



Associazione ambientalista

# LA CITTÀ ECOLOGICA APS

[www.lacittaecologica.it](http://www.lacittaecologica.it)

[info@lacittaecologica.it](mailto:info@lacittaecologica.it)

[info@pec.lacittaecologica.it](mailto:info@pec.lacittaecologica.it)

## AL SINDACO DI PISA ALLA DIRIGENTE DEL SETTORE URBANISTICA DEL COMUNE DI PISA

### OSSERVAZIONE N. 4

Osservazione alla deliberazione n. 158 del 22/06/2023 della giunta comunale di Pisa avente per Oggetto: "ADOZIONE PIANO DI RECUPERO CASERMA ARTALE". **ALTEZZA DEI FABBRICATI DI NUOVA COSTRUZIONE PREVISTI DAL PdR.**

*Il sottoscritto*

*PIERLUIGI D'AMICO,*

*, in proprio e in qualità di Presidente e legale rappresentante dell'Associazione ambientalista La Città ecologica A.P.S. di Pisa, iscritta al Registro Unico Nazionale del Terzo Settore - RUNTS col numero di Repertorio 83927;*

*vista la delibera e il Piano di Recupero con essa adottato, osserva quanto segue:*

#### PREMESSO

che il Piano di Recupero prevede due nuovi fabbricati: uno, il parcheggio pubblico multipiano, su via Nicola Pisano con un'estesa facciata su via Derna e uno, residenziale, prospiciente via Derna, per quasi 74 m di lunghezza sulla via, entrambi di un'altezza di 12m e 60cm;

che il DECRETO MINISTERIALE 2 aprile 1968 1444 prevede all'Art 8 Limiti di altezza degli edifici per le Zone A che "per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico";

che l'ultimo alinea dell'art. 4.4 delle N.T.A. del R.U. di Pisa recita: "l'altezza degli edifici di progetto non potrà superare l'altezza media degli edifici circostanti (definiti dall'art. delle NTA) compresi nelle classi ai nn.1,2,3,4,5 del precedente paragrafo 1. In assenza di edifici così classificati, l'altezza massima non potrà superare l'altezza massima degli edifici circostanti.";

che la definizione di edifici circostanti non risulta essere presente nelle NTA;

che il Consiglio di Stato, Sez. IV, con sentenza n. 4553, del 9 settembre 2014 avente per oggetto: "Urbanistica. Locuzione "edifici circostanti" ex DM 1444/1968" afferma: *"la locuzione "edifici circostanti" ex DM 1444/1968, indica lessicalmente gli edifici che si trovano intorno all'area oggetto del permesso; per contro, se il pianificatore avesse voluto riferirsi **non solo agli edifici contornanti ma ad ulteriori e più distanti edifici, avrebbe associato il termine circostante ad ulteriori concetti** come zona o fasce territoriale o comparto ecc..., indicando peraltro anche l'estensione del limite da prendere in considerazione, in assenza del quale, da un punto di vista geometrico, tutto può definirsi ad esso contornante rispetto al punto di riferimento. La giurisprudenza ha già affermato che "laddove lo strumento urbanistico comunale prescriva che, in una certa zona di piano, l'altezza massima degli edifici di nuova costruzione non possa superare **la media dell'altezza** di quelli preesistenti circostanti, tale **media non può che limitarsi ai soli edifici limitrofi a quello costruendo**, a rischio altrimenti di svuotare la norma urbanistica di qualunque significato, mentre essa è appunto preordinata ad evitare che fabbricati contigui o vicini presentino altezze marcatamente differenti, considerato, peraltro, che l'assetto edilizio mira a rendere omogenei gli assetti costruttivi rientranti in zone di limitata estensione."*;

che In definitiva, deve prevalere il criterio della prossimità, per cui sicuramente l'edificio "Palazzina Ufficiali" disposto lungo via Roma e il "Fabbricato Camerate" prospiciente via Savi sono troppo distanti ed entrambi impattanti su altre strade, per essere messi in conto per la media delle altezze. Se ci si riferisce solo agli edifici - in elenco - posti in prossimità del nuovo, sulla via Derna, come sarebbe logico e come suggerito dalla Sentenza del Consiglio di Stato citata, l'altezza massima del nuovo edificio non potrebbe essere superiore a 7m e 50cm, approssimativamente, dal momento che gli edifici di interesse storico prospicienti su via Derna, distanti quindi circa 10m dai nuovi edifici, hanno altezze di 9,8m, 8,5m, 7,47m, 3,26m, 7,90m, 6,40m;

che lo stesso criterio si deve applicare anche all'edificio in cui si prevede il Parcheggio pubblico multipiano;

che non è del tutto chiaro dalle planimetrie allegare al PdR se si usino le stesse modalità per il calcolo delle altezze degli edifici esistenti e di quelli di progetto;

#### SI CHIEDE CHE

si vada ad un nuovo calcolo dell'altezza massima ammissibile per i due nuovi edifici, tenendo conto della Sentenza citata del Consiglio di Stato che chiarisce in via definitiva la locuzione di "edifici circostanti";

le modalità di computazione delle altezze dei fabbricati esistenti e di quelli in progetto siano del tutto tra loro omogenee.

Pisa 10 Agosto 2023.

Per l'Associazione ambientalista  
LA CITTÀ ECOLOGICA APS  
Il Presidente  
(Pierluigi D'Amico)  
Firmato Digitalmente