



COMUNE DI PISA

DIREZIONE URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA
SERVIZI AMMINISTRATIVI ALLA MOBILITÀ - ESPROPRI

**PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA
DENOMINATO AREA IMMOBILIARE EX-GEA
FINALIZZATO ALLA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI
DI RIQUALIFICAZIONE DI EDIFICIO ESISTENTE A
SCOPO COMMERCIALE E DIREZIONALE IN VIA
EMANUELE FILIBERTO, PISA.**

**ALL. B – FASCICOLO DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE
OSSERVAZIONI CON ALLEGATO IL PARERE DELLA
COMMISSIONE URBANISTICA**

APPROVAZIONE

FASCICOLO CONTRODEDUZIONI OSSERVAZIONI

Elenco osservazioni

n. oss.	protocollo	Data	Mittente	Oggetto
1	0073426/2021	19/07/2021	LA CITTA' ECOLOGICA	N. 6 OSSERVAZIONI DE LA CITTÀ ECOLOGICA APS AL PDR AREA EX-GEA VIA EMANUELE FILIBERTO ADOTTATO DALLA GIUNTA COMUNALE IL 20 MAGGIO 2021
2	0073886/2021	20/07/2021	ASSOCIAZIONE BENE COMUNE	OSSERVAZIONE 01 AL PDR DELIBERA GC N. 112 DEL 20 MAGGIO 2021
3	0073887/2021	20/07/2021	ASSOCIAZIONE BENE COMUNE	OSSERVAZIONE 02 AL PDR DELIBERA GC N. 112 DEL 20 MAGGIO 2021
4	0073888/2021	20/07/2021	ASSOCIAZIONE BENE COMUNE	OSSERVAZIONE 03 AL PDR DELIBERA GC N. 112 DEL 20 MAGGIO 2021
5	0073889/2021	20/07/2021	ASSOCIAZIONE BENE COMUNE	OSSERVAZIONE 04 AL PDR DELIBERA GC N. 112 DEL 20 MAGGIO 2021
6	0073890/2021	20/07/2021	ASSOCIAZIONE BENE COMUNE	OSSERVAZIONE 05 AL PDR DELIBERA GC N. 112 DEL 20 MAGGIO 2021
7	0073891/2021	20/07/2021	ASSOCIAZIONE BENE COMUNE	OSSERVAZIONE 06 AL PDR DELIBERA GC N. 112 DEL 20 MAGGIO 2021
8	0073998/2021	20/07/2021	ASSOCIAZIONE BENE COMUNE	OSSERVAZIONE 07 AL PDR DELIBERA GC N. 112 DEL 20 MAGGIO 2021
9	0077943/2021	02/08/2021	NADALUTTI TIZIANA ed altri	OSSERVAZIONE PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "AREA IMMOBILIARE EX-GEA" - 1
10	0077952/2021	02/08/2021	FRANCESCO AULETTA ed altri	OSSERVAZIONE PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "AREA IMMOBILIARE EX-GEA" - 2
contributo arpat	0077294/2021	29/07/2021	AGENZIA REGIONALE PER LA PROTEZIONE AMBIENTALE DELLA TOSCANA	ADOZIONE PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "AREA IMMOBILIARE EX-GEA" FINALIZZATO ALLA REALIZZAZIONE DI RIQUALIFICAZIONE DI EDIFICIO ESISTENTE A SCOPO COMMERCIALE E DIREZIONALE IN VIA EMANUELE FILIBERTO LOC. PISA, E CONTESTUALE ADOZIONE, AI SENSI DELL'ART. 8, COMMA 6 DELLA L.R. N. 10/2010 DEL RAPPORTO AMBIENTALE E DELLA SINTESI NON TECNICA. AVVIO DELLE CONSULTAZIONI PER LA VAS- CONTRIBUTO ISTRUTTORIO

Proposta controdeduzioni dell'ufficio

Al fine di valutare quanto di seguito esposto si rimanda ai vari documenti richiamati ed agli elaborati riportati in sintesi in calce al presente fascicolo.

OSS. 1

La Città Ecologica prot. 73426 del 19-7-2021

Oggetto: N. 6 OSSERVAZIONI DE LA CITTÀ ECOLOGICA APS AL PDR AREA EX-GEA VIA EMANUELE FILIBERTO ADOTTATO DALLA GIUNTA COMUNALE IL 20 MAGGIO 2021

Punto 1:

Il Piano di Recupero adottato non sembra rispettare quanto previsto nel R.U. che, alla “Scheda d’Ambito n. 34”, prevede che esso produca una “Riduzione del carico urbanistico”

Si chiede che il P.d.R. venga modificato in modo da rispettare la prescrizione della Scheda n. 34 perseguendo realmente l’obiettivo della “Riduzione del carico urbanistico”.

Premesso che il fabbricato veniva costruito nel 1962 per “Autorimesse per servizio nettezza urbana, relativi uffici, servizi igienici ed abitazioni” e veniva utilizzato per la gestione dei mezzi della nettezza urbana, il grande capannone centrale era adibito ad autofficina meccanica per la manutenzione e la riparazione dei mezzi mentre lo spazio esterno era interamente asfaltato e dedicato al parcheggio.

Con la variante del PRG del 1983-84 l’area viene inserita nel Centro Storico per il quale le norme vietano le attività industriali con lavorazioni nocive, rumorose e comunque moleste.

L’immobile viene utilizzato fino alla fine degli anni novanta quando l’attività per motivi di logistica, con il crescendo del numero dei camioncini e della dimensione degli stessi, viene definitivamente trasferita fuori dal centro storico e, nel 2000, l’immobile viene venduto all’università.

Con il nuovo Regolamento Urbanistico del 2001, l’area viene inserita in un più grande ambito soggetto a piano di recupero e destinato in parte a verde ed in parte a *servizi universitari con la possibilità di ricostruire una “volumetria massima, da articolarsi in 3 piani fuori terra per un’altezza massima di 10 mt., di 16.000 mc”* e la contestuale realizzazione di un parcheggio interrato di 4000 mq, a fronte di un volume esistente di circa 8.000 mc.

A fronte della dismissione dell’immobile, l’Amministrazione ha riconosciuto l’interesse pubblico dell’area destinandola a Servizi Universitari, prevedendo anche un notevole incremento volumetrico (circa il doppio più interrato); l’università non ha attuato il Piano e nel 2015 l’immobile è stato venduto all’attuale proprietario.

Dal 2001 ad oggi la trasformazione è stata sempre vincolata alla destinazione pubblica di “Servizi Universitari” impedendo di fatto qualsiasi altra destinazione per la quale doveva essere intrapresa la via della Variante urbanistica.

Ai fini della riqualificazione dell’area è stato necessario prevedere una nuova pianificazione che eliminasse la destinazione a Servizi Universitari; con la variante stadio del 2020 è stato perciò introdotto l’“Ambito n. 34” soggetto a Piano di recupero.

La norma del Regolamento Urbanistico attuale prevede:

- Riduzione del carico urbanistico
- Miglioramento della qualità urbana in relazione alle disposizioni dell’art. 62 della L.R. n. 65/2014
- Riqualificazione e riconfigurazione del patrimonio edilizio esistente con contestuale cambio di destinazione d’uso e inserimento di attività/funzioni compatibili con le caratteristiche del tessuto

insediativo e sostenibili in relazione in particolare ai temi dell'accessibilità e della valorizzazione del contesto urbano.

- Miglioramento delle condizioni di fruibilità e visibilità del complesso delle Mura urbane e delle aree a verde

Specificando altresì che Per quanto riguarda le aree a standard dovranno essere garantiti gli spazi a Parcheggio Pubblico e a Verde Pubblico previsti dall'attuale Regolamento Urbanistico (derivanti dalla differenza tra superficie dell'area e superficie coperta esistente): nel caso di una destinazione che preveda una superficie a standard maggiore della superficie prevista dallo strumento urbanistico vigente (calcolata nel modo suddetto) dovrà essere rispettata la superficie a standard maggiore. Qualora non sia possibile reperire le superfici indicate nel lotto in esame, sono ammesse forme di perequazione con l'individuazione e la trasformazione di aree di proprietà del soggetto attuatore ritenute idonee a soddisfare specifiche esigenze dell'Amministrazione Comunale in relazione ai contenuti e agli obiettivi della "Variante Stadio".

Vale la pena evidenziare che, anche a parità di volume esistente la pianificazione previgente avrebbe trasformato l'area, ad esempio, in polo universitario (aule) o in centro direzionale che pur rientrando tra le opere di urbanizzazione secondarie, non avrebbe incrementato gli standard urbanistici ai sensi del Dm 1444/68 che esclude esplicitamente gli "istituti universitari" dagli "spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale" da calcolare nella previsione degli strumenti urbanistici poiché trattasi di standard a livello sovracomunale.

Qui tuttavia ci poniamo il problema di verificare che la proposta del Piano di recupero in oggetto rispetti l'obiettivo della "riduzione del carico urbanistico" rispetto allo stato attuale dell'area.

Il nostro ordinamento non contemplava fino al 2016 una nozione di carico urbanistico; soltanto con il D.P.C.M. 20 ottobre 2016, è stato approvato il Regolamento Edilizio tipo ai sensi dell'art. 4, comma 1-sexies, del T.U. Ed. n. 380/2001 ed è stato definito il carico urbanistico come il "Fabbisogno di **dotazioni territoriali** di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso". Sempre con medesimo provvedimento sono state definite le Dotazioni territoriali come: Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

Come prima osservazione preme sottolineare che con l'approvazione della variante e l'introduzione del nuovo "Ambito 34" l'Amministrazione di fatto ha rinunciato alla previsione di un'area strettamente pubblica a favore di destinazioni di tipo private ancorché a servizio della residenza e dei cittadini. In particolare la destinazione attuale, servizi per lo smaltimento rifiuti solidi urbani, rientra tra le "infrastrutture territoriali" di cui all'art. 4 comma 5 del DM 1444/68, da computarsi al livello comunale e non locale, standard che risulta ad oggi comunque soddisfatto trasferito fuori dal centro storico (via Pindemonte, via San Jacopo, ecc) ma non eliminato.

In secondo luogo la scelta di lasciare l'area assoggettata a Piano di Recupero permette di rivalutare gli standard urbanistici necessari alla nuova funzione come previsto dal DM 1444/68.

Di fatto si è perso un servizio pubblico di smaltimento rifiuti solidi urbani (ricompreso tra le opere di urbanizzazione secondarie ai sensi dell'art. 16 del DM 380/2001), già da tempo ricollocato fuori dal centro storico, a favore del reperimento di standard a verde e parcheggio pubblico (opere di

urbanizzazione primaria) in quantità e con le modalità previste dal DM 1444/68, a servizio del quartiere e della città.

Considerato che ai sensi dell'art. 5 del DM 1444/68, a fronte di una superficie di progetto pari a 1820 mq di progetto, devono essere reperiti $(1.820 \text{ mq}/100 \cdot 80 = 1456/2$ per le zone A come da Piano Strutturale) 728 mq di superfici a standard, pareggiando di fatto l'incremento del carico urbanistico generato dal nuovo insediamento.

In particolare il PdR prevede la cessione di aree a standard pari a 3180 mq di superficie (pari alla superficie del lotto meno la superficie coperta esistente), ovvero 4 volte la superficie richiesta ai sensi del DM 1444/68. In sostanza oltre a pareggiare il carico urbanistico generato dal nuovo intervento prevede la cessione di altre aree mirate a ridurre il carico urbanistico generale.

Come poco prima ricordato le "Dotazioni Territoriali" oltre alle Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico richiama anche "ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale".

In questa ottica ed in conformità con gli altri obiettivi dell'Ambito 34, che qui richiamiamo:

- Miglioramento della qualità urbana in relazione alle disposizioni dell'art. 62 della L.R. n. 65/2014,
- Riqualificazione e riconfigurazione del patrimonio edilizio esistente con contestuale cambio di destinazione d'uso e inserimento di attività/funzioni compatibili con le caratteristiche del tessuto insediativo e sostenibili in relazione in particolare ai temi dell'accessibilità e della valorizzazione del contesto urbano,
- Miglioramento delle condizioni di fruibilità e visibilità del complesso delle Mura urbane e delle aree a verde,

il Piano di Recupero prevede la riqualificazione dell'area attraverso la realizzazione di un'attività commerciale di Media Struttura di Vendita con annessi servizi, uffici e quote di standards, attraverso il recupero (in diminuzione di superficie coperta) dei volumi esistenti e in coerenza con le disposizioni dell'art. 62 della L.R. n. 65/2014:

1. riqualificare l'area: destinare il complesso esistente ad una attività che ne renda possibile la riutilizzazione compatibilmente con le destinazioni d'uso previste dal R.U. e in conformità alle norme generali, al fine di scongiurare lo stato di abbandono in cui versa, riqualificando al contempo un punto importante del territorio cittadino a ridosso delle mura urbane e della cittadella universitaria, rispondendo all'indicazione che suggerisce la "dotazione di attrezzature e servizi, con particolare attenzione alle attività commerciali di vicinato e ai servizi essenziali";
2. migliorare la percezione visiva verso le mura e non ridurre i con visivi esistenti;
3. ridurre la Superficie Coperta e la Superficie Utile Lorda;
4. creare una adeguata fascia di verde attrezzata e fruibile tra gli edifici e le mura attraverso la realizzazione di aree verdi alberate, rispondendo all'indirizzo che vuole "dotazione e continuità degli spazi pubblici, del verde urbano e del verde di connessione ecologica, dei percorsi pedonali e ciclabili";
5. realizzare opere di urbanizzazione e dell'arredo urbano rivolte alla funzionalità, al decoro al fine di garantire il massimo comfort ai futuri fruitori dell'area;
6. eliminare le barriere architettoniche ed urbanistiche, garantendo in tutta l'area l'accessibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni, oltretutto la qualità dell'architettura con particolare riferimento agli spazi d'uso collettivo, quali le aree private ad uso pubblico;

7. migliorare le relazioni degli spazi edificati e non, con le mura storiche attraverso la realizzazione di connessioni pedonali verdi, garantendo il rispetto del principio secondo cui la qualità dell'intervento da realizzarsi deve essere valutata anche in funzione del contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo;
8. ricostruire alcune superfici in forma compatta per ridurre il consumo di suolo;
9. adottare dotazioni impiantistiche che garantiscano l'impiego di fonti rinnovabili nel rispetto dei vincoli paesaggistici in essere.

Più precisamente gli interventi previsti sono i seguenti:

1. migliorare la percezione visiva delle mura urbane mediante la demolizione dei volumi C e B (identificati nello schema planimetrico sotto riportato);
2. costruzione, a parità di superfici edificabile di un nuovo volume affacciato sulla Via Emanuele Filiberto con riduzione della Superficie Coperta rispetto agli edifici esistenti;
3. ristrutturazione della restante parte dell'edificio esistente;
4. realizzazione di una nuova area pubblica in fregio alle Mura, destinata a verde urbano attrezzata con nuove alberature, panchine, impianto di illuminazione e aree a prato, e di un percorso pedonale di collegamento tra la Via Emanuele Filiberto e l'area pubblica lungo le Mura;
5. riqualificazione del parcheggio a raso esistente attraverso l'ottimizzazione degli spazi di manovra e realizzazione di stalli inerbiti con inserimento di nuove alberature e pergolati.
6. riqualificazione del capannone esistente attraverso la realizzazione di una Media Struttura di Vendita composta dalla zona destinata a Superficie di vendita (SV) di 789 mq, dagli uffici, dai magazzini, dagli spogliatoi per i dipendenti e dalla palazzina ad uso direzionale.

In particolare, ai sensi del DM 1444/68 e della norme per l'Ambito n. 34, le Norme tecniche di attuazione del Piano di recupero prevedono, anche *in relazione ai contenuti e agli obiettivi della "Variante Stadio"* come previsto dalla stessa norma dell'Ambito 34, la cessione degli standard così articolata:

- cessione dell'area a verde pubblico lungo le Mura per una superficie di 455 mq;
- cessione della restante area a verde pubblico, per una superficie di 1949 mq, lungo Via delle cascine per la realizzazione di un tratto di pista ciclopedonale che collega la zona ad ovest della città con il sottopasso di via delle cascine in stretta relazione al miglioramento dei percorsi ciclopedonali di collegamento con lo Stadio, e contestuale realizzazione di un tratto di fosso già previsto dall'Amministrazione per migliorare la regimentazione delle acque lungo il viale delle Cascine;
- Monetizzazione delle aree a parcheggio, per una superficie di 779 mq, che come disciplinato dalla convenzione verrà vincolato dall'Amministrazione su apposita voce per la realizzazione del parcheggio pubblico all'interno del quartiere di Porta a Lucca o comunque in funzione delle necessità di riqualificazione di cui alla Variante Stadio;

E' inoltre prevista la realizzazione di un percorso pedonale privato ad uso pubblico di collegamento tra via Emanuele Filiberto e il verde pubblico lungo le mura al fine di migliorare la fruibilità del verde pubblico stesso e migliorare l'accessibilità al centro storico con percorsi green.

Infine preme evidenziare che la destinazione esistente e legittima, "servizi per lo smaltimento di rifiuti solidi urbani", se pur di interesse pubblico, era assimilabile ad una destinazione produttiva e prevedeva la movimentazione giornaliera di un numero di automezzi sicuramente superiore a

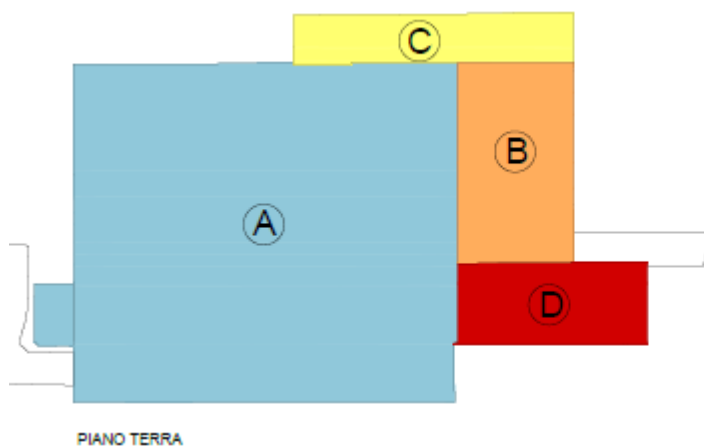
quella della previsione attuale, ed il trasporto di materiali (rifiuti) talvolta anche altamente inquinanti, funzione che già con la prima variante del centro storico è stata riconosciuta come incompatibile con le destinazioni prevalenti del centro storico.

Possiamo pertanto affermare che il Piano di Recupero complessivamente riduce il carico urbanistico, sia in termini di dotazioni di spazi pubblici a servizio del quartiere sia in termini di sostenibilità ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale.

L'Ufficio propone pertanto di NON ACCOGLIERE l'osservazione (punto 1).

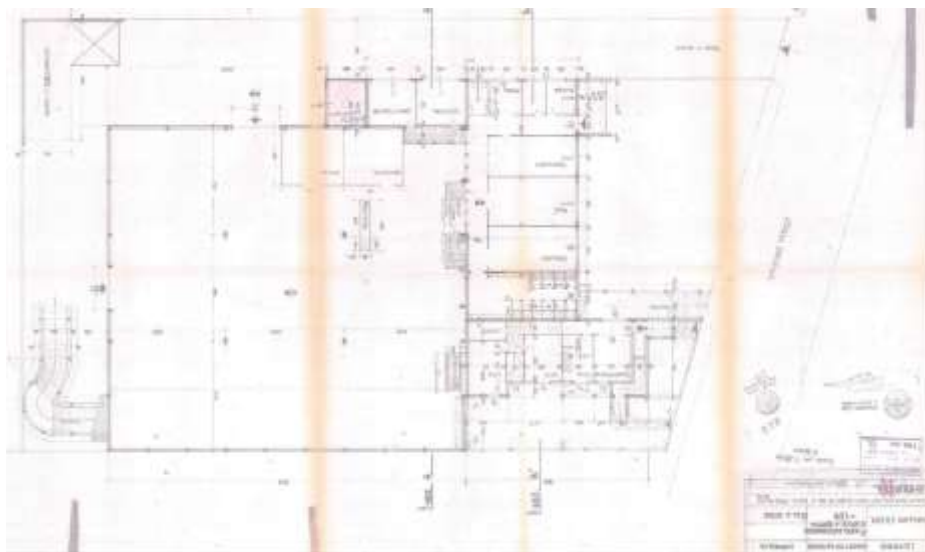
Punto 2

Del volume C di cui alla Tavola n. 20 rev. 2 addossato all'immobile principale sembra non essere noto lo stato di legittimità paesaggistica.



Tutto il fabbricato risulta costruito a seguito di LE n.428 del 18/12/1962 comprensiva della porzione di fabbricato oggetto di osservazione.

Si evidenzia che il vincolo paesaggistico "ZONE ADIACENTI ALLE MURA URBANE DI PISA" è stato istituito successivamente alla licenza edilizia con D.M. 19/05/1964, e che pertanto l'immobile risulta conforme alle norme edilizie urbanistiche e paesaggistiche vigenti all'epoca di costruzione.



L'Ufficio propone pertanto di NON ACCOGLIERE l'osservazione (punto 2).

Punto 3

L'osservazione rileva problematiche di accessibilità per mezzi pesanti e conseguenti emissioni inquinanti. Inoltre viene evidenziato che: *“Oltre tutto il P.d.R. non risponde a tutte le prescrizioni di cui al comma 1 dell'art. 6 del DPGR 23/R/2020 essendo presente un unico varco di collegamento tra il parcheggio e la viabilità pubblica. L'Amministrazione comunale dovrebbe concedere una deroga che, data la ristrettezza di tutti gli spazi in gioco, appare problematica”*.

Si evidenzia che il tema della mobilità è stato oggetto di specifici approfondimenti in fase istruttoria e di documentazione integrativa prot. 99752 del 05/10/2021, a cura dei proponenti. Il tema delle emissioni inquinanti conseguenti al traffico è oggetto del Rapporto Ambientale e delle conseguenti valutazioni del Nucleo Comunale; si rimanda pertanto al Parere Motivato nel quale si fa proprio il contributo ARPAT.

Preme inoltre rilevare che il Servizio Mobilità della Direzione 10 ha evidenziato quanto nel seguito esposto:

“L'art. 6, Capo II, comma 1 del D.P.G.R. Toscana 09/04/2020, n. 23/R prevede varie prescrizioni riguardo ai raccordi di collegamento tra le medie strutture di vendita e la viabilità pubblica.

Tali prescrizioni sono derogabili, come previsto al comma 3, qualora la media struttura sia insediata in aree interessate da interventi di cui agli articoli 110 e 111 del Codice o da interventi di riuso o rigenerazione urbana previsti dai vigenti piani operativi, a condizione che siano verificati e documentati i requisiti di sicurezza, efficienza e funzionalità delle soluzioni progettuali alternative adottate

Nel caso specifico siamo di fronte a un piano di recupero che prevede il riuso degli edifici esistenti, quindi possiamo riconoscere la deroga limitatamente a quelle prescrizioni che nel caso specifico non possono essere rispettate per evidenti vincoli fisici preesistenti legati appunto al riuso degli edifici esistenti.

In particolare le prescrizioni del D.P.G.R. Toscana 09/04/2020, n. 23/R che necessitano di deroga sono quelle previste al comma 1, lettera c, relativamente agli ingombri dei mezzi pesanti che riforniranno la media struttura di vendita, ed f in quanto i vincoli fisici preesistenti, determinati dalla forma e collocazione degli edifici da riutilizzare, non consentono la realizzazione di due varchi a senso unico indipendenti, opportunamente distanziati tra loro: la strada di accesso al parcheggio posto sul retro è quindi a doppio senso.

Stante queste premesse, la soluzione inizialmente adottata è stata successivamente migliorata (in occasione dell'integrazione depositata il 14.10.2021 prot. n. 103616 allegato 2 alla proposta di Delibera), in termini di sicurezza, efficienza e funzionalità, spostando la sosta delle auto, prevista lungo la strada di accesso al parcheggio, sul lato Nord, così che gli utenti possano usufruire del marciapiede per raggiungere in sicurezza l'accesso alla struttura che si trova sul retro dell'edificio.

Accesso carrabile degli utenti e accesso carrabile delle merci sono separati, quindi tale prescrizione (lettera a) è soddisfatta, ma, sempre ai fini della sicurezza, va analizzata e normata la modalità di accesso dei mezzi pesanti all'area di carico e scarico. Sono state avanzate due proposte:

1. Ingresso e uscita dei mezzi pesanti secondo il senso di marcia di Via Filiberto
2. Ingresso dei mezzi pesanti in controsenso per circa 30 metri e uscita nel senso corretto

Nel primo caso il mezzo pesante dovrà uscire a marcia indietro dall'area di carico e scarico per immettersi nella viabilità pubblica, quindi proseguire in direzione nord seguendo il senso di marcia.

In entrambe le soluzioni gli ingombri del mezzo pesante in manovra non sono compatibili con la presenza delle ultime due auto in sosta sul lato est. Considerato che prima di tali due stalli è presente un passo carrabile e prima ancora sono presenti due stalli di carico e scarico, sicuramente a servizio delle attività precedentemente insediate negli edifici oggetto del presente piano di recupero e ora non più necessari, ai fini della sicurezza delle manovre di carico e scarico si ritiene opportuno eliminare gli ultimi due stalli di sosta e realizzarli al posto dei suddetti stalli di carico e scarico ; in tale maniera non diminuirà l'offerta di sosta per i residenti lungo la via.

In fase di rilascio del permesso a costruire dovrà essere rivalutata, in presenza del progetto esecutivo delle opere esterne, la modalità di accesso dei mezzi pesanti: in tale occasione gli uffici preposti (Mobilità, LL.PP. e P.M.) valuteranno quale delle due soluzioni adottare anche con prescrizioni riguardo alla fascia oraria in cui poter rifornire la struttura di vendita, da individuare presumibilmente al mattino presto, prima che i flussi di traffico privato aumentino per l'apertura di scuole e luoghi di lavoro. In tale occasione dovrà anche essere dettagliata la segnaletica verticale e orizzontale prescritta dal Codice della Strada e anche dal D.P.G.R. Toscana 09/04/2020 n. 23/R (Capo II, art. 6, comma 1, lettera b); in particolare, dal momento che sarà necessario abbassare la quota del marciapiede pubblico anche davanti all'area di carico e scarico, il percorso pedonale dovrà essere adeguatamente segnalato.

Quanto alla lettera g del Capo II, art. 6, comma 1 del D.P.G.R. Toscana 09/04/2020 n. 23/R, per stimare il flusso di traffico dell'ora di picco determinato dalla presenza dell'attività commerciale possiamo considerare il numero massimo di presenze consentite dalle norme di sicurezza, ridotto delle quote di utenti prevedibili non motorizzati, considerando un tempo medio di permanenza, sulla base di dati recenti, rilevati in analoghe strutture esistenti.

Detto metodo in sostanza permette di calcolare il traffico generato nel periodo di punta dalle attività commerciali con riferimento al massimo numero di presenze consentite dalle norme di sicurezza (Codice Prevenzione Incendi di cui al DM del 03/08/2015 aggiornato al DM 24/22/2021) ridotte proporzionalmente al numero di utenti non motorizzati prevedibili per il tempo medio di permanenza dei clienti.

Il vigente Codice di Prevenzione Incendi prevede, per le medie attività commerciali al dettaglio con settore alimentare o misto, una densità di affollamento di 0,2 pers/mq, da cui si ricava il valore del massimo affollamento (clienti/h).

Tali valori di presenze orarie massime devono essere adeguati sulla base dei coefficienti relativi a:

- tempo di permanenza nella struttura di vendita,
- clienti che non usano l'autovettura,
- numero di utenti per auto.

Supponiamo quindi un tempo medio di permanenza di 0,75 h (equivalente a 45').

Supponiamo inoltre che almeno l'85% delle presenze utilizzi l'autovettura e un 15% dei clienti invece utilizzi modi di trasporto alternativi all'auto (moto, bici, a piedi, ecc.).

Assumiamo inoltre, in via cautelativa, un tasso di occupazione media di 1,65 persone/auto.

Nel caso specifico otteniamo pertanto i seguenti valori, relativi alla media struttura di vendita:

TIPOLOGIA	ESTENSIONE (mq)	DENSITA' AFFOLLAMENTO (persone/mq)	MAX AFFOLLAMENTO	TEMPO MEDIO PERMANENZA (h)	TEMPO MEDIO PERMANENZA (minuti)	TASSO UTILIZZO AUTOVETTURA	TASSO OCCUPAZIONE MEDIA persone/auto	FLUSSO (veic/h)
media struttura alimentari	1.237,00	0,20	247,40	0,75	45	0,85	1,65	169,93
								169,93

La metodologia sopra esposta prevede quindi un flusso di picco di circa 170 veic/h, ma i valori così stimati sono comunque da considerarsi stime in eccesso in quanto ai valori ottenuti andrebbe sottratta la componente del traffico di fermata di passaggio (pass-by trips). Con il termine "pass-by" si indica la porzione di traffico che nello stato di fatto interessa già la viabilità adiacente, ma che in futuro verrà attratta dai nuovi insediamenti previsti. L'utenza veicolare del nuovo comparto sarà costituita da una parte generata e da una parte deviata.

In ogni caso si rimanda alla fase di rilascio del permesso di costruire l'opportunità, in accordo con la proprietà, di istituire un doppio senso di marcia nel tratto terminale nord di Via Filiberto (eliminando i due stalli di sosta, come peraltro comunque auspicato). Sarebbe possibile così realizzare su Via Vittorio Veneto, che è a senso unico ma ha una sezione stradale molto ampia, una doppia corsia, prima dell'intersezione con Via Filiberto, in modo che la corsia di destra sia specializzata per la svolta a destra su Via Filiberto e analogamente, uscendo da quest'ultima, sia possibile svoltare a destra su Via Veneto su corsia riservata, evitando attese e code allo stop/dare precedenza presente all'intersezione con Via veneto.

Ovviamente ciò sarebbe fattibile solo a seguito di accordo con la proprietà che dovrebbe garantire l'apertura h24 del parcheggio di proprietà posto sul retro che servirebbe sia per l'inversione di marcia che per la sosta notturna dei residenti che vedrebbero così migliorate le possibilità di sosta; inoltre la possibilità di accedere direttamente da Via veneto diminuirebbe i flussi di traffico lungo la Via Filiberto, stretta e spiccatamente residenziale."

Richiamate le conclusioni finali del PARERE MOTIVATO ex art. 26 della LR 10/2010, in riferimento al procedimento di VAS, che *"raccomanda al proponente che sia valutata l'opportunità dell'uso del parcheggio privato ai cittadini non soltanto in occasione di eventi di rilievo ... ma sempre fuori dagli orari di apertura dell'esercizio commerciale"*

L'Ufficio propone pertanto di ACCOGLIERE PARZIALMENTE l'osservazione (Punto 3) demandando a specifici approfondimenti le valutazioni sul senso di marcia in sede di Permesso a Costruire e proponendo di accogliere la deroga di cui al D.P.G.R. Toscana 09/04/2020, n. 23/R per le

motivazioni indicate nella Relazione Tecnica sopra riportata e di richiedere l'apertura h24 del parcheggio posto sul retro (ricependo quindi anche le indicazioni del Nucleo di Valutazione riportate nel PARERE MOTIVATO) con le seguenti modifiche:

- sia modificata la tav 34 (all.2_EG_ELAB. GRAFICI rev3 maggio 2021 compressed.pdf) con le verifiche dei parcheggi di relazione.
- Siano modificate le NTA aggiungendo ART. 8 MISURE PER LA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE i seguenti punti:
 11. In sede di Permesso a Costruire dovrà essere valutata e concordata con l'amministrazione la modalità di accesso all'area da via Filiberto e le modalità di gestione del parcheggio privato che dovrà rimanere aperto H24.
 12. dovranno essere rispettate le prescrizioni indicate nel PARERE MOTIVATO di cui al procedimento di VAS.
- In relazione a quanto sopra dovrà essere opportunamente modificato lo schema di convenzione.

Punto 4

A ridosso del confine nord del lotto in questione sono presenti due alberi di grosse dimensioni (sono degli Eucalipti) ritratti nella foto.

Si chiede di eliminare la previsione dell'abbattimento di questi alberi, studiando una soluzione per il percorso pedonale che ne preveda il mantenimento.

La valutazione sull'effettiva necessità di procedere all'abbattimento degli alberi è demandata ai competenti uffici al momento dell'istruttoria del titolo abilitativo; si evidenzia tuttavia che ai fini di una migliore fruibilità e riqualificazione dell'area ed in riferimento agli aspetti paesaggistici detti alberi interferiscono con le visuali da e verso le mura e pertanto il loro abbattimento migliora la percezione visiva delle Mura storiche.

In riferimento al vincolo paesaggistico, il Piano di recupero in oggetto, prima dell'approvazione definitiva è stato oggetto della procedura di cui all'art. 23 del PIT ovvero della procedura di conformazione del Piano al PIT con valenza paesaggistica nell'ambito della quale la conferenza Stato-Regione si è espressa definitivamente sugli aspetti paesaggistici (non di competenza del Comune). In tale occasione non sono stati rilevati profili di criticità in merito all'abbattimento delle piante.

L'Ufficio propone pertanto di NON ACCOGLIERE l'Osservazione (Punto 4).

Punto 5

Si contesta l'aver utilizzato 233mq delle superfici a parcheggio privato per "area di carico scarico" quando il Decreto regionale prevede che le quantità previste dalla L. 122/1989 debbano essere maggiorate degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci.

In particolare la versione adottata di cui all' *all.2_EG_ELAB. GRAFICI rev3 maggio 2021 compressed* prevede:

per il commerciale:

MINIMO RICHIESTO TOT. PARC. PRIVATI RICHIESTI **2.026 mq di cui**

PARCHEGGI PRIVATI PERTIZIALI L122/89 = 544 mq

PARCHEGGI PRIVATI DI RELAZIONE

- per media struttura (Sup. Vendita) 789 mq x 1,5 = 1.184 mq
- per servizi complementari 298 mq x 1,0 = 298 mq

PROGETTO Sup. a parcheggio 2.061 mq

A questi sono aggiunti quelli per la destinazione direzionale:

MINIMO RICHIESTO TOT. PARC. PRIVATI RICHIESTI **102 mq, di cui**

PARCHEGGI PRIVATI PERTIZIALI L122/89 = 76 mq

PARCHEGGI PRIVATI DI RELAZIONE da RU = 25,5 mq

PROGETTO Sup. a parcheggio 102 mq

Nella tav 34 compare la dizione RESIDENZIALE; considerato che i calcoli nella medesima tavola fanno riferimento alla destinazione Direzionale e commerciale, si ritiene che sia un refuso derivante dalla prima proposta di piano e pertanto la dizione deve essere sostituita con "PARCHEGGIO PER DIREZIONALE".

L'Ufficio alla luce dell'osservazione proposta e preso atto dell'errore rilevato e delle integrazioni pervenute (Tav. 34 rev 3 di cui all'allegato 2 della proposta di Delibera), propone il PARZIALE ACCOGLIMENTO dell'Osservazione (Punto 5) e la sostituzione della Tav. 34 adottata.

Punto 6

L'osservante contesta il fatto che della quantità di standard pubblici solo 455mq di verde pubblico si ritrova nel lotto oggetto dell'intervento. Gli altri 1949 mq di verde pubblico si ritrovano in altra UTOE, distante da quella oggetto dell'intervento. In altre parole si aggrava il carico urbanistico in una UTOE già carente di Standard per ritrovarne una parte in altra UTOE. Sempre per questa componente degli Standard pubblici si fa notare che il parere favorevole a condizione del Dirigente della Direzione D-06 portato alla Conferenza dei Servizi DECISORIA del 25/02/2021 è riferito ad un'area a verde pubblico da cedere gratuitamente e realizzare a scomputo di oneri di 700 mq, ben più ampia dei 455mq presenti attualmente nel Piano di Recupero. Quanto sopra è ritenuto sufficiente per inficiare l'esito di quella Conferenza dei Servizi e quindi il procedimento che ha portato all'adozione del P.d.R.

A tal proposito si precisa che:

- al punto 1 del parere della D-06 allegato alla conferenza si parla di un' *"area di 700 mq prevista come verde privato ad uso pubblico" e che, invece, dovrà essere trasformata in verde pubblico con cessione gratuita e realizzazione a scomputo oneri. Dovrà pertanto essere presentato progetto dell'opera pubblica ai sensi del codice di contratti, precisando che "L'ufficio si riserva di verificarne i contenuti prima dell'adozione".*
- Al punto 2 del medesimo parere si prescrive invece *che la realizzazione e le manutenzioni ordinarie e straordinarie del percorso pedonale ad uso pubblico di connessione siano a carico del soggetto attuatore e non gravino sul Comune di Pisa;*
- La Conferenza dei servizi si è conclusa con la seguente prescrizione: *La proposta di Piano di Recupero dovrà essere modificata/integrata in recepimento delle prescrizioni emerse; dopo la riconsegna degli elaborati modificati/integrati alla Uff. edilizia produttiva, l'ufficio stesso, se necessario, provvederà ad acquisire direttamente apposito parere ad ogni servizio/ente interessato.*
- A seguito di successive verifiche è emerso che 700 mq di verde ad uso pubblico erano comprensivi della porzione di superficie destinata a percorso pedonale privato ad uso pubblico di cui al punto 2 del parere;

- In data 17/05/2021 veniva presentata da parte dei privati il progetto dell'opera pubblica richiesta nel parere e nella stessa data la Direzione 06 esprimeva parere favorevole per l'importo di € 117.739,16 in relazione alla sola porzione di area oggetto di cessione.

Si ritiene pertanto che la Conferenza sia stata svolta correttamente e che le successive modifiche siano state correttamente valutate in coerenza con quanto emerso dalla conferenza stessa.

L'osservante evidenzia che:

Per la componente a parcheggi degli Standard pubblici neanche un metro quadrato viene realizzato nel lotto oggetto dell'intervento, né in altra UTOE, ma vengono solo monetizzati. La Scheda dell'Ambito 34 del RU su questo punto recita: "Qualora non sia possibile reperire le superfici indicate nel lotto in esame, sono ammesse forme di perequazione con l'individuazione e la trasformazione di aree di proprietà del soggetto attuatore ritenute idonee a soddisfare specifiche esigenze dell'Amministrazione Comunale in relazione ai contenuti e agli obiettivi della "Variante Stadio". Quindi non viene prevista la pura e semplice monetizzazione ma solo "l'individuazione e la trasformazione di aree di proprietà del soggetto attuatore". La previsione della semplice monetizzazione non appare conforme alla normativa vigente nell'area oggetto dell'intervento. Questa monetizzazione necessita anche di chiarimenti sull'importo che viene individuato come congruo per la stessa. All'Art. 11 della Bozza di convenzione i 779 mq vengono monetizzati, per l'acquisizione dell'area e la realizzazione del parcheggio a 80€ al mq, per un importo totale di 62320€. Un valore al mq che appare molto basso, meno della metà di quanto previsto dalle tabelle che sono reperibili sul sito del Comune di Pisa.

Si evidenzia che l'osservazione confonde gli standard a parcheggio pubblico previsti dal DM 1444/68 e dalla scheda d'Ambito 34 del Regolamento urbanistico, con la previsione di parcheggi privati di cui all'art. 04.12 delle NTA del RU, in particolare si evidenzia che:

L'importo previsto per la monetizzazione dei posti auto privati di cui all'art. 04.12 delle NTA del RU (per un valore tra 156,14 €/mq e 176,97 €/mq) tiene conto sia del costo dell'area sia del costo di realizzazione delle opere.

In riferimento alla monetizzazione degli standard di cui al DM 1444/68 si tiene conto del solo valore dell'area che dovrebbe essere ceduta gratuitamente all'Amministrazione (si ricorda che le eventuali opere devono essere realizzate con spese a carico dell'Amministrazione Comunale o dal privato a scomputo oneri).

L'Ufficio propone pertanto di NON ACCOGLIERE l'Osservazione in esame (punti 6).

OSS. 2 ASSOCIAZIONE BENE COMUNE prot. 0073886/2021 del 20-7-2021

OSSERVAZIONE 01 AL PDR DELIBERA GC N. 112 DEL 20 MAGGIO 2021

Si contesta l'assenza di Delibera di adozione della variante sull'area in oggetto.

NON PERTINENTE: l'osservazione riguarda un altro procedimento. Si evidenzia tuttavia che la delibera di adozione, n. 112 del 20/05/2021, del piano di recupero in oggetto richiama correttamente la delibera C.C. n. 14 del 29/05/2020 con la quale è stato variato l'ambito oggetto di intervento.

OSSERVAZIONE 02 AL PDR DELIBERA GC N. 112 DEL 20 MAGGIO 2021

Si contesta che i pareri degli enti siano raccolti in un fascicolo preparato dallo studio del richiedente piuttosto che dal Comune.

Premesso che i pareri preventivi rilasciati dagli enti gestori di rete possono essere richiesti anche dal privato e non solo dal Comune, si evidenzia che:

- Alcuni pareri sono stati acquisiti dal privato prima della presentazione dell'istanza e sono stati regolarmente richiamanti nell'indizione della conferenza di servizi;
- I pareri mancanti sono stati acquisiti con la conferenza di servizi come da verbale conclusivo,

successivamente alla conclusione della conferenza di servizi, la documentazione allegata all'istanza è stata modificata/integrata/sostituita (vedi integrazioni successive di cui le ultime prot. 50173, prot. 50175, prot. 50176 del 17/05/2021 e prot. 50445 del 18/05/2021) in adeguamento di quanto emerso in sede di conferenza di servizi.

Si ritiene che non sia rilevante chi abbia predisposto il fascicolo, pertanto l'osservazione è da considerarsi NON ACCOGLIBILE:

OSSERVAZIONE 03 AL PDR DELIBERA GC N. 112 DEL 20 MAGGIO 2021

Si ritiene che la documentazione allegata al Piano di Recupero sia in contrasto con il parere della Soprintendenza del 12/03/2021.

Nell'ambito della Conferenza di Servizi è stato richiesto alla Soprintendenza un "parere di fattibilità in riferimento ai vincoli del D. Lgs 42/2004", parere non vincolante, ed in particolare si evidenzia che:

- il parere della Soprintendenza è stato trasmesso come "contributo di competenza" e non come NULLA OSTA vincolante;
- a seguito della conclusione della Conferenza di Servizi anche il suddetto parere è stato regolarmente trasmesso ai richiedenti con prot. 26435 del 15-3-2021; i richiedenti hanno prodotto nuovi elaborati (vedi integrazioni successive di cui le ultime prot. 50173, prot. 50175, prot. 50176 del 17/05/2021 e prot. 50445 del 18/05/2021) con modifiche ed integrazioni in risposta anche del parere su indicato;
- in riferimento al vincolo paesaggistico, il Piano di recupero in oggetto, prima dell'approvazione definitiva è stato oggetto della procedura di cui all'art. 23 del PIT ovvero la procedura di conformazione del Piano al PIT con valenza di Piano paesaggistico regionale per la valutazione degli aspetti paesaggistici (non di competenza del Comune) e quindi anche della conformità dell'intervento alla Scheda Sezione 4 relativa al DM 147-1964 richiamata nel parere su indicato.

L'osservazione risulta NON PERTINENTE in quanto riferita a valutazioni di competenza di Enti e uffici diversi dal Comune e comunque, NON ACCOGLIBILE, visti gli esiti della Conferenza Paesaggistica Regionale.

OSSERVAZIONE 04 AL PDR DELIBERA GC N. 112 DEL 20 MAGGIO 2021

Si ritiene che il Piano di Recupero sia carente degli standards di cui al DM 1444/68

Premesso che:

- nella Relazione, al punto 8.6, "allegato 1" alla Delibera di adozione del Piano di Recupero, si esplicita la conformità al DM 1444/1968 e le modalità;
- nel verbale della Conferenza dei Servizi del 25/02/2021, "allegato D" alla Delibera di adozione del Piano di Recupero, viene riportato il parere della "DIREZIONE D-06 Infrastrutture Viabilità – Verde e Arredo Urbano – Edilizia Scolastica e Cimiteriale" nel quale si evidenzia l'area oggetto di cessione sul Viale delle Cascine;
- nello schema di convenzione, "allegato 6" alla delibera di adozione del Piano di Recupero, viene citato all'art. 3, punto b l'allegato planimetrico che dovrà essere allegato alla stessa al momento della sottoscrizione;

si evidenzia che il Piano di Recupero risulta conforme a quanto disposto dal DM 1444/68 infatti:

- l'area oggetto di Piano di Recupero ricade nel RU vigente in Centro Storico, "Zona A" ai sensi del DM 1444/68, UTOE 2 del Piano Strutturale vigente;
- ai sensi dell'art. 5 del DM 1444/68, a fronte di una superficie di progetto pari a 1820 mq, devono essere reperiti $(1.820 \text{ mq}/100 \cdot 80 = 1456/2$ per le zone A come da Piano Strutturale) 728 mq di superfici a standard di cui almeno la metà destinati a verde pubblico ovvero 364 mq;
- Il piano di recupero prevede la cessione gratuita in loco di 455 mq destinati a verde pubblico, contro i 364 mq obbligatori;
- All'art. 4, punto 1, del DM 1444/68 la norma prevede: *Zone A): l'Amministrazione comunale, qualora dimostri l'impossibilità - per mancata disponibilità di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa - di raggiungere le quantità minime di cui al precedente articolo 3, deve precisare come siano altrimenti soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature.*
- In questo caso il Piano di recupero per l'effettiva mancanza di spazi idonei alla realizzazione di parcheggi pubblici e a tutela della fascia di rispetto delle Mura storiche prevede la monetizzazione di tali aree e vincola tali importi alla realizzazione di parcheggi all'interno del quartiere di Porta a Lucca, in conformità agli obiettivi della Scheda d'ambito 34; i parcheggi previsti, per una superficie di mq 779,00 risultano in eccesso rispetto agli standards mancanti di cui al DM 1444/89.
- Come meglio specificato all'art. 11 dello schema di Convenzione, *"in luogo della cessione degli standard a Parcheggio dovuti, come previsto dalle NTA del Regolamento Urbanistico, considerata l'impossibilità oggettiva per il Proponente di reperire in loco idonei spazi, trattandosi di realizzazione di parcheggi in aree già urbanizzate ed abitate, in accordo con l'Amministrazione Comunale è prevista la monetizzazione di tali aree per una superficie pari a mq 779,00. Tali aree sono pertanto monetizzate al prezzo di euro 80,00 al metro quadrato (come indicato nella nota della Direzione Patrimonio del 13/11/2020) per le aree a parcheggio pubblico ... che verrà vincolato dall'Amministrazione su apposita voce per la realizzazione del parcheggio pubblico all'interno del quartiere di Porta a Lucca o comunque in funzione delle necessità di riqualificazione di cui alla Variante Stadio".*

In riferimento agli standard previsti dal RU in eccesso rispetto a quanto indicato dal DM 1444/68, questi sono stati trattati e valutati nel rispetto degli obiettivi della Variante Stadio come esplicitamente indicato nella "Scheda d'ambito n°34" che recita: *Qualora non sia possibile reperire le superfici indicate nel lotto in esame, sono ammesse forme di perequazione con l'individuazione e la trasformazione di aree di proprietà del soggetto attuatore ritenute idonee a soddisfare specifiche esigenze dell'Amministrazione Comunale in relazione ai contenuti e agli obiettivi della "Variante Stadio", e nel rispetto di quanto disposto dal DM 1444/68.*

In particolare:

- ai sensi dell'art. 4 del DM 1444/68 per le Zone A): *l'Amministrazione comunale, qualora dimostri l'impossibilità - per mancata disponibilità di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa - di raggiungere le quantità minime di cui al precedente articolo 3, deve precisare come siano altrimenti soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature. Ai fini del soddisfacimento dei fabbisogni il PdR, vedi allegato 1" alla delibera di adozione del piano di recupero, precisa che:
In particolare come previsto nell' art 7 NTA il presente Piano di Recupero è subordinato, alla cessione delle seguenti superfici a standard pubblico:
- 2.404 mq Superficie verde pubblico
- 779 mq Superficie parcheggio
ed in particolare a:
- cessione dell'area a verde pubblico lungo le Mura per una superficie di 455 mq come indicato nel Dossier elaborati grafici e realizzazione delle opere a scomputo oneri così come disciplinato dalla convezione;
- cessione della restante area a verde pubblico lungo via delle Cascine nelle modalità specificate dalla convezione;
- monetizzazione delle aree a parcheggio come disciplinato dalla convezione;*
- In particolar modo si evidenzia che la cessione *verde pubblico lungo via delle Cascine*, come meglio specificato all'art. 11 dello schema di Convenzione, *l'area ritenuta idonea dal Comune di Pisa a soddisfare gli interessi della collettività in relazione agli obiettivi previsti dalla Variante Stadio, per una superficie di 1949 mq., di cui all'art. 3 comma 1 lett. b) individuata nella porzione colorata in rosso della particella catastalmente al foglio 16, particella 110. Il Comune si impegna a destinare tale area a lavori di sistemazione idraulica e a realizzarci un percorso ciclo-pedonale di collegamento tra la Via Aurelia ed il centro della Città come previsto dalla Variante Stadio.*
- Per quanto riguarda la restante superficie a parcheggio come meglio specificato all'art. 11 dello schema di Convenzione, *in luogo della cessione degli standard a Parcheggio dovuti, come previsto dalle NTA del Regolamento Urbanistico, considerata l'impossibilità oggettiva per il Proponente di reperire in loco idonei spazi, trattandosi di realizzazione di parcheggi in aree già urbanizzate ed abitate, in accordo con l'Amministrazione Comunale è prevista la monetizzazione di tali aree per una superficie pari a mq 779,00. Tali aree sono pertanto monetizzate al prezzo di euro 80,00 al metro quadrato (come indicato nella nota della Direzione Patrimonio del 13/11/2020) per le aree a parcheggio pubblico ... che verrà vincolato dall'Amministrazione su apposita voce per la realizzazione del parcheggio pubblico all'interno del quartiere di Porta a Lucca o comunque in funzione delle necessità di riqualificazione di cui alla Variante Stadio.*

L'Ufficio propone, pertanto, di NON ACCOGLIERE l'Osservazione in esame.

OSS. 6 ASSOCIAZIONE BENE COMUNE prot. 0073890/2021 del 20-7-2021

OSSERVAZIONE 05 AL PDR DELIBERA GC N. 112 DEL 20 MAGGIO 2021

Si ritiene che la Giunta Comunale sia incompetente all'adozione del piano di recupero in oggetto e che la legge invece attribuisca la competenza al Consiglio Comunale.

Si richiama a tal proposito l'art. 5 comma 13 punto b) del DL 50/2011 che si riporta:

"i piani attuativi comunque denominati e compatibili con lo strumento urbanistico generale sono approvati dalla Giunta Comunale"

Considerato che il Piano di Recupero in oggetto non costituisce Variante allo Strumento urbanistico generale, ovvero al Regolamento Urbanistico, si ritiene corretta la Delibera di Giunta e pertanto **si propone di NON ACCOGLIERE l'Osservazione in esame.**

OSS. 7 ASSOCIAZIONE BENE COMUNE prot. 0073891/2021 del 20-7-2021

OSSERVAZIONE 06 AL PDR DELIBERA GC N. 112 DEL 20 MAGGIO 2021

Si ritiene che il Piano sia in contrasto con le NTA del Regolamento Urbanistico in particolare con l'art. 04.12 in riferimento al dimensionamento dei parcheggi ed alla prevista monetizzazione degli standard a parcheggio.

Si evidenzia che l'osservazione confonde gli standard a parcheggio pubblico previsti dal DM 1444/68 e dalla scheda d'ambito 34 del Regolamento Urbanistico, con la previsione di parcheggi privati di cui all'art. 04.12 delle NTA del RU, in particolare si evidenzia:

- Per quanto riguarda gli standard a verde pubblico e parcheggio pubblico di cui al DM 1444/68, richiamato quanto riportato nella risposta all'osservazione 5, si evidenzia che sono stati reperiti all'interno dell'UTOE superfici a Standard in eccesso rispetto a quanto previsto dal DM 1444/68.

Si evidenzia inoltre che ai sensi dell'art. 100 della LR 65/2014 richiamato nell'osservazione "*Gli ambiti interessati dalla perequazione urbanistica possono essere anche relativi ad UTOE diverse, a condizione che le previsioni oggetto di perequazione siano contestuali e risultino reciprocamente vincolate*", infatti le forme di perequazione previste dal piano di recupero risultano vincolate dallo schema di concezione ed in conformità agli obiettivi della Scheda Ambito 34;

Per quanto riguarda i parcheggi privati di cui all'art. 04.12 delle NTA del RU, ricordato che la norma prevede *Per tutti gli interventi che prevedono una destinazione d'uso non residenziale, a partire dalla ristrutturazione edilizia devono essere soddisfatte le seguenti dotazioni minime di parcheggi aggiuntive rispetto a quelle pertinenziali* (di cui alla L 122/89):

- commercio al dettaglio
in conformità alle disposizioni regionali per il commercio
- attività direzionali
mq. 10 ogni mq. 100 di superficie utile lorda;

si deve far riferimento alle verifiche riportate negli elaborati grafici tav. n. 34 per i quali non è prevista alcuna monetizzazione.

L'Ufficio propone pertanto, di NON ACCOGLIERE l'Osservazione, fatta salva la correzione del refuso rilevato nella Tav. 34, interamente sostituita ai fini dell'approvazione.

OSS. 8 ASSOCIAZIONE BENE COMUNE prot. 0073998/2021 del 20-7-2021

OSSERVAZIONE 07 AL PDR DELIBERA GC N. 112 DEL 20 MAGGIO 2021

Si contesta l'importo utilizzato per il calcolo della monetizzazione delle aree a parcheggio pubblico.

Si osserva che l'osservazione confonde gli standard a parcheggio pubblico previsti dal DM 1444/68 e dalla scheda d'ambito 34 del Regolamento urbanistico, con la previsione di parcheggi privati di cui all'art. 04.12 delle NTA del RU, in particolare si evidenzia:

1. L'importo previsto dalla per la monetizzazione dei posti auto privati di cui all'art. 04.12 delle NTA del RU (per un valore tra 156,14 €/mq e 176,97 €/mq) a cui fa riferimento l'osservante, tiene conto sia del costo dell'area sia del costo di realizzazione delle opere;
2. In riferimento alla monetizzazione degli standard di cui al DM 1444/68 si tiene conto del solo valore dell'area che dovrebbe essere ceduta gratuitamente all'amministrazione (si ricorda che le eventuali opere devono essere realizzate a spese a carico dell'Amministrazione Comunale o dal privato a scomputo oneri).

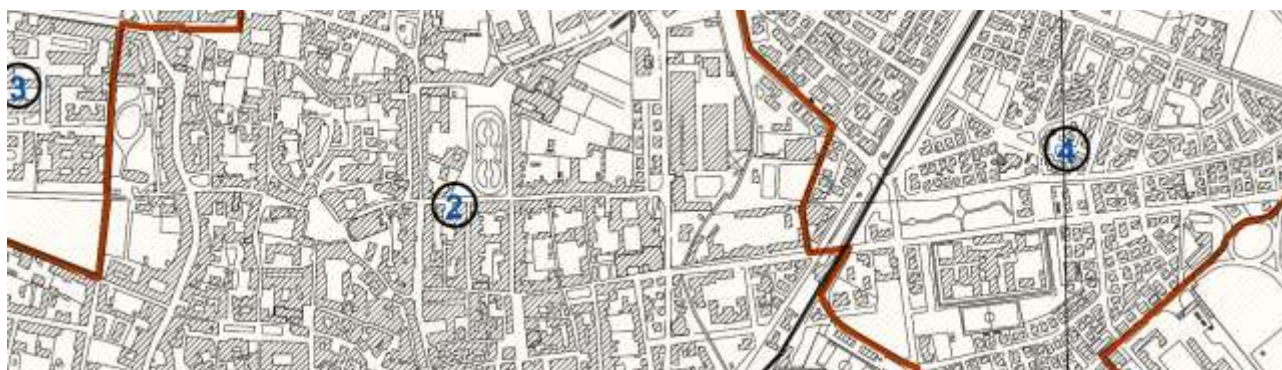
L'Ufficio propone pertanto, di NON ACCOGLIERE l'Osservazione.

OSS. 9 NADALUTTI TIZIANA ed altri prot. 0077943/2021 del 02/08/2021

OSSERVAZIONE PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA
DENOMINATO "AREA IMMOBILIARE EX-GEA" - 1

Si contesta la conformità del PdiR rispetto agli obiettivi del PS per l'UTOE 4 e del RU in quanto il piano determina incremento del carico urbanistico, richiamando anche la recente sentenza del TAR Toscana pubblicata il 13/07/2021 relativa a Via Pellizzi.

Premesso che, le contestazioni apportate partono da un errato inquadramento dell'intervento in quanto contrariamente a quanto asserito dall'osservante, l'area oggetto del Piano di Recupero ricade nell'UTOE 2 CENTRO STORICO – NORD e non nell'UTOE 4:



Si evidenzia che per l'UTOE 2 CENTRO STORICO – NORD la scheda di PS prevede tra gli obiettivi generali e locali:

- **Incrementare il verde pubblico con la realizzazione del Progetto-Mura (nord ed est).**
- **Migliorare l'accessibilità con la creazione di parcheggi perimetrali.**
- **Recupero area GEA, via E. Filiberto per servizi.**

Il Piano di Recupero (come già evidenziato nel verbale della conferenza di servizi ai sensi dell'art. 23, comma 3 della Disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con D.C.R. n. 37 del 27/03/2015, tra la Regione Toscana, la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, per le Province di Pisa e Livorno, la Provincia di Livorno e il Comune di Pisa, per la verifica del rispetto delle Prescrizioni contenute nella disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR nella seduta del 07/09/2021) prevede la riqualificazione dell'area attraverso la realizzazione di un'attività commerciale di Media Struttura di Vendita con annessi servizi, uffici e quote di standards, attraverso il recupero (in diminuzione di superficie coperta) dei volumi esistenti e in coerenza alle disposizioni dell'art. 62 della L.R. n. 65/2014 e più precisamente in coerenza con i seguenti obiettivi:

1. *riqualificare l'area: destinare il complesso esistente ad una attività che ne renda possibile la riutilizzazione compatibilmente con le destinazioni d'uso previste dal R.U. e in conformità alle norme generali, al fine di scongiurare lo stato di abbandono in cui versa, riqualificando al contempo un punto importante del territorio cittadino a ridosso delle mura urbane e della cittadella universitaria, rispondendo all'indicazione che suggerisce la "dotazione di attrezzature e servizi, con particolare attenzione alle attività commerciali di vicinato e ai servizi essenziali";*
2. *migliorare la percezione visiva verso le mura e non ridurre i coni visivi esistenti;*
3. *ridurre la Superficie Coperta e la Superficie Utile Lorda;*
4. *creare una adeguata fascia di verde attrezzata e fruibile tra gli edifici e le mura attraverso la realizzazione di aree verdi alberate, rispondendo all'indirizzo che vuole "dotazione e continuità degli spazi pubblici, del verde urbano e del verde di connessione ecologica, dei percorsi pedonali e ciclabili";*
5. *realizzare opere di urbanizzazione e dell'arredo urbano rivolte alla funzionalità, al decoro al fine di garantire il massimo comfort ai futuri fruitori dell'area;*
6. *eliminare le barriere architettoniche ed urbanistiche, garantendo in tutta l'area l'accessibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni, oltreché la qualità dell'architettura con particolare riferimento agli spazi d'uso collettivo, quali le aree private ad uso pubblico;*
7. *migliorare le relazioni degli spazi edificati e non, con le mura storiche attraverso la realizzazione di connessioni pedonali verdi, garantendo il rispetto del principio secondo cui la qualità dell'intervento da realizzarsi deve essere valutata anche in funzione del contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo;*
8. *ricostruire alcune superfici in forma compatta per ridurre il consumo di suolo;*
9. *adottare dotazioni impiantistiche che garantiscano l'impiego di fonti rinnovabili nel rispetto dei vincoli paesaggistici in essere.*

In particolare il piano di recupero rispetta pienamente tali prescrizioni in quanto:

- Prevede l'incremento del verde pubblico lungo le mura;
- Prevede la creazione nuovi parcheggi ancorché privati ad uso della cittadinanza in occasione di manifestazioni legate agli eventi sportivi. Prevede la monetizzazione delle aree a parcheggio pubblico vincolandone le somme a tale scopo.

- Prevede il recupero dell'area ex GEA obiettivo locale dell'UTOE 2 nel rispetto anche dei contenuti della "Variante Stadio" che costituisce Variante al PS e al R.U..

L'Ufficio propone pertanto, di NON ACCOGLIERE l'Osservazione.

OSS. 10 FRANCESCO AULETTA ed altri prot. 0077952/2021 del 02/08/2021

OSSERVAZIONE PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "AREA IMMOBILIARE EX-GEA" -

Si contesta la conformità del PdiR rispetto agli strumenti urbanistici vigenti ed alle norme in materia urbanistica edilizia e di settore ed in particolare si evidenzia che *la destinazione d'uso "media struttura di vendita" risulta del tutto insostenibile nell'area ex-Gea, oggetto di Piano di Recupero adottato con Del. G.C. n. 112 del 20.05.2021, in quanto, come descritto in dettaglio nei punti precedenti:*

- *gli interventi previsti dal Piano di Recupero Ex-Gea comportano un incremento di carico urbanistico ed un incremento del traffico non sostenibili per il contesto urbano in cui sono inseriti e per questo non consentiti né dalla Disciplina del Piano Strutturale vigente né dal PSI adottato né dalle NTA del RUC Scheda 34;*
- *nell'ambito non è possibile ritrovare le superfici minime necessarie per garantire le dotazioni minime di parcheggi pubblici, di relazione e privati e di verde pubblico prescritti dai piani, norme, leggi e regolamenti vigenti;*
- *per dimostrare la verifica delle dotazioni minime necessarie il Piano di Recupero utilizza deroghe, soluzioni progettuali e modalità di calcolo non conformi alle leggi, ai piani ed alle norme vigenti;*

Premesso che,

A) le contestazioni apportate **Punto 1** partono da un errato inquadramento dell'intervento in quanto contrariamente a quanto asserito dall'osservante, l'area oggetto del Piano di Recupero ricade nell'UTOE 2 CENTRO STORICO – NORD e non nell'UTOE 4, per l'UTOE 2 CENTRO STORICO – NORD la scheda di PS prevede tra gli obiettivi generali e locali:

- ***Incrementare il verde pubblico con la realizzazione del Progetto-Mura (nord ed est).***
- ***Migliorare l'accessibilità con la creazione di parcheggi perimetrali.***
- ***Recupero area GEA, via E. Filiberto per servizi.***

Il Piano di Recupero (come già evidenziato nel verbale della conferenza di servizi ai sensi dell'art. 23, comma 3 della Disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con D.C.R. n. 37 del 27/03/2015, tra la Regione Toscana, la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, per le Province di Pisa e Livorno, la Provincia di Livorno e il Comune di Pisa, per la verifica del rispetto delle Prescrizioni contenute nella disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR nella seduta del 07/09/2021) prevede la riqualificazione dell'area attraverso la realizzazione di un'attività commerciale di Media Struttura di Vendita con annessi servizi, uffici e quote di standards, attraverso il recupero (in diminuzione di superficie coperta) dei volumi esistenti e in coerenza alle disposizioni dell'art. 62 della L.R. n. 65/2014 e più precisamente in coerenza con i seguenti obiettivi:

1. riqualificare l'area: destinare il complesso esistente ad una attività che ne renda possibile la riutilizzazione compatibilmente con le destinazioni d'uso previste dal R.U. e in conformità alle norme generali, al fine di scongiurare lo stato di abbandono in cui versa, riqualificando al contempo un punto importante del territorio cittadino a ridosso delle mura urbane e della

- cittadella universitaria, rispondendo all'indicazione che suggerisce la "dotazione di attrezzature e servizi, con particolare attenzione alle attività commerciali di vicinato e ai servizi essenziali";*
- 2. migliorare la percezione visiva verso le mura e non ridurre i con visivi esistenti;*
 - 3. ridurre la Superficie Coperta e la Superficie Utile Lorda;*
 - 4. creare una adeguata fascia di verde attrezzata e fruibile tra gli edifici e le mura attraverso la realizzazione di aree verdi alberate, rispondendo all'indirizzo che vuole "dotazione e continuità degli spazi pubblici, del verde urbano e del verde di connessione ecologica, dei percorsi pedonali e ciclabili";*
 - 5. realizzare opere di urbanizzazione e dell'arredo urbano rivolte alla funzionalità, al decoro al fine di garantire il massimo comfort ai futuri fruitori dell'area;*
 - 6. eliminare le barriere architettoniche ed urbanistiche, garantendo in tutta l'area l'accessibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni, oltreché la qualità dell'architettura con particolare riferimento agli spazi d'uso collettivo, quali le aree private ad uso pubblico;*
 - 7. migliorare le relazioni degli spazi edificati e non, con le mura storiche attraverso la realizzazione di connessioni pedonali verdi, garantendo il rispetto del principio secondo cui la qualità dell'intervento da realizzarsi deve essere valutata anche in funzione del contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo;*
 - 8. ricostruire alcune superfici in forma compatta per ridurre il consumo di suolo;*
 - 9. adottare dotazioni impiantistiche che garantiscano l'impiego di fonti rinnovabili nel rispetto dei vincoli paesaggistici in essere.*

In particolare il piano di recupero rispetta pienamente tali prescrizioni in quanto:

- Prevede l'incremento del verde pubblico lungo le mura;
- Prevede la creazione nuovi parcheggi ancorché privati ad uso della cittadinanza in occasione di manifestazioni legate agli eventi sportivi. Prevede la monetizzazione delle aree a parcheggio pubblico vincolandone le somme a tale scopo.
- Prevede il recupero dell'area ex GEA obiettivo locale dell'UTOE 2 nel rispetto anche dei contenuti della "Variante Stadio" che costituisce Variante al PS e al R.U..

B) le contestazioni apportate al **Punto 2** non tengono conto degli ulteriori punti di criticità per l'UTOE 6P del PSI:

- *scarsa manutenzione e valorizzazione degli insediamenti omogenei ed unitari, sotto il profilo urbanistico ed edilizio, nati sulla spinta delle concezioni razionaliste;*
- *presenza di un sistema di aree verdi non sufficientemente strutturato che comprende aree ortive, aree incolte e aree intercluse e marginali,*

e degli obiettivi per l'UTOE 6p del PSI:

- *tutelare e gestire attivamente i beni di dichiarato valore paesaggistico e culturale nel rispetto delle disposizioni del Piano Paesaggistico e della conseguente disciplina del presente Piano e del Piano Operativo;*

Il Piano di Recupero rispetta pienamente tali indicazioni in quanto:

- prevede la riqualificazione urbanistica e paesaggistica di uno spazio in abbandono da quasi 20 anni incrementando le aree a verde pubblico lungo le mura e prevedendo un nuovo collegamento ciclopedonale tra il quartiere retrostante le mura ed il centro storico;
- elimina funzioni pubbliche (area trattamenti rifiuti) ad oggi scarsamente compatibili con l'assetto del contesto storico;

- il piano è stato sottoposto alla procedura di conformazione al PIT con valenza di piano paesaggistico (valutazioni a cui si rimanda per le specifiche), garantendo la salvaguardia dei caratteri storico-architettonici e stilistici del tessuto matrice medievale (mura storiche).

Il medesimo DM 1444/68 all'art. 4 indica per le Zone A) che *l'Amministrazione comunale, qualora dimostri l'impossibilità - per mancata disponibilità di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa - di raggiungere le quantità minime di cui al precedente articolo 3, deve precisare come siano altrimenti soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature.*

Considerato che ai sensi dell'art. 5 del DM 1444/68, a fronte di un superficie di progetto pari a 1820 mq di progetto, devono essere reperiti ($1.820 \text{ mq}/100 \cdot 80 = 1456/2$ - per le zone A, UTOE 2 il PS prescrive la metà degli standard) 728 mq di superfici a standard, ovvero almeno la metà destinati a vedere pubblico (circa 365 mq), e che all'interno dell'area di intervento si prevede la cessione di 455 mq di area a verde, si ritiene che il piano sia pienamente conforme al DM stesso. Si evidenzia che la monetizzazione delle aree in eccesso previste dal RU e destinate a verde sono state correttamente destinate alla realizzazione del percorso ciclo-pedonale e contestuale sistemazione idraulica dell'area come da obiettivo del RU stesso che prevede:

Qualora non sia possibile reperire le superfici indicate nel lotto in esame, sono ammesse forme di perequazione con l'individuazione e la trasformazione di aree di proprietà del soggetto attuatore ritenute idonee a soddisfare specifiche esigenze dell'Amministrazione Comunale in relazione ai contenuti e agli obiettivi della "Variante Stadio".

In particolare, tale previsione facilita l'ingresso ciclopedonale verso lo stadio.

C) In merito alle definizioni edilizie unificate di cui al DPGR 39/R/2018, con determina 437/2019 è stato esplicitato che ad oggi risulta ancora applicabile il DPGR 64/R/2013.

Con riferimento alle osservazioni, si evidenzia che:

Punti 1-2-3: l'osservazione parte da un presupposto errato individuando l'area fuori dal centro storico e pertanto le osservazioni che ne discendono non sono pertinenti. Si rimanda tuttavia alla risposta di cui all'osservazione n. 1 in merito alla questione del carico urbanistico.

Punto 4: come precedentemente evidenziato, il Piano di Recupero prevede un'adeguata previsione di dotazioni territoriali come da DM 1444/68 e Regolamento Urbanistico e conforme ai principi generali di cui all'art. 4 della LR 65/2014, infatti oltre alle previsioni di legge delle dotazioni necessarie reperibili in loco, la restante monetizzazione è mirata al miglioramento della mobilità in conformità agli obiettivi della Variante Stadio.

Punto 5: a fronte di una superficie permeabile esistente di 276 mq, il piano di recupero prevede un notevole incremento della superficie permeabile, in quanto parte dell'area (455 mq) viene ceduta all'amministrazione come verde pubblico. Per la restante parte che rimane privata viene comunque garantito il 25 % della superficie permeabile (1.141 mq come da vedi tav 36 adottata) come da normativa vigente. Nelle NTA si dà la possibilità di garantire tale percentuale attraverso sistemi alternativi di auto contenimento in caso di impossibilità oggettiva al reperimento della superficie richiesta che verrà verificata in sede di permesso di costruire.

punto 6: Il medesimo DM 1444/68 all'art. 4 indica per le Zone A) che *l'Amministrazione comunale, qualora dimostri l'impossibilità - per mancata disponibilità di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni*

della zona stessa - di raggiungere le quantità minime di cui al precedente articolo 3, deve precisare come siano altrimenti soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature.

Ai fini della riqualificazione dell'area ed alla tutela delle mura storiche risulta impossibile reperire più parcheggi di quelli previsti. Le quantità minime sono comunque garantite attraverso la monetizzazione. L'alternativa sarebbe quella di ridurre le volumetrie previste e di rendere non fattibile l'intervento e quindi lasciando degrado sul territorio.

punti 6-7-8-9-13-14-16-18

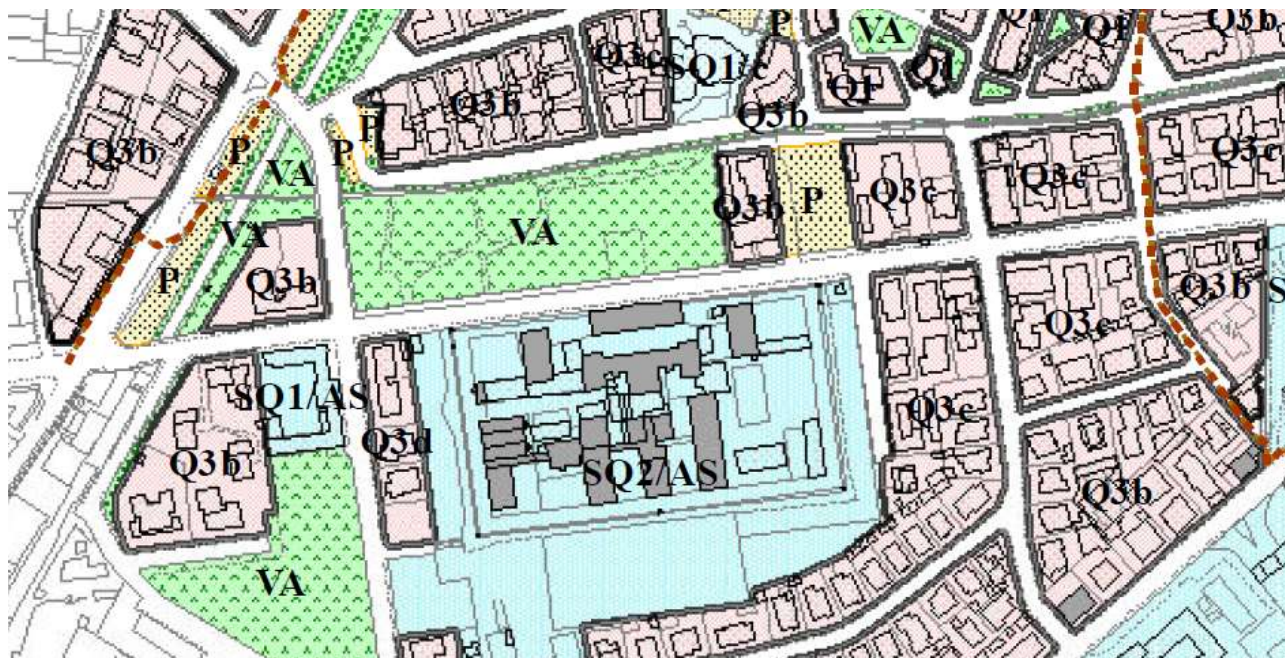
come precedentemente dimostrato, il rispetto del DM 1444/68 risulta soddisfatto.

punti 10-11-19-20: i parcheggi oggetto di monetizzazione sono quelli derivanti dal DM 1444/68 e dal RU. I parcheggi di relazione vengono reperiti completamente in loco e non monetizzati.

Per quanto riguarda il parcheggio temporaneo dei mezzi di manovra, si ritiene corretta l'osservazione e si propone l'**accoglimento**, come da indicazioni contenute nella Relazione del servizio Mobilità (già illustrata alla precedente Osservazione n. 1)

punti 12-20:

La norma fa riferimento a posti auto da utilizzare in occasione di manifestazioni sportive; tenuto conto della collocazione dello Stadio esistente, costituisce obiettivo della "Variante Stadio", garantire la disponibilità di spazi per la sosta in aree facilmente raggiungibili dallo stadio o comunque in aree ritenute idonee dall'Amministrazione Comunale in considerazione delle linee di Trasporto Pubblico disponibili e/o attivabili e delle strategie e azioni di mobilità sostenibile già avviate e programmate.



Estratto R.U. – parcheggio in previsione lungo via Don Bosco

L'iniziativa in esame oltre a garantire il recupero e la riqualificazione di un immobile in degrado in un ambito di specifico interesse paesaggistico (c.f.r. documentazione fotografica sotto riportata), rende disponibile un parcheggio per circa 60 posti auto e consente di finanziare in parte la realizzazione di un ulteriore parcheggio già previsto dal R.U. vigente ma ancora non esistente.



Documentazione fotografica



Vista area verso le mura



Vista area dalle mura

L'intervento concorre, quindi al miglioramento delle dotazioni infrastrutturali e alla sostenibilità delle previsioni della "Variante Stadio".

punto 17-18-19: i parcheggi oggetto di monetizzazione sono quelli derivanti dal DM 1444/68 e dal RU. I parcheggi di relazione vengono reperiti completamente in loco e non monetizzati.

punto 18-19: vedi risposte precedenti.

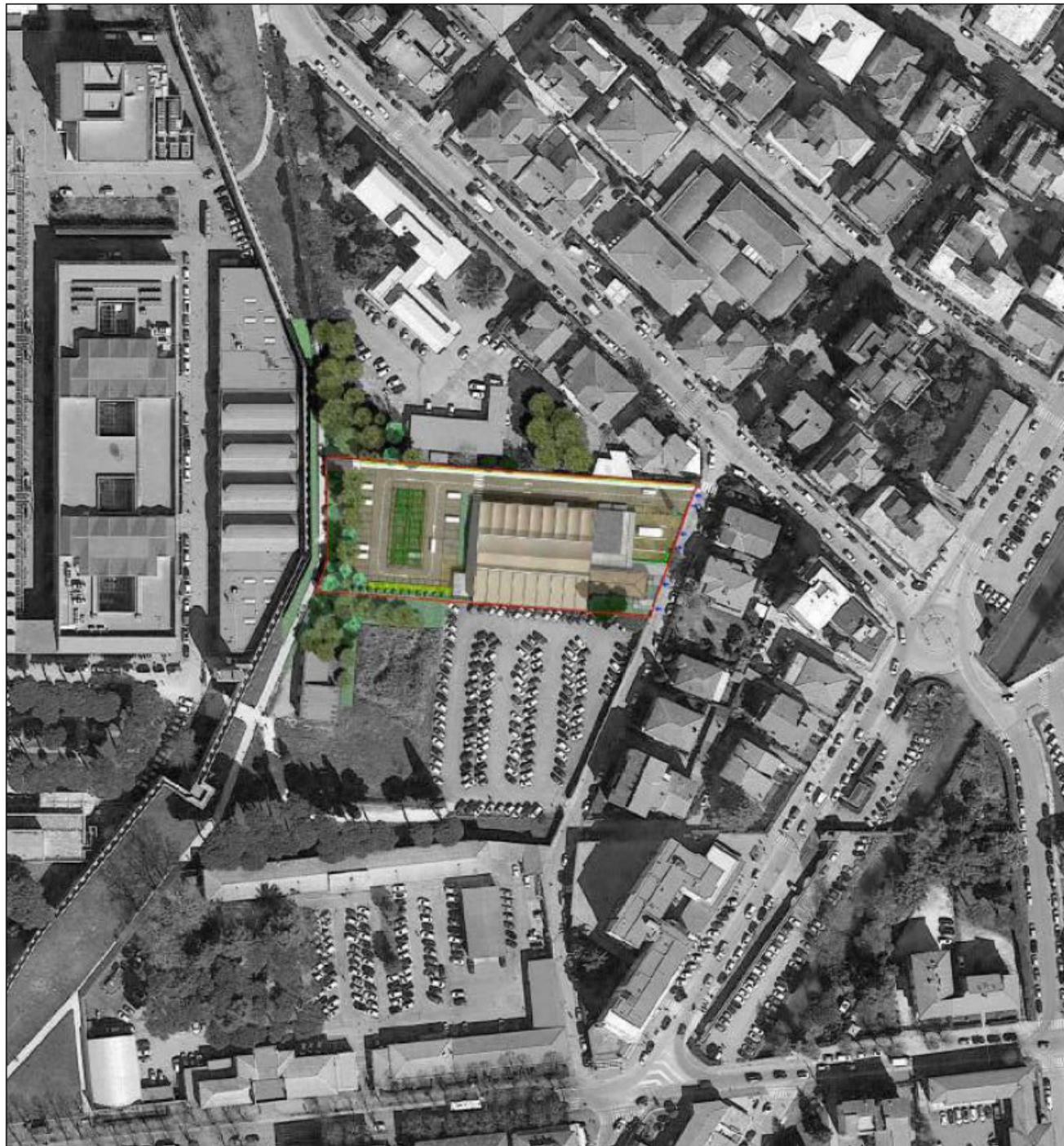
L'osservazione si ritiene ACCOGLIBILE solo per quanto riguarda il parcheggio temporaneo dei mezzi di manovra che deve essere reperito in loco. L'Ufficio alla luce dell'osservazione proposta e preso atto dell'errore rilevato e delle integrazioni pervenute (di cui all'allegato 2 della proposta di Delibera), propone la sostituzione della Tav. 34 adottata, che dia atto del reperimento aggiuntivo di tale parcheggio.

CONTRIBUTO ARPAT

prot. 0077294/2021 del 29/07/2021

Adozione Piano di Recupero di iniziativa privata denominato "Area immobiliare ex-GEA" finalizzato alla realizzazione di riqualificazione di edificio esistente a scopo commerciale e direzionale in via Emanuele Filiberto loc. Pisa, e contestuale adozione, ai sensi dell'art. 8, comma 6 della l.r. n. 10/2010 del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica. Avvio delle consultazioni per la VAS Contributo Istruttorio

Trattasi di contributo istruttorio inerente il procedimento di Valutazione Ambientale strategia ai sensi della LR 10/2010, non oggetto di valutazione urbanistiche, si rimanda pertanto al provvedimento del Nucleo Comunale per le Valutazioni Ambientali, prot. 0113302/2021 del 05/11/2021, autorità competente per la VAS ai sensi della deliberazione GC n 115 del 02/07/2012, con il quale viene espresso, ai sensi dell'art. 26 della L.R. n. 10/2010, PARERE MOTIVATO positivo condizionato (All. 5 alla proposta di Delibera);



Comune di Pisa

PIANO DI RECUPERO
AREA IMMOBILE EX-GEA
Via Emanuele Filiberto Duca d'Aosta

committente



Cemes spa
Via Mondulungo, 15/17 • 56122 Pisa
Tel. +39 050 562239
Fax +39 050 561780
e-mail: info@cemespa.com

coordinamento e progetto architettonico



Società di Ingegneria Leonardo S.p.A.
Arch. Settore R&E
Via San Martino 1, 56125 PISA
Tel. +39 050 6132901 Fax +39 050 6132920
E-mail: a.re@leonardospa.com

progetto strutture e impianti






INGECO S.p.A.
Via Madonna 38 • 56124 PISA
tel. +39 050 971185
Pisa IVA 01759050501
e-mail: segreteria@ingeco.com

geologia

Geol. Fabrizio Alvares

Geol. Fabrizio Alvares
Via L. Muratori 1 - San Giuliano Terme
Tel. +39 050 7213909
E-mail: fabrizio.alvares@gnm.com



<p>COMUNE DI PISA</p>	<p>commitente</p>  <p>Cemes s.p.a. Via Montebello, 15/17 - 56122 Pisa Tel. +39 050 562238 Fax +39 050 561780 email: info@cemes-spa.com</p>	<p>coordinamento e progetto architettonico</p>  <p>Architetto Salvatore Ra Via San Marco, 1 - 56125 Pisa Tel. +39 050 5132611 Fax +39 050 5132622 email: segreteria@leonardoprogetti.com</p>	<p>progetto impianti e strutture</p>  <p>INGECO S.r.l. Via Matteotti, 30 - 56124 PISA Tel. +39 050 5711152 Pisa - IVA 0175820521 e-mail: ingeco@ingecorif.com www.ingecorif.com</p>	<p>PIANO DI RECUPERO AREA IMMOBILE EX-GEA Via Emanuele Filiberto Duca d'Aosta</p>	<p>Descrizione elaborato</p> <p>INQUADRAMENTO TERRITORIALE</p>	<p>Data</p> <p>SETT. 2020</p>	<p>Scala</p> <p>-</p>	<p>Prot.</p> <p>289</p>	<p>Tavola</p> <p>01</p>
---------------------------	---	---	---	--	--	-----------------------------------	-----------------------	-------------------------	-------------------------



Comune di Pisa
 Direzione D-10
 Urbanistica e Edilizia Privata

Variante al Regolamento Urbanistico vigente
 Scheda Ambito 34 – Area ex-Gea – via E.Filiberto

Stato Attuale



Stato Variato





COMMITTENTE COMUNE DI PISA	COORDINAMENTO E PROGETTO ARCHITETTONICO CEMES Cemes s.p.a. Via Montebello, 15/17 - 56122 Pisa Tel. +39 050 562208 Fax +39 050 561780 email: info@cemes-spa.com	COORDINAMENTO E PROGETTO ARCHITETTONICO LEONARDO Architetto Salvatore Ra Via San Martino, 1 - 56125 Pisa Tel. +39 050 612961 Fax +39 050 612962 email: segreteria@leonardo-progetti.com	PROGETTO IMPIANTI E STRUTTURE INOECO INOECO S.r.l. Via Montebello, 38 - 56124 Pisa Tel. +39 050 5711182 Fax +39 050 5711182 email: info@inoeco.com www.inoeco.com	DESCRIZIONE ELABORATO R.U. COMUNALE - SCHEDA AMBITO 34	DATA SETT. 2020	SCALA -	PROT. 289	TAVOLA 12
					PIANO DI RECUPERO AREA IMMOBILE EX-GEA Via Emanuele Filiberto Duca d'Aosta			

STATO DI FATTO - FOTO AEREA



LEGENDA

 Area in oggetto

committente COMUNE DI PISA  Cemes s.p.a. Via Montecatini, 15/17 - 56122 Pisa Tel. +39 050 962208 Fax +39 050 961780 email: info@cemes-spa.com		coordinamento e progetto architettonico LEONARDO Architetto Salvatore Re Via San Matteo, 1 - 56125 Pisa Tel. +39 050 912391 Fax +39 050 912392 email: sagremla@leonardoprogetti.com		progetto impianti e strutture INOECO INGECO S.r.l. Via Matteotti, 28 - 56124 PISA Tel. +39 050 917152 PISA Via D. 175660501 email: sagremla@ingecof.com www.ingecof.com		Descrizione elaborato PIANO DI RECUPERO AREA IMMOBILE EX-GEA Via Emanuele Filiberto Duca d'Aosta		Data SETT. 2020	Scala 1:500	Prof. 289	Tavola 02
---	--	--	--	--	--	--	--	-----------------------	----------------	--------------	--------------






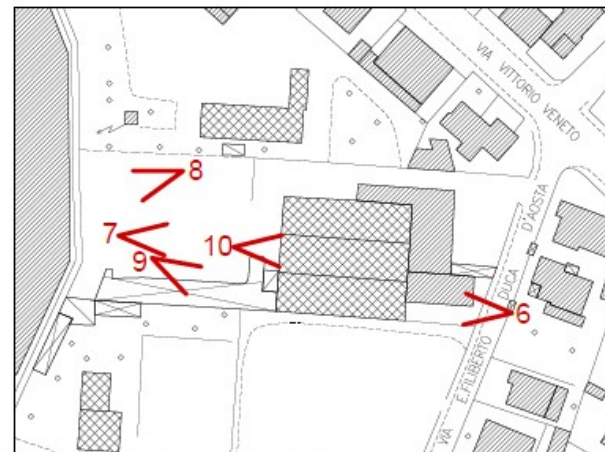
committente		coordinamento e progetto architettonico		progetto impianti e strutture		Descrizione elaborato	Data	Scala	Prot.	Tavola	
COMUNE DI PISA 	CEMES s.p.a. Via Montebello, 15/17-56122 Pisa Tel. +39 050 562290 Fax +39 050 561765 email: info@cemes-epa.com		Architetto Salvatore Re Via San Martino, 1 - 56135 Pisa Tel. +39 050 6132601 Fax +39 050 6132650 email: s.re@leonardoprogetti.com		INOECO S.r.l. Via Mazzini, 36 - 56124 PISA Tel. +39 050 2711185 Piazza San Omero, 20/21 e-mail: ingegneria@inoecof.com www.inoecof.com	PIANO DI RECUPERO AREA IMMOBILE EX-GEA Via Emanuele Filiberto Duca d'Aosta	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA VISTE 3D	SETT. 2020	-	289	03



foto n.6



foto n.7



planimetria di riferimento

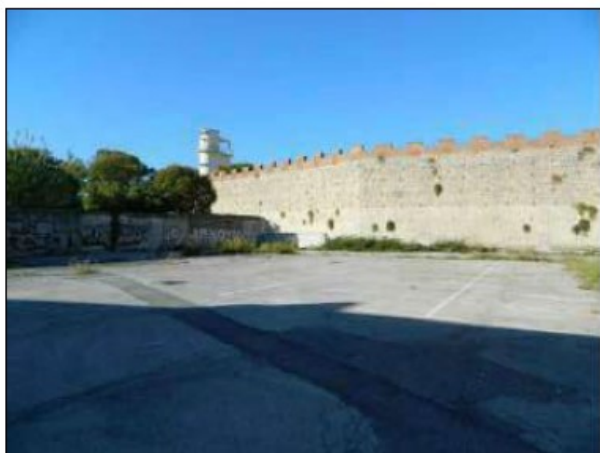


foto n.8

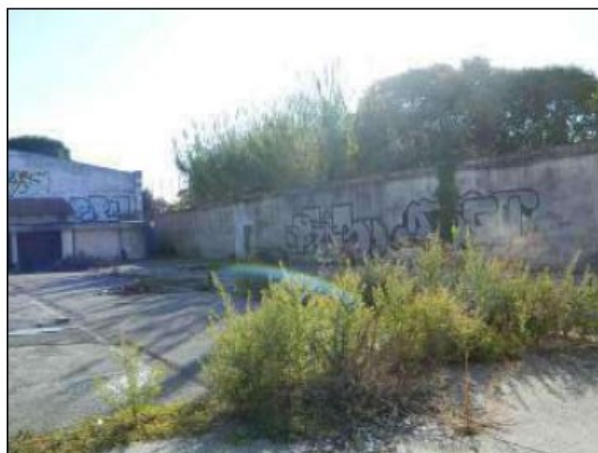


foto n.9



foto n.10




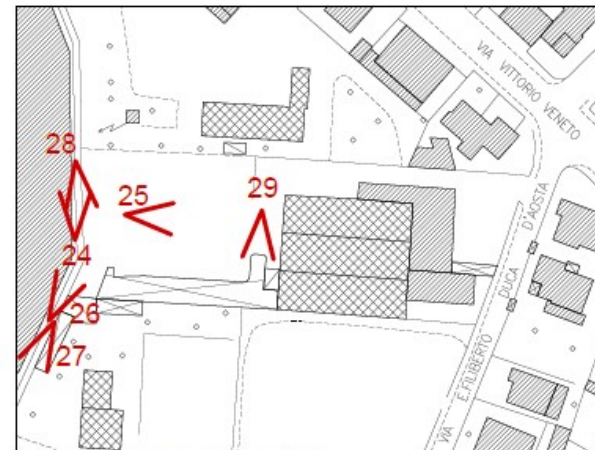
COMUNE DI PISA  <small>Cemes s.p.a. Via Monteleone, 15/17 - 56122 Pisa Tel. +39 050 562234 Fax +39 050 561790 email: info@cemis-spa.com</small>	<small>coordinamento e progetto architettonico</small>  <small>Architettura Salvatore Re Via San Marco, 1 - 56125 Pisa Tel. +39 050 6122661 Fax +39 050 6122602 email: sgratze@leonardoprogetti.com</small>	<small>progetto impianti e strutture</small>  <small>INGECO S.r.l. Via Matteotti, 36 - 56124 Pisa Tel. +39 050 6711166 Pisa Via 0175262501 e-mail: sgratze@ingecor.com www.ingecor.com</small>	<small>Descrizione elaborato</small> PIANO DI RECUPERO AREA IMMOBILE EX-GEA Via Emanuele Filiberto Duca d'Aosta		<small>Descrizione elaborato</small> DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	<small>Data</small> SETT. 2020	<small>Scala</small> -	<small>Prot.</small> 289	<small>Tavola</small> 05
			<small>committente</small> COMUNE DI PISA						



foto n.24



foto n.25



planimetria di riferimento



foto n.26

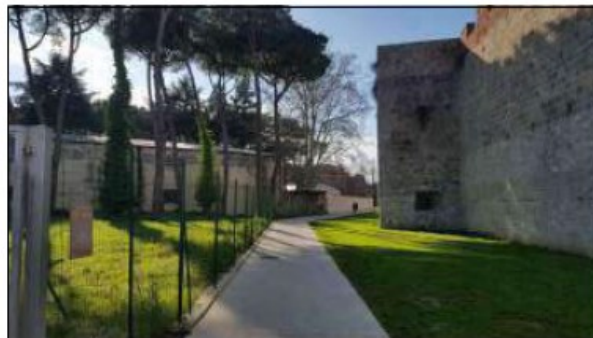





foto n.27



foto n.28



foto n.29

committente		coordinamento e progetto architettonico		progetto impianti e strutture		Descrizione elaborato	Data	Scala	Prof.	Tavola	
COMUNE DI PISA 	Cemes s.p.a. Via Montebello, 15/17 - 56122 Pisa Tel. +39 050 562208 Fax +39 050 561790 email: info@comes-spa.com		Architetto Salvatore De Via San Martino, 1 - 56125 Pisa Tel. +39 050 6132691 Fax +39 050 6132620 email: segreteria@leonardoprogetti.com		INGECO S.r.l. Via Matteucci, 36 - 56124 PISA Tel. +39 050 9711185 Piazza VIA S. VINCENZO 501 e-mail: segreteria@ingecorset.com www.ingecorset.com	PIANO DI RECUPERO AREA IMMOBILE EX-GEA Via Emanuele Filiberto Duca d'Aosta	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	SETT. 2020	-	289	08

STATO ATTUALE - PLANIMETRIA GENERALE



LEGENDA

- Area in oggetto
- 01 area a parcheggio esistente
- area non pavimentata - superficie permeabile
- superficie in asfalto
- albero esistente

SUPERFICIE TERRITORIALE
(Sf) 4.946 mq

SUP. NON PERMEABILE ESISTENTE
 aree parcheggio 01 2.770 mq
 aree pavimentata 04 35 mq

TOTALE SUP. NON PERMEABILE 2.805 mq

SUP. PERMEABILE ESISTENTE
 aree verde 02 186 mq
 aree verde 03 90 mq

TOTALE SUP. PERMEABILE 276 mq

TOTALE SUP. PERTINENZIALE ESTERNA ESISTENTE
3.081 mq

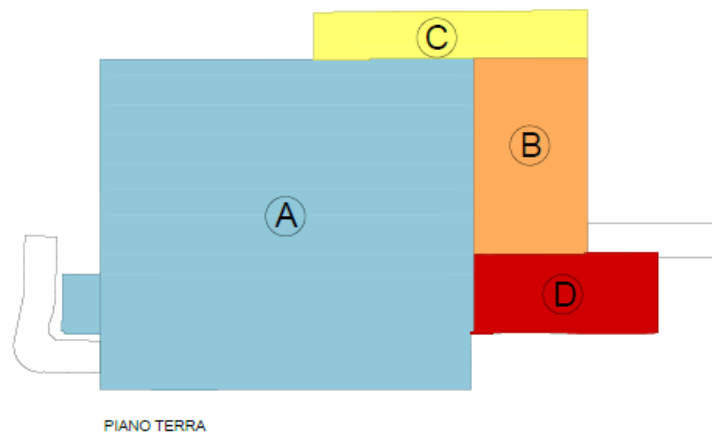


COMUNE DI PISA	committente 	coordinamento e progetto architettonico 	progetto impianti e strutture 	INGECO S.r.l. Via Marconi, 30 - 56124 PISA tel. +39 050 5111156 P.le della V.A. 0175250501 e-mail: ingegneri@ingecostudio.com www.ingecostudio.com
-----------------------	-----------------	---	-----------------------------------	---

PIANO DI RECUPERO
AREA IMMOBILE EX-GEA
 Via Emanuele Filiberto Duca d'Aosta

Descrizione elaborato STATO ATTUALE PLANIMETRIA GENERALE	Data SETT. 2020	Scala 1:500	Prot. 289	Tavola 16
--	--------------------	----------------	--------------	--------------

STATO ATTUALE - SUPERFICIE COPERTA (S.c.)



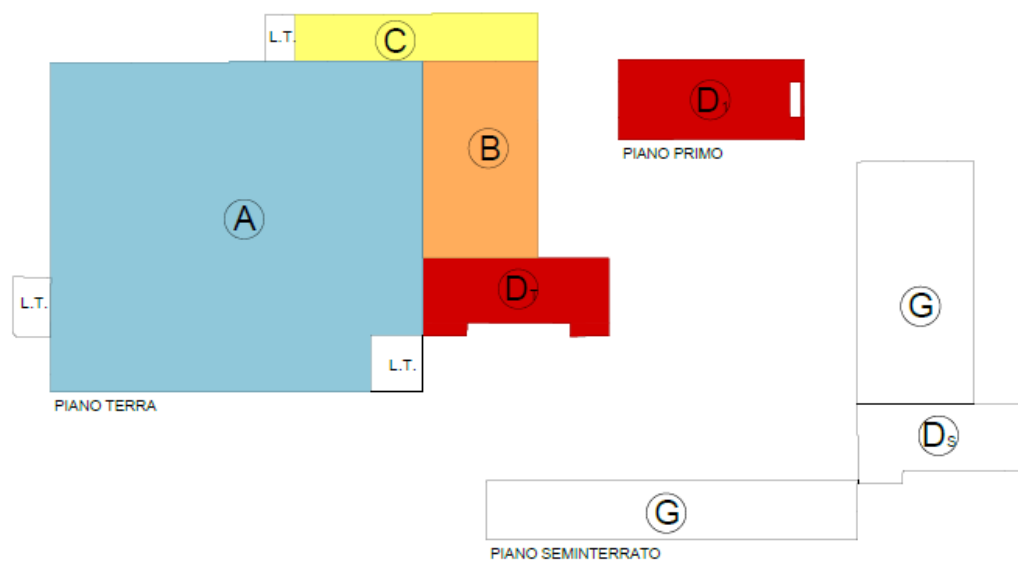
S.c. STATO ATTUALE

■ A) SUP. COPERTA	1.262 mq
■ B) SUP. COPERTA	223 mq
■ C) SUP. COPERTA	131 mq
■ D) SUP. COPERTA	147 mq

SOMMA 1.763 mq



STATO ATTUALE - SUPERFICIE UTILE LORDA (S.U.L.) - VOLUME



S.U.L. ESISTENTE

■ A) S.U.L.	1.206 mq
■ B) S.U.L.	227 mq
■ C) S.U.L.	115 mq
■ D _r) S.U.L.	131 mq
■ D _i) S.U.L.	145 mq
■ D _e) S.U.L.	0 mq
■ G) S.U.L.	0 mq

SOMMA 1.824 mq

H INTERNE

4,98/8,90 ml
4,00 ml
2,98 ml
3,00 ml
2,98 ml
2,98 ml
2,98 ml

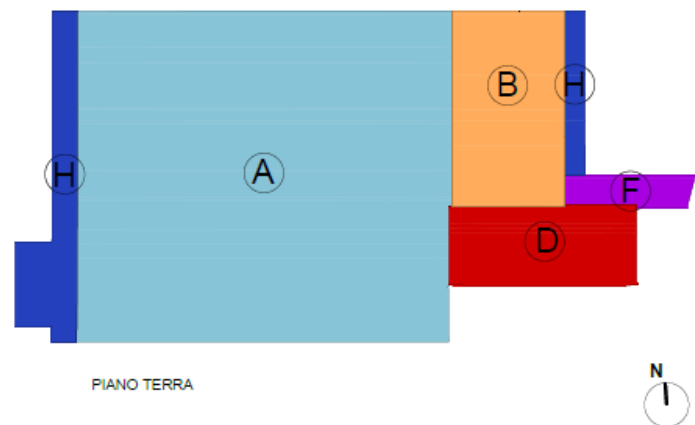
VOLUME ATTUALE

A) V _{vui} (H _{vui} +3,50ml)	4.221 mq
B) V _{vui} (H _{vui} +3,50ml)	795 mq
C) V	343 mq
D _r) V	393 mq
D _i) V	429 mq
D _e) V	0 mq
G) V	0 mq

SOMMA 6.181 mq



STATO DI PROGETTO - SUPERFICIE COPERTA (S.c.) E DESTINAZIONE D'USO



Destinazioni d'uso:

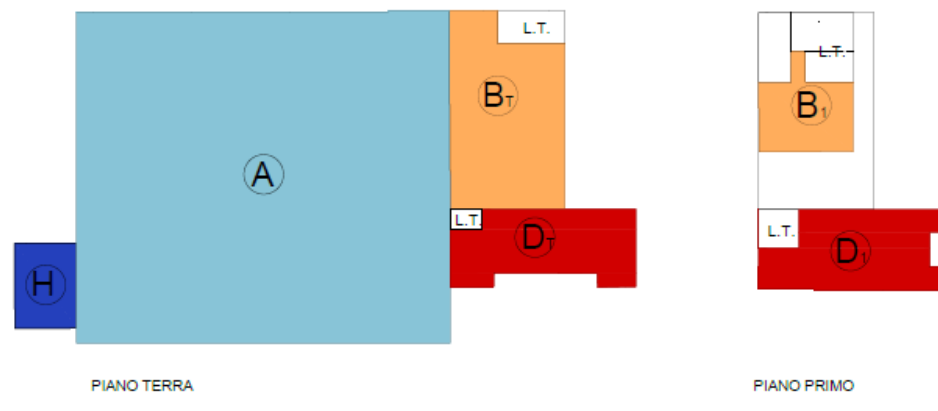
- Superficie di Vendita, reception, area lavorazioni e aree complementari
- Magazzini, uffici e spogliatoi
- Area filtro (pensiline L=2,50 m)
- Direzionale
- Rampa di ingresso al parcheggio seminterrato

S.c. DI PROGETTO

■ A) SUP. COPERTA	1.235 mq
■ B) SUP. COPERTA	222 mq
■ F) SUP. COPERTA	0 mq
■ H) SUP. COPERTA	147 mq
■ D) SUP. COPERTA	147 mq
SOMMA	1.751 mq

VERIFICA S.c. DI PROGETTO **1.751 mq**
< 1.763 mq S.c. ESISTENTE

STATO DI PROGETTO - SUPERFICIE UTILE LORDA (S.U.L.) - VOLUME



S.U.L. DI PROGETTO

■ A) S.U.L.	1.237 mq
■ B _T) S.U.L.	205 mq
■ B ₁) S.U.L.	70 mq
■ H) S.U.L.	53 mq
■ D _T) S.U.L.	125 mq
■ D ₁) S.U.L.	130 mq
SOMMA	1.820 mq

H INTERNE

4,98/8,90 ml
4,00 ml
2,98 ml
3,00 ml
3,00 ml
2,96 ml

VOLUME DI PROGETTO

A) V _{Vui} (H _{Vui} =3,50m)	4.330 mq
B _T) V _{Vui} (H _{Vui} =3,50m)	718 mq
B ₁) V	209 mq
H) V	159 mq
D _T) V	375 mq
D ₁) V	385 mq
SOMMA	6.176 mq

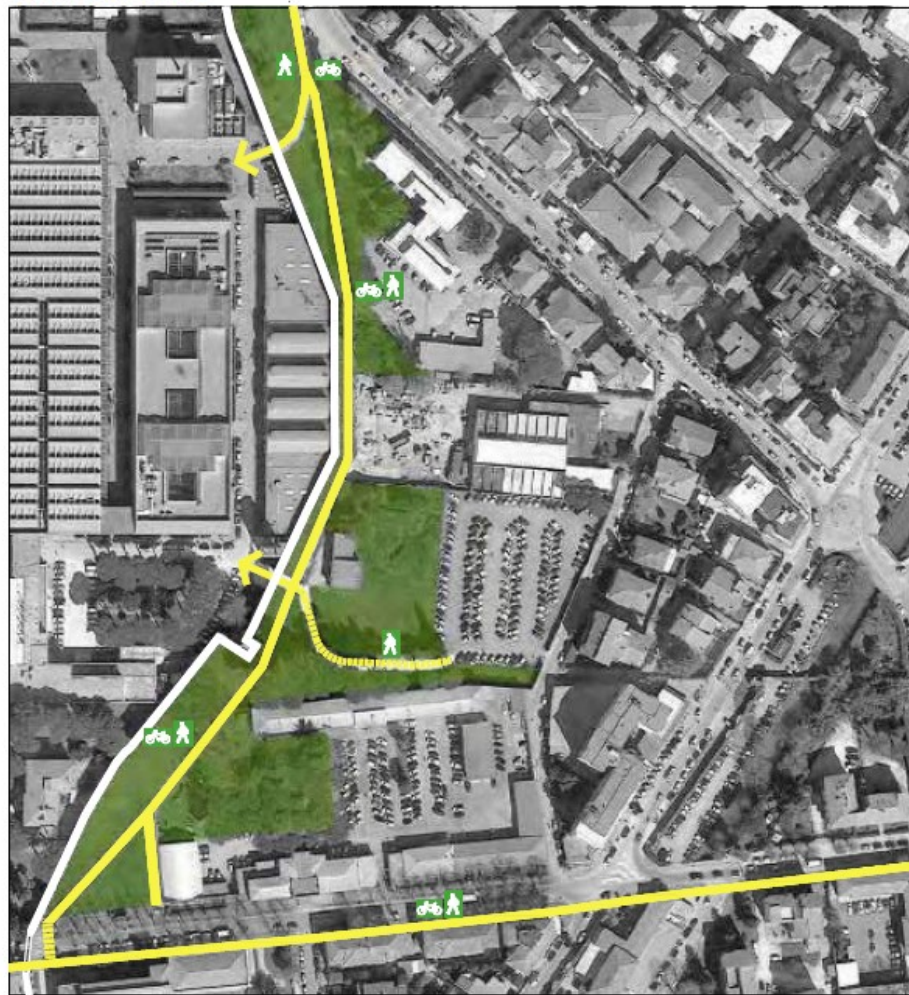
VERIFICA

S.U.L. DI PROGETTO **1.820 mq** < **1.824 mq** S.U.L. ESISTENTE

VOLUME DI PROGETTO **6.176 mq** < **6.181 mq** VOLUME ESISTENTE

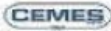


COMUNE DI PISA	committente	coordinamento e progetto architettonico	progetto impianti e strutture	PIANO DI RECUPERO AREA IMMOBILE EX-GEA Via Emanuele Filiberto Duca d'Aosta	Descrizione elaborato	Data	Scala	Prot.	Tavola
	Cemes s.p.a. Via Montebello, 15/17 - 56122 Pisa Tel. +39 050 563206 Fax +39 050 561790 email: info@cemes-pisa.com	Leonardo Architetto Salvatore Re Via San Matteo, 1 - 06125 Pisa Tel. +39 050 6132001 Fax +39 050 6132002 email: s.re@leonardopisa.com	INGECO 1101001011 - 01517041 COORDINAMENTO		INGECO S.r.l. Via Mellini, 38 - 56124 PISA Tel. +39 050 9711185 Partita IVA 01756050501 email: ingecor@ingecor.com www.ingecor.com	STATO DI PROGETTO VERIFICA SUPERFICIE COPERTA E DESTINAZIONI D'USO	GENN. 2021	1:500	289

STATO ATTUALE



PROPOSTA DI PROGETTO



COMUNE DI PISA 	committente CEMES s.p.a. Via Montebello, 15/17 - 56122 Pisa Tel. +39 050 562208 Fax +39 050 561780 email: info@cemes-spa.com	coordinamento e progetto architettonico  Leonardo Architetto Sabatino Re Via San Marco, 1 - 50135 Pisa Tel. +39 050 6132601 Fax +39 050 6132602 email: ingegner@leonardoprogetti.com	progetto impianti e strutture  INGECO s.r.l. Via San Marco, 30 - 50134 PISA Tel. +39 050 9711192 Piazza San Pietro 20/20/20 e-mail: ingegneria@ingecor.com www.ingecor.com	PIANO DI RECUPERO AREA IMMOBILE EX-GEA Via Emanuele Filiberto Duca d'Aosta	Descrizione elaborato RAPPORTO CON IL CONTESTO	Data SETT. 2020	Scala 1:2.000	Prot. 289	Tavola 25

STATO DI PROGETTO - PLANIVOLUMETRICO - INSERIMENTO PAESAGGISTICO

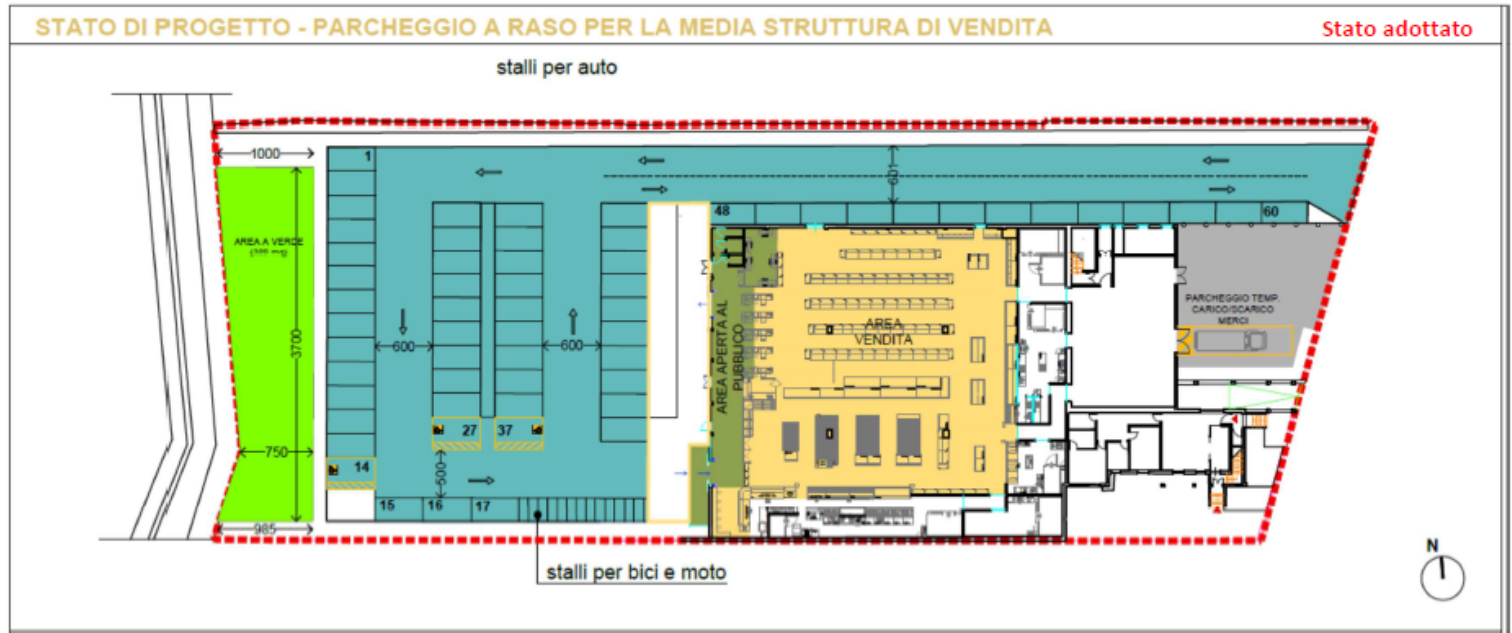


LEGENDA

- Area in oggetto
- 01 ingresso / uscita parcheggio utenti
- 02 viabilità a doppio senso
- 03 ingresso / uscita e area carico / scarico
- 04 Centro Commerciale (MSV)
- 05 percorso pedonale
- 06 parcheggi per 59 posti auto
- 07 accesso pista ciclabile
- 08 area verde alberata
- 09 parcheggio moto
- 10 parcheggio biciclette
- 11 isola ecologica
- 12 locale tecnico cabina di trasformazione
- 13 uffici pertinenziali

committente COMUNE DI PISA		coordinamento e progetto architettonico LEONARDO		progetto impianti e strutture INGECO		Descrizione elaborato PIANO DI RECUPERO AREA IMMOBILE EX-GEA Via Emanuele Filiberto Duca d'Aosta		Data MAR, 2021	Scala 1.500	Prot. 289	Tavola 26 rev.2
--------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	-------------------	----------------	--------------	--------------------

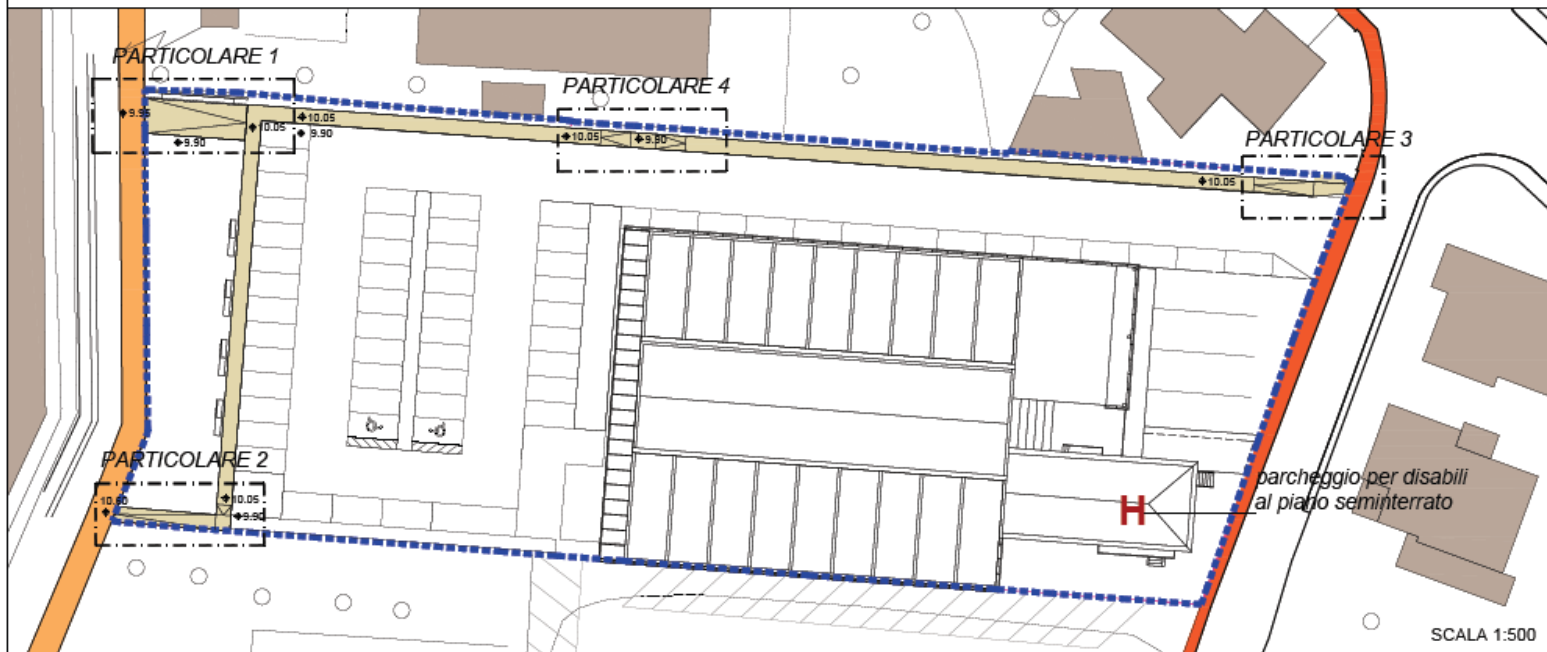
ADOTTATO



MODIFICATO CON
PAESAGGIO



STATO DI PROGETTO SISTEMAZIONI ESTERNE - VERIFICA SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE



LEGENDA

- Area in oggetto
- Pista ciclo pedonale pubblica esistente
- Marciapiede pubblico esistente
- Nuovo percorso pedonale ad uso pubblico larghezza minima 1,50 ml

VERIFICA SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

Ai sensi dell'art. 5 del D.P.G.R. 41/R del 2009 i percorsi pedonali hanno una larghezza minima di 1,5 m.

Ai sensi dell'art. 6 del D.P.G.R. 41/R del 2009 le rampe di raccordo tra il marciapiede di nuova realizzazione e le sedi stradali esistenti (marciapiede e pista ciclo-pedonale) hanno le seguenti caratteristiche:

- pendenza longitudinale non superiore al 5 % ;
- larghezza minima > 90 cm.

Ai sensi dell'art. 7 del D.P.G.R. 41/R del 2009 la pavimentazione è in calcestruzzo architettonico, un materiale antisdrucciolevole compatto e omogeneo.

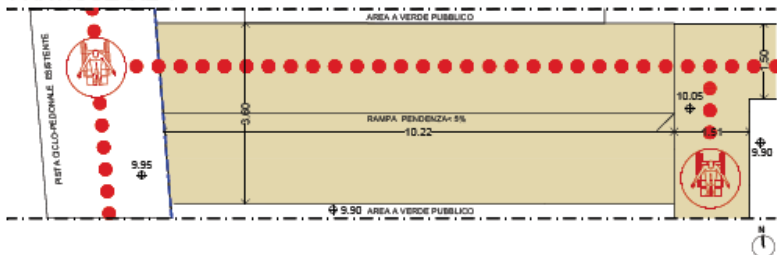
Ai sensi dell'art. 9 del D.P.G.R. 41/R del 2009 sono previsti posti auto (largh.3,4 m) nella misura minima di uno ogni 30

VERIFICA PARCHEGGI PER DISABILI (art.9 41/R)

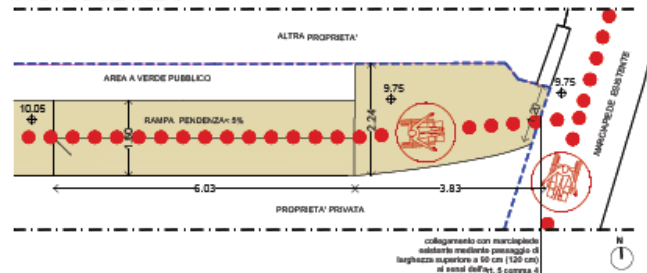
minimo richiesto:
stalli 61/30= 2,03 n°parcheggi

progetto:
H N. 3 POSTI AUTO PER DISABILI con larghezza di 3,4 m

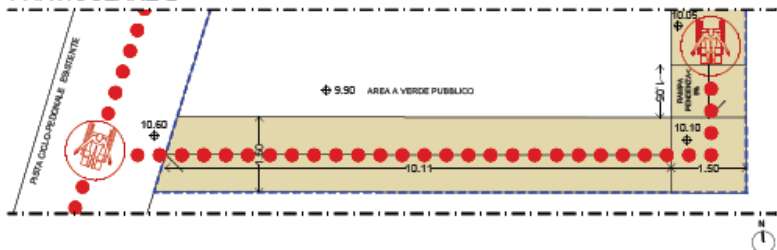
PARTICOLARE 1



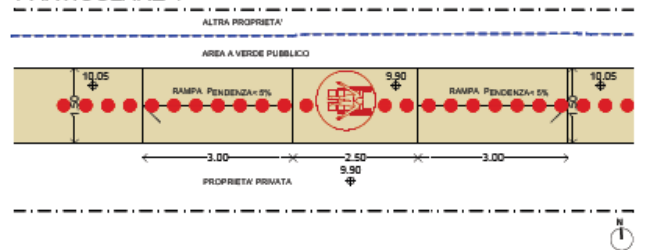
PARTICOLARE 3



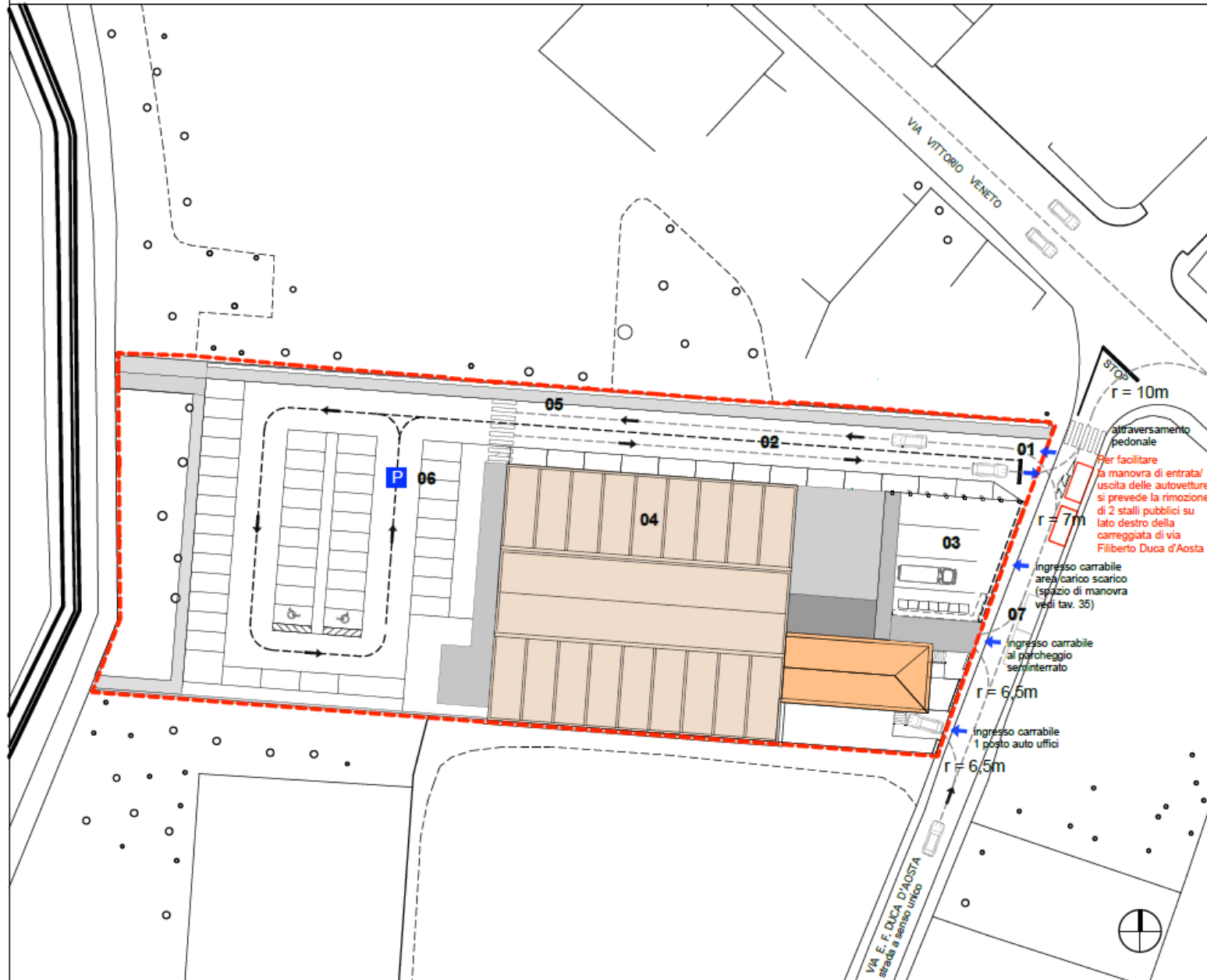
PARTICOLARE 2











PARTICOLARE 4



COMUNE DI PISA 	committente CEMES s.p.a. Via Montebello, 10/11 - 56122 Pisa Tel. +39 050 562209 Fax +39 050 561760 email: info@cemes-spa.com	coordinamento e progetto architettonico Leonardo Ac. Marco Salvatore Re Via San Martino, 1 - 56126 Pisa Tel. +39 050 613260 Fax +39 050 613260 email: info@leonardoparis.com	progetto impianti e strutture INOECO INGECO S.r.l.s. Via Sesto Martiro, 38 - 56134 PISA Tel. +39 050 971195 Partita IVA 01756502961 e-mail: ingegner@ingecor.com www.ingecor.com	Descrizione elaborato STATO DI PROGETTO SISTEMAZIONI ESTERNE - PERCORSO PEDONALE - VERIFICA SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE	Data SETT. 2020	Scala VARIE	Prot. 289	Tavola 32
	PIANO DI RECUPERO AREA IMMOBILE EX-GEA Via Emanuele Filiberto Duca d'Aosta							



LEGENDA

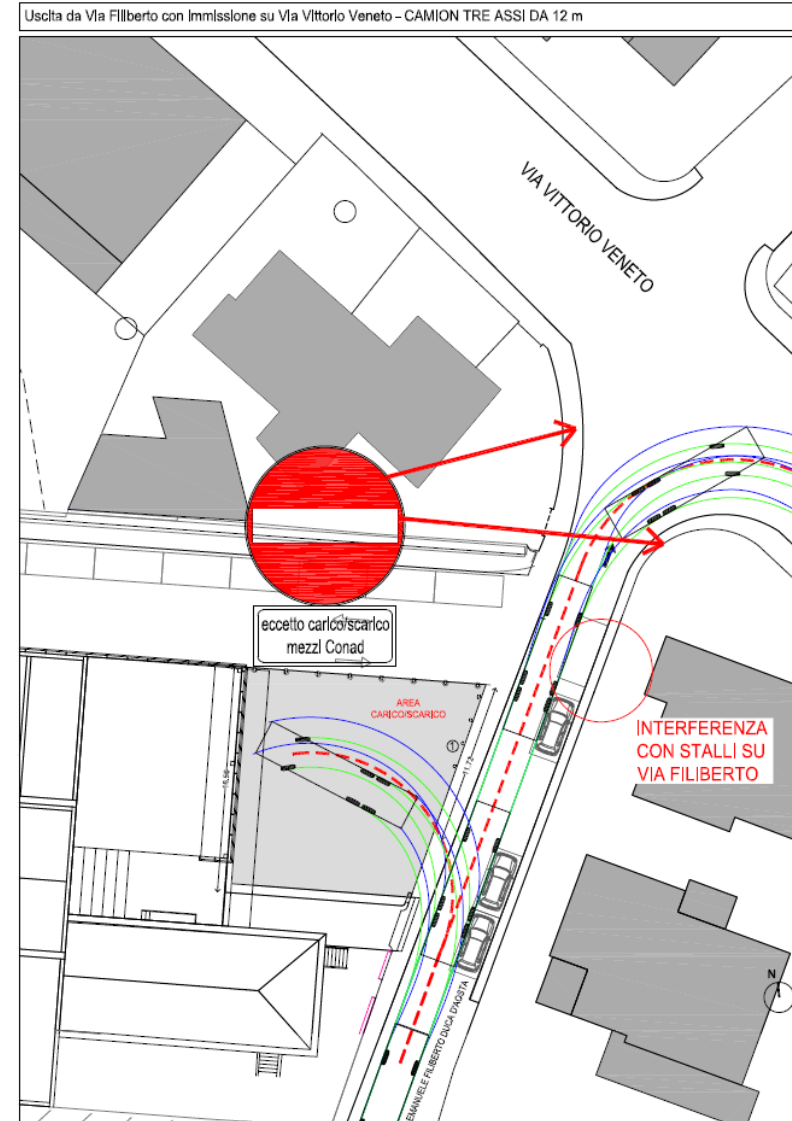
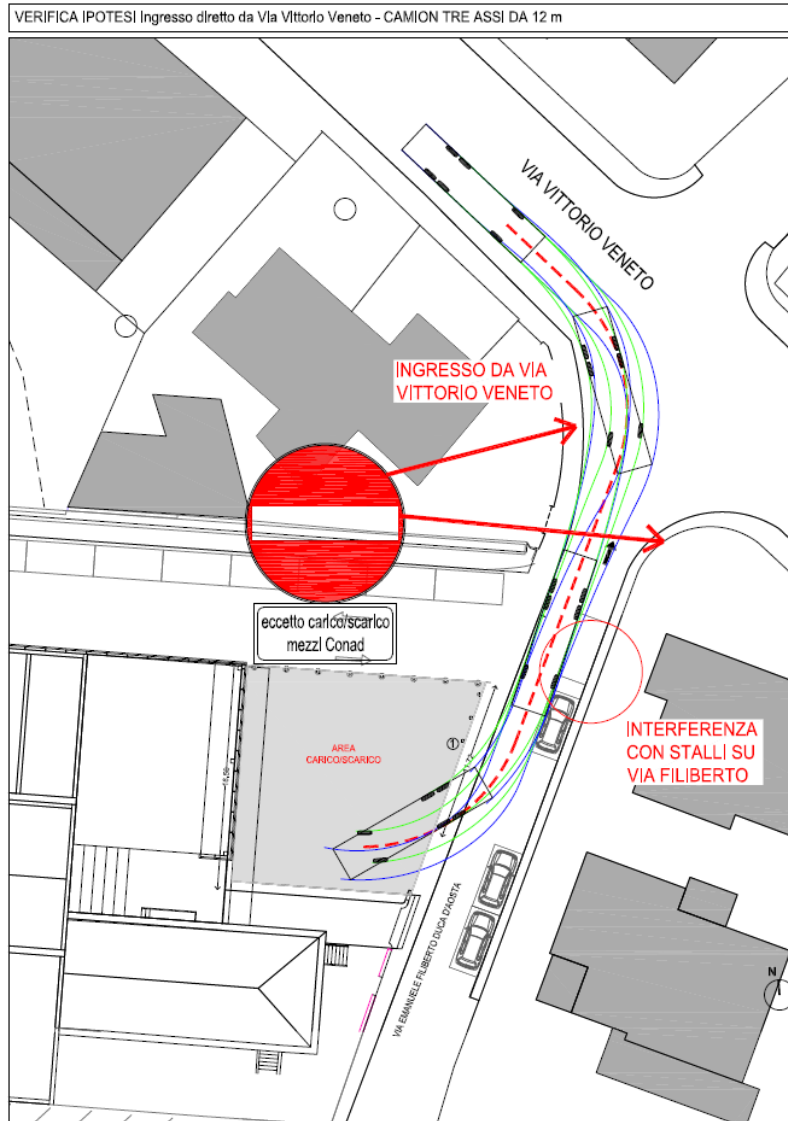
-  Area in oggetto
-  01 ingresso / uscita parcheggio utenti
-  02 viabilità a doppio senso
-  03 ingresso / uscita e area carico / scarico
-  04 Centro Commerciale (MSV) superiore a 800 mq
-  05 percorso pedonale
-  06 parcheggi per 59 posti auto
-  07 raccordi viari e raggi di curvatura di accesso all'attività commerciale e direzionale

Le prescrizioni di cui al comma 1 dell'art. 6 del DPGR 23/R/2020 sono soddisfatte ad eccezione del punto f) essendo presente un unico varco di collegamento tra il parcheggio e la viabilità pubblica.

Come evidenziato al comma 3. è prevista comunque una deroga da parte dell'Amministrazione comunale per interventi di riuso o rigenerazione urbana verificati e documentati i requisiti di sicurezza, efficienza e funzionalità delle soluzioni progettuali adottate.

<p>COMUNE DI PISA</p>	<p>committente CEMES Cemes s.p.a. Via Montebello, 10713 - 06122 PISA Tel. +39 050 862208 Fax +39 050 561730 email: info@cemes-spa.com</p>	<p>coordinamento e progetto architettonico LEONARDO Architettura Salvatore Re Via San Marco, 1 - 06125 PISA Tel. +39 050 8123001 Fax +39 050 8123002 email: segreteria@leonardoprogetti.com</p>	<p>progetto impianti e strutture INΘECO COORDINAMENTO INGECO S.r.l. Via Montebello, 38 - 06124 PISA Tel. +39 050 9711180 Partita IVA 01750605201 email: segreteria@ingecof.com www.ingecof.com</p>	<p>PIANO DI RECUPERO AREA IMMOBILE EX-GEA Via Emanuele Filiberto Duca d'Aosta</p>	<p>Descrizione elaborato STATO DI PROGETTO VERIFICA PRESCRIZIONI DPGR 23/R/2020 RACCORDI VIARI</p>	<p>Data GENN. 2021</p>	<p>Scala 1:500</p>	<p>Prof. 289</p>	<p>Tavola 35 bis rev.1</p>
-----------------------	--	--	---	---	--	----------------------------	------------------------	----------------------	------------------------------------

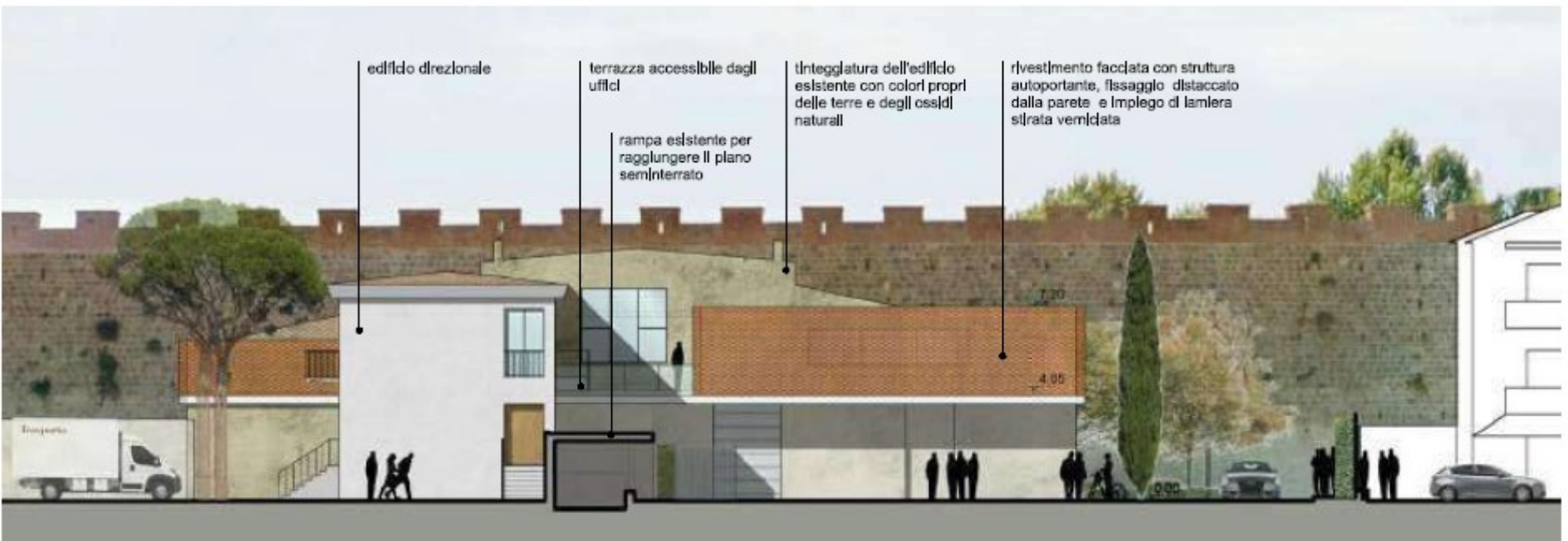
Studio tecnico volto a dimostrare la fattibilità circa l'accesso al sito in esame di autocarro tipo "3 assi"



ATTUALE



PROGETTO



PROSPETTO EST

ATTUALE



PROGETTO



PROSPETTO OVEST

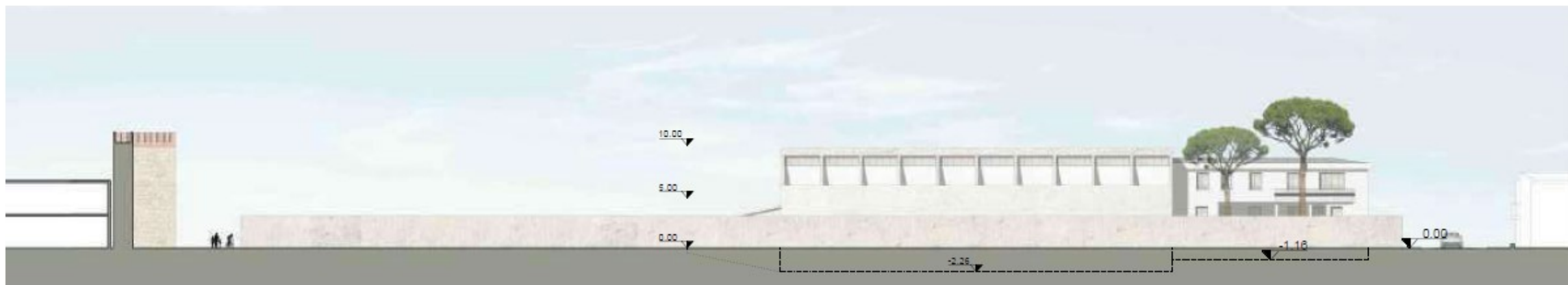


ATTUALE



PROSPETTO NORD

PROGETTO



ATTUALE



PROSPETTO SUD

PROGETTO