



**Comune di Pisa**  
Direzione Urbanistica

**Variante al Regolamento Urbanistico finalizzata alla ridefinizione delle destinazioni di aree di proprietà pubblica e di interesse pubblico, alla individuazione di nuove attrezzature per la mobilità ed all'adeguamento delle NTA**

Legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 e successive modifiche ed integrazioni "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza.

La Valutazione Ambientale Strategica

Articolo 23 Procedura per la fase preliminare

**DOCUMENTO PRELIMINARE**

Ottobre 2012

## *Indice*

---

Normativa di riferimento.....	2
<i>Valutazione ambientale strategica</i> .....	2
<i>Valutazione di incidenza Ecologica</i> .....	3
Premesse.....	4
Indicazioni necessarie inerenti la variante, relativamente ai possibili effetti ambientali significativi della sua attuazione .....	5
Criteria per l'impostazione del rapporto ambientale .....	15

## Normativa di riferimento

### *Valutazione ambientale strategica*

La Valutazione Ambientale Strategica è stata introdotta nella Comunità europea dalla Direttiva 2001/42/CE, entrata in vigore il 21 luglio 2001.

A livello nazionale la Direttiva 2001/42/CE è stata recepita con la Parte Seconda del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, "Norme in materia ambientale" successivamente modificata dal D.lgs. 4/2008 "Ulteriori disposizioni correttive e integrative del D.lgs.152 /2006, recante norme in materia ambientale", e dal D.lgs. 128/2010 "Modifiche ed integrazioni al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale, a norma dell'articolo 12 della legge 18 giugno 2009, n. 69".

Il quadro normativo regionale in materia di Valutazione Ambientale Strategica è costituito dalla L.R.T. 12 febbraio 2010 n. 10 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza", modificata dalle seguenti leggi:

- L.R.T. 12 febbraio 2010, n. 11 "Modifiche alla 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);
- L.R.T. 30 dicembre 2010 n. 69 "Modifiche alla 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);
- L.R.T. 17 febbraio 2012 n. 6 "Disposizioni in materia di valutazioni ambientali. Modifiche alla l.r. 10/2010 , alla l.r. 49/1999 , alla l.r. 56/2000, alla l.r. 61/2003 e alla l.r. 1/2005".

L'articolo 5, al comma 2, della legge n.10/2010 specifica che:

*"sono obbligatoriamente soggetti a VAS:*

- a) i piani e i programmi elaborati per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o, comunque, la realizzazione di progetti sottoposti a VIA o a verifica di assoggettabilità a VIA, di cui agli allegati II, III e IV del DLgs 152/2006;*
  - b) i piani e i programmi per i quali, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e di quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali, della flora e della fauna selvatica, si ritiene necessaria una valutazione di incidenza ai sensi dell'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357 (Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche);*
  - b bis) le modifiche ai piani e programmi di cui alle lettere a) e b), salvo le modifiche minori di cui al comma 3.";*
- al comma 3, che:*

*"L'effettuazione della VAS è subordinata alla preventiva valutazione, effettuata dall'autorità competente secondo le disposizioni di cui all'articolo 22, della significatività degli effetti ambientali, nei seguenti casi:*

- a) per i piani e programmi di cui al comma 2, che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e le relative modifiche che definiscano o modifichino il quadro di riferimento per la realizzazione dei progetti;*
- b) per le modifiche minori di piani e programmi di cui al comma 2;*
- c) per i piani e programmi, diversi da quelli di cui al comma 2, e per le loro modifiche, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti".*

La VAS, per quanto stabilito dall'articolo 21 è caratterizzata dalle seguenti fasi e attività:

- 1) lo svolgimento di una verifica di assoggettabilità, nei casi di cui all'articolo 5, comma 3;
- 2) la fase preliminare per l'impostazione e la definizione dei contenuti del rapporto ambientale;
- 3) l'elaborazione del rapporto ambientale;
- 4) lo svolgimento di consultazioni;
- 5) la valutazione del piano o programma, del rapporto ambientale e degli esiti delle consultazioni, con espressione del parere motivato;
- 6) la decisione;
- 7) l'informazione sulla decisione;
- 8) il monitoraggio.

### *Valutazione di incidenza Ecologica*

Il D.P.R. 8 settembre 1997 n. 357 disciplina le procedure per l'adozione delle misure previste dalla direttiva 92/43/CEE, ai fini della salvaguardia della biodiversità mediante la conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche elencati nell'allegato A e delle specie della flora e della fauna indicate agli allegati B, D ed E. L'articolo 5 di tale regolamento, modificato in seguito dall'art. 6 del DPR 12 marzo 2003 n. 120, disciplina la procedura della Valutazione d'Incidenza, in quanto nella pianificazione e programmazione territoriale si deve tenere conto della valenza naturalistico-ambientale dei siti di importanza comunitaria (SIC).

La legge regionale toscana del 6 aprile 2000 n. 56 attua la direttiva Habitat e il D.P.R. 357/97, ampliandone il quadro di azione previsto per la conservazione della natura e prevedendo tra l'altro:

- un elenco di specie e di habitat d'interesse regionale, più ampio di quello d'interesse comunitario,
- i Siti di Importanza Regionale (SIR): aree geograficamente definite, la cui superficie è chiaramente delimitata, che contribuiscono in modo significativo a mantenere o ripristinare un tipo di habitat naturale o di una specie di interesse regionale; per le specie che occupano ampi territori, i SIR corrispondono ai luoghi, all'interno della loro area di distribuzione naturale, che presentano gli elementi fisici e biologici essenziali alla loro vita e riproduzione”;
- che la valutazione di incidenza ecologica sia effettuata dalla stessa amministrazione competente all'approvazione degli atti di pianificazione.

La valutazione d'incidenza (VIEc) è effettuata prendendo in considerazione tutte le specie e gli habitat che hanno determinato la classificazione del Sito di Importanza Regionale e, cioè, sia quelli di interesse comunitario, che quelli di interesse solo regionale.

L'articolo 15 della l.r. 56/2000 “*Valutazione di incidenza di piani e programmi*”, così come modificato dalla L.R.T. 17 febbraio 2012 n. 6, prevede che “*Gli atti della pianificazione territoriale, urbanistica e di settore e le loro varianti, ivi compresi i piani sovracomunali agricoli, forestali e faunistico venatori, non direttamente connessi o necessari alla gestione dei siti, qualora interessino in tutto o in parte siti di importanza regionale di cui all'allegato D o geotopi di importanza regionale di cui all'articolo 11, o comunque siano suscettibili di produrre effetti sugli stessi, contengono apposito studio finalizzato alla valutazione di incidenza di cui all'articolo 5 del d.p.r. 357/1997*”.

Il territorio del Comune di Pisa comprende parte del SIR62 = 62B denominato “Selva Pisana” (IT5160002); è un Sito con valore naturalistico molto elevato, caratterizzato dalla notevole eterogeneità ambientale, sottoposto a forti pressioni antropiche e minacciato dall'erosione costiera; è anche SIC e ZPS.

## Premesse

---

L'amministrazione Comunale di Pisa con deliberazione della Giunta Municipale n. 143 del 31/7/2012 ha avviato il procedimento ai sensi dell'art. 15 della l.r. n. 1/2005 e la procedura di verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica della "Variante al Regolamento Urbanistico finalizzata alla ridefinizione delle destinazioni di aree di proprietà pubblica e di interesse pubblico, alla individuazione di nuove attrezzature per la mobilità ed all'adeguamento delle NTA."

L'attivazione della procedura di verifica è stata necessaria in quanto le previsioni contenute nella variante, ai sensi degli articoli 5, comma 3, e 5 bis della L.R.T. n. 10 del 12 febbraio 2010 e ss.mm.ii., rientravano nella casistica dei piani e delle varianti per i quali l'effettuazione della VAS è subordinata alla preventiva valutazione, effettuata dall'autorità competente, della significatività degli effetti ambientali.

Successivamente all'avvio della procedura di verifica, l'Autorità procedente ha ritenuto necessario apportare modifiche alle previsioni già proposte ed aggiungerne altre, tra le quali le previsioni di ampliamento di aree destinate al parcheggio che, per il numero dei posti previsti, al momento della progettazione rientreranno tra le opere da sottoporre a verifica di Valutazione di Impatto ambientale di competenza del Comune [lettere f) e m) dell'Allegato B3 alla L.R. 10/2010].

Per quanto premesso, l'Autorità procedente ha rilevato l'opportunità di dare comunicazione e descrizione all'Autorità competente delle modifiche ed integrazioni apportate alla proposta di variante e contemporaneamente di trasmettere, con modalità telematiche, il documento preliminare alla medesima Autorità e agli altri soggetti competenti in materia ambientale, aprendo in tal modo le consultazioni di cui all'articolo 23 della L.R. n. 10/2010.

Preliminarmente l'Autorità procedente e l'Autorità competente - in considerazione dello svolgimento della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS relativa a gran parte delle trasformazioni previste dalla variante, che ha visto la completa attuazione della fase di consultazione (30 giorni) – hanno concordato il termine di 20 giorni per l'acquisizione delle osservazioni dei soggetti competenti in materia ambientale in merito ai contenuti del documento preliminare di cui all'articolo 23. La fase di consultazione avrà quindi una durata di 20 giorni a decorrere dell'invio del documento preliminare.

La procedura di VAS relativa agli strumenti della pianificazione comprende nella valutazione strategica la valutazione di incidenza ecologica (art. 73 ter L.R. n.10/2010) per cui, contestualmente alla trasmissione del Documento finalizzato alla verifica di assoggettabilità a VAS della variante, così come definita all'avvio del procedimento, è stato inoltrato anche lo studio per la fase di "screening" della valutazione di incidenza ecologica. Le motivazioni che hanno indotto a redigere lo studio sono riconducibili alla prossimità di alcune trasformazioni al SIR62B "Selva Pisana" (SIC IT5170002); si tratta di un Sito con valore naturalistico molto elevato, caratterizzato dalla notevole eterogeneità ambientale, sottoposto a forti pressioni antropiche e minacciato dall'erosione costiera, è anche SIC e ZPS.

Lo studio ha preso in esame le trasformazioni più significative previste sul litorale che, con le modifiche apportate successivamente all'avvio della verifica di VAS, hanno subito il decremento dei parametri considerati per la valutazione degli effetti sulle componenti ambientali abiotiche e quindi indirettamente sulle specie floristiche e faunistiche e sugli habitat del SIR.

In applicazione del principio di precauzione, ispiratore della valutazione di incidenza ecologica, si ritiene comunque opportuna l'effettuazione dello screening per cui, allo scopo, lo studio per la verifica dell'incidenza accompagnerà il Rapporto Ambientale, così come previsto dall'articolo 73 ter della L.R. n. 10/2010.

## ***Indicazioni necessarie inerenti la variante, relativamente ai possibili effetti ambientali significativi della sua attuazione***

---

La proposta di variante, così come definitivamente elaborata, riguarda prevalentemente una serie di aree generalmente di modeste dimensioni ed in molti casi già impegnate da strutture ed edifici esistenti; il complessivo assetto urbano del territorio non viene modificato, le trasformazioni proposte tendono al miglioramento del contesto locale sia in relazione alla viabilità che ai servizi e agli spazi liberi.

In molte delle aree di variante le trasformazioni non modificano o non incidono sui parametri urbanistici, anzi, in alcuni casi vi è una riduzione del carico urbanistico e/o una loro trasformazione in aree a standard; altre previsioni della variante riguardano semplici assestamenti normativi finalizzati a rendere fattibili gli interventi oppure sono relative a inversioni delle previsioni cartografiche fra aree contigue per una migliore rispondenza al disegno urbano del contesto circostante.

Nelle aree di proprietà della Amministrazione comunale è prevista la realizzazione di interventi per l'edilizia residenziale pubblica (sovvenzionata e convenzionata) o la valorizzazione del patrimonio finalizzata alla vendita tramite bando pubblico. Si tratta di aree per la maggior parte con destinazione d'uso residenziale, di modesta entità, fatta salva l'area di via di Gello, già normata dalla scheda 10.5 del Regolamento Urbanistico vigente, per la quale è peraltro prevista una riduzione della potenzialità edificatoria.

Le aree che si distinguono per dimensione e per rilevanza dell'intervento riguardano: il Parco centrale a Cisanello (scheda norma 7.5), il complesso ospedaliero al Calambrone, ex clinica ortopedica, e la struttura sanitaria sempre al Calambrone della Stella Maris. Nel primo caso si tratta di una modifica ad una previsione urbanistica già in essere (approvata) finalizzata alla realizzazione di un grande parco urbano (di iniziativa pubblica) nel centro del territorio di Cisanello e della nuova struttura sanitaria della Stella Maris, che avendo stretti rapporti operativi e funzionali con l'Ospedale ha la necessità di trasferirsi dal Calambrone a Cisanello. Tale modifica prevede fra l'altro una consistente riduzione delle potenzialità edificatorie della scheda vigente (da mq. 55.000 a mq.33.000 di superficie utile lorda).

Le altre due trasformazioni, sia quella inerente la ex clinica ospedaliera al Calambrone sia quella parziale dell'area di attuale insediamento della Stella Maris nella quale permarrà una parte della struttura sanitaria, sono finalizzate al recupero di risorse per il finanziamento del nuovo ospedale e della nuova struttura sanitaria Stella Maris a Cisanello (scheda norma 7.5). Tali trasformazioni sono vincolate al soddisfacimento delle dotazioni di standard sulla base degli interventi e delle destinazioni d'uso che si andranno ad attuare.

La previsione di ampliamento o di nuova realizzazione di aree da destinare a parcheggio, come già premesso, comprende vari interventi; tra i più significativi l'ampliamento di 1.050 posti del parcheggio ad uso pubblico di via Cammeo, l'ampliamento di 550 posti del parcheggio al quale si accede da via Andrea Pisano e la previsione di un'area di parcheggio di 175 posti, confinante con il parcheggio scambiatore di via Paparelli (679 posti auto).

La proposta di variante include anche la previsione di una rete ciclabile che interessa vari comparti del territorio comunale.

Le previsioni della variante e le loro caratteristiche principali sono dettagliate nelle tabelle seguenti.

Gli effetti ambientali di maggior rilievo che potrebbero essere determinati dalla realizzazione delle previsioni appaiono riferibili al Sistema Aria, sia per quanto riguarda il rumore che la qualità dell'aria.

## RIEPILOGO PREVISIONI DI VARIANTE

Legenda:

Incremento/ decremento	minimo	= variazione degli abitanti equivalenti pari ad alcune unità
	lieve	= variazione degli abitanti equivalenti pari ad alcune decine
	sensibile	= variazione degli abitanti equivalenti pari a poche centinaia (< 3)
	forte	= variazione degli abitanti equivalenti pari ad alcune centinaia (> 3 e < 10)

UTOE	Area	Superficie (mq)	R.U. destinazione attuale	R.U. destinazione prevista	Tipo di modifica	Oggetto	Tipo di intervento	Variazione del carico urbanistico rispetto alle vigenti previsioni
1	Centro Storico Via Queirolo		Servizi e viabilità	Viabilità	cartografica	viabilità	Modesta modifica dell'incrocio viario	nessuna
4	Pratale		Scheda norma 4.2 (servizi, verde sportivo, parcheggio)	Scheda norma 4.2 (servizi, verde sportivo, parcheggio)	Variante scheda RU	Nuova perimetrazione	Modifica del perimetro delle aree oggetto della scheda norma (senza alcuna modifica delle destinazioni d'uso e dei parametri urbanistici sia delle aree interne alla scheda norma sia di quella sportiva che viene estratta dalla medesima)	nessuna
5	Via Moruzzi CNR		SQ1	SQ2	normativa			Sensibile incremento

UTOE	Area	Superficie (mq)	R.U. destinazione attuale	R.U. destinazione prevista	Tipo di modifica	Oggetto	Tipo di intervento	Variazione del carico urbanistico rispetto alle vigenti previsioni
6	Cisanello Parco Urbano		P.A. della Scheda norma 6.1 (agricolo urbano, verde pubblico e sportivo)	P.A. SCN 6.1 variante normativa (stesse destinazioni d'uso e senza incremento)	normativa	normativa	Ristrutturazione edilizia e strutture per completamento impianto sportivo, collocazione orti urbani, viabilità	nessuna
7	Cisanello via Frascani	1.440	Servizi (P.A. approvato e realizzato via Frascani)	Scheda norma: Residenziale (Peep)	Scheda RU	residenziale	Nuova edificazione	Lieve incremento
7	Cisanello via Mariscoglio	7.200	Servizi Verde Parcheggio	Servizi (SQ2/I) Verde Parcheggio (inversione delle previsioni delle destinazioni d'uso attuali delle aree)	cartografica	Parcheggio e servizi	Nuova edificazione (asilo)	Lieve incremento
7	Cisanello Via di Padule	1.070	Verde attrezzato (già presenti chiosco bar ed edicola)	Scheda norma: verde attrezzato con commerciale (chiosco bar + edicola)	Scheda RU	verde	Demolizione e ricostruzione con lieve incremento dell'esistente	Minimo incremento
7	Cisanello Via Norvegia	5.700	Scheda norma 7.10: residenziale (sul prevista mq.1.350)	Scheda norma: servizi pubblici (sul prevista mq. 500)	Scheda RU	servizi	Demolizione edificio e ricostruzione con lieve incremento rispetto a quella esistente	Lieve decremento



UTOE	Area	Superficie (mq)	R.U. destinazione attuale	R.U. destinazione prevista	Tipo di modifica	Oggetto	Tipo di intervento	Variazione del carico urbanistico rispetto alle vigenti previsioni
7	Cisanello Parco Centrale	105.090	Scheda norma 7.5 servizi pubblici e privati, commerciale, parcheggio scambiatore e parco urbano (sul prevista mq. 55.000)	Variante Scheda norma 7.5: servizi pubblici e privati, commerciale (con supermercato di quartiere di sup. di vendita massima di mq. 600), parcheggio scambiatore e parco urbano di mq. 45.000 (sul prevista 33.000)	Variante scheda RU	Parco urbano e servizi	Nuova costruzione (con riduzione della sul prevista da mq. 55.000 a mq. 33.000)	Forte decremento
9	P.ta a Lucca via Galluppi		Scheda norma 9.3 (parcheggio e residenziale)	Scheda norma 9.3 (parcheggio e residenziale)	Variante scheda RU	Normativa	Modifica normativa senza modifica dei parametri e del carico urbanistico	nessuna
9	P.ta a Lucca Via C. Matilde	2.730	Servizi (SQ1/U) (ex sede circoscrizione)	Scheda norma: servizi privati	scheda	Destinazione d'uso	Ristrutturazione edilizia dell'esistente (senza incremento della sul)	Nessuna o lieve decremento
10	P.ta a Lucca - Enel	15.810	Scheda norma 10.1: residenziale (sul prevista mq. 5.520 di cui 50% peep)	Variante Scheda norma 10.1: una porzione dell'area e la relativa sul , mq. 1.000, della scheda vengono destinate a servizi per il culto (SQ2/c), anziché alla residenza, la sul complessiva prevista resta invariata (mq. 5.520) e il 50% della residenza resta a Peep	Variante scheda RU	Edificio per il culto	Nuova costruzione	Lieve incremento
10	P.ta a Lucca Via di Gello	17.200	Scheda norma 10.5: residenziale (sul prevista mq. 10.320 di cui 20% peep)	Variante Scheda norma 10.5: residenziale (sul prevista mq.8.250, tolta la quota peep)	Variante scheda RU	residenziale	Nuova costruzione (con riduzione della sul prevista da mq. 10.320 a mq. 8.250)	Lieve decremento

UTOE	Area	Superficie (mq)	R.U. destinazione attuale	R.U. destinazione prevista	Tipo di modifica	Oggetto	Tipo di intervento	Variazione del carico urbanistico rispetto alle vigenti previsioni
12	I Passi via Belli 1	600	Servizi (SQ1/l scuole)	Servizi (SQ1)	cartografica	servizi	Ristrutturazione esistente e/o demolizione e ricostruzione	nessuna
12	I Passi, Via Belli 2	6.940	Servizi (SQ1/l)	Scheda norma: residenziale (Peep)	scheda RU	residenziale	Nuova costruzione	Lieve incremento
15	Via Cammeo		Viabilità	Viabilità	cartografica	viabilità	Ampliamento rotatoria	nessuna
16	Barbaricina Via A. Pisano 1		Verde sportivo e parcheggio (posti auto 170)	Verde sportivo, servizi (SQ2) e parcheggio	cartografica	Verde sportivo e parcheggio	Ristrutturazione edilizia e demolizione e ricostruzione (nuova piscina). Area parcheggio mq 5.100; posti a raso 170 su piani 340	nessuna
19	Barbaricina Via A. Pisano 2		Verde attrezzato	Parcheggio pubblico	cartografica	parcheggio	Realizzazione di parcheggio a raso	nessuna
21	S. Piero	220	Servizi (SQ1/l scuola - casa del custode)	Residenziale (Q3c)	cartografica	residenziale	Ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento	Minimo incremento
27	Via Filippo Corridoni	490	Servizi	Scheda norma: residenziale, commerciale, servizi privati	scheda RU	Servizi privati	Ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione anche con incremento	Minimo incremento
29	Putignano via Monte Bianco		Servizi SQ1	Residenziale Q3d	cartografica	residenziale	Sostituzione edilizia con cambio della destinazione d'uso	Nessuna o lieve decremento
29	Via Vespucci	260	Servizi (SQ1/l scuola - casa del custode)	Residenziale (Q3b)	cartografica	residenziale	Ristrutturazione edilizia	Minimo incremento
30	Putignano via Ximenes		Servizi (SQ1/l scuola)	Servizi (SQ2/l scuola)	cartografica	servizi	Ampliamento	Lieve incremento

UTOE	Area	Superficie (mq)	R.U. destinazione attuale	R.U. destinazione prevista	Tipo di modifica	Oggetto	Tipo di intervento	Variazione del carico urbanistico rispetto alle vigenti previsioni
30	Putignano			Sottopasso ferroviario	cartografica	viabilità		nessuna
31	Oratoio 3		Servizi (SQ1/I scuola)	Servizi (SQ2/I scuola)	cartografica	servizi	Ampliamento	Lieve incremento
31	Oratoio 1 (zona impianti sportivi)	800	Parcheggio	Verde sportivo	cartografica	servizi	Lieve ampliamento esistente	nessuna
31	Oratoio 2 (zona agricola adiacente il depuratore)	5.600	Agricolo	Servizi tecnologici Cabina Enel (SQ2/T)	cartografica	servizi	Nuovo impianto	nessuna
38	Marina di Pisa Via F. Andò 1		Servizi (SQ1/I)	Servizi pubblici (SQ2) (nuova sede VV.UU. e Pubblica Assistenza)	cartografica	servizi	Ampliamento edifici pubblici esistenti	Lieve incremento
38	Marina di Pisa Via F. Andò 2	1.200	parte residenziale Q3c e parte P.A.: area Produttiva	Residenziale (Q3e)	cartografica	residenziale	Ristrutturazione edilizia e/o sostituzione edilizia edifici esistenti, ampliamento resede di pertinenza	nessuna
38	Marina di Pisa Via Arnino	5.250	Scheda norma 38.3: ricettivo, commerciale, servizi e parcheggio (sul prevista mq. 3.530)	Variante scheda norma (con riduzione della sul): residenza in parte già esistente, verde sportivo e parcheggio, (sul prevista palestra mq 600- sul prevista residenza mq 200)	variante scheda RU	Verde sportivo e residenziale	Ristrutturazione edilizia e/o sostituzione edilizia edifici esistenti + nuova edificazione (impianto sportivo: palestra)	Sensibile decremento

UTOE	Area	Superficie (mq)	R.U. destinazione attuale	R.U. destinazione prevista	Tipo di modifica	Oggetto	Tipo di intervento	Variazione del carico urbanistico rispetto alle vigenti previsioni
38	Marina di Pisa Via Ciurini	400	Residenziale (C2bA)	Scheda norma: residenziale	Scheda RU	residenziale	Ristrutturazione edilizia e/o sostituzione edilizia dell'esistente con incremento	Minimo incremento
38	Marina di Pisa Via Rep. Pisana	860	Residenziale, servizi, commerciale (C2bA) (attuale sede dei VV.UU e della Pubblica Assistenza)	Scheda norma: residenziale, commerciale, servizi	Scheda RU	residenziale	Recupero con parziale demolizione e ricostruzione dell'esistente ed incremento	Lieve incremento
38	Marina di Pisa Via Milazzo Nord	880	Scheda norma 38.4: residenziale (sul prevista mq. 440)	Variante scheda norma 38.4: residenziale (incremento della sul prevista)	Variante scheda RU	residenziale	Nuova costruzione	Minimo incremento
38	Marina di Pisa Via Milazzo sud	2.330	Verde attrezzato	Scheda norma: residenziale Peep	Scheda RU	residenziale	Nuova costruzione	Lieve incremento
40	Calambrone ex Ospedale	19.950	Servizi (SQ1/S ex ospedale – istituto di cure marine)	Scheda norma: residenziale, servizi senza incremento della sul e a condizioni che siano soddisfatti gli standard e le prescrizioni ambientali	Scheda RU	Residenziale e servizi	Ristrutturazione esistente e/o sostituzione edilizia con prescrizioni	Nessuna o lieve decremento
40	Calambrone Stella Maris	35.700	Servizi (SQ2/S)	Scheda norma: servizi (SQ2/S) e residenziale in sostituzione edifici esistenti e a condizione che siano soddisfatti gli standard	Scheda RU	Residenziale e servizi	Parte mantenimento di edifici esistenti e parte demolizione di edifici esistenti con nuova costruzione – incremento della sul	Sensibile incremento

**RIEPILOGO PREVISIONI DI VARIANTE (PARCHEGGI)**

UTOE	Localizzazione	Stato Attuale			RU vigente		Previsione: PARCHEGGIO			
		Utilizzo	Suferficie coperta mq	volume mc	Intervento	Destinazione	area mq	posti a raso	posti su piani	Note
1	Lungarno Galileo Galilei	Parzialmente Edificata			Centro Storico SCN n. 5	Verde pubblico	3.000	100	300	l'area ricade nella scheda norma oggetto di ristrutturazione urbanistica
1	Piazza S. Martino	Ex Complesso Distretto militare	7.130		Centro Storico Progetto recupero caserme Ristrutturazione Urbanistica	Servizi		50		il complesso dell'ex distretto militare è oggetto del progetto recupero delle caserme, al suo interno saranno individuati ulteriori posti auto (n.50) per liberare la piazza S. Martino dalle auto
1	Via Filippo Turati	Cinema "Ariston"	1.320		Centro Storico Sostituzione / ristrutturazione edilizia	Residenziale Commerciale Servizi	1370	140		in sostituzione dell'attuale edificio cinema multisala oggi dismesso
2	Via dei Martiri	Mensa Universitaria	1.990	18.430	Centro Storico SCN n. 3 Ristrutturazione Urbanistica	Residenziale Commerciale Parcheggio interrato	3.130	100	300	l'area ricade nella scheda norma oggetto di ristrutturazione urbanistica, attualmente è impegnata dal complesso della mensa universitaria
2	Via Alessandro Volta	Parcheggio			Centro Storico	Verde parcheggio <sup>e</sup>	1200	120		l'area è già impegnata e utilizzata da un parcheggio a raso
2	Piazza S. Paolo all'Orto	Cinema "Odeon"	850		Centro Storico Sostituzione / Ristrutturazione edilizia	Residenziale Commerciale Servizi	1.000	130		in sostituzione dell'attuale edificio cinema multisala
3	Via Bonanno	Campo sportivo "Abetone"	540		Progetto Mura	Verde e verde sportivo	9.800	120		attualmente è un campo sportivo

UTOE	Localizzazione	Stato Attuale			RU vigente		Previsione: PARCHEGGIO		
		Utilizzo	Superficie coperta mq	volume mc	Intervento	Destinazione	area mq	posti a raso	posti su piani
4	Via delle Trincere	Campo sportivo	270		Progetto Mura	Verde e verde sportivo	8.100	100	attualmente è un campo sportivo
10	Via Paparelli	Parcheggio			SCN 10/3 Ristrutturazione Urbanistica	Servizi e parcheggio	4.600	175	parcheggio già esistente, viene adeguata la previsione
15	Via Bonanno e via A. Pisano	Parcheggio			Parcheggio e ambito SQ2 nuova edific./sost e ristr. edilizia	Servizi e parcheggio	5.600	550	parcheggio già esistente, viene proposto un incremento dei posti auto e viene tolta la previsione a servizi che consente la nuova edificazione
15	Via Cammeo	Parcheggio			ambito SQ3 Nuova edificazione Sostituzione Ristrutturazione edilizia	Servizi e parcheggio	15.600	1050	parcheggio già esistente, viene proposto un incremento dei posti auto e viene tolta la previsione a servizi che consente la nuova edificazione
27	Via Ghisleri	Verde agricolo				Agricolo urbano	8.200	200	Creazione nuovi parcheggi con area a verde
29	Via Emilia	inutilizzato				SQ1	1.200	40	Area asfaltata ex distributore carburanti da destinare a parcheggio
29	Via Simiteri	Agricolo			ambito Q3c	Residenziale	1400	55	aree private da destinare a parcheggi per la residenza
30	Via Simiteri	Residenziale			Parcheggio e Agricolo		2900	115	
30	S.Ermete Via di Putignano	Residenziale			ambito C1bB	Residenziale	250	10	
30	Via Ximenes	Servizi			ambito SQ1	Servizi e parcheggio	1.200	50	in area della sede della circoscrizione, il parcheggio è già ammesso dalla norma

### RIEPILOGO PREVISIONI DI VARIANTE (RETE CICLABILE)

<i>CICLABILITÀ URBANA</i>	collega i quartieri, le zone 30, i parcheggi scambiatori ed il centro storico (ZTL)
<i>CICLABILITÀ TRA LA CITTÀ VECCHIA E LA CITTÀ NUOVA</i>	prevede collegamenti con l'ospedale di Cisanello
<i>CICLABILITÀ DELLE FRAZIONI</i>	collega Riglione e Oratoio, Putignano e Ospedaletto con il centro (ZTL) e con l'ospedale di Cisanello
<i>CICLABILITÀ "NATURALISTICA"</i>	collega il centro (ZTL) con il mare, con il Parco di San Rossore e il Canale dei Navicelli

## *Criteria per l'impostazione del rapporto ambientale*

---

Le previsioni della variante interessano 15 delle 40 unità territoriali organiche del territorio comunale disciplinato dal Regolamento Urbanistico.

Questa caratteristica, già nella fase di verifica di assoggettabilità, ha indirizzato verso la redazione di un quadro conoscitivo di livello comunale.

Il Rapporto Ambientale, a nostro avviso, per la definizione degli elementi conoscitivi dovrebbe innanzitutto importare il quadro conoscitivo di livello comunale redatto ai fini della procedura di verifica di assoggettabilità, che considera i seguenti sistemi ambientali e antropici e per il quale non sono giunti contributi dei soggetti competenti in materia ambientale:

- Sistema ACQUA
- Sistema ARIA
- Sistema ENERGIA
- Sistema SUOLO E SOTTOSUOLO
- Sistema AZIENDE
- Sistema RIFIUTI
- Sistema RADIAZIONI NON IONIZZANTI
- Sistema MOBILITA'

ed implementarlo con la descrizione dello stato della "Salute Umana" e del "Paesaggio".

Per focalizzare gli scenari di riferimento di ogni singola previsione di variante appare indispensabile la predisposizione di un quadro conoscitivo localizzato, il cui livello di approfondimento sarà graduato in base alla rilevanza ed alla tipologia delle previsioni; tra gli interventi più significativi si ricordano gli ampliamenti dei parcheggi di via Cammeo, di via Andrea Pisano e di via Paparelli ed alcuni interventi previsti sul litorale.

I fattori di impatto saranno quantificati a livello di singola previsione e successivamente aggregati per UTOE., in modo da verificare anche la pressione cumulativa esercitata. La quantificazione sarà relativa allo stato attuale delle aree interessate, alle previsioni del vigente R.U. per tali aree e alle previsioni della variante.

Il confronto tra le pressioni sull'ambiente e le fragilità o criticità evidenziate dai quadri conoscitivi consentirà la valutazione, o quanto meno l'individuazione qualitativa, dei probabili impatti sia nel contesto immediato che a livello di UTOE.

Benché le attuali previsioni del Regolamento urbanistico siano state sottoposte a valutazione, saranno oggetto del confronto le pressioni sull'ambiente determinate dalla realizzazione delle previsioni della variante rispetto a quelle attualmente presenti e non rispetto alla situazione determinabile con la realizzazione delle previsioni vigenti.

Gli eventuali impatti di lieve entità saranno sinteticamente descritti; gli eventuali impatti di rilievo saranno invece trattati più in dettaglio e saranno individuate misure per la loro mitigazione.