

**COMUNE DI PISA**  
DIREZIONE URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA  
SERVIZI AMMINISTRATIVI ALLA MOBILITÀ - ESPROPRI

**PIANO DI RECUPERO EX CASERMA CURTATONE E MONTANARA IN PISA, VIA  
GIORDANO BRUNO N. 42 ADOTTATO CON DELIBERA GIUNTA COMUNALE N. 288 DEL  
25.11.2021**

**ALL. B – FASCICOLO DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI**

N° OSSERVAZIONE	Prot. n.	PROPONENTE	SINTESI DEL CONTENUTO	CONTRODEDUZIONE
1	3666/2022	Direzione 10	Trattasi di osservazione finalizzata alla correzione di errori materiale e all'integrazione e precisazione dei contenuti del Piano di Recupero e in particolare delle Norma Tecniche di Attuazione per garantirne maggiore chiarezza e leggibilità	Viste le motivazioni illustrate nella stessa Osservazione, l'Ufficio propone di ACCOGLIERLA precisando che in virtù di quanto sopra dovranno essere integrati e modificati gli elaborati del PdR e le N.T.A. come da documentazione allegata.
2.1	3689/2022	Somma Andrea	Il proponente richiede l'incremento delle superfici a verde pubblico con contestuale riduzione degli spazi a parcheggio e delle aree a verde privato	<p>L'intervento proposto è conforme alle disposizioni vigenti in materia di dotazioni a parcheggio in quanto il R.U. prevede la realizzazione di parcheggi in misura superiore a quella delle norme nazionali; in ogni U.M.I è prevista la "monetizzazione" di alcuni posti auto in conformità alle disposizioni del R.U. e nei limiti dallo stesso previsti. Le aree a verde privato sono giardini a carattere pertinenziale a corredo delle unità immobiliari ubicate al piano terra dei diversi immobili e hanno lo scopo di garantire la privacy dei locali che vi si affacciano oltre che la disponibilità di spazi all'aperto per le stesse unità immobiliari. Si tratta comunque di aree a verde che concorrono alla qualificazione del contesto insediativo e della qualità dell'abitare, visti anche i contenuti della L.R. n. 78/2020 che prevede espressamente giardini "anche condominiali" come spazi di aggregazione e opportunità di coesione sociale.</p> <p>In virtù delle considerazioni esposte l'Ufficio propone di NON ACCOGLIERE l'Osservazione.</p>
2.2	3689/2022	Somma Andrea	Il proponente chiede di "progettare l'esecuzione dei lavori" tenendo conto dei	L'Osservazione è sostanzialmente finalizzata a migliorare la qualità del verde e dello spazio pubblico e risulta coerente con le indicazioni e prescrizioni emerse anche in sede di

			<p>contenuti dell'Atlante degli uccelli nidificanti <b><u>nell'area urbana di Pisa</u></b> e prevedendo azioni utili a non abbassare l'Indice di Naturalità</p>	<p>Conferenza Paesaggistica del 25/01/2022 (c.f.r. Verbale prot. n. 14588/2022). Gli elaborati del PdR e in particolare le N.T.A. dello stesso dovranno essere opportunamente integrati con espliciti riferimenti ai contenuti delle tavole relative alle sistemazioni a verde e alle prescrizioni impartite. L'Atlante degli uccelli nidificanti può costituire utile riferimento per l'individuazione delle essenze arboree più opportune ma in coerenza con quanto disposto dalla stessa Conferenza Paesaggistica la progettazione esecutiva dovrà essere redatta prima del rilascio del titolo abilitativo e dovrà essere corredata da opportuni studi specialistici.</p> <p>L'Ufficio propone pertanto di ACCOGLIERE PARZIALMENTE l'Osservazione in esame.</p>
2.3	3689/2022	Somma Andrea	<p>L'Osservazione è riferita alla scelta delle specie arboree e ripropone i temi delle precedenti osservazioni 2.1 e 2.2 privilegiando la destinazione a verde pubblico degli spazi inedificati.</p>	<p>Come già anticipato nelle precedenti controdeduzioni, l'individuazione delle essenze arboree di progetto e delle piante che dovranno essere abbattute è demandata in coerenza con quanto disposto dalla Conferenza Paesaggistica del 25/01/2022 (c.f.r. Verbale prot. n. 14588/2022) alla progettazione esecutiva delle sistemazioni a verde che dovrà essere redatta prima del rilascio del titolo abilitativo e dovrà essere corredata da opportuni studi specialistici. In conformità inoltre con i contenuti dell'Osservazione n. 1 le N.T.A. del PdR dovranno essere opportunamente integrate con espliciti riferimenti e prescrizioni derivanti dai contenuti delle tavole relative alle sistemazioni a verde e del Verbale della Conferenza Paesaggistica.</p> <p>L'Ufficio propone pertanto di NON ACCOGLIERE l'Osservazione in esame.</p>
2.4	3689/2022	Somma Andrea	<p>Il proponente richiede di procedere "all'eradicazione dell'Ailanto nell'area di</p>	<p>Come già anticipato nella precedente controdeduzione, l'individuazione delle essenze arboree di progetto e delle piante che dovranno essere abbattute è demandata in coerenza con quanto disposto dalla Conferenza</p>

			progetto” e alla sostituzione con specie autoctone.	<p>Paesaggistica del 25/01/2022 (c.f.r. Verbale prot. n. 14588/2022) alla progettazione esecutiva delle sistemazioni a verde che dovrà essere redatta prima del rilascio del titolo abilitativo e dovrà essere corredata da opportuni studi specialistici.</p> <p>In questa fase non è, pertanto, possibile introdurre ulteriori precisazioni e prescrizioni negli elaborati del PdR indicando espressamente le alberature da abbattere e la loro tipologia.</p> <p>L’Ufficio propone, pertanto, di NON ACCOGLIERE l’Osservazione in esame</p>
2.5	3689/2022	Somma Andrea	L’Osservazione propone l’introduzione di prescrizioni in merito alla manutenzione e gestione del verde “al fine di non arrecare danno e distruzione alla flora e alla fauna presente”	<p>La proposta è coerente con i contenuti del Piano di Recupero e delle disposizioni vigenti. L’Ufficio propone pertanto di ACCOGLIERE l’Osservazione in esame introducendo idonee precisazioni nelle N.T.A..</p>
2.6	3689/2022	Somma Andrea	Il proponente richiede che nei posti auto sia previsto l’impiego di prato armato con la messa a dimora di alberi di terza grandezza posizionati tra uno stallo e l’altro.	<p>Come già sottolineato in occasione della Conferenza Paesaggistica del 25/01/2022 (c.f.r. Verbale prot. n. 14588/2022), le pavimentazioni previste nel PdR derivano anche dagli esiti delle valutazioni dell’Arpat in merito al piano di caratterizzazione del sito. Fermo restando quanto sopra, è opportuno ribadire che l’individuazione delle essenze arboree di progetto e delle piante che dovranno essere abbattute è demandata in coerenza con quanto disposto dalla Conferenza Paesaggistica del 25/01/2022 alla progettazione esecutiva delle sistemazioni a verde che dovrà essere redatta prima del rilascio del titolo abilitativo e dovrà essere corredata da opportuni studi specialistici. In questa fase non è pertanto possibile introdurre ulteriori precisazioni e prescrizioni negli elaborati del PdR indicando espressamente la tipologia e le caratteristiche delle alberature.</p>

				L'Ufficio propone pertanto di NON ACCOGLIERE l'Osservazione in esame.
3	4014/2022	Leonora Rossi (FIAB)	L'Osservazione è finalizzata a introdurre nel "progetto" un "emendamento" relativo alla previsione di un adeguato numero di posti bici coperti (almeno 140).	<p>Premesso che gli spazi destinati a "posti bici" non corrispondono a specifica destinazione urbanistica e che pertanto non è corretto rilevare la "mancanza di un adeguato numero di posti bici" e quindi la contraddizione con gli obiettivi del PUMS, il soggetto attuatore ha prodotto in data 23.02.2022 con prot. n. 20555/22 planimetria descrittiva delle sistemazioni esterne documentando la possibilità di collocare posti bici in diverse aree e spazi: i contenuti del suddetto elaborato non sono da considerarsi prescrittivi, ma rispondono all'opportunità di garantire almeno un posto bici per ognuna delle unità immobiliari previste e posti bici a disposizione degli utenti delle attività direzionali e delle aree a verde pubblico.</p> <p>L'Ufficio propone pertanto di NON ACCOGLIERE l'Osservazione in esame</p>
4.1	4046/2022	Legambiente	Il proponente chiede la riduzione del numero delle unità abitative e degli stalli auto pertinenziali per aumentare la funzione pubblica dell'area e diminuire il "carico urbanistico".	<p>L'intervento è coerente con l'Atto di Indirizzo approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 49 del 14/12/2017 e successivamente recepito nel Regolamento Urbanistico nell'Appendice all'art. 4.6.3 Ambito n. 31 – Ex Distretto Militare.</p> <p>L'Ufficio non rileva, pertanto, motivazioni tecniche idonee per proporre l'accoglimento dell'Osservazione.</p> <p>L'Ufficio propone, pertanto, di NON ACCOGLIERE l'Osservazione in esame</p>
4.2	4046/2022	Legambiente	Il proponente rileva la carenza di spazi verdi e di aggregazione nel centro storico e pertanto richiede di incrementare l'uso	Come già anticipato nella controdeduzione alla precedente osservazione 2.1, le aree a verde privato sono giardini a carattere pertinenziale a corredo delle unità immobiliari ubicate al piano terra dei diversi immobili e hanno lo scopo di garantire la privacy dei locali che vi si affacciano oltre che

			pubblico delle aree non edificate.	<p>la disponibilità di spazi all'aperto per le stesse unità immobiliari. Si tratta comunque di aree a verde che concorrono alla qualificazione del contesto insediativo e della qualità dell'abitare, visti anche i contenuti della L.R. n. 78/2020 che prevede espressamente giardini "anche condominiali" come spazi di aggregazione e opportunità di coesione sociale.</p> <p>In virtù delle considerazioni esposte l'Ufficio propone di <b>NON ACCOGLIERE</b> l'Osservazione.</p>
4.3	4046/2022	Legambiente	L'Osservazione è finalizzata all'estensione delle aree a verde pubblico con la riduzione degli stalli per auto (già oggetto dell'osservazione 4.1), con la destinazione a verde pubblico delle aree non edificate e la destinazione a prato delle aree non occupate da specie vegetali e viabilità carrabile "indispensabile".	<p>L'intervento è coerente con l'Atto di Indirizzo approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 49 del 14/12/2017 e successivamente recepito nel Regolamento Urbanistico nell'Appendice all'art. 4.6.3 Ambito n. 31 – Ex Distretto Militare..</p> <p>L'intervento proposto è conforme alle disposizioni vigenti in materia di dotazioni a parcheggio in quanto il R.U. prevede la realizzazione di parcheggi in misura superiore a quella delle norme nazionali; in ogni U.M.I è prevista la "monetizzazione" di alcuni posti auto in conformità alle disposizioni del R.U. e nei limiti dallo stesso previsti. Le aree a verde privato sono giardini a carattere pertinenziale a corredo delle unità immobiliari ubicate al piano terra dei diversi immobili e hanno lo scopo di garantire la privacy dei locali che vi si affacciano oltre che la disponibilità di spazi all'aperto per le stesse unità immobiliari. Si tratta comunque di aree a verde che concorrono alla qualificazione del contesto insediativo e della qualità dell'abitare.</p> <p>Come già sottolineato in occasione della Conferenza Paesaggistica del 25/01/2022, le pavimentazioni previste nel PdR derivano, inoltre, anche dagli esiti delle valutazioni dell'Arpat in merito al piano di caratterizzazione del sito.</p>

				<p>E' opportuno ribadire che l'individuazione delle essenze arboree di progetto e delle piante che dovranno essere abbattute è demandata in coerenza con quanto disposto dalla Conferenza Paesaggistica del 25/01/2022 alla progettazione esecutiva delle sistemazioni a verde che dovrà essere redatta prima del rilascio del titolo abilitativo e dovrà essere corredata da opportuni studi specialistici</p> <p>In virtù delle considerazioni esposte l'Ufficio propone di NON ACCOGLIERE l'Osservazione.</p>
4.4	4046/2022	Legambiente	<p>Il proponente valutati i contenuti del Verbale del Nucleo Comunale di Valutazione Ambientale osserva "che il PdR dovrebbe individuare il percorso pedonale di accesso di Piazza San Martino"</p>	<p>Il PdR prevede espressamente un percorso coperto di collegamento con il quartiere San Martino attraverso l'edificio contraddistinto con il n. 1/2.</p> <p>L'Osservazione è pertanto da ritenersi INCONFERENTE</p>
4.5	4046/2022	Legambiente	<p>Il proponente preso atto della pericolosità idraulica dell'area interessata come da Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA), richiede chiarimenti e misure di mitigazione del rischio idraulico quali l'innalzamento del Piano di Imposta senza creare pregiudizio alle aree circostanti e la messa a dimora di alberi di terza grandezza per rallentare l'acqua meteorica e aumentare l'ombreggiamento.</p>	<p>Premesso che le valutazioni in merito all'idoneità delle misure di mitigazione del rischio idraulico sono di competenza dell'Ufficio Regionale competente e che il PdR è stato depositato come da disposizioni dell'art. 104 della L.R. n. 65/2014 e Regolamento n. 5/R/2020, l'Ufficio ritiene opportuno sottolineare che le indagini geologiche e idrauliche sono state soggette a controllo e che lo stesso ha avuto esito positivo come da nota prot. n. 13306 del 4/02/2022.</p> <p>I chiarimenti richiesti dallo stesso Ufficio Regionale con la precedente nota prot. n. 496770 del 22/12/2021, la documentazione integrativa prodotta e le conseguenti prescrizioni costituiranno parte integrante e sostanziale del PdR secondo le modalità già indicate nell'Osservazione n. 1. Per quanto concerne la messa a dimora di alberi di terza grandezza per rallentare l'acqua meteorica e aumentare l'ombreggiamento, si ribadiscono le considerazioni già</p>

				<p>riportate in precedenti controdeduzioni: l'individuazione delle essenze arboree di progetto è demandata in coerenza con quanto disposto dalla Conferenza Paesaggistica del 25/01/2022 alla progettazione esecutiva delle sistemazioni a verde che dovrà essere redatta prima del rilascio del titolo abilitativo autorizzazione paesaggistica e dovrà essere corredata da opportuni studi specialistici. Gli elaborati del PdR e in particolare le NTA saranno comunque in questa fase adeguati e integrati con opportuni riferimenti a carattere prescrittivo alla TAV. AMB. 08.07 presentata in data 14.03.2022 prot. 28177/22.</p> <p>In virtù delle considerazioni esposte l'Ufficio propone di NON ACCOGLIERE l'Osservazione.</p>
4.6	4046/2022	Legambiente	Il proponente richiede che gli edifici previsti dal PdR siano ad "elevata efficienza energetica" e che venga prevista l'adozione di misure finalizzate alla sostenibilità ambientale.	<p>Il Regolamento Edilizio vigente prevede misure finalizzate al contenimento energetico (Regolamento Edilizia sostenibile) e le NTA del PdR propongono all'art. 10 – Prescrizioni Ambientali le condizioni per la realizzazione dell'intervento. In questa fase non si ritengono necessarie ulteriori prescrizioni e indicazioni tenuto conto anche degli approfondimenti tecnici necessari ai fini del rilascio dei titoli abilitativi.</p> <p>In virtù delle considerazioni esposte l'Ufficio propone di NON ACCOGLIERE l'Osservazione.</p>
4.7	4046/2022	Legambiente	Il proponente rileva un'incongruenza nella previsione di un "incremento della superficie utile".	<p>Trattasi di errore materiale (refuso) già rilevato con l'Osservazione n. 1.</p> <p>Il PdR prevede una SUL complessiva inferiore rispetto agli originari mq 7.448,65.</p> <p>L'elaborato All. 1 alla Delibera di adozione del PdR dovrà, pertanto, essere opportunamente rettificato.</p> <p>L'Osservazione è da intendersi ACCOLTA.</p>
4.8	4046/2022	Legambiente	Il proponente "osserva che parte della SUL esistente può	L'intervento è coerente con l'Atto di Indirizzo approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 49 del 14/12/2017 e



			essere utilizzata per un parcheggio in struttura in modo da eliminare o ridurre al minimo i parcheggi a raso a favore di aree pubbliche”.	<p>successivamente recepito nel Regolamento Urbanistico nell’Appendice all’art. 4.6.3 Ambito n. 31 – Ex Distretto Militare.</p> <p>L’Ufficio non rileva, pertanto, motivazioni tecniche idonee per proporre l’accoglimento dell’Osservazione.</p> <p>L’Ufficio propone di NON ACCOGLIERE l’Osservazione.</p>
4.9	4046/2022	Legambiente	Il proponente rileva che la capacità depurativa della città è saturata e pertanto “chiede di esplicitare quali misure si intendano prendere per rimediare a tale deficienza”.	<p>Premesso che l’Osservazione NON E’ PERTINENTE in quanto non espressamente riferita ai contenuti del PdR, l’Ufficio ritiene dover sottolineare che in data 31/05/2021 con prot. n. 34115/2021 è stato acquisito il parere della Soc. Acque da cui risulta che l’intervento è ammissibile: trattandosi di un sistema fognario di tipo misto, prima dell’immissione in fognatura è indispensabile adottare un sistema di pretrattamento dei liquami (fossa settica tipo ihmoff opportunamente dimensionata in termini di AE)</p>
4.10	4046/2022	Legambiente	Il proponente rileva alla luce delle considerazioni riportate nella Relazione (Elaborato All. 1 alla Delibera di adozione del PdR) un eccesso di deroghe in relazione al doppio affaccio e alle finestre dei bagni	<p>Le considerazioni riportate nella Relazione sono un refuso derivante da precedente soluzione progettuale come già rilevato con l’Osservazione n. 1. Gli interventi previsti risulteranno rispondenti alle disposizioni normative vigenti con particolare riferimento all’art. 26 del Regolamento Edilizio vigente al momento del rilascio del titolo abilitativo.</p> <p>L’Ufficio propone pertanto di NON ACCOGLIERE l’Osservazione in esame.</p>
4.11	4046/2022	Legambiente	Il proponente richiede di “eliminare la previsione di chiusura della piazza alle ore 22” e di prevedere l’impegno a fare rispettare le norme a tutela della quiete pubblica.	<p>L’Osservazione non è riferita ai contenuti degli elaborati tecnici del PdR. La disposizione riferita agli orari è contenuta nell’art 2.9 dello schema di convenzione e non ha rilevanza urbanistica.</p> <p>L’Ufficio rimanda, pertanto, a specifiche valutazioni dell’Amministrazione e del soggetto attuatore in fase di stipula della Convenzione.</p> <p>L’Ufficio propone pertanto di NON ACCOGLIERE l’Osservazione in esame.</p>

4.12	4046/2022	Legambiente	L'Osservazione è riferita alla scelta delle specie vegetali e ripropone considerazioni già illustrate in precedenti osservazioni (eradicazione specie alloctone, messa a dimora di specie arboree che contribuiscano ad aumentare la biodiversità, recepimento delle Linee guida della Regione Toscana – PRQA)	<p>L'individuazione delle essenze arboree di progetto e delle piante che dovranno essere abbattute è demandata in coerenza con quanto disposto dalla Conferenza Paesaggistica del 25/01/2022 alla progettazione esecutiva delle sistemazioni a verde che dovrà essere redatta prima del rilascio del titolo abilitativo e dovrà essere corredata da opportuni studi specialistici.</p> <p>In questa fase non è pertanto possibile introdurre ulteriori precisazioni e prescrizioni negli elaborati del PdR indicando espressamente la tipologia e le caratteristiche delle alberature.</p> <p>Le N.T.A. del PdR dovranno essere comunque integrate, alla luce di quanto già illustrato nelle precedenti controdeduzioni, con opportuni riferimenti prescrittivi agli elaborati tecnici descrittivi delle sistemazioni esterne.</p> <p>L'Ufficio propone, pertanto, di NON ACCOGLIERE l'Osservazione in esame.</p>
4.13	4046/2022	Legambiente	Il proponente chiede che il PdR preveda le azioni necessarie per incrementare la presenza di avifauna e l'indice di naturalità con esplicito riferimento all'Atlante degli uccelli nidificanti nell'area urbana di Pisa e prevedendo azioni utili a non abbassare l'Indice di Naturalità.	<p>L'Osservazione ripropone i contenuti della precedente Osservazione 2.2 ed è sostanzialmente finalizzata a migliorare la qualità del verde e dello spazio pubblico. I contenuti dell'Osservazione risultano coerenti con le indicazioni e prescrizioni emerse anche in sede di Conferenza Paesaggistica.</p> <p>Gli elaborati del PdR e in particolare le N.T.A. dello stesso dovranno essere opportunamente integrati con espliciti riferimenti ai contenuti delle tavole relative alle sistemazioni a verde e alle prescrizioni impartite. L'Atlante degli uccelli nidificanti può costituire utile riferimento per l'individuazione delle essenze arboree più opportune ma in coerenza con quanto disposto dalla stessa Conferenza Paesaggistica del 25.01.2022 la progettazione esecutiva dovrà essere redatta prima del rilascio del titolo abilitativo e dovrà essere corredata da opportuni studi specialistici.</p>

				L'Ufficio propone pertanto di ACCOGLIERE PARZIALMENTE l'Osservazione in esame.
4.14	4046/2022	Legambiente	L'Osservazione è riferita al numero degli stalli per biciclette.	<p>Come già anticipato nella controdeduzione alla precedente Osservazione n. 3, il soggetto attuatore ha prodotto in data in data 23.02.2022 con prot. n. 20555/22 planimetria descrittiva delle sistemazioni esterne documentando la possibilità di collocare posti bici in diverse aree e spazi: i contenuti del suddetto elaborato non sono da considerarsi prescrittivi, ma rispondono all'opportunità di garantire almeno un posto bici per ognuna delle unità immobiliari previste e posti bici a disposizione degli utenti delle attività direzionali e delle aree a verde pubblico.</p> <p>L'Ufficio propone pertanto di NON ACCOGLIERE l'Osservazione in esame.</p>
4.15	4046/2022	Legambiente	Il proponente richiede che i tagli e le potature del verde siano effettuati senza danneggiare la fauna che vi nidifica.	La proposta è coerente con i contenuti del Piano di Recupero e delle disposizioni vigenti. L'Ufficio propone pertanto di ACCOGLIERE l'Osservazione in esame introducendo idonee precisazioni all'art. 6 delle N.T.A..
5.1	4070/2022	F.Auletta, T. Arrighetti, T.Nadalutti, F. Olivieri, F. Pascali, M. Tinivella, L.L. D'Angelo	I proponenti ritenendo che il progetto non soddisfi adeguatamente il livello di gradiente sociale richiesto per l'Housing sociale, Richiedono l'aumento della quota di servizi e di spazi collettivi.	<p>Premesso che:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. l'intervento è coerente con l'Atto di Indirizzo approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 49 del 14/12/2017 e successivamente recepito nel Regolamento Urbanistico nell'Appendice all'art. 4.6.3 Ambito n. 31 – Ex Distretto Militare.,</li> <li>2. l'Housing sociale è disciplinato da specifiche disposizioni nazionali e regionali, che non prevedono prescrizioni in merito a caratteristiche e dimensioni dei locali in contrasto con i contenuti del PdR,</li> </ol> <p>l'Ufficio scrivente non rileva motivazioni tecniche idonee per proporre l'accoglimento dell'Osservazione.</p>

				L'Ufficio propone, pertanto, di NON ACCOGLIERE l'Osservazione in esame.
5.2	4070/2022	F.Auletta, T. Arrighetti, T.Nadalutti, F. Olivieri, F. Pascali, M. Tinivella, L.L. D'Angelo	L'Osservazione è prevalentemente riferita ai contenuti dello Schema di convenzione di disciplina dei rapporti fra il soggetto attuatore e l'Amministrazione Comunale in relazione in particolare alla "mancanza" del piano di equilibrio economico finanziario e alla disciplina degli oneri concessori.	Premesso che il Piano economico finanziario non è un elaborato del PdR e che lo stesso sarebbe stato richiesto prima della stipula della Convenzione ai fini delle valutazioni previste dall'art. 11 della stessa, l'Ufficio rileva che i contenuti dell'Osservazione non hanno incidenza sui contenuti urbanistici del PdR. Con nota prot. del i proponenti hanno comunque proposto in data 22.02.2022 l'eliminazione dell'art. 11.3 dello Schema di Convenzione come da allegato alla Delibera. Si sottolinea che lo stesso è tuttora uno Schema di Convenzione che sarà adeguato al parere della Direzione Servizi Sociali in fase di stesura dello stesso.
5.3	4070/2022	F.Auletta, T. Arrighetti, T.Nadalutti, F. Olivieri, F. Pascali, M. Tinivella, L.L. D'Angelo	L'Osservazione è riferita ai contenuti dello Schema di Convenzione e in particolare ai canoni di locazione e ai prezzi di cessione.	Trattasi di valutazioni riconducibili a temi e questioni già sottoposte alla competente Direzione Servizi Sociali per l'acquisizione del parere di competenza. Con nota prot. n. 13976/2022 è stata trasmessa al medesimo Servizio l'Osservazione in esame. Dai contenuti della comunicazione pervenuta con prot. n. 23447 del 03.03.2022 emerge che la valutazione debba essere portata sulla versione definitiva della Convenzione.
5.4	4070/2022	F.Auletta, T. Arrighetti, T.Nadalutti, F. Olivieri, F. Pascali, M. Tinivella, L.L. D'Angelo	I proponenti richiedono la riduzione del numero di appartamenti, la riduzione del numero di posti auto e la destinazione a spazi collettivi e servizi sociali dei luoghi che si "liberano in conseguenza della riduzione delle unità abitative".	Considerato che l'intervento è coerente con l'Atto di Indirizzo approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 49 del 14/12/2017 e successivamente recepito nel Regolamento Urbanistico nell'Appendice all'art. 4.6.3 Ambito n. 31 – Ex Distretto Militare, l'Ufficio scrivente non rileva motivazioni tecniche idonee per proporre l'accoglimento dell'Osservazione.  L'Ufficio propone, pertanto, di NON ACCOGLIERE l'Osservazione in esame.

5.5	4070/2022	F.Auletta, T. Arrighetti, T.Nadalutti, F. Olivieri, F. Pascali, M. Tinivella, L.L. D'Angelo	I proponenti in considerazione anche del vincolo paesaggistico che interessa porzioni (molto limitate) del compendio immobiliare in esame, richiedono la realizzazione di adeguati percorsi ciclopedonali, la previsione di posti di sosta per le biciclette e l'ombreggiamento con alberature e pergolati di tutti i parcheggi.	<p>Alla luce delle considerazioni già espresse in precedenti controdeduzioni e degli esiti della Conferenza Paesaggistica del 25/01/2022, l'Ufficio ritiene che non sussistano ragioni e motivazioni tecniche idonee per proporre l'accoglimento dell'Osservazione.</p> <p>E' opportuno in particolare ricordare che:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. le essenze arboree saranno oggetto per tipologia, collocazione e caratteristiche di studi specialistici da presentare e valutare prima del rilascio dei titoli abilitativi;</li> <li>2. i percorsi pedonali garantiscono idonee condizioni di accessibilità e fruibilità anche in considerazione delle disposizioni in materia di barriere architettoniche (come, peraltro, rilevato anche in occasione della Conferenza Paesaggistica);</li> <li>3. alcune aree devono rimanere pavimentate in considerazione delle prescrizioni impartite da ARPAT al momento della valutazione del Piano di Caratterizzazione e dell'Analisi di rischio.</li> </ol> <p>L'Ufficio propone, pertanto, di NON ACCOGLIERE l'Osservazione in esame.</p>
5.6	4070/2022	F.Auletta, T. Arrighetti, T.Nadalutti, F. Olivieri, F. Pascali, M. Tinivella, L.L. D'Angelo	I proponenti rilevano l'inadeguatezza dei percorsi di accesso in relazione ai contenuti del Regolamento Urbanistico e richiedono lo stralcio dell'art. 2.9 dello Schema di convenzione (orari di accesso alle aree pubbliche), la riprogettazione del percorso di collegamento con Piazza San Martino e l'apertura al transito dell'accesso da Via Sancasciani.	<p>Ferme restando le considerazioni già riportate nella controdeduzione alle precedenti osservazioni n. 4.11, 5.5, l'Ufficio scrivente rileva che con nota del 23.02.2022 prot. 20555/22 elaborato grafico denominato TAV. 82-06 il soggetto attuatore ha trasmesso una diversa soluzione progettuale per il percorso interno all'edificio n. 1/2 (soluzione che non risulta in contrasto con i contenuti prescrittivi del PdR ed è coerente con le valutazioni di carattere paesaggistico già sottoposte alla Conferenza di cui all'art. 23 della Disciplina di Piano del PIT/PPR).</p> <p>L'ingresso da Via Sancasciani non è di competenza del soggetto attuatore in quanto interessa aree che non sono nella disponibilità dello stesso; in virtù delle considerazioni</p>

				<p>già riportate nella nota prot. n. 32664 del 01/04/2021 è stato richiesto allo stesso soggetto attuatore di adottare soluzioni progettuali tali da garantire la possibilità di aprire al transito (anche in una seconda fase) tale accesso.</p> <p>L'Ufficio in virtù delle considerazioni illustrate propone di NON ACCOGLIERE l'Osservazione in esame.</p>
5.7	4070/2022	F.Auletta, T. Arrighetti, T.Nadalutti, F. Olivieri, F. Pascali, M. Tinivella, L.L. D'Angelo	L'Osservazione è riferita ai requisiti di accesso indicati all'art. 5.2 lettera b, g e h e all'art. 5.3 dello Schema di Convenzione.	<p>Trattasi di valutazioni riconducibili a temi e questioni già sottoposte al competente Servizio per l'acquisizione del parere di competenza.</p> <p>Con nota prot. n. 13976/2022 è stata trasmessa al medesimo Servizio l'Osservazione in esame. Dai contenuti della comunicazione pervenuta con prot. n. 23447 del 03.03.2022 emerge che la valutazione debba essere portata sulla versione definitiva della Convenzione.</p>
5.8	4070/2022	F.Auletta, T. Arrighetti, T.Nadalutti, F. Olivieri, F. Pascali, M. Tinivella, L.L. D'Angelo	I proponenti in considerazione del valore paesaggistico e ambientale delle alberature esistenti, richiedono di prevedere la compensazione di tutti gli alberi che dovranno essere rimossi e che la stessa sia quantificata e definita prima dell'avvio dei lavori.	<p>L'Osservazione è da considerarsi non accoglibile visti i contenuti del PdR e accertata la necessità di studi specialistici e di approfondimenti tecnici per l'individuazione delle specie arboree da rimuovere e/o estirpare prima del rilascio del titolo abilitativo.</p> <p>L'Ufficio propone pertanto di NON ACCOGLIERE l'Osservazione in esame.</p>
5.9	4070/2022	F.Auletta, T. Arrighetti, T.Nadalutti, F. Olivieri, F. Pascali, M. Tinivella, L.L. D'Angelo	L'Osservazione è riferita all'art. 12.2 dello schema di convenzione che prevede la non assoggettabilità all'Imposta IMU delle unità residenziali del comparto.	<p>Premesso che trattasi di disposizione riportata nello Schema di Convenzione che non attiene questioni di natura urbanistica, l'Ufficio rileva che ai fini IMU l'abitazione principale è esclusa dal tributo ai sensi del comma 2 dell'art. 13 del DL. 201 del 2011.</p> <p>L'Osservazione è da ritenersi INCONFERENTE</p>
5.10	4070/2022	F.Auletta, T. Arrighetti, T.Nadalutti, F. Olivieri, F.	I proponenti rilevando l'incompletezza della	Considerato che l'intervento è coerente con l'Atto di Indirizzo approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n.

		Pascali, M. Tinivella, L.L. D'Angelo	ricostruzione delle vicende degli immobili oggetto del PdR e tenuto conto delle disposizioni della L.R. n. 78/2020, richiedono l'avvio di un percorso di progettazione partecipata che riveda le funzioni e i servizi necessari per i residenti e la redazione di un piano di gestione sociale dell'area.	49 del 14/12/2017 e successivamente recepito nel Regolamento Urbanistico nell'Appendice all'art. 4.6.3 Ambito n. 31 – Ex Distretto Militare., l'Ufficio scrivente non rileva motivazioni tecniche idonee per proporre l'accoglimento dell'Osservazione.  L'Ufficio propone, pertanto, di NON ACCOGLIERE l'Osservazione in esame.
5.11	4070/2022	F.Auletta, T. Arrighetti, T.Nadalutti, F. Olivieri, F. Pascali, M. Tinivella, L.L. D'Angelo	I proponenti rilevano che molti degli appartamenti previsti non hanno i requisiti dell'Housing sociale e non rispondono alle esigenze emerse con la pandemia; che gli stessi risultano privi di adeguate caratteristiche di qualità e vivibilità sia per caratteristiche distributive, sia per il disegno degli appartamenti; che gli appartamenti risultano NON ACCESSIBILI, NON ADATTABILI, NE' VISITABILI; che le dimensioni dei vani non consentono una "accettabile qualità dell'abitare né un adeguato arredamento"; che i bagni risultano angusti e in generale che mancano adeguati spazi di relazione. In considerazione di quanto sopra, viene richiesta la	Premesso che le considerazioni riportate nell'Osservazione risultano <u>non adeguatamente motivate</u> e che la progettazione degli interventi in esame deve tenere conto della tipologia degli edifici interessati e delle caratteristiche architettoniche e strutturali degli stessi, è opportuno ricordare che gli elaborati del PdR non sono gli stessi che dovranno essere prodotti per la presentazione e il rilascio dei titoli abilitativi e che pertanto in questa fase non è necessario approfondire in dettaglio l'organizzazione interna delle unità immobiliari, la posizione di arredi, finiture e partiture. Si ritiene inoltre opportuno sottolineare che l'intervento è conforme per quanto apprezzabile al momento alle disposizioni vigenti in materia di accessibilità, adattabilità e visitabilità; in occasione della Conferenza Paesaggistica del 25/01/2022 è stato peraltro rilevato che "Il Piano è stato redatto in ottemperanza alle normative per l'accessibilità, visitabilità e adattabilità dell'edilizia residenziale di cui alla L. 13/1989 e al DM 236/89".  In virtù di quanto sopra, l'Ufficio propone di NON ACCOGLIERE l'Osservazione in esame.

			revisione delle tipologie edilizie in modo da garantire che tutti gli spazi siano accessibili e/o adattabili e di fornire "esempi di arredo per le diverse tipologie di appartamenti".	
6.1	4500/2022	M. Biondi, M.Trapani, A.Ferrante	I proponenti richiedono che siano previste attrezzature e giochi nelle aree scoperte, da realizzare a cura del soggetto attuatore.	<p>Quanto richiesto è già previsto dal PdR alla luce di quanto riportato in particolare alla lettera M delle premesse e all'art. 2.5 dello Schema di Convenzione. Per maggiore chiarezza l'Ufficio propone di integrare i contenuti delle NTA con opportune precisazioni come già rilevato nell'Osservazione n. 1.</p> <p>L'Ufficio propone pertanto di ACCOGLIERE l'Osservazione in esame.</p>
6.2	4500/2022	M. Biondi, M.Trapani, A.Ferrante	I proponenti richiedono di cancellare la previsione delle "aree di tipo privato"	<p>Gli spazi a parcheggio previsti sono quelli necessari tenuto conto delle disposizioni del R.U. vigente e della "monetizzazione" prevista in conformità alle stesse disposizioni.</p> <p>Le aree a verde privato sono giardini a carattere pertinenziale a corredo delle unità immobiliari ubicate al piano terra dei diversi immobili e hanno lo scopo di garantire la privacy dei locali che vi si affacciano oltre che la disponibilità di spazi all'aperto per le stesse unità immobiliari. Si tratta comunque di aree a verde che concorrono alla qualificazione del contesto insediativo e della qualità dell'abitare, visti anche i contenuti della L.R. n. 78/2020 che prevede espressamente giardini "anche condominiali" come spazi di aggregazione e opportunità di coesione sociale.</p>



				In virtù delle considerazioni esposte l'Ufficio propone di NON ACCOGLIERE l'Osservazione.
6.3	4500/2022	M. Biondi, M.Trapani, A.Ferrante	I proponenti richiedono la contestuale realizzazione dell'accesso da Via Sancasciani	<p>L'ingresso da Via Sancasciani non è di competenza del soggetto attuatore in quanto aree che non sono nella disponibilità dello stesso; in virtù delle considerazioni già riportate nella nota prot. n. 32664/2021, è stato richiesto allo stesso soggetto attuatore di adottare soluzioni progettuali tali da garantire la possibilità di aprire al transito (anche in una seconda fase) tale accesso.</p> <p>L'Ufficio propone di NON ACCOGLIERE l'Osservazione in esame, pur riconoscendo l'importanza e l'utilità dell'intervento previsto.</p>
6.4	4500/2022	M. Biondi, M.Trapani, A.Ferrante	L'Osservazione è riferita agli orari di accesso allo spazio pubblico.	<p>L'Osservazione non è riferita ai contenuti degli elaborati tecnici del PdR. La disposizione riguardante gli orari è contenuta nell'art. 2.9 dello Schema di Convenzione e non ha rilevanza urbanistica.</p> <p>L'Ufficio rimanda pertanto a specifiche valutazioni dell'Amministrazione e del soggetto attuatore in fase di stipula della Convenzione.</p> <p>L'Ufficio propone di NON ACCOGLIERE l'Osservazione in esame.</p>
6.5	4500/2022	M. Biondi, M.Trapani, A.Ferrante	I proponenti richiedono l'eliminazione della previsione dell'edificio di nuova costruzione a favore di aree a vocazione pubblica e sociale e della possibilità di realizzare un accesso da Piazza San Martino in posizione più centrale.	<p>L'intervento proposto è conforme al R.U. vigente ed è già stato sottoposto con esito favorevole alla Conferenza Paesaggistica Regionale del 25.01.2022 ai sensi dell'art. 23 della Disciplina di Piano del PIT/PPR.</p> <p>L'Ufficio propone di NON ACCOGLIERE l'Osservazione in esame.</p>
6.6	4500/2022	M. Biondi, M.Trapani, A.Ferrante	I proponenti richiedono la modifica della posizione dell'accesso da Piazza San Martino.	L'Ufficio scrivente rileva che con nota del 23.02.2022 prot. 20555/22 elaborato grafico denominato TAV. 82-06 il soggetto attuatore ha trasmesso una diversa soluzione progettuale per il percorso interno all'edificio n. 1/2

				<p>(soluzione che non risulta in contrasto con i contenuti prescrittivi del PdR ed è coerente con le valutazioni di carattere paesaggistico già sottoposte alla Conferenza di cui all'art. 23 della Disciplina di Piano del PIT/PPR).</p> <p>L'Ufficio propone di ACCOGLIERE l'Osservazione proposta adeguando gli elaborati tecnici alla soluzione progettuale sopra descritta.</p>
6.7	4500/2022	M. Biondi, A.Ferrante	M.Trapani,	<p>L'Osservazione è riferita alla possibilità di realizzare gli alloggi senza il doppio affaccio, possibilità di cui viene richiesta l'eliminazione.</p> <p>Come già anticipato nella controdeduzione alla precedente Osservazione n. 4.10, l'Osservazione è riconducibile ad un refuso contenuto nella Relazione All. 1 alla Delibera di adozione del PdR e riferita ad una precedente soluzione progettuale.</p> <p>Non sono, pertanto, previsti o prevedibili alloggi senza il doppio affaccio e quindi non si rende necessario eliminare la previsione.</p> <p>L'Ufficio propone di NON ACCOGLIERE l'Osservazione in esame.</p>
6.8	4500/2022	M. Biondi, A.Ferrante	M.Trapani,	<p>L'Osservazione rileva un'incongruenza in relazione all'incremento delle superfici utili (già oggetto della precedente Osservazione n. 4.7).</p> <p>Come già anticipato nella controdeduzione alla precedente Osservazione n. 4.7, l'Osservazione è riconducibile ad un refuso contenuto nella Relazione All. 1 alla Delibera di adozione del PdR.</p> <p>Il PdR prevede una SUL complessiva inferiore rispetto agli originari mq 7.448,65.</p> <p>Non si rende, quindi, necessario modificare e/o rettificare i contenuti del PdR, fatta salva la correzione del refuso in conformità a quanto già indicato nella controdeduzione all'Osservazione n. 1 e n. 4.7</p> <p>L'Ufficio propone di NON ACCOGLIERE l'Osservazione, pur rilevando la necessità di correggere l'errore contenuto nella Relazione All. 1 alla Delibera di adozione del PdR.</p>

6.9	4500/2022	M. Biondi, M.Trapani, A.Ferrante	I proponenti richiedono di prevedere i parcheggi mancanti nell'edificio di nuova costruzione eliminando l'eccesso di SUL dichiarata.	<p>Accertato in virtù anche della precedente controdeduzione (Osservazione 6.8) che non è rilevabile un reale "eccesso di SUL" e che l'intervento è conforme al R.U. vigente, non sussistono motivazioni tecniche per accogliere l'Osservazione.</p> <p>L'Ufficio propone, pertanto, di <b>NON ACCOGLIERE</b> l'Osservazione.</p>
-----	-----------	-------------------------------------	--	---