REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE URBANISTICA E SOSTENIBILITÀ

Settore Sistema informativo e Pianificazione del Territorio

AOO-GRT Prot.
da citare nella risposta

Data

Allegati

Risposta al foglio
Numero

Oggetto: Comune di Pisa (ID 95659) – ADOZIONE del Piano Operativo.

Osservazione Regionale ai sensi dell'art. 19 della l.r. 65/2014.

Il Comune di Pisa con nota prot. R.T. 0350224 del 07/05/2026, ha trasmesso la D.C.C. n. 18 del 23/04/2026, di adozione del Piano Operativo Comunale, unitamente alla relativa documentazione per gli adempimenti previsti dall'art. 19 della L.R. 65/2014. L'avviso di adozione è stato pubblicato sul BURT n. 19 del 13/05/2026.

Situazione Urbanistica Comunale

Il Comune di Pisa è dotato dei seguenti strumenti urbanistici:

- Piano Strutturale Intercomunale approvato con D.C.C. di Pisa n. 30 del 28/03/2023 e con D.C.C. del Comune di Cascina n. 28 del 27/04/2023, il cui avviso di approvazione è stato pubblicato sul BURT n. 25 del 21/06/2023;
- Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 43 del 28/07/2001 e pubblicato sul BURT n. 52 del 27/12/2001 e successiva variante generale di adeguamento approvata con D.C.C.n. 20 del 04/05/2026 e pubblicata sul BURT n. 30 del 26/07/2017.

Descrizione del procedimento in oggetto

Il Comune di Pisa con D.C.C. n. 59 del 13/11/2023 ha avviato il procedimento del Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 17 della l.r. 65/2014 e con nota prot. RT n.0544774 del 30/11/2023 ha trasmesso alla Regione Toscana la relativa documentazione.

Con nota prot. R.T. n. 0587278 del 28/12/2023 e successiva integrazione Prot. R.T. n. 18916 del 12/01/2024 il settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio ha trasmesso i contributi tecnici in fase di avvio del procedimento.

Conferenza di Copianificazione

Il Comune di Pisa con prot. RT n.072995 del 25/08/2025 ha richiesto la convocazione della conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 e successivamente la Regione Toscana con nota prot. RT 0733771 ha convocato la conferenza di copianificazione.

In data 06/10/2025 si è svolta la conferenza per l'esame delle previsioni comportanti consumo di nuovo suolo all'esterno del territorio urbanizzato, la conferenza ha preso in esame le previsioni del PSI confermate dal POC e le nuove previsioni del POC.

Osservazione della Regione

La presente osservazione viene predisposta ai fini del miglioramento della qualità tecnica degli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica, nonché dell'efficacia dell'azione amministrativa.

Si elencano di seguito i principali atti della pianificazione e programmazione regionale di riferimento per le verifiche di coerenza e compatibilità del piano in oggetto:

- **Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65** "Norme per il governo del territorio" e relativi Regolamenti attuativi;
- **PIT con valenza di piano paesaggistico**, approvato con D.C.R. n. 37 del 27/03/2015 con particolare riferimento alla disciplina del piano, alla disciplina dei beni paesaggistici, nonché alla disciplina d'uso di cui alla scheda dell'Ambito di paesaggio n. 8 "Piana Livorno – Pisa - Pontedera".

Si ricorda che il presente contributo è reso anche al fine di anticipare le valutazioni proprie della conferenza paesaggistica che si svolgerà ai fini della conformazione degli atti al PIT-PPR ai sensi dell'art. 145 del D.lgs. 42/2004, dell'art. 31 della l.r. 65/2014 e dell'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT-PPR.

Dimensionamento degli insediamenti

A livello generale ed in riferimento a quanto previsto dal Regolamento di attuazione n.32/R/2017 della legge 65/2014 in merito all'articolazione del dimensionamento quinquennale del POC si chiede di rappresentare in modo più chiaro e di facile lettura, il dimensionamento che il Piano Operativo porta in attuazione in rapporto al Piano Strutturale Intercomunale rispetto a quanto presente negli elaborati.

AOOGRT/PD Prot. 0562662 Data 10/07/2026 ore 12:31 Classifica N.060.025.
Questo documento è copia dell'originale informatico predisposto e conservato presso l'Amministrazione scrivente (d.lgs. 82/2005).

AOOGRT/PD Prot. 0562662 Data 10/07/2026 ore 12:31 Classifica N.060.025.
Questo documento è copia dell'originale informatico predisposto e conservato presso l'Amministrazione scrivente (d.lgs. 82/2005).

In coerenza con le indicazioni previste dall'art. 95 comma 8 della L.R. 65/2014 e dall'art. 5 comma 4 e art. 6 del Regolamento di attuazione n.32/R/2017 della legge 65/2014, si chiede di esprimere i dati dimensionali del POC in modo più articolato secondo la specifica tabella esemplificativa di cui all'allegato "2B Piano Operativo – Previsioni quinquennali per UTOE" della delibera di Giunta Regionale n. 201/2025.

A tal proposito si ricorda che il dimensionamento dovrà essere articolato per ogni destinazione d'uso come previsto dall'art. 99 comma 1 della L.R. 65/2014 ed espresso in mq di Superficie Edificabile (SE), per la destinazione commerciale deve essere distinto in mq destinati a media e grande struttura di vendita, oltre ad essere esplicitato per ogni singola UTOE i dimensionamenti prelevati dal Piano Strutturale, evidenziando altresì il saldo residuo.

Rilievi di carattere generale sugli interventi soggetti a Piano attuativo e PUC - schede norma

In relazione alle schede norma che disciplinano gli interventi soggetti a piano attuativo, piano di recupero e progetto unitario convenzionato si ritiene opportuno implementare il contenuto di indirizzo progettuale e prescrittivo delle scheda norma delle previsioni di particolare complessità o collocate in contesti interessati da vincoli paesaggistici. Nello specifico nel caso di interventi di trasformazione che interessano beni paesaggistici, è necessario che le scheda contengano specifiche disposizioni di tutela paesaggistica rivolte alla successiva progettazione degli interventi che costituiscono la declinazione a scala comunale della Disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT/PPR (schede DM e Elaborato 8b), anche in vista della successiva conferenza paesaggistica per la conformazione dello strumento.

Si rileva inoltre un diffuso ricorso allo strumento attuativo del PUC per la maggior parte delle aree di trasformazione; a tal proposito si ricorda che la LR 65/2014 all'art.121 ha introdotto lo strumento del PUC in relazione ad aree che pur non presentando caratteri di complessità e rilevanza richiedono un adeguato coordinamento della progettazione, previa sottoscrizione di convenzione, pertanto si ritiene che l'amministrazione dovrebbe limitarne l'utilizzo ai soli casi in cui gli interventi sono di dimensioni limitate e non sono presenti particolari complessità ad esempio legate alla presenza di vincoli paesaggistici, idraulici ecc. mentre negli altri casi si ritiene opportuno il ricorso al piano attuativo/piano di recupero di cui all'art.107 e 119. In particolare tale valutazione deve essere effettuata in relazione agli ambiti soggetti a PUC, utilizzati nelle zone A e nelle schede norma.

Per quanto riguarda gli interventi ricadenti nella fascia costiera negli ambiti di Marina di Pisa a di Tirrenia, si ricorda che deve essere verificata l'opportuna declinazione nella disciplina del POC delle prescrizioni di cui alla disciplina d'uso della scheda dei n.2 dei sistemi costieri del PIT/PPR.

Indice di edificabilità Fondiaria e Rapporto di Copertura.

Dalla lettura del Piano emerge, ricorrente e costante, il richiamo dell'utilizzo dell'indice di edificabilità Fondiaria e del Rapporto di Copertura (RC) per la determinazione del dimensionamento delle trasformazioni ammissibili sul territorio comunale, con particolare riferimento agli interventi diretti (nelle zone B e D) e ai piani attuativi (nelle zone C).

Si osserva che la scelta dell'utilizzo di tali parametri (IF/RC) per la determinazione delle dimensioni massime sostenibili delle trasformazioni, oltre a non essere coerente con i criteri dettati dalla LR 65/2014 e il PIT-PPR, non consente una valutazione e diversificazione degli interventi sulla base delle specificità del territorio, non considerando le diverse peculiarità delle zone.

Interventi diretti di nuova edificazione interni al T.U. zone B

In merito alle trasformazioni che si attuano con intervento diretto, si evidenzia la necessità di rendere più immediata la conoscenza della SE prevista e le opportune verifiche alle disposizioni del PIT/PPR.

In particolare per quanto riguarda gli interventi diretti zone B1-B2-B3 si rileva che l'individuazione di molteplici lotti all'interno del Piano Operativo in cui sono previsti interventi di nuova edificazione, ammettendo determinate destinazioni funzionali, rende opportuna una diversa organizzazione della disciplina al fine di semplificare le necessarie valutazioni di verifica paesaggistica alla luce delle disposizioni del PIT-PPR.

Si ritiene quindi necessario che ogni singolo intervento di nuova costruzione, che quindi rientra tra le trasformazioni con valenza quinquennale, venga dimensionato e ne venga dimostrata la compatibilità paesaggistica, attraverso la predisposizione, di una specifica scheda norma che comprenda l'inquadramento territoriale, il dimensionamento espresso in SE massima, i parametri urbanistici, l'indicazione delle opere di urbanizzazione comprese le aree per standard di cui al DM 1444/68, categorie funzionali ammesse, misure di mitigazione in relazione al contesto territoriale e al PIT/PPR e modalità di attuazione.

AOOGRT/PD Prot. 0562662 Data 10/07/2026 ore 12:31 Classifica N.060.025.
Questo documento è copia dell'originale informatico predisposto e conservato presso l'Amministrazione scrivente (d.lgs. 82/2005).

Inoltre dalla verifica puntuale delle aree di previsione inserite nel Piano Operativo, si sono riscontrate alcune criticità infrastrutturali di cui tener conto nella predisposizione della disciplina delle nuove schede norma con l'introduzione di opportune prescrizioni; si evidenzia in particolare il tema dell'accessibilità dei lotti liberi interclusi (varie aree di nuova edificazione risultano inaccessibili dalla viabilità pubblica in quanto si collocano sul retro di edifici esistenti), e dell'adeguamento della viabilità esistente (varie aree sono collocate in ambiti in cui la viabilità esistente risulta inadeguata a supportare il nuovo carico urbanistico indotto dalle nuove previsioni). Inoltre in relazione ad alcune previsioni poste a margine del t.u. (aree poste lungo le Via Livornese, Via delle lenze e Via le Rene) si chiede di declinare con specifiche prescrizioni di cui alle direttive 1.9 correlate all'obiettivo 1 di cui alla scheda d'Ambito n.8 e agli indirizzi per le politiche, al fine di evitare saldature tra le aree urbanizzate e lungo gli assi infrastrutturale e mantenendo i varchi inedificati esistenti.

Inoltre qualora sia necessario, a seguito a più puntuali verifiche introdurre opere di urbanizzazione o standard pubblici, si ritiene di rivalutare le previsioni e procedere con PUC.

Interventi diretti di nuova edificazione interni al T.U. zone D di progetto

Le aree produttive o specialistiche sono differenziate tra aree esistenti (DO derivanti da piani attuativi già approvati e convenzionati e altre zone omogenee tra cui D0/A-D0T-D0/CS-D0/AC-D0/I-D0/DS) dove sono presenti fabbricati che occupano tutto il lotto, e aree di progetto (D1/A-D1/T-D1/CS-D1/AC-D1/I-D1/DS), dove sono presenti quasi sempre dei fabbricati comprensivi di ulteriori aree libere di varie estensione, di cui non è specificato se siano pertinenza del fabbricato esistente o lotti separati e autonomi.

Premesso che nei lotti liberi gli interventi di nuova edificazione dovrebbero prevedere un dimensionamento espresso in SE massima, oltre che l'applicazione di un indice di zona, per quanto riguarda la seconda tipologia di area è necessario precisare quanto segue:

- se gli interventi di nuova edificazione interessano l'area pertinenziale di un fabbricato esistente (lotto unico), il POC deve definire le quantità massime di ampliamento dell'esistente, espresse in in SE massima, derivanti da addizioni volumetriche o da interventi di demolizione ricostruzione e non attraverso l'applicazione di un indice di zona;
- nel caso in cui nel lotto urbanistico di riferimento fosse prevista la nuova edificazione, occorre individuare nel POC un nuovo lotto edificabile dalla pertinenza del fabbricato esistente ed introdurre una specifica scheda norma, con le caratteristiche indicate per le zone di progetto B, che disciplini entrambe le tipologie di intervento.

Interventi di nuova edificazione interni al T.U. attuabili con piano attuativo (zone C1-C2-C3).

Anche per tali zone, da assoggettare a piano attuativo con destinazione d'uso residenziale, si ritiene che le indicazioni riportate nella disciplina di piano agli articoli 44.1 e 44.2 non siano complete, pertanto si chiede la redazione di specifiche schede norma.

Nel merito in relazione a tre specifiche zone C (*Zona C3 – Area posta tra Via di Parigi e Via Maccatella, Zona C1 – Area posta in Via Fiorentina e Zona C2 – Area posta in Via Fiorentina)* si rileva che la superficie edificabile generata a seguito dell'applicazione del rapporto di copertura potrebbe generare una densità edilizia non coerente con i vari contesti territoriali, con particolare riferimento alle prime due aree poste in corrispondenza del fiume Arno, pertanto si chiede di rivalutare la quantità di SE prevista nelle schede.

A tal proposito si chiede uno specifico approfondimento in relazione alla coerenza delle previsioni rispetto alle invarianti strutturali del PIT-PPR (che prevedono azioni volte alla limitazione del consumo di suolo e al miglioramento della permeabilità ecologica) e con le direttive di cui alla scheda d'ambito n. 8, (che prevede tra gli indirizzi, quello di evitare urbanizzazioni e infrastrutturazioni lungo le fasce fluviali e salvaguardare i varchi e le visuali da e verso il fiume, e nella disciplina d'uso, che prevede un adeguato inserimento paesaggistico delle nuove espansioni e la salvaguardia e ricostituzione delle relazioni tra fiume e tessuto urbano).

Interventi di rigenerazione urbana e Piani di Recupero.

Gli interventi di trasformazione previsti all'interno del territorio urbanizzato che si attuano mediante rigenerazione urbana e Piani di Recupero, sono elencati e descritti nei documento QP.3.1 Schede Norma e a tal proposito si chiede di precisare se tali interventi di rigenerazione sono definiti ai sensi dell'art. 125 della L.R. 65/2014, che prevedono uno specifico procedimento di attuazione, oppure si tratta di interventi di riqualificazione urbana finalizzata al recupero di ambiti urbani degradati introdotti dal POC.

AOOGRT/PD Prot. 0562662 Data 10/07/2026 ore 12:31 Classifica N.060.025.
Questo documento è copia dell'originale informatico predisposto e conservato presso l'Amministrazione scrivente (d.lgs. 82/2005).

Ciò premesso anche nel caso degli interventi di rigenerazione/riqualificazione si chiede di limitare il ricorso ai PUC per gli interventi che presentano minore complessità, utilizzando negli altri casi lo strumento del Piano di Recupero. Per quanto riguarda la disciplina delle aree sopracitate, contenuta nelle schede norma del POC, si chiede di introdurre gli opportuni indirizzi e prescrizioni per le successive fasi progettuali che tengano conto dei seguenti aspetti:

- rappresentazione grafica, di valore indicativo, e quantificazione delle opere di urbanizzazione e delle aree a standard di cui al DM 1444/68;
- verifica della presenza di fabbricati ritenuti di valore, attraverso una specifica analisi di dettaglio, al fine di fornire adeguati indirizzi progettuali necessari per definire le modalità di intervento ammissibili (tra cui anche la eventuale demolizione);
- uno schema progettuale indicativo dell'assetto dell'area che indichi le aree concentrazione dell'edificato, le dotazioni pubbliche, gli eventuali elementi di valore storico, paesaggistico e di valore ecosistemico-ambientale nonchè gli eventuali interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica;
- nel caso di interventi di recupero la precisazione sulla quantità e consistenza delle volumetrie da riutilizzare (totale o parziale), la definizione delle eventuali addizioni volumetriche/premialità in forma percentuale di SE rispetto all'esistente;
- per quanto riguarda la realizzazione di aree a parcheggio si ritiene necessario prescrivere nelle schede che esse siano progettate secondo criteri di sostenibilità tali da garantire, la massima estensione possibile delle superfici permeabili e un'adeguata alberatura degli stalli, al fine di abbattere l'effetto isola di calore e mitigare l'impatto visivo e paesaggistico;
- indicazioni/prescrizioni volte a tutelare il più possibile la vegetazione presente in ambito urbano, in particolare le alberature nonché gli elementi di alta valenza ecologica o caratterizzanti il territorio;
- per gli interventi di trasformazione che interessano beni paesaggistici la declinazione delle specifiche disposizioni della Disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT/PPR volte a definire i criteri e le modalità di inserimento paesaggistico degli interventi stessi.

Nel merito delle singole schede norma di rigenerazione urbana si osserva quanto di seguito:

- PUC SCHEDA NORMA S3 - PUC SCHEDA NORMA S5 - PUC SCHEDA NORMA S7, in considerazione della densità delle volumetrie esistenti ed in funzione delle nuove destinazioni previste, si chiede la possibilità di valutare un recupero parziale delle volumetrie e non complessivo.

Nello specifico dei Piani di Recupero si rileva quanto di seguito:

- per i piani di recupero PDR1-PDR2-PDR3-PDR4-SM1, posti nelle vicinanze del sito UNESCO, si chiedono specifici approfondimenti con adeguati elaborati sulle visuali e sulle altezze dei nuovi fabbricati, al fine di mantenere le visuali da e verso il sito UNESCO;

- per il piano di recupero PDR5, posto in corrispondenza del fiume Arno, si chiede integrare la scheda con specifico approfondimento di conformità al PIT/PPR, in particolare con la scheda d'ambito n. 8 nella parte riguardante gli indirizzi per le politiche e la disciplina d'uso;

- per i piani di recupero PDR8-PDR9, posti in corrispondenza della fascia costiera da Marina di Pisa a Tirrenia, si chiede di prevedere l'opportuna declinazione alla scala progettuale delle prescrizioni di cui alla disciplina d'uso della scheda dei n.2 dei sistemi costieri del PIT/PPR;

- per il piano di recupero PDR8, si chiede chiarimenti sulle dimensioni minime delle unità immobiliari previste in 20 mq e la possibilità di ricondurle a quelle minime del Decreto Ministeriale 5 luglio 1975.

Si segnala infine che l'Ambito di rigenerazione urbana di interesse pubblico SM1, individuato negli elaborati grafici, non trova riscontro nella legenda delle tavole. Si chiedono pertanto chiarimenti.

Previsioni valutate in conferenza di copianificazione

Per le previsione oggetto di copianificazione, in coerenza con quanto riportato nel verbale del 06/10/2025, si chiede la redazione di specifiche schede norma comprensive di apposito elenco, anche in considerazione del fatto che tali aree sono soggette a scadenza quinquennale.

Si chiede inoltre una migliore rappresentazione grafica delle tavole di Piano che comprenda solo il perimetro esatto delle aree senza rimandare a specifico riquadro che invece fa riferimento ad un ambito territoriale più ampio.

AOOGRT/PD Prot. 0562662 Data 10/07/2026 ore 12:31 Classifica N.060.025.
Questo documento è copia dell'originale informatico predisposto e conservato presso l'Amministrazione scrivente (d.lgs. 82/2005).

Strumenti urbanistici approvati e/o convenzionati.

Le tavole grafiche riportano tra gli strumenti per l'attuazione i Piani Attuativi e strumenti urbanistici preventivi approvati e/o convenzionati e i Piani attuativi approvati (centro storico). Di tali ambiti non si trova riscontro nella disciplina di Piano.

Si ritiene opportuno inserire nella disciplina di piano un elenco generale di tali strumenti, con gli estremi di approvazione e convenzione, che il Piano Operativo ha ritenuto di confermare, ricordando che all'interno del perimetro del territorio urbanizzato devono essere riportate solo le previsioni di piani attuativi o progetti unitari convenzionali già approvati, se di iniziativa pubblica, o già convenzionati, se di iniziativa privata.

Standard Urbanistici

Si ricorda che ai sensi dell'art. 95 c. 3 lett. f) della l.r. 65/2014, mediante la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale, il piano operativo individua e definisce le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprese le aree per gli standard di cui al d.m. 1444/1968.

Si chiede la redazione di specifica tabella riepilogativa e complessiva, sulla verifica degli standard ai sensi del d.m. 1444/68 (esistenti e di progetto), facendo presente che, nella relazione illustrativa al capitolo "Standard e dotazioni urbanistiche" non risulta effettuata la verifica riguardante le attrezzature di interesse comune e le aree adibite all'istruzione.

Edilizia residenziale sociale

Nei casi di interventi per cui si ritiene necessario applicare l'obbligo di realizzare e cedere una quota parte di SE destinata ad alloggi di edilizia residenziale sociale, si chiede di riportare in ogni scheda il riferimento dell'articolo della disciplina di Piano.

Ambiti di recupero e della riqualificazione nelle zone A

Nelle zone A sono previsti diversi ambiti di recupero e di riqualificazione (da n. 1 a n. 26) che si attuano tramite intervento diretto oppure con PUC. In primo luogo si chiede approfondire la scelta dei PUC con le caratteristiche previste dall'art. 121 della L.R. 65/2014, facendo presente che gli stessi sono posti in contesti particolarmente delicati e di valore storico e architettonico, a tal proposito si suggerisce la redazione di Piani di Recupero.

In secondo luogo qualora si decidesse di procedere a PUC, si chiede la redazione di specifiche schede norma ad integrazione della disciplina di Piano e che comprendano la documentazione già menzionata nei precedenti punti dell'osservazione.

Territorio Urbanizzato e ambito territoriale comunale

Si chiede di riportare il limite del territorio Urbanizzato nelle tavole di Piano delle previsioni in quanto è presente solo l'indicazione in legenda.

Norme Tecniche di Attuazione

Si segnala che a seguito della Sentenza Corte Costituzionale n. 61/2026 è stata dichiarata l'illegittimità costituzionale di alcune disposizioni della l.r. 51/2025 (legge di adeguamento della l.r. 65/2014 al DL 69/2024 cd. Salva Casa) relative ai mutamenti di destinazione d'uso. In particolare si evidenzia, con riferimento al comma 2 ter dell'articolo 99, che gli strumenti di pianificazione urbanistica comunali possono stabilire solo specifiche condizioni per i mutamenti della destinazione d'uso di cui al comma 2 lettere a) e c) del medesimo articolo, e non arbitrarie limitazioni o restrizioni.
Rimandando alle "*Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa)*", si suggerisce una verifica del piano operativo con particolare riferimento alla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.

> Inoltre, si ricorda che ai sensi dell'art. 95, comma 2, lettera b) della L.R. 65/2014 e dell'art. 4 della L.R. 3/2017 il piano operativo deve effettuare la ricognizione degli immobili abbandonati e in condizioni di degrado siti nel territorio rurale e dettare specifiche disposizioni volte a favorire il recupero e la rifunzionalizzazione di tali immobili. A tal proposito si evidenzia che la L.R. 3/2017 si applica in deroga agli strumenti di pianificazione, fino all'adeguamento della disciplina comunale per il recupero degli edifici caratterizzati da condizioni di degrado e abbandono situati nel territorio rurale.

Pertanto si chiede di integrare la disciplina provvedendo al censimento e alla redazione delle specifiche disposizioni, a seguito della quale non sarà più applicabile sul territorio comunale la disciplina di cui alla l.r. 3/2017.

AOOGRT/PD Prot. 0562662 Data 10/07/2026 ore 12:31 Classifica N.060.025.
Questo documento è copia dell'originale informatico predisposto e conservato presso l'Amministrazione scrivente (d.lgs. 82/2005).

In numerosi articoli **(articoli 10, 15, 17.1.3, 43.1, 43.2, 46, 47.1, 50.2, 60)** si fa ancora uso del parametro SUL (superficie utile lorda), parametro ormai sostituito con parziali modifiche dal parametro SE (superficie edificabile o edificata) di cui all'art. 10 del DPGR 39/R/2018. Si chiede pertanto di adeguare il parametro utilizzato.

Nell'**articolo 55**, secondo capoverso, sono elencati gli interventi subordinati alla approvazione del programma aziendale. Gli interventi in elenco al quarto, quinto e sesto alinea non trovano perfetta corrispondenza con quanto previsto dall'articolo 72 della L.R. 65/2014, per cui si invita a riformulare la disposizione in conformità alla normativa regionale.

Articolo 55.1 terzo capoverso – Nel disciplinare i casi in cui i PAPMAA hanno valore di Piano Attuativo, si chiede di individuare univocamente il limite volumetrico stabilito dal comune con riferimento a uno dei parametri di cui al DPGR 39/R/2018. Si ritiene inoltre necessario specificare che i PAPMAA hanno valore di Piano Attuativo anche nelle ipotesi di cui all'articolo 74, comma 13 della L.R. 65/2014.

Nell'**articolo 57** si ammette la realizzazione di annessi agricoli nei casi di cui all'art. 6 del DPGR 63/R/2016 ma sembra essere assente nel piano la specifica disciplina richiesta ai sensi del comma 3, lettere b) e c) e comma 5, lett. b) e c) dell'articolo 6 citato. Si chiede pertanto di integrare la disciplina del territorio rurale.

Nell'**articolo 57.1, comma 3, quarto alinea** per le serre temporanee installate per periodi inferiori a due anni la distanza minima dal confine è fissata in metri 1 nel caso in cui l'altezza massima al culmine sia inferiore o uguale a 5 m. Tale distanza è inferiore a quella stabilita dall'articolo 1 del regolamento 63/R/2016, pari a metri 1,5, e deve essere pertanto adeguata.

L'**articolo 57.5** contiene la disciplina dei manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici, di cui all'articolo 78 della L.R. 65/2014 (facente parte della Sezione III - Disciplina delle trasformazioni da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo). Tuttavia nel primo e secondo capoverso si trovano anche disposizioni riferite agli annessi agricoli necessari alle aziende agricole che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del programma aziendale o agli annessi non collegabili alle superfici fondiarie minime di cui all'articolo 73 comma 5 della L.R. 65/2014 (Sezione II - Disciplina delle trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo)e articolo 6 del D.P.G.R. 63/R/2016. Tali disposizioni non sono pertinenti ai contenuti dell'articolo e devono quindi essere espunte.

Nell'**articolo 60**, che disciplina gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola, sono espressamente ammessi solo gli interventi di ampliamento "una tantum" sugli edifici con destinazione d'uso residenziale. Si osserva che tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola elencati dal secondo comma dell'articolo 79 della L.R. 65/2014 sono consentiti solo ove espressamente previsti dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunale. In assenza di una previsione espressa, sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui al primo comma dell'articolo 79 citato (manutenzione e restauro senza frazionamento di unità immobiliari, superamento barriere architettoniche). Si invita pertanto ad una più approfondita riflessione sul punto e ad una eventuale integrazione dell'articolo.

Con riferimento a quanto disposto nell'**articolo 61** (Mutamento delle destinazioni d'uso di edifici in zona agricola), primo capoverso, si ricorda che nel caso di aree di pertinenza di dimensione non inferiore a 10.000 mq i proprietari, per espressa previsione di legge (articolo 83, comma 4 della L.R. 65/2014), devono impegnarsi alla realizzazione di interventi di sistemazione ambientale, senza che residui all'amministrazione comunale la facoltà di sollevare i privati interessati da tale adempimento. Si chiede pertanto di eliminare l'inciso "qualora ne ravvisi la necessità".

***

La Regione ricorda che da agosto 2024 è in vigore il Regolamento Europeo 2024/1991 in materia di recupero delle biodiversità e degli ecosistemi in tutte le zone terrestri, finalizzato alla mitigazione degli effetti dei cambiamenti climatici. Tale regolamento introduce, all'art. 8, l'obbligo del ripristino degli spazi verdi urbani e della copertura della volta arborea urbana che si è persa nei centri urbani e negli agglomerati urbani, nel periodo che va dalla vigenza del regolamento (agosto 2024) al 31.12.2030, a carico degli stati membri, con le modalità da stabilirsi nel Piano Nazionale di Ripristino attualmente in fase di formazione al MASE. Il perimetro dei centri urbani e degli agglomerati urbani indicati dal Regolamento corrispondono di fatto agli interi perimetri amministrativi dei comuni a maggior densità abitativa classificati nella classe Degurba 1 e 2 della classificazione territoriale sviluppata da Eurostat e recepita dalla normativa europea (Reg UE 2017/2391) e di cui il comune di Pisa fa parte.

Si ricorda inoltre che, ai sensi del comma 1 ter dell'art. 22 del Regolamento 32/R, i Comuni devono fornire all'Osservatorio paritetico della pianificazione i dati del dimensionamento dei piani strutturali e dei piani operativi: a tal fine, il responsabile del procedimento, contestualmente all'invio per la pubblicazione dello strumento sul Bollettino ufficiale della Regione Toscana (BURT), compila il relativo applicativo web della piattaforma di cui all'articolo 2 bis del Regolamento 32/R, dando atto di avervi adempiuto.

Ai sensi del comma 1 dell'art.4 della DGR 201/2025, "in attuazione dell'articolo 2 bis del Regolamento 32/R, per la trasmissione alla Regione degli atti di governo del territorio e/o delle loro varianti (...), i soggetti di cui all'articolo 8 della l.r. 65/2014, che procedono alla loro formazione, al momento dell'avvio del procedimento, della conferenza di copianificazione, dell'adozione, della fase delle controdeduzioni e della conferenza paesaggistica e dell'approvazione, inseriscono nelle pagine web dell'applicativo INPUT-SERAPIDE (https://govter.toscana.it/) i dati del procedimento ivi richiesti, le delibere e il link web dove è possibile visualizzarne e scaricarne gli elaborati, in riferimento a ciascuna fase procedurale/amministrativa richiesta per lo specifico procedimento.

In applicazione di quanto previsto dal "Regolamento Informazione e partecipazione alla formazione degli atti di governo del territorio. Funzioni del garante dell'informazione e della partecipazione" (pubblicato sul BURT n. 5 del 17/02/2017), si prega di voler trasmettere all'Ufficio del Garante attraverso l'email: ufficiogarante@regione.toscana.it il Rapporto del garante comunale allegato alla Delibera di adozione e/o approvazione ed il Programma delle attività inerenti allo strumento urbanistico.

DI/MTB

AOOGRT/PD Prot. 0562662 Data 10/07/2026 ore 12:31 Classifica N.060.025.
Questo documento è copia dell'originale informatico predisposto e conservato presso l'Amministrazione scrivente (d.lgs. 82/2005).