



REGIONE  
TOSCANA  
Giunta Regionale

DIREZIONE GENERALE  
GOVERNO DEL TERRITORIO

*Settore Pianificazione del Territorio*

Prot. n. **AOO – GRT**  
*da citare nella risposta*

Data

**OGGETTO:** Comune di Pisa - Variante al R.U. per la definizione delle schede norma relative al recupero e riqualificazione urbana dell'area dismessa della ferrovia e del villaggio case popolari di via Fra Mansueto nel quartiere San Giusto-San Marco - Adozione con D.C.C. n.13 del 26.03.2015 - Contributo regionale

**Al Responsabile del Servizio Urbanistica  
del Comune di PISA  
arch. Dario Franchini**

**e p.c. Al Dirigente del Settore  
Pianificazione del Territorio  
della PROVINCIA DI PISA  
Dott. Giuseppe Pozzana  
SEDE**

**Al Direttore Generale  
del Governo del Territorio  
Dott.ssa Maria Sargentini  
SEDE**

Si trasmette in allegato il contributo regionale inerente l'adozione della variante al R.U. in oggetto, adottata con D.C.C. n. 18 del 29.04.2014.

Il Settore pianificazione del territorio è a disposizione per gli approfondimenti che saranno ritenuti opportuni, nel quadro della collaborazione istituzionale e tra le strutture tecniche prevista dall'art. 53 della L. R. 65/2014.

Si informa che i referenti regionali della pratica sono:

- [stefaniamaria.remia@regione.toscana.it](mailto:stefaniamaria.remia@regione.toscana.it) - P.O. responsabile telefono 055.438.39.94
- [massimo.delbono@regione.toscana.it](mailto:massimo.delbono@regione.toscana.it) - Funzionario Istruttore telefono 055.438.38.31

Cordiali saluti

  
Il Dirigente del Settore  
(Arch. Antonella Turci)

  
M.D.B.



**Oggetto: Comune di Pisa - Variante al R.U. per la definizione delle schede norma relative al recupero e riqualificazione urbana dell'area dismessa della ferrovia e del villaggio case popolari di via Fra Mansueto nel quartiere San Giusto-San Marco - Adozione ai sensi dell'art.17 della L.R. 65/2014 con D.C.C. n.13 del 26.03.2015 - Contributo**

Con D.C.C. n.63 del 06.11.2014 il comune di Pisa ha adottato una variante R.U. vigente che prevede l'introduzione/modifica di due schede norma finalizzate al recupero e ristrutturazione urbanistica del "villaggio case popolari di Via Fra Mansueto" (Scheda 27.9) e delle aree ferroviarie dismesse nel quartiere S.Giusto-S. Marco (Scheda 27.8).

Nel dettaglio, la Scheda 27.9 prevede la ristrutturazione urbanistica ed il miglioramento della qualità urbanistico-edilizia del villaggio attraverso la progressiva demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti con criteri orientati alla qualità abitativa ed all'efficienza energetica, realizzando a tale scopo un nuovo edificio "volano" in Via A. da Morrone all'interno della limitrofa area interessata dalla Scheda 27.8. La Sul totale di previsione per il comparto è pari a 14.200 mq. a destinazione residenziale pubblica, con un incremento di alloggi rispetto allo stato attuale (216) non quantificato, al fine di soddisfare il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica.

Nell'ambito della Scheda 27.8, che ricomprende al suo interno aree e fabbricati ferroviari dismessi di proprietà di varie società del gruppo Ferrovie (Comparto 1) ed aree di proprietà comunale (Comparto 2 - Via A. da Morrone), sono previsti interventi finalizzati al recupero di alcuni fabbricati esistenti ed a riqualificare l'assetto edilizio-urbanistico di tali aree marginali al quartiere S.Giusto-S.Marco, anche attraverso la realizzazione di nuovi fabbricati a destinazione mista (residenziale/turistico ricettiva), l'incremento della dotazione di standard, in particolare parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, e la realizzazione di un nuovo edificio destinato ad edilizia sociale. Nel Comparto 1 è prevista la realizzazione di 8.000 mq. di Sul di cui una quota a destinazione residenziale/commercio di vicinato ed una quota a destinazione turistico ricettiva (2.300 mq.), nel Comparto 2 un intervento di edilizia ERP per una Sul di 2.100 mq (Via A. della Morrone).

Dall'esame degli atti ed elaborati trasmessi si rileva la necessità di effettuare approfondimenti in merito alla coerenza con gli atti della programmazione e pianificazione territoriale regionale. A tal proposito si elencano di seguito i principali atti regionali di riferimento per le verifiche di coerenza e compatibilità della variante in oggetto:

- **Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65** "Norme per il governo del territorio";
- **PIT con valenza di piano paesaggistico** approvato con DCR n.37 del 27.03.2015, con particolare riferimento alla disciplina paesaggistica di cui alla Scheda dell'Ambito n.8 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera";

Con riferimento alla Scheda norma 27.8, nella quale è previsto l'utilizzo delle aree ferroviarie dismesse per la realizzazione di edifici a destinazione residenziale e turistico-ricettiva, si conferma quanto evidenziato nel contributo del Settore Infrastrutture di trasporto strategiche e cave nel governo del

territorio, richiamando le disposizioni di cui all'art.27 c.10 della disciplina del PIT secondo le quali le aree ferroviarie esistenti, non più funzionali all'esercizio ferroviario, "...sono suscettibili di altra destinazione, purché prioritariamente funzionale alla mobilità pubblica e comunque mediante accordo di Pianificazione ex Titolo III Capo I della LR 65/2014."

Si ricorda inoltre che con D.C.R. n. 37 del 27.03.2015 è stato approvato il Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di piano paesaggistico. Pertanto, ai sensi delle disposizioni transitorie di cui all'art. 23 c.2 della disciplina di piano, per gli atti di governo del territorio adottati prima della data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del PIT, l'Amministrazione comunale in sede di approvazione dovrà verificare il rispetto delle prescrizioni, prescrizioni d'uso e delle direttive contenute nello Statuto del territorio, con particolare riferimento alla disciplina d'uso di cui alla Scheda d'Ambito paesaggistico n.8 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera".

Il funzionario  
Arch. Massimo Del Bono



Il Responsabile del Settore  
Arch. Antonella Turci



Si allegano i contributi/osservazioni dei seguenti Settori regionali competenti:

- Settore Energia, tutela della qualità dell'aria e dall'inquinamento elettromagnetico e acustico;
- Settore Infrastrutture di trasporto strategiche e cave nel governo del territorio;
- Settore Tutela e gestione delle risorse idriche;
- Settore Rifiuti e bonifiche dei siti inquinati;



REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

**Direzione Generale Politiche  
Ambientali, Energia e  
cambiamenti climatici**  
SETTORE ENERGIA, TUTELA DELLA QUALITA'  
DELL'ARIA E DALL'INQUINAMENTO  
ELETTROMAGNETICO E ACUSTICO

Prot. n.  
*Da citare nella risposta*

Data

**Allegati**

**Risposta al foglio del 13.05.2015**

**Numero AOOGR/115202/N.060.030**

Oggetto: Comune di Pisa – Variante al R.U. Per la definizione delle schede norma relative al recupero e riqualificazione urbana dell'area dismessa della ferrovia e del villaggio case popolari di Via Fra Mansueto nel quartiere San Giusto – San Marco – Adozione ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 con D.C.C. n. 13 del 26.03.2015 - Trasmissione contributi tecnici.

Al Responsabile del Settore  
Pianificazione del territorio  
Arch. Antonella Turci  
SEDE

In relazione all'oggetto, si riportano di seguito i contributi relativi alle componenti ambientali di competenza del Settore scrivente, idonei ad incrementare il quadro conoscitivo e le indicazioni necessarie, ai fini della coerenza e compatibilità con gli atti della programmazione e pianificazione regionale. Tali contributi rivestono carattere generale e sono applicabili a tutti i procedimenti attivati ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 65 del 10/11/2014. Sarà nostra cura comunicare tempestivamente eventuali modifiche al quadro normativo alla base degli stessi contributi.

## COMPONENTE ATMOSFERA

La gestione della qualità dell'aria ai fini della tutela della risorsa, di competenza delle Regioni secondo quanto previsto dai disposti del D.Lgs. 155/2010, si attua sulla base della suddivisione del territorio regionale in zone e agglomerati in base ai livelli di qualità dell'aria rilevati dalla rete di monitoraggio.

Questa competenza si attua in accordo con quanto previsto dalla Legge regionale 9/2010 "Norme per la tutela della qualità dell'aria" che nel dettaglio ripartisce le competenze in materia tra le Amministrazioni locali.

Con la Deliberazione 1025/2010 è stata effettuata la zonizzazione citata e sono stati individuati i Comuni che presentano criticità relativamente ai valori di qualità dell'aria misurati e per tale motivazione sono tenuti all'elaborazione di appositi Piani di Azione Comunale (PAC).

Nell'elaborazione di questi piani, tutti i Comuni individuati devono prevedere interventi strutturali, cioè interventi di natura permanente finalizzati al miglioramento nonché al mantenimento della qualità dell'aria ambiente attraverso la riduzione delle emissioni antropiche nell'atmosfera. Inoltre tra questi Comuni, quelli indicati dalla DGR 22/2011, devono prevedere anche interventi contingibili di natura transitoria, da porre in

[www.regione.toscana.it](http://www.regione.toscana.it)  
[www.rete.toscana.it](http://www.rete.toscana.it)

Via di Novoli, 26  
50127 Firenze  
Tel. +390554389023 Fax +390554389040  
[carla.chiodini@regione.toscana.it](mailto:carla.chiodini@regione.toscana.it)  
[regionetoscana@postacert.toscana.it](mailto:regionetoscana@postacert.toscana.it)

essere solo nelle situazioni a rischio di superamento dei valori limite, finalizzati a limitare il rischio dei valori limite e delle soglie di allarme stabilite dalla normativa nazionale, attraverso la riduzione delle emissioni antropiche nell'atmosfera.

I Comuni sottoposti agli obblighi citati sono:

Arezzo, Bagno a Ripoli, Calenzano, Campi Bisenzio, Capannori, Carrara, Cascina, Firenze, Empoli, Grosseto, Lastra a Signa, Livorno, Lucca, Massa, Montale, Montecatini Terme, Montemurlo, Piombino, Pisa, Pistoia, Poggibonsi, Pontedera, Porcari, Prato, Rosignano M.mo, S.Croce sull'Arno, Scandicci, Sesto Fiorentino, Siena, Signa e Viareggio

Detto elenco è aggiornato con Delibera di Giunta Regionale; attualmente è vigente la DGR 1025/2010.

I Comuni di cui sopra adeguano agli interventi inseriti nei propri PAC i rispettivi regolamenti edilizi, i piani urbani della mobilità ed i piani urbani del traffico e, ove ne sia prevista l'adozione, i piani degli orari.

Per tutte le altre realtà territoriali in cui i livelli degli inquinanti rispettano i valori limite di qualità dell'aria, occorrerà garantire che, nelle trasformazioni del territorio, vengano adottate le misure necessarie a preservare la migliore qualità dell'aria ambiente.

Si ricorda che il Piano Ambientale e Energetico Regionale (PAER), per esigenze di tutela della risorsa aria, individua aree non idonee e criteri di installazione per impianti termici che utilizzano biomasse.

## COMPONENTE ENERGIA

Va innanzitutto premesso che lo strumento urbanistico, che ha un periodo applicativo di svariati anni e effetti sul territorio di lunga durata, si ritrova i problemi di un sistema energetico entrato da pochi anni in una profonda trasformazione.

Si riassume lo scenario di natura energetica con cui lo strumento urbanistico si confronta o dovrà confrontarsi:

- *progressiva diminuzione di consumo di energia prodotta da fonti fossili + necessità urgente di contrarre le emissioni in atmosfera climalteranti (in particolare CO<sub>2</sub>)*
- *abbattimento consumi e incremento di produzione di energia da fonti rinnovabili.*

Gli obiettivi formalizzati sono la strategia UE al 2020 approvato nella seduta del Consiglio Europeo del 08/03/2007: 20% di riduzione consumi, 20% di riduzione emissioni, 20% incremento produzione da fonti rinnovabili. Tale strategia fu declinata poi nelle direttive 2009/28/EC sulle rinnovabili, 2009/29/EC sulle emissioni in atmosfera ed, infine, 2012/27/UE sull'efficienza energetica

Sono stati formalizzati anche i seguenti obiettivi di dettaglio; tali obiettivi si presentano di difficile conseguimento e richiedono particolare impegno su tutti i fronti, in particolare nel campo tecnologico:

- per l'efficienza energetica degli edifici (Direttiva 2010/31/CE): entro 31/12/2020 edifici di nuova costruzione "a energia quasi zero" e riqualificazione edifici esistenti;
- per le fonti rinnovabili (Direttiva 2009/28/CE): quota obbligatoria di consumo da

rinnovabili al 2020 (Italia 17%, Toscana 16,5% di sole rinnovabili termiche ed elettriche). Il mancato raggiungimento degli obiettivi è sanzioni.

Se lo strumento in analisi ha incidenza oltre il 2020, come usualmente succede negli atti di Governo del Territorio, il medesimo dovrà tarare le proprie politiche su obiettivi di maggior respiro e non sul minimo al 2020. A tale proposito si rimanda a quanto riportato nell'introduzione al Piano Ambientale ed Energetico Regionale 2015, nonché alla strategia dell'Unione al 2030 (European Council 24/10/2014. Conclusions on 2030 Climate and Energy Policy Framework) e al 2050 (Communication from the Commission COM/2011/0885 Energy Roadmap 2050).

### **Meccanismi già individuati (in ambito Europeo, nazionale, regionale) per il perseguimento degli obiettivi succitati.**

per semplicità di analisi li dividiamo in :

- a) Meccanismi per l'edilizia sostenibile
- b) Meccanismi per la realizzazione delle altre infrastrutture energetiche

Si dettaglia quindi di seguito alcuni dei meccanismi normativi succitati di cui lo strumento urbanistico deve tenere conto, con alcune indicazioni sul loro impatto territoriale:

#### a1) Prescrizioni minime di efficienza energetica per i nuovi edifici e le manutenzioni straordinarie, emanate nel recepimento della DIR 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia.

La Direttiva 2010/31/UE è il punto di riferimento attuale sulla qualità energetica in edilizia. La Direttiva dà due criteri diretti, di cui i Comuni devono tenere conto: entro il 2020 (entro il 2018 nel caso di edifici pubblici) i nuovi edifici dovranno avere un consumo energetico "quasi zero"; contemporaneamente tramite il sistema delle ristrutturazioni dovrà congruamente aumentare la prestazione energetica del tessuto edilizio esistente.

La Direttiva è stata già recepita a livello legislativo tramite una importante modifica, apportata con la Legge 90/2013, del Dlgs 192/2005. L'art. 4 comma 1 del Dlgs 192/2005, prevede l'emanazione di un decreto che stabilisca i nuovi requisiti minimi obbligatori di prestazione energetica degli edifici; fino alla entrata in vigore di tale decreto continua ad applicarsi il DPR 59/2009.

Lo strumento urbanistico deve innanzitutto richiamare gli obblighi dettati dalla normativa vigente (i requisiti minimi stabiliti in applicazione della legge, oggi del Dlgs 192/2005).

Lo strumento potrebbe anche chiedere requisiti più stringenti: va però considerato che la recente normativa nazionale, su impulso della UE, è, diversamente che in passato, assai stringente.

All'Ente locale spetta il fondamentale compito di permettere, nel rispetto dei valori dei singoli territori, le trasformazioni edilizio/tecnologiche che consentano il conseguimento di tali target qualitativi. Rileva al riguardo segnalare che le prescrizioni di cui sopra non sono di possibile conseguimento senza una progettazione (anche) urbanistica adeguata.

Si pensi ad es. al c.d. "diritto al sole": illuminazione naturale e assenza di ombreggiamenti che tagliano la produttività degli impianti solari.

Si pensi alla previsione o predisposizione di reti di teleriscaldamento da associarsi a impianti a fonti rinnovabili o ad alta efficienza.

Si ricorda infine il problema fondamentale dato dalla debolezza dei controlli sul rispetto della parte prescrittiva dei succitati standard di qualità.

#### a2) Prescrizioni minime di fonti rinnovabili riscritte dal DLGS 28/2011 art.11, nel caso di edifici

### di nuova costruzione e di ristrutturazioni rilevanti.

Si ricorda che l'inosservanza di tali prescrizioni comporta, ai sensi del dlgs 28/2011, il diniego del rilascio del titolo edilizio.

Per il dlgs 28/2011 "edificio di nuova costruzione" è quello la cui richiesta di titolo edilizio è stata presentata successivamente alla data di entrata in vigore del dlgs (29 marzo 2011); "edificio sottoposto a ristrutturazione rilevante" è l'edificio demolito e ricostruito, o l'edificio di SUL > 1000mq soggetto a ristrutturazione integrale dell'involucro.

*L'art. 11 e l'allegato 3 di tale DLgs sono ad oggi il cardine di una disciplina complessiva sul tema: eventuali obblighi previsti dai Comuni sulla stessa materia dovevano esser adeguati entro 180 gg dalla data di entrata in vigore del dlgs 28/2011. Se non adeguati sono già decaduti da tempo.*

Si nota che non basta più documentare l'impossibilità tecnica a ottemperare, in tutto o in parte, agli obblighi di fonti rinnovabili: tale non ottemperanza fa scattare obblighi sostitutivi maggiori sull'efficienza energetica (vedi Allegato 3 al dlgs 28/2011).

Lo strumento urbanistico deve innanzitutto essere coerente con il dettato del Dlgs 28/2011, evitando prescrizioni diverse sullo stesso oggetto.

Gli obblighi si applicano anche nei Centri Storici, con riduzione del 50% (art. 11 del dlgs 28/2011). Lo strumento urbanistico ha però il fondamentale compito di individuare gli ulteriori immobili, oltre a quelli già notificati, il cui valore storico-artistico li sottrae agli obblighi del Dlgs 28/11 (art. 11 del dlgs 28/2011).

Lo strumento ha poi alcuni spazi residui sugli obblighi di FER negli edifici, relativamente agli interventi edilizi non contemplati dal dlgs 28/11: in particolare si potrebbero ipotizzare target anche per ristrutturazioni integrali degli immobili < 1000mq.

L'ente locale ha soprattutto il difficile compito di assicurare la realizzabilità tecnica degli interventi: ad es. per realizzare il fotovoltaico servono tetti idonei, superfici adeguate, e il sopraccitato "diritto al sole"; mentre le pompe di calore richiedono spazi adeguati e una installazione corretta sia per l'aspetto estetico-percettivo sia per evitare ricadute negative (rumore, calore) sull'immediato intorno.

### b1) Incentivi pubblici ai privati per piccoli impianti a fonti rinnovabili. Incentivi statali su Fotovoltaico e altre fonti rinnovabili.

La politica di governo del territorio dovrebbe fornire delle localizzazioni ed occasioni ad hoc per permettere ai privati di usufruire degli incentivi che la pubblica amministrazione dà a chi produce energia da rinnovabili.

Varie esperienze sono state già svolte in Italia. In Emilia Romagna gli strumenti urbanistici devono obbligatoriamente destinare a questi scopi specifiche aree. In Toscana ci sono esperienze come "un ettaro di cielo" e simili.

In caso di interventi di trasformazione del territorio con volumetria rilevante va necessariamente verificata la possibilità della contemporanea installazione di impianti da FER di dimensione adeguata ai consumi previsti per l'area.

### b2) Realizzazioni di impianti e connesse reti di teleriscaldamento e teleraffrescamento.

Le disposizioni dell'Unione europea sulla riduzione del consumo delle fonti fossili, considerano il collegamento alle reti di teleriscaldamento uno strumento valido per l'ottenimento di tale obiettivo.

La realizzazione di tali reti avviene con un coerente disegno degli atti di governo del territorio;

una scelta in tal senso deve considerare che l'impianto di produzione di calore deve essere localizzato non troppo distante dall'area fornita.

Politica lungimirante potrebbe essere quella di lasciare comunque spazi sufficienti per adeguati sviluppi delle infrastrutture di rete.

b3) Realizzazioni di impianti a fonte rinnovabile non direttamente connessi alle esigenze energetiche di un edificio.

Si danno di seguito alcune indicazioni, certamente non esaustive, in merito:

- La legge nazionale stabilisce il principio della compatibilità di massima degli impianti di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile con le aree agricole (dlgs 387/2003 art. 12 comma 7). Tale principio è stato svolto dalla LR.11/2011 in senso restrittivo in considerazione del particolare legame fra agricoltura e territorio in Toscana .
- Sono state pubblicate, in GU 18 settembre 2010, n. 219 le Linee Guida Nazionali sulle Fonti Rinnovabili (D.M. 10/09/2010). Dal 2 gennaio 2011 si applicano anche in Toscana pur in presenza di normativa regionale difforme. Per le stesse Linee Guida solo la Regione può stabilire divieti assoluti, in atti di pianificazione o programmazione, per determinate aree all'installazione degli impianti di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile (paragrafo 1.2 delle Linee Guida). Esse stabiliscono anche i parametri che l'Amministrazione deve seguire per verificare l'idoneità di un'area a determinati impianti.
- Il 10/02/2015 è stato definitivamente approvato il PAER (Piano Ambientale ed Energetico Regionale). Il piano oltre a stabilire indirizzi generali sulla realizzazione degli impianti, contiene negli allegati l'individuazione delle aree non idonee alla installazione di specifici impianti a biomassa, impianti eolici e richiama l'individuazione delle aree non idonee al fotovoltaico a terra, già effettuata dalla lr 11/2011, modificata dalla lr 56/2011 e completata dalla Delib. C.R. 26/10/2011 n. 68.
- Negli allegati sono inoltre individuati criteri di installazione per gli stessi impianti eolici e a biomasse. Mentre sugli impianti fotovoltaici a terra e gli impianti fotovoltaici su frangisole il Consiglio Regionale aveva già individuato criteri di installazione con Deliberazione 11/02/2013 n. 15.
- Lo strumento comunale, in presenza di questo quadro generale, non deve operare tramite divieti specifici alla installazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile in determinate aree del territorio di competenza, poiché sarebbe a rischio di illegittimità. In materia di aree non idonee richiamerà la legge regionale, i suoi atti attuativi, nonché il PAER.
- Lo strumento comunale può però fornire indicazioni, dettare congrue modalità di inserimento, stabilire specifiche qualitative che anche gli impianti a fonte rinnovabile dovranno rispettare. Nel caso di tipologie di impianti FER sui quali la Regione ha già determinato criteri di inserimento le indicazioni di cui sopra dovranno qualificarsi come specificazioni/integrazioni a quanto determinato dalla Regione.
- Lo strumento urbanistico comunale può anche individuare zone in cui dovrebbero concentrarsi per le caratteristiche dell'area, determinati grandi/medi impianti da fonte rinnovabile; tale individuazione dovrà essere coerente con quanto dettato dalla legge regionale in materia di aree non idonee, e da quanto dettato dal PAER sempre sul tema. A titolo di esempio si ricorda che la LR.11/2011 ha vietato grandi installazioni di fotovoltaico in area agricola e ha stabilito che gli impianti fotovoltaici a terra superiori a 20 Kw, dovranno rispettare le distanze minime dettate dall'art. 6 della LR.11/2011 come modificata dalla LR.56/2011.

## **INDUSTRIE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE**

Nessun elemento di rilievo.

## **COMPONENTE RUMORE**

Con riferimento alle procedure di cui all'art. 17 della L.R. n.65/2014, si fa presente che i Comuni dovranno adempiere alle prescrizioni contenute nell'art. 7 (Adeguamento degli strumenti urbanistici e dei regolamenti comunali) della legge regionale 89/98 e di seguito riportato:

“1. I Comuni sono tenuti ad adeguare i propri strumenti urbanistici con il piano di classificazione acustica entro 12 mesi dalla pubblicazione dell'avviso di cui all'art. 5 comma 5, lettera b).

2. I piani strutturali, il cui procedimento di formazione, ai sensi della L.R. n.65/2014, sia avviato successivamente all'adozione del piano di classificazione acustica devono essere adeguati con esso.

2 bis. In attuazione di quanto previsto all'articolo 6, comma 2, della L. 447/1995, i comuni adeguano i regolamenti locali di igiene e sanità o di polizia municipale disciplinando, in particolare, le modalità di controllo sul rispetto delle disposizioni contenute nel decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 5 dicembre 1997 (Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici)”.

Gli indirizzi per il suddetto adeguamento sono dettati dagli artt. 13 e 14 del Regolamento di attuazione della legge regionale 89/98 approvato con DPGR n. 2/R/2014, unitamente all'Allegato 3 dello stesso Regolamento.

La Giunta Regionale Toscana con delibera n. 526 del 01/07/2013 ha approvato la copia informatica dei piani di classificazione acustica vigenti ai sensi dell'articolo 24, comma 2 della L.R. n. 39/2011. Tali piani sono scaricabili dalla Cartoteca regionale al seguente indirizzo: <http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/cartoteca.html>.

## **COMPONENTE RADIAZIONI NON IONIZZANTI E IONIZZANTI**

### Inquinamento elettromagnetico a bassa frequenza – fasce di rispetto elettrodotti

La normativa in materia di tutela dall'inquinamento elettromagnetico a bassa frequenza (frequenza di rete 50 Hz) stabilisce che all'interno di determinate fasce di rispetto per gli elettrodotti, le sottostazioni e le cabine di trasformazione, “non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.” (l. 36/2001, art 4 comma 1, lettera h).

Il DPCM 08/07/2003 “Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti” prevede all'articolo 6 che i gestori delle linee elettriche comunichino alle autorità competenti, tra le quali i Comuni interessati, l'ampiezza delle fasce di rispetto. Si fa presente che la stragrande maggioranza degli elettrodotti fa capo a Terna Spa e RFI Spa.

Il DM 29/05/2008 “Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti” indica le modalità di calcolo della fascia di rispetto tridimensionale esatta, basata sull'obiettivo di qualità dei 3 microtesla per il campo di induzione magnetica. Il DM definisce inoltre, quale fascia semplificata bidimensionale, la Dpa “distanza di prima approssimazione” la quale garantisce il rispetto dell'obiettivo di qualità all'esterno della stessa.

Solo nel caso che l'edificio in progetto risulti all'interno della Dpa, è necessario chiedere al gestore/proprietario della linea il calcolo esatto della fascia di rispetto tridimensionale nella particolare posizione desiderata per la verifica della compatibilità del progetto con l'obiettivo di qualità dei 3 microtesla.

Dunque per quanto sopra fatto presente è fondamentale che gli strumenti di pianificazione territoriale comunali riportino le suddette Dpa, Distanze di prima approssimazione, dagli elettrodotti, dalle sottostazioni e cabine di trasformazione, fornite ai comuni dai gestori degli impianti.

### Inquinamento elettromagnetico ad alta frequenza – localizzazione degli impianti di radiocomunicazione

La l.r. 49 del 6 ottobre 2011 “Disciplina in materia di impianti di radiocomunicazione”, prevede che i comuni effettuino la pianificazione delle installazioni degli impianti di radiocomunicazione, tra i quali gli impianti per la telefonia cellulare e gli impianti di diffusione televisiva e radiofonica, e che individuino nel regolamento urbanistico – adesso “piano operativo” disciplinato dall'art. 95 della l.r. 65/2014 - le aree idonee per gli impianti.

La legge individua all'art 11 i criteri localizzativi cui si devono attenere le installazioni degli impianti e all'art 9 definisce le procedure per l'approvazione da parte dei comuni del Programma comunale degli impianti, il quale contiene le localizzazioni dei futuri impianti.

Il Programma comunale degli impianti è definito sulla base dei programmi di sviluppo della rete dei gestori degli impianti nel rispetto dei criteri localizzativi e delle aree individuate come idonee per gli impianti dal piano operativo (ex regolamento urbanistico, art 9 comma 1 lettera b)

Il comma 2 dell'art 17 prevede che “fino all'adeguamento dei regolamenti urbanistici comunali, il programma di sviluppo della rete è elaborato nel rispetto dei criteri di localizzazione di cui all'articolo 11, comma.”. In ogni caso si fa presente che la legge 49/2011 non richiede che l'approvazione del Programma comunale degli impianti segua le procedure stabilite dalla l.r. 65/2014.

### Radioattività ambientale – RADON

La direttiva 2013/59/Euratom del 5 dicembre 2013 “che stabilisce norme fondamentali di sicurezza relative alla protezione contro i pericoli derivanti dall'esposizione alle radiazioni ionizzanti, e che abroga le direttive 89/618/Euratom, 90/641/Euratom, 96/29/Euratom, 97/43/Euratom e 2003/122/Euratom” prevede che gli Stati membri stabiliscano livelli di riferimento nazionali per la concentrazione del gas radon in ambienti chiusi, lavorativi ed abitativi, pari a non più di 300 Becquerel su metro cubo, come media annua della concentrazione di radon in aria.

Gli Stati membri provvedono (art 103 comma 2) affinché siano adottate misure appropriate per prevenire l'ingresso del radon in nuovi edifici. Tali misure possono comportare l'introduzione di prescrizioni specifiche nelle norme edilizie nazionali. Si stabilisce inoltre (comma 3) che gli Stati membri individuino le zone in cui si prevede che la concentrazione (media annua) di radon superi il pertinente livello di riferimento nazionale in un numero significativo di edifici.

In attesa del recepimento della direttiva in questione, la normativa nazionale di riferimento è il D.Lgs. n. 230/95 e smi il quale nel capo III-bis disciplina le esposizioni dovute ad attività lavorative con particolari sorgenti naturali di radiazioni, tra cui il gas radon. In particolare l'art 10 sexies prevede che “le regioni e le province autonome individuano le zone o luoghi di lavoro con caratteristiche determinate ad elevata-probabilità di alte concentrazioni di attività di radon”.

La Regione Toscana con DGR 1019/2012 ha individuato il seguente insieme di comuni a maggior rischio radon: Abbadia San Salvatore, Arcidosso, Castel del Piano, Isola del Giglio, Marciana, Marciana Marina, Montecatini Val di Cecina, Piancastagnaio, Piteglio, Pitigliano, Roccastrada, Santa Fiora, Sorano.

Dal momento che le azioni preventive per la mitigazione delle concentrazioni di radon in fase di progettazione di nuove abitazioni hanno un costo assai inferiore alle azioni di rimedio sulle abitazioni esistenti, è raccomandabile che le regolamentazioni comunali edilizie, in special modo quelle relative ai comuni a maggior rischio radon, prevedano adeguate misure di protezione dal gas radon per le abitazioni di nuova costruzione e per quanto possibile per gli interventi di ristrutturazione edilizia che coinvolgano in modo significativo le parti dell'edificio a contatto con terreno.

In particolare come misura di protezione dal radon si può provvedere all'isolamento dal suolo, tramite vespaio aerato, dei locali adibiti ad abitazione posti al piano terreno e alla protezione delle eventuali pareti contro terra dei medesimi locali tramite realizzazione di opportuno scannafosso aerato. Le suddette misure sono idonee a fornire contemporaneamente protezione dal gas radon e isolamento dall'umidità del suolo.

Il settore scrivente rimane a disposizione per eventuali chiarimenti o necessità di approfondimento sul parere rimesso.

Cordiali saluti.

LA RESPONSABILE

*Arch. Carla Chiodini*

BM/010.020



REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

Direzione Generale Politiche Mobilità,  
Infrastrutture e Trasporto Pubblico  
Settore  
Infrastrutture di trasporto strategiche e cave  
nel governo del territorio

Prot. n.  
da citare nella risposta

Data

Allegati

Risposta al foglio

Oggetto: Variante al R.U. per la definizione delle schede norma relative al recupero e riqualificazione urbana dell'area dismessa della ferrovia e del villaggio case popolari di via Fra Mansueto nel quartiere Sgan Giusto – San Marco – Adozione ai sensi dell'art.17 della L.R. 65/2014 con D.C.C. N°13 del 26/03/2015.  
**OSSERVAZIONE**

Al Responsabile del Settore  
Pianificazione del Territorio  
Arch. Antonella Turci  
SEDE

A seguito dell'esame dell'esame della documentazione della procedura di variante al RU in oggetto e consistente:

- Sintesi non tecnica del Rapporto Ambientale ai fine della VAS;
- Relazione Tecnica del Comune di Pisa;
- Schede – Norma;
- Stato attuale/stato variato della variante al RU ediz. Gennaio 2015;

si evidenzia che la variante adottata dal Comune di Pisa interessa la redazione di due schede norma per il recupero urbano di due aree collocate nel quartiere di S. Giusto – S.Marco.

La prima riguarda un'area a ridosso della zona ferroviaria della Stazione Centrale di Pisa in cui, in parte, sono presenti alcuni manufatti di proprietà delle Ferrovie dello Stato che, al fine di riqualificare l'assetto edilizio-urbanistico ed ambientale, verrà trasformata mediante un incremento delle aree a verde pubblico, un miglioramento della mobilità e il recupero della volumetria esistente.

La seconda riguarda il villaggio delle case popolari di via Fra Mansueto e di via S. Benedetto che, attraverso un intervento di riqualificazione urbana di iniziativa pubblica, prevede progressivi interventi di sostituzione edilizia.

Il comparto 1 denominato "Area ferroviaria dismessa" della variante al RU delle aree S.Giusto – S. Marco (scheda norma 27/8), come si evidenzia dalla documentazione esaminata, prevede il mutamento della destinazione da ambito ferroviario verso altre destinazioni (residenziale e turistico-ricettivo nonché verde pubblico, parcheggi e viabilità) da attuarsi mediante piano attuativo convenzionato di iniziativa pubblica.



REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

Direzione Generale Politiche Mobilità,  
Infrastrutture e Trasporto Pubblico  
Settore  
Infrastrutture di trasporto strategiche e cave  
nel governo del territorio

Prot. n.  
da citare nella risposta

Data

Inoltre, dalla documentazione esaminata, non si individuano riferimenti su eventuali accordi stipulati con società del Gruppo Ferrovie dello Stato al fine di definire la funzionalità all'esercizio degli edifici posti sul sedime ferroviario benché fatiscenti.

Si ricorda che, ai fini della pianificazione territoriale della Regione Toscana, è in vigore la disciplina del P.I.T. (Piano di indirizzo Territoriale) con valenza di Piano Paesaggistico (D.C.R. n°37 del 27 maggio 2015) che riprende la disciplina del P.I.T. (approvato con D.C.R. n.72 del 24/07/2007); per le aree ferroviarie esistenti o previste dagli strumenti della pianificazione territoriale, il comma 10 dell'art. 27 di tale disciplina di Piano, prevede che *“sono suscettibili di altra destinazione purché prioritariamente funzionale alla mobilità pubblica e comunque mediante accordo di pianificazione ex Capo I del Titolo III della L.R. 65/2014”*.

Si richiede, quindi, di adeguarsi in tal senso.

Il Responsabile del Settore  
Arch. Stefano Agati

FB/



Direzione Generale del Governo del territorio  
Settore Pianificazione del territorio  
c.a. Arch. Antonella Turci  
SEDE

**Oggetto:** Variante al RU nel quartiere San Giusto-San Marco – Comune di Pisa

La documentazione presentata, per quanto compete a questo Settore, evidenzia in generale che è stata prestata attenzione nei confronti della risorsa idrica: in particolare sono riferite significative perdite dalle condotte e la mancanza di un'adeguata rete fognaria di adduzione.

Nel fornire il presente contributo istruttorio, si ricorda di prestare particolare attenzione alla normativa relativa alla tutela delle acque dall'inquinamento (cfr. il DPGRT 46/R/2008 e s.m.i.). Seguono alcune indicazioni, tra le quali le principali disposizioni regionali in materia, che possono risultare utili all'Amministrazione Comunale nel successivo iter:

- Decreto del Presidente della Giunta Regionale del 9 febbraio 2007 n. 2/R, inerente il Regolamento di attuazione dell'art. 37 comma 3 della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1, capo III artt. 18 e 19 e capo IV nel quale viene richiamata fra l'altro la coerenza di strumenti come quello in oggetto con i piani e programmi dell'Autorità di Ambito Territoriale Ottimale competente, oggi Autorità Idrica Toscana;
- Deliberazione del Consiglio regionale 25 gennaio 2005 n. 6 di approvazione del Piano di Tutela delle Acque che al cap. 7.2 art. 9 comma 6 (misure generali per il raggiungimento della tutela quantitativa della risorsa idrica) delle Norme di Piano riporta:

I Comuni provvedono, nella formazione e aggiornamento degli strumenti di governo del territorio a:

- richiedere, in fase di adozione del Piano Strutturale e delle varianti allo stesso, il parere alle Autorità di Ambito territoriale ottimale (oggi Autorità Idrica Toscana di cui alla legge regionale del 21 luglio 1995 n. 81) in relazione al previsto aumento dello smaltimento dei reflui da depurare e del fabbisogno idro potabile;
- individuare le zone di accertata sofferenza idrica ove non possono essere previsti incrementi



Prot. n.

da citare nella risposta

Allegati

Data

Risposta al foglio del 13/5/2015  
numero AOOGR7/115202/N.060.030

di volumetrie o trasformazioni d'uso salvo che tali interventi non comportino ulteriore aggravio di approvvigionamento idrico;

- prevedere nuovi incrementi edificatori solo dove sia accertato il rispetto degli obblighi in materia di fognatura e depurazione ovvero sia prevista la contestuale realizzazione degli impianti di fognatura e depurazione;
- prevedere, nelle zone di espansione industriale e nelle nuove zone a verde fortemente idro esigenti, la realizzazione di reti duali;
- imporre nelle nuove costruzioni gli scarichi di water a doppia pulsantiera;
- prevedere che la rete antincendio e quella di innaffiamento del verde pubblico siano separate da quella idro potabile.

Si ricorda inoltre quanto segue:

- acquisire il parere dell'Autorità Idrica Toscana e del Gestore Unico in particolare per le eventuali interferenze/distanze di rispetto con le infrastrutture del Servizio Idrico Integrato presenti nell'area interessata da lavori;
- progettare e realizzare le opere di fondazione, e in generale qualsiasi opera interferente con il sottosuolo, in modo tale da non permettere infiltrazioni in falda;
- adottare, sia durante i lavori che in fase di esercizio, opportune cautele e dispositivi per evitare incremento di solidi sospesi e apporto di inquinanti alla risorsa idrica nel rispetto del Dlgs 152/2006 parte III e LR 20/2006.
- evitare situazioni, anche temporanee, di carenza idrica indotta dai lavori eventualmente predisponendo approvvigionamenti idrici alternativi.

Distinti saluti

IL DIRIGENTE  
(Ing. Franco Gallori)

VarRUpisa



**REGIONE TOSCANA**  
**Giunta Regionale**

DIREZIONE GENERALE

Politiche Ambientali, Energia e Cambiamenti Climatici

SETTORE Rifiuti e Bonifiche dei Siti Inquinati  
Via di Novoli, 26 - 50127 Firenze  
Fax 055/4383389

Prot. n.  
da citare nella risposta

Data

Allegati

Risposta al foglio del n.

**Oggetto:** Comune di Pisa - Variante al RU per la definizione delle schede norma relative al recupero e riqualificazione urbana dell'area dismessa della ferrovia e del villaggio case popolari di via Fra Mansueto nel quartiere San Giusto - San Marco - Adozione ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 con D.C.C. n. 13 del 26.03.2015 - Richiesta di contributi. Contributo di Settore.

INVIO PER PEC

A: - REGIONE TOSCANA-SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO-SEDE

Facendo seguito alla Vostra richiesta prot. n. AOOGR/115202/N.060.030 del 13/5/2015 presa visione della documentazione in esame, si fornisce il seguente contributo.

In via generale si ricorda, per quanto attiene alla pianificazione di settore, che il Comune di Pisa rientra nell'Ambito Territoriale Ottimale per la gestione dei rifiuti urbani e assimilati "ATO Toscana Costa" (comprendente le Province di Pisa; Livorno; Lucca; Massa-Carrara).

Gli atti di pianificazione di settore vigenti sono:

- il Piano Provinciale della Provincia di Pisa (ex ATO n. 3) [approvato dalla Provincia di Pisa con Del. C.P. n. 36 del 25/2/2000 (BURT n. 37 del 13/9/2000 supplemento straordinario n. 125) e successivo adeguamento con Del. C.P. n. 10 del 30/1/2004 (BURT n. 8 del 25/2/2004 supplemento n. 34)];

-il Piano Straordinario per i primi affidamenti del servizio dell'ATO Toscana Costa di cui alla L.R. 61/2007, il cui avviso di pubblicazione è avvenuto sul BURT del 17/6/2009, successivamente aggiornato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione AATO Toscana Costa n. 7 del 16/12/2011 (inoltre, con deliberazione dell'assemblea n. 13 del 1/12/2014 di AATO Costa, è stato adottato un nuovo aggiornamento del Piano Straordinario, il cui iter di approvazione, ai sensi della L.R. 61/2007, è attualmente in corso).

Risulta in corso l'iter per l'affidamento del servizio al gestore unico da parte di AATO Costa.

Le Province competenti hanno avviato a suo tempo l'iter per il nuovo Piano Interprovinciale di gestione dei rifiuti dell'ATO Toscana Costa, che tuttavia, a tutt'oggi, non risulta essere stato adottato.

Si ricorda che con Del. C.R. n. 94 in data 8/11/2014 è stato approvato il nuovo Piano Regionale sui rifiuti (BURT n. 60 del 10/12/2014).

Si ricorda che attualmente i dati più recenti disponibili relativi alla produzione dei rifiuti urbani e assimilati e alla raccolta differenziata della Toscana, certificati sulla base del metodo standard regionale, sono relativi all'anno 2013 (vedi dati dell'Agenzia Regionale Recupero Risorse, certificati con decreto dirigenziale della Regione Toscana n. 4219 del 30-09-2014).

Si ricorda, in via generale, che dalla consultazione degli elaborati del sistema informatico SISBON (banca dati dei siti interessati da procedimento di bonifica), all'interno del territorio comunale di Pisa sono segnalate diverse aree (si rimanda alla consultazione dei dati integrali sul SISBON).

Come previsto dalla documentazione in esame (vedi in particolare capitolo 10 "Misure previste per impedire, ridurre e compensare gli impatti negativi" del Rapporto ambientale, pag. 143), considerate le attività svolte in passato sul sito in oggetto, è necessario escludere preventivamente la necessità di interventi di bonifica e/o messa in sicurezza permanente. Al riguardo si ritiene opportuno ricordare che ai sensi dell'art. 9 comma 3 bis della L.R. 25/1998 e s.m.i. "i proponenti di interventi di recupero o di riconversione di aree oggetto di censimento ai sensi del comma 3, sono tenuti a presentare all'ente competente all'approvazione del progetto di trasformazione o recupero, unitamente a quest'ultimo, un apposito piano di indagini per attestare il

rispetto dei livelli di concentrazione soglia di contaminazione previsti, per la specifica destinazione d'uso, all'allegato 5 alla parte IV del d.lgs. 152/2006".

Infine si ritiene opportuno ricordare:

- la normativa quadro in materia di gestione dei rifiuti (parte IV del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.);
- che ai sensi dell'art. 4 comma 8 della L.R. 25/1998: "Nell'ambito degli atti di pianificazione dei comuni, ai sensi delle disposizioni specificamente previste dalla legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), devono essere indicate le aree di servizio per la raccolta differenziata dei rifiuti e degli inerti, proporzionalmente alla quantità dei rifiuti prodotti e ai nuovi insediamenti previsti";
- che l'art. 4 comma 7 della L.R. 25/1998 dispone che nei capitolati per appalti pubblici di opere, di forniture e di servizi siano inserite specifiche condizioni per favorire l'uso di materiali recuperabili (ad esempio gli inerti riciclati, il compost di qualità etc...).

Distinti Saluti

IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
"Rifiuti e Bonifiche dei Siti Inquinati"  
Renata Laura Caselli

*AC2015/Urbanistica\_Pisa\_Variante San Giusto.doc*