



**COMUNE DI PISA**  
**DIREZIONE URBANISTICA**  
**UFFICIO PIANIFICAZIONE**



**L.R. N. 1 DEL 03.01.2005**  
**VARIANTE ALLA SCHEDA NORMA N. 38/C**  
**“ZONA DI RECUPERO EDILIZIO URBANISTICO**  
**COMPLEMENTARE AL PORTO TURISTICO**  
**DI MARINA DI PISA”**

**FASCICOLO DELL'OSSERVAZIONE E**  
**CONTRODEDUZIONE**

OSSERVAZIONE N. 1

MARCA DA BOLLO

€ 14,62

00030350 00001450 W01X3001  
00005370 23/06/2006 09:14 1A  
0001-00000 BE9C37360DE9CA20

0 1 05 098202 222 9

**COORDINAMENTO PER LA SALVAGUARDIA  
E LA RIQUALIFICAZIONE DI BOCCADARNO**

c/o Legambiente  
Via San Lorenzo 38  
56100 Pisa  
tel.-fax: 050-550399  
e-mail: faguccin@tin.it

COMUNE DI PISA	
Direzione Urbanistica	
Prot. n.	24044
Data	28/06/2006

28 GIU. 2006

27 giugno 2006

**Al Signor Sindaco  
del Comune di Pisa  
56100 Pisa**

e p.c.

Signor Presidente  
Regione Toscana  
50100 Firenze

Signor Presidente  
Provincia di Pisa  
56100 Pisa

Signor Segretario  
Autorità di Bacino del Fiume Arno  
50100 Firenze

Signor Dirigente Ufficio  
Regionale Tutela Territorio  
56100 Pisa

Signor Direttore Regionale  
Beni Culturali e Paesaggistici  
della Toscana  
50100 Firenze

Signor Soprintendente  
Beni Culturali e Paesaggio  
56100 Pisa

Signor Presidente  
Parco Migliarino San Rossore Massaciuccoli  
56100 Pisa

**OGGETTO:** Deliberazioni n° 21 (L. R. 03.01.2005 n. 1 art. 17 - Variante alla Scheda Norma n. 38/c "Zona di recupero edilizio urbanistico complementare al porto turistico di Marina di Pisa" - adozione); n° 22 (L.R. 03.01.2005 n. 1 art. 65 e successivi -Piano di Recupero "ex Motofides" in località Marina di Pisa - adozione) approvate dal Consiglio Comunale di Pisa in data 29 Marzo 2006. **OSSERVAZIONI.**

Nel merito delle Deliberazioni in oggetto si presentano le seguenti osservazioni:

**a) Osservazioni relative all' inosservanza di leggi e norme**

**OSSERVAZIONE N° 1**  
**Inammissibilità dell'approvazione del Piano Attuativo in mancanza dell' avvenuta certificazione della BONIFICA dell'area oggetto del Piano stesso.**

Considerato che l'Ente Parco, in sede di controdeduzioni alle osservazioni alla scheda 39, avanzate nel contesto dell'iter di approvazione del 2° Piano di Gestione delle Tenute di Tombolo e Coltano, ha considerato la necessità che "la bonifica debba avvenire prima

della conferenza di programmazione o di altra iniziativa che la Regione voglia attivare", ne consegue che la regolamentazione dell'area risulta demandata, previa bonifica, alla disciplina che sarà contenuta nel successivo Piano Attuativo.

Visto che tale indirizzo, in applicazione della normativa regionale, è stato disatteso, si chiede l'annullamento del Piano Attuativo adottato perchè l'area di progetto risulta non idonea all'edificazione anche per la mancanza della preventiva certificazione della Provincia di Pisa attestante che le aree bonificate risultino idonee con le destinazioni d'uso previste in progetto.

Inoltre si chiede l'applicazione nei termini di legge di quanto confermato nella sentenza n° 2636/2006 del T.A.R. per la Toscana in merito alla preventiva necessità di certificazione dei risultati raggiunti dalla bonifica.

## **OSSERVAZIONE N° 2**

### **Inosservanza degli elementi prescrittivi della scheda 39 del Piano di gestione**

Al Punto 8 – Elementi prescrittivi della scheda 39 del Piano di gestione delle Tenute di Tombolo e Coltano, viene elencato, come primo punto il mantenimento della conformazione geometrica di Via Maiorca. Ciò risulta in contrasto sia con quanto previsto dalla Variante alla Scheda Norma n. 38/c "Zona di recupero edilizio urbanistico complementare al porto turistico di Marina di Pisa" adottata, sia da quanto previsto dal Piano di Recupero "ex Motofides" in località Marina di Pisa – adottato – che declassano Via Maiorca a strada pedonale.

In tal senso, nella conferenza dei servizi in data 15/02/06 l'architetto Berti del Comune di Pisa precisa "Sarà invece necessario provvedere.....alla modifica della scheda 39 del Piano di Gestione del Parco."

**Allo stato, tale modifica non è stata apportata e quindi si chiede l'annullamento del Piano Attuativo adottato (Del. N. 22) per palese inosservanza delle prescrizioni del Piano di Gestione del Parco.**

## **OSSERVAZIONE N° 3**

### **NUOVA VIABILITA' D' ACCESSO ALL'ABITATO DI MARINA: Inosservanza dell'art. 5 del Piano del Parco**

Il Piano del Parco prevede il mantenimento della Via Maiorca in quanto facente parte degli elementi infrastrutturali, mentre il Piano di Recupero prevede la trasformazione di Via Maiorca in strada pedonale e la realizzazione di una nuova viabilità di accesso a Marina di Pisa in evidente contrasto con l'art. 5 del Piano del Parco. Senza una preventiva variante regionale al Piano del Parco, tale trasformazione risulta preclusa ed illegittima.

## **OSSERVAZIONE N° 4**

### **Trasformazioni morfologiche – altezza degli edifici – rischio idraulico**

Nel Progetto del Piano di Recupero è previsto un notevole e ingiustificato rialzamento (da circa 1 a 2,40/3,40 m s.l.m.) dell'area ad Est di Via Maiorca destinata al villaggio turistico; le zone limitrofe a questa area (V. da Verrazzano, Via Caboto, Via Vivaldi ecc). si trovano generalmente a circa m 1,00 s.l.m. e comunque al di sotto di 1,5 m s.l.m). Con tale sopraelevazione: si eludono le prescrizioni circa le altezze degli edifici così come previsto nella Scheda 38C e nella scheda 39 del Parco;

si attua una trasformazione morfologica non prevista dagli strumenti urbanistici che oltretutto rende più vulnerabili le zone limitrofe al rischio inondazione proveniente, come asserito dall'Autorità di Bacino de' Fiume Arno, da Est (per sormonto argini circa in zona Tre Buche). Lo stesso vale per il tratto di Via Maiorca dal lungomare a Via Barbolani in caso di allagamento per pioggia/mareggiate.

**Considerato il contrasto con il Piano del Parco ed il Piano di Gestione dello stesso Parco, tale trasformazione morfologica è da considerarsi illegittima.**

#### **OSSERVAZIONE N° 5**

**Inosservanza dell' art. 6 della direttiva 92/43 CEE, relativo all'obbligo della Valutazione dell'Incidenza di piani e progetti non direttamente connessi e necessari alla gestione del sito di importanza comunitaria (SIC - ZPS).**

Le connessioni territoriali e ambientali tra Boccadarno e S.Rossore oltre che per evidenti caratteristiche geografiche ed ecologiche, sono esplicitate anche dai disposti legislativi che tutelano la Tenuta di S.Rossore. La legge 87/99 ha trasferito la proprietà della tenuta alla Regione Toscana la quale, nell'ambito delle linee per la tutela della biodiversità e degli habitat, ha individuato nella Tenuta di S.Rossore zone di protezione speciale (ZPS) e siti di importanza comunitaria (SIC) ai sensi delle direttive comunitarie 79/409/CEE, concernente la conservazione degli uccelli selvatici, e 92/43/CEE, comunemente indicata direttiva "Habitat".

Le norme prevedono appunto che i progetti, nel nostro caso il Piano Attuativo adottato, che, pur non ricadendo territorialmente nelle zone di protezione speciale o nei siti di importanza comunitaria, ma i cui effetti possono avere ricadute su di essi per evidenti motivi di contiguità, debbono essere assoggettati a valutazione di incidenza ambientale. In altre parole l'insieme della programmazione e della pianificazione territoriale deve tener conto della valenza naturalistico-ambientale dei siti individuati.

All'art. 6 della citata direttiva 92/43, i commi 3 e 4 chiariscono l'obbligo della Valutazione dell'Incidenza di piani e progetti non direttamente connessi e necessari alla gestione del sito e pongono rigorosi limiti per i progetti che presentano impatti significativi su siti in cui siano presenti habitat definiti prioritari ai sensi della stessa Direttiva. A tale proposito si riporta quanto dettato dai succitati commi 3 e 4:

Comma 3: "Qualsiasi piano o progetto non direttamente connesso e necessario alla gestione del sito ma che possa avere incidenze significative su tale sito, singolarmente o congiuntamente ad altri piani e progetti, forma oggetto di una opportuna valutazione dell'incidenza che ha sul sito, tenendo conto degli obiettivi di conservazione del medesimo. Alla luce delle conclusioni della valutazione dell'incidenza sul sito e fatto salvo il paragrafo 4, le autorità nazionali competenti danno il loro accordo su tale piano o progetto soltanto dopo aver avuto la certezza che esso non pregiudicherà l'integrità del sito in causa e, se del caso, previo parere dell'opinione pubblica".

Comma 4: "Qualora, nonostante conclusioni negative della valutazione dell'incidenza sul sito e in mancanza di soluzioni alternative, un piano o progetto debba essere realizzato per motivi imperativi di rilevante interesse pubblico, inclusi motivi di natura sociale o economica, lo Stato membro adotta ogni misura compensativa necessaria per garantire che la coerenza globale di Natura 2000 sia tutelata. Lo Stato membro informa la Commissione delle misure compensative adottate.

Qualora il sito in causa sia un sito in cui si trovano un tipo di habitat naturale e/o una specie prioritaria, possono essere adottate soltanto considerazioni connesse con la salute dell'uomo e la sicurezza pubblica o relative a conseguenze positive di primaria importanza per l'ambiente ovvero, previo parere della Commissione, altri motivi imperativi di rilevante interesse pubblico."

**Poiché è stato adottato il Piano Attuativo e se ne prevede l'approvazione senza che siano stati eseguiti studi idonei di incidenza che dovranno essere sottoposti alla valutazione ed approvazione del Parco risulta**

inevitabile la sospensione dell'iter approvativo dello stesso fino all'espletamento delle procedure sopra enunciate.

**b) Osservazioni derivanti dalla non conformità o non applicazione delle indicazioni emerse in sede di Conferenza dei servizi (conferenze tenute in data 21/12/2004 e in data 15/02/2006)**

**OSSERVAZIONE N° 6**

**PERICOLOSITA' / RISCHIO IDRAULICO**

Inosservanza della delibera Comitato Istituzionale Autorità di Bacino Fiume Arno n. 185/04 – art. 8 e dell'ivi richiamata norma n° 7 del Piano di Bacino.  
Inosservanza dell'art. 77 della Del. Consiglio Regione Toscana n. 12 del 25/01/2000

Poiché la gran parte dell' area edificabile prevista dal Piano Attuativo risulta a pericolosità idraulica 3, nella conferenza dei servizi del Dic. 2004 l'Autorità di bacino del Fiume Arno segnala che l'area è soggetta alla misura di salvaguardia della delibera n. 185/04 – art. 8 dell'ivi richiamata norma n° 7 del Piano di Bacino.

Le prescrizioni di tali norme sono evidenziate anche dall'Ufficio Regionale Tutela del Territorio (Genio Civile) di Pisa che, sempre nella Conferenza dei Servizi chiusa in data 21/12/2004 ed in quella tenuta in data 15/02/06, in relazione alla pericolosità idraulica verbalizza: "Preso atto delle condizioni di rischio idraulico cui risulta esposta l'area di interesse, parzialmente già definite nell'ambito della formazione del R.U. del Comune di Pisa, richiama quanto previsto dall'art. 77 della D.C.R. n. 12 del 25/01/2000 circa la necessità della contestuale approvazione del progetto degli interventi di messa in sicurezza, nell'ambito dell'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo. Per quanto attiene le caratteristiche dei suddetti interventi, gli stessi dovranno garantire il non aumento del rischio nel territorio circostante"  
Né la Variante della Scheda 38C, adottata, né il Piano attuativo adottato risultano supportati da progetti di opere di messa in sicurezza dell'area, né la Relazione idraulica - Allegato 6 della Del. N°22 - contiene studi idrologici-idraulici idonei ed esaustivi circa le condizioni di rischio della zona interessata dal progetto e delle zone ad essa circostanti.  
Si chiede pertanto l'annullamento del Piano Attuativo per inosservanza delle norme e prescrizioni sopra citate.

**OSSERVAZIONE N° 7**

**TRASFORMAZIONI MORFOLOGICHE**

Inosservanza della norma 13 del DPCM 5/11/99

Come richiamato dall' Autorità di Bacino del Fiume Arno in sede di Conferenza dei Servizi, tutta l'area oggetto dell'intervento di Piano Attuativo è soggetta alla norma 13 del DPCM 5/11/99 che recita:"....*Allo scopo di salvaguardare il sistema idrogeologico e l'equilibrio ecologico-ambientale, qualunque intervento che provochi variazioni morfologiche del suolo diverse dalle tradizionali lavorazioni agricole, comportanti sostanziali movimenti di terra, rialzamenti o variazioni di quota e/o modifiche della rete dei fossi o canali esistenti, è sottoposto ad autorizzazione rilasciata dall'autorità idraulica competente. ....*"  
In assenza di tale autorizzazione risulta inficiato l'iter di approvazione del Piano Attuativo.

## **OSSERVAZIONE N° 8**

### **Insufficienza degli studi per la difesa del suolo (dinamica costiera)**

La Provincia di Pisa, nella Conferenza dei Servizi del 15/02/06, in relazione alle proprie competenze in materia di difesa della costa e di idraulica (L.R. 91/98 e R.D. 523/1904) osserva che:

- "Negli elaborati esaminati mancano i risultati di uno **studio geomorfodinamico** mediante modello numerico o, meglio ancora, mediante modello fisico che ponga in luce gli effetti dell'opera in progetto sulla dinamica costiera. Infatti presumendo che il bacino portuale si comporti, nei confronti del moto ondoso incidente, come una cavità risonante, andrebbe verificata la possibilità che si abbia la generazione di fenomeni di interferenza costruttiva tra le onde in corrispondenza della bocca del porto e, di conseguenza, alla foce del Fiume Arno. Il modello dovrebbe coprire una fascia che si estende per 1500 metri a Nord e 1000 metri a Sud dall'ingresso del porto e dovrebbe spingersi verso il largo ad una distanza tale da avere condizioni al contorno congrue con quelle reali. Per ogni simulazione, devono essere accuratamente registrate le condizioni iniziali, quelle al contorno e le condizioni finali relative a tutto il dominio spaziale e temporale nel quale si è eseguita la simulazione. Ovviamente, nelle condizioni iniziali devono essere introdotte batimetrie che tengano conto dei dragaggi che si eseguiranno nel tratto antistante la bocca del porto, al fine di valutare l'influenza di essi sulla idrodinamica della foce dell'Arno".

**Poiché dall'esame degli elaborati del Progetto del Piano di Recupero non risulta che tale studio sia stato eseguito, considerato che l'impatto del progetto sulla dinamica costiera costituisce un aspetto decisivo per la fattibilità dello stesso da valutare preventivamente, si ritiene che l'iter di approvazione debba essere annullato.**

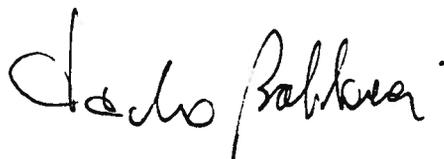
## **OSSERVAZIONE N° 9**

### **Inosservanza dell'art. 142 D.L. n. 42/04**

Come sottolineato dalla "Direzione delle Politiche formative e dei beni culturali – Settore Beni paesaggistici" della Regione, nella Conferenza dei servizi del 21/12/04 e ribadito in sede della Conferenza dei servizi del 15/02/06, " Il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio – D.L. n° 42/04, in vigore dal 01/05/2004, nella Parte III, Beni Paesaggistici, conferma all'art. 142 il vincolo paesaggistico derivante dalle categorie della L. 431/85; in particolare sono tutelati i territori costieri per una profondità di m 300 dalla linea di battigia ed i fiumi e le relative sponde per una fascia di m 150 ciascuna: il progetto in oggetto disattende le prescrizioni di legge, ponendo invece le previsioni ad una distanza decisamente inferiore ed utilizzando impropriamente come criterio localizzativo l'allineamento all'edificato già presente sul fiume, in direzione Pisa".

**Si chiede pertanto il rispetto delle leggi dello Stato e l'annullamento delle previsioni edilizie insistenti nella zona vincolata.**

p. il Coordinamento  
dr. Paolo Baldacci





Pisa, 5 dicembre 2006

Oggetto: L. R. n. 1/2005 - Variante alla scheda norma n. 38C del Regolamento Urbanistico "Zona di recupero edilizio ed urbanistico complementare al Porto Turistico di Marina di Pisa.  
**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI**

A seguito dell'adozione, con delibera del Consiglio Comunale n. 21 del 10.05.2006, della variante alla scheda norma n. 38C del Regolamento Urbanistico e dell'adozione, con delibera del Consiglio Comunale n. 22 del 10.05.2006, del piano di recupero dell'area "ex Motofides" di Pisa, è stata presentata una osservazione, relativa ad entrambe le delibere. Di seguito si elencano le controdeduzioni, mantenendo per chiarezza anche quelle relative alla delibera n. 22/2006, benché non attinenti la delibera in trattazione.

**Osservazione n. 1 - Coordinamento per la salvaguardia e la riqualificazione di Boccadarno.**

L'osservazione è articolata in nove punti.

- 1. Inammissibilità dell'approvazione del Piano Attuativo in mancanza dell'avvenuta certificazione della bonifica dell'area oggetto del piano stesso.**

L'osservazione non è riferibile alla delibera n. 21/2006, ma solo alla delibera n. 22/2006 (adozione del Piano di Recupero).

La L. R. 25/98, art. 13, prevede che l'inserimento delle aree nel piano regionale ai fini della bonifica comporti un vincolo alla utilizzazione delle aree stesse che non può impedire la pianificazione. Infatti, ai sensi del D.M. 471/99, il limite ammissibile di sostanze inquinanti dipende dalla destinazione urbanistica delle aree, che sarebbe impossibile da determinare in assenza di pianificazione urbanistica.

La stessa conferenza dei servizi che ha esaminato il piano di caratterizzazione del sito (Provincia di Pisa, Comune di Pisa, ARPAT, Azienda USL n. 5), ha dato indicazione affinché, nel progetto definitivo delle opere di bonifica, sia contestualizzato, per quanto possibile, l'intervento di bonifica con quello di attuazione del piano.

Ciò non deve apparire strano: la conferenza dei servizi si è preoccupata di riunire e concentrare il più possibile le fasi di cantiere, sia relative alla bonifica, sia relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e di escavazione del bacino portuale, allo scopo di limitare nel tempo uno dei momenti di maggiore disagio e di incidenza sul traffico e sull'ambiente.

Nel merito del riferimento all'iter di approvazione del II Piano di Gestione (controdeduzioni dell'Ente Parco) contenuto nell'osservazione, si evidenzia che il Piano di Recupero adottato deriva da un Accordo di Programma tra Regione Toscana, Provincia di Pisa, Comune di Pisa ed Ente Parco, che si è sviluppato attraverso l'esame di un progetto preliminare e di un progetto definitivo di piano attuativo, entrambi oggetto di parere favorevole da parte di conferenze dei servizi che hanno coinvolto gli enti predetti, oltre a Soprintendenza ed Autorità di Bacino. Il Piano di Recupero adottato sintetizza quindi i pareri e le prescrizioni espresse dalle conferenze dei servizi, ed a questi si uniforma.

Giova inoltre ricordare che alla stessa osservazione era stata data risposta, negli stessi termini, dalla conferenza dei servizi del giorno 8 settembre 2003, avente ad oggetto l'esame del progetto preliminare di porto turistico presentato ai sensi del DPR 509/97. (vedi osservazione n. 6 nel verbale della citata conferenza).

Si propone pertanto di considerare l'osservazione inconferente rispetto alla delibera C.C. n. 21/2006 (adozione di variante al Regolamento Urbanistico - scheda 38/C) ed il non accoglimento in relazione alla delibera C.C. n. 22/2006 (adozione Piano di Recupero area "ex Motofides"), per i motivi sopra espressi.

## 2. Inosservanza degli elementi prescrittivi della scheda 39 del Piano di Gestione.

Per stessa considerazione del *Coordinamento per la Salvaguardia e la Riquilificazione di Boccadarno*, l'osservazione è riferita alla sola delibera n. 22/2006 (adozione del Piano di Recupero).

In sostanza, nell'osservazione si ritiene che il Piano di Recupero sia vincolato ad una contestuale modifica della scheda n. 39 del Piano di Gestione del Parco, in quanto, tra gli elementi prescrittivi contenuti nella scheda, era indicato il mantenimento della "conformazione geometrica" di Via Maiorca.

Tale prescrizione, contenuta anche nella scheda n. 38/C del Regolamento Urbanistico, discende dall'istruttoria condotta sulla precedente proposta di porto turistico, nella quale il bacino portuale veniva esteso a tutta l'area di proprietà e con l'inserimento, al suo interno, di isole "residenziali".

Le nuove schede urbanistiche, concordate tra il Comune ed il Parco con il fine di uniformare la disciplina di un'area inopportuna suddivisa tra due diverse competenze amministrative, fissano una griglia di riferimento che, forte dell'esperienza tratta dai "difetti" riscontrati nelle precedenti proposte, è volta a fornire precise indicazioni della volontà di considerare il nuovo intervento come una prosecuzione naturale dell'impianto urbanistico di Marina di Pisa, pur con le esigenze che derivano da una destinazione specialistica, quale quella del porto, e di inserimento in un contesto di margine e prossimo ad elementi di forte caratterizzazione fisica (il lungo fiume, la foce). In questo contesto di riferimento, che è quello che si è venuto formando nella storia recente, la lettura che si potrebbe dare della prescrizione è duplice.

In chiave strettamente urbanistica (che è poi quella più congeniale al quadro di riferimento nel quale inserire un piano attuativo), la prescrizione assume il significato di mantenimento del "segno" determinato dall'asse rettilineo di collegamento tra il Viale D'Annunzio ed il centro di Marina di Pisa, quasi a voler porre un confine fisico al bacino portuale ed a mantenere un asse ordinatore di un'area che altrimenti ne sarebbe priva. Questo aspetto è senz'altro da considerare, a parere del sottoscritto, il più rispondente ad un'esigenza di carattere pianificatorio che si fa carico anche delle problematiche di inserimento in un contesto ambientalmente storicizzato.

In chiave prettamente "ingegneristica", invece, la prescrizione assume il significato di mantenimento delle caratteristiche dimensionali attuali, aspetto che non appare né rilevante (sempre secondo le finalità poste dalle schede), né compatibile con l'intervento di pedonalizzazione auspicato e proposto.

La stessa osservazione, soffermandosi su un aspetto interpretativo di tale fatta, sembra volersi allontanare dal merito della questione urbanistica e progettuale, per addentrarsi in mere questioni di carattere formale.

E' ben vero che tale aspetto è stato sollevato (e verbalizzato) durante la conferenza dei servizi che ha esaminato e licenziato la proposta definitiva di piano attuativo e, per quanto riguarda l'Amministrazione Comunale, si è ritenuto opportuno, proprio a scanso di possibili interpretazioni fuorvianti, procedere ad una precisazione all'interno della scheda 38/C. Per quanto riguarda invece il Parco, è solo nella sua autonomia amministrativa che può esplicitarsi la volontà di adeguare o meno la scheda n. 39 del Piano di Gestione a seguito del problema interpretativo posto, ovvero di presentare osservazione sull'argomento al Piano di Recupero adottato dal Comune di Pisa.

Poiché né l'una, né l'altra cosa, è avvenuta, si ha ragionevole motivo di ritenere che anche il Parco (al quale il Piano di recupero è stato inviato sia per l'espressione di eventuali osservazioni, sia per la valutazione di incidenza in funzione della prossimità del Sito di Interesse Comunitario all'area di intervento) ha assunto come propria la visione "urbanistica" sopra sintetizzata.

Per quanto sopra detto, si propone il non accoglimento dell'osservazione, in quanto afferente ad interpretazione di strumento urbanistico di competenza di altro ente, per altro direttamente coinvolto nel procedimento.

### **3. Nuova viabilità d'accesso all'abitato di Marina: inosservanza dell'art. 5 del Piano del Parco.**

L'osservazione è riferibile alla sola delibera del Consiglio Comunale n. 22/2006 (adozione del Piano di Recupero).

La classificazione della Via Maiorca tra gli elementi infrastrutturali del Piano del Parco non implica che tale inserimento determini anche il tipo di utilizzazione, specialmente quando si tratta di andare verso processi di razionalizzazione del traffico e pedonalizzazione delle strade di maggior interesse turistico e commerciale.

In un'ottica di area allargata oltre il semplice perimetro della zona di intervento legata al Piano di Recupero, la pedonalizzazione di Via Maiorca costituisce elemento compatibile e necessario con la previsione del Regolamento Urbanistico di trasformazione della via litoranea (lungomare di Marina di Pisa) in passeggiata pedonale.

Sostenere il contrario equivarrebbe ad affermare che qualsiasi limitazione di funzione della viabilità classificata tra gli elementi infrastrutturali del Parco, derivante, per esempio dalla riattivazione della ferrovia, costituirebbe variante al Piano del Parco.

Per quanto riguarda il riferimento, contenuto nell'osservazione, alla nuova viabilità prevista dal Piano di Recupero, appare evidente che, nell'ambito di un intervento di ristrutturazione urbanistica "con valenza funzionale" (secondo la disciplina del Piano del Parco), sia necessario e prevedibile che si realizzino nuove strade. Nel caso in esame si può, anzi, notare come la progettazione abbia portato ad un minimo incremento delle superfici destinate a piani viabili con funzione veicolare, con conseguenti benefici sia sul piano paesistico che su quello ambientale.

Non si rileva, comunque, il "contrasto" indicato e si propone, pertanto, il non accoglimento dell'osservazione.

#### 4. Trasformazioni morfologiche - altezza degli edifici - rischio idraulico

L'osservazione è riferibile alla sola delibera C.C. n. 22/2006 poiché è il Piano di Recupero che entra nel dettaglio delle trasformazioni morfologiche dell'area.

In relazione al primo argomento dell'osservazione si rileva che la variazione del piano di campagna risponde:

- alla necessità di mettere in sicurezza l'area in relazione alle possibilità di esondazione corrispondenti alla classificazione prevista dal Piano di Assetto Idrogeologico (P.I. 3);
- alla necessità di contenere le profondità di scavo per i parcheggi interrati, allo scopo di escludere o minimizzare qualsiasi influenza sulla falda;
- all'esigenza di ottenere una distinzione degli spazi scoperti, pubblici e privati, tale da escludere, per quanto possibile, introspezioni dai primi ai secondi.

Si controdeduce all'osservazione, in primo luogo, facendo rilevare che, nel caso l'argomento fosse apparso in contrasto con le previsioni urbanistiche, la variante alla scheda 38/C del Regolamento Urbanistico avrebbe potuto tenerne conto e legittimamente modificare o precisare la norma di riferimento.

A questo proposito si deve ricordare che la modifica della morfologia del piano di campagna era già presente nei progetti esaminati dalle conferenze dei servizi di cui all'accordo di programma del 2003 e che non è stata rilevata, al riguardo, la necessità di procedere a variazione degli strumenti urbanistici, che, al riguardo, non ponevano, né pongono, alcun vincolo.

Quanto alla presunta maggiore vulnerabilità idraulica cui sarebbero sottoposte le zone circostanti, si fa presente che il Piano di Recupero è accompagnato da relazione geologico-idraulica redatta in conformità alle norme vigenti e depositata presso gli uffici regionali (ex Genio Civile). In particolare tale relazione risponde all'esigenza di mettere in sicurezza l'area (esigenza soddisfatta anche con la sopraelevazione del terreno), senza aggravare la vulnerabilità delle aree circostanti.

Semplificando, il volume d'acqua che si raccoglierebbe nell'area di intervento provenendo da est (è importante precisare che il P.A.I. non prevede effetti sondativi provenienti direttamente dal fiume) non andrà a gravare su altre aree ma verrà direttamente canalizzato e smaltito nell'area portuale, la quale, essendo a livello del mare, non subirà apprezzabili fenomeni di sopralzo. A maggior ragione l'intervento comporterà una maggiore sicurezza alla situazione di Via Maiorca che, per un lungo tratto, è direttamente prospiciente il bacino portuale.

Per quanto sopra si considera l'osservazione inconferente rispetto alla delibera C.C. n. 21/06 e si propone il non accoglimento in relazione alla delibera C.C. n. 22/06.

**5. Inosservanza dell'art. 6 della direttiva 92/43 CEE, relativo all'obbligo della valutazione di incidenza di piani e progetti non direttamente connessi e necessari alla gestione del sito di importanza comunitaria (SIR - ZPS).**

L'osservazione è evidentemente riferita alla sola deliberazione C.C. n. 22/2006.

E' da rigettare in quanto il Piano di Recupero è accompagnato da Studio di Incidenza sul quale l'organo competente (Ente Parco Naturale Migliarino/S. Rossore/Massaciuccoli) ha effettuato la Valutazione di Incidenza, come da allegato alla delibera di approvazione definitiva del Piano in oggetto.

Per informazione si ricorda che la valutazione si conclude con un giudizio positivo e classifica l'intervento tra quelli che potrebbero avere incidenza relativa sul sito protetto, rimandando allo sviluppo dello studio da condurre sul progetto definitivo.

Questo aspetto non deve far trarre conclusioni affrettate, poiché è normale che gli studi di incidenza siano riferiti alla scala di definizione del progetto; ciò significa che, tanto più ci si allontana dalla mera previsione urbanistica per avvicinarsi al progetto puntuale delle opere, tanto più sarà possibile individuare con migliore approssimazione gli elementi da valutare e che possono comportare una effettiva incidenza sul patrimonio naturale del S. I. C., via via riducendo, fino ad eliminare, i margini di incertezza che derivano dalla scala di definizione della previsione.

Si deve inoltre ricordare che, assieme alla valutazione degli effetti indotti dalla trasformazione, potranno essere individuati interventi di mitigazione, anch'essi tanto più puntuali quanto più riferiti a progetti definiti.

Si propone di non accogliere l'osservazione in quanto contraddetta dai fatti.

6. Pericolosità - Rischio idraulico. Inosservanza della delibera Comitato Istituzionale Autorità di Bacino Fiume Arno n. 185/04 - art. 8 e dell'ivi richiamata norma n. 7 del Piano di Bacino.  
Inosservanza art. 77 della Delibera Consiglio Regione Toscana n. 12 del 25.01.2000.

L'osservazione è riferita (impropriamente) alla delibera C.C. n. 21/2006 ed alla delibera C.C. n. 22/2006.

In riferimento alla delibera n. 21/2006 si evidenzia che si tratta di variante allo strumento urbanistico generale (Regolamento Urbanistico), il quale, per sua natura, reca la disciplina urbanistica "generale" del territorio, indipendentemente dai vincoli normativi e regolamentari derivanti da altre fonti (salvo quelli a carattere di inedificabilità).

Poiché, nel caso in esame, la classificazione data dal P.A.I. non impedisce l'utilizzazione dell'area a scopo edificatorio, ma la subordina solamente ad interventi volti a garantirne la sicurezza idraulica in occasione di eventi esondativi, lo strumento urbanistico disciplina l'attività consentita ed individua la relativa classe di fattibilità geologico-idraulica, con le relative prescrizioni.

Si evidenzia che, con la variante alla scheda 38/C del Regolamento Urbanistico, si è provveduto anche all'aggiornamento relativo al quadro normativo che si è modificato rispetto all'epoca di approvazione del R.U. (2001).

In riferimento, invece, alla delibera n. 22/2006 (adozione del Piano di Recupero), si rimanda a quanto già indicato in relazione all'osservazione n. 4, ribadendo che le indagini depositate presso l'Ufficio Regionale Tutela del Territorio (ex Genio Civile) dimostrano l'efficacia degli interventi di messa in sicurezza previsti. Il giudizio contenuto nell'osservazione riguardo alla presunta inidoneità degli studi condotti appare, quindi, come affrettato e soggettivo che non tiene conto, tra l'altro, né dell'attività istruttoria dell'Ufficio Regionale, né delle integrazioni presentate a supporto delle scelte progettuali.

Si considera, per quanto sopra detto, l'osservazione inconferente rispetto alla delibera n. 21/2006 e non ammissibile, in quanto riferita a situazione non effettiva, rispetto alla delibera n. 22/2006.

## **7. Trasformazioni morfologiche - Inosservanza della norma 13 del DPCM 5.11.99.**

L'osservazione non è riferibile né alla delibera C.C. n. 21/2006, né alla delibera C.C. n. 22/2006 in quanto la norma richiamata è riferita a "qualunque intervento che provochi variazioni morfologiche del suolo" e volta alla salvaguardia del reticolo idraulico minore (aspetto omesso dalla osservazione).

Nel caso in esame, l'area oggetto delle trasformazioni non è un'area agricola ma urbana (classificata come zona B dagli strumenti urbanistici ed inclusa nel perimetro del centro abitato per la parte di competenza comunale) ed il censimento dei fossi e canali previsto dalla stessa norma, redatto dal Consorzio di Bonifica - Ufficio Fiumi e Fossi ed allegato al Piano Strutturale, non riporta alcun corso d'acqua nell'area.

L'autorità idraulica competente (la Provincia), sarà essere interpellata nel momento in cui si potrà disporre dei progetti di intervento (quindi non nella fase di pianificazione) e, comunque, lo stesso ente ha modo di esprimersi già adesso (tutti i piani attuativi sono trasmessi alla Provincia), ha avuto modo di esprimersi in passato (durante le varie conferenze dei servizi relative sia al piano attuativo, sia al progetto preliminare del porto), ed avrà modo di esprimersi in futuro (conferenza dei servizi sul progetto definitivo di porto, valutazione di impatto ambientale).

In tutti i casi si ribadisce che l'autorizzazione, anche se eventualmente necessaria, non è richiesta nella fase di pianificazione del territorio e pertanto si ritiene l'osservazione non accettabile in quanto non attinente al procedimento in atto.

## **8. Insufficienza degli studi per la difesa del suolo (dinamica costiera).**

L'osservazione è evidentemente riferita alla sola delibera C.C. n. 22/2006, poiché la precedente riguarda un atto di pianificazione generale (il Regolamento Urbanistico) per il quale non sono previsti, né richiesti, studi di dettaglio.

In relazione a quanto osservato, si ritiene che un piano attuativo non sia lo strumento attraverso il quale si possa rispondere a quanto richiesto.

La modellistica, infatti, può essere riferita solo ad un progetto almeno definitivo, mentre uno strumento urbanistico, sia pure di dettaglio quale un piano di recupero, non contiene elementi fisici determinati al punto da poter costituire la serie di dati necessari per l'elaborazione di un modello attendibile.

Si rammenta, infine, che, parallelamente allo sviluppo della parte urbanistica, è in corso il procedimento ai sensi del D.P.R. 509/97, ormai giunto alla presentazione del progetto definitivo e, quindi, alla valutazione di impatto ambientale.

E' in questa fase, specialmente in sede di V.I.A., che l'argomento dovrà essere affrontato.

Si propone quindi il non accoglimento dell'osservazione per incompetenza dello strumento urbanistico attuativo in relazione alla materia.

## 9. Inosservanza art. 142 D.L. n. 42/04

Anche questa osservazione è riferibile alla sola delibera n. 22/2006.

Quanto sottolineato dall'ufficio regionale è semplicemente la conferma del vincolo "per categorie di beni" introdotto con la legge n. 431/85, in questo caso superfluo in quanto l'area risultava già vincolata con decreto emesso ai sensi della L. 1497/39.

Giova ricordare che la legge dell'85 si preoccupava di tutelare tutti quei beni che, per le loro caratteristiche fisiche, potevano essere suscettibili di interesse paesistico benché non soggette a tutela diretta, tramite decreto di riconoscimento delle peculiarità ambientali, come fino allora previsto dalla legge vigente. In particolare, poi, le categorie dei beni individuati avrebbero dovuto essere inserite in piani paesistici che ne dovevano confermare l'interesse.

Si propone il non accoglimento dell'osservazione in quanto non riferibile allo stato normativo effettivo.

Il Responsabile del Procedimento

arch. Gabriele Berti

