



# SEVEN ARCHITETTURA

Seven & Seven Srl - Società di Ingegneria - Via Salvo D'Acquisto, 44/d - 56025 - Pontedera (PI)  
Tel. 0587 59545 - P.IVA 01965000506 - REA PI-169425 - info@sevenarchitettura.com - www.sevenarchitettura.com

## COMUNE DI PISA (PI)

**VARIANTE SUAP ai sensi dell'art. 35 della L.R. 65/2014 e smi**  
per la realizzazione di ampliamento area di stoccaggio di attività  
produttiva e realizzazione parcheggio privato

### UBICAZIONE

Via del Fagiano, loc. Montacchiello – Pisa (PI)

### COMMITTENTE

**Giuliani Piero S.r.l.**

Via Sterpulino, 9-15 - 56121, Pisa (PI)

Tel.: +39 050 985166

P.IVA: 019400350505

### PROGETTO ARCHITETTONICO E DIREZIONE LAVORI

Arch. Fabrizio Cerrai

Arch. Lorenzo Mannucci

Arch. Tommaso Pistolesi

### PROGETTO IDRAULICO

Ing. Cristiano Cappelli

A4 INGEGNERIA

Via Roma, 26 - 59100, Prato (PO)

Tel.: +39 0574 442523

[info@a4ingegneria.com](mailto:info@a4ingegneria.com)

### STUDI GEOLOGICI E IDROGEOLOGICI

Geol. Monica Laquidara

Tel.: +39 339 3197224

monilaq68@gmail.com

## VARIANTE URBANISTICA

(L.R. 65/2014 art.252 ter)

### RELAZIONE URBANISTICA

AREA PRODUTTIVA PQ1 - LOC. MONTACCHIELLO

ELABORATO

# RU

#### REVISIONI

01	Emissione	28/11/2024
----	-----------	------------

La proprietà di questo elaborato è riservata ai termini di legge. Qualunque riproduzione o utilizzazione anche parziale non può essere eseguita senza autorizzazione.  
The property of this drawing is reserved according to law. Any reproduction or utilization also partial can't be marked without authorization.

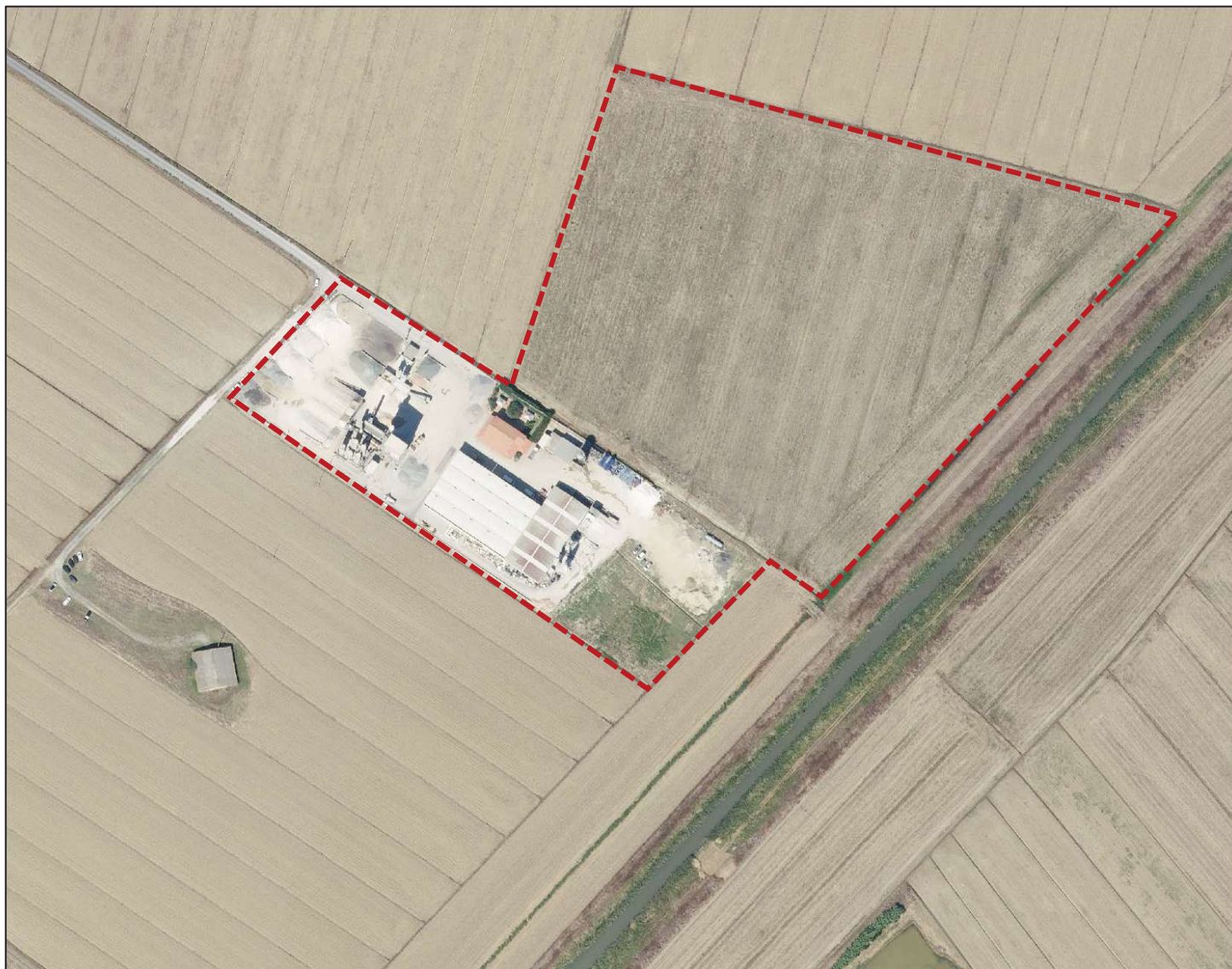


## SOMMARIO

<b>1. INQUADRAMENTO.....</b>	<b>3</b>
<b>2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE .....</b>	<b>4</b>
<b>3. DESCRIZIONE ED OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE .....</b>	<b>5</b>
<b>4. COERENZA CON GLI STRUMENTI URBANISTICI.....</b>	<b>6</b>
<b>4.1 Verifica di coerenza con il Piano di Indirizzo Territoriale.....</b>	<b>6</b>
<b>4.2 Verifica di coerenza con il P.S.I. del Comune di Pisa e Cascina.....</b>	<b>8</b>
<b>4.3 Verifica di coerenza con il R.U. del Comune di Pisa .....</b>	<b>11</b>



## 1. INQUADRAMENTO



*Figura 1 - Inquadramento ortofoto*



## 2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

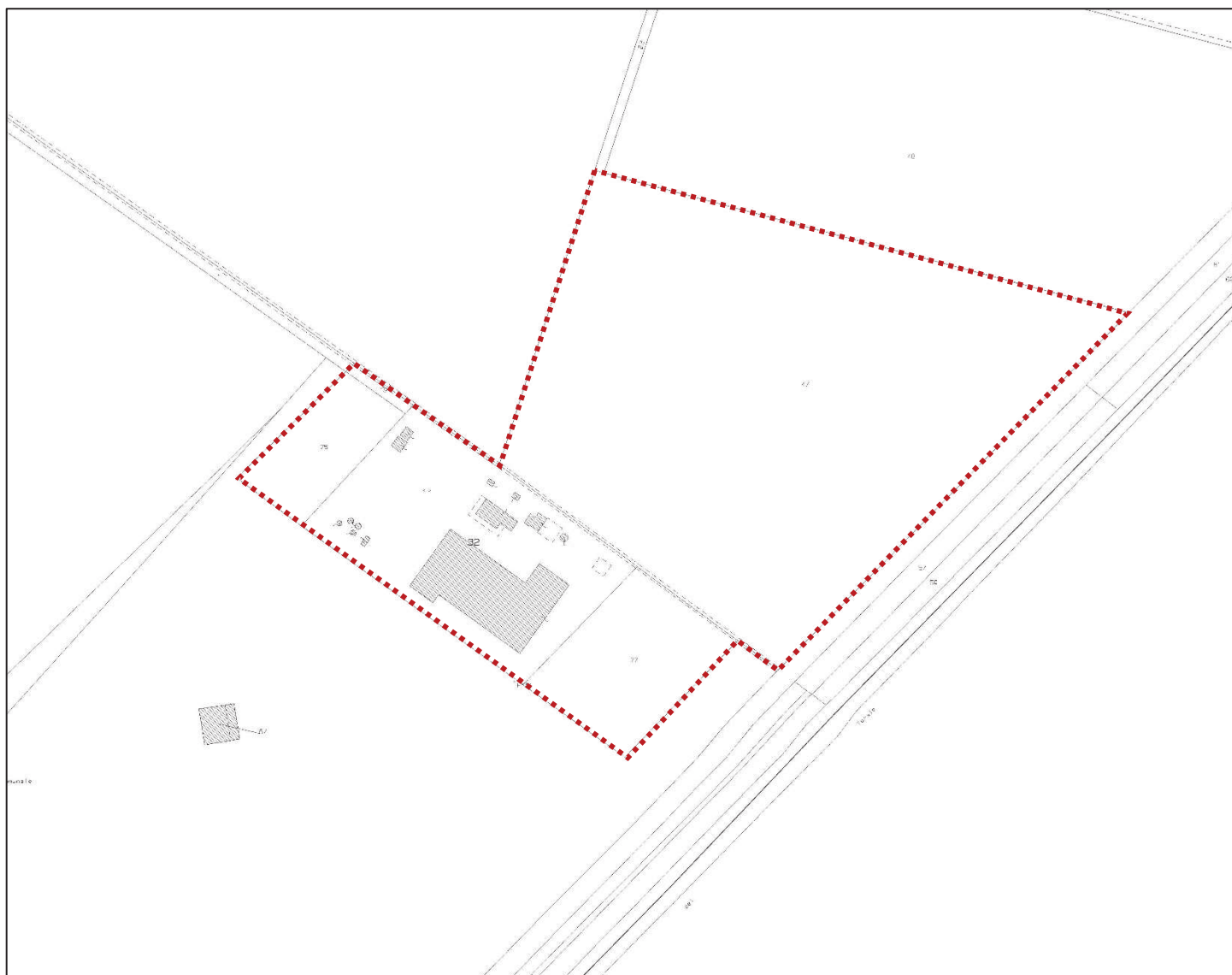


Figura 2 - Estratto mappa catastale

L'area oggetto di intervento è definita catastalmente presso l'Agenzia del Territorio di Pisa (PI) al foglio di mappa n. 112; particelle n. 32-47-75-77-79.



### 3. DESCRIZIONE ED OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

L'area d'indagine è collocata nella parte centro-meridionale della Pianura di Pisa, nel Comune di Pisa in Località Montacchiello. La zona in oggetto si trova ad una quota media di metri 2.4 s.l.m. e risulta pianeggiante.

Dal punto di vista morfologico, questa zona si trova all'interno della pianura alluvionale, formata dai sedimenti dei corsi d'acqua presenti, delimitata a nord dai rilievi del Monte Pisano e delle Cerbaie mentre a sud dalle Colline Pisane. Tale morfologia risulta poco antropizzata. Infatti, all'interno di ampi spazi coltivati, lungo le direttrici viarie principali, sono presenti diversi agglomerati urbani e si sviluppano importanti zone industriali ed artigianali. A Nord si sviluppano le aree artigianali ed industriali di Montacchiello (circa 900 metri) ed Ospedaletto (2.5 Km) fino ad arrivare alla città di Pisa (oltre 5 Km), mentre nel restante contorno sono individuabili solo nuclei abitati sparsi costituiti da poche case.

I primi rilievi del Monte Pisano si trovano a circa 9 Km a NE. Questa catena montuosa, caratterizzata da importanti pendenze e profonde incisioni, si innalza improvvisamente al margine della pianura.

La proposta di variante prevede:

- Realizzazione di un nuovo piazzale a cielo aperto per il solo stoccaggio di materiali finiti, esclusi dal ciclo produttivo dell'attività (in via esemplificativa: zanelle prefabbricate, pozzetti prefabbricati, recinzioni, tubazioni in pvc, etc.), che si estenderà su una superficie di mq 4.060 e verrà impostato alla quota altimetrica dei piazzali esistenti (pari a circa 1,50 m s.l.m.), con un rialzamento del piano di campagna attuale, per prevalenti motivi connessi alle funzionalità e sicurezza delle attività lavorative. Per la formazione del rilevato saranno riutilizzate le terre di scavo della vasca di compensazione idraulica descritta a seguire. Al piede della scarpata in terra del riporto lungo il lato sud est è previsto di realizzare una fossa a cielo aperto di raccolta delle acque meteoriche dilavanti non contaminate provenienti dall'ampliamento che scaricherà nel fosso campestre posto sull'attuale confine tra l'impianto esistente e l'area destinata al nuovo parcheggio a nord dove già attualmente scaricano le acque dei campi;
- Realizzazione di spazi a standard urbanistici nella misura richiesta dal vigente strumento urbanistico del Comune di Pisa per le attività produttive. Nello specifico sono previsti parcheggi per una superficie di mq 3.360 e aree a verdi pertinenziali per una superficie di mq 9.385. Il parcheggio consentirà la sosta degli automezzi di tutti gli addetti della Giuliani Piero S.r.l. e degli eventuali visitatori, impostandosi ad una quota analoga a quella dei piazzali dell'attività produttiva. Le acque meteoriche scolanti da detta area verranno convogliate nella fognatura prevista che poi verrà convogliata, previo passaggio attraverso bocca tarata, nel fosso campestre posto a confine con l'impianto esistente dove già attualmente scaricano le acque dei campi.
- Tombamento di un tratto di circa m 135 con tubolare in CLS, di diametro pari a 1 metro, del fosso di campo nel tratto a confine tra il nuovo parcheggio e l'impianto esistente. Lungo detto tombamento è previsto realizzare il collegamento stradale tra l'impianto ed il parcheggio;
- Realizzazione di ampia area a verde di mq 9.385. con funzione di mitigazione ambientale, modellata mentendo inalterato il piano di campagna attuale in continuità e in coerenza col contesto rurale in cui è inserita l'attività produttiva. L'area sarà piantumata con alberature tipiche dei luoghi e siepi in forma libera.
- Realizzazione di una serie coordinata di opere di mitigazione del rischio idraulico e di messa in sicurezza idraulica. Dal punto di vista realizzativo l'opera di maggior consistenza e rilievo è costituita dalla vasca di compensazione idraulica della superficie di mq 20.800. Quest'ultima sarà costituita da un semplice scavo con una quota di -0,30 m.s.l.m. Per maggiori specifiche si rimanda alla Relazione di fattibilità idraulica allegata alla presente.

Per esigenze connesse alla sicurezza delle movimentazioni all'interno dell'area produttiva, il nuovo piazzale ed il parcheggio saranno impostati – come sopra detto – a quota 1,50 m.s.l.m. e pertanto ad una quota inferiore a quella del massimo battente idraulico due centennali a +2,20 m.s.l.m. Per le relative prescrizioni per il rispetto dell'art.13 della L.R. 41/18 si rimanda alla relazione di fattibilità idraulica allegata al presente procedimento.



Obiettivi della variante sono i seguenti:

- La realizzazione di un piazzale a cielo aperto per il solo stoccaggio di materiali finiti esclusi dal ciclo produttivo dell'attività senza immissioni in atmosfera;
- Incrementare le possibilità di sosta per i lavoratori dell'area produttiva, degli eventuali visitatori e lo sosta dei mezzi pesanti dell'attività;
- Inquadrare l'area in cui si innesta con la reale destinazione urbanistica;
- Migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità.

## 4. COERENZA CON GLI STRUMENTI URBANISTICI

### 4.1 Verifica di coerenza con il Piano di Indirizzo Territoriale



Figura 3 – Estratto PIT

Per la valutazione di coerenza dell'intervento sull'area soggetta a Variante Urbanistica si fa riferimento alla scheda di ambito paesaggistico n. 8 Piana Livorno-Pisa-Pontedera.

In relazione ai sistemi morfogenetici, l'area di studio è inclusa nel Margine Inferiore (MARI).

Gli obiettivi strategici individuati per il sistema insediativo possono essere raggruppati secondo quattro principali orientamenti:

- tutela, valorizzazione e recupero del patrimonio edilizio esistente
- riorganizzazione fisico-funzionale del sistema insediativo
- rafforzamento e promozione della vocazione del territorio alla residenza
- riorganizzazione e/o potenziamento delle funzioni non residenziali.

Il nuovo PIT con valenza di PPR, approvato con Del. C.R. n. 37 del 27/03/2015 non prevede per la zona in esame alcun vincolo sovraordinato. Gli indirizzi per le politiche sono disciplinati ai capitoli 5 e 6 del Piano, di seguito riportati.

#### **Estratto cap.5 del Piano - Indirizzi per le politiche**

*art. 11. Nella programmazione di nuovi interventi è necessario:*

- *evitare l'inserimento di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo, nonché ulteriori effetti di frammentazione del territorio agricolo da essi derivanti. Nel caso di integrazioni ai grandi corridoi infrastrutturali già esistenti (come quello costituito dalla superstrada FIPI-LI, dalla Statale Tosco-Romagnola e dalla ferrovia), garantire che i nuovi interventi non ne accentuino l'effetto barriera sia dal punto di vista visuale che ecologico;*

Il progetto prevede la realizzazione di aree private destinate a parcheggio e a verde pubblico. Gli ampliamenti saranno studiati e realizzati con attenzione all'inserimento paesaggistico ed alla integrazione nel contesto esistente a margine dell'area di intervento. Lo studio del verde è stato studiato con particolare attenzione ai tipi vegetazionali adatti al contesto. **Verifica di coerenza: COERENTE**



- *garantire azioni volte ad assicurare un'adeguata ricarica delle falde acquifere, prevenendo eccessive impermeabilizzazioni di suolo.*

PDR: La Variante prevede la realizzazione di ampie aree a verde. **Verifica di coerenza: COERENTE**

## **Estratto cap.6 del Piano - Disciplina d'uso**

### **Estratto 6.1 Obiettivi di qualità e direttive**

*1. Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico-testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiumi Era, Torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo.*

*1.3 Assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel cointesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.*

Il progetto non prevede inserimento di nuovo edificato ma prevede nuovo consumo di suolo, sono previste opere di mitigazione per l'impatto ambientale tali da non alterare la qualità morfologica e percettiva. **Verifica di coerenza: COERENTE**

*2. Tutelare i caratteri paesaggistici della fascia costiera che comprende le coste sabbiose tra marina di Torre del Lago e Livorno e tra Castiglioncello e Mazzanta, la città di Livorno, quale elemento identitario dell'ambito, e la costa rocciosa fino a Castiglioncello.* **Verifica di coerenza: NON ATTINENTE**

*3. Preservare i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare che comprende sistemi rurali densamente insediati, a prevalenza di colture arboree, e morfologie addolcite occupate da seminativi nudi e connotate da un sistema insediativo rado.*

Il progetto si ingloba all'ambito viario esistente, ed entro un'area già occupata da attività insediativa. Il disegno dell'opera non modifica sostanzialmente l'aspetto paesaggistico della zona. **Verifica di coerenza: COERENTE**

*4. Tutelare gli elementi di eccellenza naturalistica del territorio dell'ambito, caratterizzato da paesaggi eterogenei, ricchi di diversità geo-strutturali, geomorfologiche ed ecosistemiche, comprese le isole di Capraia e Gorgona.*



Figura 4 - REpertorio NATuralistico TOscano - (RE.NA.TO)

Il progetto non va modificando sostanzialmente il paesaggio si inserisce correttamente nell'ambiente tutelando l'aspetto naturalistico. **Verifica di coerenza: COERENTE**

#### 4.2 Verifica di coerenza con il P.S.I. del Comune di Pisa e Cascina

Il Comune di Pisa è dotato di Piano Strutturale intercomunale approvato con Del. C.C. n. 30 del 28/03/2023. In data 08/05/2023 è stata data comunicazione alla regione Toscana e alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le province di Pisa e Livorno dell'avvenuta approvazione del PSI, con contestuale richiesta di conclusione del procedimento di cui all'art.21 della disciplina di Piano del PIT-PPR.

Tale procedimento si è concluso con esito positivo della Conferenza Paesaggistica nella seduta del 9 giugno 2023 che si è svolta a seguito delle due precedenti sessioni istruttorie in data 2 e 23 febbraio 2023.

Il piano strutturale intercomunale è divenuto efficace il 21/03/2023, data della pubblicazione sul BURT n. 25 dell'avviso di avvenuta approvazione, così come disposto dal comma 10 dell'art.23 della Legge Regionale n. 65/2023.

L'area di progetto è stata esaminata raffrontando le cartografie allegate al P.S.I. del Comune di Pisa e Cascina. La lettura delle cartografie del quadro conoscitivo consente di classificare l'area di progetto con la seguente definizione: **121: Aree industriali e commerciali** (come per meglio indicato nella **Tav.7QC** del piano strutturale). Queste aree sono caratterizzate da una copertura della stessa a carattere artificiale (con cemento, asfalto, tartan o terra battuta) senza vegetazione, le superfici complessive possono includere tuttavia edifici e/o vegetazione.





Figura 5 – Estratto carta uso del suolo

La lettura delle cartografie degli studi geologici consente di classificare l'area di progetto sulla base della pericolosità geomorfologica ed idraulica.

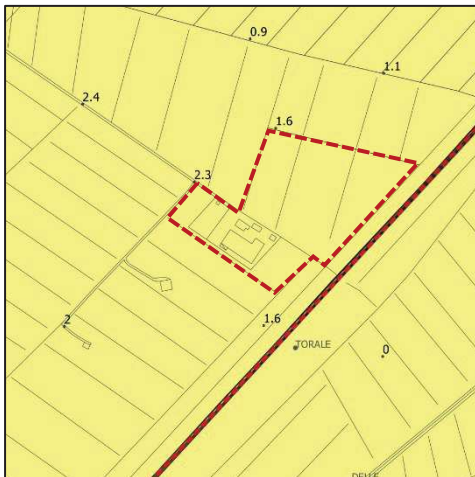


Figura 6 – Estratto carta della pericolosità geologica

Carta della pericolosità geologica: **Classe G1**  
**Pericolosità geologica bassa**

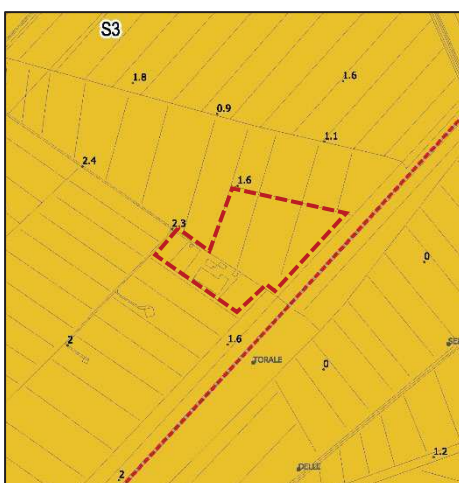


Figura 7 – Estratto carta della pericolosità sismica

Carta della Pericolosità sismica: **Classe S.3**

**Pericolosità sismica locale elevata** – Zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti diffusi; zone stabili suscettibili di amplificazioni locali caratterizzati da un alto contrasto di impedenza sismica atteso tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri; terreni suscettibili di liquefazione dinamica



#### 4.2.1 Obiettivi del P.S.

In riferimento alle **aree agricole ordinarie**:

- la conservazione degli elementi e delle parti dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti quali siepi, filari arborei e arbustivi, alberi isolati e altri elementi di corredo della maglia agraria; viabilità podereale e interpodereale; sistemazioni idraulico-agrarie proprie della pianura. **Verifica di coerenza: COERENTE**
- il mantenimento, ove possibile, della struttura agraria negli aspetti formali, dimensionali, e di orientamento, garantendone l'efficacia sul piano della funzionalità idraulica. **Verifica di coerenza: NON ATTINENTE**
- il miglioramento del livello di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica attraverso l'introduzione di siepi, filari di alberi, a corredo dei confini dei campi, della viabilità podereale, delle sistemazioni idraulico-agrarie di piano. **Verifica di coerenza: COERENTE**
- la ricostruzione, ove non più presenti, di fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua con funzioni di strutturazione del paesaggio agrario e di miglioramento del livello di connettività ecologica. **Verifica di coerenza: NON ATTINENTE**

#### 4.2.2 Obiettivi strutturali del Piano – Utoe 11P Aree agricole pre Parco

Il Piano Strutturale individua gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale, in conformità di quanto disposto dal comma 2 art.24 della L.R. n.5/1995 e s.m. e i. e - con particolare riferimento a quanto indicato agli artt. 10,11, 12,13,48,49 e 51 - dal vigente Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana, obiettivi già enunciati nella deliberazione del C.C. n.281 del 21.12.2002 di avvio del procedimento. In sintesi tali obiettivi sono:

- a) Sostenere e valorizzare il ruolo paesaggistico ed economico dell'attività agricola anche nelle sue forme multifunzionali, consentendo il pieno sviluppo della programmazione aziendale, anche attraverso idonee discipline urbanistico-edilizie del Piano Operativo;
- b) Promuovere la valenza ecologica, naturalistica e di alto valore faunistico dell'area attraverso opportune tutele e idonee discipline urbanistico – edilizia del Piano Operativo;
- c) Recupero del patrimonio edilizio esistente elevandone il livello di qualità e accessibilità, eliminando le forme di degrado eventualmente presenti e consentendo la piena efficienza di servizi attraverso interventi da individuare nel successivo Piano Operativo.

L'UTOE 11, a differenza di tutte le altre, ha una connotazione esclusivamente rurale, interessando aree nelle quali non sono presenti sistemi insediativi di matrice urbana né servizi.

Assume una forma determinata in parte da limiti infrastrutturali (il ramo ferroviario dismesso PI-Collesalveti-Vada e quello curvo che definisce il limite dell'area aeroportuale) e amministrativi (il confine comunale a sud e i limiti con il territorio del Parco ad ovest). Può essere considerata a buon diritto un ambito rurale di transizione tra la vera e propria area del Parco e quella produttiva-artigianale di Ospedaletto e Montacchiello. In essa persiste una matrice rurale riconoscibile nella modalità insediativa sparsa, nella viabilità che ha mantenuto giacitura ed andamento e nella orditura campestre scandita da fossi e scoline.

Nel territorio rurale presente all'interno della UTOE si riconoscono i seguenti valori e criticità e si individuano i relativi morfotipi rurali. Si definiscono inoltre i conseguenti obiettivi nonché le correlate strategie ed azioni di tutela, recupero e riqualificazione.

I valori:



- Permanenza dei segni della bonifica rappresentati dall'orditura campestre, dal sistema dei fossi e delle scoline;
- Aree agricole quale risorsa ambientale con connotati di valore aggiunto naturalistico ed ecologico in stretta connessione con le adiacenti aree agricole del Parco MSRM e quale risorsa paesaggistica in quanto segnano la discontinuità con il sistema insediativo e consentono, superato Ospedaletto, l'ampia percezione della via Emilia del Monte Pisano e delle formazioni boschive del parco di San Rossore

Le problematiche e le criticità:

- Rischio di contrazione dell'attività agricola con conseguente assunzione di un ruolo marginale delle aree rurali prossime agli insediamenti e alle infrastrutture che vengono così interessate da ulteriori pressioni insediative

La variante proposta risulta essere in linea e non in contrasto con le disposizioni ed obiettivi del vigente Piano strutturale intercomunale.

#### 4.3 Verifica di coerenza con il R.U. del Comune di Pisa

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa è stato approvato con Del C.C. n. 20 del 04/05/2017 e successive varianti. **Attualmente è in fase di studio ed elaborazione il nuovo strumento urbanistico ovvero il POC di cui è stato presentato il documento preliminare di avvio alla progettazione (Delibera C.C. di Pisa n. 239 del 22/09/2022).**

Il Regolamento Urbanistico recepisce le indicazioni e le strategie di sviluppo contenute nel Piano Strutturale. L'area di intervento ricade all'interno dell'area agricola ordinaria con una connotazione esclusivamente rurale, interessando aree nelle quali non sono presenti sistemi insediativi di matrice urbana né servizi. Può essere considerata un ambito rurale di transizione tra la vera e propria area del Parco e quella produttiva artigianale di Ospedaletto e Montacchiello. In essa persiste una matrice rurale riconoscibile nelle modalità insediativa sparsa, nella viabilità che ha mantenuto giacitura ed andamento e nell'orditura campestre scandita da fossi e scoline.

L'area da destinare a piazzale per il solo stoccaggio di materiale finito direttamente connessa all'attività produttiva è attualmente libera ed inutilizzata; la stessa si inserisce in un territorio agricolo della piana pisano-livornese, così come le aree su cui si prevedono gli interventi per la realizzazione di spazi a verde e parcheggio e per la messa in sicurezza e mitigazione del rischio idraulico.

Per le tipologie di intervento e relative modalità di attuazione si rimanda alla scheda **PC-11P.1** allegata alla presente proposta di variante urbanistica.

Il Tecnico

Architetto Fabrizio Cerrai