



Comune di Pisa

Direzione Urbanistica - Edilizia privata -
Servizi amministrativi alla mobilità

All. A

**VARIANTE PER OPERE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO
LOCALIZZATE ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO
URBANIZZATO**

RELAZIONE TECNICA

OTTOBRE 2020

1. PREMESSA

La Variante in oggetto riguarda diverse aree del territorio comunale ed intende dare congruenza urbanistica alle opere previste rispetto alle indicazioni contenute nel vigente Regolamento Urbanistico.

La Variante si può suddividere in quattro diverse tipologie di intervento:

1. La prima tipologia riguarda l'adeguamento normativo sia di schede norma già previste dal R.U. che di convenzioni approvate e per le quali è necessario introdurre leggere modifiche al fine di garantire la realizzazione di opere pubbliche :

- Scheda n. 07.5 Cisanello – Parco Centrale
- Area Lottizzazione "Paradisa" – revisione disciplina urbanistica in conformità ai contenuti della Convenzione sottoscritta il 30.06.1977

2. La seconda tipologia di Variante ha per oggetto aree di proprietà pubblica per le quali si rende necessaria una modifica per la realizzazione di opere pubbliche:

- Variante Ambito 9 Centro Storico – Area Comunale via della Qualquonia
- Area campo sportivo "Abetone"

3. La terza tipologia riguarda opere previste dal regolamento urbanistico vigente ma per le quali si è reso necessario, a seguito della presentazione dei progetti definitivi, l'adeguamento cartografico anche al fine della corretta indicazione catastale necessaria per la successiva fase della imposizione sul bene del vincolo preordinato all'esproprio ai sensi del DPR 327/2001, *"Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità"*:

- Parcheggio via di Putignano;

4. La quarta tipologia ha per oggetto nuove aree da destinare ad opere pubbliche, in particolare parcheggi e rotatorie:

- Parcheggi lungo via Mazzei e via San Biagio loc. Cisanello;
- Rotatoria via due Arni – via Rook loc. Barbaricina;

2. PROCEDIMENTO

Il Comune di Pisa, si trova in regime di salvaguardia, per quanto riguarda l'adozione delle varianti urbanistiche ai sensi dell'art. 222 della L.R. 65/2014.

Ai sensi dell'art. 238 della citata legge le Varianti per opere pubbliche o di interesse pubblico all'interno del perimetro del territorio sono sempre ammesse.

Per la variante in oggetto trova applicazione l'art. 30 della Legge 65 *"Varianti semplificate al Piano Strutturale. Variante semplificate al Piano operativo e relativo termine di efficacia"* in quanto trattasi, ai sensi del 2 comma del citato articolo in quanto varianti che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato.

Le modalità per l'adozione della Variante in oggetto seguono le indicazioni di cui all'art. 32 della L.R. 65/2014 ed in particolare, dopo l'adozione e la pubblicazione sul BURT e relativa comunicazione alla Regione e alla Provincia, sono dati trenta giorni agli interessati per formulare le proprie osservazioni, trascorsi i quali, in mancanza di osservazioni la variante diventa efficace a seguito della pubblicazione sul

BURT; nel caso della presentazione di osservazioni la variante è approvata dal Consiglio Comunale che controdeduce alle osservazioni pervenute. La Variante è efficace a seguito della pubblicazione sul BURT.

3. PIANO STRUTTURALE.

Tutte le previsioni rientrano all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, sia ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 ovvero non sono localizzate all'interno delle aree a esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dal Piano strutturale vigente che, ai sensi del Piano strutturale intercomunale adottato con delibera CC n. 30 del 23.07.2020, come individuato nella cartografia relativa allo Statuto del Territorio - Tavola 7 a.

4. CONFORMITA' PAESAGGISTICA E STORICO CULTURALE

Le aree interessate dal Vincolo Paesaggistico e Storico culturale di cui DLgs 42/2004 sono: l'area della rotatoria via due Arni – via Rook loc. Barbaricina, l'area del Campo sportivo "Abetone" e l'area a Parcheggio di via Mazzei loc. Cisanello

L'area della rotatoria via due Arni – via Rook rientra all'interno del vincolo Paesaggistico di cui al DM n. 83 del 5 aprile 1960 denominato "Zona e Viale delle Cascine sita nell'ambito del comune di Pisa".

L'area del Campo Sportivo "Abetone" rientra all'interno del vincolo Paesaggistico di cui al DM. 19.05.1964 denominato "Zone adiacenti alle mura urbane di Pisa".

L'area del parcheggio di via Mazzei rientra all'interno del Vincolo Architettonico (ex 1089/39) di cui al Provv. 22 Ottobre 1984 denominato "Area di rispetto all'oratorio di San Pierino a Cisanello".

Ai sensi del DPR 31/2017, l'intervento relativo alla rotatoria rientra tra quello sottoposti a "Procedura autorizzatoria semplificata" di cui all'allegato B del suddetto DPR ed in particolare rientra all'interno degli interventi classificati con la sigla " B.11" - Interventi puntuali di adeguamento della viabilità esistente, quali: sistemazioni di rotatorie, riconfigurazione di incroci stradali, realizzazione di banchine, pensiline, marciapiedi e percorsi ciclabili, manufatti necessari per la sicurezza della circolazione, realizzazione di parcheggi a raso con fondo drenante o che assicurino adeguata permeabilità del suolo;

Per quanto riguarda l'area del Parcheggio di via Mazzei è necessaria l'acquisizione, ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs 42/2004, dell'autorizzazione da parte della Soprintendenza.

5. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

1 - Scheda n. 07.5 Cisanello – Parco Centrale

Si tratta di precisare/rettificare i contenuti della scheda-norma per chiarire che l'intervento può essere attuato per motivate esigenze, anche attraverso lotti funzionali. Contestualmente sarà imposto il vincolo preordinato all'esproprio nell'area distinta al Fg. 33 mapp. 600 di proprietà della Società Grandi Lavori anche a seguito della comunicazione inviata con prot.

Non sono previste variazioni di destinazioni di zona.

2. Area Ex Lottizzazione Paradisa

La zonizzazione proposta dal R.U. vigente risulta non coerente con i contenuti della Convenzione sottoscritta in data 30.06.1977 ai fini dell'attuazione del Piano di Lottizzazione approvata con Delibera CC n. 510 del 04.10.1975 e con prescrizioni dalla Regione Toscana con deliberazione n. 13730 del 22.12.1976

Secondo tale convenzione i soggetti attuatori avrebbero dovuto realizzare aree a verde pubblico e parcheggio e cederle gratuitamente al Comune e cedere un'area destinata alla realizzazione di un complesso scolastico e verde pubblico previo riconoscimento di una somma pari all'indennità di esproprio. Nonostante il tempo trascorso e l'avvenuta realizzazione delle opere previste non è stato formalizzato il passaggio di proprietà delle aree interessate.

L'Ufficio su indicazione dell'Amministrazione Comunale e preso atto dei contenuti delle istanze pervenute propone di:

☒ ricondurre le previsioni del R.U. ai contenuti della Convenzione, introducendo una previsione di area a parcheggio che può costituire collegamento con Via ...

☒ sostituire parte della previsione a Verde Attrezzato indicata nel R.U. vigente con la previsione di servizi di interesse pubblico e destinazione di zona SQ2/s. Si tratta in sostanza di prevedere un'attrezzatura di interesse pubblico (in sostituzione della scuola allora prevista) riproponendo la disciplina di ambiti simili già previsti dal R.U. vigente.

3- Variante Ambito 9 Centro Storico – Area Comunale via della Qualquonia

Si tratta di un adeguamento cartografico relativo ad aree ed immobili di proprietà comunale che si rende necessario al fine di garantire interventi sul patrimonio edilizio esistente ed in particolare la chiesa, attualmente sconosciuta, di Sant'Antonio in Qualquonia. L'attuale previsione del Regolamento Urbanistico vigente è disciplinata dall'appendice art. 4.6.3 delle vigenti norme denominato "Centro Storico Elenco degli interventi d'ambito oggetto di PR" ed in particolare dall'ambito n. 9 Area Comunale via Qualquonia – Piano di recupero finalizzato alle esigenze di mantenimento, miglioramento, sviluppo delle funzioni scolastiche e sociali urbane e di quartiere-

Si prevede di modificare la retinatura eliminando la previsione del Piano di Recupero.

Per gli edifici scolastici, identificati come Attrezzature di quartiere , viene indicata la corretta sigla: SE – Scuola elementare per la scuola Cambini ; SM - Scuola media per la Scuola Toniolo.

Per quanto riguarda l'area della chiesa di Sant'Antonio in Qualquonia, viene identificata con il retino Attrezzature urbane ed introdotta per l'edificio la sigla CH – Chiesa.

4- Variante Campo Sportivo "Abetone"

Si tratta di un adeguamento cartografico necessario a ripristinare, dal punto di vista urbanistico, la destinazione dell'area attuale a campo sportivo sostituendo la destinazione impressa dal Regolamento Urbanistico vigente come area a Parcheggio.

Il Campo sportivo Abetone è il più antico impianto sportivo ancora funzionante del Comune di Pisa ed ha ospitato le prime partite della squadra calcistica cittadina. La destinazione a parcheggio appare altresì incongrua in ragione della vicinanza con le mura cittadine. Dal punto di vista delle aree a standard non abbiamo diminuzione degli stessi in quanto sia il parcheggio che le aree sportive fanno parte degli standard previsti dalle normative vigenti.

5- Parcheggio via di Putignano

Si tratta di un adeguamento cartografico relativo ad un parcheggio pubblico previsto dal regolamento urbanistico vigente all'interno di una corte e per la quale con la variante si propone la realizzazione di un parcheggio lungostrada, all'interno della medesima proprietà privata, al fine di garantire sia un miglior utilizzo del parcheggio che un minore impatto nei confronti delle proprietà, tutelando altresì la corte esistente.

6 - Parcheggi lungo via Mazzei e via San Biagio

La previsione di aree a Parcheggio (simbolo P), lungo la via San Biagio e la via Mazzei si ottiene attraverso l'ampliamento dell'attuale sede stradale; tale previsione si rende necessaria al fine di garantire adeguati spazi di sosta sia alle funzioni esistenti sull'area, quali ad esempio la chiesa e al fine di evitare fenomeni di sosta abusiva legati alla presenza dell'Ospedale e delle funzioni ad esso connesse.

7 - Rotatoria via due Arni – via Rook loc. Barbaricina

La previsione di una rotatoria di limitate dimensioni, al posto dell'attuale incrocio, si rende necessaria al fine di garantire la sicurezza di un importante nodo di traffico caratterizzato da scarsa visibilità. La previsione della rotatoria interesserà, in particolar modo l'immobile destinato a centrale telefonica che presenta un'ampia resede libera. Sarà possibile, in base al progetto definitivo, verificare la necessità di occupare ulteriori aree.