



**COMUNE DI PISA**

DIREZIONE URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA – ESPROPRI  
GRANDI INTERVENTI EDILIZIA PUBBLICA RESIDENZIALE

**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA  
“SCHEDA NORMA 38.3 MARINA DI PISA – VIA  
ARNINO – COMPARTO 1”**

**FINALIZZATO ALLA RIQUALIFICAZIONE DELL’AREA ATTRAVERSO UN  
INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.**

**ALL. B – FASCICOLO DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE  
OSSERVAZIONI**

APPROVAZIONE

# FASCICOLO CONTRODEDUZIONI OSSERVAZIONI

## Elenco osservazioni

n. oss.	protocollo	Data	Mittente	Oggetto
1	44052/2023	06/04/2023	WWF Alta Toscana ODV	N. 1 OSSERVAZIONE INERENTE A "ADOZIONE PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA "SCHEDE NORMA 38.3 MARINA DI PISA – VIA ARNINO – COMPARTO 1

## Proposta controdeduzioni dell'ufficio

Al fine di valutare quanto di seguito esposto si rimanda ai vari documenti richiamati ed agli elaborati riportati in sintesi in calce al presente fascicolo.

### **OSS. 1** **WWF Alta Toscana ODV prot. 44052 del 06.04.2023**

**Oggetto:** N. 1 OSSERVAZIONI INERENTI A "ADOZIONE PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA "SCHEDE NORMA 38.3 MARINA DI PISA – VIA ARNINO – COMPARTO 1", FINALIZZATO ALLA RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA ATTRAVERSO UN INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA: ZONA OMOGENEA B, SCHEDE NORMA 38.3 MARINA DI PISA – VIA ARNINO – COMPARTO 1" DAL VIGENTE REGOLAMENTO URBANISTICO

### **Sintesi osservazioni: WWF alta toscana ODV**

1. si richiede la tutela di tutti gli ambienti dunali e della macchia mediterranea presenti nell'area d'intervento, senza eroderne ulteriori porzioni. Per quelle stesse aree si richiede di non attuare operazioni di taglio vegetazionale, rendendo disponibili i nostri esperti ad un sopralluogo per individuare eventuali endemismi e specie meritevoli di particolare tutela. Durante le fasi d'intervento si richiede di non stoccare, depositare o movimentare materiali nelle suddette zone, neanche a margine, prevenendo qualsiasi forma di danneggiamento delle aree naturali;
2. si richiede di valutare un fondo drenante non solo per gli stalli auto del nuovo parcheggio, ma per l'intera area carrabile;
3. si richiede che nel nuovo parcheggio siano previste alberature non solo lungo il perimetro ma anche nell'area centrale, prevedendo la messa a dimora di alberature autoctone.

In merito alle varie richieste si evidenzia che:

1. il Piano già prevede la Tutela degli ambienti dunali esistenti secondo quanto indicato nell'analisi del verde, nelle indicazioni dell'ufficio del Parco di San Rossore e nelle Norme Tecniche di attuazione e in particolare il Piano prevede:
  - a) di destinare a verde pubblico l'area dunale esistente secondo le seguenti modalità:  
*- la progettazione e sistemazione dovrà essere eseguita secondo le indicazioni riportate nella relazione dell'Analisi del verde allegata al presente Piano come da istruzioni fornite dagli esperti dell'Ente Parco in materia di conservazione e dal funzionario dell'Ufficio Comunale Litorale e Pinete;*

- dovrà essere realizzata una delimitazione dell'area verde pubblico mediante staccionata alla maremmana in legno previa pulizia del terreno e regolamentata la manutenzione per gli anni futuri secondo le modalità previste dalla convenzione;

b) prevede una fascia a verde di tutela della duna all'interno del lotto privato:

- la fascia di ml.8 a sud del lotto confinante con il verde pubblico dovrà essere sistemata a verde e non potrà essere impegnata da manufatti di qualsiasi tipo. In tale area è ammessa esclusivamente la realizzazione di marciapiedi in aderenza all'edificio con profondità massima di ml.3,50;

- le aree destinate a verde all'interno del lotto privato saranno mantenute in conformità alla specifica definizione indicata nell'Analisi del Verde allegata al presente Piano attuativo.

- nell'area destinata a parcheggio e verde privato dovranno essere integrate e messe a dimora le stesse essenze già esistenti nella parte fronte strada (Tamerici) tali da aumentare la percezione del verde per tutta l'area del piano;

c) in particolare le prescrizioni indicate dal Parco allegate al Piano sono:

è opportuno che la porzione attualmente a macchia mediterranea non sia interessata da interventi al suo interno (es. sentieri, ingressi di mezzi per interventi puntuali) che possono frammentare l'habitat naturale e ridurre le funzioni anche consolidatrici della duna. Pertanto sono opportuni solo interventi di rimozione dei rifiuti sul suo perimetro esterno e successiva delimitazione con staccionata in legno per prevenire ingressi e altri usi impropri.

Visto quanto sopra l'Ufficio propone di accogliere l'osservazione pur non modificando gli elaborati adottati.

2. Attualmente il sedime del parcheggio è del tipo impermeabile, il piano già prevede la realizzazione del parcheggio pubblico con materiali drenanti per tutta l'area carrabile vedi tav. 5.2, e pertanto il progetto implementerà le superfici drenanti

Visto quanto sopra l'Ufficio propone di accogliere l'osservazione pur non modificando gli elaborati adottati.

3. Sentito l'ufficio Infrastrutture in merito all'implementazione delle alberature nell'area centrale del parcheggio pubblico e richiamato il verbale della Conferenza di Servizi del 25.05.2023 ai sensi dell'art. 23 della disciplina del PIT-PPR per la verifica della disciplina paesaggistica, conclusasi a condizione che in sede di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica sia valutata l'opportunità di incrementare il numero di alberature all'interno dell'area destinata a parcheggio.

L'Ufficio propone di accogliere l'osservazione così come indicato all'art. 10 delle NTA che fa salve le prescrizioni della Conferenza di cui al verbale del 25.05.2023, proponendo la modifica delle NTA come segue: correggere il refuso relativo alla data della conferenza paesaggistica eliminando "10.08.2022" ed inserendo "25.05.2023".