



COMUNE DI PISA
Urbanistica-Edilizia Privata-Espropri
Grandi interventi di edilizia residenziale pubblica
Archivio di Deposito
Ufficio Urbanistica

SCHEDA NORMA 12.1 – PARCO URBANO VIA PIETRASANTINA – ADOZIONE DEL PIANO ATTUATIVO E DEL RAPPORTO AMBIENTALE.

**RELAZIONE RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R.65/2014**

1) PREMESSA

- Il Comune di Pisa è dotato di un Regolamento Urbanistico approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 28/07/2001;
- la Strumentazione Urbanistica attuale ovvero il Regolamento Urbanistico vigente è stato approvato con Delibera di C.C. n. 20 del 04/05/2017;
- Con delibera C.C. n. 30 del 28/03/2023 e Consiglio Comunale di Cascina n. 28 del 27/04/2023 è stato approvato il Piano Strutturale Intercomunale Pisa-Cascina;
- Il Piano Strutturale Intercomunale è divenuto efficace il 21/06/2023, data della pubblicazione sul BURT n. 25 dell'avviso di avvenuta approvazione, così come disposto dal comma 10 dell'art. 23 della Legge Regionale n. 65/2014;
- Con Delibera C.C. n. 10 del 02/03/2023 è stata approvata la “Variante al Regolamento Urbanistico per la realizzazione di opere pubbliche e di interesse pubblico area disciplinata dalla scheda norma 12.1 - Parco via Pietrasantina” già adottata con Delibera C.C. n. 59 del 03/11/2022;
- La Delibera di approvazione è stata pubblicata sul BURT n. 14 del 05.04.2023;

2) CONTENUTO DEL PIANO ATTUATIVO E PROCEDIMENTO

- L'intervento si configura come di intervento di demolizione e ricostruzione con ampliamento del patrimonio edilizio esistente in parte all'esterno del territorio urbanizzato, in area a pericolosità per alluvioni frequenti, con classe di magnitudo molto severa; la fattibilità idraulica è quindi dettata dalla L.R. 41/2018 in particolare in base agli art.12 e 13;
- La proposta di Piano attuativo, prevede la realizzazione del Centro d'Allenamento del Pisa Sporting Club ampliando un'area sportiva preesistente e funzionante ovvero il campo sportivo della Polisportiva Bellani; il centro sportivo sarà destinato alle attività di allenamento della Prima Squadra Maschile, del Settore Giovanile e del Settore Femminile nonché ad ospitare gli uffici dell'amministrazione societaria;
- Oltre a tutti i servizi e facilities dedicati alla preparazione tecnica ed atletica, il nuovo Training Centre, proposto nel progetto di cui al Piano attuativo, prevede la realizzazione di spazi

destinati ad uffici, una foresteria interna per i giocatori, un punto ristoro interno, un nuovo Pisa Store ed un campo realizzato secondo i requisiti FIGC per ospitare le partite di Primavera e Prima Squadra Femminile. L'intervento costituisce il quartier generale del Pisa Sporting Club, sia dal punto di vista sportivo che da quelli amministrativo, direzionale e logistico;

- Rispetto alla Variante urbanistica approvata il Piano Attuativo risponde alle prescrizioni indicate nella stessa ed in particolare:
 - è prescritta la realizzazione di barriere arboree ai fini del rispetto del decoro e della sacralità delle aree adiacenti il cimitero suburbano;
 - sono prescritti la realizzazione di interventi e l'adozione di precauzioni affinché l'attività produttiva esistente non rechi disagi al nuovo insediamento, in particolare in rapporto a polveri, maleodoranze e rumori;
 - gli elementi di invariante sono i segni territoriali originari presenti come i percorsi poderali, canali, ecc. dovranno essere valorizzati e messi in sicurezza;
 - la Foresteria è ammessa solo come attività complementare e dovrà essere ad esclusiva disposizione e per gli usi propri della struttura sportiva; a tal fine la Convenzione dovrà riportare tutte le prescrizioni necessarie a garantire la gestione e le finalità della struttura, che non potrà svolgere funzioni né residenziali di qualsiasi tipo, né ricettive per una utenza diversa da quella sopra indicata;
 - è prescritta la realizzazione di una fascia verde alberata di larghezza analoga a quella esistente all'interno del parcheggio scambiatore con un viale alberato di collegamento tra la zona del parcheggio scambiatore ed il cimitero. Tale asse dovrà essere gravato da servitù di uso pubblico e potrà essere aperto al pubblico secondo circostanze particolari, da concordare con la Pubblica Amministrazione;
 - destinazioni d'uso: sono esclusi i centri commerciali/supermercati, sono ammesse attività commerciali di superficie non superiore a mq. 250, destinate solo alla vendita di prodotti sportivi ed alla somministrazione di alimenti e bevande;
 - è ammessa la realizzazione di spazi per l'allenamento indoor e la chiusura di zone coperte da tettoie senza ulteriore aggravio sul calcolo della Superficie Utile Lorda;
 - la destinazione d'uso direzionale e uffici è finalizzata esclusivamente alle funzioni del centro sportivo;
 - la dotazione di parcheggi relativi alle strutture edilizie dovrà essere calcolata sia nel rispetto della Legge 122/89 che della normativa relativa alla "sosta di relazione" sia regionale che comunale (ex art. 04.12 Parcheggi lett. c del R.U. vigente); per quanto riguarda i parcheggi relativi agli impianti all'aperto per la pratica sportiva dovranno essere rispettate le normative relative alla sosta di relazione della normativa comunale – (ex art. 04.12 Parcheggi lett. c del R.U. vigente);
 - gli impianti sportivi non dovranno interferire con le visuali panoramiche verso il Duomo, la Torre ed i Monti Pisani.
 - gli elaborati del Piano Attuativo e Permesso a Costruire convenzionato e la documentazione redatta ai fini alle procedure di cui al DLgs. 152/06 e alla L.R. 10/2010 dovranno affrontare in dettaglio gli aspetti relativi al sistema della mobilità;
 - con la redazione del Piano attuativo e dei titoli abilitativi dovrà essere garantito che il sistema di approvvigionamento idrico e il sistema di raccolta e trattamento delle acque reflue siano idonei per le aumentate richieste derivanti dalla realizzazione delle opere di progetto; a tale scopo dovranno essere previsti adeguati sistemi di raccolta delle acque piovane e di risparmio idrico finalizzati alla riduzione dei consumi idrici sia per l'uso idro-sanitario sia per l'irrigazione;
 - il Piano attuativo dovrà garantire il corretto deflusso delle acque meteoriche verso un corpo idrico recettore, garantendo al tempo stesso la superficie permeabile così prescritto dalla normativa vigente;

- la varietà e la quantità delle specie arboree (alberi, arbusti, fiori), l'inserimento di elementi come filari di alberi lungo i percorsi pedonali o lungo le suddivisioni delle proprietà e dei campi, l'inserimento di eventuali zone boscate o ancora di movimenti di terra, dovranno essere previsti attraverso uno specifico studio di settore in modo tale da ottenere una migliore configurazione e immagine del paesaggio;
 - verso la zona cimiteriale, l'area deve assumere una immagine sempre più naturale e paesaggistica;
 - dovrà essere valorizzata la parte archeologica dell'area, attraverso il completamento delle ricerche dei reperti che si ritiene siano presenti nel sottosuolo e la loro idonea sistemazione in sito;
 - le attrezzature tecniche, di illuminazione o comunque direttamente necessarie al corretto svolgimento della pratica sportiva potranno derogare l'altezza indicata nella presente scheda norma;
 - dovranno essere utilizzate tecnologie atte a ridurre l'inquinamento luminoso e per il risparmio energetico;
 - in relazione all'obiettivo 1.9 del PIT/PPR "salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico della città di Pisa, con particolare attenzione alla viabilità radiale in entrata, anche attraverso la riqualificazione degli ingressi urbani", in fase di attuazione del piano attuativo si consiglia di procedere ad opportuni studi di intervisibilità da e verso il centro storico della città di Pisa, tenendo conto della vicina piazza dei Miracoli e del relativo complesso religioso e monumentale;
 - in relazione alla realizzazione di nuovi impianti sportivi, delle attrezzature tecniche e d'illuminazione necessarie al corretto svolgimento della pratica sportiva, si raccomanda il rispetto dell'obiettivo 1.3 del PIT/PPR "assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva" e dell'obiettivo 1.5 del PIT/PPR "evitare ulteriori frammentazioni del territorio rurale a opera di infrastrutture, volumi o attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo";
- Il Piano Attuativo risponde alle indicazioni riportate nel parere favorevole alla riduzione del vincolo cimiteriale da parte dell'Azienda USL Toscana nord ovest con lettera assunta al protocollo del Comune di Pisa in data 21.03.2022 – prot. 30349 ovvero alla condizione che entro i 50 m. dal muro del cimitero siano realizzate esclusivamente opere di urbanizzazione primaria;
 - Il procedimento di adozione del Piano Attuativo segue le indicazioni di cui all'art. 111 della L.R. 65/2014 e s. m. e i.;
 - Contestualmente al Piano attuativo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 comma 6 della L.R. n. 10/2010 e ss. mm. e ii. viene adottato il Rapporto Ambientale corredato dalla Sintesi non Tecnica;
 - A seguito degli incontri tecnici avvenuti in Comune è emersa l'opportunità di rivedere il perimetro dell'ambito di intervento per renderlo maggiormente organico con il contesto e gli interventi da fare; anche per non avere porzioni di aree tagliate dal perimetro d'ambito. La ripermimetrazione dell'ambito è ammessa dalle NTA del RU all'art.04.9 all'interno dei Piani Attuativi, ovvero il caso in oggetto. L'articolo recita:
"In sede di definizione dei piani attuativi l'Amministrazione Comunale potrà valutare e modificare la perimetrazione dell'ambito e la quota da cedere di aree pubbliche in funzione delle opere di urbanizzazione che intende realizzare. Il piano attuativo dovrà comunque mantenere (o non incrementare) il carico urbanistico e il dimensionamento degli interventi e garantire che nella fase di attuazione sia soddisfatto il fabbisogno minimo di standard di verde e di parcheggi previsto dalla UTOE per la realizzazione degli interventi";

3) GLI ATTI ANTE – ADOZIONE

- In data 05.05.2023 con prot. n. 56613 è stata trasmessa dal Pisa Sporting Club, in qualità di proprietario delle aree del Comparto n. 2 della Scheda Norma 12.1, istanza per l'avvio del procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010 e della D.Lgs. 152/2006 relativa al Piano Attuativo di cui all'oggetto;
- in data 08.05.2023 è stata trasmessa mediante protocollazione interna all'ufficio di coordinamento e di segreteria del Nucleo Comunale per le Valutazioni Ambientali (NCVA) l'istanza prot. n. 56613 del 5.05.2023 per l'avvio del procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della LR 10/2100 e del D.Lgs. 152/2006 relativa al Piano Attuativo per la realizzazione del "Pisa Training Center" - Centro di allenamento del Pisa Sporting Club;
- con Determina n. 1311 del 18/07/2023 è stata approvata la presa d'atto del provvedimento di verifica *Provvedimento di verifica di VAS* con il quale il Nucleo ha disposto che il Piano in oggetto sia **assoggettato a valutazione ambientale strategica (VAS)** ai sensi dell'art. 22, comma 4, della L.R.T. 10/2010 e ss.mm.ii. *".....al fine di approfondire e integrare le valutazioni ambientali tenendo presenti le osservazioni esposte nei contributi pervenuti dai soggetti SCA e al fine così di individuare le opportune misure correttive volte alla sostenibilità ambientale degli interventi e prescrittive per la mitigazione e/o compensazione degli impatti negativi....."*;
- in data 13.12.2023 prot. 147141 è stata presentata la proposta di piano attuativo e successivamente integrata in data 17.01.2024 prot. 7662;
- in data 16/09/2024 prot. 109752 è stata presentata una nuova istanza aggiornata della proposta di Piano attuativo ed integrata per Genio Civile in data 24/09/2024 prot. 113570;
-

4) CONTRIBUTI ANTE ADOZIONE

1. Regione Toscana: contributo del Settore "Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio" acquisito con prot. 113992 del 03/10/2022 integrato dai contributi dei Settori regionali "Servizi pubblici locali, Energia, Inquinamento Atmosferico" e "Genio Civile Valdarno Inferiore";
2. Azienda USL Toscana Nord Ovest acquisito con prot. 119661 del 17.10.2022:
 - Oltre ai suddetti contributi, con prot. n. 111869 del 28/09/2022, è pervenuto un contributo dalla Associazione ambientalista "La città ecologica";

5) DICHIARAZIONI DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dato atto che la L.R. n. 65/2014 prevede all'art. 18 che il Responsabile del Procedimento attraverso specifica relazione:

- accerti e certifichi che il procedimento medesimo si svolga nel rispetto delle norme legislative e regolamentari;
- verifichi che l'atto di governo del territorio si formi nel rispetto della L.R. n. 65/2014, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essa correlate, nonché in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento di cui all'articolo 10, comma 2 della L.R. n. 65/2014, tenendo conto degli ulteriori piani o programmi di settore dei soggetti istituzionali competenti di cui all'articolo 8 della L.R. n. 65/2014;
- assicuri che l'atto di governo del territorio sia corredato da una relazione tecnica, nella quale siano evidenziati e certificati in particolare:
 - a) i profili di coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione e gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni;

- b) ove si tratti di uno strumento di pianificazione urbanistica comunale, i profili di coerenza interna con gli atti comunali di governo del territorio sovraordinati;
 - c) il rispetto delle disposizioni di cui al titolo I, capo I, con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale;
 - d) ove si tratti di uno strumento di pianificazione comunale, il rispetto dei criteri per individuazione del perimetro del territorio urbanizzato di cui all'articolo 4;
 - e) il rispetto delle disposizioni relative al territorio rurale di cui al titolo IV, capo III e del relativo regolamento di attuazione di cui all'articolo 84;
 - f) il rispetto delle disposizioni di cui al titolo V e del relativo regolamento di attuazione di cui all'articolo 130;
- provveda all'acquisizione prima dell'adozione dell'atto, di tutti i pareri richiesti dalla legge, delle eventuali segnalazioni, proposte, contributi e condizioni, formulati dai soggetti interessati, pubblici e privati;
 - assicuri, a chiunque voglia prenderne visione, senza obbligo di specifica motivazione, l'accesso e la disponibilità degli atti amministrativi relativi ai procedimenti di formazione degli atti di governo del territorio di cui agli articoli 10 e 11 della L.R. n. 65/2014 e della relazione redatta ai sensi del comma 3 dell'art. 18 della L.R. n. 65/2014.
 - Prima dell'adozione dell'atto, il responsabile del procedimento assicura l'acquisizione di tutti i pareri richiesti dalla legge, delle eventuali segnalazioni, proposte, contributi e condizioni, formulati dai soggetti interessati, pubblici e privati. In particolare predispone una relazione sull'attività svolta ai sensi del comma 1, del comma 2 e del presente comma che, unitamente al rapporto del garante dell'informazione e della partecipazione di cui all'articolo 38, costituisce allegato all'atto da adottare.
 - Qualora emergano profili di incoerenza o di incompatibilità rispetto ad altri strumenti della pianificazione territoriale di cui all'articolo 10, il responsabile del procedimento provvede a darne tempestiva informazione ai competenti organi dell'amministrazione, anche ai fini dell'eventuale attivazione dell'accordo di pianificazione di cui all'articolo 41.
 - Il responsabile del procedimento assicura, a chiunque voglia prenderne visione, senza obbligo di specifica motivazione, l'accesso e la disponibilità degli atti amministrativi relativi ai procedimenti di formazione degli atti di governo del territorio di cui agli articoli 10 e 11 e della relazione redatta ai sensi del comma 3.
- Dato atto che con delibera C.C. n. 30 del 28/03/2023 e Consiglio Comunale di Cascina n. 28 del 27/04/2023 è stato approvato il Piano Strutturale Intercomunale Pisa-Cascina;
 - Visto il Regolamento Urbanistico vigente, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 04/05/2017;
 - Visto il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) approvato con Delibera del Consiglio Regionale n. 35 del 27/03/2015 e successive modifiche e integrazioni;
 - Visto il PTC della Provincia di Pisa;

Rilevato che:

- il Nucleo di Valutazione quale Autorità competente ai fini della Valutazione Ambientale Strategica ha disposto che il Piano in oggetto sia assoggettato a valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi dell'art. 22, comma 4, della L.R.T. 10/2010 e ss.mm.ii.;
- la Determinazione Dirigenziale n. 1311 del 18/07/2023 è stata pubblicata sul sito del Comune di Pisa Sezione Urbanistica al seguente link:
<https://www.comune.pisa.it/it/ufficio/determina-n-1608-del-13102022-verifica-assoggettabilita-vas>
- Visto il parere della competente Direzione Ambiente (nota prot. n. 24795/2024 e Verbale dell'incontro tecnico del 20/09/2024);

- Visto l'art. 104 della L.R. n. 65/2014 in materia di indagini idrogeologiche e idrauliche;
- Visto il D.P.G.R. 30-01-2020, n. 5/R
- Visti il P.G.R.A. vigente e vista la L.R. n. 41/2018;
- Dato atto dell'avvenuto deposito degli elaborati del Piano Attuativo in esame all'Ufficio del GENIO CIVILE come da art. 104 della L.R. n. 65/2014 e dell'avvenuta acquisizione dell'Attestazione di Deposito (prot. 113988 del 24.09.2024)
- Dato atto degli esiti positivi dell'incontro del 03.09.2024 presso gli competenti uffici del Genio Civile;
- Visti i pareri degli Enti e Uffici competenti ed in particolare il verbale della riunione tecnica tra gli uffici competenti del 20.09.2024, il parere dell'ufficio protezione civile del 19.09.2024 ed il parere della Pisamo del 19.09.2024 – prot. 111389;

Il sottoscritto, Arch. Davide Berrugi, Responsabile del Procedimento del Piano Attuativo in oggetto:

- attesta la coerenza e la conformità del Piano attuativo in esame alle disposizioni normative e regolamentari sopra illustrate;
- assicura inoltre ai sensi dell'art. 18 comma 4 della L.R. n. 65/2014 l'accesso e la disponibilità degli atti a chiunque voglia prenderne visione.

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Davide Berrugi