

## ALLEGATO D

## FASCICOLO CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

## Parere Ufficio

n.	prot.	data	richiedente	sintesi	parere ufficio	Parere sintetico
1	16219	11.02.2021	Provincia di Pisa	Si tratta di un contributo che richiama la sostenibilità degli interventi e la tutela delle aree ambientali e paesaggistiche relativamente alle diverse zone d'intervento in relazione alla presenza su alcune di esse di vincoli sovraordinati	Non necessita di controdeduzioni.	Si ritiene che il contributo <b>Non necessiti di controdeduzioni</b>
2	22552	04.03.2021	Garabini + Rustici	<p>I signori Garabini avevano già presentato un'osservazione alla comunicazione iniziale della Variante relativa ad un possibile interessamento di una porzione della loro proprietà per la realizzazione della rotatoria. Proprio in base alla loro osservazione è stato verificato il possibile spostamento della rotatoria verso l'area libera a sud ovest dell'incrocio al fine di evitare l'interessamento sia il giardino che il marciapiede oggetto di un recente rifacimento e la fontanella.</p> <p>Tale spostamento è stato riportato nella variante adottata.</p> <p>Si rimanda al progetto definitivo per l'eventuale verifica dell'effettivo interessamento della proprietà in ragione della realizzazione della rotatoria e solo in quel caso saranno correttamente verificate le richieste risarcitorie derivanti dall'esproprio.</p> <p>Per quanto riguarda le altre indicazioni relative a modalità alternative alla rotatoria non rientrano nella competenza della Variante urbanistica.</p>	L'osservazione non necessita di controdeduzioni. in quanto la soluzione progettuale proposta ha lo scopo di minimizzare l'impatto sulla proprietà ed è stata già verificata in sede di adozione	Si ritiene che l'osservazione <b>Non necessiti di controdeduzioni</b>
3	23855	07.03.2021	Regione Toscana	<p><b>Settore Pianificazione del Territorio</b></p> <p>Il Contributo richiede al punto 3 – via della Qualquonia se la Variante elimini la Previsione del Piano di Recupero;</p> <p>Il Contributo richiede che, per gli immobili ricadenti nelle aree di vincolo paesaggistico di cui all'Art. 136 del Codice, In sede di progetto dovrà essere assicurato il rispetto delle prescrizioni delle relative schede di vincolo del PIT/PPR.</p>	<p>In relazione al punto 3 si conferma che la Variante elimina la Previsione del Piano di Recupero</p> <p>Al fine di rispondere alla richiesta di assicurare il rispetto delle prescrizioni della relativa scheda di vincolo del PIT/PPR nel capitolo 8. Modalità attuative e prescrizioni, nelle aree oggetto di Vincolo paesaggistico viene introdotta la seguente frase:</p> <p><b>In sede di progetto dovrà essere assicurato il rispetto delle prescrizioni della relativa scheda di vincolo del PIT/PPR</b></p>	Si ritiene che il contributo sia <b>accoglibile</b> come da modifiche indicate

<p><b>Settore Tutela Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio</b></p> <p>Il Contributo come il precedente richiede in particolare modo di inserire nelle aree ricadenti nelle aree vincolate le disposizioni del PIT-PPR</p>	<p>Si ritiene il contributo <b>ACCOGLIBILE</b> con le seguenti modifiche:</p> <p>Viene inserita nel capitolo <b>8 Modalità attuative e prescrizioni</b>, nelle seguenti aree:</p> <p>4. Variante Abetone</p> <p>5. Parcheggio Putignano</p> <p>6 Parcheggi lungo via Mazzei e via San Biagio in Cisanello,</p> <p>la seguente frase:</p> <p><b>La progettazione dovrà comportare modifiche migliorative anche attraverso l'uso eventuale di corredi vegetazionali - arredi urbani – impianto di illuminazione e finiture appropriate al contesto.</b></p> <p>Si prevede l'accoglimento della prescrizioni di cui al punto 7. Rotatoria via due Arni – via Rook loc. Barbaricina inserendo la seguente frase:</p> <p><b>Nella progettazione delle opere si rende necessario ottemperare alle seguenti prescrizioni di cui alla scheda di vincolo del PIT-PPR relativa al D.M. 26/03/1960 G.U. 83 del 1960a:</b></p> <p><b>3.c.2.. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;</b></li> <li>• <b>sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva</b></li> </ul>	<p>Si ritiene che il contributo sia <b>accoglibile</b> come da modifiche indicate</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Genio Civile Valdarno inferiore _1</b></li> <li>• <b>Genio Civile Valdarno inferiore _2</b></li> </ul> <p>Per l'area comunale di Via della Qualquonia, la variante urbanistica prevede l'“adeguamento cartografico relativo ad aree ed immobili di proprietà comunale che si rende necessario per garantire interventi sul patrimonio edilizio esistente ed in particolare sulla chiesa, attualmente sconsacrata, di Sant'Antonio in Qualquonia.” In particolare, con la previsione verrà eliminata la necessità di procedere ad interventi mediante Piano di Recupero.</p> <p>Nella cartografia del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) l'area ricade in pericolosità idraulica P.3 (elevata), dovranno pertanto essere verificate le prescrizioni che derivano dalla L.R. 41/2018.</p> <p>Per i comparti invece riconducibili all'area di Cisanello (Parco Centrale, area via Paradisa, Parcheggio via Mazzei, Parcheggio via delle Torri) e ricadenti in pericolosità da alluvione P.1, si individua la presenza di un tratto di reticolo minore appartenente al Reticolo idrografico e di gestione di cui alla L.R. 79/2012.</p>	<p><u>Area Qualquonia</u></p> <p>Dovendo individuare puntualmente, ai fini della gestione del rischio idraulico, quali siano le opere da realizzare sul patrimonio edilizio esistente che consentano la piena attuazione delle trasformazioni edilizio-urbanistiche nel rispetto della L.R. 41/2018, si segnala rileva che gli interventi edilizi consentiti sulla chiesa attualmente sconsacrata di Sant'Antonio in Qualquonia (trattandosi di immobile vincolato ai sensi del D. L.gvo 42/2004) non potranno spingersi oltre il restauro conservativo: tale categoria di intervento non rientra tra quelle normate dalla L.R. 41/2018.</p> <p><u>Area Cisanello</u></p> <p>A tal riguardo, facendo seguito a quanto già concordato nelle riunioni intercorse tra questa Amministrazione, il Consorzio di Bonifica Basso Valdarno ed il Settore Genio Civile Valdarno Inferiore, si conferma l'intenzione di voler procedere alla richiesta di derubricazione dei fossi afferenti al nuovo impianto idrovoro in realizzazione in località Cisanello, in considerazione del fatto che essi perderanno la loro funzione di elementi facenti parte del sistema drenante alveato del bacino idrografico ed acquisiranno connotazione di reticolo di drenaggio urbano.</p> <p><u>Per quanto riguarda il Deposito delle Indagini geologiche di supporto alla Variante - Deposito n. 451 del 30/12/2020 si specifica che tale controllo come da lettera di prot. 37009 del 14.04.2021 ha dato Esito Positivo.</u></p>	<p>Si ritiene che il contributo <b>Non necessiti di controdeduzioni</b></p>

			<p>Tale tratto di reticolo, per gran parte tombato ed interferente con il territorio urbanizzato, risulta essere un elemento conoscitivo sulla base del quale valutare l'aspetto idraulico della zona ai sensi del punto B.4 delle Direttive di cui al DPGR 5/R 2020, e pertanto, su di esso dovranno essere predisposti gli opportuni approfondimenti idrologico-idraulici.</p>		
			<p><b>Servizi pubblici locali, Energia e inquinamento</b></p> <p>In relazione al contributo della Regione Toscana, relativamente alle componenti ambientali, con il quale si danno indicazioni di carattere generale ai fini della coerenza e compatibilità con gli atti della programmazione e pianificazione regionale si specifica che lo stesso è da considerarsi quale supporto all'incremento al quadro conoscitivo della Variante in oggetto.</p>	<p>Non necessita di controdeduzioni.</p>	<p>Si ritiene che il contributo <b>Non necessiti di controdeduzioni</b></p>

4	24970	10.03.2021	Consigliere Francesco Auletta – Teresa Arrighetti – Tiziana Nadalutti – Federico Olivieri	<p>L'osservazione si concentra su due aree della Variante adottata:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 - Area Ex Lottizzazione Paradisa</li> <li>• 3- Variante Ambito 9 Centro Storico – Area Comunale via della Qualquonia</li> </ul> <p>Relativamente all'area <b>Ex Lottizzazione Paradisa</b> richiede in particolare:</p> <p>di destinare a verde pubblico, soggetto ad esproprio, tutta l'area che costituiva le opere di urbanizzazione della lottizzazione nella Convenzione originaria;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· di eliminare di conseguenza il cambio di destinazione di uso a “servizi di interesse generale” per la parte dell'area interessata dal punto 2 della Variante;</li> <li>· di inserire, per tutta l'area oggetto della originaria convenzione, la prescrizione che venga mantenuta totalmente permeabile e che vengano implementate le alberature ad alto fusto, per configurarla come area verde e di forestazione urbana, aperta all'uso pubblico;</li> <li>· di favorire l'accessibilità e la percorribilità dell'area tramite accessi e percorsi della mobilità ciclopedonale ed il TPL, escludendo la realizzazione di parcheggi se non nella misura minima necessaria per garantire l'accessibilità e da collocarsi nelle porzioni marginali dell'area oggetto della originaria convenzione.</li> </ul>	<p><b>Ex Lottizzazione Paradisa</b></p> <p>Per quanto riguarda l'osservazione relativa all'area si specifica:</p> <p>Per mero errore materiale nel capitolo della relazione tecnica sostituendo il termine <b>pubblico con il termine generale</b> effettivamente utilizzato nel capitolo 1.3.1.4.</p> <p>Le norme tecniche del regolamento urbanistico del Comune di Pisa e più precisamente al Capo 1.3.1.1 – Aree ed attrezzature di interesse generale individuano diverse tipologie di aree tra loro assimilate in ragione della specifica destinazione; il R.U. così le indica:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Art. 1.3.1.1 – Fasce boscate;</li> <li>- Art. 1.3.1.2 – Aree a verde attrezzato;</li> <li>- Art. 1.3.1.3 – Aree a verde sportivo</li> <li>- Art. 1.3.1.4 – Altre attrezzature.</li> </ul> <p>La caratteristica che accomuna queste tipologie di aree è la possibilità offerta al privato di realizzare gli interventi, previa sottoscrizione di specifica convenzione.</p> <p>Ne deriva che la destinazione a Verde attrezzato impressa dal vigente Regolamento non rientra tra gli standard di cui al DM 1444/68 (che parla chiaramente di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport); quindi non è corretto affermare che la Variante adottata incide sulla dotazione di aree a standard di cui al DM suddetto in quanto l'area (a partire dal R.U. del 2001) non costituisce un'area a standard collegata, in questo caso, ad una lottizzazione ma un'area destinata ad attrezzature generali, categoria che racchiude, ai sensi del vigente R.U.) tra le altre sia la destinazione a Verde Attrezzato che la destinazione a Strutture Sanitarie ed assistenziali.</p> <p>Si ritiene l'osservazione <b>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</b>:</p> <p>1. con modifica alla relazione tecnica – modalità attuative e più precisamente al cap - 5. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI - 2. Area Ex Lottizzazione Paradisa che preveda la sostituzione di “interesse pubblico” con “<b>interesse generale</b>”.</p> <p>2. con modifica alla relazione tecnica – modalità attuative e più precisamente al cap. 8. MODALITA' ATTUATIVE E PRESCRIZIONI – 2 2. Area Ex Lottizzazione Paradisa introducendo nella tabella che norma il P.C. 7.7/C - <b>OGGETTO DELL'INTERVENTO O DEL CONVENZIONAMENTO il quale ai fini della utilizzazione della struttura un ulteriore punto (punto 3): La convenzione con il Comune dovrà, prevedere in ottemperanza all'art. 1.3.1.4 comma 6 ed in particolare, in relazione all'attività prevista, i modi, le forme ed i limiti dell'utilizzazione della struttura al fine di garantire l'effettivo interesse generale.</b></p> <p>In relazione al contributo relativo alla osservazione del Consigliere Auletta sulla lottizzazione di via Paradisa (variante opere pubbliche e di interesse pubblico ) relativamente al Documento preliminare VAS si specifica quanto segue:</p> <p>L'osservazione, tra altre cose, fa riferimento al documento preliminare (DP) inviato con nota prot. 98550 del 23/10/2020 al nucleo comunale per le valutazioni ambientali per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS della variante. L'osservazione riporta una parte del DP estrapolata dal capitolo 5 “Caratteristiche degli effetti ambientali” dove, attraverso una tabella vengono sinteticamente esposti gli effetti delle nuove previsioni su una serie di componenti ambientali.</p>	Si ritiene l'osservazione <b>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</b>
---	-------	------------	---	---	--	--

Come indicato nel DP l'attività valutativa è disciplinata da un preciso quadro normativo ed è preordinata a garantire che gli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione dei piani, o loro modifiche, siano presi in considerazione durante la loro elaborazione e prima della loro approvazione in modo da assicurare che le decisioni siano coerenti e contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile. Il DP, conseguentemente, nel citato capitolo 5, ha evidenziato secondo il principio di massima precauzione tutti i possibili effetti ambientali derivanti dalla realizzazione della proposta di variante allo scopo di individuare le pressioni esercitate e i possibili effetti sulle componenti ambientali senza tenere conto delle misure di mitigazione e delle scelte progettuali e realizzative volte a eliminare o a mitigare i potenziali effetti negativi emersi. Tali effetti sono stati dapprima esposti in una tabella di sintesi (dalla quale è stata estratta quella riportata nell'osservazione) e successivamente sono stati illustrati in dettaglio anticipando, per quanto possibile a livello di variante urbanistica, alcune considerazioni di merito utili allo svolgimento delle fasi successive del procedimento.

Tali fasi, tutte già svolte, principalmente prevedono:

la consultazione dei Soggetti competenti in materia ambientale, avviata con nota prot. n. 100706 del 30.10.2020, trasmessa mediante PEC, ai sensi dell'art. 22, comma 3, della LR 10/2010;

la valutazione degli esiti della consultazione;

la decisione sulla assoggettabilità o meno della variante alla valutazione appropriata;

il tutto a cura dell'Autorità competente per la VAS.

Il 18/12/2020 il Nucleo Comunale per le Valutazioni Ambientali del Comune di Pisa, autorità competente per la VAS, tenuto conto dei contributi pervenuti, ha emesso apposito verbale di esclusione del procedimento dalla effettuazione della valutazione appropriata stabilendo altresì che le prescrizioni e le indicazioni contenute nei contributi pervenuti, assieme a quelle elaborate dal Nucleo stesso, siano recepite nel proseguo dell'iter di progettazione e nelle fasi attuative dell'intervento, ritenendo l'insieme di tali misure (tutte riportate per esteso nel verbale di esclusione, al quale si rimanda per la loro integrale lettura) adeguato ad escludere effetti rilevanti sull'ambiente e ad eliminare o ridurre sufficientemente residui effetti negativi sull'ambiente.

				<p><b>3- Variante Ambito 9 Centro Storico – Area Comunale via della Qualquonia</b></p> <p>L'osservazione richiede di modificare la retinatura dell'area scoperta posta a nord della chiesa sconsacrata di Sant'Antonio in Qualquonia, indicata nella Variante adottata come retinatura corrispondente al punto 10.4 delle NTA "Aree di pertinenza passibili di trasformazione a parcheggi", con la retinatura corrispondente al "10.1 Giardini di pregio storico-architettonico od ambientale", in relazione ad una destinazione d'uso che garantisca il mantenimento del verde, l'uso pubblico nonché la tutela del monumento di cui l'area è pertinenza.</p>	<p>Si ritiene che, anche in ragione della presenza del vincolo, oltre che da ulteriori verifiche l'osservazione sia <b>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</b>; infatti non si ritiene accoglibile la proposta della retinatura corrisponde ai giardini di storico-architettonico od ambientale in quanto non si tratta di un giardino storico con alberature di pregio ma si ritiene corretto modificare la disciplina prevista dalla Variante adottata (art. 04 - punto 10.4) <b>con la norma di cui al punto 10.3 "spazi privati da sottoporre a riqualificazione" di cui dell'art. 4 – Disciplina del Centro Storico. delle NTA del Regolamento Urbanistico.</b></p> <p>Si ritiene altresì corretto modificare introducendo nel cap .4. CONFORMITA' PAESAGGISTICA E STORICO CULTURALE, introducendo dopo il paragrafo dedicato al parcheggio di via Mazzei un'apposita sezione così articolata: <b>La ex chiesa di Sant'Antonino e attiguo terreno pertinenziale di via della Qualquonia sono soggetti a Vincolo Architettonico di cui all'art. 12 del D.Lgs n. 42/2004 (decreto 22.10.2008).</b></p> <p>Inoltre viene modificato il successivo capitolo:</p> <p><b>Per quanto riguarda l'area del Parcheggio di via Mazzei e la ex Chiesa di Sant'Antonino è necessaria l'acquisizione, ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs 42/2004, dell'autorizzazione da parte della Soprintendenza.</b></p>	
5	25280	11.03.2021	Consigliere Biondi Marco	<p>L'osservazione richiede di modificare la retinatura dell'area scoperta posta a nord della chiesa sconsacrata di Sant'Antonio in Qualquonia, indicata nella Variante adottata come retinatura corrispondente al punto 10.4 delle NTA "Aree di pertinenza passibili di trasformazione a parcheggi", con la retinatura corrispondente al punto 10.3 delle NTA "spazi privati da sottoporre a riqualificazione", tenuto conto che l'obiettivo deve essere la tutela dell'area scoperta e la valorizzazione della Chiesa quale bene storico.</p>	<p>In ragione di ulteriori verifiche effettuate sull'area si ritiene più idonea all'area la retinatura corrisponde al punto 10.3 dell'art. 4 – Disciplina del Centro Storico.</p> <p>In ragione di ciò si ritiene l'osservazione <b>ACCOGLIBILE</b> con conseguente modifica cartografica della <b>retinatura dell'area scoperta con la corrispondente al punto 10.3.</b></p> <p>Nella relazione tecnica al cap. 8 Modalità attuative e prescrizioni al paragrafo 3 – Area Comunale di via della Qualquonia si introduce il seguente paragrafo:</p> <p><b>L'area scoperta di pertinenza della chiesa è individuata come "spazi privati da sottoporre a qualificazione" di cui al punto 10.3 - Art 4 – il centro storico delle Norme tecniche di Attuazione.</b></p> <p>Si ritiene altresì corretto modificare introducendo nel cap.4.- CONFORMITA' PAESAGGISTICA E STORICO CULTURALE, introducendo dopo il paragrafo dedicato al parcheggio di via Mazzei un'apposita sezione così articolata: <b>La ex chiesa di Sant'Antonino e attiguo terreno pertinenziale di via della Qualquonia sono soggetti a Vincolo Architettonico di cui all'art. 12 del D.Lgs n. 42/2004 (decreto 22.10.2008).</b></p> <p>Inoltre viene modificato il successivo capitolo:</p> <p><b>Per quanto riguarda l'area del Parcheggio di via Mazzei e la ex Chiesa di Sant'Antonino è necessaria l'acquisizione, ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs 42/2004, dell'autorizzazione da parte della Soprintendenza.</b></p>	Si ritiene che l'osservazione sia <b>accoglibile</b> come da modifiche indicate
6	25497	11.03.2021	Osservazione Ufficio	<p>L'osservazione d'ufficio intende identificare tutte le particelle oggetto della convenzione del 1977 ancora nella disponibilità dei proprietari al fine di fornire l'esatta indicazione delle aree in oggetto</p>	<p>In ragione di ciò si ritiene l'osservazione <b>ACCOGLIBILE</b> con conseguente modifica della relazione tecnica, al Capitolo 5 – 2 Area ex lottizzazione Paradisa, con <b>l'indicazione delle particelle catastali ancora nella disponibilità dei proprietari sia in forma tabellare che cartografica.</b></p>	Si ritiene che l'osservazione sia <b>accoglibile</b> come da modifiche indicate
7	25505	11.03.2021	Borgianni Tommaso	<p>L'osservante fa presente che sull'area oggetto di esproprio è presente un contatore dell'acqua. Inoltre richiede il pagamento dell'esproprio dell'area</p>	<p>In sede di realizzazione dell'opera pubblica dovranno essere messe in opera tutte le azioni necessarie a garantire il corretto ripristino delle utenze dei cittadini interessati dalla realizzazione dell'opera stessa.</p>	Si ritiene che l'osservazione <b>non necessiti di controdeduzioni</b>

				non come area agricola.	<p>Il risarcimento dell'esproprio sarà verificato in sede di approvazione del progetto.</p> <p>Si specifica che la progettazione del Parcheggio è stata ampiamente condivisa con i proprietari delle aree.</p> <p>Si ritiene che l'osservazione <b>non necessiti di controdeduzioni.</b></p>	
--	--	--	--	-------------------------	--	--