



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

Pisa, 23 Dicembre 2024

All. E

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

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

1) Osservazione prot. n. 122324/2024

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".

L'Ufficio propone di recepire il contributo in esame e quindi di **ACCOGLIERE** l'osservazione con l'introduzione di specifica precisazione negli elaborati del Piano Attuativo (e in particolare nelle Norme di Attuazione).

2) Osservazione prot. n. 126750/2024

L'osservazione del 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 andrà valutata con Acque spa al momento della effettiva realizzazione. Viene, inoltre, precisato che gli impatti ritenuti più rilevanti sono legati alle fasi di cantiere per inquinamento acustico e emissioni di polveri e pertanto il competente Dipartimento ARPAT raccomanda che in fase autorizzativa 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 anche in vista di possibili eventi meteorologici eccezionali.

L'Ufficio propone di recepire il contributo in esame e quindi di **ACCOGLIERE** l'osservazione con l'introduzione di specifica precisazione negli elaborati del Piano Attuativo (e in particolare nel Rapporto Ambientale tenuto anche dei contenuti del parere dell'Autorità Competente di cui al D.Lgs. n. 152/06 e s. m. e i. e alla L.R. n. 10/2010).

3) Osservazione prot. n. 129511/2024

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 ai contenuti del Rapporto Ambientale viene rilevato che “le misure di mitigazione descritte .. non trovano corrispondenza nelle NTA” e quindi è richiesto di integrare la disciplina del Piano Attuativo al fine di dare efficacia normativa a tali misure e al fine di rendere efficace il percorso valutativo svolto.

Analogamente viene richiesto di integrare le NTA subordinando la realizzazione degli interventi alla disponibilità idropotabile e depurativa, alla previsione di opere di mitigazione per il risparmio idrico in conformità alle disposizioni vigenti, al rispetto delle prescrizioni contenute nella Relazione di fattibilità idraulica, all'introduzione di una fascia alberata di mitigazione paesaggistica “atta a qualificare il margine dell'area con i tessuti limitrofi urbanizzati”, alla valutazione della possibilità di prevedere collegamenti pedonali e ciclabili.

La Regione Toscana richiede di condurre valutazioni di impatto acustico di dettaglio e di prevedere la messa a dimora di specie arboree con capacità di assorbimento di inquinanti critici ricordando le disposizioni vigenti e i Criteri Ambientali Minimi di cui al DM 23/06/2022.

L'Ufficio nel precisare che quanto indicato nel contributo in esame è in parte già previsto dal Piano Attuativo (prescrizioni legate al PGRA, integrazione Piano Protezione Civile, collegamenti pedonali e ciclabili), propone di recepire il contributo in esame e quindi di **ACCOGLIERE** l'osservazione con l'introduzione di specifiche precisazioni negli elaborati del Piano Attuativo tenuto anche dei contenuti del parere dell'Autorità Competente di cui al D.Lgs. n. 152/06 e s. m. e i. e alla L.R. n. 10/2010.

4) Osservazione prot. n. 132277/2024

Il contributo istruttorio dell'Autorità Idrica Toscana è 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.

L'Ufficio propone di recepire il contributo in esame e quindi di **ACCOGLIERE** l'osservazione con l'introduzione di specifica precisazione negli elaborati del Piano Attuativo (e in particolare nelle Norme di Attuazione).

5) Osservazione prot. n. 138205/2024

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 (e sinteticamente riepilogato nel seguito), non risulterebbero previste le “aree verdi” richieste dalla stessa, 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'Ufficio ritiene doveroso sottolineare che il parco urbano previsto dalla scheda norma è articolato in due comparti e che il Piano Attuativo è riferito al Comparto 2 espressamente denominato "Centro sportivo". La valorizzazione del Tumulo Etrusco è demandata all'attuazione degli interventi previsti nel Comparto 1 denominato **Parco urbano e archeologico** in cui secondo le norme vigenti sono previsti la realizzazione di un "**parco pubblico a prevalenza di verde arborato, percorsi ciclo-pedonali e attrezzature di servizio e complementari**"; l'area interessata ha superficie pari a circa 48000 mq ed è ammessa l'attuazione con progetto di opera pubblica e intervento diretto.

L'area non risulta interessata da vincoli paesaggistici ed è stata accertata sia in fase di redazione della Variante di cui alla Delibera C.C. n. 10/2023, sia in fase istruttoria del Piano Attuativo la coerenza con le disposizioni del PIT della Regione Toscana (c.f.r. Relazioni Tecniche e Relazioni Responsabile del Procedimento).

Quanto sopra è confermato sia dalle valutazioni della Regione Toscana, sia dai contributi pervenuti nelle diverse fasi dalla competente Soprintendenza.

Per quanto concerne le barriere arboree prescritte dalla Scheda e la valorizzazione dei percorsi pedonali si rimanda ai contenuti della Relazione All. C alla Delibera di adozione: i contenuti del Piano Attuativo nel suo complesso e le disposizioni riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso (espressamente richiamate anche nella Relazione All. B alla Delibera di adozione) garantiscono:

- la salvaguardia del fosso del Marmigliaio stabilendo che "il progetto esecutivo dovrà prioritariamente assicurare la ricucitura del reticolo di drenaggio di dettaglio circostante ed eventuali condotte fognarie presenti sull'area";
- il corretto inserimento degli interventi proposti nel contesto visto che il perimetro del Piano Attuativo proposto "migliora le modalità di intervento sulle aree destinate ad opere di urbanizzazione da cedere al Comune, permettendo di cucire in maniera opportuna tali spazi in funzione degli elementi esistenti, quali viabilità, fossetti e recinzioni";
- il rifacimento o la riprofilatura di fossetti laterali, il mantenimento di canali naturali di scolo e opportune opere per la laminazione delle acque meteoriche;
- l'attenta valutazione delle essenze arboree: "le essenze utilizzate, sia arboree che arbustive, dovranno essere opportunamente selezionate in virtù delle loro caratteristiche botaniche, di adattamento al terreno vegetale di radicazione e crescita, delle loro esigenze nel post trapianto (fabbisogno idrico, nutrizionale ed ambientale in genere). Saranno da preferirsi sistemi del verde che possano garantire continuità con la fitocenosi del conterminare e senza la minima interferenza e/o interruzione della stessa, ove possibile mettendo in risalto i con i visivi caratteristici dell'ambiente esterno".

Alla luce di quanto sopra l'Ufficio propone di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione in esame precisando che il Piano Attuativo per le ragioni descritte non è in contrasto con i contenuti della Scheda Norma e pertanto non si configura come Piano Attuativo in Variante al Regolamento Urbanistico ed è di competenza della Giunta Comunale.

6) Osservazione prot. n. 138324/2024

Come anticipato nella Relazione allegata alla proposta di Delibera l'osservazione in esame richiede l'annullamento in autotutela della Delibera di adozione del Piano Attuativo "preso atto dell'illegittimità dello strumento urbanistico vigente".

La Variante approvata dal Consiglio Comunale con Delibera n. 10 del 2/03/2023 ed efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. n. 14 del 5/04/2023 non è oggetto di contenzioso in relazione ai vizi di legittimità descritti nell'osservazione né di specifiche segnalazioni degli Enti competenti per i presunti contrasti con la L.R. n. 65/2014 e con i contenuti del Piano Strutturale Intercomunale.

L'annullamento "in autotutela" è disciplinato dall'art. 21 novies della Legge n. 241/90 e s. m. e i. che prevede specifiche condizioni e termini per procedere.

Fermo restando quanto sopra, la Direzione scrivente ribadisce i contenuti della Relazione Tecnica della Variante in merito alle "opere pubbliche" (c.f.r. pag. 5: *"la variante in esame prevede oltretutto l'ampliamento delle aree a verde sportivo già previste dal R.U. vigente e dell'impianto sportivo esistente, la realizzazione di opere pubbliche quali il parcheggio a corredo del cimitero esistente, il viale di collegamento con il parcheggio scambiatore in Via Pietrasantina, la valorizzazione dell'area del Tumulo Etrusco con la possibilità di realizzare una sorta di parco archeologico..."* senza necessariamente redigere il piano attuativo già previsto dal R.U. vigente) e agli interventi oggetto della Conferenza di Copianificazione - c.f.r. pag. 6: *"La Variante proposta come più dettagliatamente illustrato nel seguito è coerente con le previsioni del Piano Strutturale Intercomunale (PSI) dei Comuni di Pisa e Cascina adottato con Delibera del Consiglio Comunale di Pisa n. 30 del 23/07/2020 (con successiva Delibera del 4 Ottobre u.s. il Consiglio Comunale del Comune di Pisa in qualità di Ente capofila e di Autorità competente in materia di Vas ha preso atto degli esiti delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute alla luce delle Delibere assunte dallo stesso Comune di Pisa in data 6 Luglio 2022 e dal Comune di Cascina in data 20 Settembre 2022). In particolare si ritiene opportuno evidenziare che:*

- *l'area interessata è in gran parte esterna al perimetro del territorio urbanizzato di cui all'art. 4 della L.R. n. 65/2014*;
- *il PSI recepisce gli esiti della Conferenza di Copianificazione del 10/04/2020 e in particolare le proposte identificate con gli acronimi*
 - **SIT 1.b:** *Previsione di servizi e modeste quote di ricettività turistica in connessione con l'esistente parcheggio di via Pietrasantina 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".

E' opportuno precisare che:

- Il piano attuativo proposto riguarda il comparto 2 dell'ambito disciplinato dalla Scheda Norma oggetto di Variante e che il Tumulo Etrusco è ubicato nel comparto 1 denominato
-

Parco urbano e archeologico in cui secondo le norme vigenti sono previsti la realizzazione di un **“parco pubblico a prevalenza di verde arborato, percorsi ciclo-pedonali e attrezzature di servizio e complementari”**; l’area interessata ha superficie pari a circa 48000 mq ed è ammessa l’attuazione con progetto di opera pubblica e intervento diretto.

- Il sistema dei parchi urbani proposto dal Piano Strutturale Intercomunale è costituito da 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 - c.f.r. pag 10 Relazione Tecnica Variante) così come rappresentato negli elaborati del PSI ed è disciplinato dall’art. 58 della Disciplina di Piano (*“Il Piano assume l’armatura verde urbana ed extraurbana come elemento territoriale complementare e qualificante il sistema insediativo, oltre che risorsa capace di elevare la qualità della vita dei cittadini. Ai fini della costituzione della rete il Piano identifica quale elemento cardine del sistema il parco fluviale dell’Arno per il quale, oltre al progetto regionale di fruizione lenta (ciclopista dell’Arno), si prevede una generale riqualificazione ambientale, una riorganizzazione con conseguente differenziazione funzionale anche in relazione ai contesti urbani e rurali attraversati garantendo sicurezza e piena accessibilità. Il Parco fluviale dell’Arno, inoltre, trova la sua naturale continuità nell’ambito urbano della città di Pisa con il parco lineare cittadino del viale delle Piagge di cui diventa naturale continuazione in ambito extra-urbano nel Comune di Cascina e assume il ruolo di elemento organizzatore del sistema naturale dei parchi e delle attrezzature ludico sportive. Il sistema si compone inoltre del Parco ambientale del Fosso Vecchio che costituisce la connessione orizzontale della pianura cascinese su cui potenzialmente possono convergere possibili corridoi ecologici trasversali capaci di connettere le aree agricole di pianura con la tenuta di Tombolo e di costituire nuovi assi di qualificazione verde degli insediamenti produttivi di Ospedaletto. Infine il completamento della rete è assicurato dalla presenza di parchi urbani e spazi verdi esistenti o da reperire capaci di garantire la vivibilità dei quartieri urbani di Pisa e delle frazioni di Cascina. A tal fine i Piani Operativi predispongono i necessari masterplan del verde e specifiche disposizioni a tutela degli spazi e dei varchi liberi, quali elementi di connessione ecologica, all’interno del tessuto in coerenza con quanto disposto all’art. 39 del presente Piano. Gli obiettivi e le strategie generali di tale progetto sono già definiti all’art. 46 (aree fluviali dell’Arno) e ulteriormente specificate nella disciplina delle singole UTOE.”*).
- Il dimensionamento dell’UTOE 3P del PSI vigente prevede oltre ai 3500 mq di SUL per fini turistico – ricettivi descritti nell’osservazione, 5000 mq di “nuova edificazione non subordinata a Copianificazione” per attività direzionali e di servizio.
- Il PSI non è conformativo dell’uso dei suoli.

Alla luce di quanto sopra l’Ufficio propone di **NON ACCOGLIERE** l’osservazione.

7) Osservazione prot. n. 138325/2024

Come anticipato nella Relazione allegata alla proposta di Delibera l’osservazione in esame richiede 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).

Premesso che l'annullamento "in autotutela" è disciplinato dall'art. 21 novies della Legge n. 241/90 che prevede specifiche condizioni e termini per procedere, è opportuno precisare che l'area in esame NON è disciplinata dall'art. 1.3.1.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico ma dalla Scheda Norma 12.1 approvata come parte integrante e sostanziale della Variante di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 2/03/2023.

Il riferimento all'art. 1.3.1.3 e alle aree con destinazione "Verde sportivo" dello strumento urbanistico vigente è contenuto nella Relazione Tecnica della Variante in relazione alla qualificazione delle stesse come zone omogenee di tipo "F" e come opere pubbliche; a pag. 5 e 6 della suddetta Relazione è, infatti, precisato quanto segue:

- le aree a verde sportivo sono riconosciute quali opere pubbliche di interesse generale destinate a soddisfare un fabbisogno della collettività dall'art.1.3.1 delle norme del R.U. vigente;
- le disposizioni dell'art. 238 della L.R. n. 65/2014 sono applicabili alle opere pubbliche e di interesse pubblico;
- le opere pubbliche e/o di interesse pubblico non sono necessariamente demandate all'attività del Comune in generale delle pubbliche amministrazioni ma possono essere realizzate anche da soggetti privati che si impegnino a destinare all'uso pubblico determinate aree o immobili o che comunque assumano impegni nei confronti dell'Amministrazione Comunale e della collettività. Il comma 9 dell'art. 1.3.1.3 delle norme del R.U. prevede espressamente quanto segue:

9. Delle aree a verde sportivo, possono essere realizzate, utilizzate e gestite, in conformità alla destinazione attribuita, da altri soggetti previa sottoscrizione di convenzione tra i proprietari e il Comune definendo in particolare:

- a) gli obblighi dei proprietari e/o dei promotori delle operazioni previste tra cui quelli inerenti la cessione al Comune di immobili destinati all'uso pubblico;*
- b) i modi, le forme ed i limiti dell'utilizzazione e delle attività di gestione;*
- c) i modi ed i limiti della fruizione da parte dei terzi;*
- d) i criteri per la determinazione di canoni, tariffe e simili, per la fruizione da parte di terzi;*
- e) le garanzie, da prestarsi, degli adempimenti, nonché le sanzioni degli inadempimenti.*

- la Giunta Comunale con Delibera n. 290/2021 ha ritenuto la proposta progettuale descritta nell'istanza prot. n. 115067/2021 "di interesse dell'Amministrazione Comunale quale opera di interesse pubblico".

Alla luce di quanto sopra l'Ufficio propone di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

8) Osservazione prot. n. 138326/2024

Come anticipato nella Relazione allegata alla proposta di Delibera l'osservazione in esame richiede 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.

Premesso che l'annullamento "in autotutela" è disciplinato dall'art. 21 novies della Legge n. 241/90 che prevede specifiche condizioni e termini per procedere, è opportuno precisare che l'area in esame NON è disciplinata dall'art. 1.3.1.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico, ma dalla Scheda Norma 12.1 approvata come parte integrante e sostanziale della Variante di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 2/03/2023. Restano fermi i contenuti della controdeduzione alla precedente osservazione prot. n. 138325/2024 (Rif. n. 7).

Per quanto concerne lo stralcio della previsione dell'area a parcheggio su proprietà comunale in ampliamento al Parcheggio di Via Pietrasantina, si precisa che trattasi di proposta della Società interessata da disciplinare a mezzo di convenzione quale opera di urbanizzazione realizzabile da soggetti privati previo rilascio di Permesso a Costruire secondo la disciplina già descritta nella Relazione All. C alla Delibera di adozione (art. 191 L.R. n. 65/2014).

La proposta di ampliamento del Parcheggio scambiatore è stata ritenuta di particolare interesse visto che porzione dello stesso parcheggio sarà interessata dagli interventi di realizzazione del sottopasso ferroviario di Via Rindi.

Per le essenze arboree e la tutela delle specie vegetali, è opportuno richiamare i contenuti del Piano Attuativo (Relazione agronomica e Norme di Attuazione) e la stessa Relazione All. C alla Delibera di adozione; gli elaborati del Piano Attuativo proposto prevedono l'impiego di essenze, sia arboree che arbustive, opportunamente selezionate in virtù delle loro caratteristiche botaniche, di adattamento al terreno vegetale di radicazione e crescita, delle loro esigenze nel post trapianto (fabbisogno idrico, nutrizionale ed ambientale in genere). Saranno preferiti "sistemi del verde che possano garantire continuità con la fitocenosi del conterminare e senza la minima interferenza e/o interruzione della stessa, ove possibile mettendo in risalto i connotati caratteristici dell'ambiente esterno".

Alla luce di quanto sopra l'Ufficio propone di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

9) Osservazione prot. n. 138327/2024

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.

La Direzione scrivente riporta quanto già espressamente indicato nella Relazione Tecnica All. C alla Delibera di adozione del Piano Attuativo e sinteticamente riepilogato nel seguito:

- la ripermimetrazione proposta ha lo scopo di rendere l'ambito di intervento maggiormente organico e di garantire migliori condizioni di accessibilità e fruibilità;
- le disposizioni dell'art. 04.9 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico prevedono la possibilità di valutare e modificare la perimetrazione delle aree oggetto di piano attuativo in sede di definizione del piano stesso, a condizione che sia mantenuto il carico urbanistico e il dimensionamento degli interventi.

Alla luce di quanto sopra l'Ufficio propone di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

10) Osservazione prot. n. 138328/2024

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.) che secondo quanto prescritto dalla stessa Scheda Norma, devono essere valorizzati e messi in sicurezza.

L'ufficio rileva che gli elementi prescrittivi indicati nella Scheda Norma sono la realizzazione di barriere arboree ai fini del rispetto del decoro e della sacralità delle aree adiacenti il cimitero suburbano, l'adozione di soluzioni progettuali e di precauzioni affinché l'attività produttiva esistente non rechi disagi al nuovo insediamento (in particolare in rapporto a polveri, maleodoranze e rumori), la valorizzazione degli elementi di invariante ossia dei segni territoriali originari presenti come percorsi poderali, canali, ecc..

La Scheda Norma non contiene l'identificazione dei segni territoriali.

I contenuti del Piano Attuativo nel suo complesso e le disposizioni riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso (espressamente richiamate anche nella Relazione All. B alla Delibera di adozione) garantiscono:

- la salvaguardia del fosso del Marmigliaio stabilendo che "il progetto esecutivo dovrà prioritariamente assicurare la ricucitura del reticolo di drenaggio di dettaglio circostante ed eventuali condotte fognarie presenti sull'area";
- il corretto inserimento degli interventi proposti nel contesto visto che il perimetro del Piano Attuativo proposto "migliora le modalità di intervento sulle aree destinate ad opere di urbanizzazione da cedere al Comune, permettendo di cucire in maniera opportuna tali spazi in funzione degli elementi esistenti, quali viabilità, fossetti e recinzioni";
- il rifacimento o la riprofilatura di fossetti laterali, il mantenimento di canali naturali di scolo e opportune opere per la laminazione delle acque meteoriche;
- l'attenta valutazione delle essenze arboree: "le essenze utilizzate, sia arboree che arbustive, dovranno essere opportunamente selezionate in virtù delle loro caratteristiche botaniche, di adattamento al terreno vegetale di radicazione e crescita, delle loro esigenze nel post trapianto (fabbisogno idrico, nutrizionale ed ambientale in genere). Saranno da preferirsi sistemi del verde che possano garantire continuità con la fitocenosi del conterminare e senza la minima interferenza e/o interruzione della stessa, ove possibile mettendo in risalto i con visivi caratteristici dell'ambiente esterno".

Il Piano Particolareggiato è stato pertanto ritenuto conforme alle prescrizioni della Scheda Norma e quindi l'Ufficio propone di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

11) Osservazione prot. n. 138329

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.

Premesso che l'annullamento "in autotutela" è disciplinato dall'art. 21 novies della Legge n. 241/90 che prevede specifiche condizioni e termini per procedere, è opportuno precisare che la L.R. n. 41/2018 disciplina gli interventi ammissibili nelle aree a rischio idraulico agli artt. 12 e 13 che stabiliscono quanto segue:

Art. 12 L.R. n. 41/2018

Interventi sul patrimonio edilizio esistente in aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti

1. **Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti tutti gli interventi edilizi fatto salvo quanto disposto ai commi 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8.**

2. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, **per la realizzazione di interventi edilizi che comportano incrementi volumetrici, anche attraverso demolizioni con parziale o totale ricostruzione, è realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c)***

Il presente comma trova applicazione anche nel caso in cui **l'incremento volumetrico comporti la realizzazione di un nuovo manufatto connesso e funzionale ad un intervento sul patrimonio edilizio esistente oppure nel caso in cui l'incremento volumetrico comporti la realizzazione di un nuovo manufatto connesso e funzionale all'ampliamento e all'adeguamento di opere pubbliche.**

2 bis. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, sono sempre ammessi gli incrementi volumetrici finalizzati al superamento delle barriere architettoniche.

3. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, **sono comunque ammessi gli incrementi volumetrici che non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque, non sottraggono volume di laminazione e non aggravano le condizioni di rischio in altre aree.**

4. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, per la realizzazione degli interventi edilizi di demolizione, con parziale o totale ricostruzione senza incrementi volumetrici, sono contestualmente realizzati gli interventi di cui all'articolo 8, comma 1, lettera d).

5. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, caratterizzate da magnitudo idraulica severa o molto severa, per la realizzazione degli interventi edilizi sulle parti dei manufatti con piano di calpestio al di sotto del battente, qualora modificchino le parti dell'involucro edilizio direttamente interessate dal fenomeno alluvionale, sono contestualmente realizzati gli interventi di cui all'articolo 8, comma 1, lettera d).

6. **Nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, caratterizzate da magnitudo idraulica severa o molto severa, sulle parti dei manufatti con piano di calpestio al di sotto del battente, sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o comunque adibiti al pernottamento, a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c). ***

7. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, sulle parti dei manufatti con piano di calpestio al di sotto del battente sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o comunque adibiti al pernottamento, nonché i frazionamenti comportanti la creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o, comunque, adibiti al pernottamento, a condizione che sia realizzata almeno una delle opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a) o b).**

8. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, per i volumi interrati esistenti non sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o comunque adibiti al pernottamento, nonché i frazionamenti comportanti la creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o, comunque, adibiti al pernottamento.

***Art. 8 - Opere per la gestione del rischio di alluvioni – comma 1 lett. c)** opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree

****Art. 8 - Opere per la gestione del rischio di alluvioni – comma 1 lett a)** opere idrauliche che assicurano l'assenza di allagamenti rispetto ad eventi poco frequenti; **lett b)** opere idrauliche che riducono gli allagamenti per eventi poco frequenti, conseguendo almeno una classe di magnitudo idraulica moderata, unitamente ad opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree.

Art. 13 L.R. n. 41/2018

Infrastrutture lineari o a rete

1. Nuove infrastrutture a sviluppo lineare e relative pertinenze possono essere realizzate nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, a

condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c).

2. Nuove infrastrutture a sviluppo lineare e relative pertinenze possono essere realizzate nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

3. L'adeguamento e l'ampliamento di infrastrutture a sviluppo lineare esistenti e delle relative pertinenze può essere realizzato nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

4. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, gli interventi di seguito indicati possono essere realizzati alle condizioni stabilite:

a) itinerari ciclopedonali, a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali;

b) parcheggi in superficie, a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali;

c) nuove infrastrutture a rete per la distribuzione della risorsa idrica, il convogliamento degli scarichi idrici, il trasporto di energia e gas naturali nonché l'adeguamento e l'ampliamento di quelle esistenti, a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio;

d) impianti e relative opere per la produzione di energia da fonti rinnovabili, nonché l'adeguamento e l'ampliamento di quelli esistenti, a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b), c) o d);

e) impianti e relative opere per il trattamento della risorsa idrica e per la depurazione, a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c);

f) adeguamento e ampliamento degli impianti e delle relative opere di cui alla lettera e), a condizione che sia realizzata almeno una delle opere o interventi di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b), c) o d).

5. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati sottopassi a condizione che siano realizzate le opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettera a).

6. Nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati sottopassi, solo se non diversamente localizzabili, a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

Le disposizioni in esame non contengono specifici riferimenti alle categorie di intervento definite dal DPR 380/01 e s. m. e i. e dalla L.R. n. 65/2014 e ritengono espressamente ammissibili gli **interventi edilizi che comportano incrementi volumetrici del patrimonio edilizio esistente**, anche attraverso demolizioni con parziale o totale ricostruzione e anche nel caso in cui **l'incremento volumetrico comporti la realizzazione di un nuovo manufatto connesso e funzionale ad un intervento sul patrimonio edilizio esistente oppure nel caso in cui l'incremento volumetrico comporti la realizzazione di un nuovo manufatto connesso e funzionale all'ampliamento e all'adeguamento di opere pubbliche.**

Come già anticipato a pag. 9 della Relazione All. B alla Delibera di adozione del Piano Attuativo “l'intervento si configura quale “intervento di demolizione e ricostruzione con ampliamento del patrimonio edilizio esistente”, in area a pericolosità per alluvioni frequenti, con classe di magnitudo molto severa: la fattibilità idraulica è subordinata al rispetto delle disposizioni della L.R. 41/2018 e in particolare degli artt.12 e 13 della stessa (che per maggiore chiarezza sono riportati nel seguito).”

La Relazione Tecnica del Piano Attuativo e la Relazione di Fattibilità Idraulica descrivono nel dettaglio le soluzioni tecniche adottate in relazione al quadro conoscitivo idraulico e

stabiliscono specifiche condizioni di fattibilità che costituiscono parte integrante e sostanziale della disciplina di piano:

- Tutti i fabbricati dovranno essere posti a quota di sicurezza idraulica circa 2,97 mslm (quota assoluta) ovvero 1,17 metri sopra il parcheggio scambiatore da realizzare su pilotis o soluzione similare di tipo "trasparente", ovvero che l'acqua si possa muovere liberamente al di sotto; tale soluzione dovrà essere esteticamente integrata nel progetto.
- Tutte le tribune dovranno essere di tipo metallico, ovvero essere "trasparenti" all'acqua.
- I campi da gioco saranno collocati alla quota del piano campagna medio attuale 1,5 mslm medio ovvero circa 30 cm sotto la quota del parcheggio scambiatore.
- L'asse invariante è previsto alla quota dei campi con rampe di raccordo verso l'alto al parcheggio scambiatore e al cimitero.
- I parcheggi interni lato sud e est saranno posti a quota campi da gioco (circa 1,5 mslm medio). Il parcheggio vicino all'abitato di via San Jacopo dovrà essere mantenuto alle quote esistenti.
- Dovranno essere previsti il rifacimento o riprofilatura di fossetti laterali, il mantenimento di canali naturali di scolo e opportune opere per la laminazione delle acque meteoriche.
- I sottoservizi dovranno tenere conto delle attuali quote previste nel progetto e se necessario saranno da utilizzare sistemi di rilancio.

Le misure finalizzate al superamento delle condizioni di rischio idraulico previste dal Piano Attuativo e dai pareri dei competenti uffici dell'Amministrazione Comunale sono coerenti con le disposizioni vigenti e trovano conferma nella nota prot. n. 116801/2024 con cui la Regione Toscana – Ufficio del genio civile ha dato comunicazione dell'esito positivo del controllo sulle indagini idrogeologiche e idrauliche di cui all'art. 104 della L.R. n. 65/2014 (controllo obbligatorio ai sensi del regolamento Regionale proprio perché l'area interessata ha pericolosità P3 e sono previste "opere pubbliche o di interesse pubblico").

Alla luce di quanto sopra l'Ufficio ritiene non sussistano i profili di illegittimità descritti nell'osservazione in esame e propone di **NON ACCOGLIERE** la stessa.

12) Osservazione prot. n. 138330/2024

L'interessato rileva la non conformità del Piano Attuativo alle disposizioni vigenti in materia di parcheggi e standard.

In fase istruttoria della controdeduzione all'osservazione pervenuta è stata rilevata la scarsa chiarezza delle tabelle riepilogative riportate nella Relazione Illustrativa del Piano attuativo per il dimensionamento delle superfici a parcheggio rispetto alle diverse disposizioni normative vigenti (Legge 122/89, DM 1444/1968, NTA del Regolamento Urbanistico vigente).

L'Ufficio ritiene dover sottolineare che:

1. il Centro Sportivo non è una struttura di pubblico spettacolo ma un centro di allenamento (denominato Trainnig Center),

2. il numero di spettatori delle tribune delle arene non è ancora espressamente definito (c.f.r. Relazione Piano Attuativo),
3. le tribune sono metalliche, di tipo prefabbricato e amovibili e la realizzazione delle stesse è subordinata a specifiche verifiche di fattibilità anche idraulica visti i contenuti del Piano Attuativo,
4. le aree a parcheggio dovranno essere oggetto di specifici progetti e delle valutazioni degli uffici comunali competenti prima del rilascio dei titoli abilitativi: il numero di posti auto effettivamente disponibili potrà essere oggetto nelle successive fasi dell'iter amministrativo, di variazioni rispetto a quanto finora indicato.

In considerazione di quanto sopra, l'Ufficio ritiene opportuno richiedere l'adeguamento degli elaborati del Piano Attuativo con specifiche precisazioni sul dimensionamento e con l'indicazione espressa che la costruzione delle tribune e il numero degli utenti restano subordinati al numero dei posti auto effettivamente disponibili da valutare anche con la progettazione esecutiva delle aree a parcheggio.

Alla luce delle precedenti considerazioni l'Ufficio ritiene che quanto rilevato nell'osservazione non costituisca condizione ostativa al proseguo dell'iter e che pertanto, il Piano Attuativo possa essere approvato a condizione che gli elaborati siano rivisti nel rispetto delle indicazioni sopra riportate.

L'osservazione è da ritenersi **NON ACCOLTA** laddove richiede di non procedere all'approvazione del Piano Attuativo. L'Ufficio propone invece di **ACCOGLIERE** la stessa in relazione alla modifica degli elaborati e quindi esclusivamente nei limiti sopradescritti.

13) Osservazione prot. n. 138331/2024

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.

L'Ufficio rileva che nell'area "S1" esclusivamente destinata a opere di urbanizzazione sono espressamente previste "sistemazioni a verde" oltre che spazi a parcheggio e che la realizzazione dell'area identificata con la sigla "S3" è stata ritenuta di particolare interesse, visto che porzione del parcheggio scambiatore adiacente, sarà interessata dagli interventi di realizzazione del sottopasso ferroviario di Via Rindi come già anticipato nella controdeduzione alla precedente osservazione prot. n. 138326/2024 (Rif. n. 8).

Il Piano Attuativo è inoltre riferito al solo Comparto 2 della Scheda Norma 12.1.

L'Ufficio propone pertanto di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

14) Osservazione prot. n. 138332/2024

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.

La previsione di una maggiore disponibilità di spazi per le associazioni sportive presenti sul territorio è rinviabile alla valutazione della Convenzione il cui schema definitivo dovrà essere approvato dalla Giunta Comunale prima della sottoscrizione:

Anche l'utilizzo e le modalità di fruizione del percorso di collegamento con il Cimitero saranno espressamente disciplinate dalla Convenzione, ferma restando l'opportunità di mantenere a parere dell'Ufficio, la possibilità di utilizzo da parte di mezzi veicolari per questioni di sicurezza e soccorso.

L'Ufficio propone pertanto di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

15) Osservazione prot. n. 138333/2024

L'osservazione rileva che a parere degli scriventi "troppi aspetti troppo rilevanti e troppo ampi" sono rinviati ad una successiva fase ma i rinvii sono dovuti alla necessità di acquisire rilievi di dettaglio e di definire compiutamente diversi aspetti progettuali delle opere previste nel rispetto delle disposizioni vigenti e dei pareri dei competenti uffici.

Del resto ai sensi dell'art. 109 comma 1 e 2 della L.R. n. 65/2014:

I piani attuativi contengono:

a) l'individuazione progettuale di massima delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria;

b) l'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento con specifiche indicazioni relative ai prospetti lungo le strade e piazze;

c) la localizzazione degli spazi riservati ad opere o impianti di interesse pubblico, ivi compresa la localizzazione delle aree necessarie per integrare la funzionalità delle medesime opere;

d) l'individuazione degli edifici o parti di essi oggetto di recupero e riuso, con l'indicazione delle specifiche categorie di intervento ammesse, nonché l'indicazione delle tipologie edilizie per i nuovi fabbricati derivanti da interventi di nuova edificazione o da demolizione e ricostruzione;

e) l'eventuale suddivisione del piano in più unità di intervento tra loro funzionalmente coordinate;

f) il dettaglio, mediante l'indicazione dei relativi dati catastali, delle eventuali proprietà da espropriare o da vincolare secondo le procedure e modalità previste dalle leggi statali e dall'articolo 108;

g) ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento, con particolare riguardo alle connessioni ciclopedonali ed ecologiche, al tessuto urbano o al margine con il territorio rurale;

h) lo schema di convenzione atta a regolare gli interventi previsti dal piano attuativo e le correlate opere ed interventi di interesse pubblico.

Il piano attuativo è inoltre corredato:

a) dalla ricognizione ed eventuale integrazione, ove necessaria, del quadro conoscitivo di riferimento;

b) dalla normativa tecnica di attuazione;

c) dalle disposizioni relative alla perequazione urbanistica di cui all'articolo 100 o alle forme di compensazione urbanistica di cui all'articolo 101, ove previste dal piano operativo;

- d) dalla relazione illustrativa che dà compiutamente conto della coerenza esterna ed interna e che motiva i contenuti del piano con riferimento agli aspetti paesaggistici e socio-economici rilevanti per l'uso del territorio;
- e) da una relazione di fattibilità.

L'Ufficio propone pertanto di **NON ACCOGLIERE** l'osservazione.

16) Osservazione prot. n. 138334/2024

L'interessato richiede l'integrazione degli elaborati del Piano Attuativo con dati finalizzati a garantire il rispetto della prescrizione idraulica.

I dati richiesti come integrazione non sono stati ritenuti necessari in fase di elaborazione del Piano Attuativo, tenuto conto anche della tipologia di intervento e della consistenza delle superfici edificate e impermeabilizzate rispetto alla superficie dell'area interessata. Il dato stimato in questa fase sarà oggetto di approfondimento con le attività progettuali nelle successive fasi finalizzate al rilascio dei titoli abilitativi visto che dovranno essere rispettate le condizioni e prescrizioni descritte in particolare nella Relazione di Fattibilità idraulica.

Le disposizioni normative vigenti non prevedono la "quantificazione degli ettari di superficie impermeabilizzata introdotta dal progetto rispetto alla condizione attuale" né del "consumo di suolo".

Come noto il rischio idraulico è legato al consumo di suolo, inteso come artificializzazione e perdita della funzione filtrante tipica del terreno; l'impermeabilizzazione porta a due effetti: quando piove aumenta il volume del deflusso, che non viene più assorbito dal terreno, ma soprattutto riduce il tempo in cui l'acqua raggiunge i nodi critici del sistema idraulico.

Per una corretta gestione del territorio occorre, quindi, ridurre al minimo il nuovo suolo consumato, incentivando il recupero di edifici abbandonati e agire per rigenerare il suolo già artificializzato. Le pavimentazioni drenanti risultano, talvolta, più efficaci di un suolo naturale, soprattutto se incolto e abbandonato: la tecnologia propone, infatti, diversi sistemi per garantire il processo di infiltrazione: ne sono esempio le vasche di laminazione con fondo permeabile, le trincee drenanti, i serbatoi interrati o fuori terra, ecc..

L'intervento in esame propone pavimentazioni drenanti sia per aree pedonali che carrabili; questo tipo di pavimentazioni è considerato "sostenibile" perché:

- Migliora la risposta idrologica, assicurando la gestione delle acque meteoriche e garantendo un rapido smaltimento dell'acqua piovana, senza la formazione di ristagni;
 - Abbassa la temperatura al suolo, evitando il cosiddetto "effetto isola di calore" e garantendo il dissipamento delle temperature nelle aree esposte al sole;
 - Riduce il rischio di dilavamento e non richiede particolari manutenzioni;
 - È posato a secco, senza emissione di fumi nell'aria né rischi per la sicurezza dei lavoratori;
 - Evita l'inquinamento del suolo perché realizzato con materiali che non rilasciano sostanze inquinanti nell'acqua che li attraversa.
-

17) Osservazione prot. n. 138816/2024

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.

In considerazione dei contenuti della controdeduzione alla precedente osservazione prot. n. 138330/2024 (Rif. n. 12) l'Ufficio propone di **NON ACCOGLIERE** la prima parte dell'osservazione.

Non sussistono invece, condizioni ostative per la seconda e terza parte della stessa visto che l'articolazione delle U.M.I. è legate ad esigenze gestionali del proponente e il riferimento normativo indicato è corretto.

L'Ufficio propone pertanto di **ACCOGLIERE** i successivi punti 2 e 3 della medesima osservazione.

La Dirigente
(Ing. Daisy Ricci)
