



Comune di Pisa
Nucleo Comunale per le Valutazioni Ambientali

**OGGETTO: Piano di recupero Area Immobile ex – Gea, Via Emanuele Filiberto Duca D’Aosta-
Valutazione Ambientale Strategica (VAS)- PARERE MOTIVATO (art. 26 LR 10/2010)**

Autorità proponente: CEMES spa (Piano di recupero di iniziativa privata)

- **Autorità procedente:** Giunta Comunale del Comune di Pisa;
- **Autorità competente:** Nucleo Comunale per le Valutazioni Ambientali (NCVA) ex D.G.C. 115/2012

Il Nucleo Comunale per le Valutazioni Ambientali del Comune di Pisa (NCVA)

premesse che

- il Comune di Pisa, con delibera di G.C. n. 115/2012 istituiva il Nucleo Comunale per le Valutazioni Ambientali, in seguito denominato NCVA, inteso come autorità competente all’espressione del parere motivato di VAS di cui all’art. 26 della L.R. 10/2010 e ne definiva la composizione;
- in base alla Deliberazione sopra menzionata, il NCVA del Comune di Pisa si compone di una componente “fissa”, costituita dai Dirigenti e dai Responsabili, in relazione alle specifiche tematiche da trattare, individuati dai Dirigenti stessi per ogni piano/programma/progetto della Direzione Urbanistica, Mobilità e Attuazione Piani e Programmi urbanistici, oggi Direzione 10- Urbanistica- Edilizia Privata- Servizi amministrativi alla mobilità- Espropri, della Direzione Lavori Pubblici- Edilizia Pubblica, oggi Direzione 14 Programmazione Lavori Pubblici- Interventi su beni di interesse storico artistico- Impianti ed eventi sportivi– Attività Produttive, della Direzione Area Sviluppo del Territorio e Ufficio Piano Strategico, oggi Direzione 6 Infrastrutture e Viabilità- Verde e Arredo Urbano- Edilizia Pubblica, oltre che dalla Direzione Ambiente, oggi Direzione 11 Turismo- Tradizioni Storiche - Ambiente, e da una componente “variabile” in relazione al singolo Piano o Programma, individuata dal Nucleo stesso;
- ai sensi dell’art. 12 della LR 10/2010 l’Autorità Competente deve essere separata rispetto all’autorità procedente/proponente;
- la delibera 115/2012 sopra menzionata individuava la Direzione Ambiente quale ufficio di coordinamento del Nucleo Comunale per le Valutazioni Ambientali;

considerato che

- con nota prot. n. 113563 del 11.12.2020 e successiva nota prot. n. 114100 del 14.12.2020, la Direzione 10 Urbanistica- Edilizia Privata- Servizi Amministrativi Mobilità- Ufficio Edilizia Produttiva, a firma del Dirigente Ing. Daisy Ricci, ha trasmesso al Nucleo Comunale per le Valutazioni Ambientali del Comune di Pisa, di seguito NCVA, il Documento Preliminare di

Riproduzione cartacea del documento amministrativo informatico del Comune di Pisa



cui all'art. 23 della LRT 10/2010, dando avvio alle consultazioni per lo svolgimento della fase preliminare di VAS e assegnando un termine di 90 giorni per esprimere eventuale contributo;

- con delega prot. n. 38029 del 2021 il Dott. Giuseppe Bacciardi, dirigente della Direzione 10 Turismo – Tradizioni Storiche- Ambiente, delega il Dott. Geol. Marco Redini, responsabile P.O. dell'Ufficio Ambiente, quale membro “fisso” del Nucleo fino alla scadenza dell'incarico di posizione organizzativa gestionale, ovvero fino al 19.05.2022 (Determina Direzione 11 n. 1399 del 20.11.2019);
- nella seduta del 08.02.2021 è stata definita composizione del Nucleo Comunale per le Valutazioni Ambientali per il Piano in oggetto nella sua componente “fissa” e “variabile”, ovvero nelle persone di:

- Dott. Geol. Marco Redini, Responsabile PO dell'ufficio Ambiente della Direzione 11 Turismo- Tradizioni Storiche- Ambiente;
- Arch. Marco Guerrazzi, Dirigente della Direzione 14 Programmazione Lavori Pubblici – Interventi su beni di interesse storico e artistico- Impianti ed Eventi Sportivi-Attività Produttive;
- Arch. Fabio Daole, Dirigente della Direzione 6 – Infrastrutture e Viabilità – Verde e Arredo Urbano- Edilizia Pubblica;
- Dott. Alberto Messerini Comandante della Polizia Municipale;
- Dott. Claudio Grossi, Dirigente della Direzione 4- Patrimonio, oggi sostituito dal Dott. Francesco Sardo;

nella seduta del 8.03.2021 il Nucleo Comunale per le Valutazioni Ambientali ha espresso il proprio contributo in merito alla fase preliminare di VAS come segue “ *...omissis...non ravvedendo motivi ostativi richiede che il Rapporto Ambientale sia implementato da un adeguato studio sulla mobilità relativo all'area interessata nel procedimento di VAS. Richiede altresì che lo studio comprenda anche un'analisi della situazione prima e dopo l'intervento, relativamente alla matrice inquinamento acustico ed emissione in atmosfera, che l'attuazione del Piano in oggetto potrà produrre*”;

- con Deliberazione di GC n. 112 del 20.05.2021 è stato adottato il Piano di Recupero di iniziativa privata denominato “Area immobiliare Ex Gea” finalizzato alla realizzazione di riqualificazione di edificio esistente a scopo commerciale e direzionale in via Emanuele Filiberto, loc. Pisa e ricadente in “*AMBITO 34- Area Immobile Ex- Gea- Piano di recupero immobile Ex-Gea*” del vigente regolamento urbanistico;
- con la delibera di cui sopra è stato altresì adottato ai sensi dell'art. 8, comma 6, della LR 10/2010, il Rapporto Ambientale e la sintesi non tecnica, pubblicata sul BURT n. 22 del 3.06.2021”
- con nota prot. n. 55223 del 31.05.2021 la Direzione 10 Urbanistica- Edilizia Privata- Servizi Amministrativi Mobilità- Espropri ha dato avvio alle consultazioni di VAS ai sensi dell'art. 25 della LRT n. 10/2010, assegnando un termine di 60 giorni dalla pubblicazione dell'avviso sul BURT per inoltrare eventuali osservazioni e pareri all'Autorità Competente, con scadenza per la presentazione delle osservazioni fissata pertanto al 2.08.2021;
- con la medesima nota è stato altresì comunicato il link dove reperire la documentazione inerente il Piano in oggetto;
- l'Esp. PM Novi è stato delegato dal Comandante Dott. Alberto Messerini a componente “*variabile*” del Nucleo per le valutazioni ambientali;

Riproduzione cartacea del documento amministrativo informatico del Comune di Pisa



Visti

- il D.lgs. 152/2006 ed in particolare la Parte seconda relativa alle Procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS), per la valutazione di impatto ambientale (VIA) e per l'autorizzazione ambientale integrata (IPPC);
- la L.R. 10/2010 recante "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA);
- la L.R. 65/2014 "Norme per il governo del territorio".

Dato atto che

- con nota prot. n. 61118 del 16.06.2021 l'Ufficio di Coordinamento del Nucleo Comunale del Comune di Pisa ha comunicato ai membri del proprio nucleo, così come individuati nella seduta del 8.02.2021, il link dove reperire la documentazione ai fini dell'espressione del parere motivato ex art.26 della LR 10/2010, oltre al programma dei lavori;
- con nota prot. n. 79768 del 6.08.2021 la Direzione 10 Urbanistica- Edilizia Privata- Servizi Amministrativi Mobilità- Espropri – Ufficio Edilizia Produttiva ha trasmesso all'Ufficio di Coordinamento del Nucleo Comunale per le Valutazioni Ambientali del Comune di Pisa le osservazioni pervenute ai sensi dell'art. 25 della LR 10/2010, condivise con i membri del Nucleo mediante sistema di protocollazione interna denominato Jiride e inserite nella cartella di sistema condivisa con i membri del Nucleo, per garantire una più efficiente e tempestiva condivisione dei documenti;
- le osservazioni pervenute sono in n. di 11(undici);
- il Nucleo Comunale per le Valutazioni Ambientali del Comune di Pisa ha effettuato l'esame istruttorio del Piano e del Rapporto Ambientale;
- il Nucleo Comunale per le Valutazioni Ambientali del Comune di Pisa ha esaminato esclusivamente le osservazioni aventi un contenuto prettamente ambientale, secondo quanto previsto dalle disposizioni vigenti;
- ciascuno membro del Nucleo si è espresso in base alle proprie competenze, in modo da formulare un parere motivato condiviso e collegiale;

Considerato che

- Ai sensi dell'art. 26 della LR 10/2010 "*L'autorità competente svolge le attività tecnico-istruttorie, valutando tutta la documentazione presentata, nonché le osservazioni pervenute a seguito della consultazione, ed esprime il proprio parere motivato entro novanta giorni dalla scadenza del termine di cui all'articolo 25, comma 2.*
2. *Il parere di cui al comma 1, può contenere tra l'altro proposte di miglioramento del piano o programma in coerenza con gli esiti della valutazione, al fine di eliminare, ridurre o compensare gli impatti negativi sull'ambiente emersi.*
3. *L'autorità procedente o il proponente, in collaborazione con l'autorità competente, provvede, prima della presentazione del piano o programma per l'approvazione e tenendo conto delle risultanze del parere motivato di cui ai commi 1 e 2, alle opportune revisioni del piano o programma, dandone conto nella dichiarazione di sintesi.*"

Esaminati

Riproduzione cartacea del documento amministrativo informatico del Comune di Pisa



- i documenti messi a disposizione della Direzione 10, resi consultabili all'indirizzo <https://www.comune.pisa.it/it/ufficio-scheda/31219/PdR-di-iniziativa-privata-denominato-Area-Immobiliare-Ex-Gea-finalizzato-alla-realizzazione-di-riqualificazione-di-edificio-esistente-a-scopo-commerciale-e-direzionale-in-Via-Emanuele-Filiberto-loc-Pisa.html>
- le osservazioni del pubblico (soggetti privati e associazioni) pervenute nei termini al Nucleo Comunale per le Valutazioni Ambientali di Pisa e conservate agli atti d'ufficio;

Ritenuto

- che molte delle osservazioni pervenute dai privati riguardano aspetti prettamente urbanistici e pertanto non oggetto di esame da parte del Nucleo, il quale rinvia l'analisi delle stesse all'ufficio competente, nel dettaglio con riferimento alle seguenti osservazioni:
 - ✓ prot. 73246/2021- La Città Ecologica;
 - ✓ prot. 73886/2021 – Associazione Bene Comune;
 - ✓ prot. 73887/2021- Associazione Bene Comune;
 - ✓ prot. 73888/2021 – Associazione Bene Comune, in particolare il Nucleo rimanda all'ufficio urbanistica la valutazione in merito alla verifica delle eccedenze volumetriche rispetto alla sagoma del fabbricato principale e al dimensionamento degli standard di parcheggio/verde;
 - ✓ prot. 73889/2021- Associazione Bene Comune;
 - ✓ prot. 73890/2021 – Associazione Bene Comune;
 - ✓ prot. 73891/2021- Associazione Bene Comune;
 - ✓ prot. 73998/2021- Associazione Bene Comune;
 - ✓ prot. 77952/2021;
- con riferimento alla osservazione prot. n. 77943/2021 il Nucleo rimanda all'Ufficio Urbanistica la valutazione in merito all'effettiva attenuazione del carico urbanistico, tenuto conto delle argomentazioni contenute nell'osservazione esaminata;

Rilevata

- la necessità di verificare l'allontanamento delle acque meteoriche e linea dedicata oltre alla necessità di segnalare la problematica relativa alle fognature;

Preso atto che

- con nota prot. n. 99752 del 5.10.2021 il proponente ha presentato altresì una integrazione volontaria relativa allo studio di mobilità, trasmessa in conoscenza mediante sistema di protocollazione interna ai membri del Nucleo e alla Direzione 10;

Rilevato

- che la soluzione proposta, con la nota di cui sopra, sia meritevole di valutazione da parte degli uffici competenti

Esaminati altresì

- i contributi pervenuti dai soggetti competenti in materia ambientale (SCA), conservati agli atti d'ufficio e qui di seguito riportato:

Riproduzione cartacea del documento amministrativo informatico del Comune di Pisa



✓ Arpat- Area Vasta Costa- Dipartimento di Pisa – prot. n. 77294 del 29.07.2021:

“Il presente Piano di Recupero ha per oggetto l’area posta in Via Emanuele Filiberto Duca D’Aosta n.3, nel centro storico del Comune di Pisa, identificata catastalmente al N.C.E.U. al Foglio 20, Particella 44, Subalterno 5. L’area comprende un immobile, composto da un interrato e due piani fuori terra e la relativa area pertinenziale destinata a parcheggio privato, per una Superficie fondiaria pari a 4.946 mq. Il progetto di riqualificazione dell’immobile esistente prevede la realizzazione di una Media Struttura di Vendita composta dalla zona destinata a superficie di vendita di 789 mq, dagli uffici, dai magazzini, dagli spogliatoi per i dipendenti e dalla palazzina ad uso direzionale

Impatto acustico

In relazione alle criticità da noi evidenziate nella fase precedente del procedimento riguardo alla matrice acustica la documentazione integrativa fornita risulta esaustiva, pur rimandando la trattazione completa di alcuni aspetti, ad una fase successiva del procedimento.

In particolare, facendo riferimento alla numerazione delle criticità dai noi segnalate, si evidenzia quanto segue :

Punto 1 (Orari e modalità carico/scarico merci)

Nella valutazione previsionale di impatto acustico a supporto della pratica Gonip per l’inizio dell’attività del punto vendita, pratica che dovrà elaborare il TCA incaricato dal futuro gestore del punto vendita, dovranno essere valutati gli orari reali di questa attività, il numero e la tipologia di mezzi che svolgeranno le operazioni, la necessità di prescrizioni specifiche.

Punto 2 (Traffico indotto)

Pur prendendo atto di quanto riportato nella tabella a pag. 13 delle integrazioni, si segnala che il modello teorico, comportando un’incertezza sui dati in output (quantificata dal tecnico come inferiore a 4 dBA), non sia in grado di garantire il rispetto di tutti i limiti previsti dalla normativa. Pertanto nelle successive fasi progettuali si ritengono necessari ulteriori approfondimenti.

Punto 5 (Cantiere)

Secondo quanto risposto dal tecnico, tale problematica dovrà essere gestita dal TCA che eseguirà la relazione da allegare alla richiesta di deroga acustica.

Si rimanda, pertanto, ad una fase successiva del procedimento la valutazione finale dell’impatto acustico riconducibile agli interventi di progetto, una volta che verrà prodotta la valutazione previsionale di impatto acustico a supporto della pratica Gonip per l’inizio dell’attività del punto vendita, pratica che dovrà elaborare il TCA incaricato dal futuro gestore del punto vendita”.

Considerato che

l’attività svolta dal Nucleo Comunale di Pisa è volta a conseguire complessivamente elevati livelli di tutela e qualità dell’ambiente attraverso l’analisi e la valutazione, in via preliminare ed integrata, delle conseguenze ambientali di determinati interventi ed azioni;

Si prescrive

Oltre al rispetto delle condizioni contenute nel parere ARPAT sopra riportato:

- con riferimento alla matrice acqua, la realizzazione di una cisterna di raccolta delle acque meteoriche in ottemperanza sia al parere di Acque spa prot.n. 9803 del 11.02.2021 (punto “e” paragrafo acquedotto), sia agli obblighi di cui all’art. 60 del regolamento edilizio comunale vigente- risparmio idrico;
- la separazione delle acque reflue da quelle bianche. Si precisa che via Emanuele Filiberto Duca D’Aosta è attualmente asservita dalla sola fognatura di tipo misto e, pertanto, l’impianto di smaltimento reflui e quello di raccolta delle acque meteoriche, che internamente alla

Riproduzione cartacea del documento amministrativo informatico del Comune di Pisa



proprietà devono essere canalizzati in condotte separate e distinte, potranno essere convogliati esclusivamente in un pozzetto di raccordo al limite della proprietà o, in alternativa, mediante due distinti allacci. Restano comunque sia a carico della proprietà gli obblighi di cui all'art. 66 del regolamento del servizio idrico integrato;

- che nelle aree a verde pubblico che saranno cedute all'Amministrazione Comunale lungo le Mura, l'uso dei materiali, le tipologie di arredo e gli impianti di illuminazione siano simili a quelli già adottati nel Parco delle Mura e in linea con il Piano di decoro urbano approvato con provvedimento dirigenziale n. 1738 del 29/12/2020, fermo restando comunque il rispetto di quanto indicato dalla Soprintendenza.
- Si raccomanda al proponente che sia valutata l'opportunità dell'uso del parcheggio privato ai cittadini non soltanto in occasione di eventi di rilievo organizzati all'interno dello stadio Comunale (come previsto nello schema di convenzione) ma sempre fuori dagli orari di apertura dell'esercizio commerciale, ritenendo che la dotazione di standard urbanistici (parcheggi e verde pubblico attrezzato) prevista dalla scheda d'ambito 34 sia da reperire prioritariamente all'interno dell'UTOE in cui ricade l'intervento in oggetto al fine di migliorare la qualità urbana e ambientale del quartiere, mitigare l'impatto dell'intervento e compensare la riduzione di sosta e il disagio arrecato ai residenti.

Preso atto

che il Dott. Francesco Sardo, per la Direzione 4, sentito per le vie brevi, non ritiene di avere competenza in merito al procedimento in oggetto;

Preso atto

Di quanto argomentato nelle premesse, si prescrive il rispetto delle prescrizioni/raccomandazioni indicate sopra;

Visto l'art. 26 della LRT 10/2010 e ss.mm.ii. il Nucleo esprime:

PARERE FAVOREVOLE

Ricordando che dovranno essere rispettate le prescrizioni e seguite le raccomandazioni stabilite nel presente atto.



Nucleo Comunale per le Valutazioni Ambientali di Pisa:

Il componente del NCVA: Arch. Fabio Daole:

Il componente del NCVA Arch. Marco Guerrazzi

Il componente del NCVA: Dott. Alessandro Novi

Il componente del NCVA: Geol. Dott. Marco Redini:

Pisa 4.11.2021

Riproduzione cartacea del documento amministrativo informatico del Comune di Pisa

ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 23ter del decreto legislativo n. 82 del 7 marzo 2005 - Codice Amministrazione Digitale
Prot:0113302/2021 del 05/11/2021 11:42:03.