



COMUNE DI PISA

Area Sviluppo del Territorio

Direzione Urbanistica – Edilizia Privata –
SUAP – Attività produttive – Mobilità

Palazzo Pretorio – Vicolo del Moro,2
56125 PISA

Segreteria
Tel. 050-910430

Regione Toscana – Direzione Generale PTA –
Via di Novoli 26 – 50127 Firenze
regionetoscana@postacert.toscana.it

Regione Toscana Settore Strumenti della valutazione
Programmazione negoziata Controlli comunitari -
Piazza dell'Unità 1 - 50127 Firenze
regionetoscana@postacert.toscana.it

Provincia di Pisa – via P.Nenni 30 – 56100 Pisa
protocollo@provpisa.pcertificata.it

ARPAT Dipartimento Provinciale di Pisa –
Via Vittorio Veneto 27 – 56127 Pisa
arp.at.protocollo@postacert.toscana.it

Azienda USL 5 – Via Cocchi 7/9 – Ospedaletto –
56121 Pisa
protocollo@pec.usl5.toscana.it

Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici,
Artistici, Storici ed Etnoantropologici delle Province di
Pisa e di Livorno –
Lungarno Pacinotti 46 – 56126 Pisa
mbac-sbapsae-pi@mailcert.beniculturali.it

Soprintendenza per i Beni Archeologici –
Via Della Pergola 65 – 50121 Firenze
mbac-sba-tos@mailcert.beniculturali.it

Ente Parco Regionale Migliarino San Rossore
Massaciuccoli - Località Cascine Vecchie -
Tenuta di San Rossore – 56122 Pisa
protocollo.sanrossoretoscana@provpisa.pcertificata.it

Autorità di Bacino Fiume Arno –
Via dei Servi 15 – 50122 Firenze
adbarno@postacert.toscana.it

Consorzio di Bonifica Fiumi e Fossi –
Via San Martino 60 – 56125 Pisa
segreteria@pec.ufficiofiumiefossi.it

ATO 2 Basso Valdarno – Via F. Aporti – L.go
Malaguzzi 1 – 56028 San Miniato Basso (PI)

ato2bassovaldarno@certiposta.net

ATO Costa – Via Cogorano 25/1p – 57123 Livorno
atotoscanacosta@postacert.toscana.it

Legambiente Pisa – Via San Lorenzo 38 Pisa
Fax 050 553435

WWF Pisa - presso il Complesso Concetto Marchesi-
Via Betti 1 - Pisa
Fax 050 580999

LIPU Pisa
pisa@lipu.it

Toscana Energia s.p.a. - via Bellatalla 1, 56121 Pisa
Fax 050 9711258

Acque spa Settore Acquedotto -
via Bellatalla 1, 56121 Pisa
Fax 050 843260

Acque spa Fognatura e Depurazione -
via Bellatalla 1, 56121 Pisa
Fax 050 843260

Agenzia Regionale Recupero Risorse -
via di Novoli 26, 50127 Firenze
arrrspa@legalmail.it

ENEL Distribuzione - Via Fagiana 104, 56121 Pisa
Fax 050925117

Geofor - Via Scolmatore 56125 Gello Pontedera
Fax. 0587.291959

AVR Pisa - Via Emilia 349, 56121 Pisa
Fax. 050 985308

Agenzia Energetica di Pisa –
Via Chiassatello 57, 56122 Pisa
Fax 050 3136259

OGGETTO: 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 N.T.A.

L.R.T. n. 10 del 12 febbraio 2010 e ss.mm.ii.:

- articolo 22: modifica e integrazione delle proposte di variante
- articolo 23: **avvio consultazioni.**

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 della significatività degli effetti ambientali.

La deliberazione sopra citata, il cui allegato n. 2 è costituito dal Documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS della proposta di variante, ha disposto, ai sensi dell'articolo 22 della L.R. n. 10/2010, la trasmissione del medesimo all'autorità competente per la VAS.

La Direzione Urbanistica in data 9 agosto 2012 ha provveduto ad inviare il Documento preliminare ed i relativi allegati al Nucleo comunale per le valutazioni, costituito con deliberazione della Giunta n. 115 del 17 luglio 2012 e con tale atto nominato Autorità competente per la VAS, il quale in data 31 agosto 2012 ha dato inizio alle consultazioni.

Successivamente all'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità, l'Autorità procedente ha ritenuto necessario apportare modifiche alle previsioni già proposte ed aggiungerne altre; tra quest'ultime risultano degne di nota le previsioni relative all'ampliamento o alla nuova destinazione di aree per il 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].

In coda alla presente nota è esposta la complessità delle trasformazioni proposte con l'evidenziazione delle modifiche apportate e delle nuove aree inserite.

L'autorità procedente, considerati i contenuti della proposta di variante così come modificata ed integrata, ritiene appropriato il suo assoggettamento a valutazione ambientale strategica.

Conseguentemente, considerato che, ai sensi dell'articolo 8, comma 5, della L.R. n.10/2010 *“per i piani e programmi di cui alla L.R. 1/2005, la procedura di verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 22 e quella per la fase preliminare di cui all'articolo 23, possono essere effettuate contemporaneamente”*, si trasmette all'Autorità competente ed agli altri soggetti competenti in materia ambientale, unitamente alla presente, il documento finalizzato alla procedura per la fase preliminare di cui all'articolo 23.

La trasmissione del documento preliminare costituisce l'avvio delle consultazioni, che per quanto già concordato con il Nucleo comunale per le valutazioni, considerata la completa attuazione della fase di consultazioni (30 giorni) interna alla procedura di verifica di assoggettabilità, avranno una durata pari a 20 giorni a partire dall'invio della presente nota.

Il documento preliminare può essere scaricato dal sito del Comune di Pisa all'indirizzo:

<http://www.comune.pisa.it/urbanistica/doc/variante-opere-pubbliche/variante-opere-pubbliche.htm>

Le osservazioni al Documento preliminare dovranno essere trasmesse a entrambe le Direzioni comunali sotto elencate:

- **Direzione Urbanistica – Edilizia Privata – SUAP – Attività produttive – Mobilità**
Ufficio Studi e verifiche di sostenibilità
Vicolo del Moro n. 2 56100 PISA
- **Direzione Ambiente – EMAS del Comune di Pisa**
Coordinatore del nucleo comunale per le valutazioni ambientali
Ing. Gherardo Martini
Vicolo del Moro n. 2 56100 PISA

tramite posta certificata all'indirizzo comune.pisa@postacert.toscana.it o tramite posta ordinaria.

Indipendentemente dal sistema utilizzato per l'invio delle osservazioni si prega di riportare nell'oggetto la dicitura: "VAS: consultazioni sul Documento preliminare di cui all'art. 23 della L.R. n.10/2010".

Cordiali saluti

Il Dirigente
Dott. Arch. Dario Franchini

Allegato:

- Documento preliminare di cui all'articolo 23 della L.R.T. n. 10 del 12 febbraio 2010 e ss.mm.ii.

La seguente tabella riporta le previsioni di variante presenti nel documento preliminare allegato all'avvio del procedimento (delibera CG 143/2012) con l'indicazione , in apposita colonna, di eventuali modifiche.

N. int.	Utoe	Area	Sup. (mq)	R.U. destinazione attuale	R.U. destinazione prevista	Tipo di intervento	Modifiche rispetto a documento CG 143/2012
01	1	Centro Storico Via Queirolo		Servizi e viabilità	Viabilità	Modesta modifica dell'incrocio viario	Nessuna
02	6	Cisanello Parco Urbano		P.A. della SCN 6.1 (agricolo urbano, verde pubblico e sportivo)	P.A. SCN 6.1 variante normativa (stesse destinazioni d'uso e senza incremento)	Ristrutturazione edilizia e strutture per completamento impianto sportivo, collocazione orti urbani, viabilità	Nessuna
03	7	Cisanello via Frascani	1.440	Servizi (P.A. approvato e realizzato via Frascani)	Scheda norma: Residenziale (Peep)	Nuova edificazione	Nessuna
04	7	Cisanello via Mariscoglio	7.200	Servizi Verde Parcheggio	Servizi (SQ2/I) Verde Parcheggio (inversione delle previsioni delle destinazioni d'uso attuali delle aree)	Nuova edificazione (asilo)	Nessuna
05	7	Cisanello Via di Padule	1.070	Verde attrezzato (già presenti chiosco bar ed edicola)	Scheda norma: verde attrezzato con commerciale (chiosco bar + edicola)	Demolizione e ricostruzione con lieve incremento dell'esistente	Nessuna
06	7	Cisanello Via Norvegia	5.700	SCN 7.10: residenziale (sul prevista mq.1.350)	Scheda norma: servizi pubblici (sul prevista mq. 500)	Demolizione edificio e ricostruzione con lieve incremento rispetto a quella esistente	Nessuna

N. int.	Utoe	Area	Sup. (mq)	R.U. destinazione attuale	R.U. destinazione prevista	Tipo di intervento	Modifiche rispetto a documento CG 143/2012
07	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 39.000)	Nuova costruzione (con riduzione della sul prevista da mq. 55.000 a mq. 39.000)	Diminuita la SUL di previsione da mq. 39.000 a mq. 33.000
08	9	P.ta a Lucca Via C. Matilde	2.730	Servizi (SQ1/U) (ex sede circoscrizione)	Scheda norma: servizi privati	Ristrutturazione edilizia dell'esistente (senza incremento della sul)	Nessuna
09	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	Nuova costruzione	Nessuna
10	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)	Nuova costruzione (con riduzione della sul prevista da mq. 10.320 a mq. 8.250)	Nessuna
11	12	I Passi via Belli 1	600	Servizi (SQ1/I scuole)	Servizi (SQ1)	Ristrutturazione esistente e/o demolizione e ricostruzione	Nessuna
12	12	I Passi, Via Belli 2	6.940	Servizi (SQ1/I)	Scheda norma: residenziale (50% peep)	Nuova costruzione	Incrementata la previsione PEEP dal 50 al 100% della SUL

N. int.	Utoe	Area	Sup. (mq)	R.U. destinazione attuale	R.U. destinazione prevista	Tipo di intervento	Modifiche rispetto a documento CG 143/2012
13	16	Barbaricina Via A. Pisano		Verde sportivo e parcheggio	Verde sportivo, servizi (SQ2) e parcheggio	Ristrutturazione edilizia e demolizione e ricostruzione (nuova piscina)	Nessuna
14	21	S. Piero	220	Servizi (SQ1/I scuola - casa del custode)	Residenziale (Q3c)	Ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento	Nessuna
15	27	Via Filippo Corridoni	490	Servizi	Scheda norma: residenziale, commerciale, servizi privati	Ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione anche con incremento	Nessuna
16	29	Via Vespucci	260	Servizi (SQ1/I scuola - casa del custode)	Residenziale (Q3b)	Ristrutturazione edilizia	Nessuna
17	30	Putignano			Sottopasso ferroviario		Nessuna
17/a	30	Putignano		Servizi (SQ1/I scuola)	Servizi (SQ2/I scuola)	ampliamento	Nessuna
18	31	Oratoio 1 (zona impianti sportivi)	800	Parcheggio	Verde sportivo	Lieve ampliamento esistente	Nessuna
19	31	Oratoio 2 (zona agricola adiacente il depuratore)	5.600	Agricolo	Servizi tecnologici Cabina Enel (SQ2/T)	Nuovo impianto	Nessuna
19/a		Oratoio 3		Servizi (SQ1/I scuola)	Servizi (SQ2/I scuola)	ampliamento	Nessuna
20	38	Marina di Pisa Via F. Andò		Servizi (SQ1/I)	Servizi pubblici (SQ2) (nuova sede VV.UU. e Pubblica Assistenza)	Ampliamento edifici pubblici esistenti	Nessuna
21	38	Marina di Pisa Via F. Andò	1.200	parte residenziale Q3c e parte P.A.: area Produttiva	Residenziale (Q3e)	Ristrutturazione edilizia e/o sostituzione edilizia edifici esistenti + nuova edificazione	Eliminata la possibilità di nuova edificazione dalla tipologia di intervento

N. int.	Utoe	Area	Sup. (mq)	R.U. destinazione attuale	R.U. destinazione prevista	Tipo di intervento	Modifiche rispetto a documento CG 143/2012
22	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 (senza incremento della sul): commerciale, verde sportivo e parcheggio, inoltre esclusione di un'area dalla scheda per recupero a residenza (Q3b) (già esistente)	Ristrutturazione edilizia e/o sostituzione edilizia edifici esistenti + nuova edificazione (impianto sportivo: palestra)	Diminuita la SUL di previsione con inibizione delle destinazioni
23	38	Marina di Pisa Via Ciurini	400	Residenziale (C2bA)	Scheda norma: residenziale	Ristrutturazione edilizia e/o sostituzione edilizia dell'esistente con incremento	Nessuna
24	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	Recupero con parziale demolizione e ricostruzione dell'esistente ed incremento	Nessuna
25	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)	Nuova costruzione	Nessuna
26	38	Marina di Pisa Via Milazzo sud	2.330	Verde attrezzato	Scheda norma: residenziale peep	Nuova costruzione	Nessuna
27	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	Ristrutturazione esistente e/o sostituzione edilizia con prescrizioni	Nessuna
28	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	Parte mantenimento di edifici esistenti e parte demolizione di edifici esistenti con nuova costruzione – incremento della sul	Nessuna

Tabella dei nuovi interventi non previsti dal documento preliminare allegato all'avvio del procedimento (delibera cg 143/2012)

N. int.	Utoe	Area	Superficie (mq)	R.U. destinazione attuale	R.U. destinazione prevista	Tipo di intervento	Modifiche rispetto a documento CG 143/2012
	4	Pratale		Scheda norma 4.2 (servizi, verde sportivo, parcheggio)	Scheda norma 4.2 (servizi, verde sportivo, parcheggio)	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)	Nuova previsione
	5	Via Moruzzi CNR		SQ1	SQ2	normativa	
	9	P.ta a Lucca via Galluppi		Scheda norma 9.3 (parcheggio e residenziale)	Scheda norma 9.2 (parcheggio e residenziale)	Modifica normativa senza modifica dei parametri e del carico urbanistico	Nuova previsione
	15	Via Cammeo		Viabilità	Viabilità	Ampliamento rotatoria	Nuova previsione
	19	Barbaricina Via A. Pisano		Verde attrezzato	Parcheggio pubblico	Realizzazione di parcheggio a raso	Nuova previsione
	29	Putignano via Montebianco		Servizi SQ1	Residenziale Q3d	Sostituzione edilizia con cambio della destinazione d'uso	Nuova previsione

La seguente tabella riporta il quadro delle aree a parcheggio oggetto di variante non presenti nel documento preliminare allegato all'avvio del procedimento (delibera CG 143/2012).

N. int.	Localizzazione	UTOE	Stato Attuale			RU vigente		Previsione: PARCHEGGIO			
			Utilizzo	S. cop.	volume	Intervento	Destinazione	area	a raso	su piani	Note
				mq	mc			mq	n. posti		
	Via dei Martiri	2	Mensa Universitaria	1.990	18.430	Centro Storico SCN n. 3 Ristrutt. Urb.	resid./comm. e parcheggio interrato	3.130	100	300	l'area ricade nella scheda norma oggetto di ristrutturazione urbanistica, attualmente è impegnata dal complesso della mensa universitaria
	Lungarno Galileo Galilei	1	Parz. Edificata			Centro Storico SCN n. 5 Ristrutt. Urb.	verde pubblico	3.000	100	300	l'area ricade nella scheda norma oggetto di ristrutturazione urbanistica
	Piazza S. Paolo all'Orto	2	Cinema "Odeon"	850		Centro Storico Sost./ristr. edilizia	resid./comm./servizi	1.000	130		in sostituzione dell'attuale edificio cinema multisala
	Piazza S. Martino	1	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
	Via Filippo Turati	1	Cinema "Ariston"	1.320		Centro Storico Sost./ristr. edilizia	Residenziale Commerciale Servizi	1370	140		in sostituzione dell'attuale edificio cinema multisala oggi dismesso
	Via Alessandro Volta	2	Parcheggio			Centro Storico	Verde e parcheggio	1200	120		l'area è già impegnata e utilizzata da un parcheggio a raso

C	Localizzazione	UTOE	Stato Attuale			RU vigente		Previsione: PARCHEGGIO			
			Utilizzo	S. cop.	volume	Intervento	Destinazione	area	a raso	su piani	Note
	Via Bonanno	3	Campo sportivo "Abetone"	540		Progetto Mura	Verde e verde sportivo	9.800	120		attualmente è un campo sportivo
	Via Cammeo	15	Parcheggio			ambito SQ3 nuova edific./sost e ristr. 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
	Via delle Trincere	4	Campo sportivo	270		Progetto Mura	Verde e verde sportivo	8.100	100		attualmente è un campo sportivo
	Via Bonanno e via A. Pisano	15	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
	Via Paparelli	10	Parcheggio			SCN 10/3 Ristr. Urb.	Servizi e parcheggio	4.600	175		parcheggio già esistente, viene adeguata la previsione
	Via Ghisleri	27	Verde agricolo				Agricolo urbano	8.200	200		Creazione nuovi parcheggi con area a verde
	Via Emilia	29	inutilizzato				SQ1	1.200	40		Area asfaltata ex distributore carburanti da destinare a parcheggio
	Via Simiteri	30	Residenziale			Parcheggio e Agricolo		2900	115		aree private da destinare a parcheggi per la residenza
	Via Simiteri	29	Agricolo			ambito Q3c	Residenziale	1400	55		
	S.Ermete Via di Putignano	30	Residenziale			ambito C1bB	Residenziale	250	10		

C	Localizzazione	UTOE	Stato Attuale			RU vigente		Previsione: PARCHEGGIO			
			Utilizzo	S. cop.	volume	Intervento	Destinazione	area	a raso	su piani	Note
	Via Ximenes	30	Servizi			ambito SQ1	Servizi e parcheggio	1.200	50		in area della sede della circoscrizione, il parcheggio è già ammesso dalla norma

La seguente tabella riporta il quadro della rete ciclabile oggetto di variante non presente nel documento preliminare allegato all'avvio del procedimento (delibera CG 143/2012).

<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