



## Comune di Pisa

Direzione Urbanistica - Edilizia privata - Espropri

Grandi interventi di edilizia residenziale pubblica

Progetto PINQUA progetto di riqualificazione edilizia ed urbana - Pisa.This  
(Tollerance, Hospitality, Inclusion e Sustainability) - PARCO VIA PUNGILUPO.  
VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE ai sensi ai sensi degli artt.  
34 e 238 della L.R. 65/2014.

---

**RELAZIONE TECNICA**

---

## Sommario

1. PREMESSA .....	3
2. PROCEDIMENTO.....	3
3. PIANO STRUTTURALE .....	3
4. VARIANTE URBANISTICA .....	4
5. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO. ....	4
6. PROCEDIMENTO ESPROPRIATIVO.....	5
7. AVVIO VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S. SEMPLIFICATA.....	6
8. PRESCRIZIONI DERIVANTI DALLA RELAZIONE GEOLOGICA .....	6
9. ADOZIONE DELLA VARIANTE URBANISTICA.....	6
10. OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI .....	7

## 1. PREMESSA

Il Comune di Pisa ha partecipato al bando per la presentazione delle proposte, i criteri per la valutazione e le modalità di erogazione dei finanziamenti per l'attuazione del "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare" di cui al D.M. 395/2020.

il "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare", di cui al comma 437 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160, è teso alla rigenerazione, in un'ottica di innovazione e sostenibilità (green), di tessuti e ambiti urbani particolarmente degradati e carenti di servizi non dotati di adeguato equipaggiamento infrastrutturale;

Il Comune di Pisa ha partecipato al suddetto Bando con tre diverse proposte tra le quali la proposta denominata "progetto di riqualificazione edilizia ed urbana – Pisa.This (Tolerance, Hospitality, Inclusion e Sustainability),"

Il progetto PISA.THIS, sviluppato nell'ambito del Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare, si colloca in un'area periurbana ubicata a nord est della città di Pisa a confine con il Comune di San Giuliano Terme.

L'area è disciplinata dal regolamento urbanistico come area agricola periurbana ed inoltre è classificata come cassa di espansione idraulica, ai sensi dell'accordo di programma per il trasferimento delle attività dell'azienda ospedaliera pisana e del polo universitario da Santa Chiara a Cisanello; il Consorzio di bonifica 4 basso Valdarno attuatore dell'accordo sta appaltando i lavori inerenti al riassetto idraulico dei bacini di Pisa nord est nei comuni di Pisa e San Giuliano Terme.

Nell'area in oggetto sono previste delle casse di espansione a corredo della regimazione idraulica dei canali posti a nord che confluiscono in un fosso murato che recapiterà nel costruendo impianto idrovoro per lo scarico delle acque meteoriche nel fiume Arno, per la sicurezza dagli eventi atmosferici estremi sia dell'abitato di Pisa nord est, che di San Giuliano Terme ed inoltre del grande complesso ospedaliero in fase di ampliamento.

Ne consegue che si rende determinante realizzare un grande parco a verde pubblico attrezzato, con funzione anche di cassa di espansione per la laminazione idraulica a seguito di eventi meteorologici estremi, in modo tale da poter disporre di un grande parco accessibile, sicuro e connesso, attraverso una pista ciclabile, ai quartieri limitrofi, all'ospedale di Cisanello ed infine alla città storica.

L'obiettivo è che il parco proposto possa divenire un'area a valenza fortemente ambientale con importanti alberature sia per contribuire all'abbattimento delle emissioni climalteranti in ambito urbano, sia per creare spazi a verde pubblico per la socializzazione ed integrazione delle persone delle presenti e future generazioni.

**Il Comune di Pisa ha ottenuto, per la proposta in oggetto, il finanziamento di cui al Bando PiNQUA ottenendo il primo posto tra quelle presentate in Regione Toscana.**

## 2. PROCEDIMENTO

Il Comune di Pisa, si trova in regime di salvaguardia, per quanto riguarda l'adozione delle varianti urbanistiche ai sensi dell'art. 222 della L.R. 65/2014.

L'area oggetto della previsione è esterna al perimetro del territorio urbanizzato così come definito dall'articolo 224 della citata legge;

Per la variante in oggetto trovano applicazione sia l'art. 34 della Legge 65/2014 "Varianti mediante approvazione del progetto" che l'art. 238 "Disposizioni particolari per opere pubbliche" secondo il quale "sono comunque ammesse varianti agli strumenti urbanistici generali per la previsione e la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico fuori dal perimetro del territorio urbanizzato", così come definito dall'articolo 224, previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'articolo 25;

## 3. PIANO STRUTTURALE

L'area in oggetto, in sede di conferenza di Copianificazione di cui all'art.25 della L.R. 65/2014, è stata inserita all'interno del sistema integrato del verde; l'intervento denominato SIV 2.b "realizzazione del sistema dei Parchi urbani nel Comune di Pisa e Cascina" costituisce uno degli elementi della connettività verde urbana e territoriale.

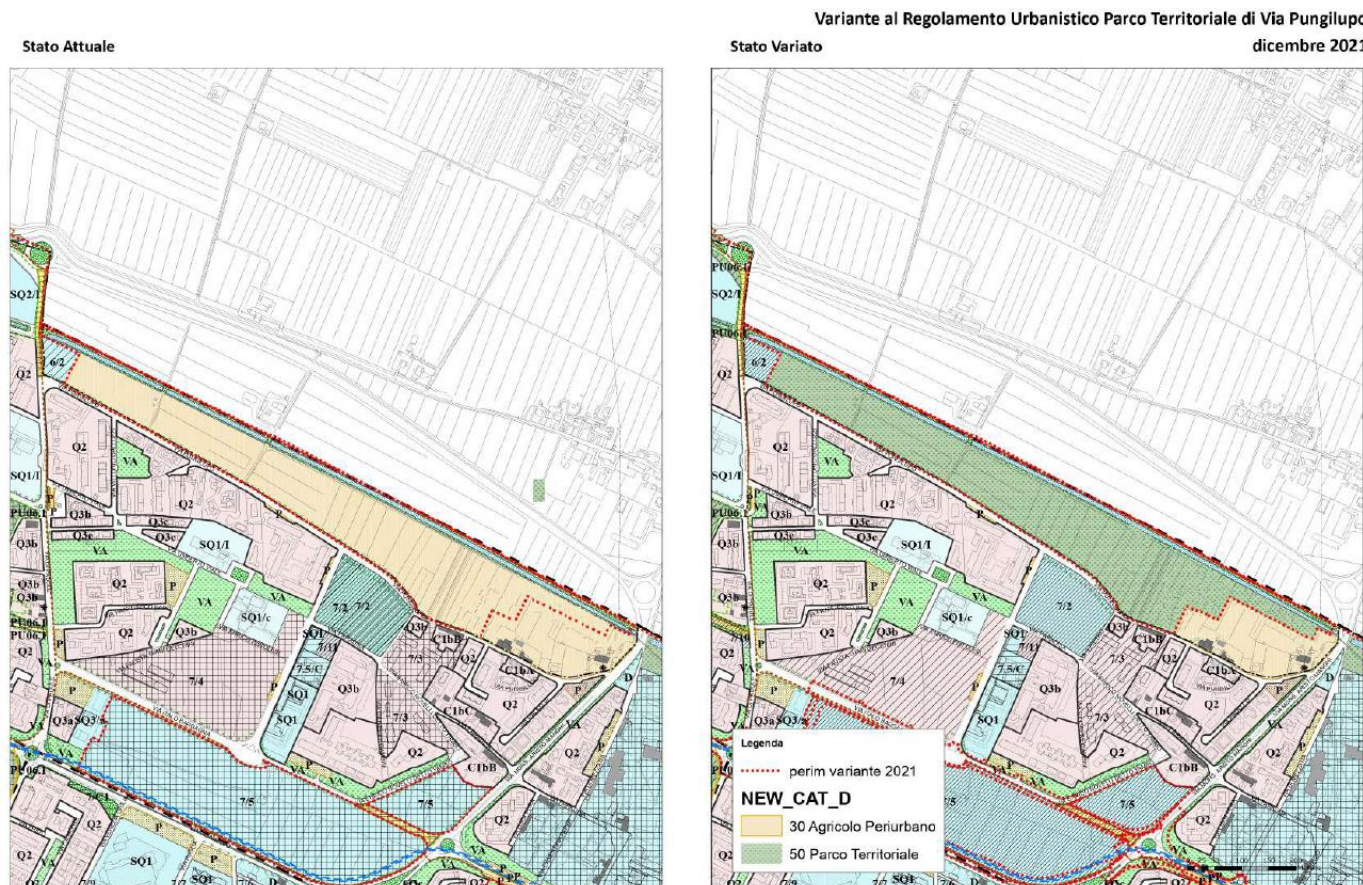
In base agli esiti della suddetta conferenza di copianificazione tenutasi il 10.04.2020 tale intervento è stato valutato conforme a quanto previsto dall'art. 25 comma 5 e conseguentemente il Piano strutturale adottato lo ha assunto all'interno della disciplina di Piano – art. 69 UTOE 7p Pisanova – Cisanello - quale obiettivo strategico finalizzato alla

realizzazione di un sistema di verde urbano da attuarsi attraverso progetti di riforestazione urbana e di parchi a livello urbano e territoriale.

#### 4. VARIANTE URBANISTICA

La Variante urbanistica riguarda l'area del Parco di via Pungiluppo attualmente individuata dal Vigente R.U. tra le **"Aree agricole periurbane"** di cui all' **art. 1.1.1.8** delle Norme del Regolamento Urbanistico.

La Variante prevede per l'area una nuova destinazione urbanistica ovvero la destinazione a **"Parco territoriale"** di cui all' **art. 1.1.1.10** del R.U.



#### 5. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO.

Il progetto prevede, in un'area perimetrata a sud dalla via Pungiluppo e a nord dal fosso murato di circa 11 ettari, la messa a dimora di 1.800 alberature articolate con filari alberati, boschi urbani compatti e radi di diverse specie autoctone di diverse dimensioni ed adatte ai climi umidi tipici dei boschi igrofili, vista la possibilità che il parco potrà allagarsi a seguito di eventi estremi.

Il progetto prevede la realizzazione di una pista ciclabile e pedonale, lungo la via Pungiluppo che seguirà l'andamento del terreno per una lunghezza di 1.000 ml e larghezza complessiva di 250 cm. Il nuovo percorso ciclabile e pedonale conetterà, attraverso una mobilità dolce, i quartieri nord e sud di Pisanova separati dalla viabilità a grande scorrimento di traffico sia su via di Cisanello che su via Bargagna poiché entrambe, tra l'altro, si collegano all'ospedale di Cisanello che è in fase di un grande ampliamento delle strutture sanitarie. Sul percorso della pista ciclopedonale sono previste l'installazione di panchine, bacheche informative, rastrelliere per biciclette e l'impianto di pubblica illuminazione alimentato dai pannelli fotovoltaici posti in copertura del gazebo attrezzato, l'impianto di videosorveglianza e gli hot spot WI-FI per dare all'area piena connessione digitale.



E' stato previsto di impiegare materiali naturali sia per la pista ciclopedonale, costituiti da fondazioni stradali in stabilizzato di pietre calcaree con finitura superficiale con terre compatte, sia per le pavimentazioni delle aree ludiche costituite in gomma colata drenante; comunque ogni materiale o lavorazione sarà conforme al DECRETO 10 marzo 2020 parte E - Criteri ambientali minimi per il servizio di gestione del verde pubblico e la fornitura di prodotti per la cura del verde.

SEZIONE SU PISTA CICLOPEDONALE DI VIA PUNGILIUPO

PILO TECNOLOGICO DI ILLUMINAZIONE A LED 3000K CORRELATO DI BATTERIA PER ILLUMINAZIONE IN ASSENZA DI FORNITURA ENERGIA ELETTRICA PER 60 MINUTI. VIDEOSORVEGLIANZA INTEGRATA PER PUBBLICA SICUREZZA GESTIBILE IN REMOTO CON SISTEMA DAL LED HOT SPOT (WIFI)

VIA PUNGILIUPO

SEZIONE B/B

SEZIONE A/A

PROSPETTO SU PISTA CICLOPEDONALE DI VIA PUNGILIUPO

VISTA PISTA CICLOPEDONALE DI VIA PUNGILIUPO

## 6. PROCEDIMENTO ESPROPRIATIVO

A seguito di tali comunicazioni sono giunte all'ufficio urbanistica-espropri, in merito all'avvio del procedimento espropriativo, n. 4 osservazioni ed in particolare:

- 5

2. Prot. 118281 del 17.11.2021: Malasoma Luca – L'osservante comunica di essere affittuario dei terreni di proprietà di Cosseddu Maurizio e comodatario dei terreni di proprietà di Gentili Luca;

3. Prot. 124532 del 02.12.2021 Studio Legale Tortorella per conto di Serena Menichelli – Antonella Mottola – Michele Angelo Mottola – L'osservazione richiede che sia stralciata dall'area oggetto della Variante la parte di proprietà degli osservanti, coltivata ad ulivi e ritenuta dagli stessi non indispensabile alla realizzazione del progetto di Parco;

4- Prot. 130987 del 17.12.2021 Avv. Giovanni Torsello per conto di Carla Gullo – Barbara Christinet – eredi signora Daniela Gullo Ehm – Domenico Gullo – L'osservazione composta da vari punti ha per oggetto principale la richiesta un equo indennizzo per l'esproprio dell'area mettendo in relazione vari esempi di casistiche relative a cessioni di aree nelle vicinanze.

## 7. AVVIO VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S. SEMPLIFICATA

In seguito alla Determinazione Dirigenziale n. 1655 del 23/12/2021 è stata approvata la Relazione Tecnica e la Relazione motivata ai sensi dell'art. 5 comma 3 ter della l.r. n. 10/2010 per l'avvio della Verifica di assoggettabilità a VAS semplificata.

Tale determina è stata inviata all'Autorità Competente (Nucleo Comunale Valutazione Ambientale) per il rilascio del parere motivato ai sensi del D.Lgs 152/2006.

Con provvedimento dirigenziale della Direzione Turismo-Tradizioni Storiche-Ambiente n. 71 del 21/01/2022 è stata determinata la presa d'atto dell'esclusione dell'assoggettabilità a VAS della variante in oggetto ai sensi e per gli effetti dell'art. 5, comma 3 ter, della L.R. 10/2010 per le motivazioni indicate nella valutazione del Nucleo Comunale di Valutazione Ambientale, quale parte integrante e sostanziale del medesimo provvedimento;

In data 16.02.2022 il relativo avviso di esclusione dell'assoggettabilità a VAS è stato pubblicato sul Burt n. 7/2022.

## 8. PRESCRIZIONI DERIVANTI DALLA RELAZIONE GEOLOGICA

A seguito della Comunicazione, inviata dal Settore Genio Civile Valdarno Inferiore in data 30.08.2022 – prot. 98403, ai sensi dell'art. 12, comma 4, D.P.G.R. n.5/R/2020 – è stato comunicato l'esito positivo del controllo delle indagini con le seguenti prescrizioni:

- la realizzazione della pista ciclopedonale dovrà avvenire a raso, al fine di evitare un aggravio delle condizioni di rischio idraulico in altre aree connesso alla presenza di rilevati, che possano influenzare le dinamiche di esondazione;
- prima dell'approvazione della variante in oggetto, dovranno essere comunicate a questo Settore le previste misure preventive atte a regolare l'utilizzo della pista ciclabile sopra citata in caso di eventi alluvionali, in accordo a quanto disposto dall'art. 13, comma 4, lett. a) della L.R. n.41/2018;
- in fase di redazione del progetto esecutivo le dimensioni delle previste "aree depresse naturali, da dedicare a casse di espansione" dovranno tener conto dell'ulteriore volume derivante dalla realizzazione delle opere di sopraelevazione (art. 8, comma 1, lett. c) della L.R. 41/2018), finalizzate alla messa in sicurezza delle 4 aree ludiche ed arredo urbano e del relativo percorso di collegamento.

In data 31.08.2022 con nota prot. 98794 l'ufficio ha trasmesso le integrazioni alla documentazione, di sua competenza, richieste dal Settore Genio Civile Valdarno Inferiore.

## 9. ADOZIONE DELLA VARIANTE URBANISTICA

Con Delibera di Consiglio Comunale N. 19 del 10/05/2022, è stata adottata la Variante al Regolamento Urbanistico vigente ai sensi dell'artt. 34 e 238 della L.R. 65/2014 denominata Progetto PINQUA progetto di riqualificazione edilizia ed urbana – Pisa.This (Tolerance, Hospitality, Inclusion e Sustainability) – PARCO VIA PUNGILUPO;

L'avviso di adozione della variante è stato pubblicato sul BURT n. 21 del 25.05.2022;

il Garante dell'Informazione e della Partecipazione è stato individuato nella Dott. Valeria Pagni come da decisione del Sindaco n. 54/2019 e che tutto il materiale relativo all'adozione è stato pubblicato sul sito del Comune di Pisa nell'apposita sezione.

## 10. OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI

Il termine per la presentazione di osservazioni e contributi è stato stabilito ai sensi dell'art. 34 della L.R. 65/2014 in trenta giorni successivi alla pubblicazione sul BURT e pertanto scadevano il 24.06. 2022;

Entro il periodo di deposito e pubblicazione sono pervenute n. 1 osservazioni e contributi;

- Prot. 73948 del 29-6-2022- Avv. Gustinucci – Studio Legale Tortorella per conto di Serena Menichelli – Antonella Mottola – Michele Angelo Mottola – L'osservazione richiede che sia stralciata dall'area oggetto della Variante - la parte di proprietà degli osservanti, identificata catastalmente al fg. 33, mappali 876, 877 e 880 e collocata nella parte terminale sud-est della perimetrazione di piano, a nord del "Fosso murato" ed in prossimità di Via Monsignor Manghi coltivata ad ulivi e ritenuta dagli stessi non indispensabile alla realizzazione del progetto di Parco; nella medesima osservazione i proprietari si dicono disposti a costituire una servitù o ad assoggettarsi ad un atto d'obbligo finalizzati a consentire all'Amministrazione comunale e/o suoi incaricati di poter accedere alle sponde del Fosso Murato in corrispondenza delle loro proprietà. Il tutto al fine della salvaguardia delle piante di ulivo presenti sull'area.

Il Parere sull'osservazione da parte della Direzione D06 – trasmesso alla Direzione Urbanistica in data 10.08.2022 prot. 91750-

- *I mappali 876, 877 e 880 del foglio 33 sono ubicati nella parte sud-est della perimetrazione del parco di via Pungiluppo limitrofe alla viabilità Via Monsignor Ariosto Manghi;*
- *L'idrovora in progetto è ubicata in continuità con il fosso murato a sud-est dall'altro lato della suddetta strada;*
- *Lo sfioro naturale d'immissione delle acque meteoriche, oggetto di eventuali laminazioni idrauliche, sono previste nella parte a sud-est dell'intero parco proprio in adiacenza dei terreni di cui ai mappali citati.*

*Dalle valutazioni sopra dette non è possibile accogliere la richiesta di escludere dalla perimetrazione del parco di Via Pungiluppo i mappali 876, 877 e 880 del foglio 33; possiamo soltanto prendere atto della richiesta e nel caso in cui il progetto di laminazione idraulica del parco risulti compatibile con le attuali quote dei mappali 876, 877 e 880 del foglio 33 potremo lasciare le piante di olivo presenti nelle aree citate ma la proprietà dovrà essere del Comune di Pisa per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.*

Pertanto, in relazione alle considerazioni, si ritiene l'Osservazione non meritevole di accoglimento, con mantenimento dell'area all'interno della perimetrazione della Variante fatte salve le considerazioni in merito alla possibilità di un eventuale salvaguardia delle piante di olivo espresse nel Parere della Direzione 06.

Pisa, lì 31.08.2022

Il Progettista  
Ing. Daisy Ricci

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Davide Berrugi