



**Comune di Pisa  
Direzione Urbanistica**



**L.R. N. 1/2005 ART. 65 E SEGG. – VARIANTE ALLA SCHEDA  
NORMA 34.3 DEL R.U. ED AL RELATIVO PIANO ATTUATIVO**

**FASCICOLO DELL'OSSERVAZIONE E CONTRODEDUZIONE**

Giugno 2012



<b>COMUNE DI PISA</b>	
REGIONE TOSCANA Direzione Urbanistica	
Giunta Regionale	
Prot. n.	
Data	17/2/2012

OSSERVAZIONE N. 1

DIREZIONE GENERALE DELLE  
POLITICHE TERRITORIALI ED  
AMBIENTALI E PER LA MOBILITA'Area di coordinamento Pianificazione territoriale  
e paesaggio

Settore Pianificazione del territorio

Data 09/02/2012

Prot. n. 39199/N. 60.30  
da citare nella risposta**Oggetto: Comune di Pisa – Adozione di Variante alla Scheda 34.3 del R.U. ed al relativo Piano Attuativo, DCC n. 49 del 10.11.2011 ai sensi dell'art.17 della L.R. 1/2005****Al Responsabile del procedimento  
del Comune di PISA  
arch. Gabriele Berti****e p.c. Al Responsabile del Dipartimento  
per lo Sviluppo Locale della  
Provincia di PISA  
arch. Dario Franchini**

Con D.C.C. n. 49 del 10.11.2011 il Comune di Pisa ha adottato una Variante al R.U. finalizzata ad apportare modifiche alla scheda norma 34.3 del Regolamento Urbanistico e contestualmente ad integrare e modificare il relativo Piano Attuativo, denominato Ospedaletto - Via Emilia 1 (Zona Omogenea F), approvato con DCC n.86 del 11.11.2004.

Le modifiche alla Scheda norma prevedono un innalzamento del numero massimo dei piani fuori terra da 2 a 15 (altezza massima da ml. 9,50 a 45) ed un aumento delle superfici a destinazione pubblica da 16.160 mq. a 26.670 mq., con un aumento delle superfici destinate a viabilità e parcheggio (da 5.170 mq. a 17.500 mq.) ed una diminuzione delle superfici destinate a verde pubblico (da 10.990 a 9.170 mq.).

Il dimensionamento della scheda (Sul 44.700 mq.) è rimasto invariato ma è stata integrata la definizione delle tipologie di servizi previsti in particolare con l'introduzione di nuove destinazioni quali "residenze di servizio, spazi espositivi, laboratori artigianali" e "residenze collettive speciali e loft." Le destinazioni "residenze collettive" e "loft" risultano poi essere state eliminate in sede di delibera di adozione con specifica prescrizione del Consiglio Comunale.

Si elencano di seguito i principali atti della pianificazione e programmazione regionali di riferimento per le valutazioni di coerenza e compatibilità della variante:

- **PIT approvato con DCR n°72 del 24.07.2007**
- **Implementazione paesaggistica del PIT adottata con DCR n°32 del 16.06.2009** con particolare riferimento ai contenuti di cui alla Scheda relativa all'Ambito di Paesaggio n. 13 (Area Pisana).
- **Valutazione ambientale strategica/Valutazione integrata - L.R. n°10 del 12.02.2010**, "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza, da applicarsi ai nuovi procedimenti successivi al 17.02.2010. Ai sensi dell'art. 35 della legge le norme relative alla Valutazione Integrata (art. 16 della L.R. 49/1999 e Regolamento 51/R/2006; art. 11 e seguenti della L.R. 01/2005 e Regolamento 4/R/2007) si applicano in modo coordinato con la VAS.

In considerazione dell'entità delle modifiche della Variante sopra descritte si rileva, in primo luogo, che secondo la Relazione del Responsabile del Procedimento, la variante riguarda elementi di "minimo dettaglio del R.U." e "per le sue caratteristiche non è assoggettabile ai procedimenti Valutazione Integrata e VAS".

Si ritiene, invece, che l'aumento del numero di piani e la modifica dell'articolazione degli spazi pubblici costituiscano modifiche al R.U. vigente tali da non poter escludere il ricorso agli strumenti di valutazione previsti dalla L.R. 1/2005 ed alla verifica di assoggettabilità a VAS.

Pertanto, a tal fine, si ricordano gli adempimenti relativi alla verifica di assoggettabilità a VAS che sono obbligatori ai sensi degli artt. 5 e 22 della L.R. 10/2010.

Inoltre, nel merito, è opportuno che siano effettuati specifici approfondimenti e verifiche in relazione agli effetti paesaggistico-ambientali derivanti dal consistente innalzamento delle altezze dei nuovi edifici rispetto all'obiettivo di qualità di cui alla Sezione 3 della Scheda di Paesaggio dell'Ambito n. 13:

*"Assicurare la visibilità dai principali tracciati infrastrutturali e dai punti di vista panoramici dei seguenti elementi di valore estetico percettivo:*

- il complesso monumentale di Piazza dei Miracoli e le mura medioevali;*
- il versante del Monte Pisano per la particolare combinazione di valori storico-architettonici ed i caratteri diversificati della matrice agro-forestale dei versanti;"*

In presente contributo viene formulato nello spirito di collaborazione ed al fine di contribuire al miglioramento della qualità tecnica dell'atto e per l'efficacia dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 27 della L.R. 01/2005.

Cordiali saluti

V. Il Responsabile della P.O.

*arch. Stefania Remita*



Il Responsabile del procedimento regionale

*arch. Massimo Del Bono*





COMUNE DI PISA  
Direzione Urbanistica e Mobilità  
Ufficio Pianificazione  
~  
Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro,2  
56125 Pisa

Tel: 050 910408  
Fax: 050 910456  
PEC: [comune.pisa@postacert.toscana.it](mailto:comune.pisa@postacert.toscana.it)

url: [www.comune.pisa.it/urbanistica](http://www.comune.pisa.it/urbanistica)  
orario di apertura:  
martedì: 9.00 - 13.00  
giovedì: 15.00 - 17.00

Oggetto: Variante alla scheda norma 34.3 del Regolamento Urbanistico ed al relativo piano attuativo. Osservazione della Regione Toscana. **Controdeduzione, relazione del Responsabile del Procedimento e certificazione.**

### Contenuti della variante al Regolamento Urbanistico

La variante al Regolamento Urbanistico è relativa alla modifica della scheda-norma che disciplina l'ambito 34.3.

La modifica consiste sostanzialmente nella elevazione dell'altezza massima consentita fino a ml. 45, restando invariate le destinazioni ammissibili e le superfici utili lorde realizzabili.

### Contenuti della variante al piano attuativo

La variante al piano attuativo articola diversamente le Unità Minime di Intervento previste, modifica di conseguenza l'apparato distributivo degli edifici e delle urbanizzazioni e, concentrando le superfici utili realizzabili a seguito dell'innalzamento dell'altezza massima consentita, consente di ottenere maggiori superfici libere pubbliche o di uso pubblico.

### L'osservazione della Regione Toscana

La Regione Toscana, facendo riferimento alla scheda-norma originale del Regolamento Urbanistico, ritiene che l'aver portato l'altezza massima fino a 45 ml. dovrebbe comportare la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica.

Il confronto della variante è da effettuarsi con il piano particolareggiato approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 86 del 11/11/2004, e non con la scheda originale del Regolamento Urbanistico.

## Il piano approvato

Il piano attuativo prevedeva una superficie dell'area d'intervento pari a 68.330 mq. in quanto considerava al suo interno anche una parte della viabilità, destinata alla realizzazione di rotatoria e verde di corredo, per mq. 7490.

La superficie coperta era pari a mq. 15.469 mq., minore dei mq. 22.340 consentiti dalla scheda (50% della superficie fondiaria).

Le superfici destinate a standards pubblici (aree a verde, parcheggi, viabilità) sommano a mq. 34.195 (inclusi 7490 mq. di via Emilia, via Fosso Vecchio e verde).

Il Piano Attuativo approvato prevedeva la costruzione di 16 blocchi di edifici di altezze diverse da un minimo di 9,50 ml. ad un massimo di **30 ml.** per una Superficie Utile Lorda max. di mq. 44.700, pari a quella massima prevista dalla scheda 34.3. Già in quella sede, nel parere del Consiglio di Circoscrizione, veniva richiesto di innalzare l'altezza degli immobili.

## La variante

La superficie dell'area interessata dal piano in variante somma a mq. 62.600 mq. (come da rilievo), comunque maggiore dei mq. 60.840 originariamente previsti, escludendo le porzioni di viabilità precedentemente incluse a seguito di interventi pubblici e privati che, nelle more dell'attuazione del piano, sono stati eseguiti o sono previsti e finanziati (rotatorie). La superficie utile lorda ammissibile rimane quella prevista dal Regolamento Urbanistico fin dal 2001 e dal successivo piano come approvato; si ha, in sostanza, una diminuzione percentuale dell'indice territoriale e della superficie fondiaria.

Per effetto della concentrazione dei volumi si ottiene una superficie coperta minore dei 15.469 mq. previsti dal Piano Attuativo approvato e comunque minore dei 22.340 mq. massimi consentiti dalla scheda-norma originale.

Le aree di standards pubblici (verde, parcheggi viabilità) risultano 26.637 mq, minori dei 34.195 mq. del piano approvato, che però erano comprensivi dei 7490 mq. extra comparto e non più considerati nella variante.

	SCHEDA superficie di intervento mq 60.840,00		PIANO ATTUATIVO superficie di intervento mq 68.010,00		VARIANTE superficie di intervento mq 60.775,00	
VERDE PUBBLICO E PIAZZE	10.990,00	18,10%	13.965,00	20,50%	12.860,00	21,20%
VIABILITA'	5.170,00	8,0%	14.920,00 <sup>oo</sup>	21,90%	9.106,00	14,90%
PARCHEGGI PUBBLICI A RASO			6.350,00	9,00%	8.748,00	14,40%
AREA PERMEABILE	15.210,00	25,00%	18.945,00	27,00%	18.540,00 <sup>o</sup>	30,50%
AREA PRIVATA	44.680,00	73,40%	33.815,00	49,70%	35.930,00	59,10%
SUPERFICIE COPERTA	22.340,00	50,00%	15.740,00	46,50%	11.000,00	32,20%
SUPERFICIE FONDIARIA	44.680,00	73,40%	33.815,00	49,70%	34.170,00	56,20%

<sup>o</sup> Valore ottenuto sommando come aree permeabili il 60% degli stalli delle aree a parcheggio opportunamente trattate  
<sup>oo</sup> Di cui mq 5293,00 per rotatoria su via Emilia

La tabella riporta in sintesi le modifiche apportate, dalle quali risulta un sostanziale incremento delle aree pubbliche ed una notevole diminuzione della superficie coperta.

Si tratta fondamentalmente di una variante distributiva che di per se non avrebbe comportato la necessità di una contestuale variante alla scheda-norma e, di conseguenza, al Regolamento Urbanistico. La variante al Regolamento Urbanistico è resa necessaria esclusivamente dalla modifica dell'altezza massima prevista, portata da 30 a 45 ml.

### Il contesto territoriale

Il contesto nel quale si colloca l'intervento è quello della zona artigianale, industriale e per servizi di Ospedaletto, sviluppatasi come PIP dagli anni '70 e successivamente estesa anche con interventi privati fino a superare 200 ettari. Al fine di ottimizzare l'infrastrutturazione esistente, il Regolamento Urbanistico ha previsto altre possibilità di espansione, una delle quali coinvolge anche il confinante Comune di Cascina, per ulteriori 120 ettari (comprensivi di viabilità, aree a verde e parcheggi pubblici).

Nella zona sono già presenti edifici di altezza superiore ai 30 ml. (complesso Gea/Acque-Cpt-Comune di Pisa, ml. 38; scheda-norma 34.1, 10 piani, circa ml. 40; edificio "La vela", circa ml. 30; termovalorizzatore, circa ml. 30).

Agli effetti del contesto paesaggistico e delle emergenze individuate dal PIT c'è da evidenziare che le visuali più importanti (monumenti della piazza del Duomo, monte pisano), si collocano a notevole distanza dall'area di Ospedaletto: la piazza dista in linea d'aria 5,8 km. dall'area ed è da questa separata da tutto l'agglomerato urbano; la cima più prossima dei monti pisani (il monte Verruca, altezza ml. 537) dista circa 9 km.

e, tra l'area di intervento e la visuale dei monti, si interpone tutta la zona di Ospedaletto.

Ciò è tanto più vero se si circoscrive l'impatto alle visuali indicate dalla sezione 3 della Scheda di Paesaggio dell'ambito n. 13 del PIT, relativo "ai principali tracciati infrastrutturali e ai punti di vista panoramici": la SGC Fi-Pi-Li scorre infatti a nord dell'insediamento di Ospedaletto, tra questo ed i monti pisani, e l'intervento non interferisce quindi con le visuali indicate (piazza del Duomo, le mura, il Monte Pisano), né con i punti di vista panoramici, collocandosi, appunto, in un contesto caratterizzato dalla presenza di edifici produttivi con altezza rilevante e diffuso in un'ampia zona di pianura.

L'unico elemento che potrebbe essere preso in considerazione, anche se da contestualizzare con l'edificato della zona, è quello relativo al transito ed alla sosta di avifauna migratrice o svernante, presenze eventuali che possono dar luogo a soste comunque limitate nel tempo, anche a causa della povertà di risorse di tutta l'area circostante.

Per questo motivo si ritiene opportuno che gli edifici, peraltro già previsti di altezza fino a 30 metri, debbano essere progettati in modo da minimizzare gli impatti sulla fauna, in particolare in relazione alle superfici vetrate e alla illuminazione interna, inserendo una specifica prescrizione all'interno delle NTA del piano attuativo.

In conclusione, visti gli elementi sui quali si interviene e l'entità delle modifiche apportate, considerato che gli impatti derivanti dalla variante non sono quantificabili, si è ritenuto un inutile aggravio del procedimento l'effettuazione della verifica di assoggettabilità a VAS, risultando evidente che la sola modifica sostanziale del piano rispetto a quanto già approvato risultava irrilevante nel contesto e rispetto agli elementi significativi del paesaggio individuati dal PIT.

Si propone quindi l'approvazione del piano attuativo come variato, certificandone la compatibilità con gli strumenti della pianificazione sovraordinati.

Responsabile del Procedimento  
arch. Gabriele Berti

