



Comune di Pisa

All'Autorità Competente per la VAS
Nucleo Comunale per le Valutazioni Ambientali
del Comune di Pisa - Ufficio Ambiente
c.a Dott. Geol. Marco Redini

Al Responsabile del procedimento
c/a Ing. Daisy Ricci

e p.c. **REGIONE TOSCANA**
Al Responsabile Settore Sistema Informativo e
Pianificazione Territorio
c.a. Arch. Marco Carletti

Oggetto:– Art. 25 LR 10/2010 Rapporto Ambientale di VAS – Adozione del Piano Attuativo, Scheda norma n. 12.1 - Parco via Pietrasantina – comparto n. 2 – Centro Sportivo. **Contributo art. 33 comma 2 LR 10/2010**

In risposta alla nota pervenuta via PEC dal Comune di Pisa (ns prot. 0517343 del 01/10/2024), si fornisce il seguente contributo sul procedimento in oggetto all'Autorità Competente per la VAS ai sensi dell'art.33 comma 2 della LR 10/10.

Premessa

In riferimento alla pianificazione urbanistica vigente si prende atto che il Comune di Pisa è dotato di:

- Piano Strutturale Intercomunale, approvato con Deliberazione di C.C. n. 28 del 27/04/2023;
- Regolamento Urbanistico, approvato con Deliberazione di C.C. n. 43 del 28/07/2001 e successive modifiche, ultima delle quali approvata con Deliberazione di C.C. n. 20 del 04/05/2017.

Con Deliberazione di C.C. n. 10 del 02/03/2023 è stata approvata la Variante al Regolamento Urbanistico per la modifica della Scheda Norma 12.1 - Parco via Pietrasantina che disciplina l'area di intervento del Piano Attuativo (PA) in oggetto.

Con nota, ns prot. 0232110 del 18/05/2023, il comune di Pisa ha avviato la verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della LR 10/10 del Piano Attuativo per la realizzazione del "Pisa Training Center" Centro d'Allenamento del Pisa Sporting Club. Su tale procedimento il settore scrivente, già Settore Valutazione Impatto Ambientale Valutazione Ambientale Strategica, ha trasmesso un contributo con nota pec ns Prot. 0284884 del 16/06/2023.

In considerazione dell'iter procedurale del PA, si prende atto inoltre di quanto riportato nel RA a pag. 15 in cui viene evidenziato che l'Autorità Competente per la VAS – Nucleo Comunale per le Valutazioni Ambientali del Comune di Pisa, in applicazione dell'art. 8 co 5 della LR 10/10, ha ritenuto la fase preliminare di VAS già esperita nell'ambito del procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS e valutato il documento preliminare comprensivo dei contenuti di cui agli articoli 22 e 23 della stessa legge.

Contributo



Esaminata la documentazione trasmessa via PEC, di cui sono parte integrante gli elaborati della VAS, si ritengono utili, nell'ottica della collaborazione tra Enti, i seguenti elementi di approfondimento finalizzati al miglioramento e alla qualificazione ambientale del Piano Attuativo.

Quadro progettuale

Il PA interessa una zona, posta tra il quartiere di Porta Nuova ed il quartiere di Gagno, in un'area delimitata da via Pietrasantina, via San Jacopo, dal parcheggio scambiatore e dal cimitero suburbano. Occupa un'area estesa per circa 122.000 mq, in larga parte caratterizzata da terreno brullo/agricolo, da alcune piccole volumetrie in apparente stato di abbandono nella parte centro-meridionale dell'area, e dalla presenza del centro sportivo attualmente gestito dalla Polisportiva Bellani.

Sull'area è prevista, in applicazione di quanto disciplinato dalla Scheda Norma 12.1 (Parco Urbano di via Pietrasantina) del Regolamento Urbanistico, la realizzazione di 7 campi di calcio e altre strutture finalizzate alle attività di allenamento. Sono previsti inoltre 4 edifici dedicati a varie attività tra le quali: palestre, uffici, foresteria, vendita di articoli sportivi, ecc., così articolati:

- realizzazione 2 edifici (complessivamente denominati Building "A") dedicati alle attività della Prima Squadra Maschile, agli uffici ed alla stampa;
- realizzazione 1 edificio (denominato Building "B") dedicato alle attività di Youth Academy, Primavera e Prima Squadra Femminile contenente spogliatoi, palestra, sale mediche e fisioterapiche, uffici ed altri servizi correlati;
- realizzazione 1 edificio (denominato "Pisa Store") dedicato alla vendita di articoli sportivi del Pisa Sporting Club e ristorante;
- realizzazione di spazi pubblici (verde e parcheggi);
- realizzazione di una fascia alberata nel perimetro del lotto prospiciente il cimitero suburbano.

Il PA interessa una Superficie fondiaria di 108.300 mq ed è prevista una SUL di progetto di 5.459,86 mq, con 2.327,87 di superfici accessorie. Il progetto prevede inoltre un totale di 8 aree di parcheggio, distribuite in posizione pressoché perimetrale al lotto di progetto, per un totale di circa 8.730 mq.

A) In relazione ai contenuti del Rapporto Ambientale (in seguito RA), si formulano le seguenti osservazioni.

L'area del comparto si trova a ridosso della fascia settentrionale della città consolidata, in prossimità del centro storico e il sito risulta attiguo ad elementi di viabilità locale primaria, come l'asse via Pietrasantina – Bonanno Pisano e quello di Via di S. Jacopo, e secondaria, con specifico riferimento a via di Gagno.

Nell'area interessata dal PA è presente un vincolo derivante dai beni archeologici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 e, confinante con l'area di intervento, è presente un bene architettonico tutelato ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 (Cimitero Suburbano).

In riferimento alla pianificazione territoriale sovraordinata e di settore di riferimento per il piano in esame, il RA riporta gli obiettivi e le direttive della scheda d'ambito n. 8 *Piana di Livorno Pisa e Pontedera*, nonché i contenuti del PTC della Provincia di Pisa e del PSI.

Il RA riporta inoltre, in merito alla pianificazione di settore, che l'area oggetto di PA è classificata, dal Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale, a pericolosità da alluvione elevata (P3), e solo una ridotta porzione dell'area, posta sul confine occidentale (con sviluppo nord-sud) presenta una pericolosità media (P2). Dall'estratto della carta della pericolosità idraulica ai sensi del D.P.G.R. 53/R 2011 del PSI l'area in oggetto ricade in aree a pericolosità idraulica molto elevata, classe I.4, riferita alle aree interessate da allagamenti per eventi con tempi di ritorno inferiori a 30 anni.

E' evidenziato altresì a pag. 13 del RA che l'area ricade in classe di pericolosità elevata "3" per fenomeni di "flash flood".

Al cap. "Obiettivi generali di protezione ambientale" sono riportate le analisi sulle componenti ambientali di riferimento per l'intervento e i potenziali effetti correlati all'attuazione del PA.



In merito alla componente aria viene evidenziato che il comune di Pisa rientra tra i comuni che presentano criticità relativamente ai valori di qualità dell'aria ed è soggetto all'elaborazione del Piano di Azione Comunale (PAC).

In riferimento alla risorsa idropotabile il RA evidenzia che *“La rete idrica di Pisa dispone attualmente di risorse idriche ampiamente sufficienti al proprio fabbisogno essendo alimentata dal macrosistema idrico della Piana Pisana”*, tuttavia i dati che sono rappresentati non sono recenti.

L'Autorità Idrica nel proprio contributo trasmesso nella fase preliminare (rif. Prot. 74403/2023 del 16/06/2023 del comune di Pisa) pone la necessità di verificare *“attentamente con il Gestore del S.I.I. l'effettiva disponibilità dei servizi pubblici di acquedotto, fognatura e di depurazione ad accogliere i nuovi carichi in relazione al dimensionamento degli interventi prospettati dalla variante in questione e, in tal senso, invita a valutare le relative opere di urbanizzazione, compreso l'adeguamento delle esistenti ove necessario”*.

In riferimento al sistema depurativo l'area di intervento è collegata alla rete di fognatura nera che recapita al depuratore di Pisa Nord San Jacopo, con una potenzialità di progetto di 40.000 AE. Il RA esplicita che attualmente il sistema di depurazione non consente incrementi di trattamento reflui, ma che sono in atto interventi di potenziamento, dei quali però non è stata indicata la tempistica.

In merito alla componente rumore viene definita la classificazione acustica prevista dal Piano di Classificazione Acustica comunale vigente per l'area interessata dal piano attuativo, che prevalentemente è in classe III e, per la parte posta in aderenza con gli assi stradali, in classe IV. E' riportata inoltre una valutazione di clima e impatto acustico al fine di valutare i livelli di rumore prodotti dagli impianti di progetto. I ricettori sensibili individuati nell'area in esame sono alcuni edifici residenziali presenti sul fronte nord-est del lotto e il Cimitero Suburbano di Pietrasantina situato a nord-ovest. A seguito delle analisi e considerazioni effettuate, il RA rileva che il progetto del Centro Sportivo “Training Centre” del Pisa Sporting Club risulta conforme al clima acustico dell'area esistente.

A pag. 109 è riportata la matrice delle valutazioni degli effetti negativi potenzialmente generabili in assenza di misure di mitigazione nella fase di esercizio, ed evidenzia per la componente acqua, in riferimento all'aumento dei consumi idrici per la fruizione dalla struttura sportiva, un impatto rilevante, in quanto la rete idrica locale attuale, secondo il Gestore del S.I.I., risulta strutturalmente insufficiente a soddisfare una richiesta di acqua potabile dichiarata in sede progettuale, ovvero 17,5 l/s.

Le misure di mitigazione per la fase di esercizio indicate nelle NTA, per la risorsa acqua fanno riferimento alle sistemazioni delle aree a verde attraverso l'utilizzo di specie meno idroesigenti. Viene inoltre riportato nel RA che *“Le nuove costruzioni punteranno al raggiungimento della classificazione NZEB (Nearly Zero-Energy Building), ovvero edifici ad energia quasi zero fondati sul concetto di sostenibilità e risparmio energetico”*. In riferimento a tale affermazione si ricorda che il D.Lgs 48/2020, a partire dal 01/01/2021, prescrive che tutti i nuovi edifici e gli interventi che prevedono una demolizione e una successiva ricostruzione siano concepiti come NZEB, nearly zero-energy buildings, ossia edifici ad elevate prestazioni con un consumo energetico estremamente basso, quasi nullo.

Si rileva tuttavia che le misure di mitigazione descritte nel RA non trovano corrispondenza nelle NTA, si chiede pertanto di integrare la disciplina al fine di dare efficacia normativa a tali misure e al fine di rendere efficace il percorso valutativo svolto.

1) Considerate le criticità evidenziate nell'analisi sulle componenti ambientali e i potenziali effetti correlati all'attuazione del PA, si evidenzia la necessità di integrare le NTA:

- subordinando la realizzazione degli interventi previsti alla effettiva disponibilità idropotabile e depurativa, così come evidenziato nel contributo trasmesso dall'Autorità idrica nella fase preliminare (Prot. 74403/2023 del 16/06/2023).



- prevedendo opere di mitigazione per il risparmio idrico in conformità a quanto disciplinato all'art.11 del Regolamento Regionale 26 maggio 2008, n. 29/R che detta indirizzi alla pianificazione comunale in materia di risparmio e riutilizzo di risorsa idrica;
- con le prescrizioni previste nella relazione di fattibilità idraulica (elaborato 2294 va sp ge00) al cap. "Fattibilità dell'intervento" che prevedono specifiche disposizioni per la rimodellazione morfologica dell'area (quota media pari a 1.50 mslm e ricucitura del reticolo drenante minore proveniente dall'esterno dell'area di intervento) e per la realizzazione degli edifici ("Tutti gli edifici ivi inclusi i volumi destinati a locali tecnici dovranno perciò presentare piano finito interno a quota almeno pari a quella di sicurezza idraulica come precedentemente definita a 2.96 mslm").

2) Si evidenzia altresì la necessità di integrare il PA e conseguentemente le sue NTA tenendo presente i seguenti aspetti:

- prevedere verso il margine esterno dell'ambito a contatto con i tessuti residenziali esistenti una fascia alberata di mitigazione paesaggistica atta a qualificare il margine dell'area con i tessuti limitrofi urbanizzati;
- verificare la possibilità di prevedere collegamenti ciclabili oltre che pedonali tra l'area di intervento e le aree circostanti;
- quale misure di mitigazione acustica, si chiede di condurre valutazioni di impatto acustico di dettaglio in fase di redazione del progetto ed eventualmente prevedere barriere anti rumore, al fine di assicurare la tutela acustica verso ricettori sensibili quali il cimitero e i tessuti circostanti;
- quale ulteriore misura di mitigazione per gli effetti sulla qualità dell'aria si richiede di prevedere la messa a dimora di specie arboree con capacità di assorbimento di inquinanti critici. A tale proposito la Regione Toscana, in attuazione del PRQA, ha emanato apposite Linee Guida¹ a cui si rimanda; in proposito si informa che è attualmente in consultazione pubblica la nuova proposta del PRQA².

3) Inoltre si richiamano i contenuti del DM 23/06/2022 "Criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di progettazione di interventi edilizi, per l'affidamento dei lavori per interventi edilizi e per l'affidamento congiunto di progettazione e lavori per interventi edilizi (Pubblicato nella Gazz. Uff. 6 agosto 2022, n.183)" all'Allegato al medesimo DM e modificazioni di cui al successivo DM 5/08/2024 (Pubblicato Gazz. Uff. 22 agosto 2024, n. 196), con riferimento ai criteri ambientali minimi rilevanti per il procedimento in oggetto di cui ai punti:

2.3.2 Permeabilità della superficie territoriale;

2.3.3 Riduzione dell'effetto "isola di calore estiva" e dell'inquinamento atmosferico;

2.3.4 Riduzione dell'impatto sul sistema idrografico superficiale e sotterraneo.

Per le aree di viabilità e parcheggio, si raccomanda fortemente l'utilizzo di materiali permeabili.

Si chiede di inserire nelle NTA uno specifico indirizzo alla progettazione che dovrà fare riferimento ai criteri minimi ambientali sopra indicati.

4) In considerazione del fatto che il PA riguarda aree predisposte al verificarsi di eventi intensi e concentrati (flash flood) con pericolosità "3", si ritiene necessario che il PA fornisca prescrizioni alla successiva fase progettuale in attuazione dell'art.19 comma 2 lett. b) e c) delle NTA del Piano di Gestione Rischio Alluvioni dell'Autorità di Distretto dell'Appennino Settentrionale. Si invita il comune ad aggiornare il proprio piano di protezione civile in attuazione dell'art.19 comma 2 lett.a) delle norme sopra richiamate.

¹ Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di biossido di azoto, materiale particolato fine e ozono"consultabili al seguente link: <https://www.regione.toscana.it/documents/10180/23809530/Allegato-1-LG-Piantumazione-agg.+31+dic-2021.pdf/da42f961-13e2-d2a6-05e3-ec35bfe32dad?t=1644563443162>;

² Documentazione PRQA consultabile al seguente link: <https://www.regione.toscana.it/-/piano-regionale-per-la-qualit%C3%A0-dell-aria-ambiente-prqa->



B) Conclusioni

Si chiede all'Autorità Competente per la VAS di verificare il recepimento delle prescrizioni ed indicazioni sopra riportate.

Si evidenzia inoltre l'importanza del ruolo di verifica del monitoraggio ambientale che assume l'Amministrazione Comunale nelle successive fasi progettuali e realizzative ai fini dell'attuazione delle specifiche mitigazioni e compensazioni ambientali e paesaggistiche connesse alla realizzazione degli interventi, così da avere consapevolezza dell'efficacia delle misure adottate e, eventualmente, provvedere ad individuare misure correttive.

Il Settore scrivente è a disposizione per gli approfondimenti che saranno ritenuti opportuni nell'ottica della collaborazione tra Enti ed al fine di contribuire al miglioramento della qualificazione ambientale del procedimento in oggetto.

Funzionario istruttore:

Arch. Paola Gatti tel. 055 438 3932 e-mail: paola.gatti@regione.toscana.it

Responsabile del procedimento:

Titolare di P.E.Q. Ing. Elena Poli tel 438 4371 e-mail: elena.poli@regione.toscana.it

Il Responsabile *ad interim*
Dott. Enrico Vignaroli

pg/ep