



COMUNE DI PISA
DIREZIONE URBANISTICA

**Piano Particolareggiato Scheda-Norma 13.2/13.3
Variante parziale di distribuzione e destinazione
e contestuale variante al Regolamento Urbanistico**

**Fascicolo delle osservazioni
e controdeduzioni**

Settembre 2012



Con la presente si consegna duplice copia dell'osservazione riguardante un terreno di proprietà dei sig.ri Luigi Antonucci ed Elena Pulpito, residenti a Pisa in via Livenza n.8.

Il terreno sopra citato è individuato presso l'Agenzia del Territorio di Pisa, al Catasto Terreni del Comune di Pisa, al foglio 6, particella n.977, ed è ricompreso all'interno del Piano Attuativo scheda-norma 13.2/13.3 (area Campaldo-via Pietrasantina) adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 26/04/2012.

Pisa 10 luglio 2010

arch Gianluca Arrighi

i proprietari

Antonucci Luigi

Elena Pulpito

COMUNE DI PISA	
Direzione Urbanistica	
Prot. n.	
Data	17/7/2012

osservazione
variante
scheda 13.2/3

Al Comune di Pisa

Ufficio Pianificazione

Palazzo Pretorio – Vicolo del Moro n.2

OGGETTO: Osservazione al Piano Attuativo scheda-norma 13.2/13.3 (area Campaldo-via Pietrasantina) con contestuale variante al Regolamento Urbanistico, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 26/04/2012

Lo studio “Caponi e Arrighi architetti associati” con sede in Lungarno Mediceo 16 a Pisa, nella persona dell’arch. Gianluca Arrighi iscritto all’Albo degli architetti della Provincia di Pisa al n.469, su incarico dei sig.ri Luigi Antonucci, nato a Boiano il 18/06/1940 (CB) ed Elena Pulpito nata a Taranto il 15/02/1945, entrambi residenti a Pisa in via Livenza n.8, comproprietari di un terreno individuato presso l’Agenzia del Territorio di Pisa – Catasto Terreni del Comune di Pisa, al foglio 6, particella n.977, facente parte del Piano Attuativo citato in oggetto

**PRESENTA LA SEGUENTE OSSERVAZIONE
AL PIANO ATTUATIVO**

Premessa

La proprietà oggetto della presente osservazione, è rappresentata all’interno del Piano Attuativo dalla U.M.I. 2.2 facente parte del comparto n.2.

Il lotto, a forma rettangolare, si attesta sulla via Livenza (esistente) ed ha per questo motivo una sua indipendenza in relazione alla possibilità di allaccio ai sottoservizi (Enel, fognatura etc.)

Dalla tavola P02, allegata al Piano Attuativo, si desume che la U.M.I. 2.2 ha una superficie fondiaria 1255,48 mq e una potenzialità edificatoria pari a 384 mq di SLU.

Le Norme di Attuazione del Piano all’art.3 sono definite le “Modalità attuative” che prevedono:

- Il Piano Attuativo è suddiviso in 5 comparti ognuno dotato di autonomia funzionale e regolato da specifica convenzione.
- L'attuazione di ogni comparto potrà avvenire in maniera indipendente dagli altri.
- L'ordine di esecuzione dei comparti dovrà comunque consentire il rispetto delle dotazioni di standard previsti dalla scheda norma.
- In ogni comparto sono previste specifiche opere di urbanizzazione identificate negli elaborati grafici e descritte in relazione, la cui realizzazione è regolata dalla relativa convenzione.
- In ogni comparto sono previste Unità Minima di Intervento (UMI) identificate e dimensionate alla tav. n° P02. Le UMI 1.1 e 1.2 sono attuabili con SCIA mentre per le altre UMI dei vari comparti saranno presentati progetti edilizi attuabili con Permesso di Costruire.
- Le indagini archeologiche saranno effettuate contestualmente alla esecuzione degli scavi per le fondazioni degli edifici.
- In conformità a quanto previsto dalla scheda norma è consentito l'accorpamento di più UMI contigue facenti parte del medesimo comparto, con la possibilità di presentare un'unica domanda di permesso di costruire, mantenendo inalterate le prescrizioni valide per le singole UMI e sommando le rispettive SLU e SF per il calcolo della potenzialità edificatoria e della superficie edificabile.
- All'interno delle singole UMI o accorpamento di UMI è prescritta l'edificazione con distanza minima di ml 5 dalle altre proprietà private confinanti. È consentita altresì l'edificazione sul confine o a distanze inferiori a 5ml con le proprietà pubbliche nel rispetto comunque delle distanze minime dalle strade carrabili così come previsto dal Codice della Strada. Fra pareti finestrate (la norma si applica anche quando solo una delle due pareti risulta finestrata) antistanti la distanza minima è stabilita in ml 10 misurata perpendicolarmente dal punto più vicino della finestra fino all'intersezione con la parete prospiciente. In caso di pareti non finestrate la distanza minima da tenere è di 5 ml (all'interno delle UMI o accorpamento di UMI).
- È consentito realizzare parcheggi interrati o seminterrati.
- Per quanto non espressamente specificato si fa riferimento prima alla scheda norma in variante ed infine per quanto non previsto alle norme edilizie ed urbanistiche vigenti nel comune di Pisa.

Osservazione.

Sulla base delle premesse sopra riportate si richiede che venga prevista la possibilità di presentare la richiesta di Permesso a Costruire per i lotti che, come la U.M.I. 2.2, hanno una propria autonomia funzionale dal comparto di appartenenza, in questo caso dovuta alla prospicienza con la via Livenza. Nella fattispecie l'abitabilità degli immobili da realizzarsi all'interno del lotto (comparto n.2), sarebbe

solamente vincolata al soddisfacimento degli Standards Urbanistici e quindi alla realizzazione delle Opere di Urbanizzazione previste per il Comparto n.1 che, tra l'altro, comprendono opere fuori comparto, costituite dalla realizzazione e/o potenziamento dei sottoservizi proprio su via Livenza. E' sottinteso che tutto quanto sopra esposto sarà vincolato all'osservanza degli obblighi derivanti dagli atti di Convenzione da sottoscrivere da parte dei lottizzanti e/o proprietari, dopo l'approvazione del piano.

Pisa 10 luglio 2010

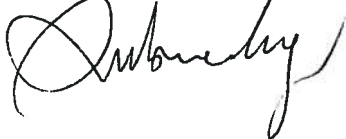
arch Gianluca Arrighi



The stamp is circular and contains the following text: 'Architetto GIANLUCA ARRIGHI matr. 469 Sez. A/a'. The outer ring of the stamp contains the text 'PIANIFICAZIONE, PROGETTISTICA E LAVORI DI URBANIZZAZIONE' at the top and 'PROVINCIA DI PISA - NOMMESMESSE' at the bottom. A signature is written over the stamp.

i proprietari

Antonucci Luigi



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Antonucci'.

Elena Pulpito



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Elena Pulpito'.

N=46100

E=76400



Particella: 17

ARCH. G. BERTI

Comune di Pisa



Ufficio Relazioni Pubbliche
Nr.0034227 Data 27/07/2012
Tit. 0000 Arrivo

COMUNE DI PISA	
Direzione Urbanistica	
Prot. n.	
Data	31/7/2012

Ufficio Pianificazione

Palazzo Pretorio – Vicolo del Moro n.2

All'att. Arch. Gabriele Berti

OGGETTO: Osservazione al Piano Attuativo scheda-norma 13.2/13.3 con contestuale variante al Regolamento Urbanistico, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 26/04/2012 – via Pietrasantina -Campaldo

Il sottoscritto architetto Piero Livio Landucci, iscritto all'Albo degli architetti della Provincia di Pisa al n.84, unitamente al geometra Fabio Gabellieri, iscritto al Collegio dei geometri della Provincia di Pisa al n.1391, su incarico della società Eco Ricicli snc di Rubessi Mario e C, rappresentata da Rubessi Mario, in qualità di legale rappresentante, proprietaria dei terreni individuati presso l'Agenzia del Territorio di Pisa – Catasto Terreni del Comune di Pisa, al foglio 6, particelle n.360 e 856, facenti parte del Piano Attuativo citato in oggetto.

**PRESENTA LA SEGUENTE OSSERVAZIONE
AL PIANO ATTUATIVO**

Poiché i terreni di cui sopra sono inseriti nel Piano Attuativo come Comparto n.5 formato a sua volta dalle UMI 5.1, 5.2, 5.3 e 5.4.;

- poichè sulle aree 5.1, 5.2, 5.3, da oltre 20 anni, si svolge una attività di riciclo di materiali ferrosi che il Piano Attuativo prevede di ubicare in altra zona,

- poichè il Sig. Mario Rubessi, quale legale rappresentante della Eco Ricicli srl, fa presente che nella società, vi lavorano otto dipendenti e che la stessa ha effettuato, nell'ultimo anno, investimenti tra macchinari ed attrezzature per circa un milione di euro, la società stessa, che tra l'altro ha costituito e partecipa ad apposito Consorzio, comunicato e conosciuto da codesto spett.le Comune, si potrà rendere disponibile al futuro trasferimento quando verrà individuata un'area economicamente e logisticamente idonea, ciò anche a tutela dell'integrità aziendale e per la tutela del personale dipendente, e comunque si riserva di continuare l'attività, come previsto dai tempi attuativi del Piano;

- poiché la UMI 5.4 confinante con la particella n.271, sulla quale insistono immobili composti da più unità con destinazione artigianale e residenziale, è di proprietà di Rubessi Simone e Mallegni Graziella, inoltre si chiede che parte della SLU venga trasferita dal comparto 5.4 al comparto 5.3; poiché attualmente tale area è individuata nel Regolamento Urbanistico vigente come zona PQ3 (Aree specialistiche per la produzione di beni, da qualificare in base a progetti unitari).

Osservazione

Sulla base di quanto sopra, si richiede che la UMI 5.4 venga ampliata fino a comprendere totalmente la particella n.271 sopra menzionata, consentendo un migliore intervento unitario nella parte nord del Piano Attuativo.

Come conseguenza di questo ampliamento, poiché la UMI 5.4 potrà essere integrata con la volumetria esistente nella particella 271, si propone un parziale trasferimento di SLU dal comparto 5.4 (ora di mq 900) al comparto 5.3 (ora di mq 804,40), così da ottenere mq. 500 di SLU per il comparto 5,4 e di di mq 1.204,40 di SLU per il Comparto 5,3.

In tal modo si riduce la volumetria sul fronte nord del Piano Attuativo.

La nuova veste progettuale di questa parte, con la ricomposizione delle attuali volumetrie incongrue, risulta di notevole importanza al fine di ottenere un migliore impatto visivo sul comparto edilizio che si va a realizzare, che costituisce l'accesso da nord nella città.

Architetto
Dott. Arch. PIERO LIVIO LANDUCCI
matr. 84
Sez. A/a

Geom. Fabio Gabellieri

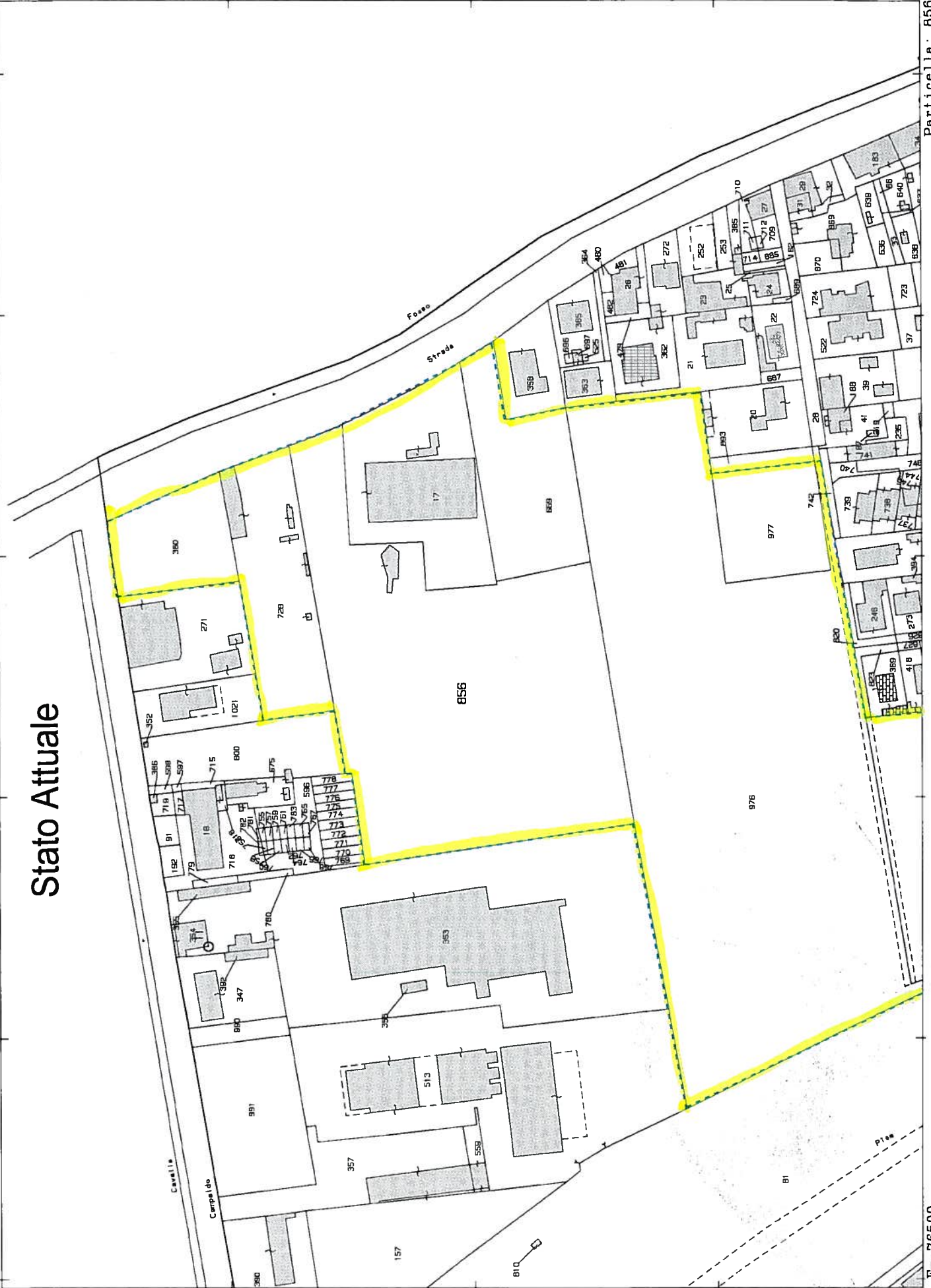
Mario Rubessi

ECO RICICLI
DI RUBESSI MARIO & C. s.r.l.
Via Pletrasantina, 161/B - 56122 PISA
Tel. 050 561609 - Fax 050 8311142
P. IVA 01215260504

Pisa 24 luglio 2012

Stato Attuale

N=46100



E=76500

Particella: 856

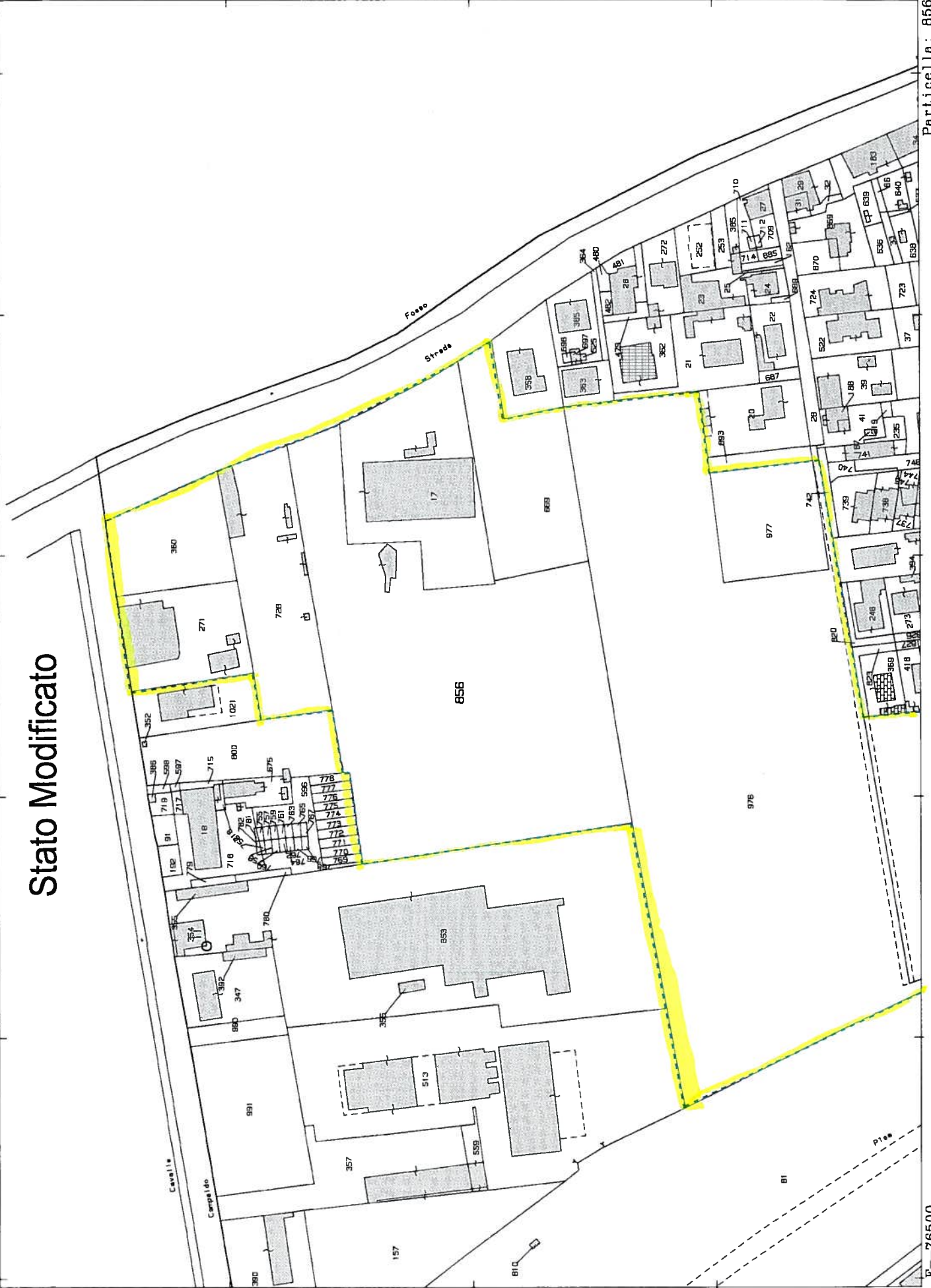
Comune: PISA

Foglio: 6

Scala originale: 1:200
Dimensione cornice: 634.000 x 378.000 metri

15-Dic-2008 8:31
Prot. n. 505885/2008

Stato Modificato



N=46100

E=76500

Particella: 856

Comune: PISA

Foglio: 6

Scala originale: 1:2000

Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

15-Dic-2008 B:31

Prot. n. 505885/2008



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica
Prot. n.
Data 31/7/2012

AL COMUNE DI PISA

Ufficio Pianificazione

Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro n.2

OGGETTO: Osservazione al Piano Attuativo scheda-norma 13.2/13.3 (area Campaldo-via Pietrasantina) con contestuale variante al Regolamento Urbanistico, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 26/04/2012

Lo studio "Caponi e Arrighi architetti associati" con sede in Lungarno Mediceo 16 a Pisa, in qualità di studio capogruppo estensore del piano attuativo in oggetto,

**PRESENTA LA SEGUENTE OSSERVAZIONE
AL PIANO ATTUATIVO**

Premesso che:

- l'art. 9 delle Norme di attuazione del Piano, dispone che: "*Le altezze massime indicate possono subire variazioni in riferimento ad adeguamenti strutturali o discendenti da modalità costruttive necessarie per l'osservanza di prescrizioni strutturali o legate a miglioramenti delle qualità di ecosostenibilità degli interventi. Rimane in ogni caso prescrittivo il numero massimo dei piani*";
- Il Comune di Pisa (Direzione Ambiente – Ufficio Difesa del Suolo) con lettera del 07/06/2012 (prot.25067) comunicava a questo studio la quota di "Battente Idraulico" pari a m 2,51 sul l.m.m.,

Si chiede di allegare alle Norme Tecniche di Attuazione Lo schema esemplificativo, allegato alla presente, che in accordo con l'art. 9 sopra citato, meglio illustra la norma armonizzandola con la nuova classificazione di pericolosità idraulica del PAI (Autorità di Bacino del fiume Arno)

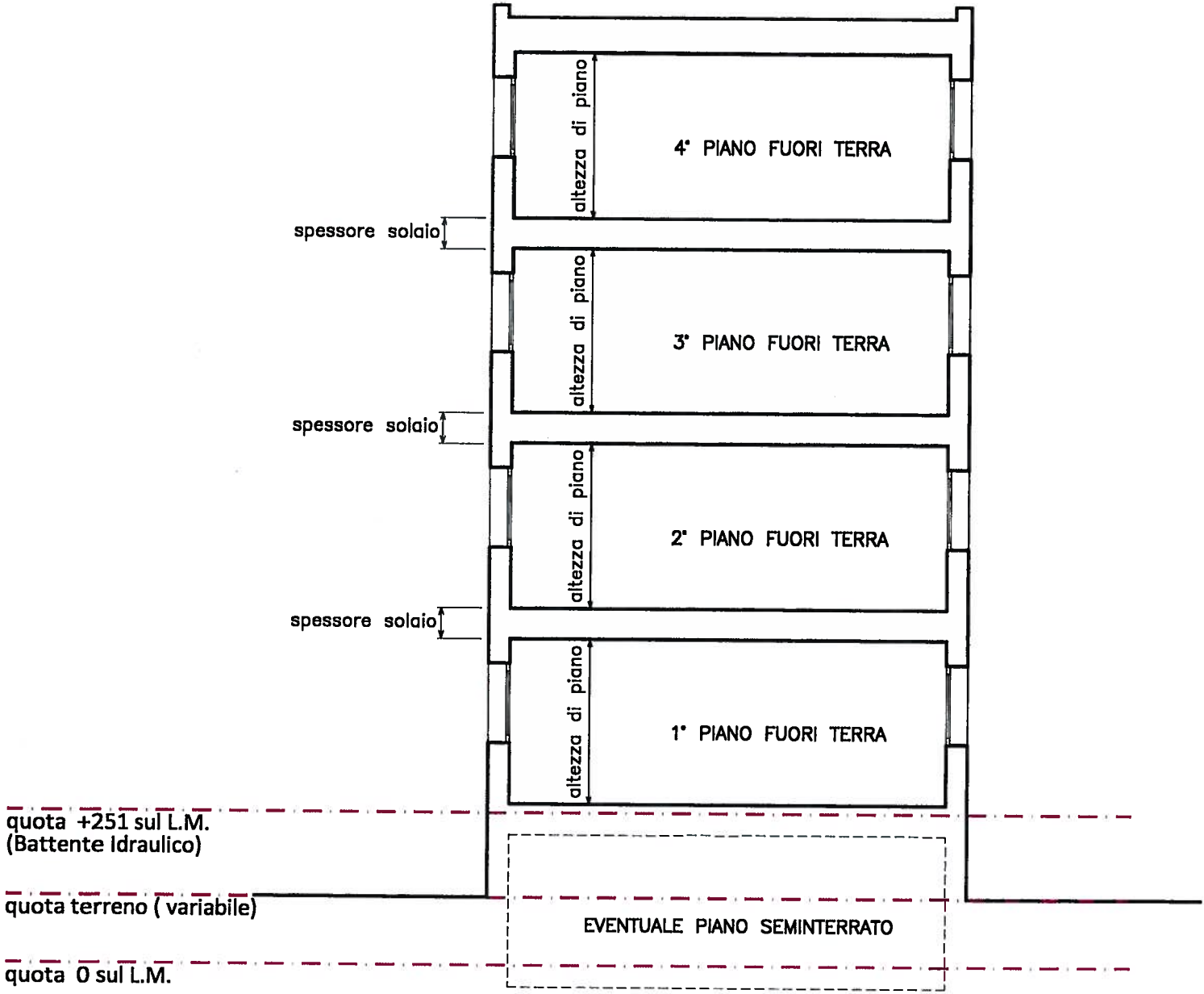
Pisa 27 luglio 2010

arch. Alessandro Caponi



arch Gianluca Arrighi





NOTA: altezza di piano variabile a seconda della destinazione d'uso
solaio variabile a seconda delle esigenze tecniche



REGIONE
TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Generale delle
politiche territoriali, ambientali
e per la mobilità

Prot. n. 213678/N.60.30
da citare nella risposta

Settore Sperimentazione e pianificazione
territoriale

Data 27/07/2012

Oggetto: Comune di Pisa – Adozione di Variante al R.U. e contestuale adozione variante parziale di distribuzione e destinazione al Piano Particolareggiato Scheda norma 13.2/13.3, ai sensi dell'art.17 della L.R. 1/05.

COMUNE DI PISA	
Direzione Urbanistica	
Prot. n.	35098
Data	02/8/2012

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 - 56125
arch. Dario Franchini

La variante al RU in oggetto riguarda modifiche alle cartografie del RU finalizzate alla correzione del perimetro dell'area sottoposta a P.P. (per ricomprendere una piccola porzione di area precedentemente indicata come pertinenza ferroviaria) e modifiche ed integrazioni alla Scheda norma del RU 13.2-13.3 che comportano una aumento ed una diversa ripartizione fra le varie destinazioni previste della superficie utile lorda ed una differente articolazione planimetria del piano attuativo.

La scheda norma vigente del piano particolareggiato, riconfermato nella Variante al RU di Pisa del Dicembre 2009, prevede la realizzazione di complessivi 17.660 mq. di Sul suddivisi tra destinazione residenziale privata (8.290 mq.), residenziale convenzionata (PEEP) (3.000 mq.), commerciale (1.800 mq.) e residenziale di servizio (alloggi per studenti, residenze collettive) (4.570 mq.).

In sintesi la Scheda Norma in variante prevede un incremento della Sul complessiva di mq. 2.815 mq. di Sul, un aumento delle superfici destinate a servizi (5.500 mq.) e una differente articolazione delle varie destinazioni funzionali, con l'introduzione delle nuove destinazioni "edilizia residenziale sociale pubblica", "edilizia residenziale sociale in locazione a canone sostenibile". Le aree di cessione per standard pubblici sono diminuite da 39.900 mq. a 35.325 mq. Infine le altezze massime dei fabbricati sono state innalzate da 10 ml. (3 piani max.) a 13 ml. (4 piani max.).

Dall'esame degli atti ed elaborati trasmessi emerge la necessità di formulare alcune considerazioni utili ai fini delle verifiche di coerenza e compatibilità della variante in oggetto con gli atti della pianificazione e programmazione regionale che si elencano di seguito:

- **PIT approvato con DCR n°72 del 24.07.2007** con particolare riferimento ai contenuti della scheda relativa all'ambito di paesaggio n. 13 (Area Pisana);
- **Regolamento DPGR 09.02.2007 n. 2/R** - disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti;
- **Regolamento DPGR 09.02.2007 n. 3/R** - regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della L.R. 1/2005;

Poiché l'ambito interessato dalle previsioni anche se in parte occupato da fabbricati produttivi in stato di degrado, si trova in prossimità del parco ferroviario di Pisa, a breve distanza, in linea d'aria, dal centro storico di Pisa ed in particolare dall'area monumentale di Piazza dei Miracoli, dovranno essere effettuati specifici approfondimenti e valutazioni riguardo la compatibilità dell'aumento della densità edilizia ed innalzamento dell'altezza degli edifici rispetto ai contenuti presenti della scheda di paesaggio n. 13 (Area Pisana) con particolare riferimento alla tutela della visibilità dai principali tracciati infrastrutturali e dai punti di vista

panoramici degli elementi di valore estetico percettivo quali il complesso monumentale della Piazza dei Miracoli e delle mura medioevali.

Inoltre è opportuno che il comune, con riferimento all'art. 37 della L.R. 1/2005, recepisca nella Scheda norma in variante le indicazioni relative alla qualità dei nuovi insediamenti, con particolare riferimento alla disponibilità degli spazi verdi di connettività ed il verde attrezzato di cui agli artt. 12-15 del Regolamento DPGR 09.02.2007 n. 2/R.; a tal fine si rileva la necessità di incrementare la superficie di verde pubblico in prossimità dell'area ferroviaria prevedendo altresì un'ideale fascia di rispetto verde alberata.

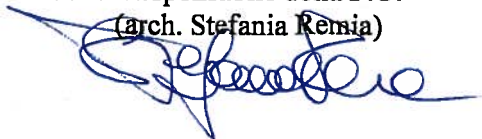
Relativamente all'approvvigionamento idrico, la depurazione e lo smaltimento liquami, ai sensi delle direttive di cui all'art.35 comma 1 del PIT deve essere verificata l'adeguatezza delle infrastrutture a sostenere l'ulteriore carico antropico derivante dalla lottizzazione in oggetto.

Infine occorre evidenziare le verifiche effettuate sulla coerenza del dimensionamento della variante con il dimensionamento residuo di P.S. per l'UTOE di appartenenza, come previsto dall'art. 8 comma 5 del regolamento DPGR 09.02.2007 n. 3/R., anche riguardo gli standard urbanistici relativi ai parcheggi ed al verde pubblico.

In merito alla differente articolazione planimetrica della scheda norma che interessa le aree di pertinenza ferroviaria si rinvia allo specifico contributo di settore allegato alla presente.

Il Settore Pianificazione del Territorio è a disposizione per gli ulteriori eventuali approfondimenti che saranno ritenuti opportuni, nel quadro della collaborazione tra le strutture tecniche prevista dal sopracitato art. 27 della L.R. 1/05.

V. Il Responsabile della P.O.
(arch. Stefania Remia)



Il Responsabile del procedimento regionale
(arch. Massimo Del Bono)



Allegati: contributo del settore infrastrutture di trasporto strategico e cave nel governo del territorio



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Generale Politiche Territoriali,
Ambientali e per la Mobilità
AREA DI COORDINAMENTO
MOBILITÀ E INFRASTRUTTURE
Infrastrutture di trasporto strategiche e cave nel
governo del territorio

Prot. n.
Da citare nella risposta

8/segv

Data 23-7-2012

Allegati

Risposta al foglio del
numero

Oggetto: Comune di Pisa (PI)

Variante parziale di distribuzione e destinazione al piano particolareggiato Scheda norma 13.2-13.3 e contestuale variante al RU

Adozione

Al Responsabile del Settore

Pianificazione del territorio

Arch. M. Clelia Mele

Al Responsabile del Procedimento

Arch. Stefania Remia

In riferimento all'oggetto della variante al Regolamento Urbanistico in oggetto, si segnala che l'area ricompresa nella scheda norma 13.2-13.3 è confinante con linea ferroviaria Tirrenica tratto La Spezia – Pisa; in particolare risulta in adiacenza allo Scalo Merci di S. Rossore nel Comune di Pisa.

Per quanto concerne gli aspetti ferroviari si raccomanda:

- di individuare, ai sensi del comma 4° dell'art.9 del P.I.T. della Toscana vigente (D.C.R. n.72 del 24/07/2007), nel progetto della variante al R.U. in oggetto specifici ambiti di salvaguardia dell'infrastruttura comprendenti almeno le due fasce di rispetto di mt. 30 dalla rotaia più vicina, da ridurre in presenza di insediamenti esistenti, sentito il parere dell'ente proprietario delle ferrovie e nel rispetto delle norme vigenti;

Inoltre al fine della tutela dell'esercizio della circolazione ferroviaria, il progetto del Piano Attuativo della variante in oggetto dovrà fare riferimento alle disposizioni contenute nel Titolo III del D.P.R. 11 luglio 1980, n.753 "Regolamento di polizia ferroviaria".

Per il Settore Scrivente

Geom. Francesco Bonini

fb

Il Responsabile del Settore

Arch. Stefano Agati

OSSERVAZIONE N. 1 – Antonucci - Pulpito

Prot. N. 32048 del 16.07.2012

Sintesi della Osservazione:

Coloro che osservano, per il tramite dei progettisti del piano attuativo, considerato che l'unico lotto di proprietà è adiacente a via Livenza e che le pertinenti opere di urbanizzazione saranno le prime ad essere realizzate in quanto da attuarsi contestualmente all'intervento pubblico previsto per il comparto 1 del piano attuativo, chiedono la possibilità, per l'area di proprietà ma anche a carattere generale, di realizzare gli interventi consentiti indipendentemente dal resto della UMI.

Proposta dell'ufficio:

L'osservazione è mirata a rendere più flessibile l'attuazione del piano. Considerate le premesse (sottoscrizione della convenzione con impegno alla cessione delle porzioni di proprietà previste dal piano e contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione) si ritiene che quanto richiesto sia compatibile con gli obiettivi del piano attuativo e coerente con analoghe modalità già utilizzate in attuazione di altri piani (permessi a costruire per singoli edifici con abitabilità subordinata al completamento delle opere di urbanizzazione di competenza e pertinenza), e se ne propone l'accoglimento con conseguente modifica delle NTA del piano attuativo che precisi la possibilità di intervento singolo diretto per lotti che si trovino nelle condizioni sopra dette, ovvero con la contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione funzionalmente correlate all'intervento edificatorio (e non solo, quindi, quelle direttamente e percentualmente pertinenti), fermi restando tutti gli altri parametri urbanistici ed edilizi.

Parere della Commissione Consiliare:

OSSERVAZIONE N. 2 - Soc. Ecoricicli s.n.c.

Prot. N. 34227 del 27.07.2012

Sintesi della Osservazione:

L'area oggetto della osservazione è compresa all'interno dell'ambito PQ3 prospiciente via di Campaldo ed è occupata da un fabbricato a destinazione artigianale/residenziale. Si richiede di accorpate la particella in questione (foglio 6, mappale 271) alla UMI 5.4, allo scopo di poter ottenere una migliore distribuzione delle volumetrie consentite e comprendendo nell'edificabilità complessiva anche la SUL già esistente nella particella. Si chiede inoltre una diversa distribuzione tra la UMI 5.3 e la UMI 5.4, trasferendone parte dalla UMI 5.4 alla UMI 5.3

Proposta dell'ufficio:

Deve essere precisato che il fabbricato che insiste sulla particella 271 è preesistente all'approvazione del Regolamento e che, già con la variante al Regolamento Urbanistico approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 11.12.2009, una porzione dell'ambito PQ3 nel quale ricade l'area oggetto dell'osservazione, era stata incorporata nella nuova scheda-norma.

L'accoglimento della richiesta può produrre ulteriore edificazione all'interno della scheda limitata al recupero della SUL già esistente, senza ulteriori incrementi del carico urbanistico complessivo esistente/previsto.

Da tenere presente che l'ambito PQ3 oggi consentirebbe, anche in assenza di piano attuativo, interventi diretti con rapporto di copertura fino al 50% ed altezza massima di ml. 15, con destinazioni variabili da quelle puramente produttive (artigianali/industriali) al commercio all'ingrosso ed al dettaglio e dalle strutture ricreative e per lo spettacolo (cinema, sale da gioco) alle strutture sportive.

Considerato che quanto richiesto da un lato riduce il potenziale carico urbanistico della zona e dall'altro consente un migliore raggiungimento degli obiettivi di qualità che già con la variante del 2009 si erano sottesi lungo una delle principali vie di accesso alla città ed alla sua zona di maggior pregio monumentale, si propone l'accoglimento dell'osservazione nei limiti indicati dalla richiesta: ripermimetrazione della UMI 5.4 fino a comprendere la particella 271, possibilità di recupero della SUL esistente sulla predetta particella e ridistribuzione della SUL tra le UMI 5.4 e 5.3, fermi restando tutti gli altri parametri previsti dal piano attuativo.

Parere della Commissione Consiliare:

OSSERVAZIONE N. 3 – Caponi ed Arrighi Architetti Associati

Prot. N. 34260 del 27.07.2012

Sintesi della Osservazione:

I progettisti del piano attuativo, considerato che il nuovo PAI ha classificato l'area con Pericolosità Idraulica 3, che tale classificazione ha dato luogo ad un battente idraulico di ml. 2,51 sul livello del mare e che, per l'esecuzione in sicurezza idraulica dell'intervento, è necessario impostare il primo solaio ad una quota superiore a quella del battente idraulico, chiedono che l'art. 9 delle NTA del piano sia integrato con lo schema esemplificativo allegato all'osservazione, in modo da consentire la variazione dell'altezza massima degli edifici, fermo restando il numero dei piani consentito.

Proposta dell'ufficio:

Quanto richiesto, a parere dell'ufficio, era già consentito sia dalla norma generale del Regolamento Urbanistico, sia dalla specifica norma del piano attuativo. Quanto richiesto può essere accolto in quanto ulteriore precisazione riferita al particolare ambito normativo dettato dal PAI.

Parere della Commissione Consiliare:

OSSERVAZIONE N. 4 – Regione Toscana

Prot. N. 35098 del 02.08.2012

Sintesi della Osservazione:

Il contributo della Regione Toscana – Direzione Generale delle politiche territoriali, ambientali e per la mobilità, si articola su più punti che attengono:

- 1. Tutela della visibilità dell'area monumentale di Piazza dei Miracoli;*
- 2. Recepimento delle indicazioni di cui agli artt. 12-15 del Regolamento 2R del 09.02.2007;*
- 3. Verifica dell'adeguatezza delle infrastrutture di approvvigionamento idrico, depurazione e smaltimento;*
- 4. Verifica della coerenza del dimensionamento, anche riguardo alla dotazione degli standard urbanistici;*
- 5. Individuazione della fascia di rispetto ferroviaria.*

Proposta dell'ufficio:

In riferimento ai punti sopra sintetizzati, si esprimono le seguenti considerazioni:

1. Il perimetro dell'area di intervento dista, rispetto al monumento più vicino (il Battistero), da ml. 765 a ml. 1110. Tra l'area ed il complesso monumentale si interpone un fitto tessuto insediativo, sia ad ovest che ad est della via Pietrasantina, tale da occludere la visuale dei monumenti dalla linea ferroviaria. Le mura medievali, poi, per la loro altezza, non risultano visibili se non dalle vie immediatamente adiacenti. Rispetto all'altra infrastruttura di rilievo (la via Aurelia) la sommità dei monumenti risulta visibile dal viadotto che sovrappassa la ferrovia Pisa-Genova e da un tratto successivo e prossimo al viale delle Cascine. Nel primo caso tra il punto di vista e la piazza sono interposti i capannoni di via di Campaldo e, in ogni caso, la vista dal punto sopraelevato non viene impedita dall'intervento. Nel secondo caso gli edifici previsti si pongono lateralmente alla visuale e confusi con l'edificato esistente lungo la via Pietrasantina. Si ritiene pertanto che l'intervento, proprio per il suo inserimento all'interno di un tessuto edilizio molto intensivo, non possa determinare variazioni percettive rispetto alla Piazza dei Miracoli;
2. L'ambito nel quale si inserisce l'intervento è totalmente privo di verde urbano, sia pubblico che privato, se si eccettuano i minuscoli giardinetti di pertinenza delle villette e dei condomini che, realizzati tra il 1950 ed il 1970, mantengono generalmente distanze dalle strade al minimo allora consentito di ml. 3. L'area di intervento è caratterizzata, verso la ferrovia, da aree incolte e prive di vegetazione di alto fusto e, verso il resto del quartiere e la via Pietrasantina, da attività (marmista, carrozzeria, deposito automezzi, autodemolizioni) che dispongono in genere di edifici fatiscenti e di ampi piazzali utilizzati come depositi. Il piano prevede la realizzazione di un parco pubblico lato ferrovia e di altri spazi a verde di connessione e di arredo lato via Pietrasantina. Si ritengono soddisfatte le indicazioni richiamate, anche alla luce di quanto riportato al successivo punto 4. Il progetto del verde è stato infine approvato dai competenti uffici comunali, ai quali si rinvia l'osservazione per eventuali necessità di adeguamento, nell'ambito del procedimento di approvazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione che, non facendo parte degli

elaborati del piano attuativo, è stato redatto e valutato nelle more della pubblicazione..

3. Il progetto delle opere di urbanizzazione è stato concordato con il gestore di acquedotto e depurazione. Da rilevare che l'intero ambito circostante è privo di fognatura nera e che l'intervento consentirà, in futuro, l'allacciamento di parte dei fabbricati esistenti alla nuova infrastruttura prevista, che sarà comunque realizzata anche se temporaneamente dotata di autonomi impianti di depurazione in attesa del completamento delle opere di potenziamento ed allacciamento del depuratore di S. Jacopo, la cui ultimazione è prevista nel 2015.
4. Il dimensionamento dell'intervento prevede un incremento della SUL complessiva di mq. 2.815, come rilevato dagli uffici regionali, tutta riservata all'intervento pubblico e con riduzione della SUL destinata a residenza privata, a fronte di una redistribuzione della SUL tra le varie destinazioni. La quantità di superfici a standard richieste dall'intervento in variante comporta un incremento di circa mq. 1500. La scheda-norma approvata nel 2009 prevedeva una necessità di standard, secondo quanto previsto nella scheda dell'UTOE 13, pari a mq. 13.124, con una eccedenza in più, a beneficio dell'UTOE, pari a mq. 26.776. Con la variante tale eccedenza viene ridotta, portandola a circa mq. 21.000, che resta comunque consistente rispetto alla dotazione minima determinata dall'intervento (mq. 14.600 circa) ed al fatto che le aree pubbliche vengono incrementate se si considerano anche quelle destinate all'intervento finanziato, che vengono cedute oltre ai 35.325 mq. di standard.
5. Viene rispettata la fascia di rispetto ferroviaria che va a far parte dell'area a verde di filtro tra la ferrovia e l'intervento.

Parere della Commissione Consiliare: