



COMUNE DI PISA
DIREZIONE 09
Urbanistica-Edilizia Privata-Espropri
Grandi interventi di edilizia residenziale pubblica
Archivio di deposito

Tel: 050 910339

PEC: comune.pisa@postacert.toscana.it

Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro,2 - 56125 Pisa

All. C

Oggetto: Scheda Norma 12.1 - Comparto 2 - Piano Attuativo adottato con Delibera G.C. n. 232 del 26/09/2024

SINTESI DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

Rif. n.	SINTESI CONTENUTO
1	Trattasi di un contributo reso dal Ministero della Cultura – Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio per le province di Pisa e Livorno finalizzato all'integrazione/adeguamento della Verifica Preventiva dell'Interesse Archeologico al momento della redazione e trasmissione del "progetto di fattibilità dell'intervento".
2	Il competente Dipartimento ARPAT ricorda che "le infrastrutture di approvvigionamento idrico e del sistema fognario e di depurazione presenti nell'area di intervento risultano idonee a gestire il carico attuale" e pertanto la sostenibilità dei nuovi allacci dovrà essere valutata con Acque spa al momento della effettiva realizzazione. Nell'osservazione viene precisato anche che gli impatti ritenuti più rilevanti sono legati alle fasi di cantiere per inquinamento acustico e emissioni di polveri e pertanto viene raccomandato che <u>in fase autorizzativa</u> siano chiarite le modalità di monitoraggio ambientale e che siano specificate le modalità di individuazione dei reflui non assimilabili a quelli civili e la gestione dei reflui provenienti da lavaggio di gomme.
3	Trattasi del contributo (di cui all'art. 33 comma 2 della L.R. n. 10/2010) reso dalla Direzione Urbanistica e Sostenibilità – Settore VAS e Vinca della Regione Toscana in relazione alle misure di mitigazione descritte nel Rapporto Ambientale, alla disponibilità idropotabile e depurativa, alla previsione di opere di mitigazione per il risparmio idrico, al rispetto delle prescrizioni contenute nella Relazione di fattibilità idraulica, all'introduzione di una fascia alberata "atta a qualificare il margine dell'area con i tessuti limitrofi urbanizzati", alla possibilità di prevedere collegamenti pedonali e ciclabili, alle valutazioni di impatto acustico, alla messa a dimora di specie arboree con capacità di assorbimento di inquinanti critici, ecc.
4	Contributo istruttorio dell'Autorità Idrica Toscana finalizzato a richiedere la verifica con il Gestore del Sistema Idrico Integrato dell'effettiva disponibilità del servizio

	pubblico di fognatura e depurazione (richiamando nel contempo le limitazioni all'utilizzo non potabile della risorsa idrica proveniente dal pubblico acquedotto disposte dagli artt. 3, 6, 7 e 8 del DPGR 29/R/2008).
5	L'interessato ritiene che il Piano Attuativo proposto sia non interamente rispondente alla Scheda Norma 12.1 vigente e pertanto ne richiede la riadozione. Secondo quanto illustrato nell'osservazione (per una valutazione completa si rimanda al testo della stessa), non risulterebbero previste le "aree verdi" richieste dalla Scheda Norma e le parti che "qualificherebbero maggiormente il nuovo insediamento sotto i profili dell'uso pubblico e della qualità paesaggistica e ambientale" facendone mancare la caratterizzazione di "Parco urbano". L'interessato richiede la modifica del Piano Attuativo e l'integrazione della documentazione con specifici elaborati descrittivi dell'impatto dell'intervento in relazione alle visuali verso le emergenze storico – architettoniche e paesaggistiche.
6	L'osservazione in esame è finalizzata a richiedere l'annullamento in autotutela della Delibera di adozione del Piano Attuativo "preso atto dell'illegittimità dello strumento urbanistico vigente".
7	L'osservazione in esame è finalizzata a richiedere l'annullamento in autotutela della Delibera di adozione del Piano Attuativo per "non conformità alle N.T.A. del RU" (art. 1.3.1.3).
8	L'osservazione in esame è finalizzata a richiedere l'annullamento in autotutela della Delibera di adozione del Piano Attuativo per "non conformità alle N.T.A. del RU" (art. 1.3.1.3 comma 5 lettera c). L'interessato richiede, inoltre, lo stralcio della previsione dell'area a parcheggio su proprietà comunale in ampliamento al Parcheggio di Via Pietrasantina e la tutela delle specie spontanee presenti.
9	L'interessato ritiene non conformi allo strumento urbanistico vigente le modifiche alla perimetrazione dell'area oggetto di Piano Attuativo e ne richiede il rinvio agli uffici competenti per una nuova istruttoria.
10	L'interessato rileva la non conformità del Piano Attuativo alle prescrizioni della Scheda Norma 12.1 in relazione in particolare agli elementi di invariante (segni territoriali originari presenti come percorsi poderali, canali, ecc.).
11	L'interessato rileva la non conformità del Piano Attuativo alle disposizioni della L.R. n. 41/2018 e richiede l'annullamento in autotutela della Delibera n. 232/2024.
12	L'interessato rileva la non conformità del Piano Attuativo alle disposizioni vigenti in materia di parcheggi e standard.
13	L'osservazione riguarda le aree da cedere al Comune e il verde pubblico: l'interessato sostiene che l'area indicata con la sigla "S1" è occupata per buona parte da una strada a servizio anche della Società proponente, che viene asfaltata un'area a verde alberata ("S3") e che il Piano Attuativo non prevede spazi a verde pubblico.

14	L'interessato richiede la modifica del Piano Attuativo allo scopo di prevedere una maggiore disponibilità di spazi per le associazioni sportive presenti sul territorio e di rendere il percorso di collegamento con il Cimitero esclusivamente pedonale e ciclabile.
15	L'osservazione rileva che "troppi aspetti troppo rilevanti e troppo ampi" sono rinviati ad una successiva fase.
16	L'interessato richiede l'integrazione degli elaborati del Piano Attuativo con dati finalizzati a garantire il rispetto della prescrizione idraulica.
17	La Società proponente richiede tre variazioni ai contenuti del Piano Attuativo aventi per oggetto la superficie e la cessione delle aree a parcheggio e verde pubblico, la perimetrazione delle U.M.I. e l'integrazione delle disposizioni normative con il riferimento al Regolamento Regionale in materia di parametri urbanistici.

La Dirigente
(Ing. Daisy Ricci)
