



## Comune di Pisa

Direzione Urbanistica - Edilizia privata -  
Servizi amministrativi alla mobilità

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

#### **RELAZIONE TECNICA - MODALITA' ATTUATIVE**

---

1. PREMESSA .....	2
2. PROCEDIMENTO .....	2
3. PIANO STRUTTURALE.....	3
4. CONFORMITA' PAESAGGISTICA E STORICO CULTURALE .....	3
5. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI.....	4
6. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS.....	6
7. PERIZIA GEOLOGICA .....	7
8. MODALITA' ATTUATIVE E PRESCRIZIONI .....	7

## 1. PREMESSA

La Variante in oggetto riguarda diverse aree del territorio comunale ed intende dare congruenza urbanistica ad opere pubbliche e di interesse pubblico previste sul territorio comunale 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 – UMI Parco
- 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 Prov. 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.

La Rotatoria di via Rook e l'area campo dell'Abetone sono aree sottoposte a vincolo archeologico Prov. di declaratoria ai sensi della L.1089/39 (art. 4) o del D.Lgs. 490/99 (art. 5), con efficacia limitata esclusiva alle aree di proprietà pubblica indicate nel provvedimento medesimo.

## 5. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

### 1 - Scheda n. 07.5 Cisanello – Parco Centrale – UMI Parco

Si tratta di precisare/rettificare i contenuti della scheda-norma ed in particolare della UMI Parco 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 in data 30 marzo 2020.

### 2. Area Ex Lottizzazione Paradisa

La zonizzazione proposta dal R.U. vigente risulta non coerente con i contenuti della Convenzione n. rep 30540/91 del 30.06.1977 ai fini dell'attuazione del Piano di Lottizzazione approvata con Delibera CC n. 510 del 04.10.1975 e approvato con prescrizioni dalla Regione Toscana con deliberazione n. 13730 del 22.12.1976

Secondo quanto previsto dalla citata convenzione l'area oggetto della Variante era destinata ad attrezzature scolastiche per mq. 5.580 circa di cui mq. 5.070 sottoposti ad acquisto da parte del Comune a prezzi di esproprio. Nonostante il tempo trascorso e l'avvenuta realizzazione di parte delle opere previste non è stato formalizzato il passaggio di proprietà delle aree interessate.

Il mancato acquisto da parte del Comune dell'area destinata a scuola è una delle ragioni della mancata definizione della Convenzione suddetta che prevedeva la cessione di ulteriori aree destinate sia a Viabilità e Parcheggi che a Verde Attrezzato.

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 dato che il Regolamento urbanistico vigente ha modificato la destinazione dell'area a Verde Attrezzato (del resto mai realizzata) non tenendo affatto di conto del Piano di Lottizzazione precedente e delle destinazioni impresse dallo stesso;
- sostituire parte della previsione a Verde Attrezzato indicata nel R.U. vigente con la previsione di servizi di interesse pubblico. 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.

Al fine di definire la convenzione si prevede di modificare la destinazione a scuola (definita dal vigente R.U. strutture per l'istruzione) indicata nella lottizzazione del 1977 verso una nuova destinazione di attrezzature private di interesse pubblico di cui all'art. 1.3.1.4 ed in particolare le strutture sanitarie ed assistenziali citate nel suddetto articolo con esclusione di: ospedali, cliniche, case di cura – ospedali ed altre strutture diurne; si tratterà quindi di una struttura complementare all'ospedale di Cisanello capace di fornire servizi non previsti in un ospedale ma con esso collegati.

Sempre nell'ottica di fornire servizi complementari all'ospedale e al quartiere al piano terra dell'edificio sono ammesse strutture commerciali esclusivamente di tipo sanitario quali farmacie – parafarmacie – vendita di attrezzature sanitarie e medicali.

La realizzazione dell'intervento dovrà essere disciplinata da una nuova convenzione con il soggetto attuatore che preveda oltre alle modalità di realizzazione dell'attrezzatura privata di interesse pubblico il trasferimento al Comune di tutte le aree indicate nella Convenzione del 1977 compresa la realizzazione, anche a scomputo di oneri, del parcheggio pubblico (per circa mq. 2.600) previsto dal R.U. davanti all'attrezzatura pubblica.

L'intervento dovrà prevedere la realizzazione, all'interno della superficie fondiaria dell'area ma aperta all'uso pubblico, di un'area a verde attrezzato, pari al 25% della superficie fondiaria, con messa a dimora di alberi a protezione delle residenze di via I. Simon ed in maniera tale da contribuire alla costituzione di una consistenza continua di aree a verde e concorrere alla riqualificazione ambientale del contesto insediativo.

Il Parcheggio pubblico dovrà essere opportunamente alberato nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 04.12 del Regolamento Urbanistico.

Si precisa altresì che, con la redazione del PUMS, sono stati condotti approfonditi studi sulla mobilità dell'area oggetto di Variante.

### **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 sconsacrata, 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-

### **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.

## **6. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS**

Con **Determina n. 1249 del 23.10.2020** sono stati approvati il **Documento Preliminare di cui all'art. 22 della L.R. 10/2010** e la Relazione Tecnica trasmessi all'ufficio Ambiente con nota prot. n. 98550 del 23.10.2020.

**L'Ufficio Ambiente** con nota prot. n. 100706 del 30.10.2020, trasmessa mediante PEC, ha richiesto il contributo ai sensi dell'art. 22, comma 3, della LR 10/2010 ai seguenti soggetti competenti in materia ambientale(SCA), con scadenza 29.11.2020:

- REGIONE TOSCANA Autorità competente per la VAS Settore VIA- VAS-OO.PP di interesse strategico regionale
- REGIONE TOSCANA Direzione Ambiente ed Energia, Direzione Politiche Mobilità. Infrastrutture Trasporto Locale, Direzione Urbanistica e Politiche Abitative, Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile
- Arpat- Uffici di Pisa Settore VIA e VAS
- Ente Parco Migliarino San Rossore Massaciuccoli
- Provincia Pisa
- Azienda USL Toscana Nord Ovest Dipartimento di Prevenzione di Pisa
- Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale
- Consorzio 4 Basso Valdarno
- Autorità servizio gestione rifiuti urbani ATO Toscana Costa
- Toscana Energia spa
- Enel Distribuzione
- Autorità idrica toscana
- Acque spa
- MIBACT Segretariato regionale per i Beni e le Attività Culturali per la Toscana
- Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le Province di Pisa e Livorno

**Considerato che** i contributi pervenuti dai soggetti competenti in materia ambientale (SCA) sono:

- Regione Toscana – Direzione Politiche Mobilità, Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale- Settore Programmazione Viabilità- prot. n. 108176 e 108172 del 24.11.2020, contributi identici pur avendo n. 2 numeri di protocollo;
- Toscana Energia – prot. n. 103358 del 9.11.2020;
- Regione Toscana- Direzione Ambiente ed Energia- Settore VIA/VAS Opere Pubbliche di interesse strategico regionale prot. n. 110372 del 1.12.2020;
- Terna Rete Italia – prot. n. 104266 del 11.11.2020.
- Provincia di Pisa- prot. n. 111939 del 7.12.2020

I contributi sopra menzionati sono stati trasmessi ai componenti del Nucleo così come individuati nella seduta del 3.12.2020.

Con verbale del 18.12.2020 l'Autorità competente ha deciso **di escludere l'assoggettabilità a VAS della variante in oggetto**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 22 della LR 10/2020, stabilendo che le prescrizioni e le indicazioni contenute nei contributi pervenuti dovranno essere recepiti/e nel proseguo dell'iter di progettazione e nelle fasi attuative dell'intervento. Con **Determina Ufficio Ambiente n. 1727 del 28.12.2020** è stato preso atto degli esiti delle consultazioni rappresentati nel verbale dell'Autorità Competente (NCVA);

## 7. PERIZIA GEOLOGICA

La Variante urbanistica è corredata della Relazione di fattibilità geologica redatta ai sensi del D.P.G.R. 30 GENNAIO 2020, N. 5/R - Regolamento di attuazione dell'articolo 104 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche.

In sede di approvazione dei progetti delle opere pubbliche o di interesse pubblico dovranno essere rispettate tutte le indicazioni e prescrizioni derivante dalla relazione suddetta.

## 8. MODALITA' ATTUATIVE E PRESCRIZIONI

### 1 - Scheda n. 07.5 Cisanello – Parco Centrale – UMI Parco

Viene esclusivamente modificata la scheda norma 7.5 modificando la parte relativa alle modalità attuative dell'UMI Parco che attualmente recita:

*- Progetto unitario esteso a tutto il parco urbano se di iniziativa pubblica o con permesso a costruire convenzionato sulla base del progetto unitario se altro soggetto non pubblico*

e sostituendola con la seguente frase:

Modalità attuative:

*- Progetto unitario esteso a tutto il parco urbano se di iniziativa pubblica o con permesso a costruire convenzionato sulla base del progetto unitario se altro soggetto non pubblico; l'intervento, nel rispetto del progetto unitario, può essere attuato per motivate esigenze, anche attraverso lotti funzionali.*

### 2. Area Ex Lottizzazione Paradisa

Si introduce nelle NTA del Regolamento Urbanistico vigente ed in particolare nella tabella: elenco interventi art. 1.6.3. – integrazione , l'intervento PC 7.7/C - area ex lottizzazione Paradisa all'interno degli interventi previsti nell'UTOE 7:

UTOE	RIFERIMENTO RU	TIPO DI INTERVENTO	OGGETTO DELL'INTERVENTO O DEL CONVENZIONAMENTO
7	PC 7.7/C area ex lottizzazione Paradisa	<p>Permesso di Costruire convenzionato –</p> <p>Superficie area mq. 5.580 (dato indicativo, effettivo a seguito di rilievo)</p>	<p>La realizzazione dell'intervento edilizio è collegata alla firma di una nuova convenzione che preveda:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. il trasferimento al Comune (con oneri a carico del soggetto attuatore) di tutte le aree, di cui alla Convenzione del 1977, ancora intestate a proprietà privata;</li> <li>2. la realizzazione e cessione , anche a scomputo d'oneri, dell'adiacente parcheggio pubblico (sup. mq. 2.600 – da verificare) indicato dal vigente R.U.</li> </ol> <p>Area fondiaria destinata ad attrezzature Sanitarie: mq. 5.580</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- S.E. max : mq. 3.100</li> <li>- Altezza max: ml .15</li> <li>- Dotazione minima di spazi scoperti di pertinenza sistemati a verde: 25% della Sup. fondiaria.</li> </ul> <p>Destinazioni ammesse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sanità [ S s ]</li> </ul> <p>Strutture sanitarie ed assistenziali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- poliambulatori;</li> <li>- ambulatori e centri di primo soccorso;</li> <li>- cliniche e ambulatori veterinari;</li> <li>- ricoveri per animali;</li> <li>- abitazioni specialistiche, rivolte a soggetti bisognosi di assistenza;</li> <li>- abitazioni collettive, rivolte a soggetti bisognosi di assistenza, e limitate a:</li> <li>- ospizi;</li> <li>- ricoveri;</li> </ul> <p>Al piano terra della struttura sono ammesse strutture commerciali esclusivamente di tipo sanitario quali farmacie – parafarmacie – vendita di attrezzature sanitarie e medicali:</p> <p>S.E. max: mq. 500 (compresa nei mq. 3.100 di S.E. max. dell'intera struttura).</p>



			<p>Prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Spazi scoperti di pertinenza: l'area a verde dovrà prevedere una fascia alberata a protezione dell'area residenziale di via I.Simon e dovrà aperta alla fruizione collettiva, mantenuta e gestita dal soggetto attuatore dell'intervento.</i></li> <li>- <i>Le attività previste sono compatibili con la classe del PCCA tuttavia, vista la collocazione della nuova struttura sanitaria in prossimità di edifici a destinazione residenziale si dovranno prevedere interventi di mitigazione per il clima acustico.</i></li> <li>- <i>Il Parcheggio pubblico dovrà essere alberato nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 04.12 del R.U. ovvero 1 albero ogni 4 stalli.</i></li> </ul>
--	--	--	---

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

Si prevede di modificare la retinatura eliminando la previsione del Piano di Recupero ed eliminando nelle norme tecniche di attuazione nella parte denominata "APPENDICE ALL'ART. 4.6.3 CENTRO STORICO ELENCO DEGLI INTERVENTI D'AMBITO OGGETTO DI PR " l'ambito n. 9 – Area Comunale di via della Qualquonia.

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"

La Variante, esclusivamente cartografica, prevede la modifica della retinatura dell'area sostituendo il retino indicate area a Parcheggi e la relativa sigla "P" con il retino relativo al Verde sportivo ed impianti sportivi e la relativa sigla "VS".

### 5- Parcheggio via di Putignano

La Variante, esclusivamente cartografica, prevede la modifica della retinatura dell'area variando esclusivamente la forma del retino indicante l'area a Parcheggio che viene disegnato lungostrada.

### 6 - Parcheggi lungo via Mazzei e via San Biagio

La Variante, esclusivamente cartografica, prevede la sostituzione della retinatura sia di una porzione dell'area agricola Periurbana che di una porzione dell'area indicata con il simbolo C1bA con il retino indicante l'area a Parcheggi e la relativa sigla "P".

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

La Variante, esclusivamente cartografica, prevede il disegno del simbolo di rotatoria all'incrocio tra via due Arni – via Rook in località Barbaricina.

Pisa, il 24.12.2020

Il Dirigente  
Ing. Daisy Ricci