COMUNE DI PISA
DIREZIONE 09
Urbanistica-Edilizia Privata-Espropri
Grandi interventi di edilizia residenziale pubblica – Archivio di deposito

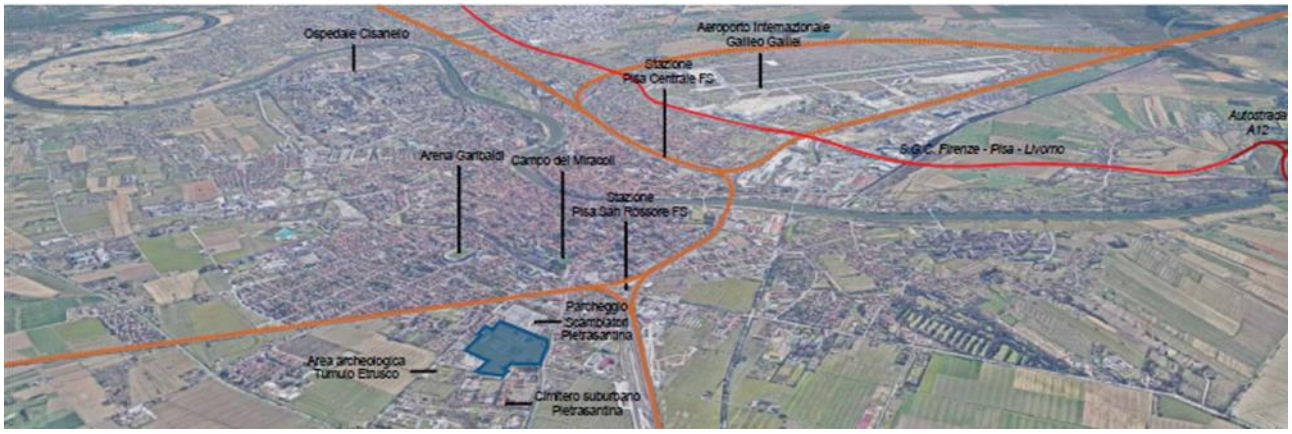
Palazzo Pretorio – Vicolo del Moro,2 - 56125 Pisa

Scheda Norma 12.1 Regolamento Urbanistico vigente
Attuazione Comparto 2 – Centro Sportivo

Relazione

L'area oggetto del Piano Attuativo in esame, così come risultante dalla seguente immagine è localizzata "immediatamente a ridosso della città consolidata, e quindi a diretto contatto con numerose preesistenze, collegamenti e infrastrutture". I più importanti elementi di interesse risultano essere il parcheggio scambiatore (Pietrasantina Park), il Cimitero Suburbano e il sito del "Tumulo etrusco" (a tal proposito è opportuno evidenziare che la Società proponente ha dato disponibilità a concordare con gli uffici competenti le eventuali prescrizioni da recepire nell'ambito della progettazione delle opere di urbanizzazione per la valorizzazione del sito e il miglioramento delle condizioni di fruibilità/accessibilità – c.f.r. Relazione Tecnica Generale – Elaborato 2294 _U_PA_SP_GE00_D_16_000-0_01_01).

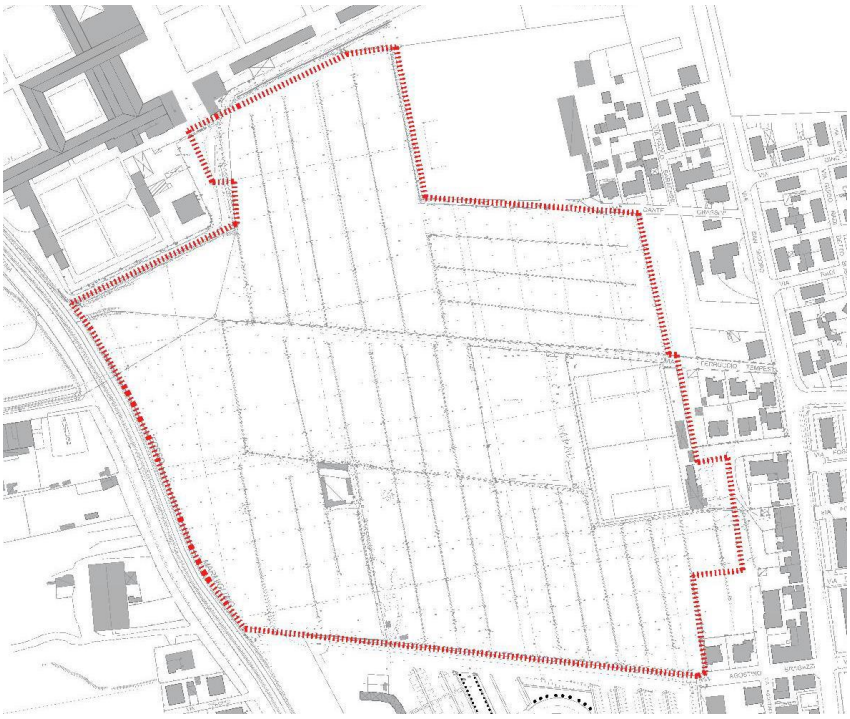
L’area non è molto distante da arterie importanti come la S.G.C. Firenze-Pisa-Livorno e l’Autostrada A12 e dall’Aeroporto Internazionale Galileo Galilei



Dal punto di vista urbanistico è importante sottolineare che il Piano Attuativo in esame costituisce “attuazione” delle previsioni della Scheda – Norma 12.1 del Regolamento Urbanistico (RU) vigente che assume come Invariante il percorso di collegamento fra il parcheggio scambiatore e il Cimitero suburbano. Ferme restando le considerazioni illustrate nella Relazione di cui all’art. 18 della L.R. n. 65/2014 a cura del Responsabile del Procedimento in merito alla conformità del piano attuativo alle indicazioni e prescrizioni della Scheda Norma, la sottoscritta ritiene opportuno precisare e sottolineare i seguenti specifici aspetti:

1. In fase di elaborazione del Piano Attuativo e di confronto con gli uffici competenti è emersa l’opportunità di rivedere il perimetro dell’ambito di intervento per renderlo maggiormente organico con il contesto insediativo e il tessuto urbano e garantire al contempo l’adeguamento e il miglioramento delle condizioni di accessibilità e funzionalità di opere pubbliche esistenti (parcheggi). La riperimetrazione dell’ambito è ammessa dalle NTA del RU che all’art.04.9 laddove disciplina i Piani Attuativi 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*”.

   La perimetrazione proposta alla luce delle suddette considerazioni è illustrata nel seguente estratto cartografico:



Il nuovo perimetro migliora le modalità di intervento sulle aree destinate ad opere di urbanizzazione da cedere al Comune, permettendo di cucire in maniera opportuna tali spazi in funzione degli elementi esistenti, quali viabilità, fossetti e recinzioni. La superficie dell'area così ottenuta è analoga a quella indicata nella Scheda Norma e pertanto rimane invariata la superficie delle aree (destinate a opere di urbanizzazione) da cedere all'Amministrazione Comunale.

2. In relazione alle indicazioni e prescrizioni contenute nella Scheda Norma e finalizzate al corretto inserimento paesaggistico e ambientale dell'intervento proposto, è opportuno sottolineare che:
    - Le volumetrie hanno altezze contenute e pertanto consentono la salvaguardia delle visuali panoramiche e il rispetto delle indicazioni del PIT/PPR (l'area non risulta peraltro interessata da specifici vincoli e sono state prodotte specifiche Sezioni ambientali).
    - Così come espressamente indicato all'art. 12 (AREE PUBBLICHE E VERDE PUBBLICO) delle Norme Tecniche di Attuazione proposte (elaborato 2294 _U_PA_SP_GE00_D_17_000-0_01_01), le aree pubbliche e private sistemate a verde dovranno "essere totalmente inerbite con tappeto plurispecifico e plurivarietale a ridotto consumo idrico" e saranno piantumate con alberature in accordo al regolamento comunale con adeguato sesto d'impianto. Nei parcheggi pubblici e nei parcheggi privati dovrà essere privilegiato l'uso di piante arboree con funzione ombreggiante nonché ornamentale tenendo conto fra l'altro, dell'appropriatezza della specie in chiave agronomica (tipo di suolo ed ambiente) e paesaggistica e del rapporto sesto d'impianto/ombra creata.
    - Costituisce parte integrante e sostanziale degli elaborati del Piano Attuativo specifica Relazione agronomica.
    - Secondo quanto indicato nella disciplina delle sistemazioni a verde proposta, all'interno delle aree a verde privato devono essere privilegiate essenze autoctone, peculiari e caratteristiche della pianura circostante. Le essenze utilizzate, sia arboree che arbustive, dovranno essere opportunamente selezionate in virtù delle loro caratteristiche botaniche, di adattamento al terreno vegetale di radicazione e crescita, delle loro esigenze nel post trapianto (fabbisogno idrico, nutrizionale ed ambientale in genere). Saranno da preferirsi sistemi del verde che possano garantire continuità

con la fitocenosi del contermine e senza la minima interferenza e/o interruzione della stessa, ove possibile mettendo in risalto i coni visivi caratteristici dell'ambiente esterno.

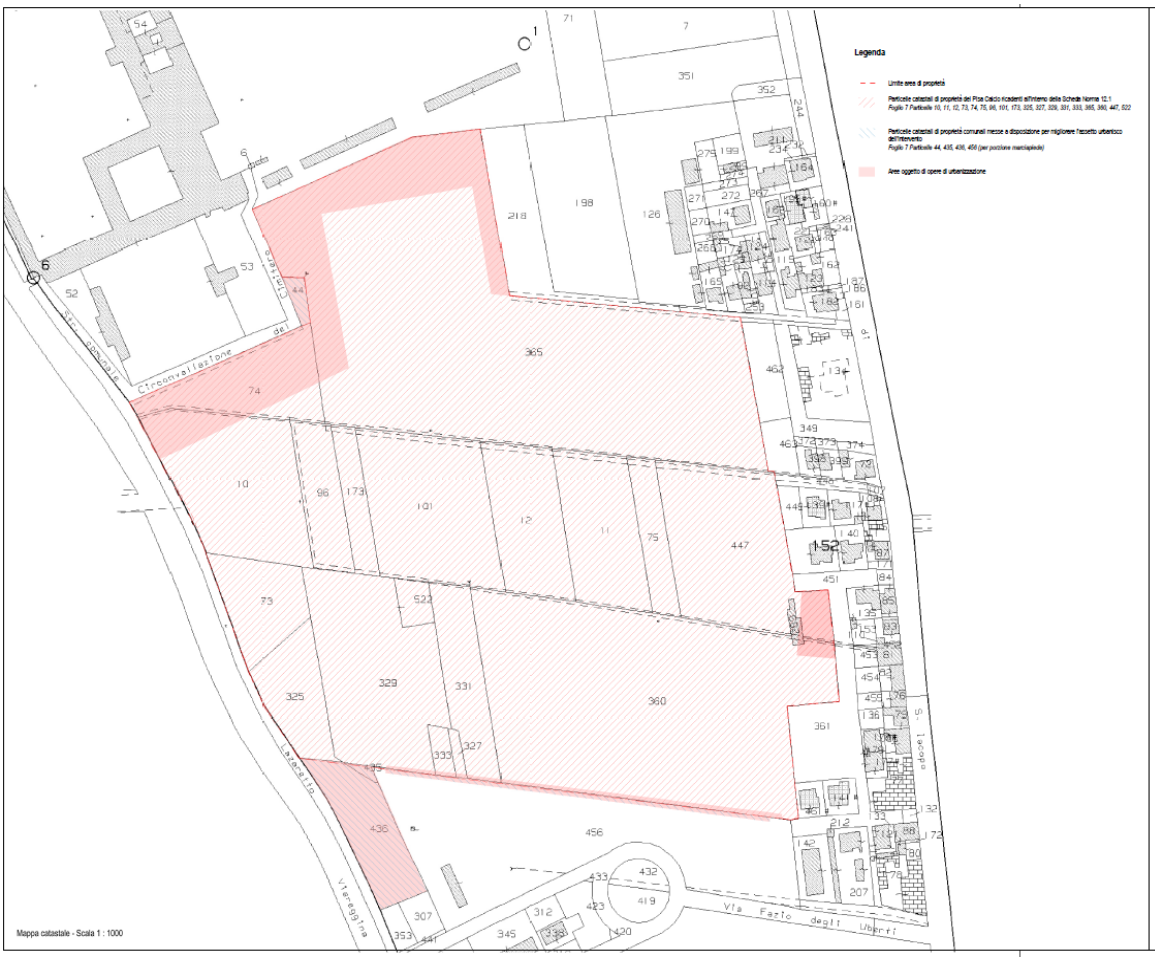
- Il fosso del Marmigliaio rappresenta secondo quanto riportato nella Relazione Tecnica un "landmark da tenere in stretta considerazione durante le analisi idrogeologiche". Il progetto esecutivo dovrà prioritariamente assicurare la ricucitura del reticolo di drenaggio di dettaglio circostante ed eventuali condotte fognarie presenti sull'area; a tal proposito nella Relazione di Fattibilità Idraulica viene rilevato che una porzione di territorio posta a nord, dove è ubicato anche il sito archeologico, scarica le proprie acque nel Fosso Pietrasantina mediante un sistema di drenaggio di dettaglio che scorre lungo il lato nord dell'ambito di intervento, a confine con il cimitero monumentale. E' previsto il dimensionamento di uno o più sistemi di invarianza idraulica a servizio del reticolo fognario interno, tali da compensare gli effetti di impermeabilizzazione derivanti dall'intervento. Al momento è possibile asserire, secondo quanto indicato negli elaborati in esame, che in prima approssimazione tali sistemi comportano mediamente la necessità di realizzare volumi di invaso temporaneo, interrati o in superficie, pari a circa 500 mc per ogni ettaro di superficie impermeabilizzata introdotta dal progetto rispetto alla condizione attuale. Al fine di contenere al minimo l'impatto di tali sistemi sono previste soluzioni progettuali volte a minimizzare gli effetti di impermeabilizzazione quali ad esempio superfici pedonali e/o carrabili di tipo drenante.

3. Il Piano Attuativo proposto con l'istanza del 16/09/2024 tiene conto dei pareri e contributi già acquisiti in fase di istruttoria e valutazione della soluzione progettuale del 13/12/2023. Nella Relazione Tecnica Generale (elaborato 2294 _U_PA_SP_GE00_D_16_000-0_01_01) è infatti precisato "*Il presente documento fa parte di un nuovo invio successivo a quello protocollato in data 13.12.2023 n.147141. Le modifiche apportate al masterplan del piano non sono sostanziali e divergenti rispetto alla precedente consegna, anzi permettono di migliorare il collegamento con il contesto intorno all'area. Per questo motivo sono validi i riscontri e/o pareri degli attori coinvolti nel processo. Anche dal punto di vista dello studio del traffico la presente proposta non è peggiorativa rispetto alla precedente, rimangono validi gli studi effettuati che si allegano alla presente*".
   Alla luce di quanto sopra, la Direzione scrivente ha ritenuto di convocare i competenti uffici del Comune per un incontro tecnico di valutazione in data 20/09/2024, come da Verbale detenuto in atti.

   La Società proponente in accordo con i competenti uffici intende realizzare le opere di urbanizzazione previste dalla Scheda Norma quale miglioramento e adeguamento di opere e infrastrutture esistenti e realizzare un intervento di ampliamento del parcheggio scambiatore in area di proprietà comunale adiacente allo stesso e con destinazione urbanistica a parcheggio.

   Preme sottolineare che:
   - le opere pubbliche e/o di interesse pubblico non sono necessariamente demandate all'attività del Comune in generale delle pubbliche amministrazioni ma possono essere realizzate anche da soggetti privati che si impegnino a destinare all'uso pubblico determinate aree o immobili o che comunque assumano impegni nei confronti dell'Amministrazione Comunale e della collettività;
   - secondo le disposizioni del Regolamento Urbanistico vigente (art. 1.3.1.3 comma 9) le aree a verde sportivo, possono essere realizzate, utilizzate e gestite, in conformità alla destinazione attribuita, da soggetti privati previa sottoscrizione di convenzione tra i proprietari e il Comune che precisi in particolare:
   a) gli obblighi dei proprietari e/o dei promotori delle operazioni previste tra cui quelli inerenti la cessione al Comune di immobili destinati all'uso pubblico;
   b) i modi, le forme ed i limiti dell'utilizzazione e delle attività di gestione;

c) i modi ed i limiti della fruizione da parte dei terzi;
d) i criteri per la determinazione di canoni, tariffe e simili, per la fruizione da parte di terzi;
e) le garanzie, da prestarsi, degli adempimenti, nonché le sanzioni degli inadempimenti.



La Direzione scrivente ha avuto cura di accertare l'effettiva disponibilità delle aree interessate, identificate al Catasto al Fg. 7 mapp. 44, 435, 436, 456 e la coerenza degli interventi con lo strumento urbanistico vigente.
Le aree distinte al Fg. 7 mapp. 44 e 456 saranno utilizzate come da Scheda Norma per l'adeguamento di opere pubbliche esistenti (aree a parcheggio); le aree identificate al Fg. 7 mapp. 435, 436 sono destinate secondo la proposta all'ampliamento del Parcheggio scambiatore. Quanto sopra è riconosciuto di particolare utilità in quanto l'area interessata ha destinazione urbanistica conforme, è di proprietà comunale e non risulta utilizzata; porzione del parcheggio scambiatore esistente potrebbe, inoltre, essere interessata dagli interventi di realizzazione del sottopasso ferroviario proposto da Rfi e pertanto risulta opportuno ampliare la superficie dell'area a parcheggio accogliendo la proposta della Società (quale opera di urbanizzazione "indotta").
L'intervento proposto è conforme al Regolamento urbanistico vigente e alla disciplina di realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte di soggetti privati con particolare riferimento all'art. 191 della L.R. n. 65/2014 di cui per maggiore chiarezza si riporta nel seguito il contenuto per estratto (comma 11, 12).

Art. 191 L.R. n. 65/2014
Determinazione degli oneri di urbanizzazione da parte del comune

……

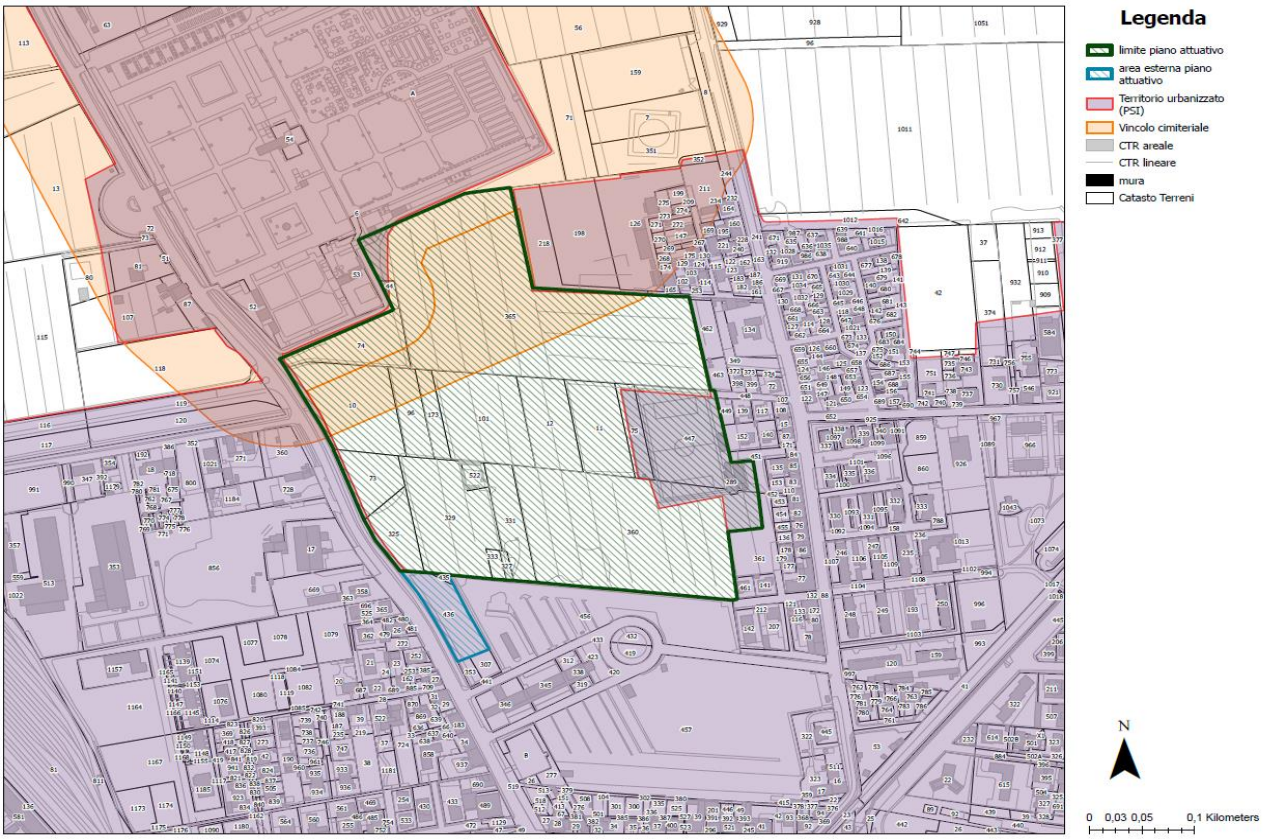
11. A scomputo totale o parziale del contributo, ai fini del rilascio del permesso di costruire o ai fini della presentazione della SCIA, è facoltà dell'interessato obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio del comune.
12. Nell'ambito dei piani attuativi di cui al titolo V, capo II, dei progetti unitari convenzionati di cui all'articolo 121, nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento della pianificazione urbanistica comunale, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 62, comma 4, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 35 del d.lgs. 50/2016, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, può essere effettuata direttamente dal soggetto avente titolo alla realizzazione dell'intervento medesimo.

Lo schema di convenzione allegato alla proposta di Piano contiene pertanto i seguenti impegni:

a. la progettazione, l'esecuzione e la cessione delle opere di urbanizzazione definite negli elaborati grafici e descrittivi del Piano Attuativo;
b. la progettazione, la realizzazione e la costituzione di servitù di uso pubblico dell'asse di collegamento pedonale tra il parcheggio scambiatore ed il cimitero;
c. la progettazione e la realizzazione delle opere di ampliamento del parcheggio scambiatore nell'area resa disponibile dall'Amministrazione Comunale e distinta al Fg. 7 Mapp. 435, 436 così come meglio definita negli elaborati grafici e descrittivi del Piano Attuativo (in relazione alla suddetta proposta è stato acquisito specifico parere dalla Soc. Pisa.Mo).

4. Nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni della Scheda Norma sono assunti come ULTERIORI IMPEGNI del PROPONENTE:
   - destinare, salvo motivate esigenze di uso sportivo da intendersi comunque prioritarie e prevalenti, almeno un campo ad eventuale temporaneo uso per associazioni sportive per finalità sociali e di aggregazione giovanile mediante appositi accordi da stipulare con la Proprietà ed a fronte di specifici progetti ludico-sportivi;
   - pulizia e ordinaria manutenzione della fascia dei 10 m del FOSSO PIETRASANTA (Codice Id. n. 14296) senza spese, oneri e/o aggravi per l'Ente competente;
   - garantire l'apertura e la percorribilità del percorso di collegamento fra il parcheggio scambiatore e il cimitero in occasione di eventi e ricorrenze (nel periodo della celebrazione defunti e festività dei Santi, indicativamente ultima settimana di Ottobre e primi giorni del mese di Novembre) e a richiesta dell'Amministrazione Comunale.

5. Come precisato anche Relazione Tecnica Generale (elaborato 2294 _U_PA_SP_GE00_D_16_000-0_01_01), il progetto prevede il recupero dell'attuale centro sportivo Bellani Calcio, con la "riqualificazione e l'ampliamento dei manufatti esistenti, mirando all'adeguamento sotto tutti i profili normativi". Sull'area insistono un campo da calcio e manufatti edilizi di servizio allo stesso che saranno recuperati mediante demolizione e ricostruzione nonché ampliati ed integrati per implementarne la funzionalità. A tal proposito **è opportuno sottolineare che alla luce del Piano Strutturale Intercomunale vigente, l'area in esame e gli immobili di cui sopra sono ubicati in parte entro il perimetro del "Territorio urbanizzato" di cui all'art. 4 della L.R. n. 65/2014.**



La fattibilità dell'intervento dal punto di vista urbanistico e in relazione ai contenuti della L.R. n. 65/2014 e del Piano Strutturale Intercomunale è oggetto di specifiche considerazioni debitamente motivate riportate negli elaborati della Variante al Regolamento Urbanistico approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 02/03/2023 ("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).
Nella Relazione Tecnica della Variante in esame è infatti precisato che:

La Variante urbanistica in esame non introduce nuove previsioni per l'area interessata ma tende a razionalizzare l'uso della stessa in ragione della necessità di realizzare un nuovo parcheggio in prossimità del Cimitero esistente, di collegare con un viale pedonale il parcheggio di Via Pietrasantina con lo stesso Cimitero suburbano (nel rispetto delle previsioni del R.U. vigente), di valorizzare il "parco archeologico" del Tumulo Etrusco (oggetto del contributo pervenuto in fase di avvio del procedimento, nota prot. n. 111869 del 28/09/2022) e di costituire un nuovo e moderno centro sportivo destinato al calcio all'interno del territorio comunale ampliando un'area sportiva preesistente e funzionante ovvero il campo sportivo della Polisportiva Bellani. La scelta individuata ha come obiettivo la realizzazione di un centro per le attività del Pisa Sporting Club in ragione anche della sua prossimità allo Stadio per il quale è prevista la completa ristrutturazione e all'ubicazione del Centro stesso vicino ai principali assi viari esistenti (via Aurelia e futuri – Tangenziale Nord Est), al Parcheggio scambiatore di via Pietrasantina e alla stazione ferroviaria di San Rossore.
Il Documento di Avvio del procedimento è stato trasmesso ai sensi della L.R. n. 65/2014 e nel rispetto di quanto indicato nello stesso documento agli Enti indicati nella Delibera di approvazione dello stesso. ……., in relazione al contributo trasmesso dalla Regione Toscana, oltre alle considerazioni già illustrate, è opportuno precisare che:
- per il Comune di Pisa sono applicabili le disposizioni dell'art. 222 della L.R. n. 65/2014 e la disciplina transitoria di cui all'art. 238 della stessa L.R. n. 65/2014;

- la variante in esame prevede oltreché l'ampliamento delle aree a verde sportivo già previste dal R.U. vigente e dell'impianto sportivo esistente, la realizzazione di opere pubbliche quali il parcheggio a corredo del cimitero esistente, il viale di collegamento con il parcheggio scambiatore in Via Pietrasantina, la valorizzazione dell'area del Tumulo Etrusco con la possibilità di realizzare una sorta di parco archeologico (senza necessariamente redigere il piano attuativo già previsto dal R.U. vigente);
- le aree a verde sportivo sono riconosciute quali opere pubbliche di interesse generale destinate a soddisfare un fabbisogno della collettività dall'art.1.3.1 delle norme del R.U. vigente;
- le disposizioni dell'art. 238 della L.R. n. 65/2014 sono applicabili alle opere pubbliche e di interesse pubblico; ……..

La Variante proposta come più dettagliatamente illustrato nel seguito è coerente con le previsioni del Piano Strutturale Intercomunale (PSI) dei Comuni di Pisa e Cascina adottato con Delibera del Consiglio Comunale di Pisa n. 30 del 23/07/2020 (con successiva Delibera del 4 Ottobre u.s. il Consiglio Comunale del Comune di Pisa in qualità di Ente capofila e di Autorità competente in materia di Vas ha preso atto degli esiti delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute alla luce delle Delibere assunte dallo stesso Comune di Pisa in data 6 Luglio 2022 e dal Comune di Cascina in data 20 Settembre 2022). In particolare si ritiene opportuno evidenziare che:
- l'area interessata è in gran parte esterna al perimetro del territorio urbanizzato di cui all'art. 4 della L.R. n. 65/2014 …;

- il PSI recepisce gli esiti della Conferenza di Copianificazione del 10/04/2020 e in particolare le proposte identificata con gli acronimi
• SIT 1.b: Previsione di servizi e modeste quote di ricettività turistica in connessione con l'esistente parcheggio di via Pietrasantina cui è stato associato un dimensionamento massimo di 3.500 mq. di Superficie Utile Lorda (SUL) comprensiva di servizi per funzioni turistico ricettive,
• SIV 2.a: Realizzazione del sistema dei parchi urbani nei comuni di Pisa e Cascina (PISA NORD OVEST) avente la finalità di creare un circuito di aree verdi da connettere con il più ampio sistema dei parchi territoriali costituito principalmente dal parco fluviale dell'Arno e quello agricolo del Fosso vecchio.

Entrambi gli interventi sono stati valutati strategici e sostenibili dalla Conferenza di Copianificazione che, nel verbale della seduta del 10/04/2020, li ha definiti conformi a quanto previsto dall'art. 25 comma 5 della L.R. n. 65/2014 senza alcuna prescrizione.

Sull'area individuata come parco dalla variante si prevedono interventi di implementazione del verde urbano in connessione con azioni di valorizzazione del Tumulo etrusco posto ad est dell'area.

……..

Il Piano Strutturale …. colloca l'area oggetto della variante all'interno della UTOE 3P "Porta nuova - Gagno – I Passi" e per essa conferma gli interventi sottoposti alla Conferenza di Copianificazione specificando i seguenti obiettivi:

- salvaguardare la discontinuità tra l'insediamento di Porta Nuova e l'area cimiteriale attraverso la creazione di un esteso parco urbano attrezzato che inglobi l'area archeologica di cui sopra, ridefinisca i bordi degli insediamenti e il margine superiore del parcheggio di via Pietrasantina,

- tutelare le aree rurali prossime al Tumulo Etrusco evitando l'occupazione di nuovo suolo per consentire eventuali estensioni delle aree di scavo capaci di far emergere ulteriori reperti che, se significativi, potrebbero configurare un parco tematico.

6. L'intervento si configura quale "intervento di demolizione e ricostruzione con ampliamento del patrimonio edilizio esistente", in area a pericolosità per alluvioni frequenti, con classe di magnitudo molto severa: la fattibilità idraulica è subordinata al rispetto delle disposizioni della L.R. 41/2018 e in particolare degli artt.12 e 13 della stessa (che per maggiore chiarezza sono riportati nel seguito). Le considerazioni che seguono sono state oggetto di specifico incontro in data 03/09/2024 presso il competente Ufficio del Genio Civile.

Per maggiore chiarezza si riportano nel seguito le disposizioni degli artt. 12 e 13 della L.R. n. 41/2018.

Art. 12 L.R. n. 41/2018
Interventi sul patrimonio edilizio esistente in aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti

1. **Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti tutti gli interventi edilizi fatto salvo quanto disposto ai commi 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8.**
2. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, **per la realizzazione di interventi edilizi che comportano incrementi volumetrici**, anche attraverso demolizioni con parziale o totale ricostruzione, **è realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c)***

Il presente comma trova applicazione anche nel caso in cui **l'incremento volumetrico comporti la realizzazione di un nuovo manufatto connesso e funzionale ad un intervento sul patrimonio edilizio esistente oppure nel caso in cui l'incremento volumetrico comporti la realizzazione di un nuovo manufatto connesso e funzionale all'ampliamento e all'adeguamento di opere pubbliche.**

2 bis. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, sono sempre ammessi gli incrementi volumetrici finalizzati al superamento delle barriere architettoniche.
3. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, **sono comunque ammessi gli incrementi volumetrici che non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque, non sottraggono volume di laminazione e non aggravano le condizioni di rischio in altre aree.**
4. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, per la realizzazione degli interventi edilizi di demolizione, con parziale o totale ricostruzione senza incrementi volumetrici, sono contestualmente realizzati gli interventi di cui all'articolo 8, comma 1, lettera d).

5. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, caratterizzate da magnitudo idraulica severa o molto severa, per la realizzazione degli interventi edilizi sulle parti dei manufatti con piano di calpestio al di sotto del battente, qualora modifichino le parti dell'involucro edilizio direttamente interessate dal fenomeno alluvionale, sono contestualmente realizzati gli interventi di cui all'articolo 8, comma 1, lettera d).
6. **Nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, caratterizzate da magnitudo idraulica severa o molto severa, sulle parti dei manufatti con piano di calpestio al di sotto del battente, sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o comunque adibiti al pernottamento, a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c). ***
7. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, sulle parti dei manufatti con piano di calpestio al di sotto del battente sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o comunque adibiti al pernottamento, nonché i frazionamenti comportanti la creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o, comunque, adibiti al pernottamento, a condizione che sia realizzata almeno una delle opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a) o b).**
8. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, per i volumi interrati esistenti non sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o comunque adibiti al pernottamento, nonché i frazionamenti comportanti la creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o, comunque, adibiti al pernottamento.

***Art. 8 - *Opere per la gestione del rischio di alluvioni* – comma 1 lett. c)** opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree

****Art. 8 - *Opere per la gestione del rischio di alluvioni* – comma 1 lett a)** opere idrauliche che assicurano l'assenza di allagamenti rispetto ad eventi poco frequenti; **lett b)** opere idrauliche che riducono gli allagamenti per eventi poco frequenti, conseguendo almeno una classe di magnitudo idraulica moderata, unitamente ad opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree**.**

Art. 13 L.R. n. 41/2018
Infrastrutture lineari o a rete

1. Nuove infrastrutture a sviluppo lineare e relative pertinenze possono essere realizzate nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c).
2. Nuove infrastrutture a sviluppo lineare e relative pertinenze possono essere realizzate nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.
3. L'adeguamento e l'ampliamento di infrastrutture a sviluppo lineare esistenti e delle relative pertinenze può essere realizzato nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.
4. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, gli interventi di seguito indicati possono essere realizzati alle condizioni stabilite:
a) itinerari ciclopedonali, a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali;
b) parcheggi in superficie, a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali;
c) nuove infrastrutture a rete per la distribuzione della risorsa idrica, il convogliamento degli scarichi idrici, il trasporto di energia e gas naturali nonché l'adeguamento e l'ampliamento di quelle esistenti, a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio;
d) impianti e relative opere per la produzione di energia da fonti rinnovabili, nonché l'adeguamento e l'ampliamento di quelli esistenti, a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b), c) o d);

e) impianti e relative opere per il trattamento della risorsa idrica e per la depurazione, a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c);
f) adeguamento e ampliamento degli impianti e delle relative opere di cui alla lettera e), a condizione che sia realizzata almeno una delle opere o interventi di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b), c) o d).
5. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati sottopassi a condizione che siano realizzate le opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettera a).
6. Nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati sottopassi, solo se non diversamente localizzabili, a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

La Relazione Tecnica del Piano Attuativo e la Relazione di Fattibilità Idraulica descrivono nel dettaglio le soluzioni tecniche adottate in relazione al quadro conoscitivo idraulico e stabiliscono specifiche condizioni di fattibilità che costituiscono parte integrante e sostanziale della disciplina di piano:

- Tutti i fabbricati dovranno essere posti a quota di sicurezza idraulica circa 2,97 mslm (quota assoluta) ovvero 1,17 metri sopra il parcheggio scambiatore da realizzare su pilotis o soluzione similare di tipo "trasparente", ovvero che l'acqua si possa muovere liberamente al di sotto; tale soluzione dovrà essere esteticamente integrata nel progetto.
- Tutte le tribune dovranno essere di tipo metallico, ovvero essere "trasparenti" all'acqua.
- I campi da gioco saranno collocati alla quota del piano campagna medio attuale 1,5 mslm medio ovvero circa 30 cm sotto la quota del parcheggio scambiatore.
- L'asse invariante è previsto alla quota dei campi con rampe di raccordo verso l'alto al parcheggio scambiatore e al cimitero.
- I parcheggi interni lato sud e est saranno posti a quota campi da gioco (circa 1,5 mslm medio). Il parcheggio vicino all'abitato di via San Jacopo dovrà essere mantenuto alle quote esistenti.
- Dovranno essere previsti il rifacimento o riprofilatura di fossetti laterali, il mantenimento di canali naturali di scolo e opportune opere per la laminazione delle acque meteoriche.
- I sottoservizi dovranno tenere conto delle attuali quote previste nel progetto e se necessario saranno da utilizzare sistemi di rilancio.

Nella Relazione di Fattibilità idraulica (elaborato 2294 _U_PA_SP_GE00_D_17_000-0_05_00) è precisato quanto segue:

La presente relazione di fattibilità idraulica è redatta a supporto della proposta di Piano Attuativo per la realizzazione del "Pisa Training Center" - Centro d'Allenamento del Pisa Sporting Club in attuazione delle previsioni di cui alla Scheda Norma 12.1 approvate con Delibera di C.C. n. 10 del 02/03/2023 avente oggetto: variante al regolamento urbanistico per la realizzazione di opere pubbliche e di interesse pubblico area disciplinata dalla scheda norma 12.1 - parco via pietrasantina.
In ciò che segue si analizzano le vincolistiche derivanti dalle normative di carattere idraulico presenti sull'area e si forniscono le indicazioni progettuali di fattibilità idraulica. In caso di approvazione del presente piano attuativo, le condizioni qui sancite costituiranno norma tecnica di attuazione, vincolante la fattibilità, la progettazione esecutiva, le modalità esecutive degli interventi, la difesa rispetto alla vulnerabilità del territorio. Viene fatto quindi carico al progetto esecutivo l'attuazione delle prescrizioni qui riportate e la verifica del non aggravio delle condizioni idrauliche in un intorno significativo dell'area di intervento.

……

Qualora il progetto esecutivo dovesse prevedere la realizzazione di nuovi manufatti edilizi fuori terra che comportino la trasformazione in via permanente di suolo inedificato, o l'installazione

di manufatti anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere che non siano diretti a soddisfare esigenze temporanee, non analizzate nei punti seguenti, la loro fattibilità in linea idraulica dovrà essere valutata separatamente…… Il progetto esecutivo dovrà presentare una morfologia che si attesti ancora omogeneamente per tutta l'area alla quota media di 1.50 mslm, che risulta sotto battente, sebbene non sia esclusa la possibilità di locali e limitati scostamenti da tale valore per la formazione delle pendenze trasversali dei campi da gioco, e delle necessarie linee di drenaggio di dettaglio, provvedendo poi a specifica verifica della compensazione idraulica. ….. La compensazione idraulica è quindi ottenuta non mediante specifiche opere o aree morfologicamente depresse bensì definendo una morfologia di progetto di autocompensazione, uniformemente sotto battente, sulla quale si stagliano gli edifici posti a quota di sicurezza come descritto più avanti……L'intero progetto della sistemazione morfologica dovrà comunque prevedere una sistemazione esterna che contempli la ricucitura del reticolo drenante minore proveniente dall'esterno dell'area di intervento, assicurando il miglioramento o non alterazione del buon regime delle acque. ……. Si rappresenta a margine che il progetto prevede la realizzazione di un piccolo invaso a cielo aperto centralmente all'area di intervento, dedicato alla realizzazione della volumetria necessaria ad assicurare il principio di invarianza idraulica a servizio del sistema di fognatura meteorica. Si precisa che tale volumetria di invaso non potrà essere considerata concorrente alla realizzazione della compensazione idraulica, trattandosi di principi idraulici differenti.

Per quanto concerne le Aree a parcheggio viene precisato che le stesse *"risultano fattibili ai sensi della lettera b) al comma 4 dell'art.13 della LR41/2018 …., a condizione che sia assicurato il non aggravio del rischio in altre aree, non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste misure preventive atte a regolarne l'uso in caso di eventi alluvionali.*

Pertanto:
a) Il requisito del non aggravio del rischio in altre aree è assicurato a livello di intero progetto avendo definito la quota media della morfologia di progetto ……. In sede di progettazione esecutiva dovrà comunque essere attestato il rispetto del principio di compensazione idraulica dell'intero progetto verificandolo in modo globale sull'intero progetto.
b) Il rischio medio R2 si considera soddisfatto ai sensi del paragrafo 3.3 del DGRT n.31 del 20/01/2020 "Direttive tecniche per lo svolgimento delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche" che indicano che la gestione del rischio alluvioni può essere perseguita attraverso misure da individuarsi secondo criteri di appropriatezza, coniugando benefici di natura economica, sociale ed ambientale unitamente ai costi ed ai benefici. Ciò detto si osserva che la pericolosità idraulica dell'area, di tipo P3 con magnitudo molto severa, è determinata da corsi d'acqua principali, con ampio tempo di allerta sull'evento calamitoso che consente l'evacuazione delle vetture; inoltre la caratteristica di magnitudo molto severa è determinata dall'elevato valore di battente con velocità della corrente comunque contenute entro 0.5 m/s. Il requisito di non superamento del rischio medio R2 è quindi da ritenersi soddisfatto in quanto: sono esclusi danni agli edifici in quanto posti a quota di sicurezza idraulica; sono possibili solo danni minori alle infrastrutture che non pregiudicano tuttavia l'incolumità delle persone, l'agibilità degli edifici e delle infrastrutture e la funzionalità delle attività economiche.
c) Per quanto riguarda le aree a parcheggio di tipo pubblico, l'Amministrazione Comunale dovrà prevedere apposite misure preventive all'interno del Piano di Protezione Civile che prevedano l'evacuazione e l'interdizione in caso di diramazione di allerta meteo di tipo arancione o rosso, nonché in tutti i casi in cui sia prevista l'attivazione delle Procedure di Protezione Civile. Analogamente per le aree a parcheggio privato, tale prescrizione ricade in capo al Gestore dell'intervento. In particolare sarà onere del Gestore provvedere all'evacuazione, sgombero dalle vetture in sosta ed interdizione all'utilizzo dell'area a parcheggio in caso di diramazione di allerta meteo di tipo arancione o rosso…".

In relazione al precedente punto c) è stato acquisito il parere del Responsabile Protezione Civile del Comune di Pisa.

Per quanto concerne gli INTERVENTI EDILIZI CON INCREMENTO VOLUMETRICO nella suddetta Relazione viene precisato che:
"Il progetto prevede la realizzazione di incrementi volumetrici sugli edifici legittimi attualmente esistenti sull'area, mediante demolizione e ricostruzione di nuovi manufatti connessi e funzionali al patrimonio edilizio esistente e/o all'adeguamento di opere pubbliche. Ai sensi del comma 2 dell'art.12 della già citata norma (n.d.r. L.R. n. 41/2018), *tali edificazioni sono realizzabili nel rispetto del principio di autosicurezza senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree. La gestione del rischio di alluvioni è quindi assicurata omogeneamente per tutti gli edifici previsti in progetto attuando le opere di cui alla lettera c) del comma 1 all'art.8 della LR41/2018.*

Tutti gli edifici (ivi inclusi i volumi destinati a locali tecnici) dovranno perciò presentare piano finito interno a quota almeno pari a quella di sicurezza idraulica come precedentemente definita a 2.96 mslm (comprensiva del franco di sicurezza) nel sistema di riferimento Gauss Boaga Roma 40 EPSG3003. Tale quota è da ottenersi esclusivamente realizzando un piano tipo pilotis che assicuri la trasparenza idraulica senza sottrazione di volume alle acque di esondazione. Data la trasparenza idraulica di tale soluzione progettuale, non è necessaria la realizzazione di specifiche opere di compensazione idraulica o aree depresse atte ad invasare volumi di esondazione. Si prescrive comunque che il volume allagabile ottenuto mediante piano pilotis presenti su ciascun prospetto ampie aperture per il transito delle acque, disposte a partire dalla quota di piano campagna, per una superficie globale minima del 20% del totale della superficie esposta al battente. Tali aperture potranno essere protette da grigliati metallici che assicurino comunque tale superficie minima".

Il progetto prevede anche la realizzazione di tribune a bordo dei campi da gioco, costituite da struttura metallica leggera e prive di tamponamenti. Tali strutture, come evidenziato negli elaborati tecnici in esame, possono "*essere ritenute idraulicamente trasparenti in quanto non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque, non sottraggono volume di laminazione e non aggravano le condizioni di rischio in altre aree, sono pertanto da ritenersi fattibili ai sensi del già citato comma 3, dell'art 12 della LR41/2018.*"

Per quanto riguarda il percorso ciclopedonale di collegamento fra il cimitero e il parcheggio scambiatore, si rimanda alle disposizioni della lettera a) comma 4 dell'art.13 della L.R. n. 41/2018: il Gestore dell'intervento dovrà pertanto, prevedere "misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali".

Pisa, 26 Settembre 2024

La Dirigente

(Ing. Daisy Ricci)