



## COMUNE DI PISA

PEC [comune.pisa@postacert.toscana.it](mailto:comune.pisa@postacert.toscana.it)

### Edilizia Privata

Palazzo Pretorio – Vicolo del Moro, 2  
56125 Pisa

Amministrativi tel:  
050-910299 / 428 / 552 / 792 / 793

#### Orario di apertura al pubblico

Sportello e ritiro atti:

Martedì e Giovedì

ore 09,00 - ore 12,30

Tecnici: previo appuntamento

Pisa, 15/03/2021

Pratica n. 2020/EP/003441

**Oggetto:** Piano di Recupero, ai sensi dell'art. 4.3 delle NTA del RU, per il Recupero di volumi esistenti a favore di destinazione commerciale e residenziale posti in via Emanuele Filiberto Duca d'Aosta.

#### **VERBALE conferenza di servizi del 25/02/2021**

Vista l'indizione della Conferenza di Servizi **DECISORIA** ai sensi dell'art. 14 bis, legge n. 241/1990 e smi., da effettuarsi in forma semplificata ed in modalità asincrona, il cui termine era fissato per il 11/02/2020;

Richiamata la richiesta integrazioni prot. 4301 del 13/01/2021 inviata a seguito di:

- l'esito istruttorio dell'ufficio Edilizia Produttiva del 10/12/2020;
- la nota dell'ufficio Urbanistica, del 08/01/2021, in merito agli aspetti geologici, idraulici e sismici;
- la nota di Geofor Spa del 05/01/2021 (prot.2764 del 11/01/2021);

Vista la documentazione integrativa trasmessa dal proponente con nota prot. 10736 del 28/01/2021;

Richiamata la nota di Trasmissione della documentazione integrativa, prot. 16234 del 11/02/2021, con la quale è stato posticipato il termine per l'invio dei pareri/contributi al 25/02/2021;

Ricordato che il 11/03/2021 era il termine ultimo entro il quale si doveva comunque concludere la conferenza di servizi.

Atteso che alla conferenza di servizi risultano invitati ad esprimersi i seguenti Uffici/Enti:

- Comune di Pisa - Direzione Turismo – Tradizioni Storiche – Ambiente
- Comune di Pisa - Direzione Infrastrutture e viabilità – Verde e arredo urbano – Edilizia pubblica
- Comune di Pisa - Direzione Patrimonio
- Comune di Pisa -Polizia Municipale
- Comune di Pisa - All'Ufficio Pianificazione di area vasta e paesaggio
- Comune di Pisa - All'uff. Urbanistica
- PISAMO srl
- All'Azienda UsI Toscana Nord Ovest
- e-distribuzione SpA - Infrastrutture e Reti Italia AREA CENTRO NORD - ZONA LIVORNO-PISA
- Toscana Energia Spa
- Acque S.p.a.

- TELECOM S.p.a.
- GEOFOR S.p.a.
- Alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le province di Pisa e Livorno
- Autorità di Bacino

Dato atto che:

- allegati all'istanza risultavano già presentati i seguenti pareri preventivi:
  - Enel rif. Prot. 93808 del 15/02/2019 - parere favorevole con prescrizioni;
  - Toscana energia rif. Prot. 4241 12/2/2019 - parere favorevole;
  - Acque rif. Prot. n. 0017519/19 del 16/04/2019 - parere favorevole a condizioni;
  
- entro la data del 25/02/2021 e comunque entro il 11/03/2021, risultano pervenuti i seguenti pareri:
  - Autorità di Bacino, Protocollo Partenza N. 9477/2020 del 15/12/2020 (contributo);
  - Geofor del 05/01/2021, nostro prot. 2764 del 11/01/2021 – Parere favorevole a condizioni;
  - Toscana Energia prot. 10299 del 28/01/2021 che rimanda al precedente parere protocollo n° 4241 del 12-02-2019 – parere favorevole;
  - MIBACT - Prot. 16456 del 12.02.2021 - contributo
  - ENEL - Prot. 18165 del 17.02.2021 - parere favorevole con prescrizioni;
  - Acque (ACQUEDOTTO E FOGNATURA NERA )- Prot. 20544 del 24.02.2021 – parere favorevole a condizioni;
  - Direzione D-06 Infrastrutture Viabilità – Verde e Arredo Urbano – Edilizia Scolastica e Cimiteriale del 10/03/2021 (acquisito tramite programma interno di gestione) parere favorevole con prescrizioni;
  - Uff. Urbanistica Geologo del 03/03/2021 (acquisito tramite programma interno di gestione) - parere favorevole con prescrizioni;
  - Ufficio Pianificazione area vasta e paesaggio del 10/03/2021 (acquisito tramite programma interno di gestione) - parere favorevole con prescrizioni;
  - Ufficio edilizia produttiva del 10/03/2021 (acquisito tramite programma interno di gestione) - parere favorevole con prescrizioni;
  
- Non sono pervenuti pareri dei seguenti enti/uffici regolarmente convocati:
  - Comune di Pisa - Direzione Turismo – Tradizioni Storiche – Ambiente
  - Comune di Pisa - Direzione Patrimonio
  - Comune di Pisa -Polizia Municipale
  - PISAMO srl
  - All'Azienda Usl Toscana Nord Ovest
  - TELECOM S.p.a.

Dato atto che in assenza di segnalazioni in merito, la documentazione messa a disposizione mediante pubblicazione sul Server indicato nelle comunicazioni, è stata regolarmente e completamente acquisita dai partecipanti, la mancata comunicazione della determinazione di cui sopra entro termine stabilito equivalgono ad assenso senza condizioni.

Conclusioni:

I lavori della conferenza si concludono con la seduta odierna.

La proposta di Piano di Recupero dovrà essere modificata/integrata in recepimento delle prescrizioni emerse; dopo la riconsegna degli elaborati modificati/integrati alla Uff. edilizia

produttiva, l'ufficio stesso, se necessario, provvederà ad acquisire direttamente apposito parere ad ogni servizio/ente interessato.

Ai fini della procedura paesaggistica regionale di cui all'art. 23 comma 3 del PIT con valenza di piano paesaggistico, successivamente alla verifica di cui sopra, ed a seguito dell'adozione del Piano di Recupero da parte della Giunta Comunale, si procederà all'invio alla regione Toscana della documentazione di Piano di Recupero per la convocazione della conferenza di servizi.

Allegati:

- Autorità di Bacino, Protocollo Partenza N. 9477/2020 del 15/12/2020;
- Geofor del 05/01/2021, nostro prot. 2764 del 11/01/2021;
- Toscana Energia prot. 10299 del 28/01/2021;
- MIBACT - Prot. 16456 del 12.02.2021;
- ENEL - Prot. 18165 del 17.02.2021;
- Acque (ACQUEDOTTO E FOGNATURA NERA )- Prot. 20544 del 24.02.2021;
- Direzione D-06 Infrastrutture Viabilità – Verde e Arredo Urbano – Edilizia Scolastica e Cimiteriale del 10/03/2021;
- Uff. Urbanistica Geologo del 03/03/2021;
- Ufficio Pianificazione area vasta e paesaggio del 10/03/2021;
- Ufficio edilizia produttiva del 10/03/2021;

U.O. Edilizia produttiva  
Arch. Carlotta Pierazzini

**Il Responsabile del Procedimento**  
**La Dirigente Ing. Daisy Ricci**



- c) in caso di richiesta di contatore ad uso cantiere, si rilascia **NULLA OSTA** all'installazione di un contatore (di DN20) da cantiere per l'edificazione del fabbricato in oggetto (contratto di fornitura controllata interrompibile); da posizionare al limite della proprietà, come sopra indicato (lungo Via Emanuele Filiberto Duca D'Aosta);
- d) come da regolamento vigente, per gli edifici di nuova costruzione, è obbligatorio per ogni unità immobiliare stipulare un distinto contratto di fornitura idrica;
- e) 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 NERA/MISTA/DEPURAZIONE:

- lungo via Emanuele Filiberto Duca D'Aosta, è presente un collettore fognario di tipo misto, che recapita i propri reflui con immissione diretta in ambiente, attraverso cespite autorizzato denominato ID00043;
- trattandosi di fabbricati esistenti da svariati anni, Acque spa prende atto di quanto dichiarato nella relazione allegata alla documentazione presentata, che indica che non sono previsti aumenti dello scarico di refluo rispetto al precedente utilizzo degli edifici.

Considerato quanto sopra, si esprime **parere favorevole** ad allacciare le acque reflue domestiche relative agli immobili in oggetto alla **fognatura mista** recapitante in ambiente esistente lungo Via Emanuele Filiberto Duca D'Aosta a condizione che:

- vista la presenza di fognatura di tipo misto con immissione in ambiente, sia eseguito trattamento dei reflui attraverso l'installazione di depuratore idoneo allo scarico in ambiente adeguatamente proporzionato in termini di A.E.;

- 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 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 mista; per lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere richiesto specifico parere al competente ufficio comunale.

Il presente parere ha una **validità temporale di un anno** a partire dalla data di protocollo; trascorso tale termine, è necessario che la SV chieda nuovo parere preventivo, così da avere una valutazione realistica e puntuale in merito all'effetto del nuovo insediamento urbano sulla struttura della rete idrica, sulla disponibilità di risorsa e sulla rete di smaltimento reflui.

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. tecnici: p. ed. Alberto Alderigi tel. 050\843242 mail: [a.alderigi@acque.net](mailto:a.alderigi@acque.net).

Distinti saluti.

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



## Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale

Rif. ns. prot. n. 09353 del 11.12.2020

Rif. vs. prot. n. 113568 del 11.12.2020

COMUNE DI PISA

Direzione Urbanistica-Edilizia Privata

Ufficio Edilizia Produttiva

c.a. Dott. Ing. Daisy Ricci

[comune.pisa@postacert.toscana.it](mailto:comune.pisa@postacert.toscana.it)

**Oggetto:** Piano di Recupero, ai sensi dell'art. 4.3 delle NTA del RU, per il Recupero di volumi esistenti a favore di destinazione commerciale e residenziale posti in via Emanuele Filiberto Duca d'Aosta - Indizione conferenza di servizi decisoria ai sensi della L. 241/90, art. 14 bis.

In relazione alla procedura di cui all'oggetto, visionati gli elaborati tecnici allegati al progetto, si riporta il presente contributo istruttorio relativo a quanto di competenza.

Ai fini della definizione delle problematiche connesse alla realizzazione degli interventi, si dovrà tenere conto degli studi e degli strumenti di pianificazione vigente di questa Autorità di bacino distrettuale, pubblicati sul sito ufficiale [www.appenninosettentrionale.it](http://www.appenninosettentrionale.it).

In particolare, per quanto riguarda il *Piano di gestione del rischio di alluvioni del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale*, approvato con DPCM 27 ottobre 2016, pubblicato in G.U. n. 28 del 3 febbraio 2017, si è constatato che l'intervento ricade in aree classificate dal PGRA come P3 (pericolosità da alluvione elevata) e pertanto è soggetto a quanto previsto dagli articoli 7 e 8 della Disciplina di Piano. A tale riguardo, dalla visione degli elaborati tecnici allegati, pur in assenza di esplicita caratterizzazione tecnico-giuridica degli interventi rispetto al PGRA, si ritiene che l'intervento in progetto non rientri tra quelli per i quali è prevista l'espressione di parere da parte di questa Autorità. L'intervento dovrà comunque essere realizzato in condizioni di gestione del rischio idraulico, secondo quanto indicato dalla normativa regionale vigente.

Cordiali saluti

Il Dirigente  
Dott. Ing. Serena Franceschini

RS



## DIREZIONE D-06

Infrastrutture Viabilità – Verde e Arredo Urbano – Edilizia Scolastica e Cimiteriale

Alla direzione D-10 URBANISTICA  
Al Dirigente Ing. Daisy Ricci  
P.O. Arch. Carlotta Pierazzini

OGGETTO: Piano di Recupero, ai sensi dell'art. 4.3 delle NTA del RU, per il Recupero di volumi esistenti a favore di destinazione commerciale e residenziale posti in via Emanuele Filiberto Duca d'Aosta – **Parere di Competenza**

Preso atto della indizione della conferenza di servizi del 11/12/2020, prot. 113568, e successiva nota integrativa prot. n. 114097 del 14.12.2020 e viste le integrazioni trasmesse in data 28.01.2021 prot. n. 10736;

Considerato che il progetto prevede essenzialmente tre interventi pubblici, di cui:

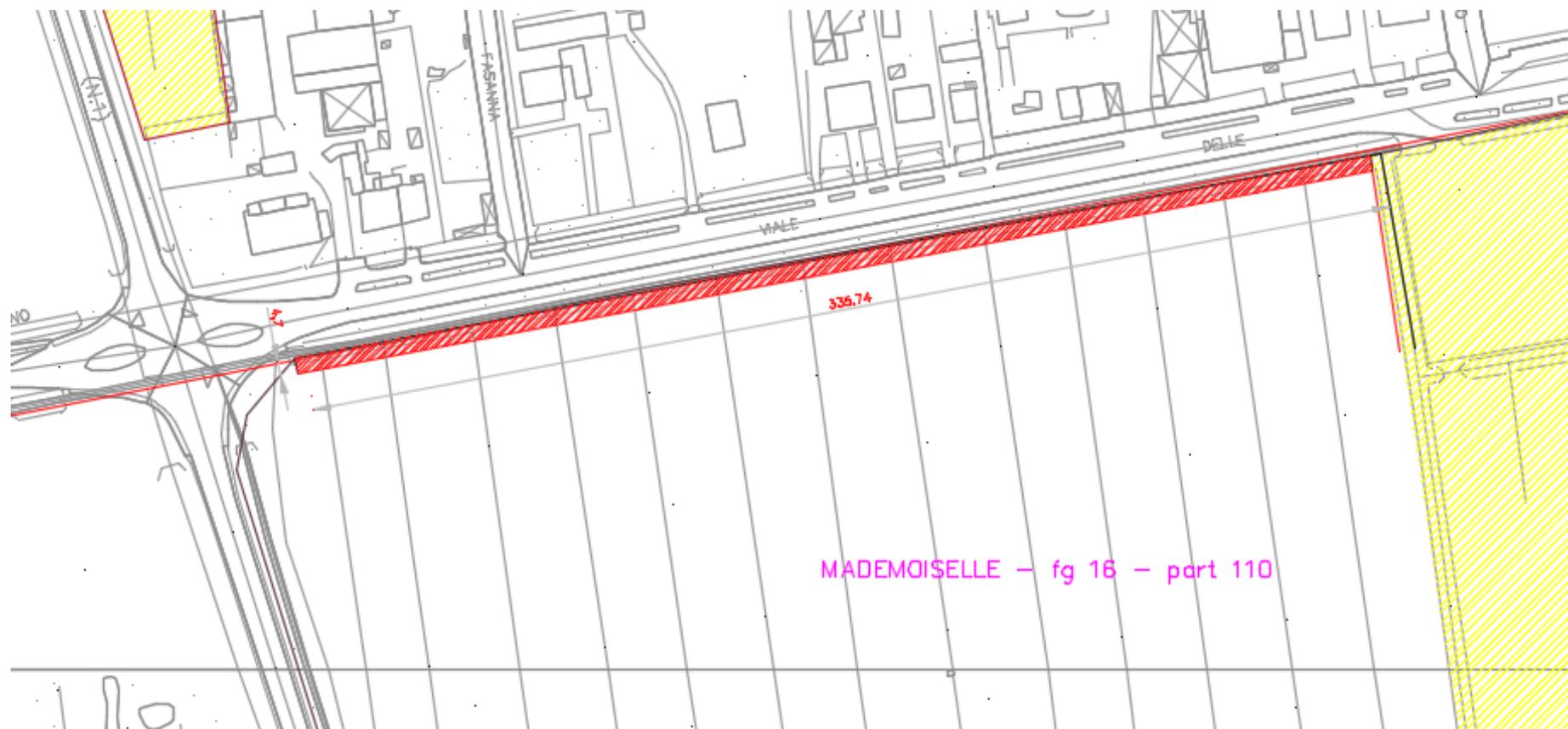
- 1) la realizzazione di un'area a verde con un percorso pedonale di connessione su proprietà privata con oneri economici a carico del privato ma assicurando l'uso pubblico di tali aree;
- 2) la cessione di una area a verde ubicata lungo il Viale delle Cascine;

Con la presente si esprime **parere favorevole a condizione**:

- 1) che la porzione di area di 700 mq prevista come verde privato ad uso pubblico sia invece trasformata in verde pubblico con cessione gratuita e realizzazione a scomputo oneri. Dovrà pertanto essere presentato progetto dell'opera pubblica ai sensi del codice di contratti. L'ufficio si riserva di verificarne i contenuti prima dell'adozione;
- 2) che la realizzazione e le manutenzioni ordinarie e straordinarie del percorso pedonale ad uso pubblico di connessione siano a carico del soggetto attuatore e non gravino sul Comune di Pisa;

- 3) che la restante parte di superficie da cedere come verde pubblico a standard sia individuata l'area di 1704 mq individuata catastalmente al foglio 16, particella 110 per una lunghezza di 336 mt. e di larghezza 5,00 mt. (allegato A) precisando che il nuovo confine catastale tra le proprietà sarà il baricentro/interasse del nuovo canale di regimazione delle acque meteoriche prospiciente l'area di proprietà privata del richiedente, di cui alla sezione stradale (allegato B);
- 4) non si prevedono prescrizioni per quanto riguarda la monetizzazione degli standard a parcheggio.

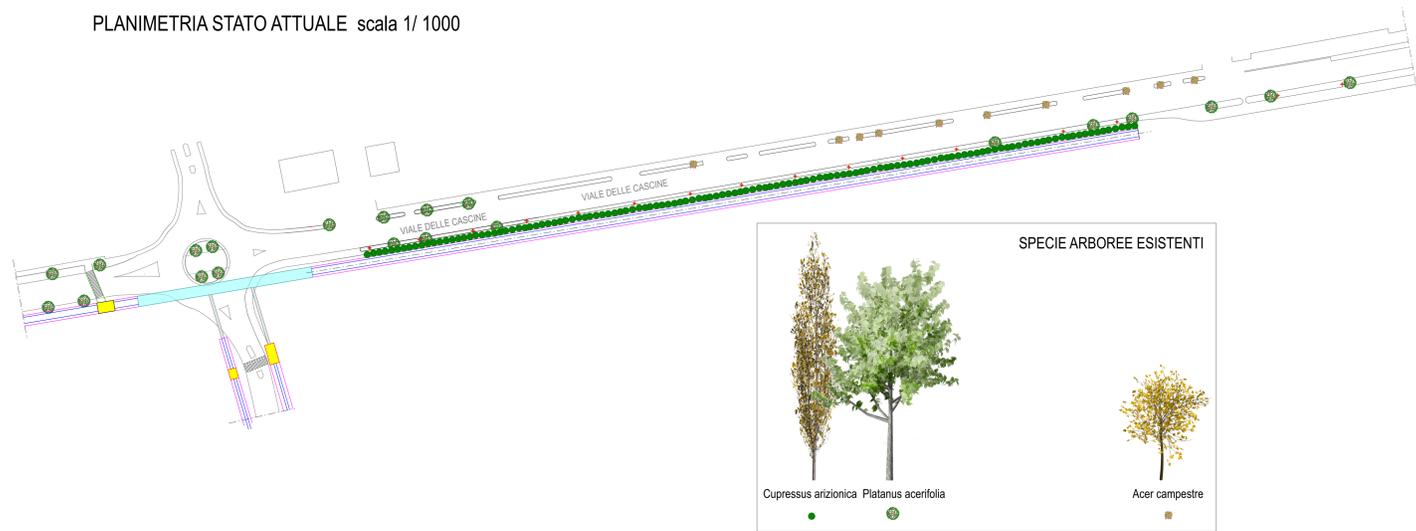
Il Dirigente  
Arch. Fabio Daole



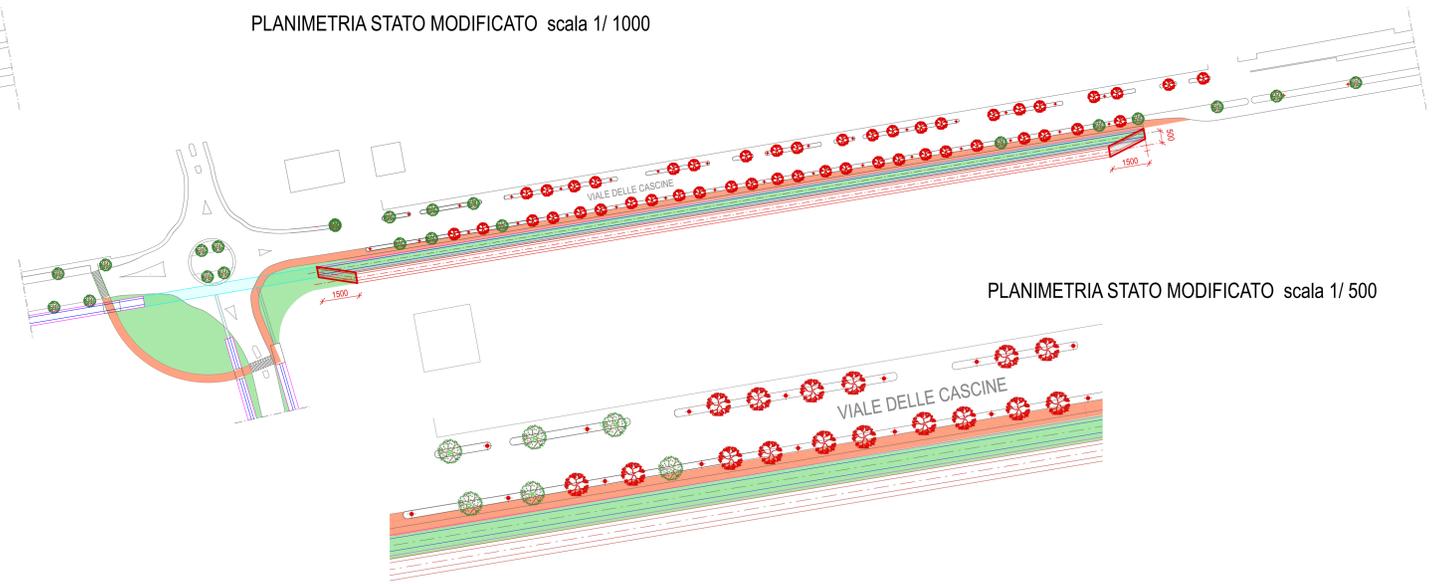
MADemoISELLE - fg 16 - part 110

1 10

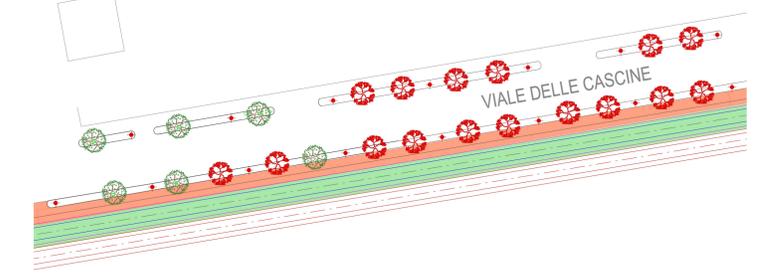
PLANIMETRIA STATO ATTUALE scala 1/ 1000



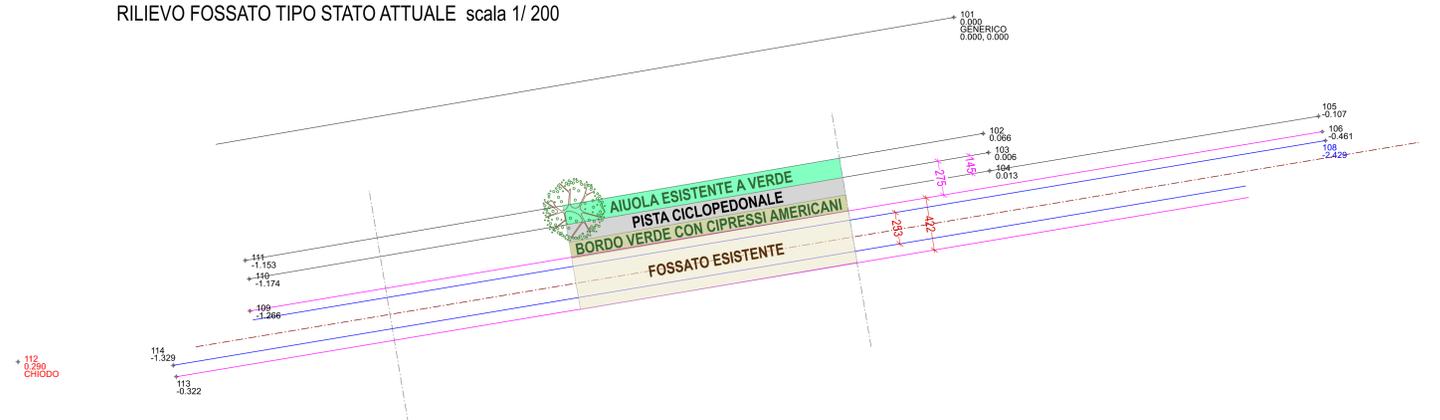
PLANIMETRIA STATO MODIFICATO scala 1/ 1000



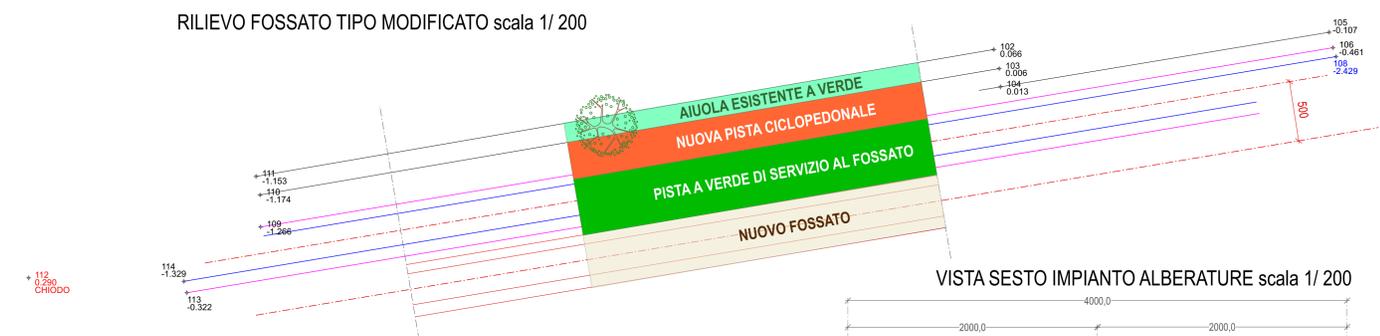
PLANIMETRIA STATO MODIFICATO scala 1/ 500



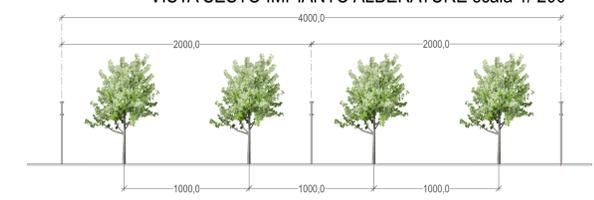
RILIEVO FOSSATO TIPO STATO ATTUALE scala 1/ 200



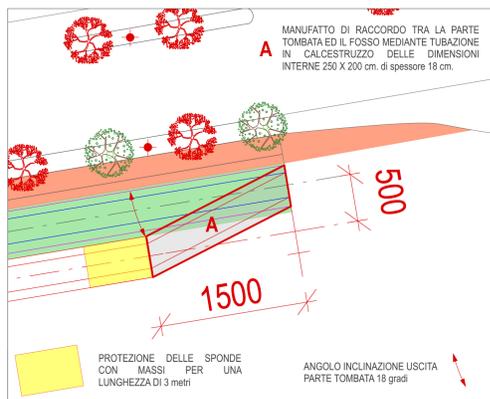
RILIEVO FOSSATO TIPO MODIFICATO scala 1/ 200



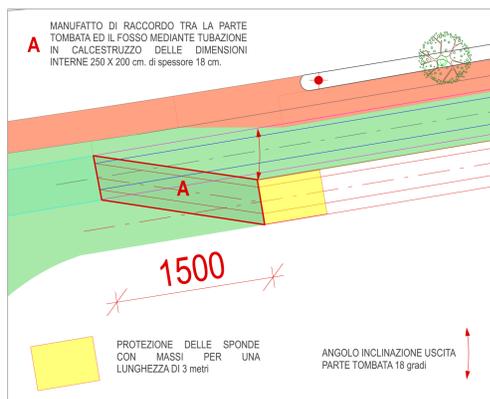
VISTA SESTO IMPIANTO ALBERATURE scala 1/ 200



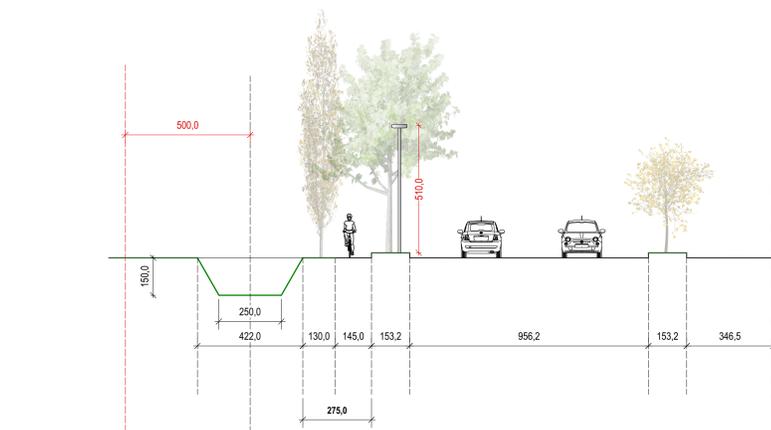
LE NUOVE ALBERATURE CHE SARANNO MESSA A DIMORA SONO VALLIS CLAUSA e 25/30 cm. e numero 60  
 IL NUOVO POSIZIONAMENTO DELLA PUBBLICA ILLUMINAZIONE E' DI 20 metri;  
 IL NUOVO SESTO D'IMPIANTO DELLE ALBERATURE DI PLATANUS CLONE (VALLIS CLAUSA) E' DI 10 metri  
 PER L'INTERO VIALE DALLA CITTA' ALL'AURELIA IL SESTO D'IMPIANTO DELLE ALBERATURE E' DI 10 metri



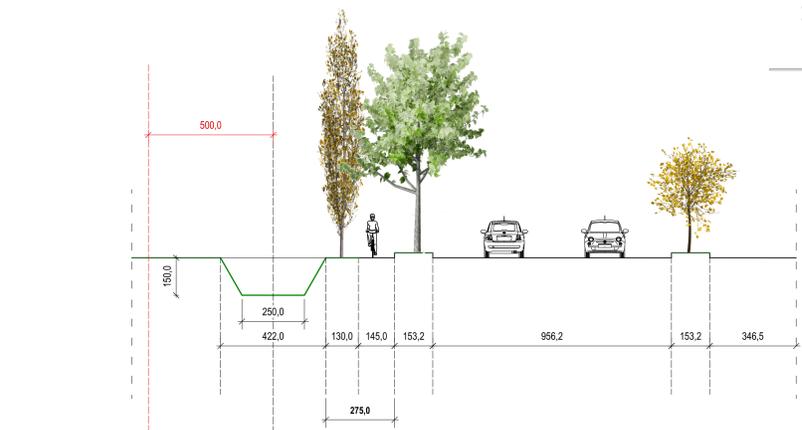
PARTICOLARE USCITA DAL FOSSO TOMBATO LATO CITTA' scala 1/ 500



PARTICOLARE INGRESSO FOSSO TOMBATO SU VIA AURELIA scala 1/ 500



VIALE DELLE CASCINE - SEZIONE STRADALE TIPO PUBBLICA ILLUMINAZIONE scala 1/100



VIALE DELLE CASCINE - SEZIONE STRADALE TIPO scala 1/100



**COMUNE DI PISA**  
 PROGETTO ESECUTIVO

Rotatoria intersezione Via Aurelia con il Viale delle Cascine

Tavola UNICA  
 RIQUALIFICAZIONE VIALE CASCINE EST

Scale: 1/1000 - 1/200 - 1/100  
 Data: Marzo 2021  
 Formato: A0

Responsabile del Procedimento: Arch. Daniela Montanelli  
 Progetto: Arch. FABIO DAOLE - Ing. DAVIDE BONICOLI - Geom. MASSIMO BOI



E-DIS-17/02/2021-0131616

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

DIS/CNO/ZO-LI-PI/UOR-PI

e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it

**Oggetto:** Parere piano di Recupero, ai sensi dell'art. 4.3 delle NTA del RU, per il Recupero di volumiesistenti a favore di destinazione commerciale e residenziale posti in via Emanuele Filiberto Ducad'Aosta

Spett.le Comune di Pisa Direzione urbanistica edilizia produttiva Uff. Edilizia produttiva;

L'immobile oggetto del piano di recupero dispone di una fornitura di energia elettrica di 33 Kw, tale potenza non è certamente sufficiente al fabbisogno dalla struttura, per tanto 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.

E' auspicabile tenere conto anche dello sviluppo della mobilità elettrica per tanto della necessità di attivare colonnine di ricarica all'interno di parcheggi sia pubblici che privati. La cabina di trasformazione garantisce la possibilità di fornire la potenza necessaria all'immobile, ad eventuali punti di ricarica oltre che garantire il corretto funzionamento di impianti di produzione energia rinnovabile.

Distinti Saluti

Alleghiamo:

- specifica tecnica della cabina unificata modello box codifica DG2061

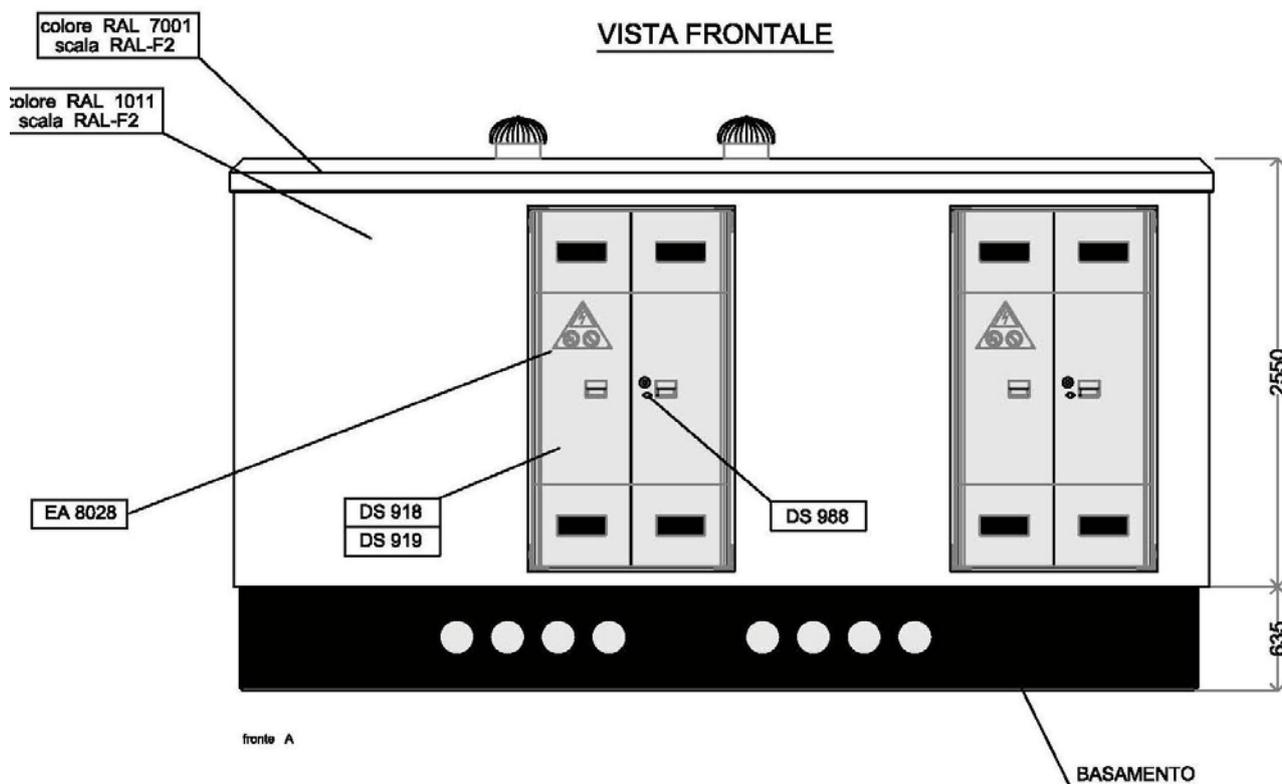
**Federico Selvatici**  
Il Responsabile

Il presente documento e' 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 e' effettuata da Enel Italia S.p.A. e costituisce una copia integra e fedele dell'originale informatico, disponibile a richiesta presso l'Unita' emittente.

1/1

	SPECIFICA TECNICA	Pagina 29 di 43
	Box in cemento armato prefabbricato per apparecchiature elettriche per altitudini fino a 1000 metri sul livello del mare.	<b>DG 2061</b>  Rev. 07 19/12/2011

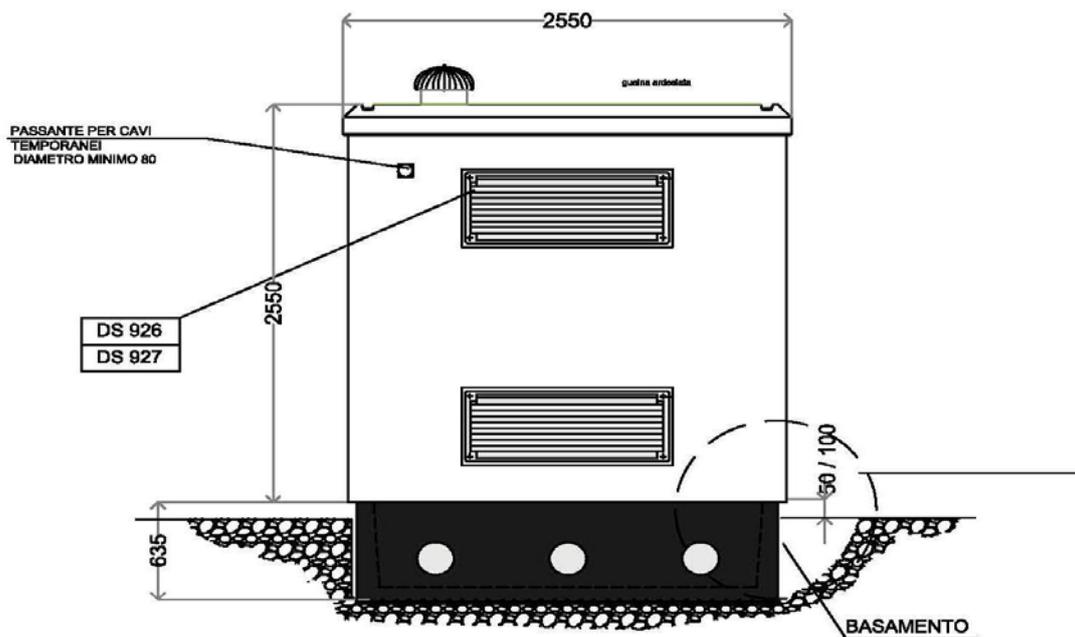
### 13. ALLEGATO B – ELABORATI ARCHITETTONICI D’INSIEME E PARTICOLARI COSTRUTTIVI



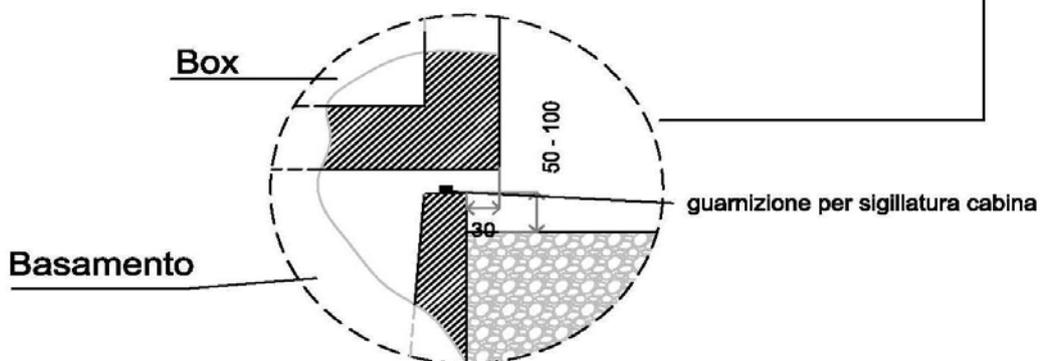
<b>MATRICOLE</b>	
<b>227280</b>	<b>CON SERRAMENTI IN VETRORESINA</b>
<b>227283</b>	<b>CON SERRAMENTI IN ACCIAIO INOX</b>

	SPECIFICA TECNICA	Pagina 30 di 43
	<p>Box in cemento armato prefabbricato per apparecchiature elettriche per altitudini fino a 1000 metri sul livello del mare.</p>	<p><b>DG 2061</b></p> <p>Rev. 07</p> <p>19/12/2011</p>

**VISTA LATERALE DESTRA**



**Part. 1  
(Assemblaggio box-basamento)**

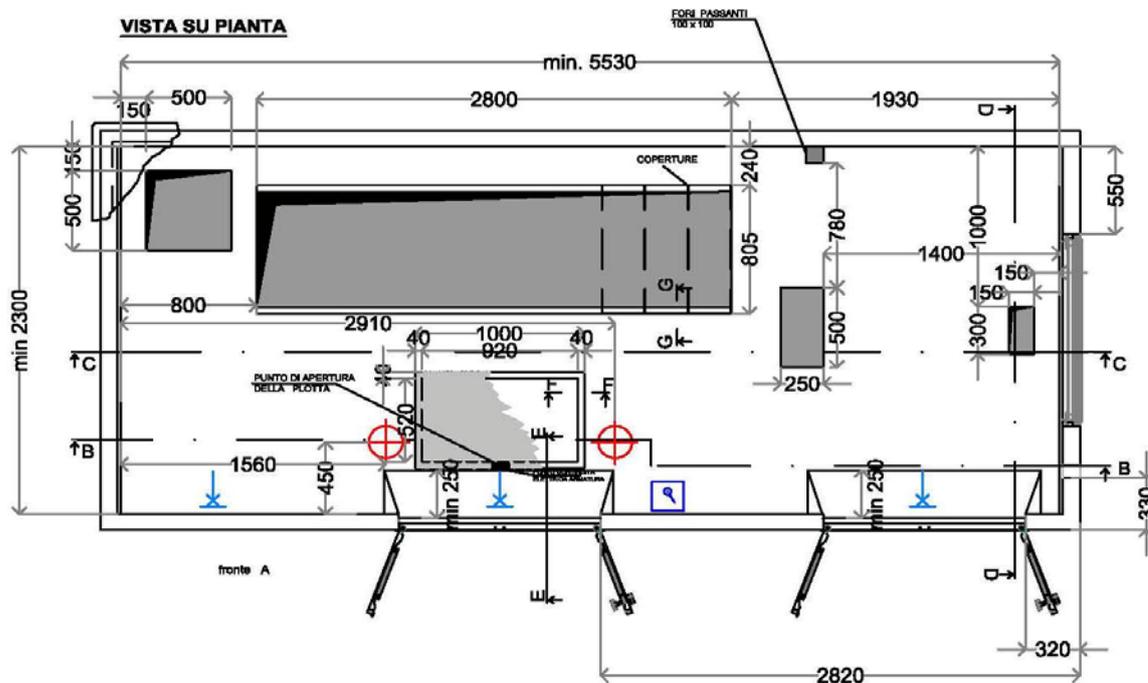




Box in cemento armato prefabbricato per apparecchiature elettriche per altitudini fino a 1000 metri sul livello del mare.

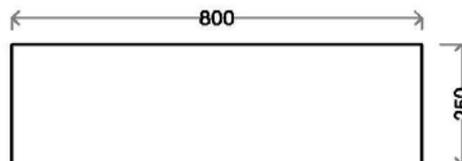
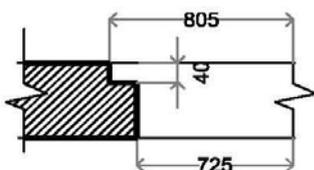
**DG 2061**

Rev. 07  
19/12/2011



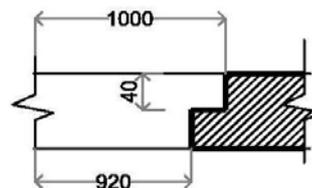
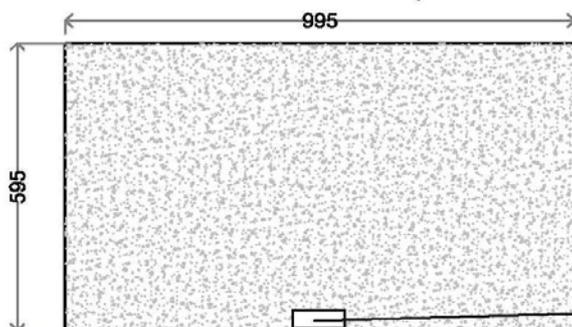
**COPERTURE APERTURE PASSAGGIO CAVI**  
Lastre in vetroresina compresso sp. 40

**n.3 COPERTURE FORI MT**

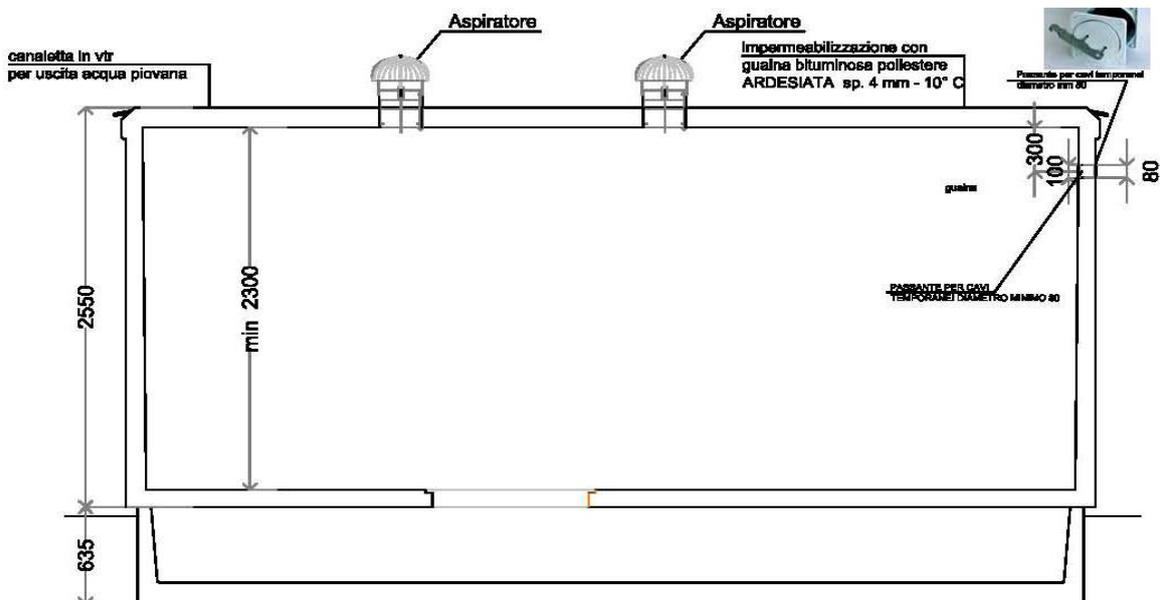


**SEZIONE G-G**

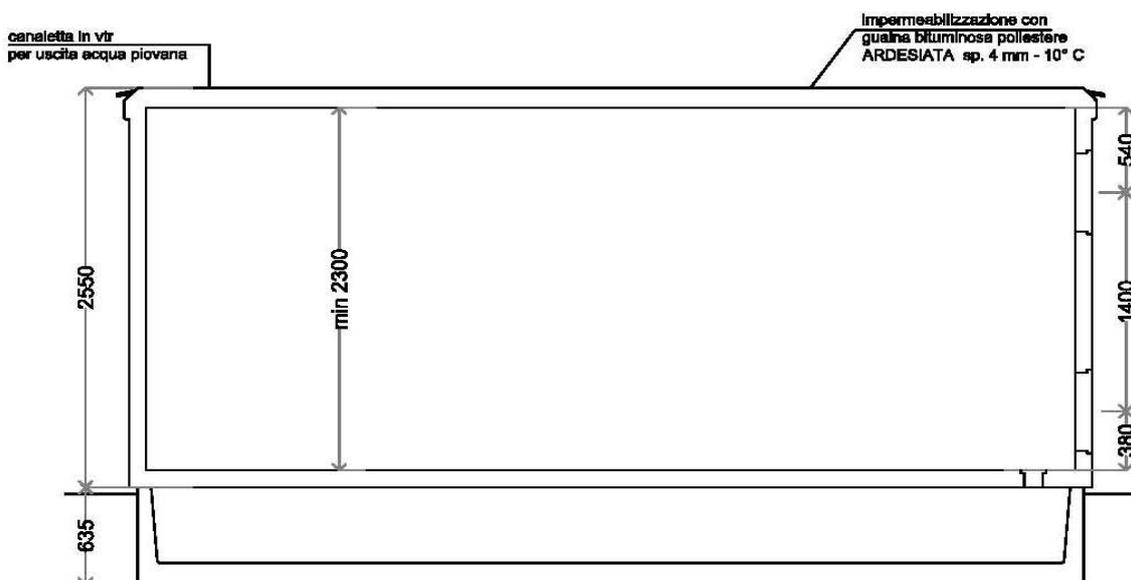
**COPERTURA PASSO UOMO ACCESSO VASCA**  
Plotta in vetroresina sp. 50



	SPECIFICA TECNICA	Pagina 32 di 43
	<p>Box in cemento armato prefabbricato per apparecchiature elettriche per altitudini fino a 1000 metri sul livello del mare.</p>	<p><b>DG 2061</b></p> <p>Rev. 07</p> <p>19/12/2011</p>



**SEZIONE B - B**



**SEZIONE C - C**



# GEOFOR

Pontedera, 05/01/2021

Alla c.a. Arch. Salvatore Re  
Via San Martino, 1  
leonardosrlpisa@legalmail.it  
56125 - Pisa

E.p.c. Alla c.a. Daisy Ricci  
Comune di Pisa  
Via Degli Uffizi, n. 1  
d.ricci@comune.pisa.it  
56100 - Pisa

**Oggetto:** parere tecnico di validazione Piano di Recupero, ai sensi dell'art. 4.3 delle NTA del RU, per il Recupero di volumi esistenti a favore di destinazione commerciale e residenziale posti in via Emanuele Filiberto Duca d'Aosta

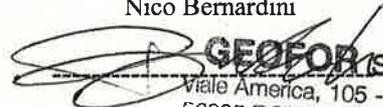
Con la presente siamo a rispondere alla Vs, richiesta di parere num. prot. 10193 del 14/12/2020.

L'area da predisporre a Isola Ecologica deve rispettare quanto disciplina l'Ordinanza Dirigente n. DN 16/15 del 15/01/2015, sia per dimensione che per ubicazione.

Qualora eventualmente, fosse necessario un ampliamento di volumetria a causa di quantitativi maggiori di rifiuto, che al momento non sono quantificabili, dovrà essere prevista un'area dedicata nella zona di parcheggio (01).

Quanto sopra descritto è legato alla possibilità di accesso all'area con i mezzi pesanti adibiti alla raccolta e salvo diversa specifica da parte dell'Amministrazione comunale.

Servizi Ambientali  
Nico Bernardini



**GEOFOR S.p.A.**  
Viale America, 105 - GELLO  
56025 PONTEDERA (Pisa)  
P.I. 0115333 050 9



**Geofor Spa società con socio unico Retiambiente Spa**

Viale America 105 - 56025 Pontedera (PI) - Tel. 0587 2619 - Fax 0587 291959

Sito: [www.geofor.it](http://www.geofor.it) - mail: [info@geofor.it](mailto:info@geofor.it) - PEC: [geofor@legalmail.it](mailto:geofor@legalmail.it)

Capitale Sociale € 2.704.000 i.v. - C.F. P. IVA e Iscr. Reg. Imprese Pisa 01153330509

Numero Verde  
**800 - 959095**



Ministero

per i beni e le attività culturali

e il turismo

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

Comune di Pisa  
Direzione urbanistica edilizia produttiva  
Uff. Edilizia produttiva  
[comune.pisa@postacert.toscana.it](mailto:comune.pisa@postacert.toscana.it)

Class. 34.43.01

**Oggetto:** indizione Conferenza di Servizi decisoria ai sensi della L. 241/90, art. 14 bis – Pisa, via Emanuele Filiberto Duca d'Aosta, Piano di Recupero, ai sensi dell'art. 4.3 delle NTA del RU, per il recupero di volumi esistenti a favore di destinazione commerciale e residenziale - Comune di Pisa

**Riferimenti catastali:** Fg. 20, P.la 44, Sub. 5

**Procedimento:**

vs. nota 2020/EP/003441 prot. 113568 del 11/12/2020 (**prot. SABAP n.14017 del 11/12/2020**)

vs. nota 2020/EP/003441 prot. 114097 del 14/12/2020 (**prot. SABAP n.14131 del 15/12/2020**) - nuovo link per documentazione

In riscontro alla vs. nota prot. 114097 del 14/12/2020, pervenuta con nota prot. SABAP n.14131 del 15/12/2020, recante la richiesta di contributi nell'ambito della Conferenza di Servizi decisoria ai sensi della L. 241/90, art. 14 bis, avente come oggetto il Piano di Recupero, ai sensi dell'art. 4.3 delle NTA del RU, per il recupero di volumi esistenti a favore di destinazione commerciale e residenziale nel Comune di Pisa, questa Soprintendenza, vista la documentazione inviata, trasmette il seguente **contributo di competenza**:

Il Piano di Recupero riguarda un complesso edilizio ricompreso all'interno di un'area situata nel centro storico del Comune di Pisa posta in Via Emanuele Filiberto Duca D'Aosta n.3, identificata catastalmente al N.C.E.U. al Foglio 20, Particella 44, Subalterno 5; suddetta area risulta vincolata ai sensi dell'art.136 del d.lgs. 42/2004 con D.M. 19/05/1964 G.U. 147 del 1964, "Zone adiacenti alle mura urbane di Pisa"; l'ambito è inoltre sottoposto al vincolo monumentale "Zona di rispetto alle mura urbane di Pisa".

Dall'analisi della documentazione pervenuta emergono elementi di incoerenza rispetto alle previsioni di riqualificazione dell'area a ridosso delle mura urbane. La Scheda Sezione 4 relativa al DM 147-1964 enuncia tra le criticità dell'area l'alterazione delle visuali godibili dal percorso sommitale delle mura, dovuta anche all'impropria collocazione, all'interno della fascia verde, di manufatti e parcheggi che si configurano come elementi di degrado e discontinuità nell'ambito del sistema del verde urbano adiacente alle mura. Oltre gli obiettivi orientati al recupero e riqualificazione delle aree verdi, pubbliche e private, prospicienti le mura, la Scheda indica altresì, tra le direttive, quella di "2.b.1. Riconoscere le aree verdi presenti nelle adiacenze delle mura medievali e quelle che potenzialmente possono essere recuperate per completare il sistema del verde attorno al centro storico".

Il Piano di Recupero in oggetto, così come configurato, accoglie solo in parte le prescrizioni della Scheda, riservando a verde una fascia limitata compresa tra il parcheggio e le mura, e destinando invece a parcheggio una superficie ben più estesa.



Si richiede pertanto di riconfigurare il Piano di Recupero destinando a verde una zona sufficientemente ampia rispetto alla superficie libera attuale, tale da stabilire un rapporto di continuità con le aree verdi dei lotti adiacenti, e di valutare situazioni di parcheggio più contenute, in modo da non compromettere l'integrità della percezione visiva da e verso il bene monumentale e gli spazi pubblici di valore storico-architettonico.

Inoltre, sempre al fine di garantire la coerenza con le prescrizioni della Scheda Sezione 4 relativa al DM 147-1964 riguardanti in particolare la conservazione delle visuali da e verso le mura storiche di Pisa, e per evitare sovrapposizioni incongrue con gli elementi di valore storico e architettonico del contesto urbano, **si prescrive** che:

- non siano realizzate nuove volumetrie, eccedenti rispetto alla sagoma attuale dell'immobile principale tipo capannone; a tal proposito si richiedono informazioni in merito allo stato di legittimità paesaggistica dei volumi addossati all'immobile principale. Qualora suddetti volumi dovessero risultare privi di legittimità, si preveda di liberare l'area dalle volumetrie incongrue, liberando le visuali verso le mura;
- la fascia di verde compresa tra gli edifici e le mura preveda la piantumazione di alberature non per filari lineari ma per gruppi disomogenei per essenza e per collocazione;
- per quanto riguarda i sistemi di illuminazione, questi siano tali da non creare discontinuità tra l'area oggetto dell'intervento e le porzioni urbane adiacenti, e tali altresì da non alterare la percezione delle mura storiche attraverso l'impiego di dispositivi illuminanti incongrui e scarsamente coerenti con il carattere dei luoghi e con la presenza del bene;
- si chiede fin d'ora di rivedere l'altezza del rivestimento costituito da lamiere o reti stirate traforate per il volume tipo capannone, al fine di limitare sovrapposizioni rispetto allo sfondo costituito dalle mura storiche; si richiede un approfondimento rispetto ai materiali, tonalità e finiture, al fine di poterne valutare la compatibilità con i caratteri del contesto;
- si ribadisce inoltre la prescrizione contenuta al punto 4.c.3 della medesima Scheda Sezione 4 relativa al DM 147-1964: "non sono consentiti interventi che comportino [...] la realizzazione di depositi a cielo aperto". Pertanto non si preveda un utilizzo dell'area libera diversa dalla funzione a parcheggio, percorso pedonale, e area a verde attrezzato con destinazione pubblica, ritenute funzioni compatibili con il contesto urbano in cui ricade l'intervento.

Si resta pertanto in attesa di una revisione del Piano di Recupero proposto, che risolva in maniera adeguate le criticità finora esposte.

Il Responsabile del procedimento  
Arch. Maria Irene Lattarulo

IL SOPRINTENDENTE  
arch. Esmeralda VALENTE  
(atto sottoscritto digitalmente ai sensi degli artt. 20 e ss. del d.lgs. n. 82/2005)



DIST/Realinv – FP/pdg– Prot. n.

Spett.le  
Comune di Pisa  
Vicolo del Moro, 2  
56125 Pisa  
Comune.pisa@postacert.toscana.it

**OGGETTO: Comune di Pisa, variante al R.U. ex Gea in Via Emanuele Filiberto Duca D' Aosta.**

Facendo seguito alla vostra richiesta pervenutaci con nostro protocollo n° 734 del 13/01/2021, e facendo riferimento alla documentazione inoltrata, con la presente prendiamo atto di quanto comunicatoci e non rileviamo, in questa fase, criticità collegate alla distribuzione del gas metano.

Alla presente alleghiamo, per vostra opportuna conoscenza, un precedente parere nostro protocollo n° 4241 del 12-02-2019 inviato all' Architetto Salvatore Re.

Per ulteriori chiarimenti attinenti alla presente è possibile rivolgersi al Per. Ind. Paolo Del Gratta (tel. 050 848745 email 'paolo.delgratta@toscanaenergia.it').

Distinti saluti.

Fabio PARENTI  
Il Responsabile  
Realizzazione Investimenti  
*[documento firmato digitalmente]*

DIST/Realinv – FP/pdg– Prot. n.

Spett.le  
Comune di Pisa  
Vicolo del Moro, 2  
56125 Pisa  
Comune.pisa@postacert.toscana.it

**OGGETTO: Comune di Pisa, variante al R.U. ex Gea in Via Emanuele Filiberto Duca D' Aosta.**

Facendo seguito alla vostra richiesta pervenutaci con nostro protocollo n° 734 del 13/01/2021, e facendo riferimento alla documentazione inoltrata, con la presente prendiamo atto di quanto comunicatoci e non rileviamo, in questa fase, criticità collegate alla distribuzione del gas metano.

Alla presente alleghiamo, per vostra opportuna conoscenza, un precedente parere nostro protocollo n° 4241 del 12-02-2019 inviato all' Architetto Salvatore Re.

Per ulteriori chiarimenti attinenti alla presente è possibile rivolgersi al Per. Ind. Paolo Del Gratta (tel. 050 848745 email 'paolo.delgratta@toscanaenergia.it').

Distinti saluti.

Fabio PARENTI  
Il Responsabile  
Realizzazione Investimenti  
*[documento firmato digitalmente]*



## COMUNE DI PISA

PEC [comune.pisa@postacert.toscana.it](mailto: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, 09/03/2021

Al responsabile del procedimento  
Ing Daisy Ricci  
SEDE

**Oggetto:** “Piano di Recupero ex GEA”, ai sensi dell’art. 4.3 delle NTA del RU, per il Recupero di volumi esistenti a favore di destinazione commerciale e residenziale posti in via Emanuele Filiberto Duca d'Aosta - **Parere ufficio edilizia;**

Pratica n. 2020/EP/003441

Vista l’istanza di richiesta di approvazione del Piano di Recupero, ai sensi dell’art. 4.3 punto 12 delle NTA del RU, per il Recupero di volumi esistenti a favore di destinazione commerciale e residenziale, acquisita al prot. n. 103417 del 09/11/2020, registrata sul portale SUE al n. 3441/2020, presentata dal Signor Matteo Madonna in qualità di Legale rappresentante della Società CEMES S.p.A.;

Richiamata l’indizione della conferenza di servizi, prot. 113568 del 11-12-2020,

vista la documentazione integrativa trasmessa il 28/01/2021 prot. 10736;

Si ritiene il progetto sostanzialmente conforme alle prescrizioni Urbanistiche, a condizione che prima dell’adozione siano adeguati gli elaborati grafici e documentali a quanto sotto indicato:

- Relazione tecnica:
  - eliminare refusi e riferimenti alla destinazione residenziale sostituita con la destinazione residenziale;
  - eliminare eventuali dati sensibili;
- Norme tecniche di attuazione:
  - Aggiungere, tra gli interventi ammessi ai sensi del DPR 380/2001, anche la nuova edificazione limitatamente alla demolizione e ricostruzione a parità di Volume e SUL (necessario per gli interventi soggetti ai vincoli di cui al DLgs 42/2004);
  - Inserire i parametri urbanistici minimi e massimi da rispettare, Volume, Superficie utile lorda, Superficie coperta e permeabile derivanti dallo stato attuale e riferimenti normativi per il calcolo (DPGR 64/R/2013);
  - Elencare le sole destinazioni ammissibili tra quelle previste dall’”ambito 34” della NTA del RU e per le quali risultano effettuate la Valutazione ambientale e le verifiche urbanistiche ed eliminare refusi e riferimenti alla destinazione residenziale non più prevista;

- indicare le superfici a STANDARD dovute ai sensi del DM 144/68 e del RU), e specificare le superfici ad uso pubblico, e/o pubbliche in cessione e/o quelle da monetizzare previste dal Piano;
  - eliminare: art. 7 convenzione, art. 9 frazionamenti, art. 10 deroghe;
  - inserire le prescrizioni derivanti dalla VAS e dai pareri degli Enti;
  - inserire obbligo di previsione delle infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli ai sensi dell'art. art. 28-bis del regolamento edilizio (in attuazione a quanto previsto dall'art. 16 del D.Lgs. n. 48/2020; ed obbligo di predisposizione, in sede di titolo edilizio, esplicito progetto della cartellonistica stradale ai sensi dell'art. 6 del DPRG 23/R/2020;
  - inserire prescrizioni di carattere paesaggistico derivanti dalla relazione paesaggistica di adeguamento al PIT, in cui dovranno/potranno confluire le prescrizioni di carattere architettonico (coperture materiali ecc) e del Verde;
  - inserire disciplina delle eventuali modifiche che comportano varianti al piano;
  - inserire validità del Piano;
  - inserire eventuali ulteriori indicazioni derivanti da prescrizioni di altri enti/uffici;
- elaborati grafici
    - eliminare refusi “residenza” in luogo del “Direzionale” (elab 34 - 43)
  - schema di convezione
    - dovrà essere rivista alla luce degli esiti della Conferenza di Servizi;

L'istruttore  
Arch. Carlotta Pierazzini



## COMUNE DI PISA

D10 Urbanistica-edilizia privata -mobilità – servizi amministrativi alla mobilità

Palazzo Pretorio – Vicolo del Moro,2 - 56125 PISA  
[comune.pisa@postacert.toscana.it](mailto:comune.pisa@postacert.toscana.it)

Pisa, 03/03/2021

Arch. Carlotta Pierazzini

Ing. Daisy Ricci

**OGGETTO:** Piano di Recupero, ai sensi dell'art. 4.3 delle NTA del RU, per il recupero di volumi esistenti a favore di destinazione commerciale e residenziale- via Emanuele Filiberto Duca d'Aosta – pratica n. 3441/2020.

**Richiesta rettifiche e integrazioni in merito agli aspetti paesaggistici a seguito di trasmissione di ulteriore documentazione (prot. 10736 del 28/01/2021)**

In riferimento alla documentazione trasmessa con protocollo sopra indicato si rileva quanto segue:

- Il contenuto della relazione tecnica di cui ai punti 9 e 9.1 unitamente ai contenuti del documento denominato "Verifica di congruenza con il PIT" dovranno confluire in un unico elaborato finalizzato a dimostrare con le adeguate argomentazioni la conformità e compatibilità dell'intervento con tutte le prescrizioni impartite dalla sezione 4 della scheda del D.M19/05/1964 G.U. 147 del 1964 - *Zone adiacenti alle mura urbane di Pisa*. In particolare, dovrà essere prestata particolare attenzione agli aspetti percettivi e a quelli che riguardano le aree verdi adiacenti alle mura, anche in considerazione di quanto indicato nel parere della locale Soprintendenza di cui al protocollo n. 1854 del 12.02.2021,
- Gli esiti delle valutazioni paesaggistiche dovranno essere opportunamente considerati ai fini della definizione della disciplina del Piano di Recupero e pertanto dovrà essere conseguentemente integrato l'apparato dispositivo delle norme.

PO. Pianificazione area vasta e paesaggio  
arch. Sandro Ciabatti



COMUNE DI PISA  
**Direzione Urbanistica-Edilizia Privata**  
Servizi Amministrativi Mobilità  
Ufficio Urbanistica  
Palazzo Pretorio – Vicolo del Moro,2  
56125 Pisa

Tel: 050 910430

e-mail: [urbanistica@comune.pisa.it](mailto:urbanistica@comune.pisa.it)  
PEC: [comune.pisa@postacert.toscana.it](mailto:comune.pisa@postacert.toscana.it)

Orario di apertura:  
martedì e giovedì: 9.00 – 12.30

Pisa, 15/02/2021

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

**Oggetto:** Piano di Recupero, ai sensi dell'art. 4.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del RU comunale, per il Recupero di volumi esistenti a favore di destinazione commerciale e residenziale posti in via Emanuele Filiberto Duca d'Aosta a Pisa.  
**Parere di competenza sulle integrazioni.**

Gli elaborati progettuali integrativi trasmessi a questo ufficio verificano la fattibilità dell'intervento in merito alla potenzialità di liquefazione dei terreni.

Per il deposito delle indagini al Genio Civile Valdarno Inferiore dovrà essere compilata e trasmessa a questi uffici la modulistica allegata al D.P.G.R. n. 4961 del 03/04/2020.

Cordiali saluti.

L'Istruttore Direttivo  
Dott. Geol. Alessandra Pippi