



Comune di Pisa

Direzione Urbanistica - Edilizia privata -
Espropri- Servizi amministrativi alla mobilità

Progetto PINQUA progetto di riqualificazione edilizia ed urbana - Pisa.This
(Tolerance, Hospitality, Inclusion e Sustainability) - PARCO VIA PUNGILUPO.
VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE ai sensi dell'art. 34 della
L.R. 65/2014.

RELAZIONE TECNICA

Sommario

1. PREMESSA	3
2. PROCEDIMENTO.....	3
3. PIANO STRUTTURALE	4
4. VARIANTE URBANISTICA	4
5. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO.	4
6. PROCEDIMENTO ESPROPRIATIVO.....	6

1. PREMESSA

Il Comune di Pisa ha partecipato al bando per la presentazione delle proposte, i criteri per la valutazione e le modalità di erogazione dei finanziamenti per l'attuazione del "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare" di cui al D.M. 395/2020.

il "*Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare*", di cui al comma 437 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160, è teso alla rigenerazione, in un'ottica di innovazione e sostenibilità (green), di tessuti e ambiti urbani particolarmente degradati e carenti di servizi non dotati di adeguato equipaggiamento infrastrutturale;

Il Comune di Pisa ha partecipato al suddetto Bando con tre diverse proposte tra le quali la proposta denominata "progetto di riqualificazione edilizia ed urbana – Pisa.This (Tolerance, Hospitality, Inclusion e Sustainability),"

Il progetto PISA.THIS, sviluppato nell'ambito del Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare, si colloca in un'area periurbana ubicata a nord est della città di Pisa a confine con il Comune di San Giuliano Terme.

L'area è disciplinata dal regolamento urbanistico come area agricola periurbana ed inoltre è classificata come cassa di espansione idraulica, ai sensi dell'accordo di programma per il trasferimento delle attività dell'azienda ospedaliera pisana e del polo universitario da Santa Chiara a Cisanello; il Consorzio di bonifica 4 basso Valdarno attuatore dell'accordo sta appaltando i lavori inerenti al riassetto idraulico dei bacini di Pisa nord est nei comuni di Pisa e San Giuliano Terme.

Nell'area in oggetto sono previste delle casse di espansione a corredo della regimazione idraulica dei canali posti a nord che confluiscono in un fosso murato che recapiterà nel costruendo impianto idrovoro per lo scarico delle acque meteoriche nel fiume Arno, per la sicurezza dagli eventi atmosferici estremi sia dell'abitato di Pisa nord est, che di San Giuliano Terme ed inoltre del grande complesso ospedaliero in fase di ampliamento.

Ne consegue che si rende determinante realizzare un grande parco a verde pubblico attrezzato, con funzione anche di cassa di espansione per la laminazione idraulica a seguito di eventi meteorologici estremi, in modo tale da poter disporre di un grande parco accessibile, sicuro e connesso, attraverso una pista ciclabile, ai quartieri limitrofi, all'ospedale di Cisanello ed infine alla città storica.

L'obiettivo è che il parco proposto possa divenire un'area a valenza fortemente ambientale con importanti alberature sia per contribuire all'abbattimento delle emissioni climalteranti in ambito urbano, sia per creare spazi a verde pubblico per la socializzazione ed integrazione delle persone delle presenti e future generazioni.

Il Comune di Pisa ha ottenuto, per la proposta in oggetto, il finanziamento di cui al Bando PiNQUA ottenendo il primo posto tra quelle presentate in Regione Toscana.

2. PROCEDIMENTO

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

Per la variante in oggetto trova applicazione l'art. 34 della Legge 65 "Varianti mediante approvazione del progetto" ovvero qualora l'approvazione del progetto di un'opera pubblica o di pubblica utilità, costituisca variante agli strumenti di pianificazione territoriale o urbanistica del comune, l'amministrazione competente pubblica il relativo avviso sul BURT e rende accessibili gli atti in via telematica, dandone contestuale comunicazione alla Regione, alla provincia o alla città metropolitana.

Gli interessati possono presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione. Sulle osservazioni si pronuncia l'amministrazione competente adeguando gli atti, ove necessario.

Qualora non siano pervenute osservazioni, la variante diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto.

La variante urbanistica in oggetto, ai sensi del comma 1bis, comporta nuovo impegno di suolo non edificato fuori dal perimetro del territorio urbanizzato sulla quale, come previsto dal suddetto comma, si è già pronunciata la Conferenza di Copianificazione come indicato nel successivo paragrafo 3 – Piano strutturale.

3. PIANO STRUTTURALE

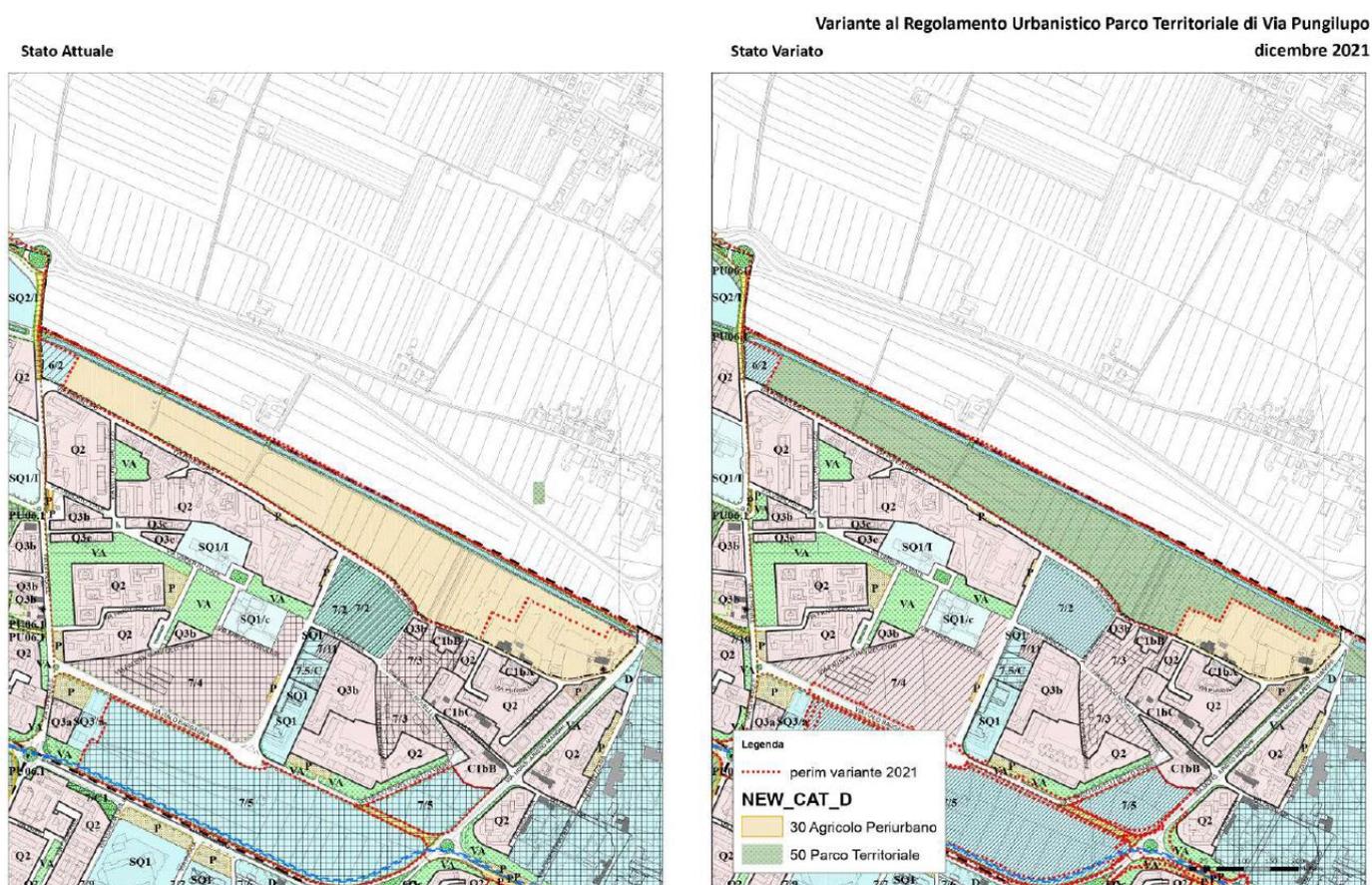
L'area in oggetto, in sede di conferenza di Copianificazione di cui all'art.25 della L.R. 65/2014, è stata inserita all'interno del sistema integrato del verde; l'intervento denominato SIV 2.b "realizzazione del sistema dei Parchi urbani nei Comune di Pisa e Cascina" costituisce uno degli elementi della connettività verde urbana e territoriale.

In base agli esiti della suddetta conferenza di copianificazione tenutasi il 10.04.2020 tale intervento è stato valutato conforme a quanto previsto dall'art. 25 comma 5 e conseguentemente il Piano strutturale adottato lo ha assunto all'interno della disciplina di Piano – art. 69 UTOE 7p Pisanova – Cisanello - quale obiettivo strategico finalizzato alla realizzazione di un sistema di verde urbano da attuarsi attraverso progetti di riforestazione urbana e di parchi a livello urbano e territoriale.

4. VARIANTE URBANISTICA

La Variante urbanistica riguarda l'area del Parco di via Pungiluppo attualmente individuata dal Vigente R.U. tra le "Aree agricole periurbane" di cui all' art. 1.1.1.8 delle Norme del Regolamento Urbanistico.

La Variante prevede per l'area una nuova destinazione urbanistica ovvero la destinazione a "Parco territoriale" di cui all' art. 1.1.1.10 del R.U.



5. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO.

Il progetto prevede, in un'area perimetrata a sud dalla via Pungiluppo e a nord dal fosso murato di circa 11 ettari, la messa a dimora di 1.800 alberature articolate con filari alberati, boschi urbani compatti e radi di diverse specie autoctone di diverse dimensioni ed adatte ai climi umidi tipici dei boschi igrofilo, vista la possibilità che il parco potrà allargarsi a seguito di eventi estremi.

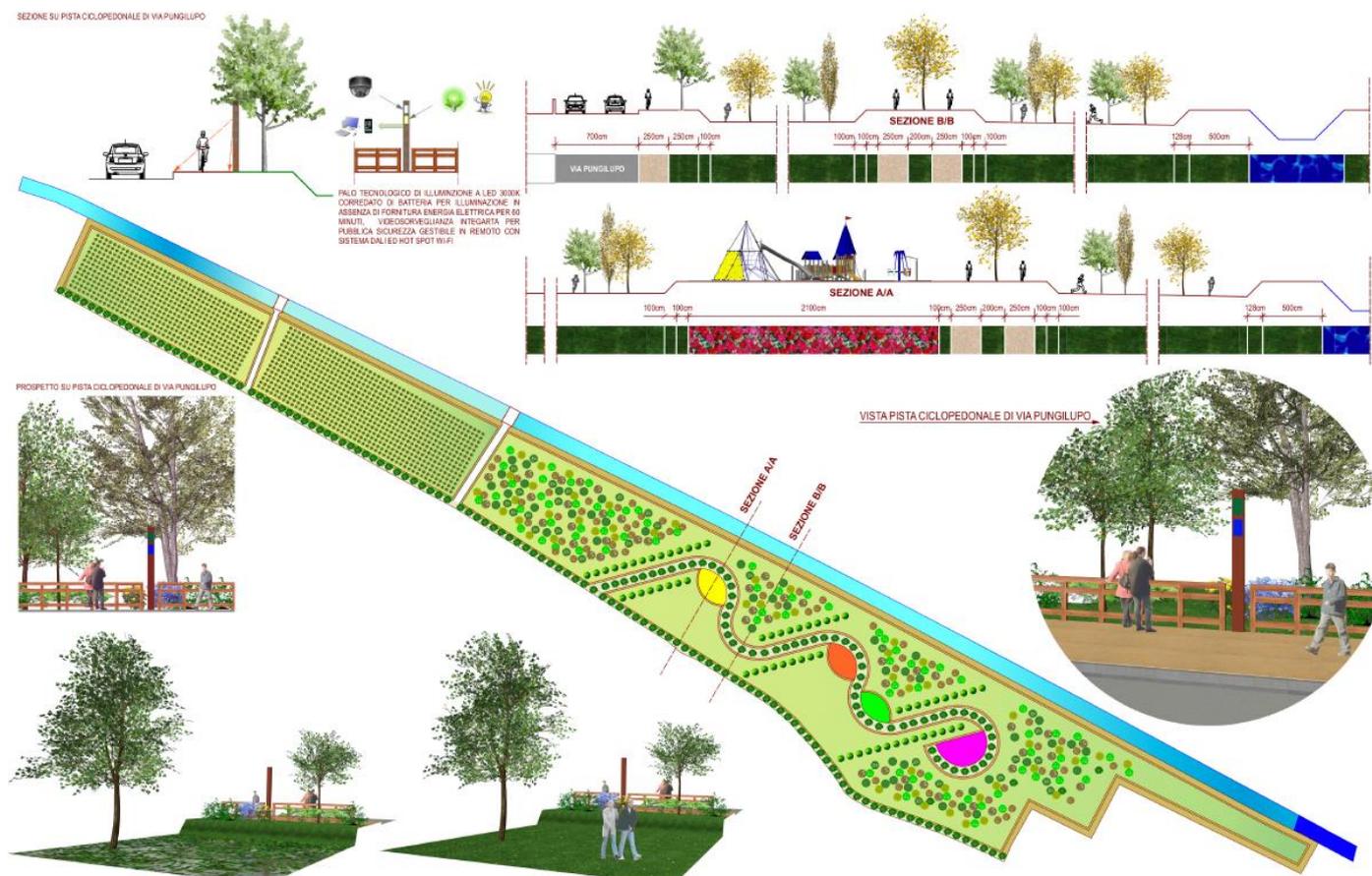
Il progetto prevede la realizzazione di una pista ciclabile e pedonale, lungo la via Pungiluppo che seguirà l'andamento del terreno per una lunghezza di 1.000 ml e larghezza complessiva di 250 cm. Il nuovo percorso ciclabile e pedonale

connetterà, attraverso una mobilità dolce, i quartieri nord e sud di Pisanova separati dalla viabilità a grande scorrimento di traffico sia su via di Cisanello che su via Bargagna poiché entrambe, tra l'altro, si collegano all'ospedale di Cisanello che è in fase di un grande ampliamento delle strutture sanitarie. Sul percorso della pista ciclopedonale sono previste l'installazione di panchine, bacheche informative, rastrelliere per biciclette e l'impianto di pubblica illuminazione alimentato dai pannelli fotovoltaici posti in copertura del gazebo attrezzato, l'impianto di videosorveglianza e gli hot spot WI-FI per dare all'area piena connessione digitale.

Altresì il progetto prevede la realizzazione di un'area ludica attrezzata a quota di sicurezza idraulica pertanto sempre fruibile articolata in 4 aree con specifiche attrezzature ludiche e arredo urbano, di cui: l'area dei gattonamenti (1/5 anni) l'area dei salti e dell'equilibrio (6/12 anni) l'area delle arrampicate (13/18 anni) e un'area per la lettura e giochi da tavolo attrezzata con un gazebo e tavoli picnic.

E' stato previsto di impiegare materiali naturali sia per la pista ciclopedonale, costituiti da fondazioni stradali in stabilizzato di pietre calcaree con finitura superficiale con terre compatte, sia per le pavimentazioni delle aree ludiche costituite in gomma colata drenante; comunque ogni materiale o lavorazione sarà conforme al DECRETO 10 marzo 2020 parte E - Criteri ambientali minimi per il servizio di gestione del verde pubblico e la fornitura di prodotti per la cura del verde.

Nell'area in oggetto sono previste delle casse di espansione a corredo della regimazione idraulica dei canali posti a nord che confluiscono in un fosso murato che recaperà nel costruendo impianto idrovoro per lo scarico delle acque meteoriche nel fiume Arno, per la sicurezza dagli eventi atmosferici estremi sia dell'abitato di Pisa nord est, che di San Giuliano Terme ed inoltre del grande complesso ospedaliero in fase di ampliamento.



Ipotesi Progettuale

6. PROCEDIMENTO ESPROPRIATIVO

Ai proprietari delle aree interessate dall'esproprio per la realizzazione degli interventi di cui alla Variante urbanistica in oggetto sono state inviate le comunicazioni di avvio del procedimento amministrativo diretto all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio di pubblica utilità (art. 11 comma 1, D.P.R. n° 327/2001).

A seguito di tali comunicazioni sono giunte all'ufficio urbanistica-espropri, in merito all'avvio del procedimento espropriativo, n. 4 osservazioni ed in particolare:

1. Prot. 116229 del 12.11.2021: Gabriella Bresci – Daniele Maria Conzonato- L'osservazione ha per oggetto un terreno di proprietà non facente parte dell'area oggetto della Variante Urbanistica e quindi non soggetta ad esproprio;
2. Prot. 118281 del 17.11.2021: Malasoma Luca – L'osservante comunica di essere affittuario dei terreni di proprietà di Cosseddu Maurizio e comodatario dei terreni di proprietà di Gentili Luca;
3. Prot. 124532 del 02.12.2021 Studio Legale Tortorella per conto di Serena Menichelli – Antonella Mottola – Michele Angelo Mottola – L'osservazione richiede che sia stralciata dall'area oggetto della Variante la parte di proprietà degli osservanti, coltivata ad ulivi e ritenuta dagli stessi non indispensabile alla realizzazione del progetto di Parco;
- 4- Prot. 130987 del 17.12.2021 Avv. Giovanni Torsello per conto di Carla Gullo – Barbara Christinet – eredi signora Daniela Gullo Ehm – Domenico Gullo – L'osservazione composta da vari punti ha per oggetto principale la richiesta un equo indennizzo per l'esproprio dell'area mettendo in relazione vari esempi di casistiche relative a cessioni di aree nelle vicinanze.

Pisa, il 22/12/2021

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Davide Berrugi