



**COMUNE DI PISA**

**Direzione Urbanistica**

**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO FINALIZZATA ALLA RIDEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI DI AREE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO, ALLA INDIVIDUAZIONE DI NUOVE ATTREZZATURE PER LA MOBILITA' ED ALL'ADEGUAMENTO DELLE N.T.A.**

## **FASCICOLO DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI**

(aggiornato a seguito della illustrazione delle osservazioni-controdeduzioni e del parere espresso dalla 1° Commissione Consiliare nella seduta del 27 marzo 2013)

**Marzo 2013**

**OSSERVAZIONE N. 01            Giusti Fabio**

Prot. n. 56148 del 18/12/2012

Norme: Territorio comunale

**Proposta della Commissione Tecnica**

Le norme del regolamento urbanistico per gli impianti di distributori dei carburanti sono state superate dalle nuove disposizioni legislative introdotte nel corso di questi anni, se ne condivide pertanto l'obiettivo di un loro adeguamento e nel merito della modifiche si rimanda a quanto contenuto nel testo allegato all'osservazione n. 11 della Direzione Urbanistica-Edilizia-SUAP Attività Produttive-Mobilità a firma del dirigente, arch. Franchini, di cui si propone l'accoglimento e che risponde alle medesime istanze.

**Parere della Commissione Consiliare:**

parere favorevole alla proposta dell'ufficio all'unanimità dei votanti

**OSSERVAZIONE N. 02            Giuntoli Alfredo e Malasoma**

Prot. n. 56401 del 19/12/2012

Parcheggio: Putignano, via Simiteri

**Proposta della Commissione Tecnica**

L'area a parcheggio, in ampliamento della previsione vigente prima della adozione della variante, è stata proposta dal piano della mobilità che è stato recepito nella presente variante. Tuttavia l'osservazione si ritiene motivata in quanto trattasi di una zona marginale caratterizzata da un edificato residenziale a bassa densità edilizia, disposto su di una strada a fondo chiuso, si propone il suo accoglimento riportando la previsione a quella antecedente alla adozione della variante.

**Parere della Commissione Consiliare:**

parere favorevole alla proposta dell'ufficio all'unanimità dei votanti

**OSSERVAZIONE N. 03            PISAMO**

Prot. n. 57610 del 31/12/2012

Parcheggio: P.ta Nuova, via Cammeo

**Proposta della Commissione Tecnica**

L'area è attualmente destinata e utilizzata come parcheggio, il piano della mobilità ne ha proposto la sua conferma con un incremento del numero dei posti auto. La variante adottata e la norma del regolamento urbanistico per i parcheggi consentono di perseguire gli obiettivi indicati nel piano della mobilità ed espressi dalla stessa osservazione, si ritiene sufficiente la conferma della previsione della variante adottata.

**Parere della Commissione Consiliare:**

parere favorevole alla proposta dell'ufficio a maggioranza dei votanti

**OSSERVAZIONE N. 04**      **geom. Fioravanti Giacomo**

Prot. n. 3129 del 18/01/2013

Norme: Tirrenia

**Proposta della Commissione Tecnica**

La norma intende salvaguardare la tipologia degli edifici unifamiliari e bifamiliari che hanno connotato e connotano l'abitato di Tirrenia. Si propone l'accoglimento in quanto con la modifica la tipologia prima indicata rimane comunque tutelata, fermo restando il rispetto delle altre condizioni poste dalla norma vigente: limite massimo per i frazionamenti e condizioni e parametri della nuova edificazione a Tirrenia.

**Parere della Commissione Consiliare:**

parere favorevole alla proposta dell'ufficio all'unanimità dei votanti

**OSSERVAZIONE N. 05**      **Soc. Panchetti Immobiliare s.r.l.**

Prot. n. 3348 del 21/01/2013

Cartografica: P.ta a Mare

**Proposta della Commissione Tecnica**

L'osservazione, pur sollevando aspetti di carattere generale su l'assetto urbano complessivo di questa zona per le trasformazioni in atto, non è oggetto della variante adottata in quanto non riguarda la modifica della norma ma la classificazione dell'ambito e pertanto è da ritenersi inconferente.

**Parere della Commissione Consiliare:**

si prende atto del parere dell'ufficio

**OSSERVAZIONE N. 06**      **Orsini Riccardo**

Prot. n. 4157 del 23/01/2013

Parcheggio: S. Marco-S.Giusto

**Proposta della Commissione Tecnica**

L'osservazione chiede una modifica che non è stata oggetto della variante adottata pertanto è da ritenersi inconferente.

**Parere della Commissione Consiliare:**

si prende atto del parere dell'ufficio

**OSSERVAZIONE N. 07**      **Direzione 15**

Prot. n. 6124 del 01/02/2013

Cartografica: Putignano

**Proposta della Commissione Tecnica**

Stante le motivazioni addotte dalla Direzione 15 nella osservazione si ritiene ammissibile l'osservazione, fermo restando che la quota di terreno da inserire come area scolastica è solo una

previsione urbanistica, per rendere pubblica l'area, al momento della realizzazione dell'opera, dovranno essere attivate le procedure per porre il vincolo preordinato all'esproprio.

**Parere della Commissione Consiliare:**

parere favorevole alla proposta dell'ufficio a maggioranza dei votanti

**OSSERVAZIONE N. 08            Fondazione Stella Maris**

Prot. n. 6436 del 05/02/2013

Scheda Norma 7.5: Cisanello

**Proposta della Commissione Tecnica**

Vedi allegato 1: proposta di accoglimento parziale come da scheda norma modificata e illustrata in commissione

**Parere della Commissione Consiliare:**

parere favorevole alla proposta dell'ufficio a maggioranza dei votanti

**OSSERVAZIONE N. 09            Fondazione Stella Maris**

Prot. n. 6438 del 05/02/2013

Scheda Norma 40.11: Calambrone

**Proposta della Commissione Tecnica**

In linea generale la scheda norma è stata dimensionata prevedendo prescrizioni e aree di cessione che consentano di sostenere le trasformazioni edilizie previste nel contesto del territorio del Calambrone, tuttavia alcuni degli aspetti sollevati dall'osservazione possono essere condivisi.

Di seguito riportiamo le indicazioni dell'ufficio in merito:

1 - area di cessione ad est, si propone di accogliere l'eliminazione come verde pubblico/percorso ciclabile limitatamente alla sola striscia di verde posta sul lato est della parte destinata a servizi, in quanto compresa tra due strutture private e non facente parte del tracciato individuato per la pista ciclabile al Calambrone;

2 - aree di cessione, si propone di mantenere nella scheda norma adottata le altre aree a verde e parcheggio in quanto contigue con altre aree pubbliche e facenti parte del sistema ambientale e del verde connettivo del Calambrone, con la sola esclusione di quelle ad oggi impegnate dagli impianti tecnici della struttura sanitaria. Si propone di dare la facoltà alla Amministrazione Comunale in sede di redazione dei progetti e prima della sottoscrizione della convenzione di valutare, previa dimostrazione da parte dei soggetti interessati del pieno rispetto delle superfici a standard pubblici della UTOE per gli interventi previsti nel comparto B, una diversa individuazione e quantità di cessione di aree pubbliche che siano comunque coerenti e funzionali al sistema connettivo ambientale e del verde del Calambrone;

3 - si propone di accogliere che per il comparto B come per il comparto A la modalità attuativa per gli interventi previsti sia il permesso a costruire convenzionato.

**Parere della Commissione Consiliare:**

parere favorevole alla proposta dell'ufficio all'unanimità dei votanti

**OSSERVAZIONE N. 10          Baù Cinzia**

Prot. n. 6442 del 05/02/2013

Scheda Norma 7.5: Cisanello

**Proposta della Commissione Tecnica**

Vedi allegato 1: proposta di accoglimento come da scheda norma modificata e illustrata in commissione

**Parere della Commissione Consiliare:**

parere favorevole alla proposta dell'ufficio all'unanimità dei votanti

**OSSERVAZIONE N. 11          Osservazione Ufficio**

Prot. n. 6526 del 29/01/2013

**Proposta della Commissione Tecnica**

Visto l'osservazione si propone l'accoglimento con la seguente integrazione illustrata in commissione:

norme tecniche di attuazione art. 1.4.7 – Aree a Parcheggio punto 8.

Al di fuori delle aree indicate dalla cartografia del Regolamento Urbanistico sono ammessi solo parcheggi pertinenziali e di relazione e, in ogni caso, non a carattere commerciale. Fanno eccezione i parcheggi in strutture edilizie preesistenti o di nuova realizzazione, per i quali sono consentite negli ambiti a servizi (SQ) e produttivi (PQ) tariffazione, affitto e cessione in proprietà dei posti auto e negli ambiti residenziali (Q) affitto e cessione in proprietà dei posti auto solo se pertinenze delle unità immobiliari presenti nella UTOE.

**Parere della Commissione Consiliare:**

parere favorevole alla proposta dell'ufficio a maggioranza dei votanti

**OSSERVAZIONE N. 12          Pittalis Elena**

Prot. n. 6720 del 06/02/2013

Scheda Norma 7.5: Cisanello

**Proposta della Commissione Tecnica**

Vedi allegato 1: proposta di accoglimento come da scheda norma modificata e illustrata in commissione

**Parere della Commissione Consiliare:**

parere favorevole alla proposta dell'ufficio all'unanimità dei votanti

**OSSERVAZIONE N. 13            Sagliocco Stefania**

Prot. n. 6762 del 06/02/2013

Scheda Norma 7.5: Cisanello

**Proposta della Commissione Tecnica**

Vedi allegato 1: proposta di accoglimento come da scheda norma modificata e illustrata in commissione

**Parere della Commissione Consiliare:**

parere favorevole alla proposta dell'ufficio all'unanimità dei votanti

**OSSERVAZIONE N. 14            Bollini Fabiola ed altri**

Prot. n. 6759 del 06/02/2013

Scheda Norma 7.5: Cisanello

**Proposta della Commissione Tecnica**

Vedi allegato 1: proposta di accoglimento come da scheda norma modificata e illustrata in commissione

**Parere della Commissione Consiliare:**

parere favorevole alla proposta dell'ufficio all'unanimità dei votanti

**OSSERVAZIONE N. 15            Cantini Paolo**

Prot. n. 6763 del 06/02/2013

Scheda Norma 7.5: Cisanello

**Proposta della Commissione Tecnica**

Vedi allegato 1: proposta di accoglimento come da scheda norma modificata e illustrata in commissione

**Parere della Commissione Consiliare:**

parere favorevole alla proposta dell'ufficio all'unanimità dei votanti

**OSSERVAZIONE N. 16            Zoppè Monica Maria**

Prot. n. 6765 del 06/02/2013

Scheda Norma 7.5: Cisanello

**Proposta della Commissione Tecnica**

Vedi allegato 1: proposta di accoglimento come da scheda norma modificata e illustrata in commissione

**Parere della Commissione Consiliare:**

parere favorevole alla proposta dell'ufficio a maggioranza dei votanti

**OSSERVAZIONE N. 17            Boschi Federico**

Prot. n. 6766 del 06/02/2013

Scheda Norma 7.5: Cisanello

**Proposta della Commissione Tecnica**

Vedi allegato 1: proposta di accoglimento come da scheda norma modificata e illustrata in commissione

**Parere della Commissione Consiliare:**

parere favorevole alla proposta dell'ufficio all'unanimità dei votanti

**OSSERVAZIONE N. 18            Ghionzoli Antonio**

Prot. n. 6931 del 07/02/2013

Scheda Norma 38.3: Marina di Pisa

**Proposta della Commissione Tecnica**

La variante mira a mantenere e sviluppare le funzioni sportive e a incrementare gli spazi per la sosta per l'abitato di Marina secondo un corretto criterio di inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico. La quota prevista destinata alla residenza è di modesta entità ed è finalizzata a favorire il recupero dell'ex torrino e del suo contesto circostante, oltre che a completare e definire il margine urbano mantenendo un adeguato distacco dalla via litoranea, pertanto si propone il non accoglimento.

**Parere della Commissione Consiliare:**

parere favorevole alla proposta dell'ufficio a maggioranza dei votanti

**OSSERVAZIONE N. 19            Pistoia Gianluca ed altri**

Prot. n. 6934 del 07/02/2013

Scheda Norma 7.5: Cisanello

**Proposta della Commissione Tecnica**

Vedi allegato 1: proposta di accoglimento come da scheda norma modificata e illustrata in commissione

**Parere della Commissione Consiliare:**

parere favorevole alla proposta dell'ufficio all'unanimità dei votanti

**OSSERVAZIONE N. 20            Guerri Gabriele**

Prot. n. 6985 del 07/02/2013

Parcheggio: S. Marco, via Ghisleri

**Proposta della Commissione Tecnica**

Il progetto unitario è una delle condizioni poste dalle norme per il corretto inserimento del parcheggio nel contesto urbano circostante, si propone il non accoglimento

**Parere della Commissione Consiliare:**

parere favorevole alla proposta dell'ufficio a maggioranza dei votanti

**OSSERVAZIONE N. 21 De Prisco Davide**

Prot. n. 7053 del 07/02/2013

Norme: ambito della conservazione

**Proposta della Commissione Tecnica**

L'osservazione è motivata, trattasi di un mero errore di stesura ed inserimento della norma stessa nel testo modificato con la variante, la norma si riferisce ai soli villaggi unitari, si rimanda alla osservazione d'ufficio che riporta la modifica corretta.

**Parere della Commissione Consiliare:**

parere favorevole alla proposta dell'ufficio all'unanimità dei votanti

**OSSERVAZIONE N. 22 Mandorino Giovanni Giuseppe**

Prot. n. 7054 del 07/02/2013

Scheda Norma 7.5: Cisanello

**Proposta della Commissione Tecnica**

Vedi allegato 1: proposta di accoglimento come da scheda norma modificata e illustrata in commissione

**Parere della Commissione Consiliare:**

parere favorevole alla proposta dell'ufficio all'unanimità dei votanti

**OSSERVAZIONE N. 23 Soc Panchetti Immobiliare s.r.l.**

Prot. n. 7138 del 08/02/2013

Cartografica: P.ta a Mare

**Proposta della Commissione Tecnica**

Vedi quanto espresso per l'osservazione n. 5

**Parere della Commissione Consiliare:**

si prende atto del parere dell'ufficio

**OSSERVAZIONE N. 24 Ferri Maria Antonietta**

Prot. n. 7151 del 08/02/2013

Scheda Norma 7.5: Cisanello

**Proposta della Commissione Tecnica**

Vedi allegato 1: proposta di non accoglimento come da scheda norma modificata e illustrata in commissione



**Parere della Commissione Consiliare:**

parere favorevole alla proposta dell'ufficio a maggioranza dei votanti

**OSSERVAZIONE N. 25          Giulia Claudio**

Prot. n. 7153 del 08/02/2013

Scheda Norma 7.5: Cisanello

**Proposta della Commissione Tecnica**

Vedi allegato 1: proposta di non accoglimento come da scheda norma modificata e illustrata in commissione

**Parere della Commissione Consiliare:**

parere favorevole alla proposta dell'ufficio a maggioranza dei votanti

**OSSERVAZIONE N. 26          Ferri Claudia**

Prot. n. 7155 del 08/02/2013

Scheda Norma 7.5: Cisanello

**Proposta della Commissione Tecnica**

Vedi allegato 1: proposta di non accoglimento come da scheda norma modificata e illustrata in commissione

**Parere della Commissione Consiliare:**

parere favorevole alla proposta dell'ufficio a maggioranza dei votanti

**OSSERVAZIONE N. 27          Marinai Carlo Guido e Innamorato**

Prot. n. 7157 del 08/02/2013

Scheda Norma 7.5: Cisanello

**Proposta della Commissione Tecnica**

Vedi allegato 1: proposta di non accoglimento come da scheda norma modificata e illustrata in commissione

**Parere della Commissione Consiliare:**

parere favorevole alla proposta dell'ufficio a maggioranza dei votanti

**OSSERVAZIONE N. 28          Cencini Tamara e Migliorini Massimo**

Prot. n. 7170 del 08/02/2013

Scheda Norma 38.3: Marina di Pisa

**Proposta della Commissione Tecnica**

L'area viene destinata a parcheggio in continuità con quelli già esistenti per incrementare sul lungomare gli spazi di sosta, inoltre la scheda norma, vedi quanto richiamato per l'osservazione

n.18, intende limitare l'edificazione sul lato della via litoranea lasciando libera la parte antistante ad essa e arretrando il margine dell'edificato. Si propone pertanto il non accoglimento.

**Parere della Commissione Consiliare:**

parere favorevole alla proposta dell'ufficio a maggioranza dei votanti

**OSSERVAZIONE N. 29            Soc. Silva s.a.s**

Prot. n. 7223 del 08/02/2013

Parcheggio: S. Marco, via Ghisleri

**Proposta della Commissione Tecnica**

La richiesta, si ritiene ammissibile in quanto è contigua con l'area destinata a parcheggio e l'area non è di particolare pregio, si propone il suo accoglimento

**Parere della Commissione Consiliare:**

parere favorevole alla proposta dell'ufficio a maggioranza dei votanti

**OSSERVAZIONE N. 30            Lupetti Mauro ed Altri**

Prot. n.            7228 del 08/02/2013

Scheda Norma 4.2: Pratale

**Proposta della Commissione Tecnica**

Stante la modifica introdotta nella scheda vigente con l'adozione della variante dovuta alla necessità di mantenere distinta dalla scheda l'area a verde sportivo di proprietà della Provincia di Pisa e preso atto della presenza di una stazione ecologica e della nuova richiesta della Soc. delle Acque (vedi risposta alla osservazione), si propone di escludere dalla UMI 2 tutta la parte indicata nel grafico a verde sportivo, di consentire di procedere con il piano attuativo esteso alla sola area della nuova UMI 2, di confermare per la nuova UMI 2 l'indice Its 0,30, di mantenere la prescrizione della realizzazione della strada (variante via di Pratale) e la quota delle aree da cedere del 50%, di stabilire che in sede di approvazione del piano attuativo potrà essere valutata, da parte della Amministrazione Comunale, la possibilità di inserire nella UMI 2 la previsione della realizzazione della strada di collegamento con la zona della Fontina, di non ammettere la residenza in quanto in contrasto con il Piano Strutturale.

**Parere della Commissione Consiliare:**

parere favorevole alla proposta dell'ufficio a maggioranza dei votanti

**OSSERVAZIONE N. 31            Legambiente**

Prot. n. 7231 del 08/02/2013

Scheda Norma 7.5: Cisanello

**Proposta della Commissione Tecnica**

Vedi allegato 1: proposta di accoglimento come da scheda norma modificata e illustrata in commissione

**Parere della Commissione Consiliare:**

parere favorevole alla proposta dell'ufficio all'unanimità dei votanti

**OSSERVAZIONE N. 32          Tinghi Eugenio**

Prot. n. 7233 del 08/02/2013

Scheda Norma 4.2: Pratale

**Proposta della Commissione Tecnica**

Stante la modifica introdotta nella scheda norma vigente con l'adozione della variante, preso atto delle altre osservazioni presentate per questa scheda norma, considerato che l'area si colloca in prossimità di uno rotatoria viaria di rilevante impegno di traffico, si propone di accogliere l'osservazione limitatamente all'inserimento della parte dell'area, attualmente già recintata, nella UMI 3 a condizione che sia ceduta e sistemata a verde pubblico la restante parte dell'area, di ammettere altresì per la UMI 3 la sostituzione edilizia e gli ampliamenti previsti per gli ambiti SQ3 anche senza piano attuativo e/o di recupero, purché nei casi di sostituzione edilizia, di ampliamento e di cambio della destinazione d'uso sia comunque soddisfatta la dotazione di parcheggi di standard e di relazione richiesti dalle disposizioni vigenti.

**Parere della Commissione Consiliare:**

parere favorevole alla proposta dell'ufficio a maggioranza dei votanti

**OSSERVAZIONE N. 33          Logli Francesca ed Altri**

Prot. n. 7237 del 08/02/2013

Scheda Norma 7.5: Cisanello

**Proposta della Commissione Tecnica**

Vedi allegato 1: proposta di accoglimento come da scheda norma modificata e illustrata in commissione

**Parere della Commissione Consiliare:**

parere favorevole alla proposta dell'ufficio all'unanimità dei votanti

**OSSERVAZIONE N. 34          Betti Rosanna**

Prot. n. 7238 del 08/02/2013

Scheda Norma 7.5: Cisanello

**Proposta della Commissione Tecnica**

Vedi allegato 1: proposta di accoglimento come da scheda norma modificata e illustrata in commissione

**Parere della Commissione Consiliare:**

parere favorevole alla proposta dell'ufficio a maggioranza dei votanti

**OSSERVAZIONE N. 35          Cristofolini Paolo**

Prot. n. 7241 del 08/02/2013

Scheda Norma 7.5: Cisanello

**Proposta della Commissione Tecnica**

Vedi allegato 1: proposta di accoglimento come da scheda norma modificata e illustrata in commissione

**Parere della Commissione Consiliare:**

parere favorevole alla proposta dell'ufficio all'unanimità dei votanti

**OSSERVAZIONE N. 36          Bambi Simona**

Prot. n. 7248 del 08/02/2013

Scheda Norma 7.5: Cisanello

**Proposta della Commissione Tecnica**

Vedi allegato 1: proposta di accoglimento come da scheda norma modificata e illustrata in commissione

**Parere della Commissione Consiliare:**

parere favorevole alla proposta dell'ufficio all'unanimità dei votanti

**OSSERVAZIONE N. 37          Ciardi Grazia ed Altri**

Prot. n. 7260 del 08/02/2013

Scheda Norma 7.5: Cisanello

**Proposta della Commissione Tecnica**

Vedi allegato 1: proposta di accoglimento come da scheda norma modificata e illustrata in commissione

**Parere della Commissione Consiliare:**

parere favorevole alla proposta dell'ufficio a maggioranza dei votanti

**OSSERVAZIONE N. 38          Della Bartola Maurizio**

Prot. n. 7261 del 08/02/2013

Parcheggio: S. Marco, Via Ghisleri

**Proposta della Commissione Tecnica**

Si ritiene ammissibile in quanto si ha un maggiore distacco fra il parcheggio e l'edificio esistente, si propone il suo accoglimento così come da grafico allegato alla osservazione.

**Parere della Commissione Consiliare:**

parere favorevole alla proposta dell'ufficio a maggioranza dei votanti

**OSSERVAZIONE N. 39**            **Lupi Maria Clara**

Prot. n. 7276 del 08/02/2013

Norme: Tirrenia

**Proposta della Commissione Tecnica**

La norma vigente con i relativi parametri è stata a suo tempo predisposta e inserita nel regolamento urbanistico allo scopo di tutelare, anche in riferimento agli aspetti paesaggistici ed ambientali, la tipologia e la morfologia degli edifici e del loro rapporto con gli spazi di resede che hanno identificato l'edificato di Tirrenia, formatosi nel corso degli anni cinquanta e sessanta, l'osservazione si ritiene pertanto ammissibile limitatamente a quanto già proposto di accogliere nella osservazione n. 04 per la sostituzione edilizia.

**Parere della Commissione Consiliare:**

parere favorevole alla proposta dell'ufficio all'unanimità dei votanti

**OSSERVAZIONE N. 40**            **Ciampa Chiara**

Prot. n. 7374 del 11/02/2013

Scheda Norma 7.5: Cisanello

**Proposta della Commissione Tecnica**

Vedi allegato 1: proposta di accoglimento come da scheda norma modificata e illustrata in commissione

**Parere della Commissione Consiliare:**

parere favorevole alla proposta dell'ufficio a maggioranza dei votanti

**OSSERVAZIONE N. 41**            **Bigotti Maurizio**

Prot. n. 7377 del 11/02/2013

Parcheggio. Putignano, via Simiteri

**Proposta della Commissione Tecnica**

Trattasi di un mero errore grafico, in quanto il piano per la mobilità da cui è stata tratta ed inserita nella variante l'ampliamento della previsione non indicava questa area come parcheggio. Inoltre a seguito della controdeduzione alla osservazione n. 2, con la quale si propone di eliminare l'ampliamento della previsione a parcheggio, l'osservazione è da ritenersi superata e comunque accolta.

**Parere della Commissione Consiliare:**

parere favorevole alla proposta dell'ufficio (vedi osservazione n.2)

**OSSERVAZIONE N. 42            Lamassa Enzo**

Prot. n. 7383 del 11/02/2013

Scheda Norma 7.5: Cisanello

**Proposta della Commissione Tecnica**

Vedi allegato 1: proposta di accoglimento come da scheda norma modificata e illustrata in commissione

**Parere della Commissione Consiliare:**

parere favorevole alla proposta dell'ufficio all'unanimità dei votanti

**OSSERVAZIONE N. 43            Casigliani Roberto**

Prot. n. 7388 del 11/02/2013

Cartografica: Putignano, via di Putignano

**Proposta della Commissione Tecnica**

La previsione è stata introdotta dal piano della mobilità che è stato recepito dalla presente variante. Si propone comunque di inserire una prescrizione che dovranno essere garantiti gli accessi carrabili esistenti

**Parere della Commissione Consiliare:**

parere favorevole alla proposta dell'ufficio a maggioranza dei votanti

**OSSERVAZIONE N. 44            Mangani Chiara**

Prot. n. 7395 del 11/02/2013

Scheda Norma 7.5: Cisanello

**Proposta della Commissione Tecnica**

Vedi allegato 1: proposta di accoglimento come da scheda norma modificata e illustrata in commissione

**Parere della Commissione Consiliare:**

parere favorevole alla proposta dell'ufficio all'unanimità dei votanti

**OSSERVAZIONE N. 45            Bonadio Giovanni (Soc. Immobiliare Pisa 2001 s.r.l.)**

Prot. n. 7457 del 11/02/2013

Scheda Norma 7.5: Cisanello

**Proposta della Commissione Tecnica**

Vedi allegato 1: proposta di accoglimento come da scheda norma modificata e illustrata in commissione

**Parere della Commissione Consiliare:**

parere favorevole alla proposta dell'ufficio a maggioranza dei votanti

**OSSERVAZIONE N. 46            Gavarini Mariella**

Prot. n. 7466 del 11/02/2013

Scheda Norma 7.5: Cisanello

**Proposta della Commissione Tecnica**

Vedi allegato 1: proposta di accoglimento come da scheda norma modificata e illustrata in commissione

**Parere della Commissione Consiliare:**

parere favorevole alla proposta dell'ufficio all'unanimità dei votanti

**OSSERVAZIONE N. 47            Oneta Giuseppe e altri**

Prot. n. 7481 del 11/02/2013

Scheda Norma 7.5: Cisanello

**Proposta della Commissione Tecnica**

Vedi allegato 1: proposta di accoglimento come da scheda norma modificata e illustrata in commissione

**Parere della Commissione Consiliare:**

parere favorevole alla proposta dell'ufficio all'unanimità dei votanti

**OSSERVAZIONE N. 48            Luzzati Tommaso**

Prot. n. 7497 del 11/02/2013

Scheda Norma 7.5: Cisanello

**Proposta della Commissione Tecnica**

Vedi allegato 1: proposta di accoglimento come da scheda norma modificata e illustrata in commissione

**Parere della Commissione Consiliare:**

parere favorevole alla proposta dell'ufficio all'unanimità dei votanti

**OSSERVAZIONE N. 49            Oliveri Federico**

Prot. n. 7503 del 11/02/2013

Scheda Norma 7.5: Cisanello

**Proposta della Commissione Tecnica**

Vedi allegato 1: proposta di accoglimento come da scheda norma modificata e illustrata in commissione

**Parere della Commissione Consiliare:**

parere favorevole alla proposta dell'ufficio all'unanimità dei votanti

**OSSERVAZIONE N. 50            Macchia Ugo**

Prot. n. 7508 del 11/02/2013

Scheda Norma 7.5: Cisanello

**Proposta della Commissione Tecnica**

Vedi allegato 1: proposta di accoglimento come da scheda norma modificata e illustrata in commissione

**Parere della Commissione Consiliare:**

parere favorevole alla proposta dell'ufficio all'unanimità dei votanti

**OSSERVAZIONE N. 51            Romano Paolo**

Prot. n. 8036 del 14/02/2013

Cartografica: Barbaricina

**Proposta della Commissione Tecnica**

L'osservazione chiede una modifica che non è stata oggetto della variante adottata pertanto è da ritenersi inconferente.

**Parere della Commissione Consiliare:**

si prende atto del parere dell'ufficio

**OSSERVAZIONE N. 52            Regione Toscana**

Prot. n. 8075 del 14/02/2013

**Proposta della Commissione Tecnica**

Vedi allegato 2: proposta di accoglimento parziale come da controdeduzione

**Parere della Commissione Consiliare:**

parere favorevole alla proposta dell'ufficio a maggioranza dei votanti

**OSSERVAZIONE N. 53            Provincia di Pisa**

Prot. n. 8782 del 18/02/2013

**Proposta della Commissione Tecnica**

Vedi allegato 3: proposta di accoglimento parziale come da controdeduzione

**Parere della Commissione Consiliare:**

parere favorevole alla proposta dell'ufficio a maggioranza dei votanti



**OSSERVAZIONE N. 54            Mariotti Milena**

Prot. n. 9285 del 20/02/2013

Cartografica: S. Marco

**Proposta della Commissione Tecnica**

L'osservazione chiede una modifica che non è stata oggetto della variante adottata pertanto è da ritenersi inconferente.

**Parere della Commissione Consiliare:**

si prende atto del parere dell'ufficio

**OSSERVAZIONE N. 55            Ferrari Edilio**

Prot. n. 10895 del 01/03/2013

Cartografica: Cisanello-S. Biagio

**Proposta della Commissione Tecnica**

L'osservazione, pur sollevando aspetti di carattere generale su l'assetto urbano complessivo di questa zona per le trasformazioni in atto (realizzazione del nuovo ospedale), non è oggetto della variante adottata e pertanto è da ritenersi inconferente.

**Parere della Commissione Consiliare:**

si prende atto del parere dell'ufficio

**OSSERVAZIONE N. 56            Venturi Maria Cristina**

Prot. n. 10675 del 28/02/2013

Cartografica: S. Marco

**Proposta della Commissione Tecnica**

L'osservazione chiede una modifica che non è stata oggetto della variante adottata pertanto è da ritenersi inconferente.

**Parere della Commissione Consiliare:**

si prende atto del parere dell'ufficio

**OSSERVAZIONE N. 57            Muscatello Ernesto**

Prot. n. 10676 del 28/02/2013

Norme: Tirrenia

**Proposta della Commissione Tecnica**

La variante adottata ha già indicato nella norma che i limiti posti per i frazionamenti a Tirrenia sono relativi agli edifici con destinazione residenziale, l'osservazione è da ritenersi pertanto accolta.

**Parere della Commissione Consiliare:**

parere favorevole alla proposta dell'ufficio a maggioranza dei votanti

**OSSERVAZIONE N. 58            Caselli Gino**

Prot. n. 10678 del 28/02/2013

Scheda norma 10.2 : P.ta a Lucca

**Proposta della Commissione Tecnica**

L'osservazione chiede una revisione della scheda norma che non è stata oggetto della variante adottata pertanto è da ritenersi inconferente.

**Parere della Commissione Consiliare:**

si prende atto del parere dell'ufficio

**OSSERVAZIONE N. 59            Piu Ambrogio**

Prot. n. 11589 del 06/03/2013

Norme:

**Proposta della Commissione Tecnica**

In merito ai punti sollevati dalla osservazione si riporta quanto segue:

- 1 – art. 03, si conferma che le definizioni da prendere a riferimento sono quelle del nuovo regolamento edilizio unificato;
- 2 – art. 04.5, si propone il non accoglimento e di confermare la norma espressa con la variante;
- 3 – art. 04.10 si propone di accogliere precisando che il progetto unitario può essere presentato dagli aventi titolo che hanno la maggioranza (superiore al 50%) della rendita catastale; la norma già prevede la possibilità di procedere con atti distinti nel rispetto del progetto unitario;
- 4 – art. 1.2.2.5, si propone l'accoglimento estendendo la superficie a mq. 300 per il commercio al dettaglio; per le strutture commerciali di media distribuzione dovendo procedere alla variante di monitoraggio del regolamento urbanistico nel corso del prossimo anno sarà presa in esame sulla base delle nuove disposizioni di legge;
- 5 – art. 1.2.2.9, vedi quanto espresso per le strutture commerciali di media distribuzione;
- 6 – art. 1.6.3, sono interventi specifici indicati nelle norme soggetti a permesso a costruire convenzionato e individuati anche nella cartografia del regolamento urbanistico. Oltre al progetto unitario, che può essere realizzato anche per stralci, per questi interventi sono poste delle condizioni che devono essere garantite tramite convenzione. Si propone il non accoglimento.
- 7 – centro storico art. 4.5.4 sono le destinazioni d'uso che aveva l'edificio in origine o comunque tutte quelle che non richiedono una trasformazione edilizia che non consente o impedisce il restauro

**Parere della Commissione Consiliare:**

parere favorevole alla proposta dell'ufficio all'unanimità dei votanti

**OSSERVAZIONE N. 60          Bulleri Daniele**

Prot. n. 11849 del 07/03/2013

Parcheggio: Centro Storico

**Proposta della Commissione Tecnica**

L'area a parcheggio è stata inserita nel piano della mobilità che è stato recepito nella presente variante e mira a ridurre la sosta delle auto dei residenti e non nelle strade e nelle piazze in particolare del centro storico, avendo una carenza di posti. Inoltre la previsione non impone la cessazione della attuale attività. Tuttavia a tutela della funzione attuale, fino a quando non sarà realizzato il parcheggio, si propone di inserire una norma generale che consenta gli interventi fino alla sostituzione edilizia finalizzati a mantenere ed ad adeguare la struttura all'uso attuale, in questo caso di cinema, salvo che la destinazione legittima vigente non rientri tra quelle dichiarate espressamente incompatibili con l'ambito in cui ricadono.

**Parere della Commissione Consiliare:**

parere favorevole alla proposta dell'ufficio a maggioranza dei votanti

**OSSERVAZIONE N. 61          Soc. Acque**

Prot. n. 12171 del 08/03/2013

Scheda norma 4.2: Pratale

**Proposta della Commissione Tecnica**

Preso atto che nell'area vi è collocata una stazione ecologica e che la Soc. Acque ha proceduto ad interventi di miglioramento del depuratore in attesa della realizzazione del nuovo depuratore e che una parte dell'area resterà comunque interessata dagli impianti anche successivamente, si propone di accogliere l'osservazione riportando la destinazione dell'area, impegnata dalle suddette strutture, togliendole dalla scheda norma e inserendo la destinazione a servizi tecnologici.

**Parere della Commissione Consiliare:**

parere favorevole alla proposta dell'ufficio all'unanimità dei votanti

**OSSERVAZIONE N. 62          UNISTUDIO**

Prot. n. 12217 del 11/03/2013

SCN 7.5: Cisanello

**Proposta della Commissione Tecnica**

Vedi allegato 1: proposta di non accoglimento come da scheda norma modificata e illustrata in commissione

**Parere della Commissione Consiliare:**

parere favorevole alla proposta dell'ufficio all'unanimità dei votanti

## **ALLEGATO 1 - OSSERVAZIONI SCHEDA NORMA 7.5**

### **Proposta della Commissione Tecnica**

#### **Premessa:**

la scheda norma 7.5, inserita nel regolamento urbanistico approvato nel 2001, prevedeva una sul complessiva di mq. 55.000 per servizi pubblici e privati e un'area a parco di circa mq. 45.000;

nel 2006 è stato approvato un Piano Attuativo sulla base della scheda norma nella quale il parco pubblico era costituito da un sistema di verde (mq. 30.000) alternato a spazi pavimentati (mq. 20.000 circa) che facevano da tessuto connettivo a un insieme di edifici pubblici e privati ai margini dei quali venivano previste due grandi aree a parcheggio, fermo restando la sul complessiva comprensiva della sul privata inserita;

con la variante al regolamento urbanistico del 2009 la scheda norma ed il piano attuativo venivano modificati per espressa richiesta della Provincia, la quale intendeva realizzare nell'area il nuovo complesso scolastico per le scuole medie superiori, in sostituzione di quello attuale posto sempre a Cisanello in via Betti. Nessuna richiesta nel frattempo era giunta alla Amministrazione Comunale da parte di soggetti privati per la realizzazione degli interventi previsti;

nel corso di questi quattro anni, dal 2009 al 2013, è venuta meno la possibilità di realizzare da parte della Provincia il nuovo complesso scolastico, mentre, stante gli sviluppi che questa parte di territorio ha avuto con il trasferimento dell'ospedale S. Chiara a Cisanello e del conseguente indotto, sono emerse nuove richieste di servizi sanitari di interesse pubblico e l'esigenza di mantenere in prevalenza l'area a parco pubblico;

ad oggi pertanto si è preso atto che sia nella fase che va dalla approvazione del piano attuativo (2006) all'anno 2009 e sia in quella successiva che va dalla approvazione della variante alla scheda e al piano attuativo (2009) ad oggi (2013) nessuna richiesta è giunta alla Amministrazione Comunale da parte di soggetti privati per la realizzazione degli interventi previsti;

la scheda norma è stata così variata, riducendo in primo luogo la superficie utile lorda prevista (da mq. 55.000 a mq. 33.000), individuando in modo più puntuale il parco urbano ed introducendo la destinazione d'uso a servizi sanitari;

per questa scheda norma, così modificata, sono pervenute numerose osservazioni, gran parte delle quali (in netta prevalenza) hanno chiesto di estendere a tutta l'area delle UMI 1, 2 e 3 la previsione del parco urbano e di ridurre ulteriormente e in modo consistente le potenzialità edificatorie;

la riduzione della sul è presente anche nella osservazione di uno dei soggetti proprietari dell'area, la Grandi Lavori Fincosit spa, la quale ha proposto per la UMI 1 una minore sul, da mq. 10.000 a mq. 2.000, da destinare ad attività commerciali di vicinato e di media distribuzione (realizzazione di un supermercato con superficie di vendita di mq. 1.500).

In sintesi le osservazioni pervenute alla variante adottata relative alla scheda norma 7.5 si possono raggruppare nel seguente modo:

- 1) Oss. n. 8 Stella Maris con la quale chiedono di rivedere riportare la superficie fondiaria dell'area a quelle originarie di mq. 27.840, di non avere in carico la realizzazione del parcheggio e verde pubblico essendo essa stessa un'opera di urbanizzazione secondaria non soggetta al pagamento degli oneri;
- 2) Oss. n. 10 Baù Cinzia, 12 Pittalis Elena, 13 Sagliocco Stefania, 14 Bollini Fabiola ed altri, 15 Cantini Paolo, 16 Zoppè Monica Maria, 17 Boschi Federico, 19 Pistoia Gianluca ed altri, 22 Mandorino Giovanni Giuseppe, 33 Logli Francesca ed altri, 34 Betti Rosanna, 35 Cristofolini Paolo, 36 Bambi Simona, 37 Ciardi Grazia ed altri, 44 Mangani Chiara, 46 Gavarini Mariella, 47 Oneta Giuseppe ed altri, 48 Luzzati Tommaso, 49 Oliveri Federico, 50 Macchia Ugo con la quale, tutti, chiedono di eliminare l'edificazione nelle UMI 1, 2, e di riportare tutte le UMI 1, 2 e 3 a parco urbano, alcuni tale richiesta la estendono anche alla parte destinata a servizi sanitari, altri a supporto della loro osservazione fanno presente la presenza di una vegetazione di rilevante interesse e di evitare ulteriore impermeabilizzazione del suolo e della necessità di attenuare, con la realizzazione del parco, il fenomeno urbano delle "isole di calore"
- 3) Oss. 24 Ferri Maria Antonietta, 25 Gulia Claudio, 26 Ferri Claudia, 27 Marinai Carlo Guido e Innamorato, anche se articolato in modo diverso le quattro osservazioni chiedono per la UMI 5 una maggiore potenzialità edificatoria tenendo conto che rispetto alle altre UMI vi è un notevole sbilanciamento a loro sfavore della sul previste a fronte anche di una rilevante quota di aree di cessione, chiedono altresì di ridurre la quota delle aree di cessione, riportando la % a quelle delle altre schede norma, infine chiedono che le opere che devono realizzare siano corrispondenti alla quota degli oneri di urbanizzazione dovuti. La scheda norma modificata e illustrata in commissione segue l'indirizzo della Amministrazione Comunale di perseguire l'obiettivo di individuare in questa area insieme al parco urbano un parcheggio, stante la collocazione strategica rispetto alle funzioni che si sono insediate in questa parte di territorio, la prossimità alla viabilità d'ingresso alla città e l'individuazione come punto di interscambio con il nuovo asse stazione-ospedale del trasporto pubblico. Questa scelta porta alla esclusione delle potenzialità di edificazione sia pubbliche (prevalenti) che private (fermo restando quelle ammesse dalla norma per i parcheggi) previste dalla precedente scheda e di cui nel corso di questi anni non è mai stato dato corso.
- 4) Oss. 31 Legaambiente-WWF-LIPU-Salviamo Acquedotto Mediceo accompagnata da una raccolta di firme chiedono in modo più articolato quanto già espresso nelle osservazioni del gruppo 2, in particolare chiedono che anche il verde delle struttura sanitaria sia fruibile e realizzato mantenendo una continuità con il parco pubblico e che vi sia una riduzione delle aree a parcheggio della struttura sanitaria;
- 5) Oss. 40 Ciampa Chiara, rileva la necessità di verifiche delle previsioni della scheda con il dimensionamento del PS e che il verde non sia una superficie mirata a soddisfare gli standard delle destinazioni presenti nella UMI 7, chiede altresì che la collocazione della struttura sanitaria sia traslata per garantire una maggiore superficie di verde e la continuità con il parco urbano. A seguito della proposta di accoglimento delle osservazioni, che chiedono di fare solo il parco urbano viene meno la necessità della verifica delle aree a standard in quanto viene eliminata la edificazione prevista delle UMI 1, 2 e 5 e le aree

vengono destinate a parco e a parcheggio. Le indicazioni di estendere l'area del parco urbano, di non sopperire alla carenza di standard delle aree edificabili e di mantenere una continuità tra il parco urbano e il parco della struttura sanitaria si ritengono pertanto accolte come nella scheda norma modificata e illustrata in commissione;

- 6) Oss. 42 Lamassa Enzo, con la sua osservazione pur confermando quanto sostenuto dalle osservazioni precedenti del gruppo 2, articola la sua prevedendo di mantenere una quota di edificabilità nella parte ovest, adiacente l'attuale sede della Pubblica Assistenza, e di collocare diversamente la struttura sanitaria in modo da dare continuità al parco urbano e che vi sia la possibilità di inserire spazi nel verde per mercatini e per attività culturali-sociali;
- 7) Oss. 45 Bonadio Giovanni Immobiliare Pisa 2001 srl, chiede per una maggiore fattibilità degli interventi di suddividere le cinque UMI della scheda norma in 5 schede distinte tra loro, di riportare la superficie fondiaria della struttura sanitaria a mq. 27.840 e di togliere da questa la previsione della realizzazione del verde e dei parcheggi pubblici.
- 8) Oss. 61 UNISTUDIO per conto della Grandi Lavori Fincosit, chiedono una riduzione della sul da mq. 10.000 a mq. 2.000 da destinare ad attività commerciali di vicinato e di media distribuzione, di rendere autonome le UMI 1 e 2 dalle altre UMI, di avere l'area di proprietà comunale della scheda norma in permuta con l'area di loro proprietà di circa mq. 20.000, posta in fondo alla via Frascani, regolamentata dalla scheda norma 7.2 con destinazione a verde sportivo. La scheda norma modificata e illustrata in commissione segue la scelta della Amministrazione Comunale di perseguire l'obiettivo di fare di questa grande area, posta al centro del quartiere di Cisanello, un grande parco urbano che sia anche il luogo di riferimento per il tempo libero e il riposo e intorno al quale si sta consolidando la nuova città con le sue funzioni ed abitazioni. Questa scelta porta alla esclusione delle potenzialità di edificazione sia pubbliche (prevalenti) che private previste dalla precedente scheda e di cui non è mai stato dato corso e come mostra la stessa osservazione vengono ritenute ad oggi eccessive e non rispondenti al momento attuale.

**In merito a quanto osservato si allega alla presente una modifica della scheda norma illustrata in commissione.** Tale modifica, mirata a dotare il quartiere di Cisanello di un più ampio parco urbano, tiene conto della proposta di molti soggetti che chiedono di mantenere l'area a verde, del fatto che nel periodo di vigenza della attuale scheda norma i soggetti interessati non hanno dato attuazione a nessuna delle previsioni ammesse dalla stessa scheda e che nel frattempo per effetto delle trasformazioni che il territorio di Cisanello ha avuto nel corso di questi anni: nuovo Ospedale e relativo indotto, sviluppo dei centri commerciali, potenziamento della viabilità e previsioni di nuovi collegamenti del trasporto pubblico locale, realizzazione di parcheggi.



**COMUNE DI PISA  
DIREZIONE URBANISTICA**

**REGOLAMENTO URBANISTICO  
VARIANTE AREE COMUNALI E D'INTERESSE PUBBLICO**

**SCHEDA NORMA**

<b>SCHEDA N. 7.5</b>	<b>CISANELLO – PARCO CENTRALE</b>
----------------------	-----------------------------------

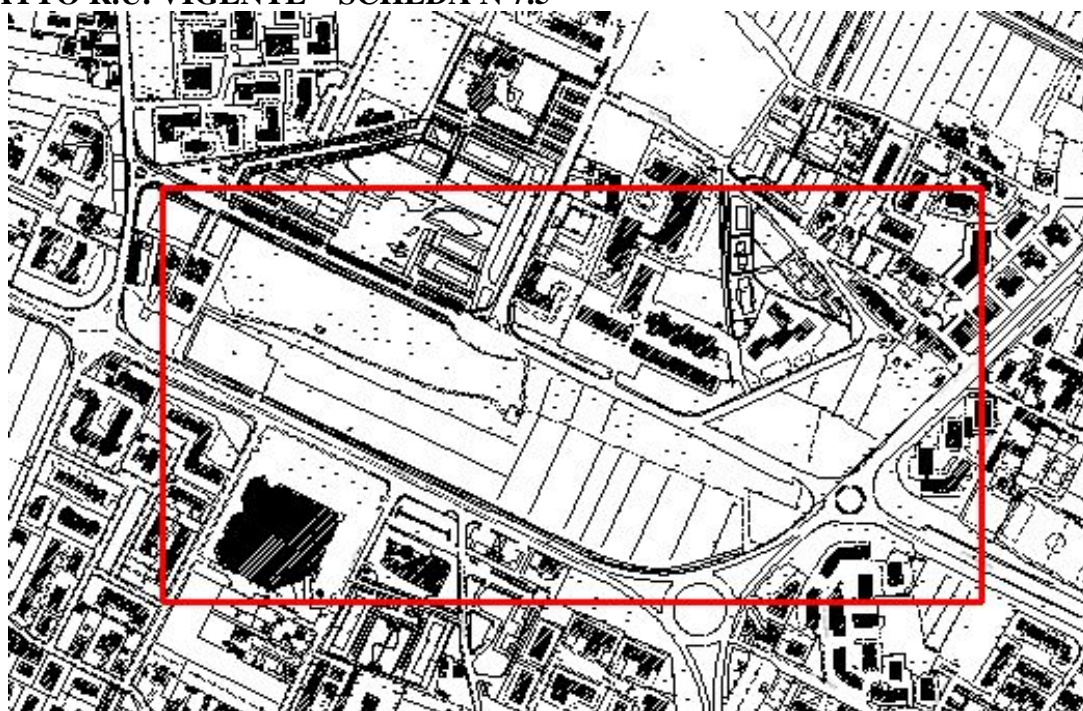
(variante scheda norma)

**D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA F**

**IDENTIFICAZIONE CATASTO TERRENI:**

Foglio 33 particella 833		Foglio 33 particella 598	porzione
Foglio 33 particella 720		Foglio 33 particella 907	
Foglio 33 particella 365	porzione	Foglio 33 particella 905	
Foglio 33 particella 906	porzione	Foglio 33 particella 910	
Foglio 33 particella 909	porzione	Foglio 33 particella 908	
Foglio 33 particella 365	porzione	Foglio 33 particella 71	porzione
Foglio 33 particella 764		Foglio 33 particella 694	porzione
Foglio 33 particella 600		Foglio 33 particella 693	porzione
Foglio 33 particella 237	porzione	Foglio 33 particella 834	
Foglio 33 particella 902		Foglio 33 particella 638	
Foglio 33 particella 903	porzione	Foglio 33 particella 638	
Foglio 33 particella 70		Foglio 33 particella 639	

**ESTRATTO R.U. VIGENTE – SCHEDA N 7.5**



**SUPERFICIE AREA:** MQ 105.090 (dato indicativo - da verificare mediante rilievo)

La superficie comprende l'area destinata a verde attrezzato collocata in prossimità dell'incrocio tra la via di Cisanello e la via Maccatella.

Eventuali errori di individuazione catastale o di perimetrazione o comunque grafici verranno rettificati d'ufficio.

### **NORME DI CARATTERE GENERALE**

Tutte le aree, a verde pubblico e non, costituiscono nel loro insieme il parco urbano e dovranno essere integrate tra loro; la parte pubblica del parco urbano, anche se attuata per parti ed in tempi diversi, dovrà essere realizzata sulla base di un progetto unitario.

L'area a verde di pertinenza della nuova struttura sanitaria (UMI 1) dovrà essere oggetto di un accordo da sottoscrivere tra l'Amministrazione Comunale e i titolari della stessa struttura sanitaria per disciplinare una forma di utilizzazione anche di fruizione pubblica.

A completamento del parco urbano viene inserita come parte dell'area disciplinata dalla scheda (in aggiunta al dimensionamento riportato nella scheda delle UMI), l'area destinata a verde attrezzato (mq. 1.240 circa) collocata in prossimità dell'incrocio tra la via di Cisanello e la via Maccatella, che dovrà essere presa in considerazione nella progettazione unitaria del parco.

Il progetto del parco urbano dovrà altresì prevedere modalità di attraversamento pedonale e ciclabile della viabilità a sud e a nord dell'area, al fine di collegare le parti settentrionali e meridionali del quartiere di Cisanello; il collegamento dovrà essere realizzato evitando intersezioni a raso con la viabilità carrabile.

Una fascia di terreno della profondità minima di ml.10,00 o comunque corrispondente a quella indicata nel grafico allegato, adiacente alla attuale sede della Pubblica Assistenza, dovrà essere ceduta a titolo gratuito alla Amministrazione Comunale al fine di destinarla a parcheggio dei mezzi di soccorso.

Per le aree a parcheggio potranno essere individuate soluzioni diverse sulla base del progetto del trasporto pubblico, del piano per le piste ciclabili e dell'eventuale trasferimento del mercatino di quartiere.

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma come da rilievo.

### **FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE**

- Vedi allegata "Relazione Fattibilità Geologica"

(codice rif. cartografia relazione fattibilità geologica S14-S18)

<b>Geologica</b>	<b>Idraulica</b>	<b>Sismica</b>
<b>F1</b>	<b>F3</b>	<b>F3</b>

### **MODALITÀ ATTUATIVE GENERALI**

Piano Attuativo con unità minime di intervento (U.M.I.), attuabili separatamente, ma in maniera coordinata con l'attuazione dell'intero comparto di intervento. Le singole UMI potranno essere attuate con permesso a costruire convenzionato.

**U.M.I. PARCO**

**SUPERFICIE TOTALE AREA:** MQ 50.600 (dato indicativo - da verificare mediante rilievo)



## TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE :

Destinazione urbanistica: PARCO URBANO E SERVIZI PUBBLICI E/O COMPLEMENTARI AL PARCO URBANO

Categoria di intervento: nuova costruzione

## PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

**Its 0,015 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)**

Le parti e i dati delle tabelle evidenziate in grassetto sono prescrittivi.

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma come da rilievo.

Area Parco Urbano	<b>% minima</b>
mq. 50.600	<b>100</b>
Verde pubblico/ parcheggi/ percorso pedonale-ciclabile	
mq. 50.600	

## Dimensioni dell'intervento

Superficie	50.600
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max per servizi pubblici e/o complementari al parco urbano	mq. 760
piani max	n. 1
H max	ml. 3,50
Distanze minime dai confini	ml. 0
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche	ml. 0

## ELEMENTI PRESCRITTIVI

Lungo Via Bargagna e Via di Cisanello deve essere realizzata una alberatura continua ad alto fusto.

La viabilità pedonale e ciclabile deve essere collegata con le aree a nord e a sud, con il parco ed essere raccordata con il piano delle piste ciclabili.

La realizzazione del parco pubblico centrale dovrà essere preceduta dalla progettazione unitaria di tutto il verde e dei parcheggi pubblici; potrà essere attuato in fasi separate, purché funzionali al suo utilizzo e alla concezione unitaria.

I servizi pubblici o comunque complementari al parco urbano possono essere anche realizzati e gestiti da soggetti privati se vincolati alla manutenzione del parco; tra le attività complementari sono comprese quelle pubbliche (opera pubblica o di interesse pubblico), sono invece escluse quelle private che non sono funzionali con il parco e con il suo utilizzo da parte degli utenti.

La superficie massima realizzabile non potrà essere concentrata in un unico manufatto. Ogni singolo manufatto non potrà raggiungere una sul maggiore a mq. 150, salvo specifiche esigenze di interesse pubblico da valutarsi da parte dell'amministrazione comunale.

Sono ammesse le strutture temporanee o stagionali per attività di mostre, mercati, manifestazioni espositive, sportive ecc.

Tutti i parcheggi di nuova realizzazione dovranno essere alberati.

## ELEMENTI INDICATIVI

### MODALITÀ ATTUATIVE

Progetto unitario esteso a tutto il parco urbano se di iniziativa pubblica o con permesso a costruire convenzionato sulla base del progetto unitario se altro soggetto non pubblico

## U.M.I. 1

**SUPERFICIE TOTALE AREA:** MQ 38.600 (dato indicativo - da verificare mediante rilievo)

DI CUI: PROPRIETA' PUBBLICA: MQ 10.770

PROPRIETA' PRIVATA: MQ 27.830

### TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE :

Destinazione urbanistica: FUNZIONI SANITARIE

Categoria di intervento: nuova costruzione

### PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

**Its 0,32 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)**

Le parti e i dati delle tabelle evidenziate in grassetto sono prescrittivi.

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma come da rilievo.

### Aree pubbliche e private

Aree Private (superficie fondiaria Sf)	% <b>max</b>	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% <b>minima</b>
mq. 27.830	<b>72</b>	mq 10.770	<b>28%</b>
Superficie fondiaria (Sf)		Verde/ Percorso pedonale-ciclabile	
Superficie territoriale mq. 38.600			

### Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 27.830
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,30
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max	mq. 12.000
di cui:	
servizi di interesse pubblico sanitari (max 100%)	mq. 12.000
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,45
piani max	n. 3
H max	ml. 15
Distanze minime dai confini	ml. 5,00
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche	ml. 5,00

### ELEMENTI PRESCRITTIVI

- La nuova struttura sanitaria, fermo restando la necessità di garantirne la funzionalità, dovrà essere disposta all'interno dell'area tenendo conto del disegno complessivo del parco urbano e del verde di pertinenza, in modo da cercare e raggiungere una integrazione, anche visiva, fra le due parti.
- Lungo Via di Cisanello e la Via Bargagna si prescrive la realizzazione di una alberatura continua ad alto fusto.
- La nuova struttura sanitaria dovrà essere dotata di parcheggi di relazione in dimensione adeguata a consentire l'accesso dell'utenza in modo da non gravare sul territorio circostante; a tal fine, in sede di redazione del progetto, dovrà essere allegato uno studio previsionale sui flussi di utenza giornalieri stimati, sulla base del quale dovrà essere dimensionato il numero dei posti auto di relazione, che comunque non potrà essere inferiore a quello minimo previsto dalle disposizioni vigenti.
- Tutti i parcheggi di nuova realizzazione dovranno essere alberati.

- La realizzazione del verde pertinenziale, dei parcheggi privati e del verde pubblico dovrà essere coordinata con le previsioni del progetto unitario del parco centrale.

## ELEMENTI INDICATIVI

### MODALITÀ ATTUATIVE

Permesso a costruire convenzionato

Parco urbano con progetto unitario se di iniziativa pubblica o con permesso a costruire convenzionato sulla base del progetto unitario se altro soggetto non pubblico

L'attuazione dell'intervento previsto è vincolato oltre che alla cessione dell'area pubblica a verde facente parte della UMI 1, alla contestuale cessione alla Amministrazione Comunale delle aree della UMI Parco di proprietà della Provincia

<b>U.M.I. 2</b>
-----------------

**SUPERFICIE TOTALE AREA:** MQ 14.650 (dato indicativo - da verificare mediante rilievo)

### TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE :

Destinazione urbanistica: parcheggio

Categoria di intervento: nuova costruzione

### PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

<b>Indice fondiario di copertura 2% come da norma per i parcheggi del R.U.</b>
--

Le parti e i dati delle tabelle evidenziate in grassetto sono prescrittivi.

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma come da rilievo.

### Aree pubbliche e private

Area a Parcheggio	
mq. 14.650	<b>100%</b>

### Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 14.650
Ammessa l'edificazione di attrezzature complementari come da norma per i parcheggi del regolamento urbanistico (max 2% indice fondiario di copertura)	
Nel parcheggio è prescritta una quota non inferiore al 25% della superficie da destinare a verde, escluse aiuole e spartitraffico	
H max	ml. 3,50

### ELEMENTI PRESCRITTIVI

- Tutti i parcheggi di nuova realizzazione dovranno essere alberati.
- Lungo Via Bargagna deve essere realizzata una alberatura continua ad alto fusto.
- All'interno dell'area di parcheggio devono essere previsti i collegamenti pedonali e ciclabili coordinati con le previsioni, i progetti e le realizzazioni a margine dell'area.
- La realizzazione del verde pubblico e non e dei parcheggi dovrà attenersi e coordinarsi con le previsioni, prescrizioni e indicazioni del progetto unitario del parco urbano centrale.
- Sono ammessi piani interrati da destinare a parcheggio e/o per volumi tecnici o per superfici accessorie

## **ELEMENTI INDICATIVI**

## **MODALITÀ ATTUATIVE**

Permesso a costruire convenzionato se attuato da soggetto privato





**COMUNE DI PISA**  
**Direzione Urbanistica**

**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO FINALIZZATA ALLA RIDEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI DI AREE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO, ALLA INDIVIDUAZIONE DI NUOVE ATTREZZATURE PER LA MOBILITA' ED ALL'ADEGUAMENTO DELLE N.T.A.**

**ALLEGATO 2 AL FASCICOLO DELLE CONTRODEDUZIONI**  
**(Osservazione Regione Toscana)**

**Marzo 2013**

**OGGETTO:** L.R. 1/05 e successive mm.ii., ART.15 - Adozione di variante al Regolamento Urbanistico finalizzata alla ridefinizione delle destinazioni di aree pubbliche e di interesse pubblico, alla individuazione di nuove attrezzature per la mobilità ed all'adeguamento delle N.T.A.

**OSSERVAZIONE della REGIONE ai sensi dell'art. 17 comma 1° LR 1/2005**

Risposte alle osservazioni della Regione Toscana Settore Sperimentazione e Pianificazione territoriale – Direzione Generale delle politiche territoriali, ambientali e per la mobilità.

Nella tabella che segue sono riportate a sinistra in grassetto le osservazioni della regione, a destra le nostre controdeduzioni.

1	<p><b>“ ...Per quanto concerne le previsioni dei parcheggi occorre valutare gli effetti paesaggistici degli interventi in quanto molti di essi ricadono in prossimità o all'interno di aree sottoposte al vincolo paesaggistico e/o archeologico e monumentale.</b></p> <p><b>Si richiede pertanto che vengano effettuati approfondimenti e verifiche rispetto alla coerenza e compatibilità con i contenuti della Scheda di paesaggio dell'Ambito n. 13 sopracitata con particolare riferimento alla sezione 3 e 4. ...”</b></p>	<p>Gli approfondimenti e le verifiche di compatibilità richiesti sono contenuti nel documento intitolato IL PAESAGGIO (allegato al Rapporto Ambientale, di seguito denominato RA) al quale si rimanda.</p> <p>Nel documento IL PAESAGGIO sono svolte, con riferimento alla scheda d'Ambito 13, le valutazioni sul paesaggio per l'intera variante, compreso le aree che non ricadono nel vincolo paesaggistico.</p>
---	---	---

2	<p><b>“ ...Per quanto riguarda l’ambito della costa, si segnalano alcune previsioni significative per il contesto paesaggistico – ambientale in cui ricadono ed in particolare:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>complesso Stella Maris, ...</b></li> <li>- <b>complesso ex Istituto di Cure Marine...</b></li> <li>- <b>nuova edificazione lungo via Milazzo Sud...</b></li> </ul> <p><b>In merito alle previsioni sopracitate, in ragione della delicatezza ambientale e paesaggistica del contesto territoriale, risultano necessarie verifiche ed approfondimenti in merito alla coerenza e compatibilità rispetto ai contenuti della Scheda di paesaggio n. 13 (Area Pisana) con particolare riferimento alla sezione 3 e 4 (per le parti ricadenti nel Parco Migliarino S. Rossore Massaciuccoli, di cui al D.M. 10/04/1952 – GU 108 del 1952 – Zone di Tombolo, San Rossore e Migliarino, site nei Comuni di Pisa, San Giuliano Terme e Vecchiano.</b></p> <p><b>In particolare si rileva la necessità di effettuare verifiche ed approfondimenti al fine della conservazione e tutela degli elevati valori naturalistici espressi dagli habitat presenti negli ambiti costieri e retro costieri, della salvaguardia del sistema del verde urbano costituito da parchi, dai percorsi e dalle altre aree pubbliche e private che assicurano la continuità ambientale con il territorio extra urbano.”</b></p>	<p>La particolare rilevanza del contesto paesaggistico – ambientale nel quale ricadono determinate aree della variante ha reso necessario, al fine di una adeguata trattazione delle relative tematiche, la produzione di due distinti documenti, entrambi allegati al RA.</p> <p>Uno pertinente gli aspetti paesaggistico, intitolato IL PAESAGGIO, precedentemente citato, nel quale anche per le aree indicate dalla Regione sono svolte le relative considerazioni, ed al quale si rimanda.</p> <p>Un altro pertinente gli aspetti propriamente ambientali, intitolato VALUTAZIONE DI INCIDENZA ECOLOGICA, redatto secondo la normativa di riferimento (come ampiamente illustrato nel relativo capitolo del documento medesimo) nel quale, anche per gli ambiti costieri e retro costieri richiamati dalla Regione, sono svolte le relative considerazioni in merito alla tutela e conservazione degli habitat, ed al quale si rimanda.</p>
---	--	--



	<p><b>“Inoltre il recupero e la riqualificazione degli insediamenti esistenti deve essere congruo con le caratteristiche dell’edificato esistente di valore storico – architettonico e testimoniale ...”</b></p>	<p>Per quanto attiene la tutela degli elevati valori naturalistici espressi dagli habitat presenti negli ambiti costieri e retro costieri le schede norma citate contengono già elementi a riguardo, in ogni caso si ritiene di richiamare nella medesima il parere dell’Ente Parco</p> <p>Per quanto attiene il recupero e la riqualificazione degli insediamenti esistenti in congruità con l’edificato di valore storico architettonico e testimoniale, fermo restando che con la relazione sul paesaggio sono già state date indicazioni in merito, per le aree oggetto di scheda norma e che ricadono in contesti ove è presente un edificato di valore storico-architettonico e testimoniale si ritiene di accogliere il rilievo della Regione, inserendo una specifica indicazione a riguardo. Per le aree non inserite nelle schede il regolamento urbanistico nelle norme contiene già gli elementi di tutela.</p> <p>Per le aree a parcheggio in ambiti storici, anche se le disposizioni su le aree vincolate e le norme del regolamento urbanistico vigenti rispettano questa indicazione, si ritiene, per quelli che ricadono in simili contesti, di inserire nell’articolo del norme tecniche di attuazione dei parcheggi la seguente specifica:</p> <p>“ i parcheggi, che ricadono nel centro storico o in ambiti di interesse storico o comunque circoscritti da un insediamento riconducibile ad esso, dovranno prevedere idonee soluzioni morfologiche-tipologiche-architettoniche che non alterino il contesto storico circostante, consentano un corretto ed adeguato inserimento del parcheggio, tendano ad una ricomposizione, per quanto possibile, dell’assetto originario”</p>
--	--	---

3	<p><b>“ ...Per quanto concerne gli elementi di espressa competenza comunale si ritiene che l’AC effettui approfondimenti e verifiche in merito alla valutazione complessiva delle previsioni in riferimento al dimensionamento complessivo e dotazione di standard del PS ed RU con particolare riguardo ai seguenti</b></p>	<p>La dotazione di aree a standard sia di verde che di parcheggio rispetta quanto stabilito come dotazione complessiva dalla UTOE. La variante prevede un incremento delle dotazioni di aree a parcheggio secondo il piano della mobilità in corso di predisposizione da parte della Amministrazione Comunale (si veda l’allegato al RA “IL PAESAGGIO”)</p>
---	--	---

	<p><b>aspetti:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>dotazione di standard e verde pubblico che risulta diminuito per effetto dell'incremento delle aree destinate a parcheggio ai sensi del regolamento DPGR N.3/R</b></li> <li>- <b>dimensionamento complessivo della variante in quanto si rileva l'assenza di una verifica del complesso delle previsioni sul dimensionamento del RU vigente rispetto alle singole UTOE interessate dalle trasformazioni urbanistiche, ai sensi dell'art. 8 comma 5 del regolamento DPGR N.3/R</b></li> </ul>	<p>La variante non modifica il dimensionamento complessivo del regolamento urbanistico vigente rispetto alla UTOE, poiché interviene su aree già oggetto di previsioni di trasformazione (vedi RA tabelle da pag 8 a pag 14), in alcuni casi anche con una consistente riduzione delle potenzialità edificatorie e in diversi casi su edifici già esistenti.</p> <p>Fanno eccezione a quanto sopra l'area di via Montebianco (variante cartografica), di via Belli (scheda norma) che dovranno trovare nell'ambito dei propri interventi la dotazione di standard richieste.</p> <p>Le aree a parcheggio nel centro storico sono interventi di recupero di zone già trasformate e impegnate da strutture con attività per le quali si prevede la loro dismissione al momento della realizzazione del parcheggio stesso.</p> <p>L'Amministrazione comunale è dotata di un PS risalente alla precedente normativa e che non riportava il dimensionamento rispetto alle UTOE. Nel corso di questo anno ed entro il prossimo verrà dato avvio al procedimento della variante di monitoraggio delle attuazione delle previsioni e del dimensionamento del regolamento urbanistico. Con tale variante saranno verificati i dimensionamenti in ordine alle dotazioni di standard.</p>
--	---	--

4	<p><b>Infine si segnala la necessità di acquisire il parere dell'Ente Parco relativamente alle previsioni ricadenti nel Parco di Migliarino S. Rossore Massaciuccoli</b></p>	<p>Le aree interessate dal Parco Naturale rientrano nella quota delle aree da cedere all'Amministrazione Comunale; esse sono state esaminate nel dettaglio in occasione dello Studio sulla Valutazione di Incidenza Ecologica (VIEc), facente parte del Rapporto Ambientale quale allegato 3.. La procedura relativa alla VIEc prevede che l'Autorità Competente acquisisca il parere dell'Ente Parco, che si è espresso con la nota prot . 13977 pervenuta il 20/3/2013.</p> <p>Nelle schede norma, saranno recepite le prescrizioni indicate nella Valutazione della Incidenza Ecologica e nel parere del Parco.</p> <p>Gli eventuali interventi da realizzare nelle aree saranno comunque sottoposti e vincolati al parere dell'Ente Parco.</p>
---	--	--

Risposte alle osservazioni della Regione Toscana Settore “Strumenti della valutazione, programmazione negoziata e controlli comunitari”.

Sul lato sinistro della tabella sono riportate in grassetto le osservazioni della regione, sul lato destro le nostre controdeduzioni.

1)	<b>“Il Rapporto Ambientale non evidenzia come siano stati presi in considerazione i contributi pervenuti dalle consultazioni”</b>	<p>Durante le consultazioni di cui all'articolo 23, l'Autorità Competente ha inviato alla Direzione Urbanistica il proprio contributo, espresso mediante la determinazione n. DN16/1104 del 10/12/2012, nel quale ha riepilogato le proprie considerazioni e quelle degli altri soggetti competenti in materia ambientale intervenuti, Autorità di Bacino e Regione Toscana, messe a sua disposizione dall'Autorità Procedente.</p> <p>Il provvedimento dell'Autorità Competente prevede che al momento della redazione del RA siano rispettate otto condizioni, identificate rispettivamente dalle lettere da a) ad h).</p> <p>A pag. 85 e 86 del RA viene attestato che i contenuti del provvedimento dell'AC sono stati presi in considerazione nel RA e in una apposita tabella vengono indicati i capitoli nei quali le tematiche relative ad ognuna delle otto condizioni sono state trattate.</p> <p>Il contributo della Regione Toscana (Settore “Strumenti della valutazione, programmazione negoziata e controlli comunitari”), prot. 51759 del 21/11/2012, poneva una serie di richieste (una nel paragrafo Osservazioni e le altre nel paragrafo Indicazioni per l'implementazione del Rapporto Ambientale) di seguito riportate in corsivo sottolineato, alle quali seguono le nostre considerazioni.</p> <p><u>“Sarebbe utile, per la successiva fase di Rapporto Ambientale, integrare la documentazione con la predisposizione di schemi di confronto tra le Schede Norma del RU vigente e del RU variato, mettendo in evidenza ciò che si va a cambiare e cosa rimane rispetto alle previsioni vigenti”;</u></p> <p>(condizione riportata a pag. 85 del RA, lettera a)</p> <p>Il R.A. a pag. 5, ultimo paragrafo, riporta testualmente:</p> <p>“Nelle successive tabelle ogni trasformazione prevista dalla variante è sinteticamente rappresentata mediante la concisa descrizione della vigente destinazione urbanistica, della nuova destinazione prevista, della tipologia di intervento, delle variazioni apportate e degli elementi di interesse mantenuti.”</p> <p>Le tabelle costituiscono le pagine da 8 a 17 del RA.</p> <p>il RA dovrà <u>“individuare descrivere e valutare gli impatti significativi</u></p>
----	---	--

		<p><u>sull'ambiente, sul patrimonio culturale, paesaggistico e sulla salute derivanti dall'attuazione degli interventi proposti dalla variante in oggetto sia in termini di obiettivi/azioni a carattere ambientale con effetti diretti e positivi sulle risorse territoriali interessate sia in riferimento agli obiettivi/azioni che producono effetti negativi;</u>" (condizione riportata a pag. 85 RA, lettera b)</p> <p>Quanto richiesto è stato preso in considerazione nel RA. Si veda risposta fornita a quanto osservato dalla Regione e riportato al successivo <b>punto 2)</b>.</p> <p>il RA dovrà "<u>individuare descrivere e valutare le ragionevoli alternative alla luce degli obiettivi/azioni definiti dal RU in coerenza con il PIT, il PTCP e la pianificazione di settore, tenendo conto di quanto emerso dall'attuale fase di consultazione preliminare;</u>" (condizione riportata a pag. 85 del RA, lettera c)</p> <p>Quanto richiesto è stato preso in considerazione nel R.A. Si veda risposta fornita a quanto osservato dalla Regione e riportato ai successivi <b>punto 3) e punto 5)</b>.</p> <p>Il RA dovrà "<u>dare atto di come concorre alla definizione degli obiettivi/strategie del PS</u>" (condizione riportata a pag. 85 del RA, lettera f)</p> <p>Si veda risposta fornita a quanto osservato dalla Regione e riportato al successivo <b>punto 2)</b>.</p> <p>Il RA dovrà "<u>indicare i criteri di compatibilità ambientale, le misure previste per impedire, ridurre e compensare gli eventuali impatti negativi sull'ambiente, gli indicatori ambientali di riferimento e le modalità per il monitoraggio</u>" (condizione riportata a pag. 85 del RA, lettera d)</p> <p>Quanto richiesto è presente nel R.A. Si veda risposta fornita a quanto osservato dalla Regione e riportato ai successivi <b>punto 4) e punto 6)</b>.</p> <p>Il RA dovrà "<u>dare atto delle consultazioni di cui all'art. 23 ed</u></p>
--	--	---

		<p><u>evidenziare come sono stati presi in considerazione i contributi pervenuti</u> (condizione riportata a pag. 85 del RA, lettera h)</p> <p>Quanto richiesto è presente nel R.A. Si veda risposta fornita a quanto osservato dalla Regione e riportato di sopra al <b>punto 1)</b></p> <p><u>“in riferimento all’attuazione degli interventi tramite i Piani Attuativi, si ricorda che, ai sensi di quanto previsto dall’art. 5 comma 8 del DL 70 del 13 Maggio 2011, convertito in Legge 12 Luglio 2011 n 106, tali piani potranno essere successivamente esclusi dalla VAS e dall’effettuazione della verifica di assoggettabilità, se nell’ambito della VAS dell’attuale variante al RU siano stati valutati e definiti “l’assetto localizzativo delle nuove previsioni delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti piani volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni”, ossia tutte le indicazioni contenute nel D.L. citato.</u></p> <p><u>Ad ulteriore specifica di quanto esposto, si ricorda che il Rapporto Ambientale deve dare atto di come le azioni e l’entità delle trasformazioni territoriali (urbanistico -insediative e infrastrutturali) definite dalla Variante al RU, perseguano gli obiettivi ambientali assunti dal ru vigente, attraverso la valutazione degli effetti attesi e l’individuazione di prescrizioni e di vincoli specifici anche per le eventuali successive fasi di pianificazione attuativa e di realizzazione.</u></p> <p><u>In particolare nel Rapporto Ambientale devono emergere chiaramente quali siano gli impatti e le criticità conseguenti le azioni intraprese .....</u></p> <p><u>A titolo di esempio ... gli impatti ... la risorsa idrica ... i consumi e gli approvvigionamenti energetici ...</u></p> <p>Quanto richiesto è presente nel R.A. Si veda risposta fornita a quanto osservato dalla Regione e riportato di seguito al <b>punto 2</b></p> <p>Inoltre - gli impatti sulla componente suolo sono stati valutati secondo parametri che comprendono quelli citati a titolo di esempio dalla Regione, - in relazione alla risorsa idrica sono stati stimati i nuovi fabbisogni e la compatibilità con la capacità di carico della risorsa, - per i consumi energetici è stato riportato (pag 81 del RA)</p>
--	--	---

		<p>quanto presente nel vigente Regolamento Edilizio del Comune di Pisa “Estratto da norme per l’edilizia sostenibile” in relazione all’isolamento termico degli edifici ed all’efficienza dei sistemi di produzione del calore per il riscaldamento degli edifici e dell’acqua ad uso idrosanitario domestico.</p> <p><u>Si ricorda infine che il RA deve contenere anche la descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio e controllo degli impatti ...</u></p> <p>Quanto richiesto è presente nel R.A. Si veda risposta fornita a quanto osservato dalla Regione e riportato di seguito al <b>punto 6</b>).</p>
--	--	---

<p>2)</p>	<p><b>Per quanto riguarda il quadro conoscitivo, il RA riporta lo stato attuale delle risorse evidenziando le criticità presenti, le caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche di tutto il territorio comunale e delle singole aree interessate dalla variante, ma non fornisce una valutazione degli effetti delle azioni e delle trasformazioni prodotti dalla variante al RU (per es, in relazione alle componenti suolo, risorsa idrica, consumi energetici come richiesto anche dal contributo di questo settore)</b></p>	<p>Il RA già nel paragrafo “<i>Evoluzione dell’ambiente in relazione alle previsioni di variante</i>” (pag. 45) introduce ad una prima riflessione sugli effetti derivanti dall’attuazione delle previsioni di variante, sviluppati successivamente nel capitolo “<i>Possibili impatti significativi sull’ambiente</i>” pag 50. Si ricorda che gli aspetti relativi al paesaggio sono stati analizzati nella relazione dedicata</p> <p>Per la valutazione degli impatti, le previsioni della variante sono state raggruppate in tre linee di azione omogenee:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>previsioni che comportano il mutamento della destinazione urbanistica, nuove costruzioni o interventi di ampliamento</li> <li>previsioni inerenti la realizzazione o la modifica di infrastrutture per la viabilità e la sosta</li> <li>previsioni per nuove infrastrutture necessarie per la fornitura di energia.</li> </ul> <p>Per ognuna di esse sono stati esaminati gli effetti sia in relazione agli ambiti interessati dalle singole previsioni ritenute di maggior rilievo (per l’estensione territoriale, per la localizzazione, per la tipologia degli interventi), sia in relazione alle parti di territorio identificate dalle unità territoriali organiche elementari.</p> <p><u>Previsioni che comportano il cambio della destinazione urbanistica, nuove costruzioni o interventi di ampliamento</u></p> <p>Per la valutazione degli effetti durante la fase di esercizio si è proceduto innanzi tutto stimando per ogni area interessata dalle nuove previsioni il carico urbanistico attualmente gravante sull’area, quello determinato dalla eventuale realizzazione delle previsioni del vigente RU e il carico connesso alle nuove previsioni.</p> <p>Durante la fase di esercizio le pressioni determinate dalle previsioni di questa linea di azione sono generalmente determinate dall’aumento di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>consumo di suolo, ingombri fisici;</li> <li>consumi idrici;</li> <li>reflui idrici;</li> <li>consumi energetici;</li> <li>emissioni in atmosfera;</li> <li>produzione di rifiuti (RSU);</li> </ul> <p>fattori di pressione in relazione ai quali la pressione è stata stimata per singola previsione e per UTOE.</p>
-----------	---	---

		<p>La quantificazione degli indicatori, effettuata in maniera precauzionale considerando le potenzialità massime delle previsioni ed utilizzando parametri che possono aver portato ad una sovrastima delle pressioni, è riportata in tabelle. (Da pag. 52 a pag 68 del RA)</p> <p>La valutazione degli effetti è riferita alle variazioni apportate rispetto alle vigenti previsioni e, sebbene i loro effetti siano già stati valutati, alle variazioni che le previsioni determineranno rispetto allo stato attuale del territorio.</p> <p>Il doppio confronto, previsioni di variante/previsioni vigenti e previsioni di variante/stato attuale del territorio, è finalizzato a verificare la relazione tra le previsioni e i cambiamenti territoriali e ambientali intervenuti successivamente alla precedente valutazione.</p> <p>L'esame del quadro conoscitivo localizzato e delle tabelle riportanti i valori degli indicatori di pressione ha consentito di individuare le singole previsioni di variante che necessitano di approfondimento.</p> <p>Le fragilità evidenziate dal quadro conoscitivo localizzato, la presenza di elementi da tutelare, le probabili pressioni sull'ambiente esercitate a seguito dell'attuazione delle previsioni della variante, la capacità delle infrastrutture (in particolare rete idrica, rete fognaria, impianti di depurazione, rete viaria) di sostenere i nuovi carichi, hanno costituito i presupposti per la valutazione degli effetti.</p> <p>La valutazione degli effetti, svolta secondo la metodologia individuata, è inserita da pag 69 a pag. 73 del R.A.</p> <p><u>Previsioni inerenti la realizzazione o la modifica di infrastrutture per la viabilità e la sosta</u></p> <p>La valutazione degli effetti della seconda linea di azione, basata su alcuni specifici indicatori, è svolta da pag. 74 a pag. 77</p> <p><u>Previsioni per nuove infrastrutture necessarie per la fornitura di energia</u></p> <p>La valutazione degli effetti della terza linea di azione è svolta a pag. 77.</p>
--	--	---



3)	<p><b>Non è data illustrazione dei contenuti e degli obiettivi della variante in rapporto con i Piani/Programmi sia ordinati che sovraordinati</b></p>	<p>Richiamato quanto premesso ai punti 1) e 2), si fa presente che contenuti della variante sono illustrati nell'apposito capitolo a pag. 5 e sinteticamente dettagliati nelle tabelle che seguono da pag. 8 a pag. 17.</p> <p>Successivamente sono stati enunciati gli obiettivi principali della variante a pag. 18 del RA e messi a confronto mediante le tabelle da pag. 19 a pag.21 con le azioni previste dalla variante medesima (coerenza interna).</p> <p>Per la tipologia delle previsioni si è ritenuto di verificarne la coerenza con gli strumenti della pianificazione sovraordinati limitatamente al Piano Strutturale. Per i piani ordinati sono stati considerati il PCCA, il PAI e il Piano urbano del traffico.</p> <p>L'analisi di coerenza esterna è stata svolta e illustrata mediante una matrice che nelle righe contiene gli obiettivi dei Piani e nelle colonne gli obiettivi della variante, nelle caselle di incrocio fra righe e colonne è espressa la coerenza mediante idonea simbologia.</p> <p>Per quanto riguarda la coerenza tra gli obiettivi della variante e quelli del PS si è operato evidenziando gli obiettivi qualitativi e funzionali di ogni UTOE interessata dalle previsioni della variante e confrontandoli con gli obiettivi della variante medesima.</p> <p>È stato successivamente eseguito il confronto tra gli obiettivi della variante e:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le finalità generali e le finalità delle azioni del PAI;</li> <li>- gli obiettivi del PCCA, sulla base delle caratteristiche delle aree di variante dal punto di vista della classificazione acustica;</li> <li>- le strategie del Piano del Traffico.</li> </ul>
----	--	--

<p>4)</p>	<p><b>Nel Rapporto Ambientale non vengono sufficientemente sviluppati gli obiettivi di sostenibilità e di protezione ambientale che, integrati con gli obiettivi e le azioni del RU vigente, avrebbero dovuto contribuire a delineare la strategia ambientale del RU variato.</b></p> <p><b>La variante in oggetto, infatti, definisce gli obiettivi generali e le corrispondenti azioni ma non identifica i contenuti attuativi del RU.</b></p> <p><b>Sono state definite e localizzate le nuove trasformazioni ma non sono sviluppati i contenuti relativi alla regolamentazione e alla disciplina di tali trasformazioni, con l'indicazione delle misure per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali impatti negativi significativi sull'ambiente provenienti dalle trasformazioni previste.</b></p>	<p>La variante non ha per oggetto una revisione generale del regolamento urbanistico che prevede un nuovo assetto complessivo o anche solo parziale del territorio urbano e non. La variante ha per oggetto un insieme di aree disposte su tutto il territorio ma che la loro valenza urbanistica e i suoi contenuti hanno solo un carattere puntuale e circoscritto. La disciplina delle trasformazioni è contenuta nelle schede norma oggetto della variante e nel piano delle mobilità in corso di redazione, per tutto ciò che non è espresso dalle schede norma e per gli interventi su le aree a parcheggio e di modifica della destinazione cartografica dell'ambito la disciplina di riferimento sono le norme tecniche di attuazione per le quali si procederà ad un loro adeguamento nella fase di monitoraggio, fermo restando che le condizioni per le trasformazioni sono comunque vincolate alla verifica ed al rispetto delle disposizioni vigenti in materia ambientale e alle seguente prescrizione da inserire nelle norme tecniche di attuazione del regolamento urbanistico:</p> <p>“le schede norma e le aree a parcheggio oggetto della variante dovranno dar conto della verifica della sostenibilità ambientale in ordine ai vari elementi presi in considerazione per il rapporto ambientale e fanno proprie le indicazioni significative di mitigazione e/o di compensazione presenti in esso”</p>
-----------	--	--

<p>5)</p>	<p><b>Inoltre non sono state individuate e valutate le alternative come invece richiesto dal punto h) dell'allegato 2 della LR 10/10. Tali valutazioni, in relazione agli specifici interventi previsti dalla variante al RU appaiono rilevanti per la valutazione della sostenibilità delle scelte di piano;</b></p>	<p>Nel R.A. abbiamo cercato di argomentare al meglio le scelte dell'Amministrazione senza peraltro poter colmare le carenze generate dalla assoluta mancanza di documentazione in relazione ad alcune previsioni.</p> <p>Per la rete ciclabile, ad esempio, abbiamo potuto disporre unicamente della cartografia dei tracciati.</p> <p>Per la quasi totalità delle scelte è risultato evidente che non vi erano alternative, come esposto e motivato a pag. 83 del R:A, capitolo "Sintesi delle ragioni della scelta delle alternative individuate e una descrizione di come è stata effettuata la valutazione, nonché le eventuali difficoltà incontrate nella raccolta delle informazioni richieste":</p> <p><i>“Gran parte delle previsioni della variante ha carattere puntuale e/o è rivolta a situazioni specifiche, per le quali non è possibile l'individuazione di alcuna alternativa.</i></p> <p><i>Per il raggiungimento dell'obiettivo di valorizzazione del patrimonio comunale sono stati individuati gli edifici e le aree di proprietà non necessari allo svolgimento delle funzioni istituzionali, così come per il miglioramento del sistema della sosta e per la redistribuzione ed incremento dell'edificato economico popolare, sono state censite le aree ancora disponibili allo scopo.</i></p> <p><i>Alcune previsioni consistono in aggiustamenti normativi finalizzati a rendere attuabili previsioni vigenti, altre, con l'intento di migliorare il disegno urbano del contesto di inserimento e la funzionalità dei servizi da erogare, stabiliscono la redistribuzione spaziale delle destinazioni urbanistiche già previste.</i></p> <p><i>Gli interventi per la riorganizzazione delle strutture sanitarie del territorio interessano le aree di proprietà dell'Azienda Ospedaliera, tranne l'area che dovrà ospitare la Stella Maris, preferita ad aree limitrofe per la mancata attuazione delle previsioni della vigente scheda norma 7.5.</i></p> <p><i>Anche per la realizzazione della cabina di trasformazione dell'energia elettrica sarebbe stata possibile una localizzazione</i></p>
-----------	---	--

		<p><i>alternativa, di fatto esclusa perché non avrebbe consentito la sostenibilità economica dell'operazione. ...”</i></p> <p>Nel già citato paragrafo “<i>Evoluzione dell’ambiente in relazione alle previsioni di variante</i>” (pag. 45 del RA) vi sono indicazioni relative agli effetti per l’opzione zero.</p>
--	--	--

<p><b>6)</b></p>	<p><b>Il sistema di monitoraggio non viene preso in considerazione secondo quanto richiesto ai sensi dell’art. 29 lett i) dell’allegato 2 della LR 10/2010. Si ricorda che costituiscono oggetto di monitoraggio VAS solo gli effetti significativi rilevati nell’ambito della valutazione : in tal senso il monitoraggio definito in ambito VAS si configura come integrativo del monitoraggio che già il RU dovrebbe prevedere sulle componenti ambientali. Il sistema di monitoraggio richiesto in applicazione della disciplina sulla VAS avrebbe dovuto strutturarsi nei seguenti punti:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>la modalità di raccolta dei dati e di elaborazione degli indicatori necessari alla valutazione degli impatti;</b></li> <li>• <b>la periodicità di produzione i rapporti illustranti i risultati della valutazione degli impatti e delle misure correttive da adottare;</b></li> <li>• <b>i ruoli, le responsabilità e le risorse necessari per il monitoraggio degli effetti significativi individuati.</b></li> </ul>	<p>Gli impatti significativi individuati nel RA, derivanti dall’attuazione delle previsioni in mancanza di idonee misure di mitigazione, sono relativi alla matrice acqua.</p> <p>Premesso che.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ complessivamente, le acque superficiali dei bacini idrici locali risultano in molti casi di pessima qualità, ed il fenomeno è quasi sempre associato all’immissione di scarichi civili non depurati.</li> <li>➤ la classificazione dei corpi idrici superficiali è stata elaborata sulla base dei dati ARPAT 1998. Non è possibile disporre di dati più recenti in quanto il Dipartimento Provinciale ARPAT, ormai da anni, ha interrotto il monitoraggio dei fossi di Pisa in accordo con la Regione Toscana.</li> <li>➤ tale decisione era stata presa in quanto il livello di inquinamento risultava da anni costante e non era previsto nessun intervento sul sistema fognatura-depurazione, tale da far prevedere il sopraggiungere di modifiche qualitative dei corpi idrici.</li> </ul> <p>risulta impossibile utilizzare i dati Arpat per monitorare la qualità delle acque superficiali.</p> <p>A pag. 84 del RA, nel capitolo “<i>Descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio e controllo degli impatti ambientali significativi derivanti dall’attuazione del piani o del programma proposto</i>”, sono elencati indicatori che possano essere costruiti all’interno dell’Amministrazione Comunale, anche attraverso la Società “in house” PisaMo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• livello di osservanza delle prescrizioni</li> </ul>
------------------	--	---

		<ul style="list-style-type: none"><li>• livello di realizzazione delle misure di mitigazione</li><li>• livello di efficacia delle misure di mitigazione</li><li>• rilevamento dell'incremento/diminuzione della richiesta di sosta (cadenza annuale)</li><li>• rilevamento dell'incremento/diminuzione della sosta lungo strada o nelle piazze.</li><li>• rilevamento degli inquinanti atmosferici PM10, NO2, CO, C6H6 (attraverso centraline esistenti - Provincia Pisa).</li></ul>
--	--	--

7)	<p><b>DIMENSIONAMENTO:</b> non è data evidenza né del dimensionamento ammissibile previsto dal RU vigente. A tal proposito si rileva che, in considerazione della effettiva fattibilità e sostenibilità degli interventi proposti dalla variante, non risultano chiari i criteri seguiti per la quantificazione della SUL, (residenziale e non) e per la determinazione dei parametri da destinare a standards (soprattutto per le previsioni delle nuove aree a parcheggio). Tali considerazioni avrebbero contribuito ad esplicitare le pressioni previste a seguito delle azioni della variante, evidenziando effetti/impatti conseguenti (in termini di consumo e di impermeabilizzazione del suolo, di fabbisogni energetici, di produzione dei rifiuti, di fabbisogni idrici e depurativi), utili all'individuazione nelle NTA di tutte le misure di mitigazione e/o compensazione da adottare in ragione degli impatti negativi significativi individuati;</p>	<p>Nelle tabelle allegate sono già riportate le trasformazioni e i dimensionamenti previsti. La SUL delle aree oggetto della variante è stata determinata sulla base degli indici territoriali stabiliti per le schede norma vigenti e per ciascuna di esse sono stati previsti gli standard secondo le indicazioni delle UTOE.</p> <p>In molti casi, come evidenziato nelle tabelle, trattasi di una riduzione della SUL o solo di una modifica della destinazione d'uso o di interventi di riqualificazione e di recupero di aree urbane già trasformate.</p> <p>Per i parcheggi, come già richiamato nei punti precedenti, il piano delle mobilità mira a non incrementare l'accesso veicolare verso quelle aree, ma a dotare la zona di standard di parcheggio pubblici di cui sono carenti ed a favorire la riduzione della sosta delle auto lungo le vie e nelle piazze dei residenti (parcheggi a compensazione della eliminazione della possibilità di sosta lungo le strade e le piazze).</p> <p>Si precisa altresì che nel RA sono state quantificate le pressioni previste a seguito delle azioni della variante, sono stati evidenziati gli effetti/impatti conseguenti e sono state indicate le misure di mitigazione e/o compensazione da adottare in ragione degli impatti negativi significativi individuati. Tali indicazioni vengono richiamate nelle norme per le ar variante con una specifica prescrizione (v. punto 4)</p>
----	---	--

<b>8)</b>	<p><b>Interventi da attuarsi tramite piani attuativi: vista la mancanza di informazioni circa la sostenibilità ambientale e la compatibilità dal punto di vista paesaggistico di cui sopra e visto che alcuni degli interventi proposti si attueranno mediante Piani Attuativi di iniziativa pubblica e/o privata, si ritiene opportuno integrare le valutazioni sulle aree in oggetto con uno studio volto a determinare una stima del carico urbanistico indotto dalle trasformazioni in relazione ai fabbisogni idrici, depurativi, energetici, produzione di rifiuti al fine di meglio definire <i>“l’assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contributi piani volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni”</i>, secondo quanto richiesto dall’articolo 5 comma 8 del DL n. 70 del 13 maggio 2011 convertito in legge n. 106/2011. A tal proposito si ricorda che, in assenza dei contenuti appena citati all’interno del RU, il Piano attuativo dovrà essere sottoposto a verifica di assoggettabilità a VAS e/o a VAS.</b></p>	<p>Come ripetutamente precisato in precedenza, il RA contiene uno “studio volto a determinare una stima del carico urbanistico indotto dalle trasformazioni in relazione ai fabbisogni idrici, depurativi, energetici, produzione di rifiuti” non solo in caso di previsioni da attuare mediante Piani Attuativi bensì per tutte le previsioni della variante. In merito alla compatibilità dal punto di vista paesaggistico, come già premesso, la tematica è stata trattata nel documento intitolato IL PAESAGGIO allegato al RA</p>
-----------	---	--

<p><b>In ultimo, per quanto riguarda le previsioni di ampliamento o di nuova realizzazione di aree da destinare a parcheggio, si fa presente che, ai sensi della LR 10/2010, allegato B3 lettera f), per la realizzazione di “parcheggi di uso pubblico con capacità superiori a 500 posti auto” è prevista l’attivazione della procedura di verifica di assoggettabilità a VIA.</b></p>	<p>Come risulta dagli atti relativi alla fase di verifica di assoggettabilità a VAS, la presenza delle nuove aree di parcheggio o di ampliamenti delle esistenti da sottoporre a verifica di VIA è uno degli elementi che ha determinato la decisione di sottoporre a VAS la variante.</p> <p>Nel RA ambientale a pag. 74 è scritto:”</p> <p><i>“Tra gli ampliamenti o potenziamenti delle aree già destinate a parcheggio assumono particolare significato l’ampliamento di 1.050 posti del parcheggio ad uso pubblico di via Cammeo, l’ampliamento di 550 posti del parcheggio al quale si accede da via Andrea Pisano e la previsione di un’area di parcheggio di 175 posti, confinante con il parcheggio scambiatore di via Paparelli (679 posti auto) che, per il numero dei posti previsti, al momento della progettazione rientreranno tra le opere da sottoporre a verifica di Valutazione di Impatto ambientale di competenza del Comune [lettere f) e m) dell’Allegato B3 alla L.R. 10/2010]”.</i></p>
--	--





TENUTA DI SAN ROSSORE  
Loc. CASCINE VECCHIE  
56122 PISA  
Tel. (050)539111  
Fax. (050)533650  
cod. fisc. 93000640503  
p. iva 00986640506

**Comune di Pisa - Variante al Regolamento Urbanistico finalizzata alla ridefinizione di aree di proprietà pubblica e di interesse pubblico, alla individuazione di nuove attrezzature per la mobilità ed all'adeguamento delle N.T.A.**

**Parere obbligatorio di competenza per la Valutazione d'Incidenza**

Riferimenti: Schede norma in variante, Rapporto ambientale e Studio d'incidenza (dal sito <http://www.comune.pisa.it/urbanistica/doc/variante-opere-pubbliche/variante-opere-pubbliche.htm>)  
Richiesta di parere del 30/01/2013, prot. n. 1194/6-3.1 trasmessa dal Comune di Pisa, Direzione Ambiente-EMAS il 30/01/2013 prot. 5398/NVAL.

Innanzitutto, per gli aspetti di impostazione generale si richiama la Valutazione d'incidenza espressa da questo Ente per la prima variante parziale al Regolamento Urbanistico, che già si riferiva ad una delle UTOE (n. 40, Calambrone) oggetto della presente nuova variante, ivi comprese le misure di mitigazione previste che risultano in parte ancora non attuate (v. Delibera del Consiglio direttivo dell'Ente parco n. 63 del 11/06/2007.

Il presente parere prende atto che gli interventi nelle UTOE da 1 a 38 escluso sono di carattere puntuale e/o contenuto e sono distanti dal SIR oltre a non interessare il territorio del Parco e quindi non presentano possibili impatti significativi sul SIR Selva Pisana.

Pertanto il presente parere prende in esame esclusivamente gli interventi delle UTOE 38 (Marina di Pisa) e 40 (Calambrone), tenendo presente che una delle criticità più rilevanti del Sito Selva Pisana è proprio l'aumento di artificializzazione dell'area esterna ad esso.

- 1) UTOE 38. Si accolgono tutte le considerazioni espresse dallo Studio di incidenza e si confermano in particolare le seguenti prescrizioni:
  - a) Via Flavio Andò: evitare l'erosione delle dune presenti e comunque evitare scavi che potrebbero compromettere gli habitat presenti e limitrofi.
  - b) Via Arnino, via Milazzo nord e via Milazzo sud: escludere, nel cronoprogramma degli interventi di cantiere, il periodo primaverile (marzo-luglio) a tutela della fauna degli habitat del SIR limitrofo e scelte di specie arbustive ed arboree da piantare appartenenti al corteggio floristico degli habitat circostanti, in accordo con gli Uffici dell'Ente Parco.
- 2) UTOE 40. Si rileva che i due interventi previsti (Istituto Cure marine e Stella Maris) interessano direttamente porzioni soggette al Piano del Parco, entrambe classificate "zona boscata". Nel dettaglio:



TENUTA DI SAN ROSSORE  
 Loc. CASCINE VECCHIE  
 56122 PISA  
 Tel. (050)539111  
 Fax. (050)533650  
 cod. fisc. 93000640503  
 p. iva 00986640506

- a) Istituto Cure marine (Ospedale di Calambrone). L'area boscata è interessata per una superficie di 5500 mq con destinazione di variante "standard"; è già prescritto, e viene confermato nel presente parere, che i parcheggi previsti non interferiscano con la superficie attualmente non impermeabilizzata e siano mantenute le componenti biotiche ad abiotiche attuali, senza interventi che interessino il suolo o il soprassuolo. Pertanto l'area boscata in questione dovrà rimanere tale nella sua integrità, ivi comprese le dinamiche successionali (libera evoluzione), confermando le previsioni del vigente II Piano di gestione di Tombolo e Colta-no. Non è ammessa la sua trasformazione in area non boscata né in parco attrezzato con pan-chine, percorsi ecc perché ne altererebbe le funzioni attuali di "filtro" fra l'area urbanizzata e il SIR limitrofo e di area rifugio per Uccelli e piccoli mammiferi; si prescrive anzi la deli-mitazione fisica (es. staccionata) dell'area rispetto alla starda e alla parte edificata/urbaniz-zata. Non sarà pertanto ammessa alcuna deroga alle prescrizioni già citate. Quanto sopra vale anche per le aree dunali interessate dalla variante nella parte ad ovest del viale del Tir-reno e pertanto gli interventi ammessi sono consentiti esclusivamente all'interno del costru-ito esistente. Alle condizioni sopra esposte il parere è favorevole anche per gli aspetti natura-listici della valutazione d'Incidenza.
- b) Fondazione "Stella Maris". L'area boscata è interessata per una superficie di 3900 mq con destinazione a "verde pubblico". Anche qui si rileva l'importanza di tale superficie che è contigua ad analoga superficie boscata ad est (a differenza del caso precedente, il bosco non è intercluso fra due insediamenti urbani); pertanto anche per quest'area si richiama il divieto di trasformazione dell'area boscata in area non boscata, ma sono ammessi interventi di pian-tazione di alberi ed arbusti autoctoni a formazione di un bosco mesofilo multispecifico con possibilità di fruizione dell'area, secondo un progetto redatto di professionista abilitato da sottoporre a preventivo Nulla osta dell'Ente Parco. Alle condizioni sopra esposte pertanto il parere è favorevole anche per gli aspetti naturalistici della Valutazione d'Incidenza.

Istruttoria:

Servizio Conservazione e Risanamento ambientale

Dott.ssa for. Francesca Logli



**COMUNE DI PISA**  
**Direzione Urbanistica**

**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO FINALIZZATA ALLA RIDEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI DI AREE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO, ALLA INDIVIDUAZIONE DI NUOVE ATTREZZATURE PER LA MOBILITA' ED ALL'ADEGUAMENTO DELLE N.T.A.**

**ALLEGATO 3 AL FASCICOLO DELLE CONTRODEDUZIONI**  
**(Osservazione Provincia)**

**Marzo 2013**

**OGGETTO:** L.R. 1/05 e successive mm.ii., ART.15 - Adozione di variante al Regolamento Urbanistico finalizzata alla ridefinizione delle destinazioni di aree pubbliche e di interesse pubblico, alla individuazione di nuove attrezzature per la mobilità ed all'adeguamento delle N.T.A.

**OSSERVAZIONI della Provincia di Pisa**

Con riferimento alla nota di Codesto Servizio, protocollo n. 0050924 /P /2013 dell'11/2/2013, inviata al Sindaco del Comune di Pisa e p.c. alla Regione Toscana, ed all'allegato parere del Servizio Ambiente di codesta Amministrazione, si forniscono le seguenti controdeduzioni

	Osservazione Provincia di Pisa	Risposta Comune di Pisa
1)	<b>“ ...I lavori di adeguamento e di ampliamento del Depuratore di San Jacopo, che nel futuro riceverà gran parte degli scarichi civili della città di Pisa (con la dismissione dell'impianto de La Fontina) dovrebbero essere ultimati approssimativamente tale criticità riguardante gli scarichi idrici, pur evidenziata nei documenti di variante, non viene minimamente affrontata in termini di possibili soluzioni in caso di incrementi abitativi prima del suddetto adeguamento. ...”</b>	<p>Nel Rapporto Ambientale prodotto per la Variante in oggetto, a pag. 80 – capitolo “MISURE PREVISTE PER IMPEDIRE, RIDURRE E COMPENSARE GLI IMPATTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE” VIENE DETTO CHE:</p> <p>“ I reflui civili dovranno essere depurati, essi dovranno essere collettati all'impianto di depurazione mediante collettori di fognatura escludendo l'utilizzo di canali superficiali. Deve essere garantita idonea capacità depurativa negli impianti di pertinenza. In caso di mancata capacità residua da parte del depuratore centralizzato di pertinenza, dovrà essere realizzato un impianto dedicato a completa ossidazione biologica con smaltimento del refluo in apposita condotta e recapito in corpo idrico superficiale, fino all'adeguamento dimensionale dell'impianto centralizzato di pertinenza. Al sopravvenire di nuova capacità depurativa dell'impianto centralizzato i reflui civili dovranno essere recapitati nella rete fognaria pubblica e addotti al depuratore.”</p>

2)	<b>“ ...La variante prevede inoltre l’ampliamento e la nuova azione di aree a parcheggio anche in zone interne al centro storico. Tali scelte non sono adeguatamente supportate da un piano della mobilità. E’ evidente che la nuova previsione favorisce il trasporto privato e non prende adeguatamente in considerazione le eventuali carenze del trasporto pubblico, si chiede pertanto di effettuare una attenta valutazione della previsione di nuovi parcheggi mediante un adeguato piano della mobilità. ...”</b>	L’individuazione delle aree a parcheggio inserite nella variante sono previsioni che fanno parte del piano della mobilità che l’Amministrazione Comunale ha in corso di redazione e sono finalizzate a soddisfare la carenza, almeno in parte, di standard di parcheggio e a ridurre la sosta delle auto dei residenti nelle vie e nelle piazze urbane della città.
----	---	---

3)	<b>“ ... Si segnala inoltre che per la Scheda 4.2 Pratale Don Bosco, di verificare la computazione delle superfici delle singole UMI rispetto al totale. ...”</b>	La superficie territoriale complessiva indicata nella scheda è rimasta erroneamente quelle prima della variante che comprendeva anche gli impianti sportivi della Provincia. Fermo restando che la scheda prevede di indicare la superficie effettiva dell'area al momento del rilievo, si procederà comunque alla rettifica di tale errore.
----	---	--