



## COMUNE DI PISA

DD-10

Pianificazione Urbanistica – Mobilità – Programmazione e  
Monitoraggio OOPP – Coordinamento delle strutture tecniche

UFFICIO URBANISTICA

Palazzo Pretorio – Vicolo del Moro 2  
56125 PISA

Tel: 050 910234

mail: [urbanistica@comune.pisa.it](mailto:urbanistica@comune.pisa.it)

pec: [comune.pisa@postacert.toscana.it](mailto:comune.pisa@postacert.toscana.it)

Prot. n.

Pisa 01/02/2018

Oggetto: Piano di Recupero di iniziativa privata relativo all'immobile posto in Ospedaletto via Meucci ang. Via Castaldi per la realizzazione di una struttura sanitaria e assistenziale – proprietà Croce Rossa Italiana – Comitato di Pisa.

### RELAZIONE

Il Comune di Pisa è dotato di Piano Strutturale, approvato con delibera di Consiglio Comunale n.103 del 2 ottobre 1998, oggetto di successive varianti parziali e di Regolamento Urbanistico, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 28 luglio 2001 e succ. modifiche ed integrazioni.

L'area oggetto del Piano di Recupero è disciplinata dal vigente Regolamento Urbanistico quale area destinata alla produzione di beni e servizi PQ2 di cui agli artt. 1.2.2.6 -Insediamenti produttivi: singoli PQ1, produzione di beni e di servizi PQ2, in base a progetti unitari PQ3 -e 1.2.2.7 -Ambiti degli Insediamenti Produttivi: destinazioni d'uso ammesse.

La Croce Rossa Italiana – Comitato di Pisa, è proprietaria al 100% di un immobile e della relativa area sito in località Ospedaletto in via Meucci ang. Via Castaldi, come da contratto di acquisto stipulato in data 09.06.2017 ai rogiti del Notaio Cariello – n. rep. 24547 racc. n. 11185 – registrato a Pisa il 30.06.2017 al n. 4214, individuati al F. 83 particella 39 sub 22.

In data 17.10.2017 (prot. 87309) è stata presentato dal Presidente della Croce Rossa Italiana – Comitato di Pisa-Antonio Cerrai, un piano Attuativo di iniziativa Privata successivamente integrato in data 11.01.2018 (prot. 3190) costituito da:

- Relazione tecnica
- Norme tecniche di attuazione
- Documentazione fotografica
- Scheda deposito indagini geologiche con relazione geologica di fattibilità
- Estratto di mappa catastale e visura
- Tav. 1 – URBANISTICA planimetria attuale e di progetto, estratti cartografici
- Tav. 2 – ATTUALE pianta piano primo, sezioni e prospetti
- Tav. 3 – PROGETTO pianta piano interrato
- Tav. 4 – PROGETTO pianta piano terra e prospetti

- Tav. 5 – PROGETTO pianta piano primo e sezioni
- Tav. 6 – PROGETTO pianta piano secondo
- Tav. 7 – SOVRAPPOSTO pianta piano interrato
- Tav. 8 – SOVRAPPOSTO pianta piano terra, prospetti
- Tav. 9 – SOVRAPPOSTO pianta piano primo, sezione
- Tav. 10 – SOVRAPPOSTO pianta piano secondo
- Tav. 11 – Legge 13/89 pianta piano interrato e piano terra
- Tav. 12 – Legge 13/89 pianta piano primo e piano secondo
- Tav. 13 – CARTELLONISTICA planimetria
- Tav. 14 – schema smaltimento acque reflue ed ubicazione forniture (acqua, gas ed energia elettrica) pianta piano terra
- Tav. 14 bis – schema smaltimento acque reflue – ipotesi depuratore a fanghi attivi per immissione in acque superficiali da verificare a seguito di parere da parte di Soc. Acque spa, ubicazione forniture – pianta piano terra, planimetria ctr, immagine aerea.

L'intervento previsto rientra tra gli interventi di sostituzione edilizia con i parametri per la nuova edificazione ovvero: ampliamento e nuova edificazione ambiti PQ2 limitatamente agli ambiti produttivi PQ2 è altresì ammessa la nuova edificazione e/o ampliamento nel rispetto dei seguenti parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria: 1,5 mq/mq;
- b) indice fondiario di copertura: 0,50 mq/mq;
- c) altezza massima degli edifici: 15 metri lineari, salve peculiari esigenze proprie di manufatti speciali;
- d) superfici accessorie di cui all'art. 04.11; e) dotazione minima di spazi scoperti di pertinenza sistemati a verde, di cui almeno la metà alberata con piante di alto fusto: 30 % della superficie fondiaria.

Le destinazioni ammesse previste dal piano e disciplinate dall'art. 1.2.2.7 sono: strutture sanitarie ed assistenziali non ammesse per gli insediamenti PQ1 e limitate a: ambulatori a supporto esclusivo e convenzionati con le attività produttive presenti nell'ambito Destinazioni d'uso diverse da quelle indicate nel presente articolo possono essere ammesse con i piani attuativi con le limitazioni imposte dal Piano di Rischio Aeroportuale in relazione alle diverse destinazioni ed alle fasce di rischio nelle quali si collocano.

L'approvazione del Piano di recupero quindi permette di realizzare le destinazione previste eliminando così la limitazione contenuta nell'articolo e relativa a strutture sanitarie a supporto esclusivo e convenzionato con le attività produttive presenti nell'ambito.

La zona in oggetto non è soggetto a Vincolo Paesaggistico di cui all'artt. 136 e 142 del D.Lgs 42/2004, ne rientra all'interno delle fasce A e B del Piano di rischio aeroportuale approvato.

L'intervento prevede il recupero di una struttura industriale abbandonata con la realizzazione di un

complesso con funzioni sanitarie e sociali.

La realizzazione di tale intervento permette di dotare l'intera area di Ospedaletto di una struttura sanitaria con presenza di medici di base e specialistici, centro diagnostici e fisioterapici che garantisce un presidio sanitario all'interno di una zona, attualmente risulta priva di strutture analoghe.

Il progetto prevede altresì la realizzazione di strutture complementari a servizio del sociale quali a titolo esemplificativo un asilo nido fruibile da parte degli utenti della zona di Ospedaletto e di un centro di aggregazione giovani-anziani.

Infine all'interno del complesso è prevista la realizzazione di strutture per la didattica e soprattutto la sala operativa della protezione civile.

Il Piano di recupero in oggetto impegna una superficie fondiaria di circa m<sup>2</sup> 7.400 con un edificio di superficie coperta m<sup>2</sup> 3.494 con una SUL complessiva pari a m<sup>2</sup> 8.370 ed altezza massima pari a ml. 12,76. L'area prevede una zona a verde, nel rispetto della normativa vigente, di m<sup>2</sup> 576 comprensiva di un grande patio interno e di aree parcheggio private.

Per le destinazioni d'uso del Piano di recupero in oggetto gli standard urbanistici sono stabiliti e calcolati in conformità al D.M. 1444/68.

Il soggetto privato può richiedere, in luogo della cessione e realizzazione delle opere di urbanizzazione, la monetizzazione delle aree a standard sulla base dei costi stabiliti (acquisizione delle aree e realizzazione delle opere) dalle Direzioni competenti dell'Amministrazione Comunale. La quota dell'importo da corrispondere per l'acquisizione delle aree deve essere totalmente versato, mentre quello relativo alla realizzazione delle opere si intende assolto con il pagamento del contributo previsto dall'art. 183 della L.R. 65/14, fatto salvo che l'importo per la loro realizzazione non risulti maggiore, in tal caso dovrà essere corrisposta la differenza.

Il soggetto privato ha richiesto, in luogo della cessione e realizzazione delle opere di urbanizzazione, la monetizzazione delle aree a standard, monetizzazione che si ritiene possa essere accolta in ragione della limitata dimensione dell'area oggetto dell'intervento e delle caratteristiche stesse del progetto, in relazione anche alle funzioni previste.

Al tempo stesso, stante la modesta dimensione dell'area da cedere, la stessa non costituisce interesse pubblico e non risulta funzionale all'esigenze dell'Amministrazione Comunale anche in relazione ai costi economici per la loro realizzazione e manutenzione.

In tal senso non si ritiene necessaria la firma di una specifica convenzione urbanistica, in quanto i rapporti tra pubblico e privato sono da ritenersi già regolati come sopra descritto

Per il piano di recupero sono stati preliminarmente acquisiti i seguenti pareri rilasciati da:

- Toscana Energia -prot. 3016 del 11.01.2018;
- Enel Spa – prot. 9834 del 30.10.2018;
- -Acque Spa – prot. 8994 del 26.01.2018.

Prima della richiesta del Permesso di costruire, dovranno essere verificate le condizioni di cui al parere tecnico preventivo di fattibilità espresso in data 26.01.2018 prot. 4949/18 da parte di Acque spa in merito all'acquedotto e alla fognatura; in particolar modo dovranno essere rispettate le condizioni necessarie al regolare allaccio diretto in fognatura nera che prevedono, nel caso non fossero ancora terminati i lavori di potenziamento dell'impianto di depurazione di Oratoio e quindi non sia consentito il diretto allaccio alla fognatura nera, per il complesso immobiliare, di dotarsi di un **impianto di depurazione autonomo** di realizzazione e gestione esclusivamente privata, idoneo a scaricare in corpi idrici superficiali, o in altro corpo recettore, di cui l'Ente competente rilascerà specifica autorizzazione. Nel caso si renda necessaria la realizzazione dell'impianto di depurazione autonomo dovrà essere approvato, prima del rilascio del permesso di costruire, il progetto da parte delle Direzioni comunali competenti con oneri totalmente a carico dei proponenti senza ammissione allo scomputo.

In data 26.01.2018 è stato effettuato il deposito delle indagini geologiche ai sensi del DPGR 53/2011.

Il Piano di recupero non è soggetto a verifica di assoggettabilità a VAS in quanto rientra nei casi di cui all'art. 5 comma 4 lettera b L.R. 10/2012.

Nel caso che il soggetto privato richieda il rilascio a titolo gratuito del Permesso di Costruire ai sensi dell'art.188 comma 1 lettera b della L.R. 65/2014 e sempre che l'Amministrazione Comunale ne riconosca l'interesse pubblico, è obbligatoria la stipula di una convenzione con oneri a carico del soggetto stesso.

Attraverso tale convenzione dovranno essere regolati i rapporti tra il Comune di Pisa e la Croce Rossa Italia – Comitato di Pisa al fine di garantire l'uso della struttura anche verso finalità legate in particolar modo alle esigenze e ai bisogni della fascia di popolazione più disagiata ed emarginata. La convenzione dovrà essere firmata prima del rilascio del permesso di costruire.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla documentazione allegata alla proposta di Piano di Recupero, presentati dalla Croce Rossa Italia – Comitato di Pisa.

Il Dirigente della Direzione Urbanistica  
Dott. arch. Dario Franchini