



**COMUNE DI PISA**  
**DD 10 URBANISTICA**

**VARIANTE ALLA SCHEDA NORMA 12.1 – PARCO URBANO VIA  
PIETRASANTINA**

**RELAZIONE AVVIO DEL PROCEDIMENTO**

**(AI SENSI DELL'ART. 17 DELLA L.R. 65/2014)**

SETTEMBRE 2022

## Sommario

1. Premesse .....	3
2. Definizione degli obiettivi DELLA VARIANTE – art. 17 comma 3 lettera a.....	3
2.1 Obiettivi della Variante.....	4
3. QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO - art. 17 c. 3 lett. b .....	5
3.1 Descrizione dell'area oggetto di variante.....	5
3.2 Vincoli Sovraordinati .....	5
3.3 Pianificazione di settore .....	6
Piano Comunale di Classificazione Acustica .....	8
3.4 Pianificazione urbanistica Comunale.....	8
Piano Strutturale Vigente .....	8
Piano Strutturale Intercomunale Adottato .....	10
Regolamento Urbanistico .....	11
3.5 Strumenti della pianificazione territoriale sovraordinata .....	16
PIT – Piano Indirizzo Territoriale della Regione Toscana.....	16
PTC - Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pisa.....	18
4. ENTI ED ORGANISMI PUBBLICI CUI RICHIEDERE UN CONTRIBUTO TECNICO – art. 17 c. 3 lett. c;.....	19
5. ENTI E ORGANI PUBBLICI COMPETENTI ALL'EMANAZIONE DI PARERI, NULLA OSTA O ASSENSI COMUNQUE DENOMINATI – art. 17 c. 3 lett. D .....	20
6. Programma attività' di informazione e partecipazione - INDIVIDUAZIONE DEL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE-art. 17 c. 3 lett. E- F;.....	20
ALLEGATO 1 - Estratti catastali .....	21
ALLEGATO 2 - Programma delle attività di informazione e di partecipazione .....	22

## 1. Premesse

In data 01/08/2022, assunta al prot. del Comune di Pisa al n. 88100, è stata inviata dal Pisa Sporting Club lo studi di fattibilità per la realizzazione di un Nuovo centro sportivo del Pisa Sporting - Pisa Training Center

La proposta di Variante urbanistica in oggetto nasce dall'esigenza di implementare l'attuale previsione a Verde Sportivo, già attualmente individuata solo in parte per l'area, alla maggior parte dell'area interessata dalla scheda 12.1.

Si tratta quindi di una Variante urbanistica che non introduce nuove previsioni per l'area ma tende a razionalizzare l'uso delle aree in ragione della necessità di costituire un nuovo e moderno centro sportivo destinato al calcio all'interno del territorio comunale ampliando un'area sportiva preesistente e funzionante ovvero il campo sportivo della Polisportiva Bellani

La scelta individuata ha come obiettivo la realizzazione di un centro per le attività del Pisa Sporting Club in ragione anche della sua prossimità allo Stadio per il quale è prevista la completa ristrutturazione e all'ubicazione del Centro stesso vicino ai principali assi viari esistenti (via Aurelia e futuri – Tangenziale Nord Est), al Parcheggio scambiatore di via Pietrasantina e alla stazione ferroviaria di San Rossore.

L'atto di avvio del procedimento contiene come indicato nel 3 comma dell'art. 17 della L.R. 65/2014 i seguenti elementi:

- a) la definizione degli obiettivi di piano o della variante e delle azioni conseguenti, comprese le eventuali ipotesi di trasformazioni al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che comportino impegno di suolo non edificato per le quali si intende attivare il procedimento di cui all'articolo 25, nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici;
- b) il quadro conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell'articolo 3, comma 2, e dello stato di attuazione della pianificazione, nonché la programmazione delle eventuali integrazioni;
- c) l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico specificandone la natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire;
- d) l'indicazione degli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del piano;
- e) il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio;
- f) l'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione, per le finalità di cui all'articolo 36, responsabile dell'attuazione del programma di cui alla lettera e).

## 2. Definizione degli obiettivi DELLA VARIANTE – art. 17 comma 3 lettera a.

Questo capitolo contiene tutti gli elementi necessari a definire gli obiettivi della Variante ivi comprese le motivazioni che hanno portato a richiedere l'attivazione della Variante Urbanistica.

## **2.1 Obiettivi della Variante**

La variante è già stata oggetto di una 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 trasmettere 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 Proposta di variante prevede la valorizzazione e rifunzionalizzazione di una grande area verde da ottenere tramite sia l'ampliamento del centro sportivo esistente (polisportiva Bellani) che attraverso l'implementazione di un centro sportivo multifunzionale dedicato non solo alla Prima Squadra ma anche (e soprattutto) al Settore Giovanile Maschile e Femminile.

Dal punto di vista urbanistico gli obiettivi sopra indicati saranno da attuarsi tramite l'ampliamento dell'area già destinata dalla scheda 12.1 a Verde Sportivo.

La Variante proposta non prevede aumenti di SUL rispetto alle attuali previsioni indicate nella scheda – somma della SUL prevista Comparto 1 e Comparto 2 - e per la maggior parte prevede funzioni già previste dall'attuale scheda 12.1 ovvero strutture di servizio quali palestre, spogliatoi, uffici della società, attività commerciali collegate alle funzioni sportive, foresteria e centro ristoro.

L'intervento risulta altresì conforme alle previsioni del PSI adottato ed in particolare alle indicazioni relative al Dimensionamento delle previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato della UTOE 3P - Porta Nuova-Gagno -i Passi che indica un dimensionamento complessivo massimo per il Turistico ricettivo di 3.500 mq. di SUL – 115 posti letto mentre per il Direzionale e di servizio è prevista una quantità massima di 5.000 mq di Sul.

L'intervento in oggetto si caratterizza per una forte continuità tra la nuova edificazione ed il paesaggio urbano circostante attraverso un inserimento nel verde ed una attenta e moderna organizzazione dei flussi e delle attività, in linea con i più moderni parametri UEFA/FIGC.

Il progetto si sviluppa secondo logiche di tipo multifunzionale, basate sulla coesistenza delle attività di supporto alla pratica del calcio con una condizione di piena apertura verso il pubblico e verso gli eventuali flussi di transito trasversale nell'area. La presenza dell'asse invariante, in posizione centrale nel lotto, permette di generare una connessione visiva e materiale con Piazza dei Miracoli e i suoi monumenti e con il Cimitero Suburbano.

Le zone perimetrali al lotto di intervento permetteranno, inoltre, di ricavare le superfici necessarie a definire funzioni di supporto al quartiere, con particolare attenzione al verde ed ai parcheggi, sicuramente elementi sostanziali alla cucitura di legami con gli isolati residenziali ed il Cimitero Suburbano.

Il quartiere di Porta Nuova – Gagno sarà così in grado di generare nuovi flussi attrattivi tramite un positivo riassetto della circolazione e fornire indotti alle attività locali.

Pe le aree non interessate dall'intervento ovvero l'area del tumulo del Principe e l'adiacente area a sud dello stesso ed adiacente all'edificato non si prevede la modifica della destinazione a Verde pubblico. La Variante inoltre dovrà prevedere nuove destinazioni, coerenti con l'esistente delle aree escluse dal progetto di parco sportivo.

### 3. QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO - art. 17 c. 3 lett. b

#### 3.1 Descrizione dell'area oggetto di variante

L'area oggetto dell'avvio del procedimento è localizzata tra il quartiere di Porta Nuova ed il quartiere di Gagno, in un'area delimitata tra la via Pietrasantina, la via San Jacopo, il Parcheggio scambiatore e il cimitero suburbano.

Si tratta di un'area a prevalente destinazione agricola che contiene al suo interno nella parte Nord un'area archeologica, ovvero il "tumulo del principe etrusco" che confina con un'area attualmente interessata da un sito produttivo – discarica inerti.

Nella zona centrale immediatamente a ridosso del quartiere di Gagno è presente il campo della Polisportiva Bellani con annessi spogliatoi e manufatti accessori.

L'accessibilità all'area è garantita sia attraverso il Parcheggio scambiatore che, per quanto riguarda il quartiere di Gagno, dalla viabilità minore che confluisce sulla via San Jacopo. L'area nella zona del Cimitero è raggiungibile attraverso la viabilità che circonda lo stesso.

#### 3.2 Vincoli Sovraordinati

Tipologia di vincolo	Esito della verifica
<b>Vincolo cimiteriale: articolo 338 del testo unico delle leggi sanitarie 1934</b>	<b>Presente</b> <b>Riduzione fascia a 50 m</b>
<b>Vincolo Archeologico ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004</b>	<b>Presente</b> <b>Identificativo bene: 90500265145</b>
<i>Fascia di rispetto rete ferroviaria DPR n. 14/1993 e DPR n. 459/1998</i>	Non presente
<i>Vincolo Aeroportuale aeroporto di Pisa, San Giusto</i>	Non presente
<i>Vincolo paesaggistico: D.Lgs n.42 del 22 gennaio 2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio"</i>	Non presente
<i>Rete Natura 2000</i>	Non presente
<i>Aree protette categorie b,c,d, come definite all'art. 10 della L.R.T. 29 giugno 1982, n. 52</i>	Non presente
<i>S.I.R. Selva Pisana: L.R.T 6 aprile 2000, n. 56</i>	Non presente
<i>Vincolo Beni Architettonici e Beni Culturali: D.Lgs n.42 del 22 gennaio 2004</i>	Non presente Beni Architettonici

<i>Siti ed Aree di Rispetto UNESCO</i>	Non presente
<b>Vincolo idraulico – P.G.R.A. – Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale - UoM Arno</b>	<b>Presente</b> <b>Pericolosità idraulica P3 e P2</b>

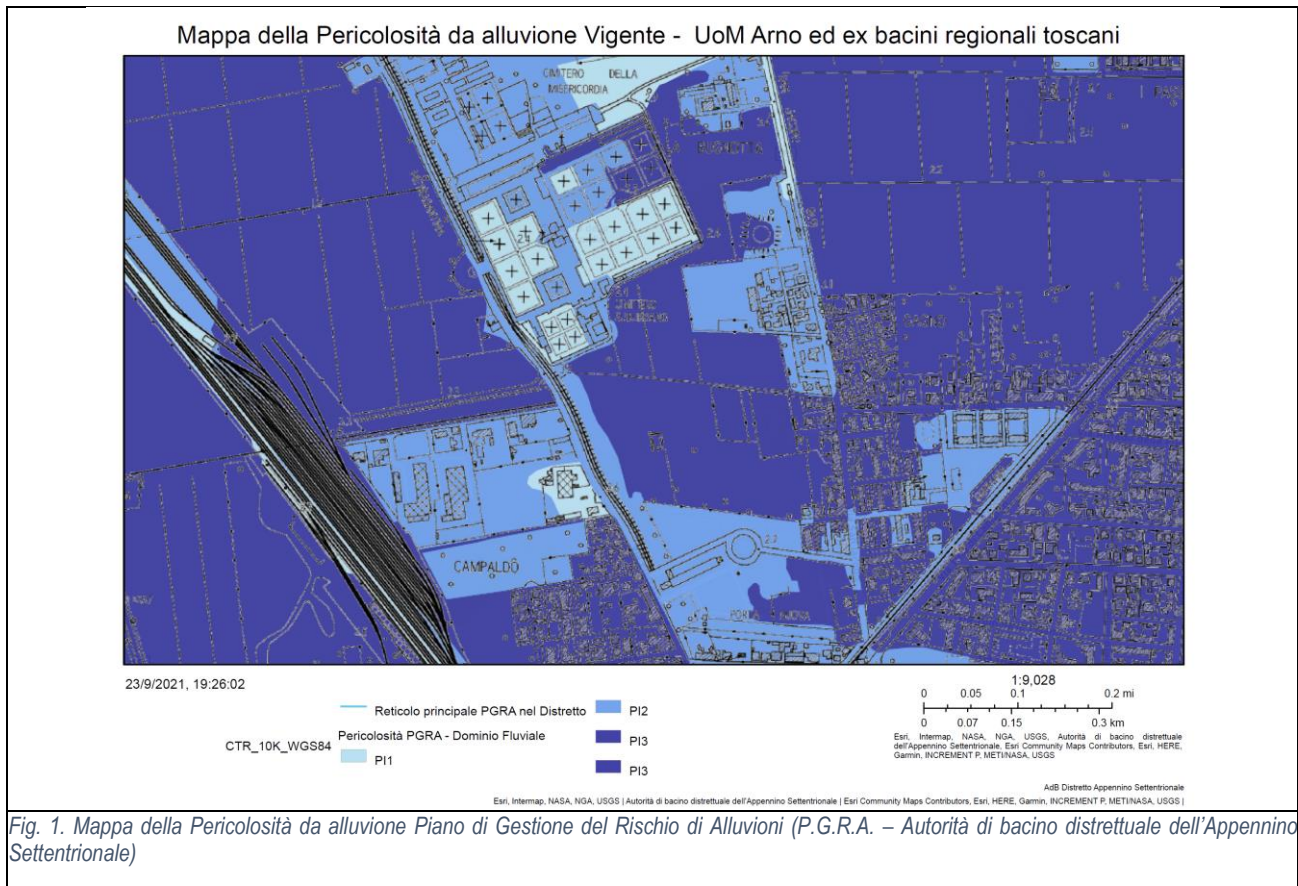
### 3.3 Pianificazione di settore

Per definire la pericolosità dell'area di variante si è fatto riferimento:

- alla Carta della Pericolosità del Piano Strutturale (approvato con D.C:C. n.103 in data 02.10.1998). La tavola della pericolosità del P.S. individua per l'intero territorio comunale, le classi e le sottoclassi di pericolosità geologico-idraulica.

L'area oggetto di variante ricade in **classe 3 - PERICOLOSITÀ MEDIA** (in questa classe sono comprese aree in cui sono assenti fenomeni attivi; sono poste a quote inferiori a 2 m misurate dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda del corso d'acqua corrispondente e ricadente nel sistema della bonifica per il quale esistono notizie storiche di allagamenti causati da crisi della bonifica, oppure zone protette da opere idrauliche, per le quali esistono notizie storiche di esondazioni), **Sottoclasse 3a – PERICOLOSITA' MEDIO-BASSA** (essa comprende zone il cui tetto delle argille compressibili è posto a profondità superiori a 2 metri dal piano di campagna).

- alle mappe del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni dell'Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale, che individuano per l'area oggetto di variante una **pericolosità da alluvione elevata (P3)**, riferita alla possibile occorrenza di allagamenti per eventi trentennali; solo una ridotta porzione dell'area, posta sul confine occidentale (con sviluppo nord-sud) presenta una pericolosità media (P2).



- Con Deliberazione di C.C. n. 30 del 23/07/2020, questa Amministrazione ha adottato il Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Pisa e Cascina, il cui quadro conoscitivo in materia geologica, idraulica e sismica individua, per l'area in oggetto, ai sensi del D.P.G.R. 53/R 2011, rispettivamente una pericolosità

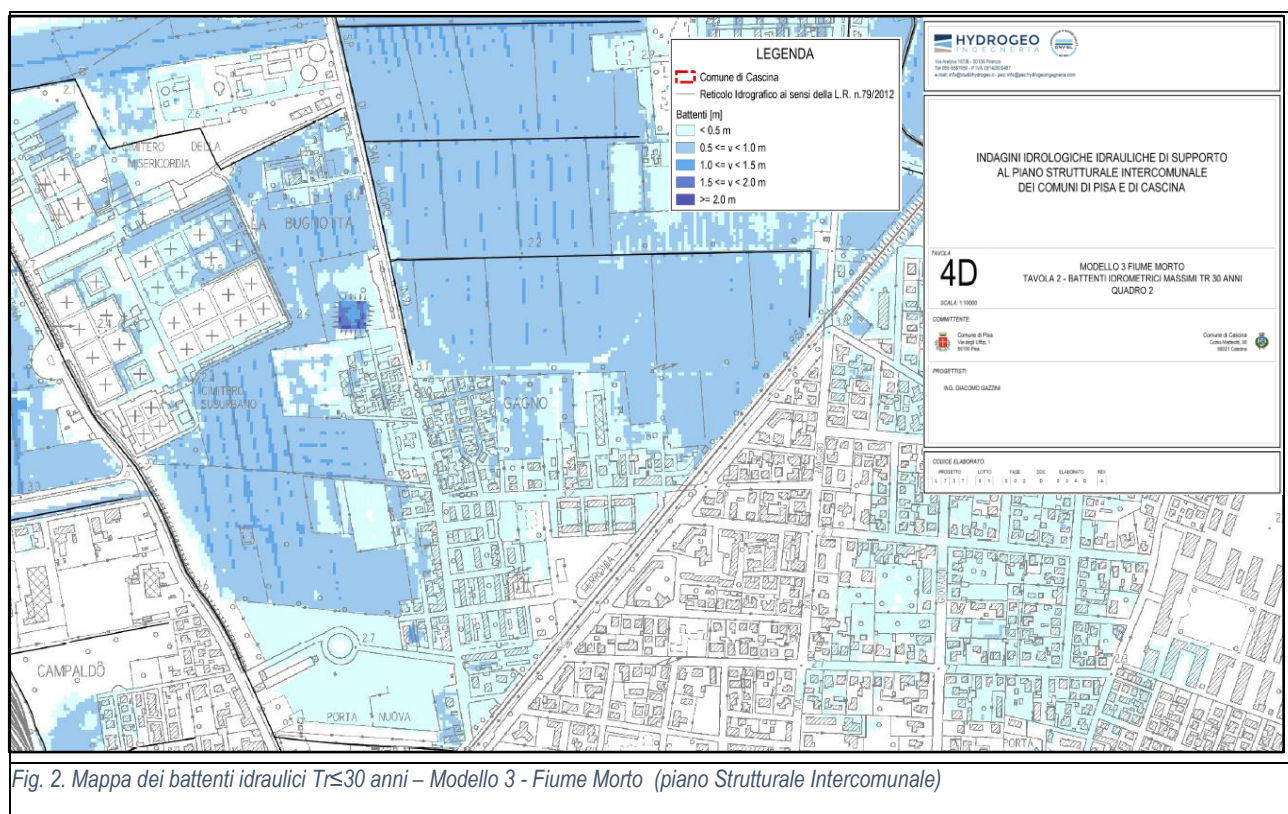


idraulica molto elevata (I.4 - aree interessate da allagamenti per eventi con tempi di ritorno  $Tr \leq 30$  anni), una pericolosità geologica elevata (G.3) ed una pericolosità sismica locale elevata (S.3).

Per quello che riguarda in particolare le problematiche idrauliche, dall'analisi delle cartografie di battente e velocità individuati nel PSI, si rilevano, per quest'area, valori del tirante idraulico quasi ovunque superiore a 0.5 m, andando a determinare una classe di magnitudo idraulica severa o molto severa.

Questa Amministrazione ha proceduto inoltre a far eseguire nuovi studi sul **reticolo idraulico principale** (fiume Arno e Canale Scolmatore) finalizzati alla richiesta di revisione e aggiornamento delle mappe del PGRA ed è oggi in attesa di approvazione delle modifiche da parte dell'Autorità distrettuale del fiume Arno. Tali studi sembrano ridurre considerevolmente la classe di pericolosità dell'area oggetto di variante, tanto che i tempi attesi dell'evento alluvionale risultano superiori a 200 anni.

Il Piano Strutturale Intercomunale, con la conclusione della fase di osservazioni e controdeduzioni, andrà ulteriormente a modificare ed adeguare il quadro conoscitivo ed in particolare, per quello che riguarda la pericolosità idraulica, andrà a rimodellare il **reticolo secondario**, dovendo inserire nello studio alcuni corsi d'acqua che non erano presenti nel modello precedente e la cui elaborazione è stata richiesta dagli uffici del Genio Civile Valdarno Inferiore.



Tutto ciò premesso si evidenzia che, presumibilmente, al termine delle elaborazioni suddette, l'area oggetto di variante presenterà una pericolosità idraulica molto elevata I.4 (ai sensi del D.P.G.R. 53/R/2011) con tempi di ritorno dell'evento alluvionale  $Tr \leq 30$  anni, dovuti all'apporto alluvionale del solo reticolo secondario studiato, potendo escludere fenomeni alluvionali derivanti da esondazioni del Fiume Arno.

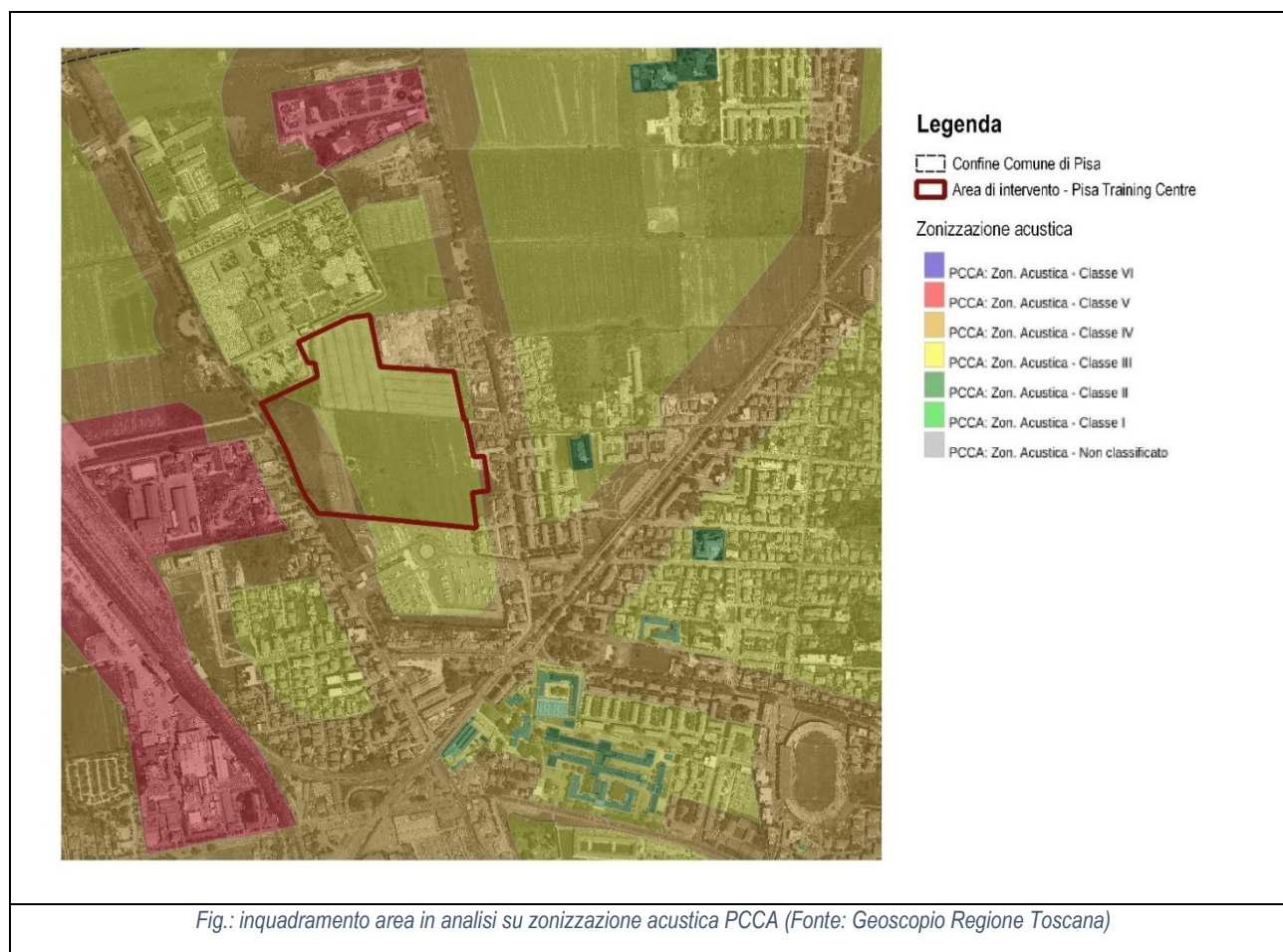
Definita la pericolosità geologica, idraulica e sismica dell'area oggetto di variante ed individuate le aree esposte al rischio, le condizioni generali di fattibilità dovranno essere definite secondo le disposizioni del regolamento regionale D.P.G.R. 5/R/2020 con riferimento, in particolare, all'Allegato A - *Direttive tecniche*. Dovranno inoltre essere verificate le prescrizioni derivanti dalla L.R. 41/2018, in materia di rischio di alluvioni: a tale riguardo infatti, al fine di ridurre le conseguenze negative derivanti dalle alluvioni per la salute umana,

l'ambiente, il patrimonio culturale ed edilizio esistente, nonché per le attività economiche, è necessario che i comuni perseguano la gestione del rischio di alluvioni quale condizione a cui debbano attenersi nel disciplinare gli usi e le trasformazioni del territorio in coerenza con i principi del d.lgs. 49/2010.

Nel rispetto delle disposizioni della l.r. 65/2014, ai fini del raggiungimento almeno di un livello di rischio medio R2, i comuni, nei piani operativi o nelle relative varianti o nelle varianti ai regolamenti urbanistici, individuano nelle zone soggette ad alluvioni frequenti o poco frequenti, le opere di cui all'articolo 8 della L.R. 41/2018, necessarie per l'attuazione delle trasformazioni urbanistico- edilizie.

### **Piano Comunale di Classificazione Acustica**

L'area di intervento è inserita prevalentemente in un'area di classe III secondo quanto definito dal Piano di Classificazione Acustica Comunale (di cui all'articolo 6 della legge 26 ottobre 1995, n° 447 "Legge quadro sull'inquinamento acustico").



## **3.4 Pianificazione urbanistica Comunale**

### **Piano Strutturale Vigente**

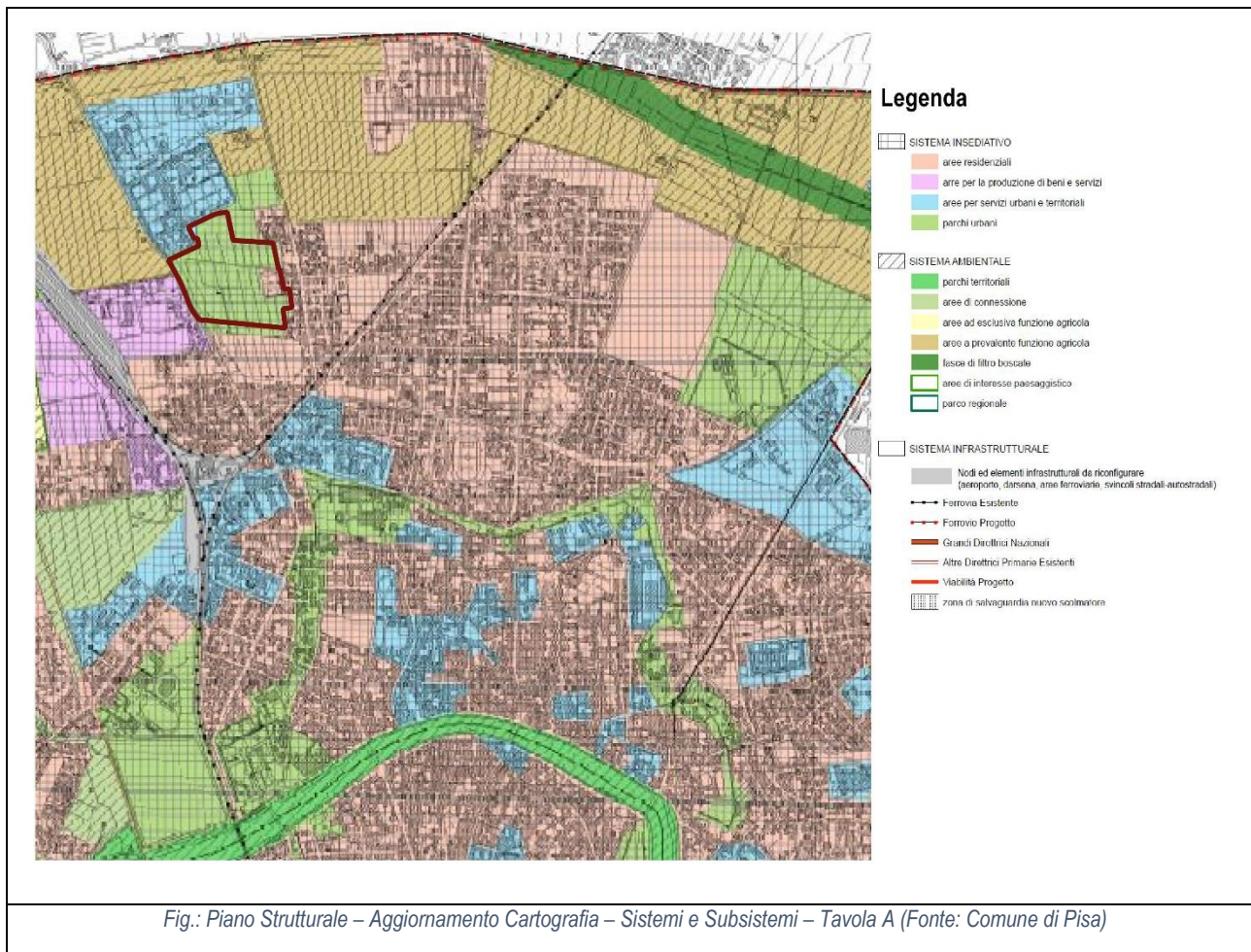
Il Piano Strutturale del Comune di Pisa approvato con Delibera di C.C. n. 103 del 02/10/1998 e successivamente modificato con Variante parziale approvata con Delibera di C.C. n. 56 del 20/07/2006.

L'area in analisi è inserita all'interno dell'Unità Territoriale Organica Elementare (UTOE) n. 12 – "Corona Agricola Nord con Isole" ed inclusa all'interno del Sistema Insediativo.



Di seguito si inserisce la scheda allegata al Piano strutturale con l'estratto cartografico con individuata l'area di variante

UTOE N° 12	CORONA AGRICOLA NORD CON ISOLE	Sup. tot. mq 2.465.671
<p><b>Processo di formazione e connotati attuali:</b> Area periurbana settentrionale a carattere agricolo interposta tra lo sviluppo periferico residenziale postbellico e nuclei abitati suscettibili di espansione entro il comune di San Giuliano Terme Ne risultano compresi - isolati al suo interno - insediamenti sparsi di impianto storico ed ambiti distinti per destinazione funzionale, ruolo locale ed urbano, modelli insediativi, modalità e potenzialità di sviluppo, caratteri tipologici e morfologici: l'insediamento residenziale popolare de I Passi, il comparto monofunzionale destinato alla telecomunicazione, strutture ed attrezzature tecnologiche quali (Depuratore), cimiteri suburbani. Ambiente caratterizzato da equilibrio precario e fragilità idraulica.</p> <p>Ruolo urbano strategico di cintura verde a completamento ed integrazione della città in presenza di margine urbano edificato sostanzialmente definito e compatto, non compiutamente risolto sotto il profilo relazionale, suscettibile di sviluppo non adeguatamente mediato e controllato.</p> <p>Evidente valore ambientale, ecologico, sociale, del sistema delle acque (Fiume Morto, Fosso di Maltraverso, Fosso Fiumicello) nella sua configurazione suscettibile di qualificazione e valorizzazione.</p> <p>La maggior parte dell'area è in classe di pericolosità geologico idraulica 3A e in ambito B, limitate porzioni lungo il fiume Morto ricadono in classe 3B.</p>		
<p><b>Invarianti strutturali:</b> Episodi edilizi sparsi di impianto storico, sistema dei corsi d'acqua, manufatti e rete dei percorsi ad essi correlata. Cimiteri suburbani.</p>		
<p><b>Vincoli e condizioni ambientali:</b> Fascia di rispetto di 10 m dal piede esterno dell'argine su entrambi i lati del Fosso Maltraverso, del Canale Demaniale, del Fiume Morto, del Fosso delle Cavalle, della Fossa Dritta, lungo il lato Est della Via Pietrasantina.</p> <p>Per gli insediamenti esistenti si prescrive il preventivo completamento del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di San Jacopo.</p> <p>Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di San Jacopo.</p> <p>Per gli interventi di trasformazione si prescrive di commisurare l'eventuale incremento di carico urbanistico alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di San Jacopo, tenendo presente il contemporaneo utilizzo dello stesso da parte del Comune di San Giuliano Terme, o comunque di condizionare l'insediamento di un carico urbanistico eccedente le potenzialità dell'impianto di depurazione esistente all'adeguamento dimensionale dell'impianto o comunque al soddisfacimento del fabbisogno.</p> <p>Si prescrive il progressivo trasferimento delle aziende insalubri di classe I a distanza dai centri abitati; si prescrive la non ammissibilità di nuove aziende a rischio di incidente rilevante, insalubri di classe I, o che comportano emissioni in atmosfera, nell'ambito di questa utoe.</p>		
<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali generali:</b> Perfezionamento del sistema ed ulteriore definizione del suo ruolo strategico attuale in termini di tessuto connettivo verde ed agricolo abilitato al dimensionamento ed alla qualificazione degli ambiti urbani (insulari e marginali), nonché delle citate strutture ed attrezzature. Qualificazione del sistema di relazioni interne.</p>		
<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali locali:</b> Mitigazione degli effetti indotti dalla presenza delle attrezzature tecnologiche. Qualificazione e reintegrazione paesaggistica ed ambientale.</p>		
<p><b>Salvaguardie:</b> Sospensione delle previsioni di Prg con contenuto edificatorio e si rimanda a specifiche nel Ru</p>		
<p><b>Dotazione minima di Standard:</b> 36 mq./ab</p>		



### **Piano Strutturale Intercomunale Adottato**

L'area su cui opera la variante è stato oggetto di due interventi complementari valutati in sede di Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della Legge Regionale n. 65/2014, in quanto posti all'esterno della perimetrazione del territorio urbanizzato, così come proposto dal progetto di Piano Strutturale Intercomunale Pisa- Cascina.

Nello specifico, preventivamente all'adozione dello strumento urbanistico, il Comune di Pisa ha proposto due distinti interventi nell'area compresa tra il parcheggio di via Pietrasantina, il cimitero suburbano e la via San Iacopo, raccolti all'interno dell'album contenente tutti i progetti strategici proposti dai due comuni:

Tali progetti sono contraddistinti dalle seguenti sigle e sono dimensionati come segue:

**SIT 1.b:** Previsione di servi e modeste quote di ricettività turistica in connessione con l'esistente parcheggio di via Pietrasantina anche in connessione con il redigendo Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (P.U.M.S.) cui è stato associato un dimensionamento massimo di 3.500 mq. di Superficie Utile Lorda (SUL) comprensiva di servizi per funzioni turistico ricettive.

**SIV 2.a:** Realizzazione del sistema dei parchi urbani nei comuni di Pisa e Cascina (PISA NORD OVEST) avente la finalità di creare un circuito di aree verdi da connettere con il più ampio sistema dei parchi territoriali costituito principalmente dal parco fluviale dell'Arno e quello agricolo del Fosso vecchio. Sull'area individuata come parco dalla variante si prevedono interventi di implementazione del verde urbano in connessione con azioni di valorizzazione del Tumulo etrusco posto ad est dell'area.

Entrambi gli interventi sono stati valutati strategici e sostenibili dalla Conferenza di Copianificazione che, nel verbale della seduta del 10/04/2020, li ha definiti conformi a quanto previsto dall'art. 25 comma 5 della L.R. n. 65/2014 senza alcuna prescrizione.

Il Piano Strutturale intercomunale adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 23/07/2020 colloca l'area oggetto della variante all'interno della UTOE 3P "Porta nuova -Gagno -i Passi" e per essa conferma gli interventi sottoposti alla Conferenza di Copianificazione specificando i seguenti obiettivi:

- salvaguardare la discontinuità tra l'insediamento di Porta Nuova e l'area cimiteriale attraverso la creazione di un esteso parco urbano attrezzato che inglobi l'area archeologica di cui sopra, ridefinisca i bordi degli insediamenti e il margine superiore del parcheggio di via Pietrasantina.
- tutelare le aree rurali prossime al Tumulo Etrusco evitando l'occupazione di nuovo suolo per consentire eventuali estensioni delle aree di scavo capaci di far emergere ulteriori reperti che, se significativi, potrebbero configurare un parco tematico.

Dal punto di vista del dimensionamento il Piano Strutturale Intercomunale prevede:

- 3.500 mq di SUL, corrispondente a 110 posti letto, per funzioni turistico-ricettive derivanti dall'esito positivo della Conferenza di Copianificazione:
- 5.000 mq di SUL da destinarsi a servizi ed attività direzionali non legati alla conferenza di Copianificazione ma valutati dal Piano sulla base delle effettive esigenze di potenziamento di tale funzione nell'UTOE di riferimento.

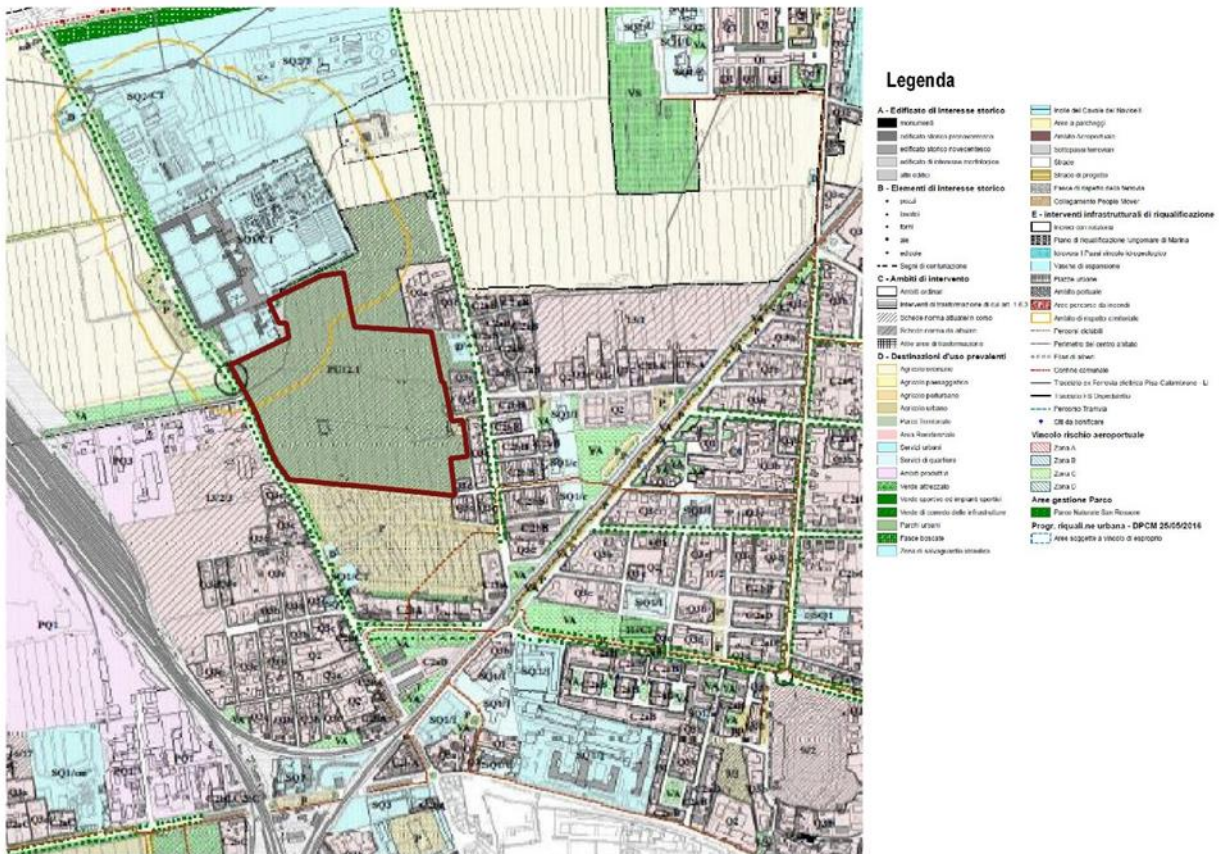
Si fa presente inoltre che i nuovi interventi, discendenti dalla variante, dovranno conformarsi agli indirizzi formulati dal Piano Strutturale Intercomunale agli strumenti Operativi in merito alla qualità degli insediamenti di cui all'art. 39 della Disciplina di Piano oltre a essere conformi ai contenuti del PIT/PPR di cui al successivo paragrafo 3.5.

### ***Regolamento Urbanistico***

il Comune di Pisa è dotato di Regolamento Urbanistico approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 28/07/2001 con successive modifiche ultima delle quali è il Regolamento Urbanistico vigente approvato con Delibera del C.C. n. 20 del 04/05/2017, esecutiva;

L'area in analisi è attualmente inserita all'interno di un'area di trasformazione di cui alla Scheda Norma 12.1 "Parco Urbano di Pietrasantina" del Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa.





Di seguito si inserisce la scheda allegata al Regolamento Urbanistico

<b>Scheda n. 12.1</b>	<b>PARCO URBANO VIA PIETRASANTINA</b>
-----------------------	---------------------------------------

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

**1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

**2. DESCRIZIONE**

Il Parco Urbano è un'area di circa 17 ettari compresa tra il cimitero urbano monumentale, il parcheggio scambiatore di via Pietrasantina, la stessa via Pietrasantina e la via di S. Jacopo. L'area non presenta elementi naturali e paesaggistici di particolare interesse ad eccezione della vista panoramica verso il duomo e la torre. Viceversa l'area presenta elementi di interesse archeologico come documenta anche il ritrovamento del tumulo etrusco nella parte prossima alla via S. Jacopo. L'area, anche per effetto del vincolo di rispetto cimiteriale e per il valore archeologico non è mai stata interessata da rilevanti trasformazioni urbanistiche e parti dell'area presentano segni di abbandono o di degrado. Ad oggi nell'area, lato via S. Jacopo, sono presenti un impianto sportivo per il calcio (Soc. Bellani) ed alcune attività artigianali.

**3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

Il Parco Urbano di via Pietrasantina rappresenta una delle aree per dotare la città di spazi verdi e per il tempo libero integrati con funzioni di tipo sportivo, in parte già presenti. Il Parco ha anche una rilevanza turistica stante la sua collocazione all'ingresso nord della città e la prossimità al parcheggio scambiatore, utilizzato come terminal per i bus dei turisti diretti alla piazza dei Miracoli. Il Parco mantiene inoltre tutto il suo valore di area archeologica e la sua immagine dovrà richiamare il particolare contesto di area a verde, raccordo tra la città e il suo cimitero monumentale.

**4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO**

mq. 170.000 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo) di cui:

- comparto 1 mq. 116.800
- comparto 2 mq. 53.200

## 5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

### Comparto 1

Comparto 1 (superficie territoriale St)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 116.800	100	mq.	
Verde con strutture complementari		Verde	Parcheggio/Viabilità

St (superficie territoriale)	mq.
Destinazione d'uso:	<i>verde e attrezzature di servizio e complementari</i>
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,01
piani max	n. 1
H max	ml. 3,50

### Comparto 2

Comparto 2 (superficie territoriale St)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 53.200	100	mq.	
Impianti sportivi		Verde	Parcheggio/Viabilità

St (superficie territoriale)	mq.
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq
Superficie utile lorda (Shu = St x Its) max	mq. 4.790
di cui:	
<i>palestra - spogliatoi</i>	<i>mq. 640</i>
<i>foresteria</i>	<i>mq. 1.980</i>
<i>commerciale (max n.2 di mq. 250), bar-ristoro</i>	<i>mq. 1.340</i>
<i>direzionale/uffici</i>	<i>mq. 830</i>
Ifs (shu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq
piani max	n. 3
H max	ml. 11,00

## 6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- Gli elementi di invariante sono i segni territoriali originari presenti e/o a cui si può risalire, come i percorsi poderali, canali, ecc.
- Le aree a standard devono essere ritrovate all'interno dei singoli comparti;

### comparto 2

- Gli impianti sportivi esistenti (soc. Bellani) dovranno essere mantenuti e riqualificati e si potranno integrare con i nuovi; dovranno essere previsti almeno n. 3 campi di calcio;
- la foresteria è ammessa solo come attività complementare e dovrà essere ad esclusiva disposizione e per gli usi propri della struttura sportiva; a tal fine la convenzione dovrà riportare tutte le prescrizioni necessarie a garantire la gestione e le finalità della struttura, che non potrà

svolgere funzioni né residenziali di qualsiasi tipo, né ricettive per una utenza diversa da quella sopra indicata;

- 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;



- destinazioni d'uso: sono esclusi i centri commerciali/supermercati, sono ammesse attività commerciali nel numero massimo di 2, di superficie non superiore a mq. 250, destinate solo alla vendita di prodotti sportivi; è comunque esclusa la vendita di alimenti/bevande, è ammessa la presenza di bar-ristoro per gli ospiti della foresteria;
- la destinazione d'uso direzionale e uffici è finalizzata esclusivamente alle funzioni del centro sportivo;
- parcheggi privati in misura non inferiore a mq. 5.000 (anche interrati e/o seminterrati);
- gli impianti sportivi non dovranno interferire con le visuali panoramiche verso il duomo, la torre ed i monti pisani.

## **7. ELEMENTI INDICATIVI**

- La varietà e la quantità delle specie arboree (alberi, arbusti, fiori), l'inserimento di elementi come filari di alberi lungo i percorsi pedonali o lungo le suddivisioni delle proprietà e dei campi, l'inserimento di eventuali zone boscate o ancora di movimenti di terra, dovranno essere previsti attraverso uno specifico studio di settore in modo tale da ottenere una migliore configurazione e immagine del paesaggio;
- la zona adiacente al parcheggio potrà avere una maggiore articolazione per assumere un aspetto di giardino mentre le aree lungo l'edificato di via S. Jacopo potranno essere attrezzate anche con impianti sportivi e campi aperti; verso la zona cimiteriale il parco deve assumere un'immagine sempre più naturale e paesaggistica;
- dovrà essere valorizzata la parte archeologica dell'area, attraverso il completamento delle ricerche dei reperti che si ritiene siano presenti nel sottosuolo e la loro idonea sistemazione in sito;
- i parcheggi pubblici/privati potranno essere realizzati anche seminterrati/interrati;
- a fianco della fascia di verde con viale alberato di larghezza complessiva di ml. 15,00 dovrà essere prevista, tramite una accurata progettazione, una idonea sistemazione del verde che tenga conto del contesto e che faccia da filtro tra gli impianti sportivi e la suddetta fascia; per tale ragione a fianco della fascia non potranno essere previste e installate attrezzature e strutture quali spogliatoi, tribune e simili.

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

Le modalità attuative e gli interventi previsti sono comunque vincolati alla verifica della loro ammissibilità e al soddisfacimento delle disposizioni normative vigenti per la Fattibilità/Pericolosità e per le condizioni Geologiche-Idrauliche.

A tal fine dovranno essere acquisiti i dovuti pareri degli Enti preposti e della competente Direzione Ambiente.

## **9. MODALITÀ ATTUATIVE**

- Piano attuativo convenzionato; la convenzione stabilirà anche i termini e le modalità per il trasferimento delle destinazioni d'uso e delle attività improprie presenti rispetto alle finalità del parco urbano; la convenzione del comparto 2 dovrà prevedere oltre alla realizzazione di quanto indicato nelle prescrizioni anche l'impegno a carico dei soggetti attuatori della realizzazione di un campo sportivo aperto per il quartiere in un'area che sarà indicata dalla Amministrazione Comunale;
- è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento);

- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione prevista dal vigente Regolamento Urbanistico;

- il piano attuativo dovrà valutare, sulla base dei dati disponibili al momento della sua redazione e relativi a permessi di costruzione o ad altri piani o progetti, l'eventuale sovrapposizione delle fasi di cantiere con quelle relative agli altri interventi contestuali, con particolare riferimento all'utilizzazione della viabilità urbana. Dalla valutazione dovrà scaturire un cronoprogramma atto a limitare l'effetto cumulativo del traffico di cantiere. La valutazione si applica ad interventi con volumetria di progetto superiore a 10.000 mc. O per i quali la durata dei lavori non sia inferiore a due anni. L'amministrazione comunale, in sede di approvazione del piano, ha facoltà di prescrivere la temporizzazione degli interventi, in riferimento alle problematiche inerenti viabilità e traffico;

- devono essere osservate le misure di mitigazione e prescrizioni contenute nella Relazione di Sintesi del procedimento di Valutazione Integrata allegata alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 06.05.2009 e, durante la fase di elaborazione del piano attuativo, devono essere effettuati approfondimenti analitici in relazione al SISTEMA AMBIENTALE E TERRITORIALE e alla SALUTE UMANA;

- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.



**Scheda n. 12.1**  
**Parco Urbano - Via Pietrasantina**



**LEGENDA**

Distribuzione aree di interesse	Puntelli/colonne	Piantagione/coltura	Piantagione pubblica o uso	Edificio storico
Distribuzione CIL	Pieno	Area verde	Piantagione pubblica o uso	Edificio storico monumentale
Infrastruttura	Area	Area pubblica attrezzata	Piantagione pubblica attrezzata	Altre infrastrutture infrastrutturali
Perimetri pedonali e ciclabili	Area verde pubblica	Area sportiva	Servizi pubblici	
Servizi pubblici	Servizi	Tracce di flora locale	Servizi privati	
Servizi culturali	Area monumentale/religiosa	Piani di spazi	Servizi privati	

### **3.5 Strumenti della pianificazione territoriale sovraordinata**

#### **PIT – Piano Indirizzo Territoriale della Regione Toscana**

IL PIT Il Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) approvato con Delibera C.R. n. 37 del 27 marzo 2015, prescrive di verificare l'adeguatezza della variante in oggetto con il Piano, così come previsto dall'art. 20 comma 4 della disciplina di Piano: "le varianti agli strumenti di cui al comma 1, sono adeguate per le parti del territorio interessate, ai sensi del precedente comma 3 e secondo quanto previsto dall'art. 21." Il comma 3 dello stesso articolo intende assicurare alle varianti agli strumenti della pianificazione, vigenti alla data della pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del PIT, il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso, e la coerenza con le direttive della disciplina statutaria del PIT.

La città di Pisa è ricompresa nell'ambito 08 Piana Livorno -Pisa – Pontedera il cui profilo è il seguente:

- L'ambito Piana Livorno-Pisa-Pontedera - i cui confini non si discostano molto da quelli della sezione pisana del bacino idrografico dell'Arno - presenta una struttura territoriale ben riconoscibile, disegnata dal sistema insediativo storico e dal sistema idrografico. A segnare la porzione settentrionale, la pianura alluvionale del basso Valdarno, caratterizzata da agricoltura intensiva ed elevata urbanizzazione, la presenza di aree umide relittuali e un ricco reticolo idrografico principale (Arno e Serchio) e secondario. La pianura si completa verso ovest con l'importante sistema costiero sabbioso del Parco Regionale di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli. La fascia costiera comprende sia le coste sabbiose - tra Livorno e Marina di Torre del Lago e tra Castiglioncello e Cecina, che la costa rocciosa - tra Livorno e Castiglioncello, a cui si aggiungono gli ambienti insulari delle Isole di Capraia e Gorgona. Un sistema costiero di elevata importanza naturalistica e paesaggistica, interessato dalla presenza di numerose Aree protette e Siti Natura 2000. L'assetto insediativo, sviluppato soprattutto nella pianura terminale del Valdarno inferiore e lungo la costa, è caratterizzato dalla dominanza di Pisa e Livorno, con le loro raggiere di assi viari in uscita, di cui il principale - corridoio infrastrutturale storico "Pontedera-Cascina-Pisa" – risulta deformato e saturato nelle sue relazioni con il territorio agricolo e l'Arno. La pianura è circondata da un arco collinare (Cerbaie, Colline Pisane, Monti di Castellina, Monti Livornesi), articolato ed eterogeneo, che comprende due tipologie di paesaggio. Un paesaggio intensamente antropizzato, caratterizzato da piccoli centri storici disposti in posizione di crinale (Palaia, Lari, Crespina) e numerosi nuclei minori e case sparse ad occupare i supporti geomorfologici secondari. Simile il sistema a maglia fitta delle colline Pisane, con i borghi storici di Lorenzana, Fauglia, Crespina e le fasce basse dei Monti di Castellina e di quelli Livornesi. Gran parte delle aree di margine di questi sistemi agricoli intensivi ospitano agroecosistemi tradizionali, con oliveti, colture promiscue, residuali aree di pascolo, sufficientemente ricchi di dotazioni ecologiche. Un secondo costituito dalla Collina dei bacini neo-quaternari ad argille dominanti, povera di ripiani sommitali, con versanti ripidi anche se brevi, con scarse opportunità allo sviluppo di insediamenti storici e di sistemi agricoli complessi. Qui prevalgono seminativi in superfici estese, mentre è assente o assai debole l'infrastrutturazione ecologica e l'insediamento rurale.

Il P.I.T. individua le seguenti invarianti strutturali:

- I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici;
- I Caratteri ecosistemici del paesaggio:
  - ecosistemi forestali;
  - ecosistemi agropastorali;
  - ecosistemi palustri e fluviali;
  - ecosistemi costieri;

- ecosistemi rupestri e calanchivi;
- aree di valore conservazionistico;
- Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali;
- I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali.

In relazione alle invarianti sopra individuate la disciplina d'uso del PIT prescrive degli obiettivi di qualità e direttive correlate alle quali la redazione della presente variante urbanistica si dovrà attenere.

In particolare gli obiettivi di riferimento per la città di Pisa ed in particolare l'area in oggetto sono quelli relativi all'obiettivo n.1 della disciplina d'uso indicati nella scheda d'ambito n.8:

#### Obiettivo 1

Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico-testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo.

#### Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

1.1 - riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostituendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città; recuperare, altresì, i livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura con particolare riferimento alle aree individuate come "direttrici di connettività da ricostituire e/o da riqualificare" e "aree critiche per la funzionalità della rete" (individuate nella Carta della rete ecologica);

1.2 - riqualificare le grandi conurbazioni della piana, con particolare riferimento a quelle lineari tra Pisa e Pontedera, Ponsacco-Pontedera, al triangolo Bientina-Pontedera- Cascina, all'area a sud dello Scolmatore dell'Arno, alla zona dell'Interporto di Guasticce e all'area a nord del Serchio tra Nodica, Vecchiano e Pontasserchio, evitare ulteriori saldature lineari, mantenere e recuperare i varchi esistenti;

1.3 – 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;

1.4 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa nel territorio rurale (con particolare riferimento all'area compresa tra Pisa e Vecchiano), definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi;

1.5 - evitare ulteriori frammentazioni del territorio rurale a opera di infrastrutture, volumi o attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo e garantire che i nuovi interventi infrastrutturali non accentuino l'effetto barriera creato dal corridoio infrastrutturale SGC Fi- Pi-Li, dalla Statale Tosco-Romagnola e dalla ferrovia sia dal punto di vista visuale che ecologico;

1.6 - salvaguardare e recuperare dal punto di vista paesistico, storico-culturale, ecosistemico e fruitivo il corso dell'Arno - per il ruolo strutturante storicamente svolto nella costruzione dell'identità dell'ambito, quale luogo privilegiato di fruizione dei paesaggi attraversati - evitando processi di urbanizzazione che aumentino l'impermeabilizzazione nei contesti fluviali, e tutelando gli elementi storicamente e funzionalmente interrelati al bene medesimo

Orientamenti:

ricostituire le relazioni tra fiume e tessuto urbano (con particolare riferimento alle città di Pisa e Pontedera);

promuovere interventi di riqualificazione paesaggistica delle aree compromesse, anche attraverso la delocalizzazione di volumi incongrui;

salvaguardare e valorizzare il ricco e antico sistema di manufatti legati alla navigazione fluviale e alla regimazione idraulica quali ponti, canali, mulini, pescaie, gore e chiuse, a testimonianza della vitalità degli storici insediamenti fluviali.

1.7 - riqualificare da un punto di vista paesaggistico le grandi piattaforme produttive e logistiche (interporto di Livorno; canale dei Navicelli; area industriale di Pontedera), assicurare la compatibilità dei nuovi interventi e promuovere progetti di recupero e riuso delle strutture industriali dismesse;

1.8 – valorizzare i caratteri del paesaggio della bonifica favorendo il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio, e perseguendo, ove possibile, la permanenza della maglia agraria storica delle zone di bonifica di Coltano, Cascina e Bientina (con particolare riferimento ai nodi della rete degli agroecosistemi, così come individuati nella carta della rete ecologica), anche attraverso il mantenimento dei residui elementi vegetazionali, della viabilità podereale, dei manufatti della bonifica, garantendo, inoltre, l'efficienza del sistema di regimazione e scolo delle acque, e tutelando la leggibilità del sistema insediativo storico (in particolare le fattorie di Coltano e S. Rossore);

1.9 - 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.

### ***PTC - Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pisa***

La Provincia di Pisa è dotata di un Piano Territoriale di Coordinamento approvato con D.C.P. n°100 del 27.07.2006 successivamente aggiornato alla Variante per la disciplina del territorio rurale D.C.P. n°7 del 13.01.2014.

Con successiva delibera D.C.P. n. 29 del 23.12.2020 è stata adottata la Variante relativa all'adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento al Piano di indirizzo Territoriale/PPR della Regione Toscana.

Gli obiettivi del P.T.C. sono elencati all'art. 5 delle Norme Tecniche allegata ed in particolare:

(Art.5 Obiettivi di Piano)

5.1 In relazione a quanto disposto dall'art.20 comma 2 del D.lgs n.267/2000, dall'art.1 della L.R.1/2005 e succ. mod. e integrazioni e dalla disciplina del P.I.T., il Piano Territoriale di Coordinamento, persegue i seguenti obiettivi generali:

- a) la tutela dell'integrità fisica ed il superamento delle situazioni di rischio ambientale;
- b) la tutela e la valorizzazione dell'identità culturale del territorio;
- c) lo sviluppo equilibrato, integrato e sostenibile del territorio, in coerenza con il quadro conoscitivo delle risorse, che fa parte integrante del P.T.C.;
- d) il miglioramento della qualità della vita ed il perseguimento di pari opportunità di vita per tutti i cittadini;
- e) la valutazione preventiva degli effetti territoriali ed ambientali di ogni atto di governo del territorio e la massima sinergia tra i diversi livelli di pianificazione;
- f) l'integrazione delle politiche di settore, territoriali, ambientali, culturali, economiche e sociali.

Tali obiettivi sono assunti come condizioni di ogni scelta di trasformazione fisica e funzionale.

5.2 A tale fine promuove, anche attraverso il coordinamento dei piani di settore provinciali e dei piani strutturali e in assenza del piano strutturale, degli altri strumenti di pianificazione comunale,

- l'uso sostenibile delle risorse essenziali;

- la conoscenza, conservazione, la valorizzazione ed il recupero delle risorse naturali, del paesaggio, delle città e degli insediamenti di antica formazione, degli elementi della cultura materiale;

- la riqualificazione formale e funzionale degli insediamenti consolidati e di recente formazione, in particolare, delle aree produttive di beni e di servizi, e l'integrazione, razionalizzazione e potenziamento delle reti infrastrutturali tecnologiche, comprese quelle telematiche;

- il riequilibrio della distribuzione territoriale e l'integrazione delle funzioni nel territorio, nel rispetto dei caratteri storico-insediativi, morfologici, paesaggistici, ambientali e socio- economici delle diverse aree;

- la valorizzazione delle specificità del territorio rurale e delle sue attività, anche a presidio del paesaggio

- il miglioramento dell'accessibilità al sistema insediativo e degli standard di sicurezza delle infrastrutture viarie di trasporto, il completamento dei principali itinerari di trasporto e l'integrazione funzionale tra le diverse modalità di trasporto e reti di servizi.

Per quanto riguarda l'area oggetto della variante la medesima ricade all'interno del Sistema Territoriale della Pianura dell'Arno disciplinata dai seguenti articoli delle citate norme del PTC:

Art. 11 - Il Sistema Territoriale della Pianura dell'Arno - Obiettivi

Art. 12 - Il Sistema Territoriale della Pianura dell'Arno – Invarianti

Art. 13 - Il Sistema Territoriale della Pianura dell'Arno: - Disciplina delle Invarianti

#### **4. ENTI ED ORGANISMI PUBBLICI CUI RICHIEDERE UN CONTRIBUTO TECNICO – art. 17 c. 3 lett. c;**

Di seguito si elencano i soggetti ai quali si richiedono contributi tecnici idonei ad incrementare il quadro conoscitivo, ai sensi dell'art. 17 comma 3 lett. c) della LR 65/2014.

Tali soggetti in larga parte coincidono con i Soggetti competenti in materia ambientale coinvolti nel procedimento di VAS. Il contributo dovrà essere dato entro 15 giorni dall'invio della richiesta tramite PEC.

- Regione Toscana – Settore Informativo e di Pianificazione del Territorio;
- Regione Toscana - Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio;
- Regione Toscana – Direzione Mobilità, Infrastrutture e trasporto Locale
- Regione Toscana – Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa;
- Provincia di Pisa – Area Territorio;
- Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di PISA E LIVORNO;
- ASL Toscana Nord Ovest – Dipartimento di Pisa;
- ARPAT – Dipartimento provinciale di Pisa;
- Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale;
- Consorzio di Consorzio di Bonifica 4 Basso Valdarno;
- Prefettura Ufficio Territoriale del Governo Pisa
  - Questura della Provincia di Pisa

- Ente Parco regionale Migliarino San Rossore Massaciuccoli
- Comuni interessati dal Piano Strutturale Intercomunale
  - Cascina
- Comuni confinanti:
  - San Giuliano Terme (PI)
  - Livorno (LI)
  - Collesalveti (LI)

## **5. ENTI E ORGANI PUBBLICI COMPETENTI ALL'EMANAZIONE DI PARERI, NULLA OSTA O ASSENSI COMUNQUE DENOMINATI – art. 17 c. 3 lett. D**

Ai fini dell'approvazione della presente variante al Regolamento Urbanistico è necessario, ai sensi dell'art.17 comma 3 lett. d), ricevere pareri, nulla osta o assensi a tale provvedimento dai seguenti Enti:

- Regione Toscana – Settore di Pianificazione del Territorio;
- Regione Toscana – Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio;
- Regione Toscana – Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa;
- Provincia di Pisa – Area Territorio;
- Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di PISA E LIVORNO.

## **6. Programma attività' di informazione e partecipazione - INDIVIDUAZIONE DEL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE-art. 17 c. 3 lett. E- F;**

I Comuni assicurano l'informazione e la partecipazione dei cittadini e di tutti i soggetti interessati alla formazione degli atti di governo del territorio.

Ai sensi dell'art. 37 della LR 65/2014, nelle more dell'approvazione del Regolamento comunale del Garante dell'informazione e della partecipazione, con al presente delibera di avvio si nomina, per la variante in oggetto, il "Garante dell'informazione e della partecipazione", che ha predisposto "PROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE" come previsto dall'art. 17 della LR 65/2014, a cui si rimanda.

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Davide Berrugi

Il Dirigente  
Ing. Daisy Ricci





## **ALLEGATO 2 - Programma delle attività di informazione e di partecipazione**

Programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio.

Premessa.

La variante al Regolamento urbanistico costituisce uno degli atti di Governo del territorio, più precisamente strumento di pianificazione urbanistica, pertanto soggetto alla disciplina di cui all'art. 17 della Legge Regionale Toscana n. 65/2014 che prevede l'adozione, in fase di avvio del procedimento, un programma finalizzato a garantire l'informazione e la partecipazione della cittadinanza e degli stakeholders collegati al territorio comunale.

Visto l'art. 16 del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 14 febbraio 2017, n. 4/R. e richiamate gli artt. 3 e 5 della Delibera di Giunta Regionale n. 1112 del 16 ottobre 2017 è stato ritenuto congruo, con il responsabile del procedimento, il seguente programma delle attività di informazione e partecipazione che dovranno accompagnare l'avviando procedimento di variazione dell'atto di governo comunale.

Strumenti di comunicazioni e partecipazione.

Per assicurare l'efficacia della comunicazione e partecipazioni verranno utilizzati i seguenti canali:

- Pagina del Garante dell'informazione e Partecipazione nella quale verrà istituita di una sezione dedicata su cui verranno pubblicate una sintesi dei contenuti propri dell'atto di governo del territorio come definiti al momento dell'avvio del procedimento, il presente programma delle attività di informazione e partecipazione e tutte le attività in itinere. La pagina del Garante contiene già indicazione dell'indirizzo di posta elettronica a cui inviare istanze di chiarimenti o altre richieste afferenti al procedimento.

- Ufficio Stampa dell'amministrazione anche per la partecipazione digitale;

- ai fini partecipativi viene ritenuto sufficiente un solo incontro pubblico da data da stabilire tra settembre e ottobre, in occasione del quale i partecipanti potranno già formulare propri contributi. Verrà garantita la partecipazione anche attraverso l'attivazione di servizio on-line per la presentazione dei propri contributi.

Nell'incontro pubblico l'amministrazione illustrerà la natura urbanistica dello strumento di pianificazione, le relative fasi di adozione e approvazione, il tipo di supporto strategico richiesto alla cittadinanza e ai soggetti interessati al fine di acquisire suggerimenti il più possibili consoni alla materia;

La fase di ascolto-consultazione sarà quella preposta alla raccolta di idee, suggerimenti, proposte dei fruitori diretti o indiretti del territorio al fine di soddisfare il più possibile le loro aspettative.

I report degli incontri saranno disponibili online per la consultazione da parte dei cittadini; tutti i report confluiranno in un documento di sintesi del percorso partecipato.

Ai fini di una partecipazione efficace e effettivamente rappresentativa tutti gli elaborati divulgativi devono essere formulati con terminologie comprensibili "per tutti".

Il seguente programma potrà essere integrato in corso d'opera da ulteriori o alternative forme di comunicazione idonee a garantire una informativa ancora più incisiva in termini di efficienza e di risultati partecipativi.