

Sommario

Introduzione	2
1. Descrizione del processo decisionale seguito	3
2. Descrizione delle modalità con cui si è tenuto conto del Rapporto Ambientale e con le quali le considerazioni ambientali sono state integrate nella variante.....	5
3. Descrizione delle modalità con cui si è tenuto conto delle consultazioni e del parere motivato.....	9
4. Descrizione delle motivazioni e delle scelte di piano o programma anche alla luce delle possibili alternative individuate nell'ambito del procedimento di VAS	11

Introduzione

La Legge Regionale 12 febbraio 2010, n. 10 “*Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza*” e ss.mm.ii. all’articolo 27 “*Conclusione del processo decisionale*” prevede che il provvedimento di approvazione del piano o programma sia accompagnato da una dichiarazione di sintesi, contenente la descrizione:

- a) del processo decisionale seguito;
- b) delle modalità con cui le considerazioni ambientali sono state integrate nel piano o programma;
- c) delle modalità con cui si è tenuto conto del rapporto ambientale, delle risultanze delle consultazioni e del parere motivato;
- d) delle motivazioni e delle scelte di piano o programma anche alla luce delle possibili alternative individuate nell’ambito del procedimento di VAS.”

Il presente documento costituisce la Dichiarazione di sintesi, redatta ai sensi dell’art. 27 sopra ricordato, relativa al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica della variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa ad oggetto:

Adozione della variante al Regolamento Urbanistico:

- *per la definizione delle schede norma relative al recupero e riqualificazione urbana dell’area dismessa delle ferrovie e del villaggio delle case popolari di via Fra Mansueto poste nel quartiere di San Giusto-San Marco;*
- *per l’approvazione della norma di tutela ai sensi dell’art. 4 della L.R. 57/13 “Disposizioni per il gioco consapevole e per la prevenzione della ludopatia”.*

1. Descrizione del processo decisionale seguito

L'Amministrazione Comunale:

1. con la Scheda norma 30.3 "S. Ermete-Via Emilia-Via Socci" approvata con la variante urbanistica del 2009 (delibera di C.C. n. 73 del 11.12.2009), e con la modifica alle norme "sostituzione edilizia di cui all'art. 04.7 - *la sostituzione edilizia è ammessa anche per i villaggi unitari negli ambiti della conservazione limitatamente a quelli costituiti da interventi unitari di proprietà pubblica e/o discendenti da interventi ERP con destinazione d'uso residenziale purché siano soddisfatte per l'intervento le dotazioni minime di standard richieste dall'UTOE e previa approvazione tramite conferenza dei servizi delle competenti Direzioni dell'eventuale declassamento dell'edificato di interesse storico e fatto salvo pareri ed autorizzazioni previste per legge.* (variante finalizzata alla ridefinizione delle destinazioni di aree di proprietà pubblica e di interesse pubblico, delibera di C.C. n.11 del 04.04.2013) ha reso possibili sul territorio una serie di interventi di ristrutturazione e riqualificazione urbana di aree e insediamenti non recenti di origine pubblica che, tenuto conto dello stato di conservazione e dei costi di manutenzione, consentano di migliorare la qualità ambientale del contesto, gli edifici e le relative prestazioni energetiche, rispondendo nel contempo alla domanda di edilizia popolare senza ricorrere all'impiego di nuove aree, nell'ottica ormai consolidata di contenere il consumo di suolo mediante il riuso degli spazi già trasformati;
2. persegue, tra altri, l'obiettivo di migliorare la qualità abitativa residenziale del quartiere San Marco - San Giusto dotandolo di ulteriori spazi pubblici e collegamenti funzionali alle necessità degli abitanti e delle attività insediate quali parcheggi, verde pubblico, nuova viabilità interna e percorsi ciclopeditoni.

Nel quartiere San Marco - San Giusto sono presenti:

- un villaggio di case popolari in via Fra Mansueto per il quale, vista l'esistenza nella vicina Via Alessandro da Morrone di un'area libera, (in massima parte di proprietà comunale, destinata prevalentemente alla edificazione di servizi pubblici e privati) è possibile prevedere un intervento del tutto simile a quello di S. Ermete-Via Emilia-Via Socci (attualmente in corso di realizzazione da parte dell'APES come previsto dalla Scheda norma 30.3 del vigente Regolamento Urbanistico), che consenta di perseguire gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale per l'edilizia residenziale pubblica richiamati in premessa al punto 1;
- alcune aree ferroviarie in stato di abbandono in quanto non più necessarie all'esercizio delle loro originarie funzioni e conseguentemente fonte di degrado urbano e sociale, oltre che dell'immagine della città per chi vi accede con il treno, la cui riqualificazione mediante il recupero delle superfici edificate esistenti con destinazioni d'uso compatibili e sostenibili nell'ambito del quartiere, rappresenterebbe una parziale possibilità di attuazione dell'obiettivo di miglioramento della qualità abitativa residenziale richiamato in premessa al punto 2.

Il Programma Operativo Regionale per il Fondo Europeo di Sviluppo Regionale (POR FESR 2014-2020), avviato dalla Regione Toscana, è finalizzato anche al finanziamento e attuazione di progetti per l'edilizia sociale e alla realizzazione contestuale delle opere di urbanizzazione a servizio del quartiere stesso in cui ricade l'intervento.

L'Amministrazione Comunale, per quanto premesso, con l'approvazione della deliberazione GM n. 158 del 11 Novembre 2014 ha avviato, ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 1/2005 (successivamente abrogata e sostituita dalla LR 65/2014 in vigore dal 27/11/2014) il procedimento ad oggetto:

"Avvio del procedimento della variante al Regolamento Urbanistico:

-per la definizione delle schede norma relative al recupero e riqualificazione urbana dell'area dismessa delle ferrovie e del villaggio delle case popolari di via Fra Mansueto poste nel quartiere di San Giusto San Marco;

- per l'approvazione della norma di tutela ai sensi dell'art. 4 della L.R. 57/13; Disposizioni per il gioco consapevole e per la prevenzione della ludopatia"

finalizzato al conseguimento di una variante urbanistica con la quale:

- favorire gli interventi di sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione del villaggio di case popolari di via Fra Mansueto);
- incrementare il numero complessivo degli alloggi popolari rispetto a quello esistente mediante realizzazione di un edificio volano nell'area libera di via A. da Morrone, e contestualmente conseguire le aree a standard (verde e parcheggio) necessarie a sostenere il conseguente incremento del carico urbanistico;
- migliorare la qualità edilizia e la tipologia degli alloggi anche in termini di prestazioni energetiche;
- riqualificare gli spazi pubblici esistenti (verde e parcheggi) integrandoli con il quartiere e riducendo la loro frammentazione che ne ha favorito un utilizzo "esclusivo" anche con l'occupazione di elementi di arredo finalizzati all'uso privato;
- recuperare le aree dismesse dalle Società del gruppo delle ferrovie circostanti la zona a sud della stazione (lato via Quarantola e lato via A. da Morrone) assegnando destinazioni urbanistiche idonee, compatibili e sostenibili, orientate ad una edificazione di qualità integrata con il quartiere;
- migliorare la percezione dell'immagine offerta dalla città per chi accede con il treno alla Stazione di Pisa centrale;
- incrementare la dotazione di posti auto (pubblici e privati) e di verde a disposizione dei residenti e delle attività presenti nel quartiere;
- migliorare il sistema dei collegamenti carrabili, pedonali e ciclabili interni al quartiere;
- favorire il mantenimento delle attività commerciali presenti (supermercato di quartiere) con miglioramento della dotazione di parcheggi, dell'accesso e della qualità edilizia;
- perseguire l'obiettivo della prevenzione e della tutela dalla ludopatia, inserendo una norma di carattere urbanistico tesa a tale scopo (potrà essere allegata una specifica cartografia dei luoghi sensibili con indicazione di un raggio minimo di rispetto per la presenza di luoghi adibiti al gioco).

Con il medesimo atto l'Amministrazione Comunale ha disposto la trasmissione del documento preliminare previsto dall'art. 23 della LR 10/2010 "*Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza*" al Nucleo Comunale per le Valutazioni Ambientali, autorità competente per la VAS presso il Comune di Pisa costituita con delibera GC 115/2012.

Tale documento, preventivamente redatto dalla Direzione Urbanistica del Comune di Pisa, è stato trasmesso come stabilito dal comma 2 della norma sopracitata:

- Ai Soggetti competenti in materia ambientale, con richiesta di inoltro all'autorità procedente ed all'autorità competente dei contributi previsti al fine di definire la portata ed il livello di dettaglio più adeguato delle informazioni da includere nel Rapporto Ambientale,
- All'Autorità competente (che nel frattempo, su richiesta motivata, aveva concesso la riduzione dei termini per la conclusione delle consultazioni), dando luogo al formale avvio della VAS, per quanto stabilito dall'art. 7 della citata LR 10/2010.

Alla conclusione delle consultazioni sul rapporto preliminare, tenendo conto dei contributi pervenuti, la Direzione Urbanistica ha predisposto il Rapporto Ambientale che è stato adottato con la delibera CC n. 13 del 26/3/2015 di adozione della variante.

Con nota del 20/04/2015 protocollo 27823 l'autorità procedente ha messo a disposizione dell'autorità competente e dei soggetti competenti in materia ambientale il Rapporto Ambientale unitamente alla documentazione prevista, informando questi ultimi dell'avviso di pubblicazione sul BURT della Regione Toscana e della relativa scadenza per l'invio di osservazioni e pareri.

Conclusa la fase della consultazione sul Rapporto Ambientale, l'Autorità competente ha espresso il parere in data 16/7/2015.

2. Descrizione delle modalità con cui si è tenuto conto del Rapporto Ambientale e con le quali le considerazioni ambientali sono state integrate nella variante.

Il Rapporto Ambientale ha esaminato le relazioni tra la variante e gli altri pertinenti piani o programmi che interessano il territorio comunale mediante lo svolgimento dell'analisi di coerenza degli obiettivi della variante stessa rispetto agli obiettivi dei seguenti piani vigenti:

- Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT) della Regione Toscana (approvato con delibera del Consiglio Regionale n. 72 del 24/07/2007 e integrato per gli aspetti paesaggistici con successiva delibera del Consiglio Regionale. n. 58 del 2 luglio 2014)
- Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) della Provincia di Pisa (approvato con delibera di Consiglio Provinciale n. 100 del 27 luglio 2006)
- Piano Strutturale dell'Area Pisana (in corso di adozione)
- Piano di Assetto Idrogeologico del fiume Arno (PAI) (adottato nella seduta di Comitato Istituzionale dell'11 Novembre 2004 ed entrato in vigore con il D.P.C.M. 6 Maggio 2005 "Approvazione del piano di bacino del fiume Arno, stralcio assetto idrogeologico", G.U. n. 230 del 3-10-2005)
- Piano di gestione dei bacini del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale (approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 21 novembre 2013)
- Piano Regionale di Risanamento e Mantenimento della qualità dell'aria 2008-2010 (PRRM) della Regione Toscana (approvato con delibera del Consiglio Regionale n. 44 del 25 giugno 2008)
- Piano Strutturale del Comune di Pisa (approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 103 del 02/10/1998)
- Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA) del Comune di Pisa (approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 29 aprile 2004)
- Piano del Rischio Aeroportuale dell'Aeroporto S.Giusto di Pisa (adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 13/02/2014)
- Piano Azione Comunale (PAC) del Comune di Pisa (approvato con delibera della Giunta Comunale n. 37 del 13 marzo 2012)
- Piano Generale del Traffico Urbano di Pisa (approvato con delibera del Consiglio Comunale n°4 del 24.01.2002)
- Piano del Verde (Allegato al Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa approvato con delibera di C.C. n. 43 del 28/07/2001)

La verifica della coerenza ha evidenziato in alcuni casi la necessità di assoggettare la proposta di variante a misure finalizzate al perseguimento degli obiettivi e delle azioni indicati dallo specifico piano considerato (coerenza condizionata).

Si tratta della coerenza condizionata rilevata tra gli obiettivi della variante e gli obiettivi del Piano di Assetto Idrogeologico del fiume Arno nonché del Piano del Verde.

Diversamente, la verifica della coerenza tra gli obiettivi della variante e quelli del Piano di gestione dei bacini del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale (qualità delle acque superficiali) ha dato esito negativo.

Nei rimanenti casi gli obiettivi della variante e del Piano considerato sono risultati coerenti.

Il Rapporto Ambientale nel capitolo "QUALSIASI PROBLEMA AMBIENTALE ESISTENTE PERTINENTE ALLA VARIANTE" ha sinteticamente descritto gli elementi di criticità ambientale che caratterizzano il contesto territoriale di riferimento per la Variante.

È emerso che:

- ✓ in tutta l'area di Pisa Sud la problematica legata alla depurazione dei reflui civili, che determina la qualità "pessima" delle acque superficiali, perdura ormai da anni. Le aree interessate dalla variante hanno come depuratore di riferimento l'impianto di Pisa Sud, dotato di grande capacità residua, di contro il sistema di adduzione dei reflui immessi nella fognatura mista costituita anche da canali superficiali, mostra la sua inadeguatezza;
- ✓ il sistema idraulico del quartiere di San Giusto, a seguito di eventi meteorologici di particolare intensità, espone l'ambito territoriale di riferimento a ristagni localizzati delle acque superficiali con conseguenti allagamenti a causa delle difficoltà di deflusso attraverso il reticolo verso il Canale recettore Nuovi Scolli di Pisa. Analoghi fenomeni si registrano anche nel quartiere di San Marco;
- ✓ i quartieri esaminati sono caratterizzati dalla presenza di elevato traffico veicolare al loro interno e ai confini (traffico locale di quartiere e traffico di attraversamento) e da elevata presenza di auto in sosta (con ripercussioni negative sulle condizioni di vita nei quartieri, l'intensità del traffico e la sua fluidità);
- ✓ il clima acustico è condizionato dal traffico veicolare, ferroviario e aeroportuale. Nel periodo notturno possono essere rilevati alcuni superamenti di lieve entità. Da notare che i parametri di riferimento per l'area di via Fra' Mansueto sono della classe acustica che comprende le aree di tipo misto (Classe III 60-50 dBA) mentre per l'area Ferroviaria sono della classe acustica delle aree di intensa attività umana (Classe IV 65-55 dBA);
- ✓ la qualità dell'aria è condizionata dal traffico veicolare, ferroviario e aeroportuale; da segnalare l'incremento di particelle ultrafini rilevato durante le fasi di atterraggio e decollo degli aerei;
- ✓ all'interno dell'area ferroviaria è impossibile escludere a priori l'inquinamento del suolo nella zona occupata da edifici precedentemente impiegati per lavori di verniciatura, manutenzione e stoccaggio del materiale ferroviario;
- ✓ all'interno dell'area di Via Fra' Mansueto, una piccola superficie di terreno è classificata di pericolosità idraulica molto elevata (PI4).

Il Rapporto Ambientale, preso atto di quanto emerso dall'analisi dello stato attuale dell'ambiente e considerati i problemi ambientali inerenti alla variante e le pressioni sull'ambiente esercitate a seguito dell'attuazione delle sue previsioni, ha individuato e descritto i possibili impatti sulle diverse componenti ambientali e ha indicato le misure e le prescrizioni necessarie per la loro eliminazione o mitigazione, e per l'eliminazione, laddove possibile, delle sopra menzionate incoerenze degli obiettivi della variante con gli obiettivi di altri Piani.

MISURE PREVISTE PER IMPEDIRE, RIDURRE E COMPENSARE GLI IMPATTI NEGATIVI

- A) I reflui civili prodotti a seguito della realizzazione delle previsioni della variante dovranno essere depurati.
Come descritto in precedenza, l'attuale sistema di adduzione dei reflui civili all'impianto di depurazione di Pisa Sud, che comprende anche canali superficiali, consente la depurazione della portata di magra.
L'impatto della variante sulla qualità delle acque superficiali è provocato dalle pressioni generate dai nuovi insediamenti, conseguentemente all'aumento del carico urbanistico. La minimizzazione di tali pressioni deve essere ottenuta attraverso la realizzazione di un impianto di depurazione dedicato ai nuovi insediamenti, con idonee capacità depurativa e linea di adduzione dei liquami.
La depurazione con impianto dedicato della quota di reflui civili riferibili all'esistente villaggio popolare, pressione non imputabile alle previsioni della variante, potrebbe rappresentare un contributo al miglioramento della qualità delle acque superficiali di Pisa Sud;
- B) L'immissione dei reflui nella fognatura esistente o direttamente in ambiente non dovrà in alcun modo aggravare la situazione idraulica che attualmente caratterizza il quartiere di San Giusto; l'attuazione delle previsioni della variante è pertanto subordinata all'attestazione, mediante specifici studi di settore, del mantenimento o eventuale miglioramento delle condizioni idrauliche dell'area;

- C) Nell'area di Via Fra' Mansueto i volumi nuovi o ricostruiti non potranno interessare la superficie prevista dal Piano di Assetto Idrogeologico in classe di pericolosità idraulica molto elevata (PI4);
- D) 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. Prima del rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione degli interventi si dovrà procedere all'analisi di tutti gli elementi utili, compresa una preliminare caratterizzazione del suolo e sottosuolo e delle acque superficiali di falda, al fine di escludere l'eventuale esistenza di condizioni che richiedano l'attivazione di quanto previsto dall'articolo 242 del Dlgs 152/2006 e ss.mm.ii;
- E) Preso atto dell'alto potenziale archeologico delle aree interessate dalla variante, prima del rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione degli interventi dovranno essere definite, in accordo con la Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana – Firenze, le misure per prevenire, ridurre o compensare nel modo più completo possibile gli impatti sul patrimonio archeologico;
- F) Poiché l'area ferroviaria oggetto di trasformazione risulta contigua al fascio dei binari passanti per la Stazione di Pisa Centrale ed in considerazione del significativo transito diurno e notturno di convogli per il trasporto di passeggeri e di merci, oltre all'osservanza della fascia di rispetto di metri 30 dalla più vicina rotaia prescritta dall'art. 49 del DPR 753/1980, dovranno essere poste in opera lungo tutto il nuovo margine ridefinito dalla variante, soluzioni idonee a produrre una adeguata protezione dell'intera area di recupero sia dal rumore (ad esempio filari alberati, siepi verdi, pannelli fonoassorbenti ecc...) che dalle conseguenze di eventuali incidenti ferroviari (ad esempio barriera fisica in muratura).
- G) Area di via Fra' Mansueto:

la superficie destinata a Verde Attrezzato non dovrà essere inferiore a quella attualmente prevista (mq. 2.084); i filari di platano e di tiglio delle aree verdi rilevate con i numeri 1, 2, 3 e 4 dovranno essere preservati. Il progetto per il recupero/ampliamento del villaggio popolare dovrà prevedere una superficie di verde pertinenziale non inferiore a mq. 1.611, possibilmente in continuità con il verde attrezzato e comunque aperta ad una fruizione comune e, laddove possibile, dovrà salvaguardare le presenze arboree di alto fusto.



Alberi e arbusti rilevati nell'area

<u>Genere e specie</u>	
Abies alba Mill.	
Acer platanoides L.	
Arundo donax L.	
Cupressus sempervirens L.	
Euonymus japonicus L.	
Ficus carica L.	
Fraxinus excelsior L.	
Laurus nobilis L.	
Liquidambar styraciflua L.	
Magnolia grandiflora L.	
Maspilus germanica L.	
Nerium oleander L.	
Pinus pinea L.	
Pittosporum tobira (Thunb.) Ait.	
Platanus acerifolia (Aiton) Willd.	
Populus alba L.	
Populus italica	
Populus nigra L.	
Prunus cerasifera Ehrh var. pissardii	
Quercus ilex L.	
Robinia pseudoacacia L.	
Tilia europea L.	
<u>Famiglia Palmae</u>	
Yucca gloriosa L.	

Area ferroviaria:

parallelamente ai binari dovrà essere realizzata un'estesa fascia alberata che migliori la percezione dei luoghi da parte dei passeggeri, funga da barriera visiva per i nuovi insediamenti e assuma le caratteristiche di un parco dedicato ai residenti.

- H) Nell'area del villaggio delle case popolari di via Fra' Mansueto per quanto possibile dovranno essere conservati o comunque riproposti in fase di progetto per il nuovo assetto del villaggio i seguenti elementi del paesaggio: tipologia del tessuto insediativo a isolati aperti, sul fronte delle viabilità pubblica edifici in linea e di forma regolare, mantenimento dell'attuale rapporto di tipo condominiale tra gli edifici e gli spazi esterni pertinenziali, mantenimento della viabilità originaria (la via Fra' Mansueto e il tratto della via S. Benedetto da via Fra' Mansueto e la via di Goletta).

Durante la fase di elaborazione della variante la mancanza di coerenza con altri Piani, le criticità o fragilità ambientali messe in evidenza nel Rapporto Ambientale e le misure e le prescrizioni proposte per impedire o ridurre gli impatti negativi sono state prese in considerazione.

Dato il livello di specificazione dello strumento di pianificazione, sono state integralmente recepite le misure e le prescrizioni proposte per impedire o ridurre gli impatti negativi ma si è preferito procedere inserendo tra gli elementi prescrittivi riferiti alle schede il seguente:

“per le condizioni e prescrizioni a carattere ambientale la scheda fa riferimento a quanto stabilito nella relazione per le valutazioni ambientali allegata alla variante”.

Il compito di integrare le considerazioni ambientali nel Piano è stato demandato alle successive fasi: pianificazione urbanistica di maggior dettaglio e progettazione.

3. Descrizione delle modalità con cui si è tenuto conto delle consultazioni e del parere motivato

Gli Enti interessati e i Soggetti competenti in materia ambientale (SCA), individuati per lo svolgimento delle consultazioni di cui all'articolo 25 della L.R. n. 10/2010, sono di seguito elencati:

- Regione Toscana – Direzione Generale PTA
- Regione Toscana Settore Strumenti della valutazione Programmazione negoziata Controlli comunitari
- Provincia di Pisa
- ARPAT Dipartimento Provinciale di Pisa
- Azienda USL 5
- Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Artistici, Storici ed Etnoantropologici delle Province di Pisa e di Livorno
- Soprintendenza per i Beni Archeologici
- Ente Parco Regionale Migliarino San Rossore Massaciuccoli
- Autorità di Bacino Fiume Arno
- Consorzio 4 Basso Valdarno (ex Consorzio di Bonifica Fiumi e Fossi)
- Autorità Idrica Toscana – Conferenza 2 Basso Valdarno
- Autorità per il Servizio di gestione rifiuti urbani - ATO Toscana Costa.

Sono pervenuti pareri e/o contributi dai seguenti Enti o SCA:

- ✓ Regione Toscana Settore Pianificazione del Territorio
- ✓ Regione Toscana Settore Energia, tutela della qualità dell'aria e dall'inquinamento e acustico
- ✓ Regione Toscana Settore Tutela e gestione delle risorse idriche
- ✓ Regione Toscana Settore Rifiuti e Bonifiche dei Siti inquinati
- ✓ Regione Toscana Settore Valutazione Impatto Ambientale Valutazione Ambientale Strategica OOPP di interesse strategico regionale
- ✓ ACQUE S.p.a.
- ✓ Provincia di Pisa
- ✓ ARPAT.

Tutti i pareri e/o contributi sono stati presi in esame dal Procedente che ha inviato all'Autorità competente per la VAS una nota contenente riflessioni e proposte di nuove prescrizioni conseguenti alla loro analisi.

Si tratta di prescrizioni che riguardano i successivi strumenti di pianificazione e l'inquinamento acustico:

Durante la fase di elaborazione del Piani Attuativi previsti dalla variante dovranno essere effettuati approfondimenti analitici in relazione alle risorse ambientali e paesaggistiche; la fase attuativa dovrà essere disciplinata mediante precise e puntuali NTA che dovranno definire i criteri e gli indirizzi volti a garantire la sostenibilità ambientale (con particolare riferimento al risparmio di risorse) e le relative misure di mitigazione e compensazione previste per ciascuna componente ambientale.

Nelle fasi di progettazione dovrà essere predisposta una più dettagliata valutazione del clima acustico, obbligatoria ai sensi dell'articolo 12 della L.R. n. 89/98 per i nuovi insediamenti residenziali o per modifiche di esistenti, redatta in conformità con gli indirizzi riportati dalla DGR n. 857/2013 e finalizzata alla verifica delle criticità acustiche che potranno verificarsi sui nuovi recettori e per individuare eventuali interventi di mitigazione.

La nota sopra citata dà risposta anche al contributo inviato dalla SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI, PAESAGGISTICI, STORICI, ARTISTICI ED ETNOANTROPOLOGICI PER LE PROVINCE DI PISA E LIVORNO durante la fase delle consultazioni di cui all'articolo 23 della L.R. n. 10/2010, del quale, per mero errore materiale, non si è dato atto nel Rapporto Ambientale.

Si precisa inoltre che è pervenuta un'osservazione (prot. 45954 del 26.06.2015) alla Variante - inoltrata dalla Soc. Fs Sistemi Urbani srl del Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane, proprietarie quest'ultime delle aree afferenti la stazione di Pisa Centrale - con la quale, in sintesi, è proposto l'aumento della Slu.

La controdeduzione predisposta dall'Ufficio Urbanistica non la recepisce dando maggior valore ad altri aspetti, le cui problematiche sono state evidenziate anche nei pareri di Enti e SCA, e pone l'accento sul non congestionamento del quartiere per quanto attiene la problematica del traffico e sul rispetto delle fasce a verde per l'aspetto percettivo-paesaggistico e per la fruibilità da parte dei residenti (...*"Si ritiene che mantenere una consistente fascia di verde tra l'abitato e la ferrovia sia un elemento di tutela e di qualità ambientale e che non sia un limite al costituzione dell'immagine urbana che si vuole raggiungere"*).

Il Nucleo Comunale per le Valutazioni Ambientali del Comune Pisa, Autorità competente per la VAS, ha espresso il parere in data 16/7/2015.

La proposta di deliberazione di approvazione della Variante contiene un paragrafo con il quale il Consiglio Comunale (Autorità Procedente), *"ritenuto di accogliere e integrare le schede norma con le condizioni poste dal parere dell'Ufficio Regionale Tutela delle Acque e del Territorio e con le misure di mitigazione e delle prescrizioni contenute nel parere del Nucleo Comunale per le Valutazioni Ambientali, Autorità competente per la VAS, e nel Rapporto Ambientale"* stabilisce *"di dare mandato alla Direzione Urbanistica di provvedere all'adeguamento degli elaborati della variante al Regolamento Urbanistico, integrando gli atti con le modifiche approvate di seguito indicate: misure di mitigazione e prescrizioni contenute nel Rapporto Ambientale e nel Parere Motivato e nel parere dell'Ufficio Regionale Tutela delle Acque e del Territorio"*.

4. Descrizione delle motivazioni e delle scelte di piano o programma anche alla luce delle possibili alternative individuate nell'ambito del procedimento di VAS

Gran parte delle previsioni della variante ha carattere puntuale ed è rivolta a situazioni specifiche, per le quali non è stata possibile l'individuazione di alcuna alternativa.

Per perseguire il miglioramento del contesto ambientale relativo al villaggio di edilizia popolare di Via Fra Mansueto, della qualità degli edifici che lo costituiscono e delle relative prestazioni energetiche, rispondendo nel contempo alla domanda di edilizia popolare senza ricorrere all'impiego di nuove aree, la scelta è stata quella di prevedere la demolizione degli edifici esistenti, anche in relazione agli elevati costi di manutenzione, e la ricostruzione con incremento della superficie utile lorda (avvalendosi anche di una vicina area libera in massima parte di proprietà comunale, destinata prevalentemente alla edificazione di servizi pubblici e privati) al fine di ottenere un numero maggiore di alloggi di qualità edilizia adeguata ed elevata efficienza energetica, migliorando il contesto urbanistico ambientale dell'area.

Tale ultimo aspetto si lega all'obiettivo più generale di miglioramento della qualità abitativa residenziale del quartiere San Marco - San Giusto perseguito mediante la previsione di recupero delle superfici edificate esistenti (aree ferroviarie dismesse poste tra i binari della Stazione Pisa Centrale e il quartiere stesso) con destinazioni d'uso compatibili e sostenibili nell'ambito del quartiere, migliorando al contempo la percezione dell'immagine offerta a chi accede alla città con il treno.

La scelta della demolizione e ricostruzione delle case popolari di via Fra' Mansueto è stata determinata anche dalla possibilità di garantire la sostenibilità economica dell'intervento mediante eventuali finanziamenti regionali per l'edilizia sociale.