



Comune di Pisa

Direzione Urbanistica - Edilizia privata - Espropri
Grandi interventi di edilizia residenziale pubblica

**SCHEDA NORMA 12.1 - PARCO URBANO VIA PIETRASANTINA - VARIANTE
AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE ai sensi degli artt. 19 e 238 della
L.R. 65/2014.**

FASCICOLO OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI

Elenco osservazioni e Contributi

- | | |
|------------------------|-----------------------------|
| 1. Provincia di Pisa | prot. 147601 del 19-12-2022 |
| 2. Regione Toscana | prot. 150028 del 23-12-2022 |
| 3. La città ecologica | prot. 5595 del 13-1-2023 |
| 4. La città ecologica | prot. 5596 del 13-1-2023 |
| 5. La città ecologica | prot. 5598 del 13-1-2023 |
| 6. La città ecologica | prot. 5599 del 13-1-2023 |
| 7. La città ecologica | prot. 5600 del 13-1-2023 |
| 8. La città ecologica | prot. 5604 del 13-1-2023 |
| 9. La città ecologica | prot. 5605 del 13-1-2023 |
| 10. La città ecologica | prot. 5606 del 13-1-2023 |
| 11. Pisa Sporting Club | prot. 9442 del 23-1-2023 |
| 12. Auletta + 3 | prot. 9629 del 24-1-2023 |

1. Provincia di Pisa - Prot. n. 147601 del 19-12-2022

- **Sintesi Osservazione**

Si tratta di un contributo che richiama la sostenibilità degli interventi e la tutela delle aree ambientali al fine di garantire la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio territoriale.

- **Controdeduzioni**

Non necessita di controdeduzioni

2. Regione Toscana prot. 150028 del 23-12-2022

1 Settore Sistema informativo e Pianificazione del Territorio

- **Sintesi Osservazione**

Il contributo conferma l'intervento non è soggetto a Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R 65/2014

In considerazione delle direttive della disciplina d'uso e nel perseguimento dell'obiettivo 1 il contributo sottolinea quanto segue:

in relazione all'obiettivo 1.9 del PIT/PPR "salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico della città di Pisa, con particolare attenzione alla viabilità radiale in entrata, anche attraverso la riqualificazione degli ingressi urbani", in fase di attuazione del piano attuativo si consiglia di procedere ad opportuni studi di intervisibilità da e verso il centro storico della città di Pisa, tenendo conto della vicina piazza dei Miracoli e del relativo complesso religioso e monumentale;

in relazione alla realizzazione di nuovi impianti sportivi, delle attrezzature tecniche e d'illuminazione necessarie al corretto svolgimento della pratica sportiva, si raccomanda il rispetto dell'obiettivo 1.3 del PIT/PPR "assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva" e dell'obiettivo 1.5 del PIT/PPR "evitare ulteriori frammentazioni del territorio rurale a opera di infrastrutture, volumi o attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo".

- **Controdeduzioni**

Si ritiene il contributo **ACCOGLIBILE** con le seguenti modifiche:

Nella scheda Norma 12. 1 – cap. 6 – elementi indicativi e nella relazione tecnica cap.9.2 – Elementi indicativi si inserisce quanto segue

- ***in relazione all'obiettivo 1.9 del PIT/PPR "salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico della città di Pisa, con particolare attenzione alla viabilità radiale in entrata, anche attraverso la riqualificazione degli ingressi urbani", in fase di attuazione del piano attuativo si richiede di procedere ad opportuni studi di intervisibilità da e verso il centro storico della città di Pisa, tenendo conto della vicina piazza dei Miracoli e del relativo complesso religioso e monumentale;***

- *in relazione alla realizzazione di nuovi impianti sportivi, delle attrezzature tecniche e d'illuminazione necessarie al corretto svolgimento della pratica sportiva, si raccomanda il rispetto dell'obiettivo 1.3 del PIT/PPR "assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva" e dell'obiettivo 1.5 del PIT/PPR "evitare ulteriori frammentazioni del territorio rurale a opera di infrastrutture, volumi o attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo".*
-

• **Direzione Ambiente ed Energia – Settore Servizi pubblici locali, Energia e inquinamento**

• **Sintesi Osservazione**

In relazione al contributo della Regione Toscana, relativamente alle componenti ambientali, con il quale si danno indicazioni di carattere generale ai fini della coerenza e compatibilità con gli atti della programmazione e pianificazione regionale si specifica che lo stesso è da considerarsi quale supporto all'incremento al quadro conoscitivo della Variante in oggetto;

• **Controdeduzioni**

Non necessita di controdeduzioni

3. La città ecologica prot. 5595 del 13-1-2023

• **Sintesi Osservazione**

L'osservazione richiede l'annullamento d'ufficio in autotutela:

Si rileva che l'osservazione si configura come richiesta di annullamento in autotutela per presunta illegittimità dovuta alla mancata acquisizione del parere della Conferenza di Copianificazione rilevando che non è invocabile la disposizione di cui all'art. 25 c. 2 della L.R. 65/14 secondo cui:

Non sono soggette alla conferenza di cui al comma 1 le previsioni che comportano impegni di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato nei seguenti casi:

.... omissis;

d) ampliamento delle opere pubbliche esistenti (47)

• **Controdeduzioni**

L'ufficio ritiene che l'osservazione debba essere valutata come contributo collaborativo.

Premesso che la considerazione espressa nell'osservazione non trova riscontro in quanto rilevato dai competenti uffici regionali nel contributo tecnico in fase di adozione (Regione Toscana prot. 113992 del 3-10-2022), preme sottolineare che, come detto nel paragrafo 3 della relazione allegata alla delibera di adozione...

..."Di fatto le modifiche che vengono apportate alla disciplina determinano il potenziamento e la riqualificazione di opere pubbliche e/o di interesse pubblico che fanno ricadere l'atto nei casi di cui al punto d) comma 2 dell'art. 25 ovvero nei casi in cui non si rende necessaria l'attivazione della Conferenza di Copianificazione per interventi esterni al perimetro del territorio urbanizzato".

Tra le opere esistenti sono elencate, a titolo esemplificativo, il cimitero suburbano – ovvero il parcheggio a servizio previsto – il campo sportivo della Soc. Bellani

L'ufficio, alla luce delle controdeduzioni e dell'attività istruttoria in fase di adozione della variante, ritiene che non sussistono le condizioni per l'annullamento d'ufficio e domanda al Consiglio Comunale le valutazioni di competenza.

4. La città ecologica prot. 5596 del 13-1-2023

- **Sintesi Osservazione**

L'osservazione ha per oggetto la mancata risposta ai contributi pervenuti e richiede l'annullamento d'ufficio in autotutela in quanto l'Amministrazione non ha rispettato quanto previsto dal comma 3 dell'Art 36 della L.R. 65/2014 non avendo motivato il rigetto:

- a) dei tre contributi presentati nell'Assemblea pubblica del 29 settembre 2022
- b) del contributo presentato dall'Associazione Ambientalista La Città ecologica e addirittura andando a proporre previsioni totalmente contrastanti con il contributo citato.

- **Controdeduzioni**

L'ufficio rileva che gli atti dalla Variante – relazioni e il Rapporto del Garante danno atto dei contributi pervenuti e delle conseguenti valutazioni; I contenuti della Variante sono stati elaborati nel rispetto degli indirizzi dell'Amministrazione così come declinati nella Delibera di Giunta n. 227 del 8-9-2022 e nel Documento di avvio del Procedimento esaminando compiutamente le disposizioni vigenti e le istanze specificamente elencate nella relazione allegata all'atto di adozione della Variante, così da consentire agli organi competenti di assumere le conseguenti valutazioni.

L'ufficio, alla luce delle controdeduzioni e dell'attività istruttoria in fase di adozione della variante, ritiene che non sussistono le condizioni per l'annullamento d'ufficio e domanda al Consiglio Comunale le valutazioni di competenza.

5. La città ecologica prot. 5598 del 13-1-2023

- **Sintesi Osservazione**

L'osservazione ha come oggetto l'area archeologica del Tumulo etrusco.

Si richiede che:

1. la Variante venga modificata garantendo il permanere della destinazione a Parco pubblico ed Archeologico finalizzato ad “un progetto di forestazione urbana e valorizzazione culturale, data la presenza del Tumulo etrusco” aperto alla libera fruizione, di almeno la metà di tutta la superficie dell'Area normata dalla Scheda 12.1, con un'ampia area confinante con il Parcheggio di Via Pietrasantina e un'altra ampia area adiacente al Tumulo del Principe etrusco, collegate tra loro con un ampio viale ciclo pedonale pubblico;
2. il Comune subordini l'efficacia delle previsioni della Variante implicanti occupazione di suolo, all'esito di una campagna di scavi diretta a sondare l'eventuale, probabile, presenza di ulteriori

reperiti archeologici, così da meglio individuare le aree da destinare alla realizzazione del Parco Urbano ed Archeologico;

3. il Comune si faccia promotore di questa campagna, come fece la Giunta Floriani che con un modesto investimento favorì il rinvenimento del Tumulo;

4. sia inserita in Variante la previsione del trasferimento in area idonea dell'attività di trattamento degli inerti della Deref, incompatibile con le residenze e con la destinazione a fruizione pubblica dell'area.

- **Controdeduzioni**

1 Le aree attorno al Tumulo etrusco fanno parte del Comparto n.1 – Parco urbano e archeologico.

2-3 Tutta l'area, compreso il comparto del Centro sportivo - rientra all'interno del Vincolo Archeologico. Tutti gli interventi di movimento terra, scavi o sbancamenti necessari per la realizzazione dell'opere prevista saranno sottoposti alla supervisione del Ministero ed eventuali ritrovamenti dovranno essere prontamente segnalati.

Nel contributo trasmesso dalla Soprintendenza – prot. 122462 del 21.10.22 si dà atto del regime dei vincoli sull'area e si dichiara altresì: *“Viste le previsioni progettuali, a parere di questa Amministrazione gli interventi previsti non risultano tali da comportare effetti negativi significativi sul patrimonio paesaggistico e culturale, pertanto si ritiene che non debbano essere sottoposti alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica”*

4 La previsione del trasferimento dell'azienda non è oggetto della Variante, ma potrà essere disposta qualora l'A.C. approvi il progetto del Parco Urbano ed espropri l'area interessata.

L'ufficio propone il NON ACCOGLIMENTO

6. La città ecologica prot. 5599 del 13-1-2023

- **Sintesi Osservazione**

L'osservazione ha come oggetto l'interesse pubblico

1. a tutela dell'interesse pubblico, si richiede che la Variante venga modificata garantendo il permanere della destinazione a Parco pubblico ed Archeologico finalizzato ad “un progetto di forestazione urbana e valorizzazione culturale, data la presenza del Tumulo etrusco” aperto alla libera fruizione, di almeno la metà di tutta la superficie dell'Area normata dalla Scheda 12.1, con un'ampia area confinante con il Parcheggio di Via Pietrasantina e un'altra ampia area adiacente al Tumulo del Principe etrusco, collegate tra loro con un ampio viale ciclo pedonale pubblico;
2. nella Scheda Norma 12.1 venga mantenuta la prescrizione contenuta nella Scheda 12.1 originaria che recita: “è prescritta la realizzazione di aree pubbliche: fascia verde alberata di spessore minimo ml.15,00 con un viale alberato (carrabile solo per particolari circostanze) di collegamento tra la zona del parcheggio scambiatore ed il cimitero, ripristino e sistemazione del percorso pedonale e ciclabile tra la via Pietrasantina e la via S. Jacopo, collegamento pedonale e ciclabile dei percorsi con l'area del tumulo etrusco;”

3. Che nella Variante venga esplicitamente introdotto il riferimento alla Convenzione prevista dall'Art. 1.3.1.3 delle NTA del RU in particolare per quanto attiene alla garanzia della piena apertura verso il pubblico dell'area e della fruibilità pubblica da parte di tutti i cittadini degli impianti sportivi e delle tariffe per accedere all'uso di tali Impianti.

- **Controdeduzioni**

1 - Il Parco urbano archeologico dovrà essere oggetto di specifico progetto esteso a tutta l'area del Comparto n.1;

2-3 La scheda adottata prevede il Viale alberato il cui utilizzo sarà oggetto della convenzione da firmare con il soggetto attuatore. L'eventuale apertura del Centro sportivo al pubblico sarà anch'essa disciplinata da apposita convenzione.

L'ufficio propone il NON ACCOGLIMENTO

7. La città ecologica prot. 5600 del 13-1-2023

- **Sintesi Osservazione**

L'osservazione ha come oggetto la SUL

1. nella Scheda Norma 12.1 adottata in Variante la SUL per il Comparto 2 sia la stessa della SUL prevista per quel Comparto nella Scheda pre-Variante;
2. nella Scheda Norma 12.1 adottata in Variante sia eliminata la frase "è ammessa la realizzazione di spazi per l'allenamento indoor e la chiusura di zone coperte da tettoie senza ulteriore aggravio sul calcolo della Superficie Utile Lorda";
3. nella Scheda Norma 12.1 adottata in Variante si precisi che non è prevista la realizzazione di tribune per il pubblico.

- **Controdeduzioni**

1. La scheda norma vigente non dava indicazioni sulla volumetria esistente nel comparto ma solo della nuova volumetria realizzabile. La nuova scheda tiene di conto dell'esistente

La scheda pre-vigente prevedeva su tutta l'area una SUL max realizzabile pari a mq. 5958 derivanti dalla somma della Sup. coperta ammessa sul comparto 1 – mq. 1.168 (0,01 mq/mq) e la Sul max realizzabile sul Comparto 2 ovvero mq. 4.790.

La nuova schede prevede quindi una diminuzione della SUL.

L'indice territoriale del Comparto 2 – Centro Sportivo - della scheda norma pre- vigente è il seguente:

Sul max realizzabile = mq. 4790

Sup. territoriale = mq. 53.200

Indice territoriale = 0,09 mq/mq

L'indice territoriale del Comparto 2 – Centro Sportivo - della scheda norma adottata è il seguente:

Sul max realizzabile = mq. 5.300

Sup. territoriale = mq. 122.000

Indice territoriale = 0,043 mq/mq

Con il riconoscimento della Volumetria esistente tale indice territoriale passa a 0,045 mq/mq

L'indice per il soggetto attuatore rispetto all'area d'intervento risulta quindi pari alla metà dell'indice edificatorio indicato nella scheda vigente con un notevole aumento della parte non edificata prevista nella zona sportiva.

2-3 Si specifica che per quanto riguarda i parametri urbanistici/edilizi e le relative definizioni si rimanda alle NTA dello specifico piano attuativo in relazione ai regolamenti regionali vigenti.

L'ufficio propone il NON ACCOGLIMENTO

8. La città ecologica prot. 5604 del 13-1-2023

- **Sintesi Osservazione**

Il tema dell'osservazione è il Vincolo Cimiteriale ed in particolar modo il rispetto della sacralità del luogo, sia per ragioni visive che sonore, in ragione della nuova destinazione, che inoltre impedirebbe ulteriori ampliamenti del cimitero e di conseguenza confermare l'attuale fascia di rispetto.

- **Controdeduzioni**

I contenuti della Variante in relazione all'aspetto del Vincolo cimiteriale sono già stati oggetto della Delibera della Giunta Comunale – G.C. n. 290 del 25.11.2021 – dal titolo “Nuovo Centro Sportivo Pisa Sporting Club – Verifica proposta progettuale ai fini del parere di competenza Azienda USL” che ha riconosciuto l'interesse ad approfondire e valutare i contenuti della proposta progettuale descritta nell'istanza pervenuta con prot. n. 115067 del 10/11/2021 e finalizzata alla realizzazione del nuovo centro di allenamento “Pisa Training Centre” costituito da campi da gioco agonistici omologati e dai relativi servizi dando mandato alla Direzione 10 di tramettere l'istanza alla competente Azienda Sanitaria Locale per le valutazioni di cui all'art. 338 del R.D. n. 1265/1934 e s. m. e i. con particolare riferimento all'art. 28 della Legge n. 166/2002.

L'Azienda USL Toscana nord ovest con lettera assunta al protocollo del Comune di Pisa in data 21.02.2022 n. 30439 ha espresso parere favorevole per quanto di competenza a condizione che entro i 50 m. dal muro del cimitero siano realizzate esclusivamente opere di urbanizzazione primaria.

La Variante urbanistica ha rispettato le indicazioni dell'ASL individuando nei 50 ml di rispetto cimiteriale le opere di urbanizzazioni primaria (parcheggio a servizio del Cimitero e verde di rispetto). Il nuovo parcheggio potrà assolvere anche la funzione di parcheggio per il Parco Archeologico. Per quanto riguarda l'eventuale ampliamento cimiteriale le espansioni successive hanno sempre evitato di ampliare il cimitero verso la città rivolgendosi dalla parte opposta – ovvero verso il Fiume Morto.

Tra gli elementi prescrittivi della Variante è altresì stabilita la realizzazione di barriere arboree ai fini del rispetto del decoro e della sacralità delle aree adiacenti il cimitero suburbano.

L'ufficio propone il NON ACCOGLIMENTO

9. La città ecologica prot. 5605 del 13-1-2023

- **Sintesi Osservazione**

L'osservazione riguarda gli standard, i parcheggi e la mobilità

1. nella Scheda Norma 12.1 variata si aggiunga la prescrizione: “Le aree a standard devono essere ritrovate all'interno dei singoli comparti”;

2. nella Scheda 12.1 variata per il Comparto 2 si aggiunga la prescrizione di ritrovare nell'area la "dotazione minima di spazi scoperti d'uso pubblico sistemati a verde, alberati con piante di alto fusto, indice di piantumazione non inferiore ad 1 pianta/mq. 80, 25% della superficie territoriale, cioè di almeno 30.500mq";
3. nella Scheda 12.1 variata per il Comparto 2 si aggiunga la prescrizione di rispettare quanto prevede l'Articolo 1.3.1.3 - Aree a verde sportivo delle NTA del RU vigente;
4. si garantisca comunque la possibilità di un significativo ampliamento del Parcheggio scambiatore nel caso se ne manifestasse la necessità;
5. nel caso non si voglia riconoscere la palese inidoneità tout court di quest'area a ridosso dell'area monumentale per la realizzazione di un Centro Sportivo di una Squadra di Serie B, l'approvazione della Variante sia preceduto da uno studio che valuti attentamente la quantità e la qualità dei parcheggi necessari, l'effetto della realizzazione di un tale Centro Sportivo sulla mobilità di tutta l'area Nord-Ovest della città e la sua compatibilità con la destinazione a terminal di Bus turistici del Parcheggio di via Pietrasantina e con la conseguente convivenza in alcune occasioni di rilevanti flussi di persone.

- **Controdeduzioni**

1-2- 3 Per quanto riguarda la destinazione a Verde sportivo si specifica che il comparto 2 non è una zona disciplinata dall'art. 1.3.1.3 – Aree a verde sportivo di cui alle NTA del vigente R.U.

Si tratta infatti di un comparto sottoposto a una specifica disciplina indipendente dalla normativa sopra indicata. Nelle aree a Verde sportivo l'indice di copertura è pari 0,10 mq/mq senza una indicazione della SUL massima e le destinazioni previste nelle zone a Verde sportivo sono in qualche modo equiparabili a quella della scheda adottata.

Le zone a Verde sportivo in sostanza possono prevedere una maggior copertura dell'area (fino al 60% dell'intera area nel caso di realizzazione di palestre o piscine coperte) mentre la Variante in oggetto prevede soprattutto la realizzazione di campi per il gioco del calcio e strutture a servizio del Centro sportivo.

4. L'ampliamento del parcheggio scambiatore nella zona non era assolutamente previsto nella scheda originaria che prevede, come adesso, la realizzazione di parcheggi a servizio delle attività previste.

5. Per quanto riguarda la presenza di appassionati si fa presente che il Centro sportivo è previsto in una zona ottimamente servita dal servizio LAM e facilmente raggiungibile sia a piedi che in bici e con altri mezzi a due ruote.

L'ufficio propone il NON ACCOGLIMENTO

10. La città ecologica prot. 5606 del 13-1-2023

- **Sintesi Osservazione**

L'osservazione richiede che il Consiglio Comunale soprasseda dall'approvazione della Variante in questione chiedendo che sia riconsiderata la determinazione di esclusione della Variante dalla procedura di VAS, per procedere ad un'analisi attenta delle criticità ambientali evidenziate dalla DIREZIONE AMBIENTE ED ENERGIA - Settore Valutazione Impatto Ambientale - Valutazione Ambientale Strategica della Regione Toscana.

- **Controdeduzioni**

Si specifica che a seguito della Determina n. 1608 del 13/10/2022 è stato approvato il provvedimento di verifica di esclusione a Valutazione Ambientale Strategica;

- “ - trattasi di una variante che comporta una diversa articolazione delle aree interne al perimetro di una zona omogenea di tipo F, senza modificare le quantità complessive di standard urbanistici;*
- la variante in oggetto non comporta, in questa fase, impatti significativi sull'ambiente e tale valutazione è avvalorata dal fatto che è stata oggetto di deliberazione di Giunta, invece che di Consiglio;*
- dato che l'area in questione sarà oggetto di specifico Piano attuativo, sarà in quella fase che, tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale vista la vicinanza dell'area cimiteriale e dell'area attualmente interessata da un sito produttivo- discarica inerti, il piano dovrà essere sottoposto a verifica di assoggettabilità a VAS ed essere oggetto di dettagliata analisi nella fase di autorizzazione;*
- trova applicazione l'art. 5 comma 3 ter della LR 10/2010 e pertanto non è stato necessario trasmettere la richiesta di parere ai soggetti competenti in materia ambientale (SCA).*

Pertanto, date le premesse di cui sopra, di escludere la variante alla scheda norma 12.1- Parco via Pietrasantina in oggetto dalla valutazione ambientale strategica

Quindi quanto richiesto nell'osservazione, ovvero la procedura di VAS – o di verifica di assoggettabilità - risulta già reso obbligatorio al momento della presentazione del Piano Attuativo, che rappresenta la modalità attuativa del comparto stesso.

L'ufficio propone il NON ACCOGLIMENTO

11. Pisa Sporting Club prot. 9442 del 23-1-2023

- **Sintesi Osservazione**

L'osservazione ha per oggetto modifiche alla scheda Norma:

1 – Modifica della previsione dell'elaborato Scheda Norma 12.1 - Variante con rimodulazione delle modalità di attuazione come segue:

Scheda Norma 12.1 - Variante

Variante RU Adottata – pag. 2

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: Piano attuativo eventualmente articolato in UMI e Permesso a Costruire convenzionato/SCIA nei casi previsti dalle disposizioni vigenti.

Proposta di modifica

MODALITÀ DI ATTUAZIONE:

1. Piano attuativo, eventualmente articolato in UMI.
2. Permesso a Costruire convenzionato/SCIA nei casi previsti dalle disposizioni vigenti.

2 -Variante RU Adottata – pag. 3

5. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- gli elaborati del Piano Attuativo e Permesso a Costruire convenzionato e la documentazione redatta ai fini alle procedure di cui al DLgs 152/06 e alla L.R. 10/2010 dovranno affrontare in dettaglio gli aspetti relativi al sistema della mobilità;

- con la redazione del Piano attuativo e dei titoli abilitativi dovrà essere garantito che il sistema di approvvigionamento idrico e il sistema di raccolta e trattamento delle acque reflue siano idonei per le aumentate richieste derivanti dalla realizzazione delle opere di progetto;

Proposta di modifica

5. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- gli elaborati del Piano Attuativo ovvero del Permesso a Costruire convenzionato e la documentazione redatta ai fini alle procedure di cui al DLgs 152/06 e alla L.R. 10/2010 dovranno affrontare in dettaglio gli aspetti relativi al sistema della mobilità;
- con la redazione del Piano attuativo ovvero in sede di rilascio dei titoli abilitativi dovrà essere garantito che il sistema di approvvigionamento idrico e il sistema di raccolta e trattamento delle acque reflue siano idonei per le aumentate richieste derivanti dalla realizzazione delle opere di progetto;

3- Variante RU Adottata – pag. 3

7. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

In applicazione delle disposizioni dell'Art. 3, comma 2, lettera b) del D.P.G.R. 30 gennaio 2020, N. 5/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 104 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche", in fase di Redazione del Piano attuativo, si procederà con i dovuti approfondimenti delle indagini e con la progettazione delle opere di messa in sicurezza/mitigazione del rischio necessarie.

Proposta di modifica

7. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

In applicazione delle disposizioni dell'Art. 3, comma 2, lettera b) del D.P.G.R. 30 gennaio 2020, N. 5/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 104 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche", in fase di Redazione del Piano attuativo ovvero in sede di rilascio dei titoli abilitativi, si procederà con i dovuti approfondimenti delle indagini e con la progettazione delle opere di messa in sicurezza/mitigazione del rischio necessarie.

- **Controdeduzioni**

L'osservazione ha come finalità proporre, in alternativa alla presentazione di un piano attuativo, la presentazione di interventi diretti – permessi di costruire.

Si ricorda che Con Determina n. 1608 del 13/10/2022 è stato approvato il provvedimento di verifica di esclusione a Valutazione Ambientale Strategica; la Determina è pubblicata sul sito web dell'Ente e dalla stessa risulta quanto segue:

.....

“dato che l'area in questione sarà oggetto di specifico Piano attuativo, sarà in quella fase che, tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale vista la vicinanza dell'area cimiteriale e dell'area attualmente interessata da un sito produttivo- discarica inerti, il piano dovrà essere sottoposto a verifica di assoggettabilità a VAS ed essere oggetto di dettagliata analisi nella fase di autorizzazione;...”

Trattandosi di prescrizioni inviate dall'Autorità competente in materia di VAS risulta obbligatorio il loro rispetto e quindi gli interventi sull'area sono soggetti, prima del rilascio dei titoli abilitativi, alla redazione di un piano attuativo da sottoporre a verifica di assoggettabilità a VAS.

La scheda norma prevede peraltro la possibilità di presentare Permessi di costruire nei casi previsti dalle disposizioni vigenti

L'ufficio propone il NON ACCOGLIMENTO

12. Auletta – Arrighetti – Nadalutti - Olivieri prot. 9629 del 24-1-2023

- **Sintesi Osservazione**

L'osservazione ha per oggetto modifiche alla scheda Norma:

1. ampliare il Comparto 1 destinato a parco verde pubblico;
2. garantire una adeguata area di rispetto e decoro del cimitero;
3. realizzare la continuità del parco pubblico da via Pietrasantina al tumulo etrusco a via San Jacopo;
4. realizzare fasce verdi arborate di filtro fra il cimitero, le residenze su via San Jacopo e l'area sportiva;
5. disegnare i Comparti e la viabilità ciclo-pedonale interna ad essi in coerenza con il disegno del suolo ed il reticolo idrografico superficiale;
6. mantenere l'asse di collegamento trasversale fra via San Jacopo e via Pietrasanta in continuità con la via Tempesti e lungo il fosso esistente;
7. aumentare la qualità paesaggistica ed ambientale dell'intera area;
8. migliorare la Scheda-Norma, anche eliminando le parti descrittive delle motivazioni della Variante che non sono pertinenti con un contenuto normativo di RUC e le parti ripetute;

• **Controdeduzioni**

1. *Non si ritiene in questa fase di modificare il perimetro dei comparti in relazione anche agli obiettivi della Variante considerato, altresì, che la realizzazione di aree a verde e destinate alla forestazione urbana può essere prevista anche nel piano attuativo;*
2. *La Variante urbanistica ha rispettato le indicazioni dell'ASL individuando nei 50 ml di rispetto cimiteriale le opere di urbanizzazioni primaria (parcheggio a servizio del Cimitero e verde di rispetto). Il nuovo parcheggio potrà assolvere anche la funzione di parcheggio per il Parco Archeologico;*
3. *L'area di cessione per opere pubbliche in adiacenza al cimitero garantisce la continuità del parco pubblico da via Pietrasantina al tumulo etrusco a via San Jacopo;*
4. *Per quanto riguarda la fascia a verde di filtro tra il Cimitero e l'area sportiva la stessa è già prevista nella scheda adottata. Tra le prescrizioni del Comparto 1 si inserisce la seguente indicazione:*

E' fatto obbligo di realizzare una fascia a verde arborata a filtro con l'abitato esistente:

- 5-6 - *Si precisa che l'area in oggetto non è interessata da corsi d'acqua facenti parte del reticolo idrografico e di gestione della Regione Toscana e pertanto non si ritiene che possa costituire una invariante progettuale. Si ritiene corretto, al fine di garantire lo smaltimento delle acque superficiali inserire la seguente prescrizione:*

Il Piano attuativo dovrà garantire il corretto deflusso delle acque meteoriche verso un corpo idrico recettore, garantendo al tempo stesso la superficie permeabile così come prescritto dalla normativa vigente

- 7-8 *Al fine di garantire l'aumento della qualità paesaggistica ed ambientale dell'intera area si ritiene di introdurre nella scheda le prescrizioni già indicate nella controdeduzione al Contributo inviato dalla Regione Toscana ovvero:*

- **in relazione all'obiettivo 1.9 del PIT/PPR "salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico della città di Pisa, con particolare attenzione alla viabilità radiale in entrata, anche attraverso la riqualificazione degli ingressi urbani", in fase di attuazione del piano attuativo si consiglia di procedere ad opportuni studi di**

intervisibilità da e verso il centro storico della città di Pisa, tenendo conto della vicina piazza dei Miracoli e del relativo complesso religioso e monumentale;

- in relazione alla realizzazione di nuovi impianti sportivi, delle attrezzature tecniche e d'illuminazione necessarie al corretto svolgimento della pratica sportiva, si raccomanda il rispetto dell'obiettivo 1.3 del PIT/PPR "assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva" e dell'obiettivo 1.5 del PIT/PPR "evitare ulteriori frammentazioni del territorio rurale a opera di infrastrutture, volumi o attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo".

Si ritiene altresì di accogliere ulteriori indicazioni contenute nell'osservazione ovvero:

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Comparto 1 – Il Parco urbano e archeologico.

Si prevede la seguente sostituzione sia nella Scheda Norma adottata che nella Relazione Tecnica:

Scheda Norma adottata

Destinazioni d'uso: verde e attrezzature di servizio e complementari

Scheda Norma Approvata:

Destinazioni d'uso: parco pubblico a prevalenza di verde arborato, percorsi ciclo-pedonali, e attrezzature di servizio e complementari

5. ELEMENTI PRESCRITTIVI

Si prevedono le seguenti sostituzioni sia nella Scheda Norma adottata che nella Relazione Tecnica

Scheda Norma adottata

- Gli elementi di invariante sono i segni territoriali originari presenti come i percorsi poderali, canali, ecc. potranno essere valorizzati e messi in sicurezza.

Scheda Norma Approvata

- Gli elementi di invariante sono i segni territoriali originari presenti come i percorsi poderali, canali, ecc. dovranno essere valorizzati e messi in sicurezza.

Scheda Norma adottata

Comparto 1 – il Parco Archeologico

Realizzazione parcheggio, viale e collegamento parco archeologico

Opportune aree a verde

Scheda Norma approvata

Comparto 1 – il Parco urbano e archeologico

Realizzazione di un parco pubblico a prevalenza di verde arborato e superfici erbose, aree di parcheggio ad uso del cimitero, viale alberato, fasce verdi di e collegamento con il parco archeologico,

Il parco deve avere sistemazioni di tipo naturale e di elevata qualità paesaggistica.

Devono essere escluse le pavimentazioni di tipo urbano e le asfaltature delle aree e dei percorsi interni.

E' fatto obbligo di realizzare una fascia a verde arborata a filtro con l'abitato esistente:

Si prevede di inserire le seguenti modifiche sia nella scheda norma che nella relazione tecnica

Comparto 2 – Il Centro Sportivo

.....

..- con la redazione del Piano attuativo e dei titoli abilitativi dovrà essere garantito che il sistema di approvvigionamento idrico e il sistema di raccolta e trattamento delle acque reflue siano idonei per le aumentate richieste derivanti dalla realizzazione delle opere di progetto: a tale scopo dovranno essere previsti adeguati sistemi di raccolta delle acque piovane e di risparmio idrico finalizzati alla riduzione dei consumi idrici sia per l'uso idro-sanitario sia per l'irrigazione.

- Il Piano attuativo dovrà garantire il corretto deflusso delle acque meteoriche verso un corpo idrico recettore, garantendo al tempo stesso la superficie permeabile così prescritto dalla normativa vigente

6. ELEMENTI INDICATIVI

.....

- dovranno essere utilizzate tecnologie atte a ridurre l'inquinamento luminoso e per il risparmio energetico

L'ufficio propone il PARZIALE ACCOGLIMENTO con modifica della scheda norma e della relazione tecnica a seguito delle indicazioni sopra riportate
