

Allegato 3

Premessa

Le sottoscritte ritengono necessario ai fini della disamina e controdeduzione alle osservazioni pervenute, segnalare l'opportunità che le stesse siano oggetto di valutazione secondo i criteri nel seguito specificati e in un ordine diverso da quello genericamente utilizzato (ordine cronologico di presentazione) per le motivazioni sotto descritte.

Le controdeduzioni sono riportate secondo l'ordine cronologico di presentazione come da numero di Protocollo dell'Ente e conseguente riferimento numerico assegnato dagli Uffici.

Le controdeduzioni nel seguito illustrate sono state formulate per punti laddove l'Osservazione risulta articolata in parti mentre sono state formulate separatamente (ossia indicando un riferimento distinto pur in presenza di unico numero di protocollo), laddove le stesse Osservazioni risultano presentate in file e documenti separati, con oggetti distinti e riproponendo il nominativo e la sottoscrizione dell'interessato.

Parte delle osservazioni pervenute non sono riferite espressamente ai contenuti della Variante SUAP ma finalizzate a illustrare presunte questioni di illegittimità della documentazione e del procedimento come più dettagliatamente illustrato nel prospetto di sintesi dei contenuti.

Le sottoscritte, valutati i contenuti delle Osservazioni pervenute e rilevato che alcune delle Osservazioni non sono riferite espressamente ai contenuti della proposta di Variante ma finalizzate a illustrare presunte questioni di illegittimità della stessa proposta di Variante e/o della procedura adottata, ritengono opportuno proporre al Consiglio Comunale di procedere nell'esame delle controdeduzioni valutando preventivamente (in quanto **pregiudiziali** per le successive fasi dell'iter) le osservazioni in cui sono descritti vizi di legittimità.

Successivamente (e solo se il parere del Consiglio Comunale risulterà conforme a quello degli uffici) potranno essere valutate le controdeduzioni alle ulteriori osservazioni; l'esame delle suddette osservazioni e in particolare la coerenza della valutazione con la proposta di controdeduzione consentono, viceversa, di procedere nell'esame delle osservazioni e quindi di controdedurre successivamente alle altre osservazioni.

Rif	N. prot.	Richiedente	Sintesi contenuto	Controdeduzione
1	102997 del 4/09/2025	Anna Ragone e altri	1.1 – L'Osservazione lamenta la difficoltà di reperimento e valutazione della documentazione della variante e la concomitanza del periodo di pubblicazione con le ferie estive.	<p>Le procedure di cui all'art. 8 del D.P.R. n.160/2010 e dell'art. 35 della L.R. n. 65/2014 sono attivate su istanza dei proponenti e i termini del procedimento sono legati alle disposizioni in materia di Conferenza Servizi e quindi indipendenti dalle volontà dell'Amministrazione Comunale e senza interruzione per "concomitanza con il periodo di ferie". L'atto di approvazione del verbale della Conferenza Servizi è stato pubblicato sul BURT nel rispetto delle disposizioni dell'art. 35 comma 2 della L.R. n. 65/2014 e il termine per la presentazione delle osservazioni è stato prorogato con specifica comunicazione del Dirigente SUAP a seguito dell'accertamento di difficoltà nel reperimento della documentazione.</p> <p>Preme sottolineare che il procedimento previsto dal D.P.R. n. 160/2010 e dalla L.R. n. 65/2014 è finalizzato ad approvare con tempestività i progetti di interventi per insediamenti produttivi ed ha carattere "eccezionale e derogatorio"; le linee guida (D.G.R. n. 112 del 16/10/2017) in materia di attività di informazione e partecipazione non contengono indicazioni specifiche con riferimento alle fattispecie in esame.</p> <p>L'Amministrazione Comunale ha garantito la pubblicazione degli atti e della documentazione tecnica al seguente link: https://www.comune.pisa.it/Amministrazione/Documenti-e-dati/Documenti-tecnici-di-supporto/Varianti-Suap-art.-35-L.R.-Toscana-65-2014.</p>
			1.2 – Secondo quanto riportato nell'Osservazione la Variante determina il "sacrificio" del verde pubblico per la realizzazione di strutture private (e conseguente	Il verde pubblico previsto dalla Scheda Norma 7.2 è in eccesso rispetto a quanto necessario per il complesso edilizio destinato a RSA. La Scheda Norma del Regolamento Urbanistico vigente è stata redatta e approvata prima della realizzazione di diverse aree a verde pubblico realizzate anche in tempi recenti dall'Amministrazione Comunale (a seguito

			<p>cementificazione); la motivazione riportata nei documenti di Variante e in particolare la presenza del Parco di Via Pungilupo in corso di realizzazione risulta “debole” in quanto trattasi di una “cassa di esondazione idraulica”.</p>	<p>peraltro di specifiche Varianti Urbanistiche) e finalizzata presumibilmente a sopperire alla carenza di attrezzature di interesse collettivo in ambito già densamente urbanizzato. E’ importante, peraltro, sottolineare che la stessa Scheda Norma al paragrafo 9 – “Modalità attuative” riporta quanto segue: <u>“L’Amministrazione Comunale si riserva di inserire nelle aree di cessione previsioni per la realizzazione di “opere/strutture pubbliche diverse dal verde attrezzato, parcheggi, piazze, percorsi pedonali e non.”</u></p> <p>Preme, inoltre, rilevare che entro il perimetro dell’UTOE 7 del Regolamento Urbanistico vigente risultano al momento residenti n. 12721 persone circa (c.f.r estratto cartografico All. 3.1; il dato è riferito all’UTOE 7P indicata dal Piano Strutturale Intercomunale ma la perimetrazione delle UTOE è assai simile) e che la superficie complessiva delle aree a verde pubblico esistenti (senza considerare il Parco di Via Pungilupo) è pari a mq 360.799 (c.f.r. estratto cartografico All. 3.2) con conseguente standard/persona pari a circa 28 mq/abitante (il DM 1444/1968 prevede 9 mq/abitante); considerando anche la superficie del Parco in corso di realizzazione (mq 111495) lo standard salirebbe a $472294/12721 = 37$ mq/abitante (Il Parco di Via Pungilupo è esterno al perimetro del Territorio Urbanizzato di cui all’art. 4 della L.R. n. 65/2014). Il Parco di Via Pungilupo non è, peraltro, da considerare solo una cassa di esondazione idraulica perché è attrezzato con spazi ludici che rimangono in quota di sicurezza idraulica anche in caso di eventi meteorici avversi.</p>
			<p>1.3 – L’Osservazione segnala problemi di viabilità legati alla progettazione degli accessi e al carico di traffico su Via Paradisa e Via Novelli che risulterebbe</p>	<p>L’Ufficio rileva che il progetto delle infrastrutture viarie a servizio delle RSA e del Centro Diagnostico sono stati oggetto di specifici pareri delle competenti Direzioni del Comune di Pisa sia in fase di esame del Permesso a Costruire, sia in fase di Variante ex art. 35 L.R. n. 65/2014 e che gli interventi in corso di realizzazione per la costruzione di 12 unità</p>

			<p>aggravato dagli interventi in esame, dalla realizzazione degli alloggi ERP oggetto del finanziamento PINQUA/PNRR e dalla “auspicabile” riapertura del complesso della “Paradisa”.</p>	<p>immobiliari di Edilizia Residenziale Pubblica nell’area antistante costituiscono attuazione di specifica previsione del Regolamento Urbanistico vigente (e di specifica Scheda Norma).</p> <p>Non risulta, peraltro, prodotta documentazione tecnica idonea a comprovare quanto dichiarato.</p> <p>Alla luce delle disposizioni dell’art. 16 comma 4 del D.P.R. n. 380/01 l’Amministrazione Comunale potrà comunque disporre con successivo specifico provvedimento la realizzazione di interventi migliorativi delle infrastrutture di quartiere.</p> <p>L’Ufficio competente propone pertanto di NON ACCOGLIERE l’Osservazione Rif. 1.</p>
2	107913 del 15/09/2025	La Città Ecologica	<p>L’Osservazione richiede l’annullamento in via di autotutela ai sensi e per gli effetti dell’art 21 - nonies della Legge n. 241/90 della procedura per mancata pubblicazione dei documenti o rinvio a documenti di difficile valutazione, mancata pubblicazione della Relazione del Responsabile del Procedimento, mancanza del verbale conclusivo della Conferenza Servizi, mancato coinvolgimento del Garante, ecc..</p> <p>Per maggiore dettaglio si rinvia ai contenuti dell’Osservazione.</p>	<p>Premesso che l’annullamento “in autotutela” è disciplinato dall’art. 21 novies della Legge n. 241/90 che prevede specifiche condizioni e termini per procedere, gli uffici interessati rilevano che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gli esiti dell’attività istruttoria sono descritti in specifica documentazione in atti (a titolo esemplificativo note prot. n. 14503/2024 e 14493/2024) e adeguatamente riepilogati durante la Conferenza Servizi; - Il Verbale della Conferenza Servizi è oggetto della Determina n. 1220 del 7/07/2025; - Il Garante dell’informazione e della partecipazione ha pubblicato la documentazione allegata all’istanza, gli elaborati integrativi trasmessi e gli atti del procedimento sul sito web dell’Ente; - E’ stato pubblicato specifico avviso sul BURT come da disposizioni dell’art 35 comma 2 della L.R. n. 65/2014; - Il termine per la presentazione delle osservazioni è stato prorogato con specifica comunicazione del Dirigente SUAP a seguito dell’accertamento di difficoltà nel reperimento della documentazione;

				<ul style="list-style-type: none"> - L'Amministrazione Comunale ha garantito la pubblicazione degli atti e della documentazione tecnica al seguente link: https://www.comune.pisa.it/Amministrazione/Documenti-e-dati/Documenti-tecnici-di-supporto/Varianti-Suap-art.-35-L.R.-Toscana-65-2014. <p>L'Ufficio competente propone pertanto di NON ACCOGLIERE l'Osservazione Rif. 2.</p>
3	107913 del 15/09/2025	La Città Ecologica	L'Osservazione richiede l'annullamento in via di autotutela ai sensi e per gli effetti dell'art 21 nonies della Legge n. 241/90 della procedura per illegittima applicazione dell'art 35 della L.R. n. 65/2014 e dell'art 8 del D.P.R. n. 160/2010.	<p>Premesso che l'annullamento "in autotutela" è disciplinato dall'art. 21 novies della Legge n. 241/90 che prevede specifiche condizioni e termini per procedere, gli uffici interessati rilevano che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le istanze di Variante tramite Sportello Unico sono presentabili per interventi finalizzati all'insediamento di attività produttive in aree in cui la disciplina urbanistica non consente gli interventi proposti; - la realizzazione delle RSA è oggetto di specifico Permesso a Costruire Convenzionato rilasciato prima della presentazione dell'istanza di Variante tramite SUAP (in conformità alla Scheda Norma 7.2); - la proposta di variante riguarda la realizzazione di un centro diagnostico nel lotto di proprietà degli interessati (che risulta in contrasto con le disposizioni del Regolamento Urbanistico vigente in relazione alla previsione del verde pubblico) e la diversa dislocazione nel lotto del complesso RSA e dei servizi pertinenziali; - l'area attualmente destinata a verde pubblico, in conformità alle indicazioni e prescrizioni della Scheda – Norma vigente avrebbe potuto essere destinata dall'Amministrazione Comunale ad altre <u>"opere/strutture pubbliche diverse dal verde attrezzato .."</u> senza ricorrere a specifica Variante urbanistica;

				<ul style="list-style-type: none"> - l'istanza è finalizzata all'insediamento di attività produttive intese come attività finalizzate alla "produzione di beni e servizi" e quindi risultano applicabili le procedure di cui al DPR n. 160/2010 e all'art. 35 della L.R. n. 65/2014; - il procedimento di cui all'art. 8 del DPR n. 160/2010 e all'art. 35 della L.R. n. 65/2014 è applicabile quando nel territorio comunale <u>non sono presenti aree con destinazione di zona compatibili con l'intervento proposto o laddove le aree in cui l'intervento risulta ammissibile non sono sufficienti</u> ("laddove per sufficienza deve intendersi una superficie congrua in ordine all'insediamento da realizzare"): pertanto, per poter applicare le procedure in esame occorre che siano <u>preventivamente accertati in modo oggettivo e rigoroso i presupposti richiesti dalle disposizioni vigenti</u>. Fermi restando i contenuti dell'istanza e considerato che <u>l'accertamento deve essere svolto in relazione alla tipologia di attività produttiva e allo specifico progetto in esame</u>, preme sottolineare, come da documentazione in atti, che i competenti uffici prima dell'indizione della Conferenza Servizi hanno accertato che il Regolamento Urbanistico vigente ritiene ammissibile l'insediamento di strutture a carattere sanitario in specifiche zone omogenee indicate con la sigla SQ2/S e/o nelle zone omogenee di tipo SQ2 genericamente individuate (le aree disciplinate da Scheda Norma non sono utilizzabili laddove gli interventi non risultino convenzionati alla data del 31/03/2024 per effetto della decadenza della previsione – art. 95 L.R. n. 65/2014). Le aree aventi la destinazione di zona sopra indicata (identificate nella planimetria di dettaglio detenuta in atti) non rispondono per superficie e/o per localizzazione (es. Ospedaletto) alle esigenze dell'attività in esame o non risultano utilizzabili (ancorché ancora inedificate) tenuto conto di atti convenzionali
--	--	--	--	---

				<p>già sottoscritti e di Permessi a Costruire già rilasciati (es. RSA Loc. Barbaricina). Il Centro diagnostico costituisce, peraltro, completamento e integrazione dei servizi a carattere socio – sanitario resi dalla struttura delle RSA in corso di realizzazione in Via Pungilupo – Via Frascani. Fermi restando i contenuti dell’attività istruttoria, sinteticamente riepilogata come sopra illustrato, l’atto conclusivo del procedimento di cui all’art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 e dell’art. 35 della L.R. n. 65/2014 (che prevede la Conferenza Servizi), costituisce una proposta di Variante allo strumento urbanistico da sottoporre all’esame del Consiglio Comunale e “da considerare alla stregua di un atto di impulso del procedimento volto alla variazione urbanistica, non vincolante per il Consiglio Comunale che conserva le proprie attribuzioni e valuta autonomamente se aderirvi” (Consiglio di Stato Sez. IV n. 5273 del 28/08/2020, Consiglio di Stato, Sez. IV n. 940 del 1/03/2017, Consiglio di Stato Sez. IV n. 4151/2013, 1972/2013, Tar Veneto Sez. II n. 798 del 11/06/2021).</p> <p>Gli uffici interessati propongono di NON ACCOGLIERE l’Osservazione Rif. 3.</p>
4	107913 del 15/09/2025	La Città Ecologica	L’interessato propone l’annullamento in via di autotutela ai sensi e per gli effetti dell’art 21 nonies del procedimento sostenendo che la procedura utilizzata non è corretta in quanto l’area è esterna al perimetro del territorio urbanizzato (art. 35 comma 1 L.R. n. 65/2014), che la variante prevede una modifica	<p>Premesso che l’annullamento “in autotutela” è disciplinato dall’art. 21 novies della Legge n. 241/90 che prevede specifiche condizioni e termini per procedere, la Direzione Urbanistica sottolinea quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l’area NON è esterna al perimetro del Territorio Urbanizzato come già rilevato in sede di Conferenza Servizi con apposita precisazione della Dirigente della competente Direzione del Comune di Pisa; - la previsione di verde pubblico della Scheda Norma 7.2 eccede le quantità a standard strettamente legate all’insediamento in esame ed è presumibilmente correlata allo stato di attuazione di

			<p>sostanziale della Scheda Norma 7.2 del Regolamento Urbanistico vigente, che il Piano Strutturale Intercomunale rileva carenza di standard nell'UTOE interessata e che non vi è dimostrazione "che l'intervento preveda gli standard urbanistici pubblici di verde e parcheggi nelle quantità previste dal DM 1444/1968".</p> <p>Per maggiore dettaglio si rinvia ai contenuti dell'Osservazione.</p>	<p>attuazione delle trasformazioni urbanistico – edilizie e delle opere di urbanizzazione rilevate al momento della stesura del Regolamento Urbanistico. Come già evidenziato nella controdeduzione all'Osservazione Rif. 1, la Scheda Norma vigente al paragrafo 9 – "Modalità attuative" riporta quanto segue:</p> <p><u>"L'Amministrazione Comunale si riserva di inserire nelle aree di cessione previsioni per la realizzazione di opere/strutture pubbliche diverse dal verde attrezzato, parcheggi, piazze, percorsi pedonali e non.";</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - la perimetrazione delle UTOE proposta dal PSI è diversa da quella indicata nel Regolamento Urbanistico e nelle more dell'approvazione dello stesso PSI sono stati attuati diversi interventi finalizzati alla realizzazione di aree a verde pubblico; - come già anticipato nella controdeduzione alla precedente Osservazione Rif. 1 entro il perimetro dell'UTOE 7 del Regolamento Urbanistico vigente risultano al momento residenti 12721 persone circa (c.f.r estratto cartografico All. 3.1; il dato è riferito all'UTOE 7P indicata dal Piano Strutturale Intercomunale ma la perimetrazione delle UTOE è assai simile) e la superficie complessiva delle aree a verde pubblico esistenti (senza considerare il Parco di Via Pungiluppo) è pari a mq 360.799 (c.f.r. estratto cartografico All. 3.2) con conseguente standard/persona pari a circa 28 mq/abitante (il DM 1444/1968 prevede 9 mq/abitante); considerando anche la superficie del Parco in corso di realizzazione (mq 111495) lo standard salirebbe a $472294/12721 = 37$ mq/abitante (il Parco in esame è comunque esterno al perimetro del Territorio Urbanizzato di cui all'art. 4 della L.R. n. 65/2014); - le dotazioni di standard urbanistici sono descritte negli elaborati della Variante proposta con particolare riferimento alle Tavole n.
--	--	--	---	---

				<p>3, 5, 21 e alle integrazioni e precisazioni pervenute a seguito di specifica richiesta di integrazioni della D09 anche in sede di Conferenza Servizi;</p> <ul style="list-style-type: none"> - il progetto delle sistemazioni esterne descritto in specifico elaborato grafico è stato oggetto di valutazione della competente Direzione del Comune di Pisa; il progetto approvato secondo le procedure dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 e dell'art. 35 della L.R. n. 65/2014 è corredato dagli elaborati della proposta di Variante al Regolamento Urbanistico vigente. <p>L'Ufficio competente propone pertanto di NON ACCOGLIERE l'Osservazione Rif. 4.</p>
5	107913 del 15/09/2025	La Città Ecologica	L'Osservazione in esame richiede l'annullamento del procedimento in esame in via di autotutela ai sensi e per gli effetti dell'art 21 nonies per illogicità e contraddizione nella documentazione della Variante (elaborati grafici, riferimenti normativi).	<p>Premesso che l'annullamento "in autotutela" è disciplinato dall'art. 21 novies della Legge n. 241/90 che prevede specifiche condizioni e termini per procedere, gli uffici interessati rilevano che gli errori materiali e gli eventuali refusi non incidono sui contenuti della Variante che è finalizzata, secondo quanto disposto dalle norme vigenti, ad approvare il PROGETTO dell'intervento per l'insediamento dell'attività produttiva in esame; secondo quanto indicato dal D.P.R. n. 160/2010 e dall'art. 35 della L.R. n. 65/2014 "il Progetto" deve essere, infatti, corredato dagli elaborati costituenti la variante urbanistica necessaria per la realizzazione dello stesso. La suddetta documentazione è stata esaminata ed approvata a mezzo di Conferenza Servizi cui sono stati invitati gli Enti e gli uffici interessati (Regione Toscana, Azienda USL, Provincia, Dipartimento Arpat, Ente Parco, Soprintendenza competente, Acque spa, Autorità di Bacino Distrettuale, Comune di Pisa, ecc.).</p> <p>La soluzione progettuale relativa ai parcheggi interrati è oggetto di specifica Relazione Tecnica e l'istanza di Variante tramite Sportello Unico riguarda la realizzazione del centro diagnostico e la diversa articolazione</p>

				<p>nel lotto degli spazi pertinenziali del complesso RSA, come chiarito espressamente nel Verbale della Conferenza Servizi.</p> <p>L'Ufficio competente propone pertanto di NON ACCOGLIERE l'Osservazione Rif. 5.</p>
6	107913 del 15/09/2025	La Città Ecologica	L'Osservazione proposta richiede l'adeguamento del progetto della RSA ai contenuti del D. Lgs. n. 199/2021.	<p>Premesso che il progetto delle RSA è oggetto di specifico Permesso a Costruire convenzionato, l'Ufficio competente precisa che il tecnico progettista sotto la propria personale responsabilità ha dichiarato che:</p> <p><i>"a) il progetto relativo alle opere di cui sopra è rispondente alle prescrizioni contenute nel D.Lgs. n. 192/2005 nonché dal decreto di cui all'articolo 4, comma 1, del D.Lgs. n. 192/2005, e successive modifiche/integrazioni;</i></p> <p><i>b) il progetto relativo alle opere di cui sopra rispetta gli obblighi di integrazione delle fonti rinnovabili secondo i principi minimi e le decorrenze di cui all'Allegato 3 del D.Lgs. n. 28/2011;</i></p> <p><i>c) la richiesta del Permesso di Costruire originario è datata 09.06.2022 e pertanto l'intervento non è soggetto agli obblighi previsti in materia di fonti rinnovabili dal D.Lgs. n. 199/2021, la cui applicazione è prevista per gli interventi la cui richiesta di Permesso di Costruire è presentata a partire dal 13.06.2022;</i></p> <p><i>d) i dati e le informazioni contenuti nella relazione tecnica sono conformi a quanto contenuto o desumibile dagli elaborati progettuali."</i></p> <p>La norma prevede che il D.Lgs. n. 199/2021 sia applicato agli edifici nuovi o sottoposti a ristrutturazioni rilevanti ai sensi del Decreto Legislativo 3 marzo 2011, n. 28, che rientrano nell'ambito di applicazione del Decreto del Ministro dello Sviluppo economico del 26 Giugno 2015 concernente l'adeguamento alle Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici, e per i quali la richiesta del titolo</p>

				<p>edilizio è presentata decorsi centottanta giorni dall'entrata in vigore del decreto ovvero a partire dal 13/06/2022.</p> <p>In virtù di quanto sopra <u>la norma oggetto di osservazione trova applicazione solo nel caso del nuovo Permesso di Costruire in quanto presentato dopo il 13/06/2022 e comporta adeguamento qualora la variante proposta sia classificata fra gli interventi di nuova edificazione o ristrutturazione pesante.</u></p> <p>Ferme restando le suddette considerazioni, l'Ufficio competente propone di NON ACCOGLIERE l'Osservazione Rif. 6.</p>
7	107913 del 15/09/2025	La Città Ecologica	L'interessato richiede che il progetto dimostri di garantire l'invarianza idraulica rispetto al rischio di flash flood.	<p>Premesso che gli atti della Variante in esame sono corredati dalle Indagini idrogeologiche e idrauliche di cui all'art. 104 della L.R. n. 65/2014 e che è stato effettuato il Deposito delle stesse e degli elaborati in esame al competente Ufficio del Genio Civile, che ha reso il parere (favorevole) di competenza con prot. n. 28618/2025, l'Ufficio competente rileva quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'area oggetto di intervento/variante ricade, nelle mappe del Piano di Gestione Rischio Alluvioni del Distretto Idrografico dell'Appennino Settentrionale, in classe di pericolosità da alluvione bassa P.1, corrispondente alla possibilità di alluvionamento per Tempi di ritorno (Tr) > 200 anni. Per tali aree, la disciplina di Piano non indica particolari prescrizioni all'attuazione degli interventi, garantendo in ogni caso il rispetto delle condizioni di gestione del rischio. - La carta della pericolosità idraulica dello strumento comunale della pianificazione territoriale (Piano Strutturale Intercomunale) definisce per l'area oggetto di intervento una pericolosità idraulica I.1/I.2 (pericolosità bassa con $Tr > 200$ anni) e l'area non presenta battente idraulico per $Tr = 200$ anni. Per tali aree, la L.R.

				<p>n. 41/2018 ed il Regolamento 5/R/2020, non indicano particolari prescrizioni all’attuazione degli interventi.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La mappa della pericolosità derivata da fenomeni di flash flood - 2007/60/CE nelle UoM toscane - (2018) - inserisce l’area di intervento in Classe di propensione molto elevata con indice di propensione 4, con Sottobacino di riferimento il Canale Demaniale di Ripafratta; nella mappa della pericolosità derivata da fenomeni di flash flood viene rappresentata la distribuzione nel distretto della propensione al verificarsi di eventi intensi e concentrati: la rappresentazione è in quattro classi di propensione crescente. La mappa è ottenuta attraverso analisi di tipo statistico ed elaborazioni modellistiche riguardanti la propensione delle aree del distretto al verificarsi di eventi intensi e concentrati. La Disciplina di Piano del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni del Distretto Idrografico dell’Appennino Settentrionale definisce, per queste aree, le Disposizioni generali a scala di distretto di cui al Capo III – Art. 19 - <i>Indirizzi per le aree predisposte al verificarsi di eventi intensi e concentrati (flash flood):</i> 1. <i>La mappa della pericolosità derivata da fenomeni di flash flood di cui all’art. 6 definisce la predisposizione relativa al verificarsi di eventi intensi e concentrati.</i> <p>2. <i>Nelle aree classificate nella mappa di cui al comma 1 a pericolosità molto elevata ed elevata, per le finalità di cui all’art. 1, le Regioni, le Province, le Città Metropolitane e i Comuni, nell’ambito dei propri strumenti di governo del territorio, si attengono ai seguenti indirizzi: a. per le aree urbanizzate sono da predisporre piani di protezione civile orientati ad affrontare tali eventi, coordinati con i piani di protezione civile sovracomunali e coerenti con la mappa di cui al comma 1; b. in relazione alle previsioni che comportano nuove edificazioni sono da indicare</i></p>
--	--	--	--	--

				<p><i>criteri diretti alla fase di attuazione finalizzati a mitigare gli effetti di eventi intensi e concentrati, tra cui azioni di difesa locale e piani di gestione dell'opera integrati con la pianificazione di protezione civile comunale e sovracomunale; c. al fine di diminuire la vulnerabilità degli elementi esposti, sono da incentivare le azioni di proofing e retrofitting degli edifici esistenti e le azioni di difesa locale con particolare riguardo agli eventi di cui al presente articolo.</i></p> <p>- Con l'adozione del progetto di variante alla Disciplina di piano del PGRA (Deliberazione della Conferenza Istituzionale Permanente n. 54 del 31 luglio 2025), è stato adottato specifico Progetto di variante alla disciplina di Piano, contenente le seguenti misure di salvaguardia: Art. 11 – Disciplina delle aree predisposte al verificarsi di eventi intensi e concentrati (flash flood) 1. <i>La mappa della pericolosità derivata da fenomeni di flash flood di cui all'art. 4 comma 1 lettera d) definisce la predisposizione relativa al verificarsi di eventi intensi e concentrati.</i></p> <p>2. <i>Nelle aree classificate nella mappa di cui al comma 1 a pericolosità molto elevata ed elevata, per le finalità di cui all'art. 1, le Regioni, le Province, le Città Metropolitane e i Comuni, nell'ambito dei propri strumenti di governo del territorio, si attengono ai seguenti indirizzi: a) per le aree urbanizzate sono da predisporre piani di protezione civile orientati ad affrontare tali eventi, coordinati con i piani di protezione civile sovracomunali e coerenti con la mappa di cui al comma 1; b) in relazione alle previsioni che comportano nuove edificazioni sono da indicare criteri diretti alla fase di attuazione finalizzati a mitigare gli effetti di eventi intensi e concentrati, tra cui azioni di difesa locale e piani di gestione dell'opera integrati con la pianificazione di protezione civile comunale e sovracomunale; c) al fine di diminuire la</i></p>
--	--	--	--	---

				<p><i>vulnerabilità degli elementi esposti, sono da incentivare le azioni di proofing e retrofitting degli edifici esistenti e le azioni di difesa locale con particolare riguardo agli eventi di cui al presente articolo.</i></p> <p>Viste le prescrizioni già contenute nella Disciplina di Piano del PGRA, l'Ufficio competente propone di NON ACCOGLIERE l'Osservazione Rif. 7.</p>
8	108486 del 16/09/2025	Arch Nicola Gagliardi	<p>L'Osservazione secondo quanto riportato dal proponente è da intendersi quale "contributo tecnico critico e costruttivo basato su esperienza e conoscenza sia personale che collettiva dell'assetto del territorio".</p> <p>Secondo quanto illustrato nel contributo in esame, in relazione agli aspetti urbanistici non è opportuno modificare la previsione del Regolamento Urbanistico nelle more della decadenza dello stesso e in "stato di salvaguardia" perché ciò comporta l'adozione di "una pianificazione urbanistica che ritorna ai criteri del vecchio piano regolatore per metodo, tipologie e quantità".</p> <p>L'Ufficio competente a parere dell'interessato ha seguito la strada dell'art. 35 della L.R. n. 65/2014</p>	<p>In relazione alla prima parte dell'Osservazione "Ambito urbanistico" preme rilevare che il procedimento è stato avviato dal competente SUAP su istanza di parte; l'Ufficio non ha effettuato alcuna scelta in merito alla procedura e l'atto conclusivo del procedimento di cui all'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 e dell'art. 35 della L.R. n. 65/2014 che prevede la Conferenza Servizi, costituisce una proposta di Variante allo strumento urbanistico da sottoporre all'esame del Consiglio Comunale.</p> <p>Le considerazioni in merito alla decadenza del Regolamento Urbanistico e allo stato di salvaguardia non sono chiare in quanto risultano decadute dal 31/03/2024, in considerazione delle disposizioni della L.R. n. 65/2014 – art. 252 quinquies - <i>Proroga dei termini di efficacia delle previsioni dei piani operativi e dei regolamenti urbanistici per i comuni in stato di emergenza in conseguenza degli eccezionali eventi meteorologici verificatisi a partire dal 29 ottobre 2023: "I termini di efficacia delle previsioni di cui all'articolo 1 della legge regionale 29 maggio 2020, n. 31 (Proroga dei termini con riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica per il contenimento degli effetti negativi dovuti all'emergenza sanitaria COVID-19), sono prorogati al 31 marzo 2024 per i comuni in stato di emergenza in conseguenza degli eccezionali eventi meteorologici verificatisi a partire dal 29 ottobre 2023"</i>, le previsioni oggetto di piani attuativi e di strumenti convenzionati <u>non attuati entro i</u></p>

		<p>escludendo il ricorso all'art. 34 della stessa L.R. n. 65/2014 che disciplina le procedure di Variante per opere pubbliche.</p> <p>L'interessato ritiene che quanto sopra costituisca "ragione validissima" per non modificare la previsione del Regolamento Urbanistico vigente.</p> <p>Nelle successive parti del "contributo tecnico" l'interessato rileva che la variazione relativa al tema dei parcheggi interrati non è adeguatamente motivata, che le aree a standard devono essere rintracciate all'interno del comparto di trasformazione, che il Parco di Via Pungiluppo non costituisce standard in quanto ubicato ai limiti del perimetro del "Territorio Urbanizzato" di cui all'art. 4 della L.R. n. 65/2014, che la costituzione della nuova UMI "pare essere conseguenza di scelte tipologiche obbligate più che di un attento studio del disegno urbanistico", che lo schema planimetrico della RSA non appare "appositamente studiato per il sito .. ma è il frutto della collocazione di uno schema</p>	<p><u>termini di validità dello stesso</u> e alla luce di quanto disposto dall'art 252 ter della L.R. n. 65/2014 in fase di formazione del Piano Operativo sono comunque ammissibili diverse tipologie e fattispecie di Variante. A tal proposito è opportuno ricordare che la realizzazione delle RSA è oggetto di Permesso a Costruire Convenzionato e che l'istanza di Variante tramite SUAP riguarda il centro diagnostico e la diversa dislocazione nel lotto delle parti edificate e delle loro pertinenze (c.f.r. nota prot. n. 140503 del 28/11/2024).</p> <p>Per quanto concerne le soluzioni progettuali proposte si rileva che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - I parcheggi interrati della RSA sono oggetto di variante per le motivazioni indicate nella documentazione prodotta e in particolare nella relazione tecnica a firma dell'Ing. Mannelli per problematiche legate alla quota della falda freatica, come peraltro sottolineato anche in fase di Conferenza Servizi. - La "diminuzione" delle aree destinate a verde pubblico per effetto anche della realizzazione di un parco "la cui piena godibilità resta condizionata dalla presenza della cassa di laminazione" non risulta adeguatamente documentata alla luce delle caratteristiche dello stesso parco che, come già evidenziato nella controdeduzione alla precedente osservazione Rif. 1 non è da considerare solo una cassa di esondazione idraulica perché è attrezzato con spazi ludici che rimangono in quota di sicurezza idraulica anche in caso di eventi meteorici avversi. Come già anticipato nella controdeduzione all'Osservazione Rif. 1, la stessa Scheda Norma 7.2 vigente al paragrafo 9 – "Modalità attuative" riporta quanto segue: <u>"L'Amministrazione Comunale si riserva di inserire nelle aree di cessione previsioni per la realizzazione di opere/strutture pubbliche diverse dal verde attrezzato, parcheggi, piazze, percorsi pedonali e non."</u>
--	--	--	--

		<p>standard”, che la Variante non è dotata di idonee Norme di Attuazione (“qualsiasi modifica agli edifici e all’assetto degli spazi esterni non potrà fare riferimento alle norme edilizie ..”), che l’attuazione della variante comporterà fenomeni di congestionamento della viabilità e quindi risultano necessarie variazioni all’assetto degli accessi, che gli aspetti urbanistici non sono stati valutati in fase di Variante (manca la relazione istruttoria), che l’attività del Nucleo Comunale di Valutazione Ambientale non è adeguata.</p> <p>In virtù delle suddette considerazioni (sinteticamente riepilogate; per maggiore chiarezza si rinvia ai contenuti del “contributo tecnico” in esame), il proponente richiede:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la sospensione dell’iter e la riapertura del termine per la presentazione delle osservazioni; - l’annullamento della procedura di variante; 	<ul style="list-style-type: none"> - Il Parco di Via Pungiluppo pur essendo ubicato a margine del perimetro del Territorio Urbanizzato è di fronte al lotto interessato dalla costruzione delle RSA e pur non considerandone la superficie a standard per l’UTOE di riferimento, lo standard abitante nel caso dell’UTOE in esame risulta pari a circa 28 mq/abitante e quindi notevolmente superiore a quanto previsto dalle disposizioni vigenti (per maggiore chiarezza si rimanda alla controdeduzione alla precedente Osservazione Rif. 1). - Il progetto (e quindi le soluzioni progettuali e tipologiche) è corredato da specifica proposta di Variante e pertanto ogni eventuale successiva diversa soluzione dovrà essere valutata alla luce dei contenuti della stessa Variante <u>che è peraltro corredata da nuova Scheda – Norma.</u> - La progettazione delle RSA è stata oggetto di specifici pareri degli Enti e uffici competenti al momento dell’esame della richiesta di Permesso a Costruire Convenzionato (rilasciato prima della presentazione della “Variante tramite Sportello Unico”); non risulta giustificato né documentato il fatto che lo schema planimetrico sia la semplice riproposizione di schemi standard in assenza di “attento studio del disegno urbanistico” e del contesto insediativo. - Gli accessi e l’organizzazione degli assetti infrastrutturali sono oggetto di specifiche valutazioni delle competenti Direzioni del Comune di Pisa come riportato anche nel Verbale della Conferenza Servizi; le considerazioni in merito al possibile congestionamento della viabilità e alla necessità di modifica degli accessi non sono adeguatamente motivate e documentate in relazione alle suddette valutazioni. - Alla luce delle disposizioni dell’art. 16 comma 4 del D.P.R. n. 380/01 l’Amministrazione Comunale potrà comunque disporre
--	--	--	---

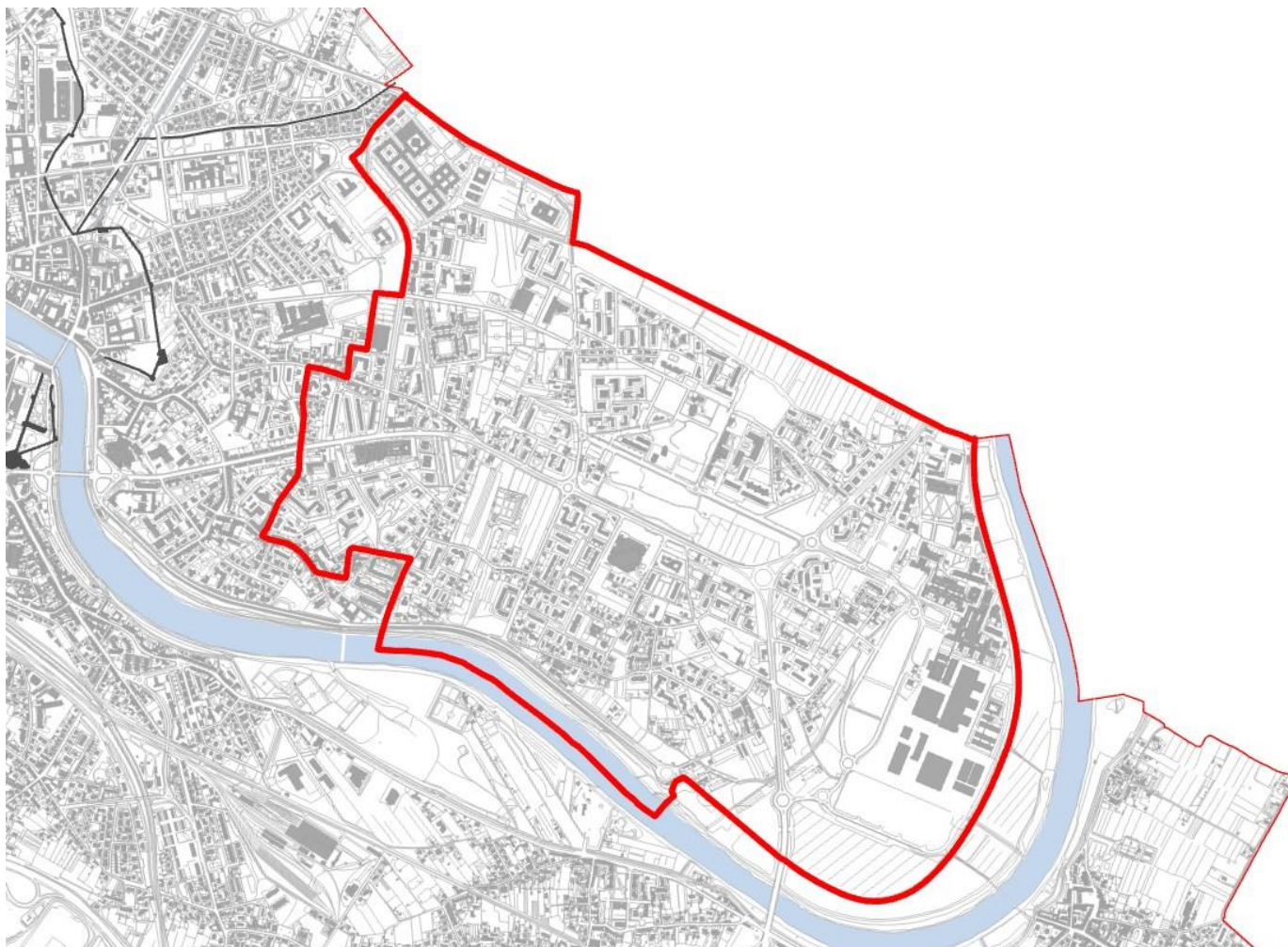
			<ul style="list-style-type: none"> - la modifica del progetto con accorpamento dei volumi e la variazione degli accessi; - l’attuazione di interventi migliorativi delle infrastrutture di quartiere; - l’introduzione di specifico vincolo in merito alla “qualità architettonica” del progetto. 	<p>con successivo specifico provvedimento la realizzazione di interventi migliorativi delle infrastrutture di quartiere.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La partecipazione e la pubblicazione degli atti sono coerenti con le disposizioni vigenti come rilevato anche nella controdeduzione alle precedenti Osservazioni (cui si rimanda per le necessarie valutazioni). - L’assoggettabilità a VAS è oggetto di specifico provvedimento della Direzione Ambiente e del Nucleo Comunale di Valutazione Ambientale e le prescrizioni impartite sono recepite negli elaborati di Variante. - Il Permesso a Costruire già rilasciato è oggetto della Convenzione Rep. n. 7423 del 22/12/2023 (n. 4739 della Raccolta) registrata a Pisa il 28/12/2023 al n. 12476 e trascritta a Pisa il 28/12/2023 ai numeri 25345/18559 e 25346/18560; per effetto della Variante in esame dovrà essere approvato e sottoscritto specifico atto integrativo. Da sottolineare che alla luce dei contenuti dell’art. 16 comma 4 lettera d-ter) del D.P.R. n. 380/01, l’incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovrà essere stabilita in relazione alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica e potrà essere oggetto di versamento finanziario in parte vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l’intervento; l’Amministrazione Comunale potrà comunque disporre con successivo specifico provvedimento la realizzazione di interventi migliorativi delle infrastrutture di quartiere. - La richiesta di introduzione di specifico vincolo in merito alla “qualità architettonica” del progetto, risulta non adeguatamente motivata alla luce delle disposizioni vigenti e della Scheda Norma
--	--	--	--	--

				<p>proposta con il recepimento delle indicazioni impartite dagli enti e uffici competenti.</p> <p>In virtù di quanto sopra, l'Ufficio competente propone pertanto di NON ACCOGLIERE l'Osservazione Rif. 8.</p>
9	108819 del 17/09/2025	Calogero Diliberto e altri	<p>L'Osservazione è finalizzata a richiedere chiarimenti in merito all'assenza di partecipazione e alla "verifica del danno al patrimonio collettivo relativamente alla cessione della quota a verde pubblico a favore di un privato". A parere degli interessati gli elementi in esame "impediscono" il proseguimento dell'iter di approvazione.</p>	<p>Fermi restando i contenuti delle precedenti controdeduzioni merita ricordare che la procedura prevista dalle disposizioni vigenti ha richiesto il coinvolgimento della Regione Toscana, dell'ARPAT, dell'Usl, oltre che dei competenti uffici del Comune di Pisa e che il procedimento previsto dal D.P.R. n. 160/2010 e dalla L.R. n. 65/2014 è finalizzato ad approvare con "tempestività" i progetti di interventi per insediamenti produttivi ed ha carattere "eccezionale e derogatorio"; le linee guida in materia di attività di informazione e partecipazione non contengono indicazioni specifiche con riferimento alle fattispecie in esame. L'Amministrazione Comunale ha comunque garantito la pubblicazione degli atti e della documentazione tecnica al seguente link: https://www.comune.pisa.it/Amministrazione/Documenti-e-dati/Documenti-tecnici-di-supporto/Varianti-Suap-art.-35-L.R.-Toscana-65-2014 e le procedure di informazione e partecipazione adottate risultano coerenti con le disposizioni vigenti.</p> <p>In relazione ai contenuti dell'Osservazione, è opportuno rilevare che la previsione di verde pubblico della Scheda Norma 7.2 eccede le quantità a standard strettamente legate agli stessi interventi ritenuti ammissibili ed è presumibilmente correlata allo stato di attuazione di attuazione delle trasformazioni urbanistico – edilizie e delle opere di urbanizzazione rilevate al momento della stesura del Regolamento Urbanistico; come già evidenziato nella controdeduzione all'Osservazione Rif. 1, la stessa Scheda Norma al paragrafo 9 – "Modalità attuative" riporta quanto segue: <i>"L'Amministrazione Comunale si riserva di inserire nelle aree di</i></p>

				<p><u>cessione previsioni per la realizzazione di opere/strutture pubbliche diverse dal verde attrezzato, parcheggi, piazze, percorsi pedonali e non.”</u></p> <p>L'intervento proposto interessa un ambito urbanistico, adiacente al Parco in corso di realizzazione in Via Pungiluppo, in cui la dotazione di verde pubblico è pari a circa 28 mq/abitante (senza considerare la superficie del suddetto parco) come più dettagliatamente illustrato nella controdeduzione all'Osservazione Rif. 1.</p> <p>Gli uffici interessati, ferme restando le competenze del Consiglio Comunale in merito al procedimento in esame (l'atto conclusivo del procedimento di cui all'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 e dell'art. 35 della L.R. n. 65/2014 che prevede la Conferenza Servizi, costituisce una proposta di Variante allo strumento urbanistico da sottoporre all'esame del Consiglio Comunale), ritengono dover sottolineare che le disposizioni dell'art 16 comma 4 del D.P.R. n. 380/01 prevedono che l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria debba essere stabilita in relazione alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica e possa essere oggetto di versamento finanziario <u>in parte vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento</u>. L'Amministrazione Comunale potrà quindi disporre con successivo specifico provvedimento la realizzazione di interventi migliorativi delle infrastrutture di quartiere.</p> <p>Gli uffici interessati propongono, pertanto, di NON ACCOGLIERE l'Osservazione Rif. 9.</p>
10	108942 del 17/09/2025	Michele Imbrenda	10.1 – L'Osservazione rileva incongruenze nel progetto in	Il parcheggio interrato era previsto negli elaborati oggetto del Permesso a Costruire convenzionato con cui è stata autorizzata la costruzione delle

		e altri	relazione ai parcheggi interrati del complesso edilizio RSA.	RSA; come chiarito in Conferenza Servizi la Variante proposta riguarda sia la realizzazione del centro diagnostico sia la mancata costruzione dei parcheggi interrati per problemi tecnici descritti nella documentazione tecnica e oggetto di specifica richiesta di chiarimenti della D09.
			10.2 – L'Osservazione rileva l'inutilità della pista ciclabile di progetto e dei 17 posti auto previsti nella parte terminale di Via Paradisa.	Gli accessi e l'organizzazione degli assetti infrastrutturali sono oggetto di specifiche valutazioni delle competenti Direzioni del Comune di Pisa (sia in fase di valutazione dell'istanza di Permesso a Costruire, sia in relazione al procedimento di Variante) come riportato anche nel Verbale della Conferenza Servizi. La realizzazione della pista ciclabile è peraltro oggetto di specifica prescrizione della Scheda Norma 7.2 vigente.
			10.3 – L'Osservazione propone quale opera di compensazione per il notevole consumo di suolo previsto, la sistemazione di Largo Bellonzi.	<p>In relazione ai contenuti dell'Osservazione, preme precisare alla luce dei contenuti dell'art. 16 comma 4 lettera d-ter) del D.P.R. n. 380/01, che l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per l'intervento in esame dovrà essere stabilita "in relazione alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica" e potrà essere oggetto di versamento finanziario "in parte vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento". L'istanza relativa alla sistemazione di Largo Bellonzi è quindi coerente con il provvedimento in esame e le disposizioni vigenti e potrà essere oggetto di specifiche successive valutazioni dell'Amministrazione Comunale.</p> <p>L'ufficio competente propone, pertanto, di NON ACCOGLIERE l'Osservazione Rif. 10.</p>

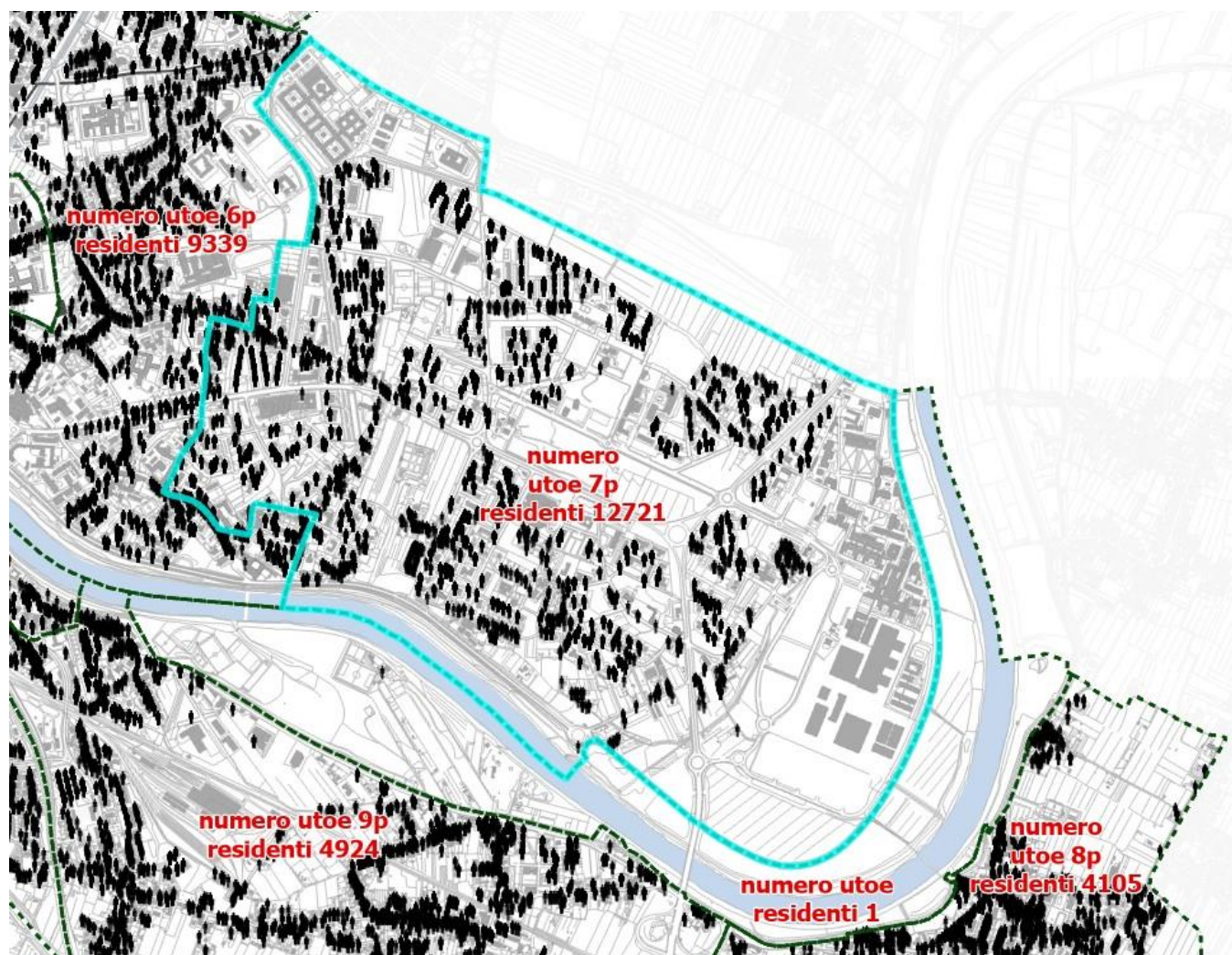
Allegato 3.1 – Estratti Cartografici Perimetrazione UTOE



Perimetrazione UTOE 7P – Piano Strutturale Intercomunale vigente



Perimetrazione UTOE 6 – 7 – 8 Regolamento Urbanistico vigente

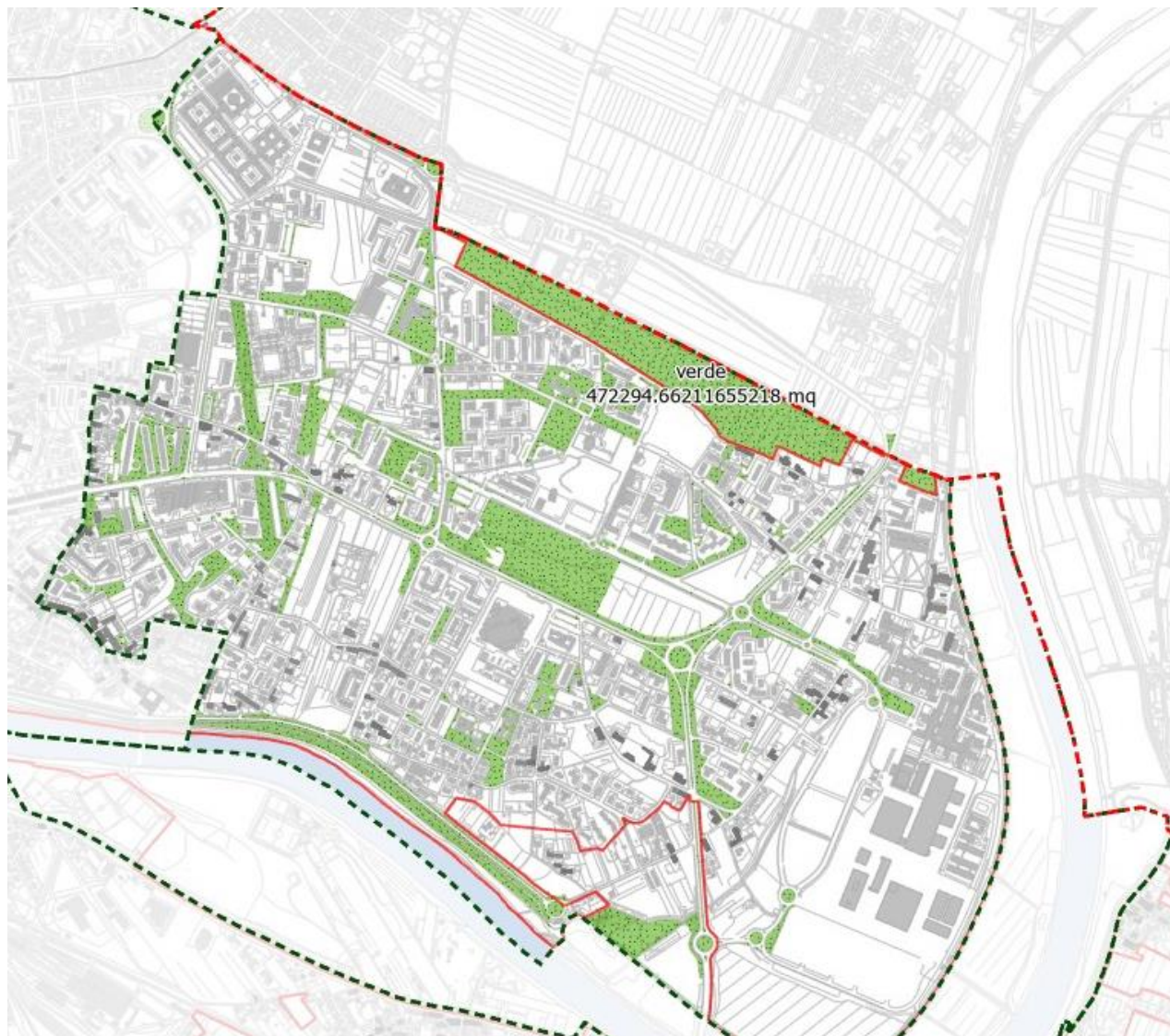


N. residenti UTOE Piano Strutturale Intercomunale (Estratto)

Allegato 3.2 – Aree a verde: individuazione cartografica



Cartografia descrittiva Aree a Verde UTOE 7P Piano Strutturale Intercomunale



Determinazione Superficie aree a verde UTOE 7P Piano Strutturale Intercomunale