSERVAZIONE N. 108 - Comune di San Giuliano Terme**

Prot. n. 36473 del 28.08.2009

Località: Pratale, via di Pratale  
C.T. F  
P.S. Area per servizi urbani e territoriali  
R.U. adottato Nuova scheda norma 4.2  
Vincoli  
Oss. Modifica della viabilità a tutela delle abitazioni

### **Sintesi della Osservazione:**

*L'osservazione riguarda la previsione, nella scheda norma 4.2, della nuova viabilità di collegamento tra la via Carducci, nel Comune di San Giuliano Terme, e la variante alla via di Pratale. Viene richiesto di prevedere la possibilità di anticipare la realizzazione del suddetto tracciato e che ciò sia un elemento prescrittivo ed autonomo rispetto ai successivi interventi (allega una ipotesi del tracciato diversa da quello indicata nella scheda). Si chiede altresì che le trasformazioni del comparto 1, poiché interagiscono con il territorio del Comune di S.G.T., siano, in fase di redazione del piano attuativo, frutto di valutazioni congiunte.*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

L'osservazione è fondata e risponde ad esigenze di collegamento viario di interesse comune. Anche quanto richiesto in riferimento alla disciplina del comparto 1 è naturalmente accoglibile, trattandosi di un'area posta a cavallo del limite territoriale dei due comuni.

Si propone, quindi, l'accoglimento, introducendo nella scheda-norma quanto richiesto, con indicazione del tracciato viario come elemento non prescrittivo e da concordare nella fase di progettazione.

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

## **OSSERVAZIONE N. 109 - Regione Toscana**

Prot. n. 36474 del 28.08.2009

### **Sintesi della Osservazione:**

*La Regione Toscana nel quadro della collaborazione istituzionale e tra le strutture tecniche prevista dalla legge regionale per il governo del territorio presenta le osservazioni di seguito sinteticamente elencate:*

- 1. per gli indirizzi transitori approvati dalla regione toscana, le disposizioni regionali relative alla valutazione integrata si applicano in modo coordinato con la valutazione ambientale strategica; occorre pertanto che il comune provveda ad esplicitare le procedure di cui all'art. 11 e seguenti del D.Lgs. 152/06;*
- 2. in riferimento al P.I.T., art. 4 e 10, per la tutela dei corridoio ecologici, reti naturali, spazi verdi pubblici e privati in quanto elementi di riconoscibilità della città toscana, gli stessi devono essere recepiti ed evidenziati nelle schede norma;*
- 3. in riferimento al P.I.T., art. 9 comma 7, per quanto attiene la mobilità occorre che le nuove previsioni valutino l'ammontare del traffico veicolare da esse indotto. Il rapporto ambientale evidenzia criticità per la fase di cantierizzazione e quelle successive, deve conseguentemente essere integrato, prescrivendo la progressiva successione temporale degli interventi al fine di diluire e controllare gli effetti negativi sulla mobilità;*
- 4. in riferimento al P.I.T., art. 35, gli interventi di trasformazione devono essere subordinati alla verifica dell'esistenza delle infrastrutture e dei servizi idrici, in caso vi sia la necessità del loro potenziamento deve essere soddisfatta con l'uso sostenibile delle risorse; occorre, per mitigare il loro impatto, definire le priorità nella attuazione degli interventi stabilendo una successiva progressione temporale;*
- 5. occorre rispettare il piano paesistico adottato con il P.I.T.;*
- 6. si richiedono approfondimenti in merito al dimensionamento, tenendo conto anche delle varianti già approvate e il regolamento DPGR 14.02.2007 n.3/R;*
- 7. si richiedono approfondimenti sullo stato di attuazione degli standard urbanistici in relazione ai principi di cui all'art. 37 comma 8 della L.R. 1/05 e del DPGR 14.02.2007 n. 2/R art. 12 e 13;*
- 8. occorre redigere gli elaborati delle schede norma modificate dei piani attuativi modificati;*
- 9. occorre una specifica disciplina per quelle schede che interessano aree tutelate nel rispetto della sezione 4 delle schede del paesaggio del P.I.T.;*
- 10. negli obiettivi così come anche negli elementi prescrittivi di ciascuna scheda non sono indicati i riferimenti a quelli paesaggistici, occorre che nell'ambito dell'intero sistema sia verificata la non incidenza degli interventi sul valore complessivo del sistema del verde urbano e delle relative connessioni extra-urbane e che negli interventi di sostituzione edilizia siano mantenute le caratteristiche di unitarietà con i tessuti riconosciuti come immagine dei quartieri urbani.*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

In riferimento al primo punto dell'osservazione, si rinvia a quanto già indicato circa l'esclusione della variante dalla VAS, con l'inserimento delle conseguenti prescrizioni nelle schede-norma.

Per il terzo punto, si fa presente che, nella fase interposta tra l'approvazione del Regolamento Urbanistico e la presente variante, sono stati approvati ed, in parte,

portati a conclusione circa 50 tra piani attuativi e piani di recupero. Stante anche la limitata dimensione degli interventi, non si sono mai verificati impatti cumulativi dovuti alle fasi di cantiere. Si ritiene comunque opportuno prescrivere che i piani attuativi conducano, nella fase di valutazione degli effetti, una specifica analisi rispetto agli altri interventi che siano contestualmente prossimi od in fase di cantierizzazione.

Quanto indicato al punto 4 attiene, e non può essere altrimenti, al procedimento di approvazione dei piani attuativi. Ne deriva che la consultazione ed il parere degli enti e delle aziende risulterà, in questa fase, determinante ai fini della possibilità di attuazione degli interventi.

Il piano paesistico (punto 5), tra l'altro adottato successivamente all'adozione della variante, non incide sulle schede-norma previste dalla presente variante. La variante, operando prevalentemente su aree urbane, ha tenuto conto dei contesti e delle situazioni ambientali che caratterizzano i vari ambiti, ricercando le modalità di inserimento più congrue e compatibili.

Per quanto riguarda il dimensionamento (punto 6), si rinvia alla trattazione dell'argomento già svolta in riferimento ad altre osservazioni, mentre lo stato di attuazione degli standard (punto 7) può essere essenzialmente verificato dalle risultanze dei piani attuativi approvati, essendo assolutamente residuale l'attuazione diretta tramite esproprio e realizzazione.

Le modifiche introdotte a piani attuativi approvati (punto 8) non coinvolgono le relative schede-norma, ma costituiscono solo puntualizzazioni che non si pongono in variante al Regolamento Urbanistico, ma alla sola disciplina specifica.

Per quanto riguarda i punti 9 e 10 si ritiene opportuno riportare all'interno delle schede l'integrazione richiesta, con specifico riferimento alla disciplina del PIT.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole a maggioranza alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.



## **OSSERVAZIONE N. 110 - FederArchitetti**

Prot. n. 36519 del 31.08.2009

### **Sintesi della Osservazione:**

*La Federarchitetti, fatte una serie di premesse, espone nella osservazione gli argomenti sinteticamente di seguito elencati e per i quali si ritiene che la variante debba essere ritirata o comunque annullata:*

- la variante mostra, ad avviso di chi osserva, una analogia con quella del 2005, che riguardò, in quel caso, anche il piano strutturale; viene chiesto come mai questa volta non sia stata seguita la medesima procedura;*
- il dimensionamento di piano strutturale è prescrittivo sia nel caso della L.R. 5/95 che della L.R. 1/05, e nella variante non vi è rispondenza con la legge regionale;*
- il regolamento di attuazione n. 3R della L.R. 1/05 si riferisce al dimensionamento massimo sostenibile; viene richiesto come mai non sia stata applicata la norma dell'art. 55 della legge regionale e in particolare i commi 3,5,6;*
- la variante non è conforme ai contenuti dell'art. 3 comma 7 delle norme del piano strutturale vigente;*
- la variante non è conforme ai fini ai contenuti e del dimensionamento del quadro previsionale strategico quinquennale, previsto dall'art. 13 del regolamento 3R di attuazione della L.R. 1/05;*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

Evidenziato che l'osservazione è, sostanzialmente, anonima (non si sa quale organo l'abbia deliberata, né chi sia il legale rappresentate o portavoce dell'associazione), si rileva che l'osservazione tratta argomenti ricorrenti in altre osservazioni, alle quali si rimanda per le motivazioni della proposta di non accoglimento.

Occorre comunque precisare che la variante di cui trattasi non ha la benchè minima attinenza con la variante al Piano Strutturale del 2005, rivolta alla modifica parziale del complesso dei sistemi e sub-sistemi.

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole a maggioranza alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

## **OSSERVAZIONE N. 111 – Ordine architetti di Roma e provincia**

Prot. n. 36590 del 31.08.2009

*Località:* Cisanello, largo Concetto Marchesi  
*P.S.* Aree per servizi urbani e territoriali  
*R.U.* Scheda Norma n° 5.6, abitazioni collettive e servizi  
*C.T.* F. 29 particelle 51,53,74, 648, 649,650, 653, 656, 657, 658, 659 e 660  
*Vincoli* Nessuno

### **Sintesi della Osservazione:**

*Il presidente dell'Ordine degli Architetti di Roma afferma che il complesso scolastico Concetto Marchesi è un "esempio straordinario della cultura architettonica italiana progettato da uno dei più significativi Maestri del '900" e che la sua demolizione sarebbe "perdita di una testimonianza fondamentale".*

*Viene espressa, pertanto, opposizione alla demolizione del complesso scolastico Marchesi, ed ogni possibile cambio di destinazione d'uso.*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

Si propone il non accoglimento dell'osservazione per le stesse motivazioni già indicate in relazione ad altre analoghe (n. 23, 24, 35, 42, 43, 45, 46, 47, 49, 51, 53, 57, 58, 59, 68, 80, 112, 114, 117).

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

**OSSERVAZIONE N. 112 - Pellegrin Chiara**

Prot. n. 36591 del 31.08.2009

*Località: Cisanello, largo Concetto Marchesi*  
*P.S. Aree per servizi urbani e territoriali*  
*R.U. Scheda Norma n° 5.6, abitazioni collettive e servizi*  
*C.T. F. 29 particelle 51,53,74, 648, 649,650, 653, 656, 657, 658, 659 e 660*  
*Vincoli Nessuno*

**Sintesi della Osservazione:**

*Si tratta della riproposizione dell'osservazione n. 47.*

**Proposta della Commissione tecnica:**

Si rinvia alla proposta già indicata in merito all'osservazione n. 47.

**Parere della Commissione:**

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

## **OSSERVAZIONE N. 113 - Lupetti Mauro e Rota Alessandro**

Prot. n. 36597 del 31.08.2009

Località: Pratale, via di Pratale  
C.T. F  
P.S. Area per servizi urbani e territoriali  
R.U. adottato Nuova scheda norma 4.2  
Vincoli  
Oss. Modifica della viabilità a tutela delle abitazioni

### **Sintesi della Osservazione:**

*L'osservazione riguarda l'area di via di Pratale oggetto della scheda norma 4.2.*

*Chi osserva chiede che, ai fini dell'equilibrio economico-finanziario (fattibilità dell'intervento), vengano inserite la destinazione residenziale e le quantità previste nella ipotesi di riqualificazione dell'area inizialmente proposta dalla proprietà, ritenuta del tutto compatibile con il contesto urbano residenziale delle zone circostanti.*

*Viene evidenziato che la proposta presentata aveva contenuti di interesse pubblico (realizzazione dei nuovi impianti sportivi) e che, per queste ragioni, la scheda dovrebbe avere un dimensionamento ed una gamma di funzioni tali da consentire il raggiungimento degli obiettivi individuati.*

### **Parere della Commissione tecnica:**

Quanto richiesto in relazione alla destinazione residenziale non è compatibile con le indicazioni del Piano Strutturale (sistema insediativo, sub sistema per la produzione di beni e servizi), mentre il dimensionamento è quello risultato compatibile a seguito delle valutazioni relative all'accessibilità dell'area, al traffico indotto ed alle risorse disponibili. Un ulteriore carico insediativo rischierebbe di compromettere gli equilibri individuati, vanificando gli obiettivi di riqualificazione assunti dal Regolamento Urbanistico con l'inserimento della nuova scheda-norma.

Si propone pertanto il non accoglimento dell'osservazione, rilevando che, anche in caso di accoglimento parziale relativamente al solo dimensionamento, si renderebbe necessaria una nuova adozione della variante.

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole all'unanimità alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

## **OSSERVAZIONE N. 114 - Prof. Arturo Carlo Ottaviano Quintavalle**

Prot. n. 36598 del 31.08.2009

*Località:* Cisanello, largo Concetto Marchesi  
*P.S.* Aree per servizi urbani e territoriali  
*R.U.* Scheda Norma n° 5.6, abitazioni collettive e servizi  
*C.T.* F. 29 particelle 51,53,74, 648, 649,650, 653, 656, 657, 658, 659 e 660  
*Vincoli* Nessuno

### **Sintesi della Osservazione:**

*La produzione progettuale dell'arch .L. Pellegrin è stata messa sotto tutela dalla Soprintendenza archivistica di Roma "ritenuta fonte indispensabile per la storia dell'architettura in Italia"; in modo particolare l'edilizia scolastica pubblica tra le cui opere si distingue il complesso "Concetto Marchesi" ('72) considerato dagli esperti testimonianza preziosa di epoca " in cui si chiedeva all'architettura di rispondere a richieste di una socializzazione comunitaria"*

*Viene chiesto l'annullamento della prevista demolizione del complesso scolastico Marchesi ed ogni possibile cambio di destinazione d'uso.*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

Si propone il non accoglimento, con le stesse considerazioni e motivazioni espresse per osservazioni di identico contenuto (n. 23, 24, 35, 42, 43, 45, 46, 47, 49, 51, 53, 57, 58, 59, 68, 80, 111, 112, 117).

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

## **OSSERVAZIONE n. 115 – Arch. Cristofani Beniamino**

Prot. n. 36603 del 31.08.2009

Località: Gagno, via di Gagno  
P.S. sistema residenziale  
R.U. scheda norma 13.1  
C.T.  
Oss. Modifiche delle scheda  
Vincoli

### **Sintesi della Osservazione:**

*L'Osservazione riguarda l'area di via di Gagno della scheda norma 13.1. Chi osserva presenta i seguenti rilievi e modifiche alla scheda:*

*- la scheda, stante l'obiettivo di realizzare di realizzare un luogo urbano, dovrebbe essere caratterizzata per la diversificazione e la flessibilità delle funzioni, a tale scopo appare opportuno che anche nella prima zona dell'area interessata, quella posta a nord-ovest, siano ammesse insieme alla residenza anche le destinazioni a servizi (asilo, banca ...) e di piccolo artigianato (corniciaio ...);*

*- per le stesse ragioni anche nella zona artigianale dovrebbe essere possibile inserire le destinazioni di tipo direzionale, commerciale e servizi, tenuto conto, altresì, che l'attività artigianale esistente (revisioni auto) con la trasformazione dell'area è naturalmente destinata a finire (favorendo la qualità dell'insediamento). In questo modo si implementano le funzioni direzionali e commerciali intorno alla piazza, centro e luogo pubblico di tutto l'intervento;*

*- per dare qualità al supermercato, attualmente ridotto ad una semplice baracca, occorre favorire e stimolare la realizzazione di una nuova struttura che disponga anche del banco macelleria e pescheria. Perché ciò sia reso possibile la superficie di vendita del supermercato deve essere di mq. 800, e in tal senso dovrebbe essere corretta la prescrizione della scheda;*

*- l'inserimento dell'area verde attrezzata (campo sportivo aperto) altera l'impianto complessivo del sistema di verde pubblico previsto dalla scheda, meglio sarebbe rafforzare l'uso pubblico delle aree con inserimento di opportune attrezzature per il tempo libero, evitando elementi invasivi che per il loro funzionamento hanno, tra l'altro, bisogno di servizi, quali spogliatoi e ...*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

Si propone il non accoglimento di quanto richiesto in riferimento alla superficie di vendita, mentre, per quanto riguarda il campo per attività sportiva libera, si rimanda a quanto proposto nella controdeduzione all'osservazione n. 6. Le altre proposte di modifica possono contribuire a migliorare l'assetto complessivo dell'area e se ne propone l'accoglimento.

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

**OSSERVAZIONE N. 116 - Salvadori F., Ferrucci A.**

Prot. n. 36614 del 31.08.2009

*Località: Riglione, via dei Piastroni*  
*P.S. Aree residenziali*  
*R.U. Scheda Norma n. 31.4.*  
*C.T. F.4 9 particelle 157, 160, 165 .....*  
*Vincoli Nessuno*

**Sintesi della Osservazione:**

*Viene chiesta l'eliminazione dalla scheda n. 31.4 della previsione di alloggi ad affitto concordato a vantaggio di aree pubbliche.*

**Parere della Commissione tecnica:**

La proposta è di non accoglimento, con conferma della scheda norma, in quanto la prescrizione di realizzare alloggi da destinare all'affitto concordato è un dato comune ad altre schede e costituisce uno degli obiettivi generali della variante.

**Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.

## **OSSERVAZIONE N. 117 - Arch. Tiziana Cioccarelli**

Prot. n. 37161 del 03.09.2009

*Località:* Cisanello, largo Concetto Marchesi  
*P.S.* Aree per servizi urbani e territoriali  
*R.U.* Scheda Norma n° 5.6, abitazioni collettive e servizi  
*C.T.* F. 29 particelle 51,53,74, 648, 649,650, 653, 656, 657, 658, 659 e 660  
*Vincoli* Nessuno

### **Sintesi della Osservazione:**

*Il complesso “Concetto Marchesi” è considerato una svolta della tipologia tradizionale degli edifici scolastici, quale esempio di integrazione tra la scuola e la vita sociale e cittadina; “la matrice è data dalla sezione, con i suoi dislivelli, gradonate, innesti di funzioni disparate, fratture e quindi aperture di colloquio con l’esterno” (B. Zevi).*

*Viene chiesto se è stata fatta una valutazione in termini di (LCA, Valutazione del ciclo di vita) sulla demolizione dell’edificio, e sui costi in termini ambientali della operazione; dalla relazione del responsabile del procedimento emerge l’indifferenza dell’amministrazione pubblica nei confronti di una opera rilevante.*

*Viene richiesto di annullare quanto previsto dalla scheda norma 5.5.*

### **Proposta della Commissione tecnica:**

Le considerazioni sul ciclo di vita dell’edificio, purtroppo viziato da non pochi problemi di carattere strutturale e gestionale, sono rese evidenti dalla relazione del RUP approvata dall’amministrazione provinciale.

Analogamente a quanto indicato per altre analoghe osservazioni (n. 23, 24, 35, 42, 43, 45, 46, 47, 49, 51, 53, 57, 58, 59, 68, 80, 111, 112, 114) concernenti il complesso “Concetto Marchesi”, si propone il non accoglimento.

### **Parere della Commissione Consiliare:**

Parere favorevole alla proposta di controdeduzione della Commissione Tecnica.



**OSSERVAZIONE N. 118 - Lombardi Lucia, Giuseppe e Giovanni**

Prot. n. 37907 del 08.09.2009 (fuori termini)

*Località: Ospedaletto via Le Rene*  
*P.S. Parte aree residenziali parte area agricola*  
*R.U. Aree agricole ordinarie*  
*C.T. F. 82 particelle 201 e 476*  
*Vincoli nessuno*

**Sintesi della Osservazione:**

*Si tratta di terreni inedificati lungo il tratto iniziale di via Le Rene, da Ospedaletto verso Coltano, prima della ferrovia Pisa-Collesalvetti-Vada. I proprietari chiedono il completamento dell'edificato lungo strada, oggi classificato in area agricola.*

**Proposta della Commissione tecnica:**

L'osservazione è pervenuta oltre i termini, si rileva, in ogni caso, che quanto richiesto è in contrasto con le indicazioni del Piano Strutturale.

**Parere della Commissione Consiliare:**

La commissione non valuta l'osservazione in quanto pervenuta oltre i termini.