

	COMUNE DI PISA	PEC comune.pisa@postacert.toscana.it
	DIREZIONE 10 Urbanistica - Edilizia privata Servizi amministrativi alla mobilità - Espropri	Palazzo Pretorio Vicolo del Moro, 2 56125 Pisa

Oggetto: Verbale della Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 14 bis della L. 241/90 e art. 142 comma 8 della L.R.T. n. 65/2014, per il recupero del rudere in LUNGARNO GALILEI (pratica n. 2022/EP/000540).

I Seduta – 02/11/2022

Premesso che:

- L'area di intervento ricade in centro storico (zona A), Ambito 5 - Isolato Bastione Sangallo soggetto a Piano di recupero ai sensi dell'art. 4.6 e seguenti delle NTA del RU;
- L'immobile oggetto di intervento risulta soggetto a seguenti vincoli sovraordinati:
 - *Vincolo paesaggistico DM 12/11/1962: Dichiarazione di notevole interesse pubblico del lungarno sito nel territorio comunale di Pisa (vincolo ex 1497/39)*
 - *Vincolo paesaggistico D.M. 19/05/1964 G.U. 147 del 1964 Zone adiacenti alle mura urbane di Pisa.*
 - *Vincolo architettonico Provvedimento ministeriale 19/07/1927 – DM. 06/11/1947 – Vincolo sull'intero complesso denominato i tre Palazzi*
 - *vincolo architettonico DM 27/08/1966: vincolo sull'immobile posto in lungarno Galileo Galilei n.1-2 (vincolo ex 1089/39)*
 - *Vincolo architettonico DM.15.12.1952: Zona di rispetto all'edificio denominato "Tre Palazzi" (vincolo ex 1089/39)*
 - *Vincolo archeologico, Atto del 10/04/1986 - Area urbana della Città di Pisa, compresa all'interno della cinta muraria comunale del 1150*
- Il Piano di Recupero prevede la ricostruzione dell'immobile del fabbricato bombardato durante la guerra;

Il giorno 02/11/2022, in seduta, sono convenuti e presenti i seguenti membri in rappresentanza degli organi competenti convocati:

sono presenti:

- per la Direzione 10 Urbanistica - Edilizia privata - Espropri – Grandi interventi ERP del Comune di Pisa

Ing. Daisy Ricci Dirigente con funzione di Presidente della Conferenza;
 Arch. Carlotta Pierazzini, Responsabile del Procedimento;

- per la Direzione 6

Arch. Nicola Paolicchi per Uff. Infrastrutture e Mobilità che ha inviato il parere con prot. 123599 del 26/10/2022;

- per Toscana energia

Geom. Michele Mariotti – Unità tecnica Pisa

sono assenti ma hanno inviato il proprio parere:

- Geol. Alessandra Pippi, geologa con nota del 09/06/2022;
- E-distribuzione Spa con nota prot. 36848 del 06/04/2022
- Acque Spa con nota prot. 37146 del 06/04/2022
- TIM Spa con nota prot. 38202 del 08/04/2022
- Azienda Usl Toscana Nord Ovest con nota prot. 68575 del 15/06/2022
- Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le province di Pisa e Livorno, contributo prot. 97246 del 26/08/2022;

sono assenti e non hanno inviato il proprio parere/contributo:

- GEOFOR Spa;
- Regione Toscana Settore Genio Civile Valdarno Inferiore
- Direzione 11 Turismo. Tradizioni storiche e Ambiente

sono presenti come auditori:

- Sig.ra Silvia Pampana;
- Arch. Silvio Panichi

La Conferenza apre i propri lavori alle ore 10.00

A seguito delle integrazioni depositate con prot. 0111430 del 27/09/2022 e prot. 0113551, prot. 0113552, prot. 0113554 del 01/10/2022, il Comune di Pisa, con nota prot. 118025 del 12/10/2022, ha convocato la presente conferenza, inviando gli elaborati dell'istanza in oggetto.

La Conferenza prende atto che:

l'istanza prevede il recupero del rudere in Lungarno Galilei denominato "I Tre Palazzi", bombardato durante la seconda guerra mondiale, e del resede retrostante prospiciente la Via Bovio, la monetizzazione delle aree a Standard di cui al DM 1444/68 e la sistemazione di un area di proprietà pubblica adiacente al lotto privato.

Seguono gli interventi dei presenti:

- Comune di Pisa - Direzione 10, dell'Ufficio Piani Attuativi ed Edilizia Produttiva - Arch. Carlotta Pierazzini

Riassume lo stato dell'iter ricordando che in riferimento alla proposta di cessione delle area destinate a OOPP ai sensi del DM 1444/68 ed alla proposta di demolizione del muro di confine ricompreso nel vincolo di cui al *DM 27/08/1966*:

- i. Richiamato il contributo della Soprintendenza, pervenuto con prot. 0097246 del 26/08/2022, con il quale comunica che: *"si ritiene di poter ipotizzare la demolizione del muro al confine sud del lotto, purché questa sia subordinata ad ulteriori approfondimenti (anche indagini e saggi stratigrafici, se necessari) indispensabili a definire la natura del tratto di muratura attualmente coperta da vegetazione infestante, ed escludere la presenza di elementi decorativi di pregio o rapporti significativi con la configurazione complessiva dell'area de "I Tre Palazzi";*
- ii. Considerato che ai fini della definizione della possibilità di cessione dell'area a standard ai sensi del DM 1444/68 risulta derimente per la definizione del disegno urbanistico del Piano di Recupero, e ritenuto impossibile subordinare l'attuazione del Piano così come proposto alla condizione indicata nel contributo su citato in quanto un eventuale successivo diniego della demolizione di detto muro inficerebbe le verifiche urbanistiche ad oggi svolte e gli obblighi convenzionali relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;

- iii. Richiamata la nota, prot. 101055 del 06/09/2022, con la quale si richiedeva di *“escludere dalle previsioni di Piano la cessione dell’area privata interna a detto Muro e di prevedere la sola sistemazione dell’area già di proprietà del Comune come area a parcheggio e accesso pedonale al verde pubblico retrostante le Mura Cittadine”*;

I proponenti hanno proposto la monetizzazione completa degli standard, e la sistemazione a parcheggio della sola area già di proprietà pubblica;

Gli elaborati presentati non risultano ancora completi e corretti.

Fa presente che ad oggi risulta pervenuto il parere dell’Uff. Infrastrutture, e passa la parola all’Arch. Paolicchi per esporre quanto in esso indicato;

- Comune di Pisa - Direzione 6, Arch. Nicola Paolicchi

Evidenzia che il rilievo dello stato dei luoghi non risulta corretto, che risultano incongruenze con quanto rappresentato e quanto indicato nel computo metrico, non è stato trasmesso l’elenco prezzi, come meglio evidenziato nel parere trasmesso (prot. 123599 del 26/10/2022).

- Toscana Energia – Geom. Michele Mariotti

In riferimento alla rete di distribuzione del gas l’area oggetto di intervento è già servita da una tubazione di linea sia sul lato di Via Bovio, sia sul lato del Lungarno Galilei, idonea a servire il nuovo fabbricato. Sarà sufficiente presentare una normale richiesta di nuovo allacciamento attraverso il nostro canale commerciale.

- Comune di Pisa - Direzione 10, dell’Ufficio Piani Attuativi - Arch. Pierazzini

Evidenzia le criticità riscontrate in sede di istruttoria, precisando che ancorché la documentazione presentata non risulti corretta rispetto alle normative urbanistiche di riferimento, risultano acquisiti quasi tutti i pareri obbligatori ad eccezione del parere di Geofor.

- Comune di Pisa - Direzione 10, Ing. Ricci,

Evidenzia che il quadro conoscitivo di riferimento deve essere idoneamente redatto e supportato da analisi e considerazioni coerenti con la documentazione storica prodotta. Il progetto deve essere conforme alle valutazioni e prescrizioni inserite nella documentazione geologica idraulica e sismica allegata all’istanza.

Conclusioni

La Conferenza alla luce di quanto sopra riportato, conclude la conferenza con esito favorevole a condizione che:

- sia integrata e corretta la documentazione agli atti come richiesto dall’ Ufficio Infrastrutture e dall’Ufficio Piani Attuativi allegati al presente verbale.
- Il Piano di Recupero dovrà fare proprie tutte le prescrizioni e condizioni dei pareri finali acquisiti in sede di conferenza.

Sarà cura dell’Uff. Piani Attuativi verificare quanto sopra prima dell’adozione del Piano.

La Conferenza conclude i lavori alle ore 11:45.

Pareri allegati:

- parere della Società E-distribuzione SpA prot. 36848 del 06/04/2022
- parere della Società Acque SpA prot. 37146 del 06/04/2022
- parere Società TIM SpA prot. 38202 del 08/04/2022
- parere Geol. Alessandra Pippi, geologa con nota del 09/06/2022;
- parere Azienda Usl Toscana Nord Ovest prot. 68575 del 15/06/2022

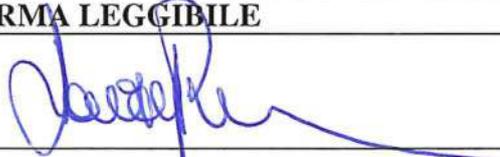
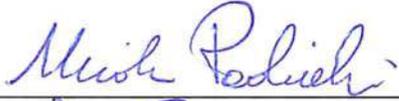
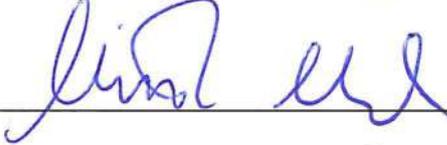
- contributo Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le province di Pisa e Livorno, prot. 97246 del 26/08/2022;
- parere Ufficio Infrastrutture e Mobilità prot. 123599 del 26/10/2022;
- Istruttoria Ufficio Edilizia Privata del 02/11/2022;

	COMUNE DI PISA	PEC comune.pisa@postacert.toscana.it
	DIREZIONE 10	Palazzo Pretorio Vicolo del Moro, 2 56125 Pisa

Istanza di Piano di Recupero "I tre Palazzi", prot. 11635 del 02/02/2022 pratica n. 540/2022, presentato ai sensi degli artt. 107 e seguenti della LR 65/2014, per il recupero del rudere posto in Lungarno Galilei.

Conferenza di Servizi – 02.11.2022

PARTECIPANTI

NOMINATIVO / ENTE	FIRMA LEGGIBILE
DIREZIONE 10 ING. DAISY RICCA	
DIREZIONE 10 ARCH. CARISSA PIERAZZINI	
DIREZIONE 06 ARCH. NIGLA PIOLICCHI	
TOSCANA ENERGIA S.P.A. MARGOTTI MICHELE	
ARCH. SILVIO PANICHI	
SIG. RA SILVIA PAMPANA	

E-DIS-04/04/2022-0321940**PANICHI SILVIO**
silvio.panichi@archiworldpec.it

DIS/TOU/UT-PI

e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it

Oggetto: Parere di fattibilità - Piano di Recupero in Lungarno Galilei - Forniture energia elettrica per la realizzazione di un complesso residenziale in via Lungarno Galilei, Pisa

Egr. Panichi Silvio,

si comunica che per far fronte alla richiesta in oggetto per allaccio alla rete elettrica dei nuovi fabbricati per una potenza complessiva stimata in 50 kW, è necessario predisporre idoneo locale da adibire a cabina di trasformazione MT/BT e relative tubazioni per il collegamento alle utenze e alla strada pubblica.

Alleghiamo:

- specifica tecnica della cabina unificata modello box codifica DG2061 (sulla quale al termine della realizzazione verrà stipulata servitù).

Le tubazioni per la costruzione delle nuove linee dovranno essere realizzate secondo le modalità concordate: le canalizzazioni per la linea MT dovranno avere un diametro interno minimo pari a 160 mm, le canalizzazioni per la distribuzione BT primaria dovranno avere un diametro interno minimo pari a 125 mm mentre le canalizzazioni per la distribuzione BT secondaria (prese clienti) un diametro interno di 100 - 125 mm. Le modalità e le profondità di posa dovranno essere quelle indicate dalle norme CEI.

Nella realizzazione delle opere dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni relative alla costruzione delle linee elettriche interrate:

- DM 24/11/1984 "Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8".
- Norma CEI 11-17 e Variante CEI 11-17 V1 "Impianti di produzione, trasmissione e distribuzione di energia elettrica - Linee in cavo".
- Norma CEI EN 50086 2-4 "Sistemi di tubi ed accessori per installazioni elettriche (parte 2-4), prescrizioni particolari per sistemi di tubi interrati.

La conformità delle opere alle suddette disposizioni dovrà esserci certificata da soggetto responsabile (Direttore lavori – impresa esecutrice ecc.), la suddetta certificazione si rende indispensabile al fine della messa in servizio degli impianti.

Con l'occasione rammentiamo anche la necessità di prevedere già in fase di progetto la predisposizione di punti di ricarica nei parcheggi da destinare alla mobilità elettrica che nel prossimo futuro subirà un forte sviluppo. Questo tipo di utenza può essere di tipo pubblico o privato e richiede grandi quantità di energia che possono arrivare fino a 100 kW per ogni stazione, da qui la necessità crescente di realizzare cabine di trasformazione MT/BT.

2/2 IMPORTANTE

L'attuale richiesta non costituisce domanda di allacciamento, che dovrà essere presentata secondo le

1/2

Azienda certificata ISO 9001 - ISO 14001 - ISO 37001 - ISO 45001 - ISO 50001

Questo messaggio è destinato esclusivamente al seguente uso: CONFIDENZIALE

modalità previste.

È da tenere presente che la soluzione prospettata, sarà oggetto di revisione anche totale, qualora la potenza richiesta o il progetto esecutivo dovesse subire sostanziali variazioni. Tale soluzione ha comunque validità di mesi 6 (sei).

Per eventuali informazioni o chiarimenti il progettista potrà prendere contatto con il ns. ufficio tecnico, sig. Carmine Claudio Parrottino (telefono 0506185123) oppure Responsabile Unità Tecnici sig. Pierluca Bulleri (telefono 3292283275), indicando il codice identificativo riportato in oggetto. Con l'occasione La invitiamo a visitare il sito internet di e-distribuzione SpA all'indirizzo web edistribuzione.it per informazioni, servizi on line e consigli utili sulla propria fornitura di energia elettrica.

Il sito dispone di sezioni dedicate a clienti e produttori con contenuti, schede pratiche e servizi facilmente consultabili per rispondere ad esigenze specifiche come ad esempio visualizzare i propri consumi di energia elettrica.

Con i nostri più cordiali saluti.

Mario Falomi
Il Responsabile

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005 e s.m.i.. La riproduzione dello stesso su supporto analogico è effettuata da Enel Italia S.p.A. e costituisce una copia integra e fedele dell'originale informatico, disponibile a richiesta presso l'Unità emittente.



Acque SpA

Sede Legale
Via Garigliano 1, 50053 Empoli (FI)

Sede Amministrativa
Via Bellatalla 1, 56121, Ospedaletto, Pisa
tel 050 3165611, www.acque.net
info@acque.net, info@pec.acque.net

Spett. le

Comune di Pisa

Palazzo Pretorio – Vicolo del Moro, 2

56125 – Pisa

PEC comune.pisa@postacert.toscana.it

alla c. a. Ufficio Edilizia Privata

arch. Carlotta Pierazzini

Oggetto: rif. prot. n. 20683 del 31/03/2022 – ISTANZA DI PIANO DI RECUPERO “I TRE PALAZZI”, PROT. 11635 DEL 02/02/2022 PRATICA N. 540/2022, PRESENTATO AI SENSI DEGLI ARTT. 107 E SEGUENTI DELLA LR 65/2014, PER IL RECUPERO DEL RUDERE IN LUNGARNO GALILEI, COMUNE DI PISA - INDIZIONE CONFERENZA DI SERVIZI DECISORIA AI SENSI DELLA L. 241/90, ART. 14 BIS.

Vista la convocazione della Conferenza dei Servizi in oggetto, in qualità di ente gestore del SII; Acque S.p.A., sentito il parere del settore esercizio, avendo valutato e considerato lo stato attuale delle reti, trasmettiamo parere di competenza

ACQUEDOTTO

- dal punto di vista idraulico, nei pressi dell'area in oggetto (in Lungarno Galilei), è presente una tubazione di diametro sufficiente all'erogazione standard dell'acqua potabile;
- considerato quanto sopra, si esprime **parere favorevole a condizione che:**
 - a) la zona in oggetto è strutturalmente sensibile alle perdite di carico idraulico, **è obbligatorio** pertanto che le nuove utenze si dotino di impianto autonomo con

GO/ Estensione del servizio al_AL (H4)





ACQUE SpA | Servizi Idrici
GESTIONE OPERATIVA
Estensione del servizio
Resp.le: p. ed. Alberto Alderigi

Acque SpA

Sede Legale
Via Garigliano 1, 50053 Empoli (FI)

Sede Amministrativa
Via Bellatalla 1, 56121, Ospedaletto, Pisa
tel 050 3165611, www.acque.net
info@acque.net, info@pec.acque.net

serbatoio di accumulo (a gestione privata) tipo autoclave per regolare le pressioni e le portate;

- b) i contatori, come da regolamento, saranno collocati al limite tra la proprietà pubblica e quella privata con l'apertura dello sportello verso la proprietà pubblica;
- c) negli edifici di nuova costruzione, per ogni unità immobiliare sarà stipulato un distinto contratto di fornitura; sulla base del Regolamento vigente del Servizio Idrico Integrato (SII) e delle indicazioni dell'Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambiente (ARERA), le future modalità di erogazione non prevedono la fornitura attraverso unico contatore con contratto tipo "condominiale", per cui saranno concessi e contrattualizzati contatori singoli per ogni unità immobiliare; nel caso specifico, vista la necessità d'installare un impianto di accumulo con autoclave e/o impianto acqua calda centralizzato, sarà possibile usufruire di un contatore generale intestato al condominio a valle del quale, dopo l'impianto di accumulo, saranno installati i contatori "divisionali" a servizio di ogni singola unità immobiliare. Il contatore "generale" rileverà eventuali disavanzi rispetto ai singoli divisionali che saranno fatturati al condominio/consorzio.

Si precisa che il contatore generale dovrà essere posizionato sul confine tra la proprietà pubblica e quella privata, i contatori divisionali troveranno posto in luogo accessibile (confine pubblico/privato, resede condominiale, ecc...) da concordare comunque preventivamente con i tecnici di Acque s.p.a.;

- d) il regolamento vigente non contempla l'utilizzo dell'acqua potabile ad uso antincendio e/o irrigazione; pertanto, non potranno essere concessi allacciamenti con questa tipologia di contratto.

FOGNATURA MISTA

- in Lungarno Galilei è presente un collettore fognario di tipo misto che recapita i propri reflui all'impianto di depurazione pubblico denominato Pisa Sud, identificato con cespite DE 00 (regolarmente censito ed autorizzato).

GO/ Estensione del servizio al_AL (H4)





ACQUE SpA | Servizi Idrici
GESTIONE OPERATIVA

Estensione del servizio

Resp.le: p. ed. Alberto Alderigi

Acque SpA

Sede Legale

Via Garigliano 1, 50053 Empoli (FI)

Sede Amministrativa

Via Bellatalla 1, 56121, Ospedaletto, Pisa

tel 050 3165611, www.acque.net

info@acque.net, info@pec.acque.net

Considerato quanto sopra Acque spa esprime **parere favorevole** all'allacciamento dell'edificio in oggetto **a condizione che**:

- trattandosi di un sistema fognario di tipo misto prima dell'immissione in fognatura è indispensabile adottare un sistema di pretrattamento dei liquami (fossa settica tipo ihmoff opportunamente dimensionata in termini di AE);
- in merito al posizionamento effettivo della fossa settica si allega l'estratto dell'articolo di riferimento (art. 83) del regolamento del SII che indica le modalità di procedura:

Art. 83 - Impianti di chiarificazione (pretrattamento)

Laddove sussista un sistema fognario di tipo unitario misto, prima dell'immissione nei canali pubblici della fognatura, dovrà essere installato un impianto di chiarificazione, nel quale dovranno essere fatte confluire le acque nere (provenienti da bagni) e le acque grigie (provenienti da cucine, lavabi, pilozzi, lavatrici ecc); quest'ultimo dovrà essere conforme alla vigente normativa nazionale e regionale in materia di tutela delle acque dall'inquinamento e adeguatamente dimensionato in relazione al numero di utenti finali (ab equivalente) e alla dotazione idrica giornaliera (Litri/ab.).

Gli impianti di pretrattamento (fosse settiche tricamerale a sedimentazione e fosse ihmoff) dovranno essere realizzati a perfetta tenuta e collocate in luoghi privati, all'aperto e perfettamente areati, salvo casi particolari, che saranno autorizzati dagli organi competenti, da allegare in copia alla richiesta d'allaccio fognario.

- al limite tra la proprietà pubblica e quella privata dovrà essere previsto un **pozzetto di ispezione sifonato, tipo Firenze**, per la manutenzione periodica dell'allacciamento;
- si precisa che è indispensabile all'interno del comparto di una corretta e puntuale separazione delle acque bianche e meteoriche da quelle reflue, ricordando che soltanto queste ultime dovranno essere avviate allo scarico nella canalizzazione della fognatura mista.

GO/ Estensione del servizio al_AL (H4)



Acque SpA

Sede Legale
Via Garigliano 1, 50053 Empoli (FI)

Sede Amministrativa
Via Bellatalla 1, 56121, Ospedaletto, Pisa
tel 050 3165611, www.acque.net
info@acque.net, info@pec.acque.net

Il presente parere ha una **validità temporale di un anno** a partire dalla data di protocollo.

Precisiamo che, decorso il periodo sopra indicato, Acque spa, non si riterrà vincolata al presente parere, pertanto, successivamente, potrà indicare e valutare varianti e/o prescrizioni anche di diversa entità rispetto all'attuale.

Per qualsiasi chiarimento in merito, potete mettervi in contatto con il nostro ufficio tecnico – settore estensione del servizio - presso la sede aziendale di Acque S.p.a.: tecnico: p. ed. Alberto Alderigi 050\843242 a.alderigi@acque.net - tecnico: geom. Luca Pacchi 050/843437 l.pacchi@acque.net.

Distinti saluti.



Acque S.p.A.
Ing. Roberto Cecchini
Direttore Gestione Operativa

GO/ Estensione del servizio al_AL (H4)



PROT.2022-0105212

Pisa, 8/4/2022

Spett.le
COMUNE DI PISA
Edilizia Privata
Palazzo Pretorio – Vicolo del Moro, 2
56125 Pisa
PEC: comune.pisa@postacert.toscana.it

Oggetto: **Istanza di Piano di recupero “I tre Palazzi”, prot. 11635 del 02/02/2022 pratica n.540/2022, presentato ai sensi degli artt. 107 e seguenti della LR 65/2014, per il recupero del rudere in LUNGARNO GALILEI, Comune di Pisa - Indizione conferenza di servizi DECISORIA ai sensi della L. 241/90, art. 14 bis.**

Con riferimento alla Vostra lettera prot. N. 0034579/2022, relativa alla Conferenza dei Servizi di pari oggetto, Vi confermiamo che questa Società nulla ha da eccepire per l'approvazione dell'intervento.

Evidenziamo, in ogni caso, la necessità di mantenere per i propri impianti, qualora presenti, razionali ed irrinunciabili condizioni, da considerare sia in fase di organizzazione dei cantieri sia in fase di realizzazione delle opere, che ne garantiscano la funzionalità, l'integrità e la continuità del servizio, anche, se necessario, con adeguamenti e/o spostamenti provvisori e/o definitivi.

A seguito della analisi degli elaborati progettuali forniti e sulla base dei dati presenti nella nostra cartografia, le opere in oggetto **risultano interferenti** con le infrastrutture della rete di telecomunicazioni di proprietà TIM e/o Fibercop. In allegato, a titolo puramente indicativo e non esaustivo, si riportano le informazioni cartografiche relative al tracciato di tali infrastrutture. La segnalazione della effettiva posizione delle infrastrutture tramite rilevazione strumentale potrà essere richiesta a TIM tramite <https://oaimprese.telecomitalia.com/portale-imprese>

Resta inteso che gli oneri derivanti a questa Società per gli eventuali lavori di spostamento e/o adeguamento degli impianti di TLC, correlati alla realizzazione delle opere in oggetto, saranno addebitati all'Ente che ne ha motivato la necessità nel rispetto delle normative vigenti; saranno redatti, dopo l'eventuale determinazione congiunta e puntuale degli interventi da effettuare, gli opportuni preventivi che, quando accettati, costituiranno il caposaldo di questa Società.

Rileviamo fin d'ora, che l'opera in oggetto è assoggettata alla disciplina del codice degli appalti pubblici (d.lgs. n. 50/2016), il quale fa ricadere gli oneri anzidetti nella previsione dell'art. 27 della medesima normativa, ai sensi e per gli effetti del quale “Gli enti gestori di reti ...) destinate al pubblico servizio devono rispettare il programma di risoluzione delle interferenze (...), sempre che il soggetto aggiudicatore si impegni a mettere a disposizione in via anticipata le risorse occorrenti”.

Al fine di garantire, inoltre, gli eventuali futuri collegamenti cui questa Società deve far fronte ai sensi del D. Lgs. n° 259/03 (codice delle comunicazioni elettroniche) chiediamo che siano realizzate e rese disponibili le necessarie infrastrutture per le quali sin da ora dichiariamo la nostra disponibilità a fornire tutte le indicazioni tecniche.

Ricordiamo che l'art. 86 del D. Lgs. 259/03 infatti così recita: “... le infrastrutture di reti pubbliche di comunicazioni, di cui agli articoli 87 e 88 del succitato D. Lgs. 259/03, sono assimilate ad ogni effetto alle opere di urbanizzazione primaria di cui agli articoli 16, comma 7, del D. Pres. Rep. 6-6-01 n° 380...”.

RingraziandoVi per la collaborazione, l'occasione è gradita per porgere distinti saluti

Telecom Italia S.p.A
Responsabile FOL Toscana OVEST



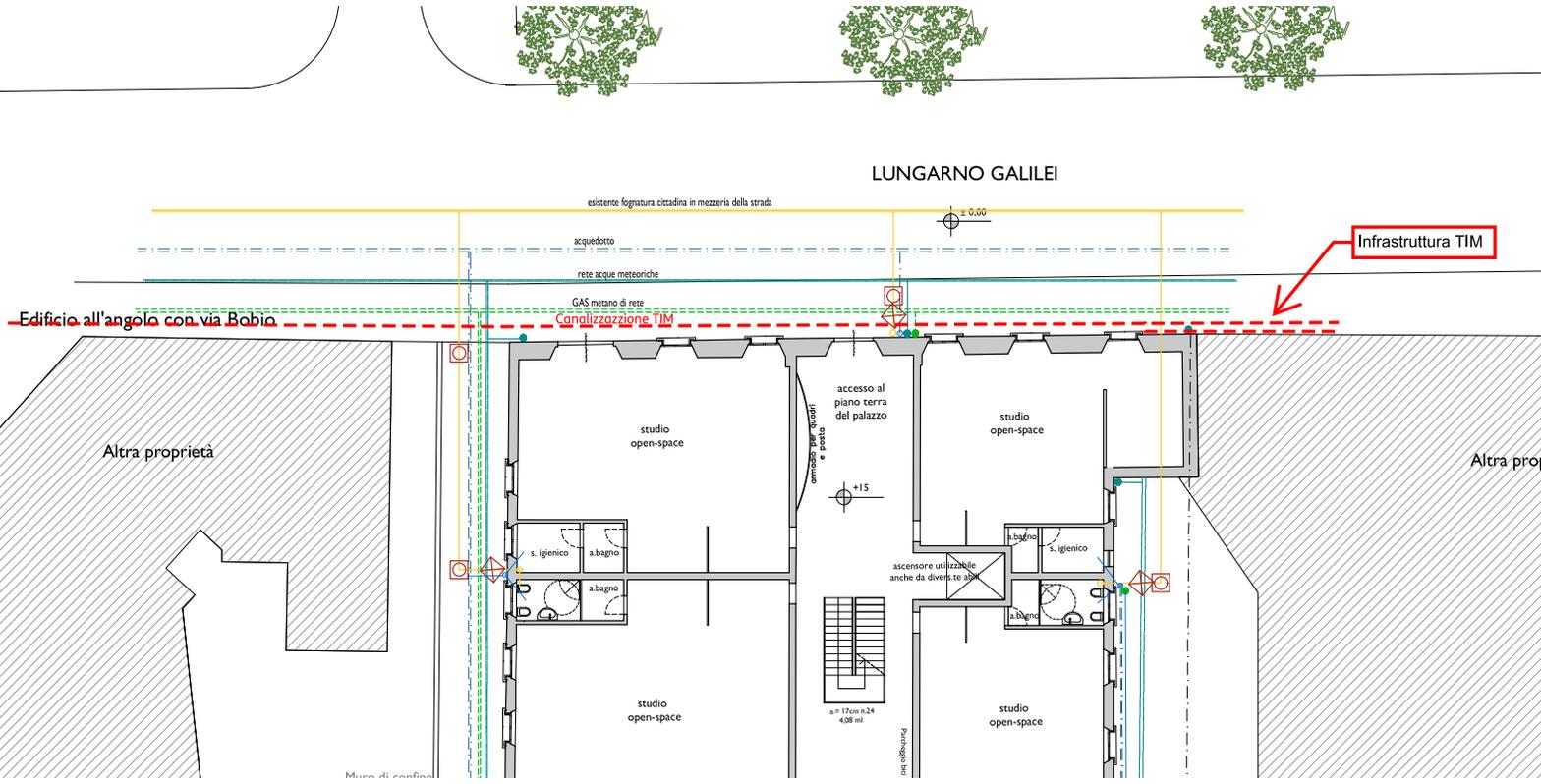
TIM
Alessandro Monti
Chief Network, Operations & Maintenance Office
Operations & Maintenance
Responsabile Field Operations Line Toscana Ovest
TIM S.p.A.
S.S. del Brennero Km4 - 56123 PISA
Tim Official: Facebook - Twitter - www.tim.it

Firmato digitalmente da:
ALESSANDRO MONTI
TIM S.p.A.

Firmato il 08/04/2022 12:56
Seriale Certificato: 446675

Valido dal 23/06/2021 al 22/06/2024

TI Trust Technologies CA



LUNGARNO GALILEI

esistente fognatura cittadina in mezz'ra della strada

$\pm 0,00$

acquedotto

rete acque meteoriche

GAS metano di rete

Canalizzazione TIM

Infrastruttura TIM

Edificio all'angolo con via Bobio

Altra proprietà

studio open-space

accesso al piano terra del palazzo
 ambiente per quadri e pittura

$\pm 1,5$

studio open-space

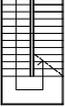
s. igienico a. bagno
 a. bagno

studio open-space

ascensore utilizzabile anche da diversi te ab

a. bagno s. igienico
 a. bagno

studio open-space



Muro di confine

Altra proprietà



COMUNE DI PISA
DIREZIONE 10
Urbanistica-Edilizia Privata
Espropri – Grandi interventi di edilizia residenziale
pubblica
Ufficio Urbanistica
Palazzo Pretorio – Vicolo del Moro,2
56125 Pisa

Tel: 050.910339
PEC: comune.pisa@postacert.toscana.it

Pisa, 09/06/2022

Alla c.a. Arch. Carlotta Pierazzini
Edilizia Privata
S E D E

Pratica n. 2022/EP/000540

Oggetto: Istanza di Piano di Recupero “I tre Palazzi”, prot. 11635 del 02/02/2022 pratica n. 540/2022, presentato ai sensi degli artt. 107 e seguenti della LR 65/2014, per il recupero del rudere in LUNGARNO GALILEI, Comune di Pisa - **Indizione conferenza di servizi DECISORIA ai sensi della L. 241/90, art. 14 bis il giorno mercoledì 15 giugno 2022 alle ore 10.00** presso la Direzione 10 del Comune di Pisa

Parere di competenza in materia geologica, idraulica e sismica.

Questo ufficio, esaminata la documentazione progettuale allegata al Piano di Recupero, ritiene la stessa conforme alla normativa regionale di settore ed agli strumenti comunali della pianificazione territoriale.

Cordiali saluti.

L'Istruttore Direttivo
Dott. Geol. Alessandra Pippi

Pisa 15/06/2022

Comune di Pisa
Direzione 10 - Urbanistica - Edilizia Privata
edilizia.privata@comune.pisa.it
comune.pisa@postacert.toscana.it

Oggetto: prot.n.0034579/2022 - istanza di piano di recupero "i tre palazzi", prot. 11635 del 02/02/2022 pratica n. 540/2022, presentato ai sensi degli artt. 107 e seguenti della lr 65/2014, per il recupero del rudere in lungarno galilei, comune di pisa - indizione conferenza di servizi decisoria ai sensi della l. 241/90, art. 14 bis.

Vista la richiesta di parere inviata in data 29/03/2022 pratica N° 2022/EP/000540

Visto il piano di recupero che prevede la ricostruzione dell'immobile com'era e dov'era del fabbricato demolito durante la guerra, con particolare riferimento alla ricostruzione del volume preesistente a distanza inferiore a 10 m dai fabbricati esistenti in deroga al DM 1444/68 ai sensi dell'art. 140 della LR 65/2014;

Vista la documentazione trasmessa

Visto il rispetto di quanto previsto dall'articolo 140 della legge regionale 65/2014 "deroghe al d.m. 1444/1968"

Per quanto di competenza non si rilevano elementi ostativi in merito alla richiesta in oggetto

In riferimento ai RAI che si evincono dagli elaborati grafici trasmessi si ricorda che la superficie vetrata apribile di eventuali lucernari concorrerà interamente all'illuminazione del locale e, fino ad un massimo del 50%, anche alla sua areazione come previsto dal vigente REU non essendo pertanto ammissibili illuminazione ed areazione esclusivamente da lucernari.

A disposizione

Il dirigente Medico U.F. Igiene Pubblica e Nutrizione Pisa
Dott. Giardi Filippo

Il Responsabile U.F. Igiene Pubblica e Nutrizione Pisa
Dott. Antonio Gallo

Azienda USL Toscana nord ovest



**DIPARTIMENTO
DI PREVENZIONE**

CERTIFICATO UNI EN ISO 9001:2015
N°227266-2018-AQ-ITA-ACCREDIA

Area Funzionale
**Igiene Pubblica
e Nutrizione**

Unità Funzionale
Igiene Pubblica e Nutrizione
- Zona Pisana -

Responsabile
Dott. Antonio Gallo

Galleria G. B. Gerace 14
56124 - **PISA**
tel. 050-954.444

email:
ipnpisa@uslnordovest.toscana.it

PEC:
direzione.uslnordovest@postacert.toscana.it

**Azienda USL
Toscana nord ovest**
Sede legale:
Via Cocchi 7
56121 - **PISA**
P. IVA: 02198590503



Ministero della Cultura

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI PISA E LIVORNO

al Comune di Pisa (PI)
comune.pisa@postacert.toscana.it

Class. 34.43.04

Oggetto: Conferenza dei Servizi - Pisa - Lungarno Galilei - istanza di piano di recupero "I Tre Palazzi" - prot. 11635 del 02/02/2022 pratica n. 540/2022 presentato ai sensi degli artt. 107 e seguenti della LR 65/2014 per il recupero del rudere - trasmissione documentazione integrativa e richiesta contributo - **trasmissione contributo di competenza**

Procedimento: Vs. nota prot.83527 del 20/07/2022 (**prot. SABAP n.10848 del 20/07/2022**)

In riferimento alla nota prot.83527 del 20/07/2022, pervenuta con prot. SABAP n.10848 del 20/07/2022, con la quale il Comune trasmetteva la documentazione integrativa e richiedeva il contributo dello scrivente Ufficio in merito alla possibilità di prevedere, nell'ambito del piano di recupero "I Tre Palazzi", la demolizione di porzione del muro al confine sud del lotto al fine di definire la consistenza delle Opere pubbliche da cedere all'Amministrazione Comunale, questa Soprintendenza fa presente quanto segue:

nella documentazione allegata non viene descritta l'origine, la natura e la consistenza del muro in oggetto. Si rileva tuttavia che sul muro si attestavano le pareti perimetrali di due fabbricati, corrispondenti alle particelle 383 e 385 del Fg.125; inoltre la parte bassa del muro, fino ad un'altezza di 3m, parrebbe analoga - per altezza e finitura - all'esistente muro perimetrale lungo via Bovio.

La notifica del 19/07/1927 ai sensi della L.364/1090 confermata con DM in data 06/07/1947 ai sensi della L.1089/1939 operante sulle allora particelle 1471, 1472, 1474 della Sezione C non fornisce dati ulteriori circa la presenza e la consistenza del muro perimetrale, che parrebbe comunque non mostrare particolari caratteri storico-artistici.

Pertanto si ritiene di poter ipotizzare la demolizione del muro al confine sud del lotto, purché questa sia subordinata ad ulteriori approfondimenti (anche indagini e saggi stratigrafici, se necessari) indispensabili a definire la natura del tratto di muratura attualmente coperta da vegetazione infestante, ed escludere la presenza di elementi decorativi di pregio o rapporti significativi con la configurazione complessiva dell'area de "I Tre Palazzi".

Il Responsabile dell'istruttoria
Arch. Maria Irene Lattarulo

Il Soprintendente
arch. Valerio Tesi

(atto firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 D.Lgs n. 82/2005 e ss.mm e ii)



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI PISA E LIVORNO

Lungarno Pacinotti n. 46 – 56126 Pisa Tel. 050.926511 - C.F. 93035710503
PEC: sabap-pi@pec.cultura.gov.it PEO: sabap-pi@cultura.gov.it



COMUNE DI PISA

D-06 Infrastrutture e Viabilità Mobilità Verde Arredo Urbano Edilizia Scolastica

Pisa, 26/10/2022. Prot. Sul timbro

D - 10 Edilizia Privata
Funzionario Responsabile del Procedimento
Arch. Carlotta Pierazzini

D - 10 Urbanistica - Edilizia privata - Servizi
amministrativi alla mobilità
Dirigente Ing. Daisy Ricci

OGGETTO: Istanza di Piano di recupero "I tre Palazzi", prot. 11635 del 02/02/2022 pratica n.540/2022, presentato ai sensi degli artt. 107 e seguenti della LR 65/2014, per il recupero del rudere in LUNGARNO GALILEI, Comune di Pisa - **Conferenza di servizi DECISORIA ai sensi della L. 241/90, art. 14 bis. Richiesta integrazioni.**

Con la presente, in base alla integrazione presentata prot.118025/22 del 10.10.2022, valutata la documentazione presentata ed acquisiti i pareri interni dalle Unità Organizzative coinvolte, si esprime parere favorevole agli interventi, con la necessità di produrre le seguenti integrazioni:

U.O. Opere di Urbanizzazione Piani di Iniziativa Pubblica e Privata:

A seguito di rilievo metrico da parte dell'ufficio, sono state riscontrate delle difformità tra l'esistente e quanto rappresentato nella Tavola 08, si richiede pertanto di rivedere il rilievo dello stato di fatto in particolare della sagoma degli edifici posti al confine con il lotto lato Sud.

Ne consegue il necessario aggiornamento degli elaborati grafici e della planimetria del parcheggio a seguito delle correzioni sopracitate.

Posizione Organizzativa Infrastrutture

U.O. 01 Pubblica Illuminazione
U.O. 02 Infrastruttura idraulica e fognature
U.O. 03A Mobilità e Contratto di Servizio Pisano per la Mobilità
U.O. 04 Opere di urbanizzazione piani di iniziativa pubblica e privata

Via San Martino n.108
c.vallini@comune.pisa.it
050/910694.



COMUNE DI PISA

D-06 Infrastrutture e Viabilità Mobilità Verde Arredo Urbano Edilizia Scolastica

Il particolare costruttivo del pacchetto stradale rappresentato nella Tavola 13, presuppone l'esecuzione di una strada in asfalto, mentre nel computo metrico si prevede una strada in masselli autobloccanti. Si richiede pertanto di adeguare i particolari costruttivi ed il computo metrico in base alla soluzione proposta.

Dovranno essere collocati i segnali di parcheggio per cicli, motocicli e disabili.

Dovrà essere prodotto un elaborato grafico e la relazione tecnica di verifica del superamento delle barriere architettoniche ai sensi L.13/89 e D.M. 236/89 e D.P.G.R. 41/R 2009.

Documentazione Economica:

Si richiede l'aggiornamento del Computo Metrico Estimativo sulla base delle prescrizioni sopra riportate utilizzando il Prezziario della Regione Toscana 2022/01 della Provincia di Pisa.

Produrre l'Elenco Prezzi dei lavori previsti dell'intervento e qualora venissero impiegate lavorazioni non presenti nel prezziario regionale dovrà essere prodotta opportuna analisi degli stessi allegando l'elaborato Analisi Prezzi.

Inoltre per una migliore lettura del Computo Metrico le lavorazioni dovranno essere numerate progressivamente, e riportare laddove possibile, le misure elementari per la determinazione delle quantità (volumi, pesi, superfici ecc.).

Si richiede la correzione o chiarimenti, in merito alle seguenti delle voci del Computo Metrico Estimativo delle opere:

- Voci n. 15 e 16 le quantità indicate dovranno essere ricalcolate poiché, la stratigrafia costruttiva del marciapiede risulta essere eccessiva. Tale elemento dovrà essere realizzato (rappresentando un dettaglio esecutivo in scala 1:20) secondo le seguenti indicazioni: soletta in cls armato con rete elettrosaldato Ø6 dello spessore 10 cm, massetto di sottofondo e pavimentazione come indicato nelle voci 19 e 20;
- Voci n. 18 e 19 e 20 rivedere le quantità poiché da riscontro effettuato risultano eccessive;
- Aggiungere il computo della segnaletica stradale verticale;
- Gli oneri per la sicurezza previsti dovranno essere totalmente rivisti.

U.O. Aree a Verde ed Arredo Urbano:

1- Eliminare l'impianto di irrigazione delle aiole e ricalcolare la superficie a verde indicata nel computo metrico;

Posizione Organizzativa Infrastrutture

U.O. 01 Pubblica Illuminazione
U.O. 02 Infrastruttura idraulica e fognature
U.O. 03A Mobilità e Contratto di Servizio Pisano per la Mobilità
U.O. 04 Opere di urbanizzazione piani di iniziativa pubblica e privata

Via San Martino n.108
c.vallini@comune.pisa.it
050/910694.



COMUNE DI PISA

D-06 Infrastrutture e Viabilità Mobilità Verde Arredo Urbano Edilizia Scolastica

U.O. Pubblica Illuminazione:

Integrare il progetto con relazione di calcolo illuminotecnico nel rispetto della normativa vigente, si ricorda che gli impianti della pubblica illuminazione sono in classe di isolamento II, i pali della illuminazione dovranno essere con collare di rinforzo alla base e senza portella;

U.O. Infrastruttura Idraulica e fognatura:

Produrre elaborato con lo schema di smaltimento delle acque meteoriche, eventuali particolari costruttivi, e la relazione idraulica con dimensionamento e verifica delle condotte fognarie.

U.O. Opere di Urbanizzazione Piani di Iniziativa Pubblica e Privata

Istruttore Tecnico – Arch. Nicola Paolicchi

U.O. Infrastruttura idraulica e fognature:

Istruttore Tecnico – Ing. Davide Bonicoli

Posizione Organizzativa – Infrastrutture e Mobilità

Ing. Cesare Vallini

Posizione Organizzativa Infrastrutture

U.O. 01 Pubblica Illuminazione
U.O. 02 Infrastruttura idraulica e fognature
U.O. 03A Mobilità e Contratto di Servizio Pisano per la Mobilità
U.O. 04 Opere di urbanizzazione piani di iniziativa pubblica e privata

Via San Martino n.108
c.vallini@comune.pisa.it
050/910694.



COMUNE DI PISA

PEC comune.pisa@postacert.toscana.it

Edilizia Privata

Palazzo Pretorio – Vicolo del Moro, 2
56125 Pisa

Amministrativi tel:
050-910 792 / 793/ 795
Ricevimento previo appuntamento

Pisa, 02.11.2022

Pratica n. 2022/EP/000540

Oggetto: Istanza di Piano di recupero "I Tre Palazzi", prot. 11635 del 02/02/2022 pratica n. 540/2022, presentato ai sensi degli artt. 107 e seguenti della LRT 65/2014, per il recupero del rudere in LUNGARNO GALILEI, Comune di Pisa .- **Istruttoria.**

Vista l'istanza di Piano di recupero, prot. 11635 del 02/02/2022 pratica n. 540/2022, presentato ai sensi degli artt. 107 e seguenti della LRT 65/2014 da Anita Pampana e Silvia Pampana, in qualità di proprietarie dell'immobile censito al catasto particelle 368,369,370,656, foglio di mappa 125, Comune di Pisa, relative al rudere dell'immobile in LUNGARNO GALILEI (facente parte dei cosiddetti "Tre Palazzi"), bombardato durante la seconda guerra mondiale e del resede retrostante prospiciente la Via Bovio.

Richiamato:

- l'indizione della conferenza di servizi, nota prot. 34579 del 31/03/2022;
- il verbale della conferenza di servizi del 15/06/2022 ed i relativi allegati;

Ricordato che:

1. Il piano interessa una porzione dell'Ambito 5 del RU, la CONFERENZA nella seduta del 15/06/2022, si è espressa positivamente in merito alla riduzione del perimetro del Piano di Recupero, come disposto all'art. 4.3 e 4.4 delle NTA del RU;
2. In riferimento alla proposta di cessione delle area destinate a OOPP ai sensi del DM 1444/68 ed alla proposta di demolizione del muro di confine ricompreso nel vincolo di cui al DM 27/08/1966:
 - Richiamato il contributo della Soprintendenza, pervenuto con prot. 0097246 del 26/08/2022, con il quale comunica che: *"si ritiene di poter ipotizzare la demolizione del muro al confine sud del lotto, purché questa sia subordinata ad ulteriori approfondimenti (anche indagini e saggi stratigrafici, se necessari) indispensabili a definire la natura del tratto di muratura attualmente coperta da vegetazione infestante, ed escludere la presenza di elementi decorativi di pregio o rapporti significativi con la configurazione complessiva dell'area de"i Tre Palazzi"*;
 - Considerato che ai fini della definizione della possibilità di cessione dell'area a standard ai sensi del DM 1444/68 risulta derimente per la definizione del disegno urbanistico del Piano di Recupero e quindi della sua approvazione, e ritenuto impossibile subordinare l'attuazione del Piano così come proposto alla condizione indicata nel contributo su citato in quanto un eventuale successivo diniego della demolizione di detto muro inficerebbe le verifiche urbanistiche ad oggi svolte e gli obblighi convenzionali relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;

- Richiamata la nota, prot. 101055 del 06/09/2022, con la quale si richiedeva di *“escludere dalle previsioni di Piano la cessione dell’area privata interna a detto “Muro” e di prevedere la sola sistemazione dell’area già di proprietà del Comune come area a parcheggio e accesso pedonale al verde pubblico retrostante le Mura Cittadine”*;

Vista la relativa documentazione integrativa prodotta con prot. 0111430 del 27/09/2022 e prot. 0113551, prot. 0113552, prot. 0113554 del 01/10/2022, si evidenzia quanto segue:

- I proponenti hanno proposto la monetizzazione completa degli standard, e la sistemazione a parcheggio della sola area già di proprietà pubblica;
- Gli elaborati presentati non risultano ancora completi e corretti;

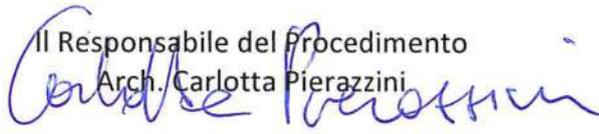
In particolare si evidenzia che:

- Non risultano pervenuti gli atti di provenienza (le visure catastali non risultano aggiornate);
- I valori riportati nelle tavole non corrispondono a quanto indicato nelle relazioni ad esempio:
 - Sup. lotto tav 12 e superficie indicata nelle NTA
 - Volume uffici indicato in tav 12 e il medesimo valore indicato in relazione;
- la visura storica F125 part. 370 sub 12, piano 4, riportata in tav 6, risulta essere dell’edificio accanto, non è chiaro perché sia stata riportata nella tavola;
- In riferimento alla TAV 11 si evidenzia che:
 - È stato riportato tre volte il medesimo prospetto in tre sezioni analoghe ma non è mai stata riportata la sezione ortogonale,
 - I prospetti riportati non rappresentano la porzione di edificio in progetto in aderenza al fabbricato esistente;
 - la sezione N-N non rappresenta le scale disegnate in pianta;
 - la legenda non è chiara;
- In riferimento alla TAV 12 si evidenzia che:
 - La superficie relativa cabina ENEL (edificio) e gli spazi di manovra non concorrono al computo della superficie permeabile;
 - Le superfici drenanti concorrono alla conteggio delle superfici permeabili al 50 %;
 - Non viene indicata la superficie coperta;
- In riferimento alla TAV 19 si evidenzia che le planimetrie e le sezioni dello stato preesistente non sono congrue con la documentazione storica riportata nelle relazioni e nelle tavole del quadro conoscitivo, pertanto i calcoli della SUL e del volume risultano errati in particolare:
 - il vano scale non corrisponde a quanto riportato sulle planimetrie spente, è rappresentato più stretto;
 - il calcolo del volume preesistente e presunto non risulta corretto e non è chiaro come sia stato effettuato il calcolo, mancano le sezioni con indicazione delle varie altezze in gronda, e le poco quotature riportate in pianta non sono leggibili;
 - l’altana non viene rappresentata né in pianta né in alzato, aveva la dimensione del vano scala (vedi foto relaz. paesaggistica pag 8 e planimetrie catastali spente);
 - al piano terra non risulta il vano WC (vano sporgente rispetto alla costruzione) ed al piano primo risulta un terrazzo;
 - non è chiaro perché sia stata riportata nella tavola una pianta dell’edificio accanto;

- la rappresentazione del piano 4 in progetto non è completa;
 - lo stato attuale dell'interrato risulta diverso rispetto a quello rappresentato nella TAV 10;
 - le sezioni x-x e y-y non sono complete e quindi non esaustive;
 - il piano attano concorre al calcolo della SUL;
 - il piano interrato concorre al calcolo della SUL in quanto aventi altezza interna netta superiore a 2.40 m e pertanto concorrono anche al calcolo dei parcheggi;
- In riferimento alla TAV 21 si evidenzia che:
- Le altezze sono indicate in modo errato e diverse tra vari prospetti;
- In riferimento alla NTA si evidenzia che non risultano ancora corrette e rimangono dati diversi rispetto a quanto indicato negli altri elaborati, in particolare:
- Art. 1: eliminare riferimento allo scomputo oneri non previsto. Le opere pubbliche previste potranno essere realizzate a scomputo della monetizzazione delle aree non cedute e sarà regolamentato dalla convenzione;
 - Art. 2: correggere elenco elaborati;
 - Art. 3: ristrutturazione o sostituzione; non sono previste nuove OOPP ma la sistemazione di viabilità esistente;
 - Art. 4: indicare solo i parametri massimi ammissibili e non quelli della proposta di progetto, aggiungere la superficie coperta;
 - Art. 6: indicare la tavola in cui sono riportate le distanze;
 - Art. 5: verificare i dimensionamenti indicati, manca il calcolo degli standard ai sensi del DM 1444/68 oggetto di monetizzazione;
 - Art. 7: i parcheggi previsti sono quelli indicati all'art. 4.4 delle NTA del RU e all'art. 04.12 delle NTA del RU per la sola residenza (compresa l'eventuale monetizzazione);
 - Art. 11: Fare riferimento alle tavole prescrittive. Aggiungere "le modifiche conformi alle presenti norme";
 - Art. 12: Non è chiaro quali siano gli allineamenti della "normativa dei beni architettonici". Il calcestruzzo architettonico non è un materiale permeabile e nelle tavole sono indicati altri materiali. Il progetto non è di rigenerazione urbana (definito al titolo V capo III della LRT 65/2014) ma semplicemente di ricostruzione di un singolo edificio.
- Per quanto riguarda lo schema di convenzione presentato l'ufficio si riserva di valutarlo una volta definito il progetto nella sua interezza.

Per quanto sopra si ritengono gli elaborati presentati non esaustivi e non del tutto conformi alla normativa vigente;

Il Responsabile del Procedimento
 Arch. Carlotta Pierazzini



	COMUNE DI PISA	PEC comune.pisa@postacert.toscana.it
	DIREZIONE 10 Urbanistica - Edilizia privata Servizi amministrativi alla mobilità - Espropri	Palazzo Pretorio Vicolo del Moro, 2 56125 Pisa

Oggetto: Verbale della Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 14 bis della L. 241/90 e art. 142 comma 8 della L.R.T. n. 65/2014, per il recupero del rudere in LUNGARNO GALILEI (pratica n. 2022/EP/000540).

I Seduta – 15/06/2022

Premesso che:

- L'area di intervento ricade, in parte, in centro storico (zona A), Ambito 5 - Isolato Bastione Sangallo soggetto a Piano di recupero ai sensi dell'art. 4.6 e seguenti delle NTA del RU;
- Il progetto prevede anche la realizzazione di un parcheggio pertinenziale sull'area censita al f.125 alla particella 373 del N.C.E.U di proprietà del condominio adiacente ricedente nel Ru vigente in area a verde pubblico attrezzato, normata all'art. 4.5.3 delle NTA del RU;
- L'immobile oggetto di intervento risulta soggetto a seguenti vincoli sovraordinati:
 - *Vincolo paesaggistico DM 12/11/1962: Dichiarazione di notevole interesse pubblico del lungarno sito nel territorio comunale di Pisa (vincolo ex 1497/39)*
 - *Vincolo paesaggistico D.M. 19/05/1964 G.U. 147 del 1964 Zone adiacenti alle mura urbane di Pisa.*
 - *Vincolo architettonico Provvedimento ministeriale 19/07/1927 – DM. 06/11/1947 – Vincolo sull'intero complesso denominato i tre Palazzi*
 - *vincolo architettonico DM 27/08/1966: vincolo sull'immobile posto in lungarno Galileo Galilei n.1-2 (vincolo ex 1089/39)*
 - *Vincolo architettonico DM.15.12.1952: Zona di rispetto all'edificio denominato "Tre Palazzi" (vincolo ex 1089/39)*
 - *Vincolo archeologico, Atto del 10/04/1986 - Area urbana della Città di Pisa, compresa all'interno della cinta muraria comunale del 1150*
- Il Piano di Recupero prevede la ricostruzione dell'immobile del fabbricato demolito durante la guerra;

Il giorno 15/06/2022, in seduta, sono convenuti e presenti i seguenti membri in rappresentanza degli organi competenti convocati:

sono presenti:

- per la Direzione 10 Urbanistica - Edilizia privata - Espropri – Grandi interventi ERP del Comune di Pisa

Ing. Daisy Ricci Dirigente con funzione di presidente della Commissione;

Arch. Carlotta Pierazzini, Responsabile del Procedimento;

Arch. Sandro Ciabatti, Responsabile dell'Ufficio Paesaggio;

- per la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le province di Pisa e Livorno Arch. Lattarulo Maria Irene funzionario delegata con nota registrata al nostro prot. n° 68907 del 15/06/2022;

- per la Direzione 11 Turismo. Tradizioni storiche e Ambiente

Dott. Roberto Papini PO Uff. Rifiuti;
Dott.ssa Manuela Ferri
• per la Direzione 6
Ing. Cesare Vallini Ufficio PO Uff. Infrastrutture

sono assenti ma hanno inviato il proprio parere:

- Geol. Alessandra Pippi, geologa con nota del 09/06/2022;
- E-distribuzione Spa con nota prot. 36848 del 06/04/2022
- Acque Spa con nota prot. 37146 del 06/04/2022
- TIM Spa con nota prot. 38202 del 08/04/2022
- Azienda Usl Toscana Nord Ovest con nota prot. 68575 del 15/06/2022

sono assenti e non hanno inviato il proprio parere/contributo:

- GEOFOR Spa;
- Regione Toscana Settore Genio Civile Valdarno Inferiore
- Toscana energia

sono presenti come auditori:

- Sig.ra Silvia Pampana;
- Arch. Silvio Panichi

La Conferenza apre i propri lavori alle ore 10.00

Si ricorda che precedentemente alla convocazione della presente seduta erano pervenuti i seguenti parere/contributi (trasmessi con nota prot. 42484 del 20/04/2022):

- Società E-distribuzione SpA prot. 36848 del 06/04/2022 parere favorevole a condizione (con richiesta realizzazione cabina di trasformazione);
- Società Acque SpA prot. 37146 del 06/04/2022 parere favorevole a condizione (con richiesta inserimento autoclave ecc);
- Società TIM SpA prot. 38202 del 08/04/2022 parere favorevole con segnalazioni interferenze;
- Ufficio Urbanizzazione prot. 41265 del 15/04/2022 contributo con richiesta integrazioni;
- Ufficio Mobilità del 19/04/2022 contributo con richiesta integrazioni;

A seguito delle integrazioni depositate con prot. 0056785 del 19/05/2022 e prot. 0057268 del 20/05/2022, il Comune di Pisa, con nota prot. 61545 del 30/05/2022, ha convocato la presente conferenza, inviando gli elaborati dell'istanza in oggetto.

La Conferenza prende atto che:

l'istanza prevede il recupero del rudere in Lungarno Galilei denominato "I tre Palazzi", bombardato durante la seconda guerra mondiale, e del resede retrostante prospiciente la via Bovio, la cessione di parte delle aree a Standard di cui al DM 1444/68 e la sistemazione di un area di proprietà pubblica adiacente al lotto privato.

Seguono gli interventi dei presenti:

- Comune di Pisa - Direzione 10, dell'ufficio Edilizia Produttiva - Arch. Carlotta Pierazzini

Da lettura dell'istruttoria dell'ufficio dalla quale risulta la sostanziale fattibilità dell'intervento anche se risulta necessario correggere e integrare alcuni elaborati grafici ed acquisire specifici parere in sede di conferenza in merito alla riduzione del perimetro del PdiR, in merito alla richiesta di

monetizzazione degli standard di cui al DM 1444/68 e in merito alla demolizione del muro di confine tra proprietà privata e proprietà pubblica.

In merito alla riduzione del Perimetro del Piano di recupero rispetto alla perimetrazione dell'Ambito 5 del RU, la conferenza dovrà esprimersi ai sensi dell'art. 4.3 e 4.4 delle NTA del RU; a tal proposito si evidenzia che la porzione di area oggetto di piano di recupero risulta autonoma ed in conformità con gli obiettivi della scheda d'ambito.

- Comune di Pisa - Direzione 6, Vallini

Non si rilevano motivi ostativi alla riduzione della perimetrazione del P di R come proposto.

- Soprintendenza - Arch. Lattarulo Maria Irene

Si concorda con la proposta di riduzione del perimetro del P di R

- Comune di Pisa - Direzione 10, Ing. Ricci,

Evidenzia che il progetto prevede la cessione di una porzione di superficie privata a favore del Comune per la realizzazione di un parcheggio, tale previsione prevede la demolizione del muro di perimetrazione. Alla luce del Vincolo diretto sull'area, si richiede alla Soprintendenza se la proposta sia ammissibile.

- Soprintendenza - Arch. Lattarulo Maria Irene

Si riserva di esprimersi alla luce di ulteriori indagini sulla natura e sull'epoca di costruzione del muro; richiede pertanto una relazione dettagliata sul muro.

- Comune di Pisa - Direzione 10, dell'ufficio Edilizia Produttiva - Arch. Pierazzini

In riferimento alla proposta di cessione delle aree destinate a OOPP ai sensi del DM 1444/68, atteso che la proposta prevede la cessione parziale delle aree dovute, lungo il confine sud del lotto privato ed in adiacenza all'area pubblica oggetto di Piano, al fine migliorare l'accessibilità all'area a verde pubblico lungo il bastione della fortezza e di realizzare un'area a parcheggio pubblica, si evidenzia che per la monetizzazione di parte delle aree non cedute, ai sensi dell'art. 4 punto 1 del DM 1444/68 (l'Amministrazione comunale, qualora dimostri l'impossibilità - per mancata disponibilità di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa - di raggiungere le quantità minime di cui al precedente articolo 3, deve precisare come siano altrimenti soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature), considerato il vincolo monumentale e le prescrizioni urbanistiche sul mantenimento delle aree a verde si ritiene ammissibile la cessione parziale degli standard tuttavia deve essere valutata l'ammissibilità della sistemazione delle aree già pubbliche in luogo della monetizzazione.

- Comune di Pisa - Direzione 6, Ing. Vallini:

considerato lo stato di degrado dell'area pubblica e la possibilità di migliorare l'accessibilità del verde pubblico lungo le mura, si ritiene ammissibile la sistemazione dell'area pubblica in luogo della monetizzazione, tuttavia si lascia in sospeso l'espressione del parere di competenza in attesa della definitiva consistenza delle opere di urbanizzazione (questione muro).

- Comune di Pisa - Direzione 11, dott. Papini

In riferimento alla previsione dell'isola ecologica all'interno del resede privato, data la tipologia di raccolta rifiuti in essere per la zona in oggetto, ovvero tramite cassonetti pubblici, non risulta necessaria la previsione dell'isola ecologica interna al lotto.

- Comune di Pisa - Direzione 10, dell'ufficio Edilizia Produttiva - Arch. Pierazzini

Da lettura del Parere dell'USL in merito alla distanza inferiore ai 10 m tra fabbricati dal quale si evince il sostanziale rispetto della normativa vigente in merito alla distanze;

Da lettura del parere favorevole del geologo;

Rileva la mancata indicazione della cabina Enel negli elaborati di progetto.

Evidenzia infine che in riferimento all'allaccio alla rete Gas il tecnico dell'azienda pur non inviando il parere ha comunicato per le vie brevi la presenza della rete sia sul Lungarno che su via Bovio e che pertanto non evidenzia criticità per la futura richiesta di allaccio alla rete.

- Comune di Pisa - Direzione 10, dell'ufficio Paesaggio - Arch. Ciabatti

Dalla lettura della Relazione Paesaggistica emergono imprecisioni in merito al quadro dei vincoli oltre ad incompletezze. In specifico si segnala che l'area oggetto di intervento non è interessata dal D.M. 10/09/1957 "*Tutte le aree verdi all'interno delle mura urbane del Comune di Pisa*", mentre sono presenti vincoli architettonici non citati in relazione. Ai fini della verifica della conformità e della compatibilità dell'intervento di ricostruzione e di gestione degli spazi pertinenziali rispetto alle prescrizioni della sezione 4 delle schede dei D.M. interessati e di altre eventuali prescrizioni contenute nei provvedimenti di tutela diretta, è necessario che si esplicitino e si argomentino le modalità in cui il progetto risulta coerente e compatibile con il quadro prescrittivo sopra indicato.

Conclusioni

La Conferenza alla luce di quanto sopra riportato, ed in particolare considerato che ai fini della corretta definizione delle OOPP è necessario un approfondimento sulla possibilità di demolire parte del muro di confine del lotto decide di sospendere la conferenza in attesa degli approfondimenti richiesti.

In particolare, visto quanto sopra evidenziato, si richiedono le seguenti integrazioni:

- Integrazione della documentazione atta come evidenziato nell'istruttoria dell'Uff. Edilizia;
- Eliminazione dell'isola ecologica interna la lotto;
- Documentazione integrativa richiesta dalla soprintendenza;
- Integrazione della Relazione paesaggistica come indicato dall'Uff. Paesaggio

La Conferenza sospende i lavori in attesa degli adeguamenti richiesti.

La Conferenza conclude i lavori alle ore 11.15.

pareri allegati:

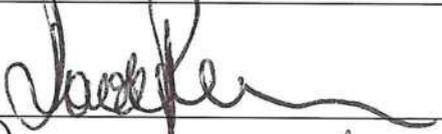
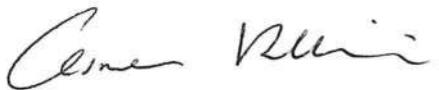
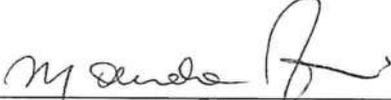
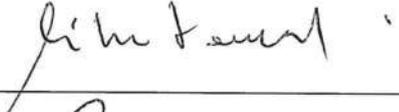
- nota della Società E-distribuzione SpA prot. 36848 del 06/04/2022
- nota della Società Acque SpA prot. 37146 del 06/04/2022
- nota Società TIM SpA prot. 38202 del 08/04/2022
- nota ufficio Urbanizzazione prot. 41265 del 15/04/2022
- nota acquisita tramite portale interno dell'uff. mobilità del 19/04/2022
- nota acquisita tramite portale interno Geol. Alessandra Pippi, geologa con nota del 09/06/2022;
- nota Azienda UsI Toscana Nord Ovest prot. 68575 del 15/06/2022
- Istruttoria ufficio Edilizia Privata del 15.06.2022

	COMUNE DI PISA	PEC comune.pisa@postacert.toscana.it
	DIREZIONE 10 Urbanistica - Edilizia privata Servizi amministrativi alla mobilità - Espropri	Palazzo Pretorio Vicolo del Moro, 2 56125 Pisa

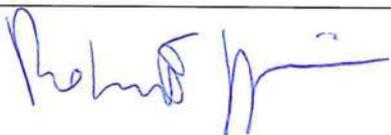
Istanza di Piano di recupero del rudere in Lungarno Galilei denominato "I tre Palazzi", bombardato durante la seconda guerra mondiale, e del resede retrostante prospiciente la via Bovio (pratica n. 2022/EP/000540).

Conferenza di Servizi - I Seduta - 15/06/2022

PARTECIPANTI

NOMINATIVO / ENTE	FIRMA LEGGIBILE
Comune di Pisa - Direzione 10, ufficio Edilizia Produttiva Arch. Carlotta Pierazzini	
Comune di Pisa - Direzione 10, ufficio Edilizia Produttiva Ing. Daisy Ricci Soprintendenza	
Azienda Usl Toscana Nord Ovest	
Regione Toscana Settore Genio Civile Valdarno Inferiore	
CESARE VALUINI - PO. INFRASTRUTTURE DOG - COMUNE DI PISA.	
NICOLA PAOLICCHI DOG - COMUNE DI PISA	
MANUELA FERRI DEM - COMUNE DI PISA	
SILVIA PATIPANA	
Silvio Panichi	
SANDRO CIABATTI	

ROBERTO PAPINI



E-DIS-05/04/2022-0330298

COMUNE DI PISA
comune.pisa@postacert.toscana.it

DIS/TOU/UT-PI

e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it

Oggetto: Istanza di Piano di recupero "I tre Palazzi" per il recupero del rudere in LUNGARNO GALILEI, Comune di Pisa - Indizione conferenza dei servizi decisoria ai sensi della L. 241/90, art. 14 bis

Con la presente trasmettiamo parere favorevole relativamente al Piano di recupero "I tre Palazzi" per recupero del rudere in Lungarno Galilei, Comune di Pisa e confermiamo il precedente parere inviato al Sig. Arch. Silvio Panichi allegato alla presente ed identificato con rif. E-DIS-04/04/2022-0321940.

L'attuale richiesta non costituisce domanda di allacciamento, che dovrà essere presentata secondo le modalità previste. È da tenere presente che la soluzione prospettata, sarà oggetto di revisione anche totale, qualora la potenza richiesta o il progetto esecutivo dovesse subire sostanziali variazioni. Tale soluzione ha comunque validità di mesi 6 (sei).

Vi facciamo inoltre presente che se, per Vostre eventuali e ulteriori esigenze, fossero necessari sopralluoghi o modifiche ai nostri impianti, la richiesta dovrà essere formalizzata commercialmente ed indirizzata a edistribuzione SpA - Casella Postale 5555 - 85100 Potenza oppure inviata a mezzo fax al numero 800046674, PEC e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it, per l'emissione della richiesta di preventivo di spesa; gli interventi potranno essere eseguiti solo dopo il pagamento del relativo contributo.

Per eventuali informazioni o chiarimenti il progettista potrà prendere contatto con il ns. ufficio tecnico, sig. Luca Notaristefano (telefono 3476965681) oppure Responsabile Unità Tecnici sig. Pierluca Bulleri (telefono 3292283275).

Con l'occasione La invitiamo a visitare il sito internet di e-distribuzione SpA all'indirizzo web edistribuzione.it per informazioni, servizi on line e consigli utili sulla propria fornitura di energia elettrica. Il sito dispone di sezioni dedicate a clienti e produttori con contenuti, schede pratiche e servizi facilmente consultabili per rispondere ad esigenze specifiche come ad esempio visualizzare i propri consumi di energia elettrica.

Con i nostri più cordiali saluti.

Mario Falomi
Il Responsabile

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005 e s.m.i.. La riproduzione dello stesso su supporto analogico è effettuata da Enel Italia S.p.A. e costituisce una copia integra e fedele dell'originale informatico, disponibile a richiesta presso l'Unità emittente.

1/1

Azienda certificata ISO 9001 - ISO 14001 - ISO 37001 - ISO 45001 - ISO 50001

Questo messaggio è destinato esclusivamente al seguente uso: **CONFIDENZIALE**

E-DIS-04/04/2022-0321940**PANICHI SILVIO**
silvio.panichi@archiworldpec.it

DIS/TOU/UT-PI

e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it

Oggetto: Parere di fattibilità - Piano di Recupero in Lungarno Galilei - Forniture energia elettrica per la realizzazione di un complesso residenziale in via Lungarno Galilei, Pisa

Egr. Panichi Silvio,

si comunica che per far fronte alla richiesta in oggetto per allaccio alla rete elettrica dei nuovi fabbricati per una potenza complessiva stimata in 50 kW, è necessario predisporre idoneo locale da adibire a cabina di trasformazione MT/BT e relative tubazioni per il collegamento alle utenze e alla strada pubblica.

Alleghiamo:

- specifica tecnica della cabina unificata modello box codifica DG2061 (sulla quale al termine della realizzazione verrà stipulata servitù).

Le tubazioni per la costruzione delle nuove linee dovranno essere realizzate secondo le modalità concordate: le canalizzazioni per la linea MT dovranno avere un diametro interno minimo pari a 160 mm, le canalizzazioni per la distribuzione BT primaria dovranno avere un diametro interno minimo pari a 125 mm mentre le canalizzazioni per la distribuzione BT secondaria (prese clienti) un diametro interno di 100 - 125 mm. Le modalità e le profondità di posa dovranno essere quelle indicate dalle norme CEI.

Nella realizzazione delle opere dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni relative alla costruzione delle linee elettriche interrate:

- DM 24/11/1984 "Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8".
- Norma CEI 11-17 e Variante CEI 11-17 V1 "Impianti di produzione, trasmissione e distribuzione di energia elettrica - Linee in cavo".
- Norma CEI EN 50086 2-4 "Sistemi di tubi ed accessori per installazioni elettriche (parte 2-4), prescrizioni particolari per sistemi di tubi interrati.

La conformità delle opere alle suddette disposizioni dovrà esserci certificata da soggetto responsabile (Direttore lavori – impresa esecutrice ecc.), la suddetta certificazione si rende indispensabile al fine della messa in servizio degli impianti.

Con l'occasione rammentiamo anche la necessità di prevedere già in fase di progetto la predisposizione di punti di ricarica nei parcheggi da destinare alla mobilità elettrica che nel prossimo futuro subirà un forte sviluppo. Questo tipo di utenza può essere di tipo pubblico o privato e richiede grandi quantità di energia che possono arrivare fino a 100 kW per ogni stazione, da qui la necessità crescente di realizzare cabine di trasformazione MT/BT.

2/2 IMPORTANTE

L'attuale richiesta non costituisce domanda di allacciamento, che dovrà essere presentata secondo le

1/2

Azienda certificata ISO 9001 - ISO 14001 - ISO 37001 - ISO 45001 - ISO 50001

Questo messaggio è destinato esclusivamente al seguente uso: CONFIDENZIALE

modalità previste.

È da tenere presente che la soluzione prospettata, sarà oggetto di revisione anche totale, qualora la potenza richiesta o il progetto esecutivo dovesse subire sostanziali variazioni. Tale soluzione ha comunque validità di mesi 6 (sei).

Per eventuali informazioni o chiarimenti il progettista potrà prendere contatto con il ns. ufficio tecnico, sig. Carmine Claudio Parrottino (telefono 0506185123) oppure Responsabile Unità Tecnici sig. Pierluca Bulleri (telefono 3292283275), indicando il codice identificativo riportato in oggetto. Con l'occasione La invitiamo a visitare il sito internet di e-distribuzione SpA all'indirizzo web edistribuzione.it per informazioni, servizi on line e consigli utili sulla propria fornitura di energia elettrica.

Il sito dispone di sezioni dedicate a clienti e produttori con contenuti, schede pratiche e servizi facilmente consultabili per rispondere ad esigenze specifiche come ad esempio visualizzare i propri consumi di energia elettrica.

Con i nostri più cordiali saluti.

Mario Falomi
Il Responsabile

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005 e s.m.i.. La riproduzione dello stesso su supporto analogico è effettuata da Enel Italia S.p.A. e costituisce una copia integra e fedele dell'originale informatico, disponibile a richiesta presso l'Unità emittente.



Acque SpA

Sede Legale
Via Garigliano 1, 50053 Empoli (FI)

Sede Amministrativa
Via Bellatalla 1, 56121, Ospedaletto, Pisa
tel 050 3165611, www.acque.net
info@acque.net, info@pec.acque.net

Spett. le

Comune di Pisa

Palazzo Pretorio – Vicolo del Moro, 2

56125 – Pisa

PEC comune.pisa@postacert.toscana.it

alla c. a. Ufficio Edilizia Privata

arch. Carlotta Pierazzini

Oggetto: rif. prot. n. 20683 del 31/03/2022 – ISTANZA DI PIANO DI RECUPERO “I TRE PALAZZI”, PROT. 11635 DEL 02/02/2022 PRATICA N. 540/2022, PRESENTATO AI SENSI DEGLI ARTT. 107 E SEGUENTI DELLA LR 65/2014, PER IL RECUPERO DEL RUDERE IN LUNGARNO GALILEI, COMUNE DI PISA - INDIZIONE CONFERENZA DI SERVIZI DECISORIA AI SENSI DELLA L. 241/90, ART. 14 BIS.

Vista la convocazione della Conferenza dei Servizi in oggetto, in qualità di ente gestore del SII; Acque S.p.A., sentito il parere del settore esercizio, avendo valutato e considerato lo stato attuale delle reti, trasmettiamo parere di competenza

ACQUEDOTTO

- dal punto di vista idraulico, nei pressi dell'area in oggetto (in Lungarno Galilei), è presente una tubazione di diametro sufficiente all'erogazione standard dell'acqua potabile;
- considerato quanto sopra, si esprime **parere favorevole a condizione che:**
 - a) la zona in oggetto è strutturalmente sensibile alle perdite di carico idraulico, **è obbligatorio** pertanto che le nuove utenze si dotino di impianto autonomo con

GO/ Estensione del servizio al_AL (H4)





ACQUE SpA | Servizi Idrici
GESTIONE OPERATIVA
Estensione del servizio
Resp.le: p. ed. Alberto Alderigi

Acque SpA

Sede Legale
Via Garigliano 1, 50053 Empoli (FI)

Sede Amministrativa
Via Bellatalla 1, 56121, Ospedaletto, Pisa
tel 050 3165611, www.acque.net
info@acque.net, info@pec.acque.net

serbatoio di accumulo (a gestione privata) tipo autoclave per regolare le pressioni e le portate;

- b) i contatori, come da regolamento, saranno collocati al limite tra la proprietà pubblica e quella privata con l'apertura dello sportello verso la proprietà pubblica;
- c) negli edifici di nuova costruzione, per ogni unità immobiliare sarà stipulato un distinto contratto di fornitura; sulla base del Regolamento vigente del Servizio Idrico Integrato (SII) e delle indicazioni dell'Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambiente (ARERA), le future modalità di erogazione non prevedono la fornitura attraverso unico contatore con contratto tipo "condominiale", per cui saranno concessi e contrattualizzati contatori singoli per ogni unità immobiliare; nel caso specifico, vista la necessità d'installare un impianto di accumulo con autoclave e/o impianto acqua calda centralizzato, sarà possibile usufruire di un contatore generale intestato al condominio a valle del quale, dopo l'impianto di accumulo, saranno installati i contatori "divisionali" a servizio di ogni singola unità immobiliare. Il contatore "generale" rileverà eventuali disavanzi rispetto ai singoli divisionali che saranno fatturati al condominio/consorzio.

Si precisa che il contatore generale dovrà essere posizionato sul confine tra la proprietà pubblica e quella privata, i contatori divisionali troveranno posto in luogo accessibile (confine pubblico/privato, resede condominiale, ecc...) da concordare comunque preventivamente con i tecnici di Acque s.p.a.;

- d) il regolamento vigente non contempla l'utilizzo dell'acqua potabile ad uso antincendio e/o irrigazione; pertanto, non potranno essere concessi allacciamenti con questa tipologia di contratto.

FOGNATURA MISTA

- in Lungarno Galilei è presente un collettore fognario di tipo misto che recapita i propri reflui all'impianto di depurazione pubblico denominato Pisa Sud, identificato con cespite DE 00 (regolarmente censito ed autorizzato).

GO/ Estensione del servizio al_AL (H4)





ACQUE SpA | Servizi Idrici
GESTIONE OPERATIVA

Estensione del servizio

Resp.le: p. ed. Alberto Alderigi

Acque SpA

Sede Legale

Via Garigliano 1, 50053 Empoli (FI)

Sede Amministrativa

Via Bellatalla 1, 56121, Ospedaletto, Pisa

tel 050 3165611, www.acque.net

info@acque.net, info@pec.acque.net

Considerato quanto sopra Acque spa esprime **parere favorevole** all'allacciamento dell'edificio in oggetto **a condizione che:**

- trattandosi di un sistema fognario di tipo misto prima dell'immissione in fognatura è indispensabile adottare un sistema di pretrattamento dei liquami (fossa settica tipo ihmoff opportunamente dimensionata in termini di AE);
- in merito al posizionamento effettivo della fossa settica si allega l'estratto dell'articolo di riferimento (art. 83) del regolamento del SII che indica le modalità di procedura:

Art. 83 - Impianti di chiarificazione (pretrattamento)

Laddove sussista un sistema fognario di tipo unitario misto, prima dell'immissione nei canali pubblici della fognatura, dovrà essere installato un impianto di chiarificazione, nel quale dovranno essere fatte confluire le acque nere (provenienti da bagni) e le acque grigie (provenienti da cucine, lavabi, pilozzi, lavatrici ecc); quest'ultimo dovrà essere conforme alla vigente normativa nazionale e regionale in materia di tutela delle acque dall'inquinamento e adeguatamente dimensionato in relazione al numero di utenti finali (ab equivalente) e alla dotazione idrica giornaliera (Litri/ab.).

Gli impianti di pretrattamento (fosse settiche tricamerale a sedimentazione e fosse ihmoff) dovranno essere realizzati a perfetta tenuta e collocate in luoghi privati, all'aperto e perfettamente areati, salvo casi particolari, che saranno autorizzati dagli organi competenti, da allegare in copia alla richiesta d'allaccio fognario.

- al limite tra la proprietà pubblica e quella privata dovrà essere previsto un **pozzetto di ispezione sifonato, tipo Firenze**, per la manutenzione periodica dell'allacciamento;
- si precisa che è indispensabile all'interno del comparto di una corretta e puntuale separazione delle acque bianche e meteoriche da quelle reflue, ricordando che soltanto queste ultime dovranno essere avviate allo scarico nella canalizzazione della fognatura mista.

GO/ Estensione del servizio al_AL (H4)



Acque SpA

Sede Legale
Via Garigliano 1, 50053 Empoli (FI)

Sede Amministrativa
Via Bellatalla 1, 56121, Ospedaletto, Pisa
tel 050 3165611, www.acque.net
info@acque.net, info@pec.acque.net

Il presente parere ha una **validità temporale di un anno** a partire dalla data di protocollo.

Precisiamo che, decorso il periodo sopra indicato, Acque spa, non si riterrà vincolata al presente parere, pertanto, successivamente, potrà indicare e valutare varianti e/o prescrizioni anche di diversa entità rispetto all'attuale.

Per qualsiasi chiarimento in merito, potete mettervi in contatto con il nostro ufficio tecnico – settore estensione del servizio - presso la sede aziendale di Acque S.p.a.: tecnico: p. ed. Alberto Alderigi 050\843242 a.alderigi@acque.net - tecnico: geom. Luca Pacchi 050/843437 l.pacchi@acque.net.

Distinti saluti.



Acque S.p.A.
Ing. Roberto Cecchini
Direttore Gestione Operativa

GO/ Estensione del servizio al_AL (H4)



PROT.2022-0105212

Pisa, 8/4/2022

Spett.le
COMUNE DI PISA
Edilizia Privata
Palazzo Pretorio – Vicolo del Moro, 2
56125 Pisa
PEC: comune.pisa@postacert.toscana.it

Oggetto: **Istanza di Piano di recupero “I tre Palazzi”, prot. 11635 del 02/02/2022 pratica n.540/2022, presentato ai sensi degli artt. 107 e seguenti della LR 65/2014, per il recupero del rudere in LUNGARNO GALILEI, Comune di Pisa - Indizione conferenza di servizi DECISORIA ai sensi della L. 241/90, art. 14 bis.**

Con riferimento alla Vostra lettera prot. N. 0034579/2022, relativa alla Conferenza dei Servizi di pari oggetto, Vi confermiamo che questa Società nulla ha da eccepire per l'approvazione dell'intervento.

Evidenziamo, in ogni caso, la necessità di mantenere per i propri impianti, qualora presenti, razionali ed irrinunciabili condizioni, da considerare sia in fase di organizzazione dei cantieri sia in fase di realizzazione delle opere, che ne garantiscano la funzionalità, l'integrità e la continuità del servizio, anche, se necessario, con adeguamenti e/o spostamenti provvisori e/o definitivi.

A seguito della analisi degli elaborati progettuali forniti e sulla base dei dati presenti nella nostra cartografia, le opere in oggetto **risultano interferenti** con le infrastrutture della rete di telecomunicazioni di proprietà TIM e/o Fibercop. In allegato, a titolo puramente indicativo e non esaustivo, si riportano le informazioni cartografiche relative al tracciato di tali infrastrutture. La segnalazione della effettiva posizione delle infrastrutture tramite rilevazione strumentale potrà essere richiesta a TIM tramite <https://oaimprese.telecomitalia.com/portale-imprese>

Resta inteso che gli oneri derivanti a questa Società per gli eventuali lavori di spostamento e/o adeguamento degli impianti di TLC, correlati alla realizzazione delle opere in oggetto, saranno addebitati all'Ente che ne ha motivato la necessità nel rispetto delle normative vigenti; saranno redatti, dopo l'eventuale determinazione congiunta e puntuale degli interventi da effettuare, gli opportuni preventivi che, quando accettati, costituiranno il caposaldo di questa Società.

Rileviamo fin d'ora, che l'opera in oggetto è assoggettata alla disciplina del codice degli appalti pubblici (d.lgs. n. 50/2016), il quale fa ricadere gli oneri anzidetti nella previsione dell'art. 27 della medesima normativa, ai sensi e per gli effetti del quale “Gli enti gestori di reti ...) destinate al pubblico servizio devono rispettare il programma di risoluzione delle interferenze (...), sempre che il soggetto aggiudicatore si impegni a mettere a disposizione in via anticipata le risorse occorrenti”.

Al fine di garantire, inoltre, gli eventuali futuri collegamenti cui questa Società deve far fronte ai sensi del D. Lgs. n° 259/03 (codice delle comunicazioni elettroniche) chiediamo che siano realizzate e rese disponibili le necessarie infrastrutture per le quali sin da ora dichiariamo la nostra disponibilità a fornire tutte le indicazioni tecniche.

Ricordiamo che l'art. 86 del D. Lgs. 259/03 infatti così recita: “... le infrastrutture di reti pubbliche di comunicazioni, di cui agli articoli 87 e 88 del succitato D. Lgs. 259/03, sono assimilate ad ogni effetto alle opere di urbanizzazione primaria di cui agli articoli 16, comma 7, del D. Pres. Rep. 6-6-01 n° 380...”.

RingraziandoVi per la collaborazione, l'occasione è gradita per porgere distinti saluti

Telecom Italia S.p.A
Responsabile FOL Toscana OVEST



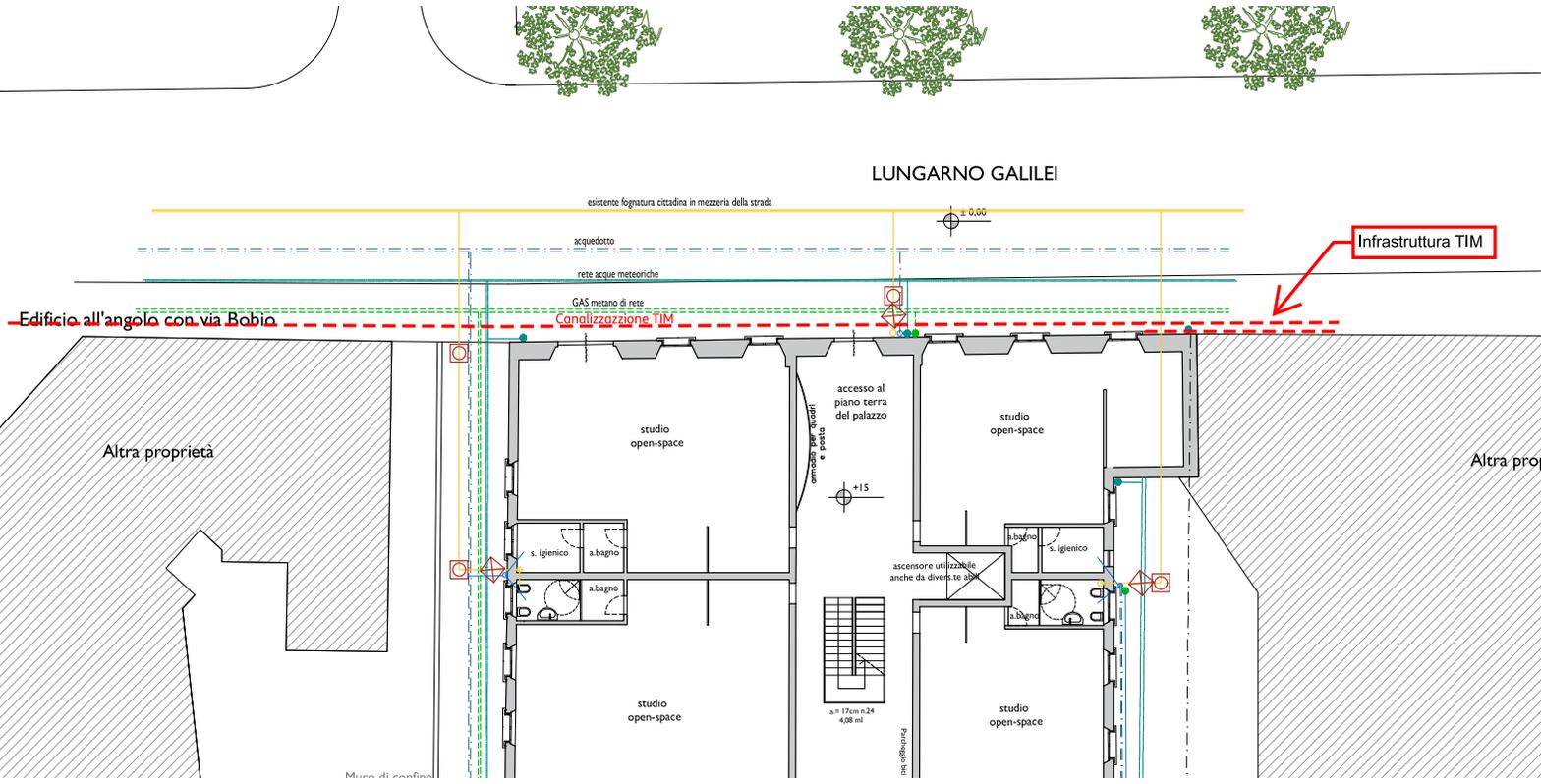
TIM
Alessandro Monti
Chief Network, Operations & Maintenance Office
Operations & Maintenance
Responsabile Field Operations Line Toscana Ovest
TIM S.p.A.
S.S. dal Brennero Km4 - 56123 PISA
Tim Official: Facebook - Twitter - www.tim.it

Firmato digitalmente da:
ALESSANDRO MONTI
TIM S.p.A.

Firmato il 08/04/2022 12:56
Seriale Certificato: 446675

Valido dal 23/06/2021 al 22/06/2024

TI Trust Technologies CA





COMUNE DI PISA

D-06 Infrastrutture e Viabilità Verde Arredo Urbano Edilizia Scolastica e Cimiteriale

Pisa, 15/04/2022. Prot. Sul timbro

D - 10 Edilizia Privata

Funzionario Responsabile del Procedimento Arch. Carlotta Pierazzini

OGGETTO: Istanza di Piano di recupero "I tre Palazzi", prot. 11635 del 02/02/2022 pratica n.540/2022, presentato ai sensi degli artt. 107 e seguenti della LR 65/2014, per il recupero del rudere in LUNGARNO GALILEI, Comune di Pisa - **Indizione conferenza di servizi DECISORIA ai sensi della L. 241/90, art. 14 bis. Richiesta integrazioni.**

Con la presente, in base alla comunicazione prot. 34579 del 31/03/2022, valutata la documentazione presentata ed acquisiti i pareri interni dalle Unità Organizzative coinvolte, si richiedono le seguenti integrazioni:

U.O. Opere di Urbanizzazione Piani di Iniziativa Pubblica e Privata:

- 1-la perimetrazione delle aree da cedere raffigurate nelle tavole 12 e 13 risulta differente;
- 2-si richiede di produrre elaborato grafico che rappresenti le aree pubbliche adeguatamente quotate e particolare costruttivo del pacchetto stradale in relazione alle opere previste oltre a sezioni in scala adeguata;
- 3-le voci di elenco prezzi devono far riferimento al prezzario Regione Toscana, qualora non presenti devono essere prodotte analisi prezzi specifiche;
- 4-si chiede chiarimenti circa la natura del computo metrico riferito al "nuovo muro di confine";
- 5-chiarimenti circa il percorso pedonale lato nord area da cedere;

U.O. Aree a Verde ed Arredo Urbano:

Posizione Organizzativa Infrastrutture

U.O. 01 Pubblica Illuminazione
U.O. 02 Infrastruttura idraulica e fognature
U.O. 03 Viabilità (nuove opere/contratto di servizio Pisano)
U.O. 04 Opere di urbanizzazione piani di iniziativa pubblica e privata
U.O. 05 Infrastrutture e vie d'acqua
U.O. 10 Verde Pubblico, giardini ed alberatura - manut. ordinaria
U.O. 11 Parchi attrezzati ed Arredo Urbano - manut. ordinaria
U.O. 12 Boschi e Pinete - manut. ordinaria

Via San Martino n.108
c.vallini@comune.pisa.it
050/910694.

1-non si comprende se nella porzione a sud dell'area da cedere sono previste piantumazioni o solamente realizzazione di manto erboso;

U.O. Pubblica Illuminazione:

1-integrare con progetto e calcolo illuminotecnico nel rispetto della normativa vigente, si ricorda che gli impianti della pubblica illuminazione sono in classe di isolamento II;

2-chiarimenti circa l'installazione di colonnina di ricarica veicoli elettrici, gestione e relativa manutenzione;

U.O. Infrastruttura Idraulica e fognatura:

1-integrare con progetto relativo al sistema di raccolta e smaltimento acque meteoriche comprensivo di relazione di calcolo.

Posizione Organizzativa – Infrastrutture
Ing. Cesare Vallini

Posizione Organizzativa Infrastrutture

U.O. 01 Pubblica Illuminazione
U.O. 02 Infrastruttura idraulica e fognature
U.O. 03 Viabilità (nuove opere/contratto di servizio Pisano)
U.O. 04 Opere di urbanizzazione piani di iniziativa pubblica e privata
U.O. 05 Infrastrutture e vie d'acqua
U.O. 10 Verde Pubblico, giardini ed alberatura - manut. ordinaria
U.O. 11 Parchi attrezzati ed Arredo Urbano - manut. ordinaria
U.O. 12 Boschi e Pinete - manut. ordinaria

Via San Martino n.108
c.vallini@comune.pisa.it
050/910694.



COMUNE DI PISA

DIREZIONE D10

*Urbanistica – Edilizia Privata - Servizi Amministrativi
alla Mobilità*

Ufficio Mobilità

Tel 050 910687-473

Mail mobilita@comune.pisa.it

Pec comune.pisa@postacert.toscana

Prot.n.

Pisa, 19/04/2021

All'Ufficio Edilizia Privata

Sede

Oggetto: Richiesta parere su pratica 2022/EP/000540 - Piano di recupero “I tre Palazzi”, protocollo n. 11635 del 02/02/2022 pratica n. 540/2022, presentato ai sensi degli artt. 107 e seguenti della L.R. n. 65/2014, per il recupero del rudere posto sul Lungarno Galilei - Parere Ufficio Mobilità

Con riferimento all'istanza di Piano di recupero denominato “I tre Palazzi”, acquisita al protocollo n. 11635 del 02/02/2022 pratica n. 540/2022, si fa presente che l'istanza è mancante dei seguenti elaborati:

- Elaborato planimetrico che indichi la via Bovio e le relative manovre per l'accesso all'area da cedere;
- Elaborato planimetrico che indichi la segnaletica orizzontale e verticale da realizzarsi nell'area da cedere in conformità col vigente Codice della Strada;
- Sezione stradale quotata che indichi le altezze degli strati del parcheggio, del marciapiede e delle aree a verde;
- Schema di accessibilità ai sensi della Legge 13/1989 e del D.M. 236/1989.

Verificata la documentazione presentata si fa presente che:

- non risulta indicata tutta l'interezza di via Bovio, l'intersezione con l'area da cedere e la relativa regolamentazione del senso di marcia;
- gli stalli e il marciapiede non risultano essere stati quotati;
- lo stallo del posto auto verso via Bovio è posto a distanza a ml. 5,00 prescritti dall'articolo 158 del Codice della Strada;
- il marciapiede dovrà avere un dislivello rispetto alla via pubblica di cml 15 al fine di non far sostare i veicoli sullo stesso.

Pertanto, questo ufficio richiede che siano presentati i documenti sopraindicati e che sia modificato il progetto al fine di rilasciare il parere di competenza si esprime parere sfavorevole alla nuova soluzione proposta.

Il tecnico
Ufficio Mobilità
Ing. Daniele Belcari



COMUNE DI PISA
DIREZIONE 10
Urbanistica-Edilizia Privata
Espropri – Grandi interventi di edilizia residenziale
pubblica
Ufficio Urbanistica
Palazzo Pretorio – Vicolo del Moro,2
56125 Pisa

Tel: 050.910339
PEC: comune.pisa@postacert.toscana.it

Pisa, 09/06/2022

Alla c.a. Arch. Carlotta Pierazzini
Edilizia Privata
S E D E

Pratica n. 2022/EP/000540

Oggetto: Istanza di Piano di Recupero “I tre Palazzi”, prot. 11635 del 02/02/2022 pratica n. 540/2022, presentato ai sensi degli artt. 107 e seguenti della LR 65/2014, per il recupero del rudere in LUNGARNO GALILEI, Comune di Pisa - **Indizione conferenza di servizi DECISORIA ai sensi della L. 241/90, art. 14 bis** il giorno **mercoledì 15 giugno 2022 alle ore 10.00** presso la Direzione 10 del Comune di Pisa

Parere di competenza in materia geologica, idraulica e sismica.

Questo ufficio, esaminata la documentazione progettuale allegata al Piano di Recupero, ritiene la stessa conforme alla normativa regionale di settore ed agli strumenti comunali della pianificazione territoriale.

Cordiali saluti.

L'Istruttore Direttivo
Dott. Geol. Alessandra Pippi

Pisa 15/06/2022

Comune di Pisa
Direzione 10 - Urbanistica - Edilizia Privata
edilizia.privata@comune.pisa.it
comune.pisa@postacert.toscana.it

Oggetto: prot.n.0034579/2022 - istanza di piano di recupero "i tre palazzi", prot. 11635 del 02/02/2022 pratica n. 540/2022, presentato ai sensi degli artt. 107 e seguenti della lr 65/2014, per il recupero del rudere in lungarno galilei, comune di pisa - indizione conferenza di servizi decisoria ai sensi della l. 241/90, art. 14 bis.

Vista la richiesta di parere inviata in data 29/03/2022 pratica N° 2022/EP/000540

Visto il piano di recupero che prevede la ricostruzione dell'immobile com'era e dov'era del fabbricato demolito durante la guerra, con particolare riferimento alla ricostruzione del volume preesistente a distanza inferiore a 10 m dai fabbricati esistenti in deroga al DM 1444/68 ai sensi dell'art. 140 della LR 65/2014;

Vista la documentazione trasmessa

Visto il rispetto di quanto previsto dall'articolo 140 della legge regionale 65/2014 "deroghe al d.m. 1444/1968"

Per quanto di competenza non si rilevano elementi ostativi in merito alla richiesta in oggetto

In riferimento ai RAI che si evincono dagli elaborati grafici trasmessi si ricorda che la superficie vetrata apribile di eventuali lucernari concorrerà interamente all'illuminazione del locale e, fino ad un massimo del 50%, anche alla sua areazione come previsto dal vigente REU non essendo pertanto ammissibili illuminazione ed areazione esclusivamente da lucernari.

A disposizione

Il dirigente Medico U.F. Igiene Pubblica e Nutrizione Pisa
Dott. Giardi Filippo

Il Responsabile U.F. Igiene Pubblica e Nutrizione Pisa
Dott. Antonio Gallo

Azienda USL Toscana nord ovest



**DIPARTIMENTO
DI PREVENZIONE**

CERTIFICATO UNI EN ISO 9001:2015
N°227266-2018-AQ-ITA-ACCREDIA

Area Funzionale
**Igiene Pubblica
e Nutrizione**

Unità Funzionale
Igiene Pubblica e Nutrizione
- Zona Pisana -

Responsabile
Dott. Antonio Gallo

Galleria G. B. Gerace 14
56124 - **PISA**
tel. 050-954.444

email:
ipnpisa@uslnordovest.toscana.it

PEC:
direzione.uslnordovest@postacert.toscana.it

**Azienda USL
Toscana nord ovest**
Sede legale:
Via Cocchi 7
56121 - **PISA**
P. IVA: 02198590503



COMUNE DI PISA

PEC comune.pisa@postacert.toscana.it

Edilizia Privata

Palazzo Pretorio – Vicolo del Moro, 2

56125 Pisa

Amministrativi tel:

050-910 792 / 793/ 795

Ricevimento previo appuntamento

Pisa, 15.06.2022

Pratica n. 2022/EP/000540

Oggetto: Istanza di Piano di recupero “I tre Palazzi”, prot. 11635 del 02/02/2022 pratica n. 540/2022, presentato ai sensi degli artt. 107 e seguenti della LR 65/2014, per il recupero del rudere in LUNGARNO GALILEI, Comune di Pisa .- **Istruttoria.**

Vista l’istanza di Piano di recupero, prot. 11635 del 02/02/2022 pratica n. 540/2022, presentato ai sensi degli artt. 107 e seguenti della LR 65/2014 da Anita Pampana e Silvia Pampana, in qualità di proprietarie dell’immobile censito al catasto particelle 368,369,370,656, foglio di mappa 125, comune di Pisa, relative al rudere dell’immobile in LUNGARNO GALILEI (facente parte dei cosiddetti “tre palazzi”), bombardato durante la seconda guerra mondiale e del resede retrostante prospiciente la via Bovio.

Vista l’indizione della conferenza di servizi, nota prot. 34579 del 31/03/2022;

Visti gli elaborati grafici allegati all’istanza la relativa documentazione integrativa prodotta, si evidenzia quanto segue:

Premesso che:

- l’area oggetto di piano di recupero interessa le particelle n. 356, 368, 369 e 370 del foglio 125 di proprietà privata e porzione della particella 772 del Comune di Pisa come evidenziato nella *TAV01Inquadramento.pdf.p7m*;
- L’area di intervento ricade:
 - o Nel Regolamento urbanistico vigente, in centro storico (zona A), in porzione dell’Ambito 5 - *Isolato Bastione Sangallo* soggetto a Piano di recupero ai sensi dell’art. 4.6 e seguenti delle NTA del RU;
 - o nell’*UTOE 1 CENTRO STORICO – SUD*, e *Sistema Insediativo* del Piano Strutturale vigente;
 - o nel *territorio urbanizzato*, *UTOE 5P - Centro storico*, del Piano Strutturale Intercomunale adottato;
- l’immobile oggetto di intervento risulta soggetto a seguenti vincoli sovraordinati:
 - *vincolo paesaggistico DM 10/09/1957: Dichiarazione di notevole interesse pubblico di tutte le zone verdi all’interno delle mura urbane di Pisa (vincolo ex 1497/39)*

- *vincolo paesaggistico DM 12/11/1962: Dichiarazione di notevole interesse pubblico del lungarno sito nel territorio comunale di Pisa (vincolo ex 1497/39)*
- *vincolo architettonico Provvedimento ministeriale 19/07/1927 – DM. 06/11/1947 – Vincolo sull'intero complesso denominato i tre Palazzi - DM 27/08/1966: vincolo sull'immobile posto in lungarno Galileo Galilei n.1-2 (vincolo ex 1089/39)*
- *vincolo architettonico DM.15.12.1952: Zona di rispetto all'edificio denominato "Tre Palazzi" (vincolo ex 1089/39)*

si evidenzia che:

1. Il piano interessa una porzione dell'Ambito 5 del RU, la CONFERENZA si dovrà esprimere in merito alla riduzione del perimetro, del Piano di Recupero di cui all'Ambito 5 del RU Vigente, ai sensi dell'art. 4.3 e 4.4 delle NTA del RU;
2. In riferimento alla proposta di cessione delle aree destinate a OOPP ai sensi del DM 1444/68, atteso che la proposta prevede la cessione parziale delle aree dovute, lungo il confine sud del lotto privato ed in adiacenza all'area pubblica oggetto di Piano, al fine migliorare l'accessibilità all'area a verde pubblico lungo il bastione della fortezza e di realizzare un'area a parcheggio pubblica. Tale previsione prevede la demolizione del muro sul confine tra l'attuale lotto privato e l'area pubblica. Tale muro risulta ricompreso nel vincolo di cui al DM 27/08/1966. Per la parte di standard non ceduti si chiede la monetizzazione. Si evidenzia quanto segue:
 - sembra opportuno ottenere un parere preventivo, da parte della Soprintendenza, sulla possibilità di demolizione di detto muro
 - per la monetizzazione di parte delle aree non cedute. Ai sensi dell'art. 4 punto 1 del DM 1444/68 (l'Amministrazione comunale, qualora dimostri l'impossibilità - per mancata disponibilità di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa - di raggiungere le quantità minime di cui al precedente articolo 3, deve precisare come siano altrimenti soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature) si propone di valutare in sede di conferenza tale richiesta, in particolare considerato il vincolo monumentale e le prescrizioni urbanistiche sul mantenimento delle aree a verde si ritiene ammissibile la cessione parziale degli standard tuttavia deve essere valutata l'ammissibilità della sistemazione delle aree già pubbliche in luogo della monetizzazione;
3. Il vincolo diretto DM 27/08/1966, specifico per l'immobile di proprietà Giuseppe Pampana detta le seguenti prescrizioni: "Qualora su detta area, in luogo dell'edificio andato distrutto per cause belliche, dovesse sorgere una nuova costruzione essa non dovrà superare la superficie coperta ed altezza preesistente e quest'ultima comunque non potrà essere superiore a mt. 19 alla linea di gronda". A tal proposito si evidenzia che la linea di gronda di progetto la to Lungarno è prevista a 19 m come da vincolo. L'altezza del medesimo corpo di fabbrica risulta superiore se valutata sul fronte opposto al Lungarno in quanto la quota a terra risulta inferiore rispetto a quella del Lungarno.
4. Le relazioni e le tavole dello stato attuale riportano un'ipotesi di ricostruzione dell'immobile ricavata da pubblicazioni, catastali storici e foto d'epoca, manca tuttavia la ricostruzione planimetrica dello stato preesistente con il relativo calcolo della SUL e del volume preesistente ai fini delle verifiche di cui all'art. 4.4 delle NTA del RU che non ammettono

incrementi di SUL e Volume dello stato preesistente; le tavole riportano la sola ricostruzione del piano interrato e dei prospetti.

5. In riferimento alla verifica degli standard si evidenzia che:
 - la superficie del lotto indicata in relazione (2887,49 mq) non corrisponde alla superficie indicate nella tav 11 (2912 mq) e non è chiaro a quale perimetro faccia riferimento (area privata inclusa l'area da cedere ? o area pubblica e privata totale??)
 - non è indicata la sup. fondiaria per le verifiche della sup permeabile, superficie a verde ecc
 - la verifica della superficie permeabile risulta errata (la sup carrabile non può essere computata come permeabile - art. 27 del DPGR 64/R/2009 e le superfici pavimentate contano al 50 % - Art. 47 del regolamento edilizio)
 - in riferimento alla verifica dei parcheggi pertinenziali e di relazione risulta corretta per la destinazione residenziale, risulta errata per la destinazione direzionali vanno considerati i parcheggi di relazione previsti all'art. 04.12 delle NTA del RU (mq. 10 ogni mq. 100 di superficie utile lorda). Sono stati rappresentati 34 posti auto quindi sufficienti. Tuttavia ai sensi del DPGR 41/R/2009 sono necessari 2 posti auto per diversamente abili anziché uno.
6. In riferimento al progetto edilizio si evidenzia che: la rappresentazione architettonica del progetto risulta approssimativa, e non del tutto esaustiva ai fini della corretta istruttoria ai fini edilizi. Manca la rappresentazione dello stato dei luoghi preesistente e dello stato sovrapposto. Si evidenzia inoltre a titolo esemplificativo quanto segue:

Piano Terra Manca l'indicazione della destinazione d'uso del PT (direzionale)

Piano Primo In riferimento alla possibilità di realizzare il soppalco si evidenzia che risultano in contrasto con le prescrizioni dell'art. 26 punto i) in quanto vanno a coprire interi vani (max 1/3 del vano) creando un vero e proprio nuovo livello non definibile come soppalco; si evidenzia anche che manca la rappresentazione della scala per soppalco agli appartamenti 2 e 3; si evidenzia che ai sensi dell'art. 4.4 delle NTA del RU le altezze interne nette degli edifici in relazione alle diverse destinazioni d'uso possono, variare: per le destinazioni residenziali: da 2,70 a 3,90 ml, per le destinazioni commerciali e direzionali: da 3,20 a 3,90 ml;

Nell'appartamento 1 non c'è la divisione tra l'ingresso e soggiorno pranzo (non si verificano pertanto le condizioni igienico sanitarie);

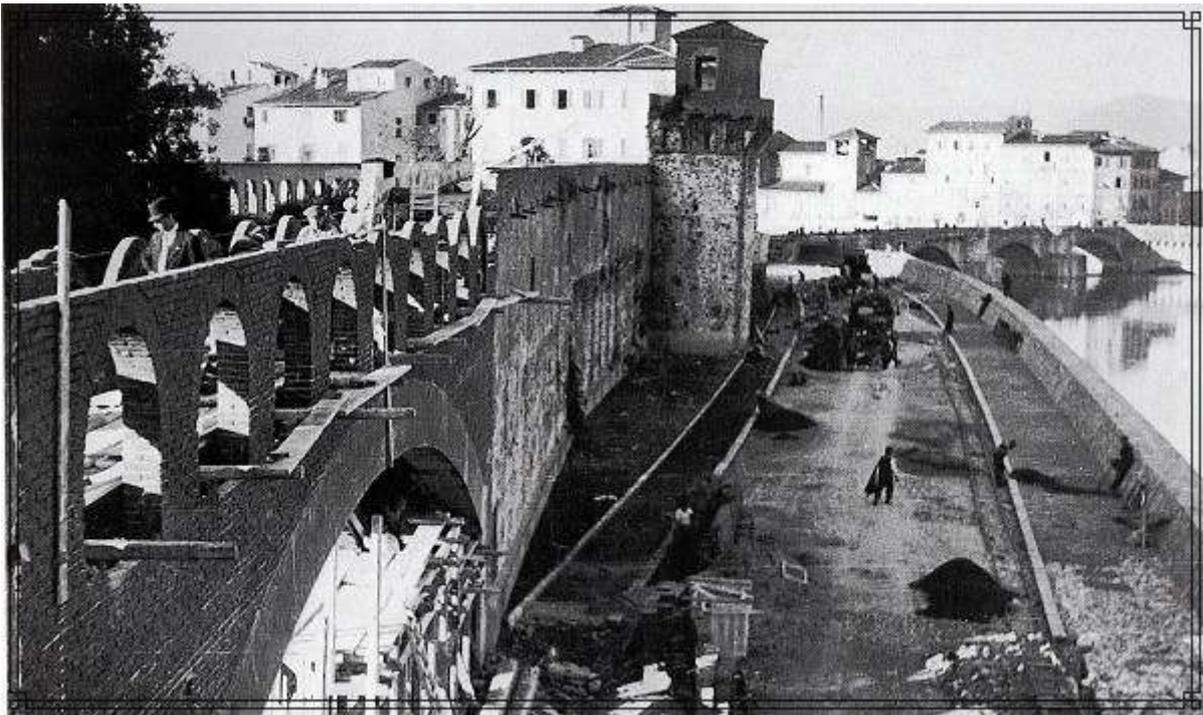
nell'appartamento 3 manca il ripostiglio prescritto dall'articolo 26 comma 6 lett. h) del R.E.

Piano secondo e terzo Non è indicata l'ascensore

Piano quarto Non è indicata l'ascensore;

- L'appartamento 1 non possiede i requisiti igienico sanitari prescritti:
 - a. dall'articolo 26 comma 6 lettera b) in quanto "la superficie vetrata apribile di eventuali lucernari concorrerà interamente all'illuminazione del locale e, fino ad un massimo del 50%, anche alla sua areazione. Quando le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari diano luogo a condizioni che non consentono di fruire di ventilazione naturale si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti" (da verificare in quanto c'è un'apertura che sembra va con una finestra);

- b. dall'articolo 26 comma 6 lettera b) in quanto "ventilazione e ricambio d'aria: devono essere assicurate adeguate condizioni di ventilazione naturale e ricambio dell'aria degli ambienti mediante la collocazione delle aperture su fronti diversi, possibilmente contrapposti. È consentito derogare alla collocazione delle aperture su fronti diversi nel caso di destinazioni non residenziali o ristrutturazioni senza frazionamento né mutamento di destinazione d'uso purchè si consegua almeno il miglioramento del sistema delle aperture ponendo particolare attenzione ad ottimizzare il risultato in termini funzionali ed estetici. E' altresì consentita la deroga per le unità abitative aventi superficie utile non eccedente 45 mq., ancorché derivanti da frazionamenti e mutamento d'uso";
- appartamento 2 (altana) si rileva che il dimensionamento e la conformazione della stessa sia eccessiva sia rispetto alle foto d'epoca ritrovate negli archivi sia rispetto alla tipologia di altana che dovrebbe essere un loggiato sopraelevato sul tetto, di solito a pianta quadrata e non prospiciente le facciate, il volume progettato si configura come ampliamento rispetto allo stato preesistente. Inoltre la parete che divide i due bagni non può intersecarsi con l'apertura; nell'appartamento 2 (altana) manca il ripostiglio prescritto dall'articolo 26 comma 6 lett. h) del R.E. Ar sensi dell'art. 4.4 e 4.7 delle NTA del Ru non sono ammessi ampliamenti volumetrici.



Anni '30 – fonte architetture militari a Pisa – Pacini Editore

7. la relazione paesaggistica elenca gli obiettivi e le prescrizioni delle schede di vincolo del PIT senza argomentare come il Piano sviluppa e affronta tali punti e non evidenzia le eventuali prescrizioni da riportare nelle NTA; inoltre fa erroneamente riferimento al vincolo del D.M. 10/09/1957 (Tutte le zone verdi all'interno delle mura urbane del comune di Pisa) anche se l'area non risulta soggetta a tale vincolo.
8. In riferimento alle norme tecniche di attuazione proposte risultano varie inesattezze e carenze si evidenzia a titolo non esaustivo quanto segue:

- non riportano le eventuali prescrizioni derivanti dai vincoli paesaggistici,
 - non riportano le modalità di attuazione del Piano (Permesso di Costruire per le opere private e per le OOPP, previa stipula della convenzione);
 - non sono definiti correttamente tutti i parametri urbanistici di riferimento in particolare manca l'indicazione della SUL esistente (max ammissibile per la ricostruzione), la sup. fondiaria, la superficie coperta ammessa con riferimento alle prescrizioni del vincolo del *DM 27/08/1966*;
 - non riportano le tavole prescrittive e non ai fini della valutazione di eventuali interventi in variante al piano di recupero;
 - la destinazione urbanistica corretta è "Direzionale e di servizio" e non "studi";
 - ecc.
9. In riferimento alla nota di E-distribuzione prot. 36848 del 06/04/2022 non è stato rappresentato il locale da adibire a cabina di trasformazione MT/BT;
10. Per quanto riguarda la bozza di convenzione presentata l'ufficio si riserva di valutarla una volta definite le opere di urbanizzazione da realizzare.

Per quanto sopra si ritengono gli elaborati presentati non esaustivi e non del tutto conformi alla normativa vigente;

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Carlotta Pierazzini

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa)