



COMUNE DI PISA

**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
CONTESTUALE AL PIANO DI RECUPERO DELL' AREA " EX CINEMA
ARISTON"**

DOCUMENTO PRELIMINARE
Procedura di verifica di assoggettabilità a VAS
Art. 22 L.R.T. 10/10 e s.m.i.

Maggio 2019

I tecnici incaricati per la VAS

Arch. Francesca Banchetti



Arch. Riccardo Ciuti



Indice

1. PREMESSA	3
2. RIFERIMENTI NORMATIVI	3
3. PROCEDURA PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS	6
4. LO STATO DELL'AREA	7
5. LA VARIANTE URBANISTICA	15
6. VERIFICA DI COERENZA	21
6.1 Piano Indirizzo Territoriale – Piano Paesaggistico Regionale della Toscana	21
6.2 Piano Territoriale Coordinamento Provincia di Pisa	33
6.3 Piano Strutturale di Pisa	40
6.4 Regolamento Urbanistico di Pisa	50
6.5 Piano Comunale Classificazione Acustica di Pisa	59
6.6 Piano Gestione Rischio Alluvioni – Piano Rischio Idraulico, AdB Arno	59
7. QUADRO CONOSCITIVO, CRITICITÀ E ANALISI DEGLI IMPATTI SULLE RISORSE	62
7.1 Sistema suolo	62
7.2 Sistema acqua	63
7.3 Sistema aria	66
7.4 Componente rumore ed elettromagnetismo	71
7.5 Risorse energetiche	76
7.6 Sistema rifiuti	77
7.7 Mobilità	79
7.8 Paesaggio	81
8. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE	82

1. PREMESSA

Attraverso la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS vengono analizzati i possibili impatti sull'ambiente conseguenti all'approvazione della variante urbanistica di cui al presente documento ed alla successiva attuazione della disciplina di dettaglio contenuta nella nuova scheda norma che la variante introduce.

La progettazione della variante è dunque accompagnata dalla verifica degli effetti che l'attuazione del Piano di Recupero, introdotto con la variante urbanistica (compresa la fase cantieristica), potrebbe avere sulle risorse ambientali presenti sul territorio.

Tale verifica è definita, nei suoi contenuti, dal presente documento ed anche attraverso gli apporti ed i contributi pervenuti nella fase delle consultazioni da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale.

La verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 22 della L.R.T. 10/10 e s.m.i. è la procedura preliminare che ha lo scopo di verificare la necessità di sottoporre o di escludere dalla procedura di VAS la variante oggetto del presente documento che analizza la natura degli interventi, lo stato attuale e le emergenze del comparto oggetto di variante e le possibili interazioni ed impatti che gli interventi stessi possono esercitare nei riguardi delle principali risorse ambientali interessate.

Saranno dunque valutate le condizioni idonee all'esclusione dal provvedimento di VAS relative agli interventi previsti dalla variante urbanistica al R.U. contestuale al PdR per l'area ex Cinema Ariston così come meglio specificata nei contenuti nel paragrafo relativo ai contenuti della variante.

2. RIFERIMENTI NORMATIVI

Con l'entrata in vigore del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. è stata introdotta nell'ordinamento nazionale la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) quale procedura sistematica interna al processo decisionale indispensabile per valutare gli effetti ambientali, sul patrimonio culturale e paesaggistico e sulla salute derivanti dall'attuazione di piani e programmi, garantendone la coerenza con gli obiettivi della sostenibilità ambientale.

Con propria disciplina, la Regione Toscana ha attuato le previsioni contenute nella Direttiva 2001/42/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27.06.2001, in merito alla valutazione degli effetti sull'ambiente indotti dai piani e programmi: sono stati introdotti strumenti per la valutazione sotto il profilo ambientale, territoriale, sociale, economico e degli effetti sulla salute umana degli strumenti di programmazione regionale, nonché degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio.

L'art. 14 della L.R.T. 64/14 e s.m.i. la Regione Toscana ha disciplinato in via generale la Valutazione Ambientale Strategica degli atti di governo del territorio e delle relative varianti richiamando i casi e le modalità disciplinate dalla L.R.T. 10/10 e s.m.i.

La VAS, prevista dalla normativa europea, recepita e regolamentata a livello nazionale e regionale, è un processo di precauzione basato sul concetto di sviluppo sostenibile e indirizzato alla valutazione dei possibili effetti sull'ambiente derivanti dall'adozione e dall'attuazione di piani e programmi.

Ai sensi del D.Lgs. 152/2006, la VAS riguarda tutti i piani e programmi di intervento sul territorio ed è preordinata a garantire che gli effetti sull'ambiente, sul patrimonio culturale e paesaggistico e sulla salute derivanti dall'attuazione di detti piani e programmi siano presi in considerazione durante la loro elaborazione e prima della loro approvazione.

La Regione Toscana ha provveduto a disciplinare la materia attraverso la L.R.T. 10/10 e s.m.i. stabilendo (all'art. 22) che per piani e programmi o loro modifiche che interessano l'uso di piccole aree a livello locale; per limitate modifiche a piani e programmi o per piani o programmi e loro modifiche che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione di progetti sono subordinate ad una preventiva valutazione della significatività degli effetti ambientali, ovvero la loro adozione è preceduta dalla verifica di assoggettabilità a VAS.

La procedura prevede che venga accertata, preliminarmente all'adozione del piano o programma, l'assoggettabilità a VAS attraverso la predisposizione di un documento preliminare da parte dell'Autorità Procedente.

Tale documento illustra il piano o programma e contiene le informazioni ed i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente secondo i seguenti criteri:

1. in quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre

- attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
2. in quale misura il piano o programma ne influenza altri (inclusi quelli gerarchicamente ordinati);
 3. quanto il piano o programma risulta pertinente per l'integrazione delle considerazioni ambientali (in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile);
 4. definizione dei problemi ambientali riscontrati;
 5. rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente;
 6. individuazione delle caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare della probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti, del loro carattere cumulativo e transfrontaliero, dei rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti), dell'entità e dell'estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate), del valore e della vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa delle caratteristiche naturali o del patrimonio culturale, del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite, dell'utilizzo intensivo del suolo e degli impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Su tale documento preliminare si avvia la fase di consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale i quali possono trasmettere all'Autorità Competente i contributi espressi.

L'Autorità Competente, sulla base degli elementi contenuti nel documento preliminare e tenuto conto dei contributi pervenuti, emette il proprio provvedimento di verifica, assoggettando o escludendo il piano o programma dalla VAS e definendo, se necessario, le prescrizioni.

La procedura dovrà concludersi prima dell'adozione del piano o programma. Le conclusioni del provvedimento di verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni dell'eventuale esclusione dalla VAS e le prescrizioni (se presenti) saranno rese pubbliche attraverso la pubblicazione sul sito web dell'Autorità Procedente e dell'Autorità Competente.

3. PROCEDURA PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS

In accordo con la L.R.T. 10/2010 e s.m.i., ed ai fini dello svolgimento della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS della variante urbanistica oggetto del presente documento preliminare, sono individuati:

Autorità proponente: privato proprietario degli immobili oggetto del PrR in variante;

Autorità procedente: Consiglio Comunale/Direzione Urbanistica del Comune di Pisa

Autorità Competente: Nucleo Comunale per le Valutazioni Ambientali del Comune di Pisa

Soggetti Competenti in materia Ambientale: di seguito elencati implementabili a discrezione dell'Autorità Competente:

- Regione Toscana
- Provincia di Pisa
- ARPAT Dipartimento Provinciale di Pisa
- Azienda USL 5
- Soprintendenza A.B.A.P. per le Province di Pisa e di Livorno
- Autorità di Bacino Fiume Arno
- Consorzio di Bonifica Fiumi e Fossi
- Toscana Energia S.p.a.
- Acque spa
- ENEL Distribuzione
- Geofor

Il presente Documento Preliminare, redatto ai sensi dell'art. 22 comma 2 della L.R.T. 10/10 e s.m.i. così come specificato in premessa, è predisposto dai tecnici incaricati dall'Autorità Proponente e fatto proprio dall'Autorità Procedente che, a seguito dell'avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS della variante urbanistica lo trasmette all'Autorità Competente. Questa, entro 10 giorni, dovrà avviare le consultazioni, trasmettendolo ai soggetti competenti in materia ambientale al fine di acquisirne i pareri (da esprimere entro 30 giorni dall'invio così come stabilito dall'art. 22 comma 3 della L.R.T. 10/10 e s.m.i.).

L'autorità competente, tenuto conto dei contributi pervenuti e secondo le modalità stabilite dall'art. 22 della L.R.T. 10/10 e s.m.i., provvederà ad emettere il provvedimento di verifica, valutando se

la variante urbanistica al R.U. vigente possa effettivamente avere impatti negativi sull'ambiente e definendo, se necessarie, le opportune prescrizioni.

La conclusione del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS (comprese le motivazioni e le eventuali prescrizioni) sarà pubblicata sul sito istituzionale del Comune di Pisa preliminarmente al procedimento di adozione della variante urbanistica.

4. LO STATO DELL'AREA

Il Comune di Pisa è dotato di Regolamento Urbanistico variato con delibera di C.C. n. 20 del 04/05/2017 pubblicata sul BURT n. 30 del 26.07/2017 e aggiornato con la variante denominata "Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie, di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 25.05.2016" pubblicata sul BURT n. 41 dell'11.10.2017.

La variante urbanistica al R.U. vigente consiste nella introduzione di un nuovo ambito (zona di recupero) soggetto a piano di recupero, n.34, relativo all'area ex Cinema Ariston, sita in via F.Turati, Centro Storico Sud, con modifica dell'APPENDICE ALL'ART. 4.6.3 - CENTRO STORICO ELENCO DEGLI INTERVENTI D'AMBITO OGGETTO DI PR e modifica cartografica della precedente destinazione d'uso, a "parcheggio" introdotta con Del. C.C. n. 11 del 04.04.2013 "Variante aree di proprietà pubblica e di interesse pubblico" e confermata con Del. C.C. n. 20 del 04.05.2017.

Attualmente l'area risulta satura ed occupata dal complesso cinematografico "ex cinema Ariston".

La relazione storica allegata al PdR, a cura dell'Arch. Riccardo Ciuti, individua l'area quale *"risultato di una urbanizzazione relativamente recente, successiva al secondo conflitto mondiale. In precedenza, (c.a 1830) essa era parte di una vasta area agricolo-ortiva posta a tergo del complesso del Carmine e di quello di San Domenico e compresa ad est dalla via Malagonnella e a sud dalla via lungo le mura.*

Tale assetto, di origine remota, perdurò per tutto il XIX secolo, salvo la realizzazione, sul finire dello stesso di un unico fabbricato, con pianta ad L, accessibile dalla via Malagonnella, nel frattempo ribattezzata, più decorosamente, via Sancasciani.

Nel corso degli anni '20 del '900 fu avviata la grande urbanizzazione della via già lungo le mura,

poi ribattezzata Giovanni Pisano con la realizzazione del grande complesso scolastico e l'edificazione con edifici di abitazione del lato sud, previo abbattimento delle mura medievali. E' in questa fase una prima importante edificazione delle aree a tergo del complesso già di San Domenico, poi degli Istituti di Ricovero della città di Pisa, che lascia solo una residua area verde nella parte nord dell'isolato.

Gli eventi bellici apportano gravissime distruzioni alla zona; dalla disposizione degli edifici distrutti, i progettisti del piano di ricostruzione ricavarono lo spunto per la previsione di una nuova viabilità parallela a Corso Italia, da via del Carmine al viale Curtatone e Montanara (già via Giovanni Pisano) porzione di un asse viario esteso fino alla piazza della stazione, oltre che di una sua ortogonale da raccordare con l'esistente via del Cottolengo eventualmente da prolungare fino alla via Sancasciani, previa demolizione della palestra del complesso scolastico.

La nuova previsione viaria portò come conseguenza che le aree che in precedenza erano destinate ad orti e giardini si trasformarono in aree edificabili, con la possibilità di realizzare un centro direzionale (come nello spirito del piano) in prossimità della stazione.

Nei primi anni '50 vennero così realizzati nella nuova via, intestata a Filippo Turati, immobili destinati in parte a funzioni direzionali (uffici, negozi, alberghi) in parte ad abitazioni l'isolato fu completamente saturato.

Nel 1954 la società Ariston inoltrò una istanza all'amministrazione comunale per la realizzazione di un immobile destinato in parte ad abitazione e in parte a sala cinematografica, la cui licenza edilizia non è stata reperita.

Il lotto di intervento risulta ricavato da una più ampia proprietà e prevedeva la realizzazione di un complesso immobiliare principalmente destinato ad abitazioni ed attività commerciali a sala cinematografica con abitazioni e negozi collocati sul fronte strada. La parte cinematografica aveva una volumetria di circa mc 18.000 su più piani.

L'immobile era posto in fregio alla via Filippo Turati e a confine della proprietà sui lati est e sud. La porzione nord del lotto veniva lasciata a giardino. Il suddetto immobile fu dichiarato abitabile dall'ufficio di igiene del comune di Pisa con atto n° 2934 del 31.12.1956.

Con l'evolversi della tecnologia anche il complesso cinematografico ebbe l'esigenza di adeguarsi alle nuove necessità. Così negli anni '70 furono realizzati dei volumi tecnici per ospitare le

apparecchiature di servizio connesse all'attività cinematografica (cabina elettrica, centrale termica, deposito acqua, cabina per l'aria condizionata). Tali volumi, realizzati senza autorizzazione comunale, sono stati oggetto di istanza di condono edilizio, ai sensi della legge 47/85, in atti con prot. n° 9384 del 26 marzo 1987 cui ha fatto seguito il rilascio da parte del comune di Pisa di concessione in sanatoria n.9384/87 del 24.02.2018.

A seguito della crisi generale del cinema, l'Ariston, nella metà degli anni '90, venne ristrutturato e trasformato in multisala, (con atto prot. N° 2543/96). Ma ciò nonostante, anche per le difficoltà di accesso connesse alla istituzione della ZTL, esso andò rapidamente in crisi e il cinema venne chiuso definitivamente nell' anno 2007.

Successivamente alla chiusura, l'immobile, non per volontà della proprietà, è andato incontro a occupazioni abusive organizzate e non, che ne hanno causato un degrado che ha provocato le giuste lamentele degli abitanti della zona.

Il Regolamento Urbanistico comunale del 2001 classificò il complesso come cinema, intendendo così vincolarne la destinazione.

Con la delibera di consiglio comunale n.11 del 04.04.2013 "Variante al R.U. finalizzata alla ridefinizione delle destinazioni di aree pubbliche e di interesse pubblico, alla individuazione di nuove attrezzature per la mobilità ed all'adeguamento delle N.T.A. - Approvazione" l'area edificata venne riclassificata come "parcheggio".

La previsione di parcheggio estesa a tutta l'area, operata con la variante al Regolamento Urbanistico sopra richiamata, alla luce delle ricerche di mercato effettuate dalla proprietà, è risultata economicamente inattuabile in quanto la localizzazione di detta previsione all'interno della ZTL Centro Storico sud limita il mercato potenziale ai soli residenti della zona.

D'altra parte è di solo pochi anni fa la chiusura del garage D'Azeglio, anch'esso posto nella ZTL Centro Storico sud, che pur accessibile anche a clienti esterni, autorizzati, non era più in condizioni di equilibrio di gestione.

Da qui la scelta di operare un intervento di sostituzione edilizia integrale, con i requisiti della fattibilità economica, che, preveda la introduzione di destinazioni residenziali, utili anche per il rilancio di una presenza abitativa nel centro storico, unitamente alla dotazione dovuta di parcheggi".

Si riporta di seguito l'estratto della tavola R.U. vigente inerente l'area di cui trattasi.

 **Comune di Pisa** Direzione DD-10
Urbanistica - Mobilita'
maggio 2017

**Variante di adeguamento delle previsioni del R.U.
dei piani attuativi approvati in conformità al R.U.
e contestuale adeguamento delle norme
zona Centro Storico**

Allegato alla
Delibera di Approvazione
C.C. n. 20
del 04/05/2017





Estratto ortofoto (Geoscopio – Regione Toscana)



Punti di scatto



1



2



3



4



5



6



7



8

5. LA VARIANTE URBANISTICA

La variante urbanistica al R.U. vigente prevede la modifica della destinazione a parcheggio attraverso l'introduzione di una zona di recupero soggetta a PdR finalizzata alla realizzazione di nuovi edifici con destinazione prevalentemente residenziale e, solo per una piccola percentuale, ad uffici privati.

La proposta prevede la demolizione del complesso cinematografico esistente (ex cinema Ariston) ad eccezione, per la sua congruenza con il linguaggio architettonico dei fabbricati adiacenti, della facciata su via Turati.

L'area così liberata potrà essere dotata di due accessi veicolari, uno su via Turati ed uno su via del Carmine, prevedendo (al piano terra) uno spazio destinato a parcheggio con accesso da via Turati ed uscita su via del Carmine.

Di seguito si riporta un estratto della APPENDICE ALL'ART. 4.6.3- CENTRO STORICO ELENCO DEGLI INTERVENTI D'AMBITO OGGETTO DI PR relativo al **nuovo ambito n. 34**:

APPENDICE ALL'ART. 4.6.3		
Ambito		Piano di Recupero
n	area	Linee guida/prescrizioni/condizioni/indicazioni
34	Ex cinema Ariston	<p>Obiettivo dell'intervento di sostituzione edilizia è la riqualificazione urbana dell'area che tenga conto in primo luogo del miglioramento della percezione visiva e della relazione degli spazi edificati e non, con contestuale recupero e miglioramento delle aree a verde</p> <ul style="list-style-type: none">- recupero e ampliamento dell'area a verde e raggiungimento del 25% di superficie permeabile;- riduzione della volumetria esistente fino ad un massimo di 5mc/mq (contro gli attuali 10mc/mq);- destinazioni ammesse: commerciale al piano terra su via Turati, residenziale e direzionale ai piani superiori e su edifici non prospicienti la pubblica via;- previsione di almeno 30 posti auto pertinenziali in aggiunta a quelli indicati all'art 04.12 per la destinazione prevista;- mantenimento e recupero formale del corpo di fabbrica su Via Turati;- altezza massima 15 m. <p>Nell'attuazione del PdR dovranno inoltre essere garantiti i seguenti requisiti tecnici e prestazionali, di carattere ambientale costituenti condizioni alla trasformazione dell'intervento:</p> <ul style="list-style-type: none">- impianti tecnologici a basso consumo per il riscaldamento e il raffrescamento;

		<ul style="list-style-type: none"> – impianti fotovoltaici e solare termico in copertura inseriti in aderenza alla falda inclinata (con inclinazione inferiore al 33%) della copertura e di colore scuro, non riflettente, per le totale produzione del fabbisogno elettrico e di acqua calda sanitaria; – recupero delle acque piovane ed il loro riutilizzo esclusivo sia per l'irrigazione delle aree a verde, sia, tramite la realizzazione della rete duale per le cassette di scarico dei wc, pulizia delle aree condominiali finalizzato alla riduzione del fabbisogno idrico; – cisterne di accumulo, dove saranno convogliate le acque meteoriche; – canalizzazioni separate per gli scarichi delle acque nere e grigie e realizzazione di un sistema autonomo di smaltimento dei reflui fino all'allaccio delle utenze alla pubblica fognatura; – utilizzo di materiali con alte prestazioni di qualità finalizzati alla riduzione dell'impatto energetico dell'edificio dalla fase di produzione dei materiali fino allo smaltimento degli stessi.
--	--	--

Sarà realizzato un unico fabbricato con accesso da via Turati e l'area attualmente occupata dagli impianti tecnologici a servizio dell'ex cinema Ariston verrà destinata a verde condominiale con la piantumazione di specie autoctone.

Il nuovo fabbricato sarà articolato in due corpi di fabbrica adiacenti: uno di n°5 piani fuori terra e uno di n.4 piani fuori terra e saranno costituiti complessivamente da n° 20 a 26 unità immobiliari.

Il volume complessivo dei nuovi fabbricati sarà inferiore al 50% del volume esistente legittimo.

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva dei dati dimensionali del piano di recupero:

SUP. LOTTO	mq	1.644,00M	
SUP. COPERTA	mq	921,00	
SUP. PERMEABILE (verde)	mq	378,00	
(pavimento per.le)	mq	48,00	TOTALE APPARTAMENTI N° 20 - 26
SUP. NON PERMEABILE	mq	297,00	TOTALE POSTI AUTO N° 62
POSTI AUTO	N° 62		Sul di progetto mq 1.506,50 < di mq 2.461,80 esistente
POSTI MOTO	N° 14		Volume di prog. mc 7.558,44 < di mc 17.531,00 esistente
POSTI BICICLETTE	N° 10		Volume di prog. mc 7.558,44 < di mc 8.220,00 consentito

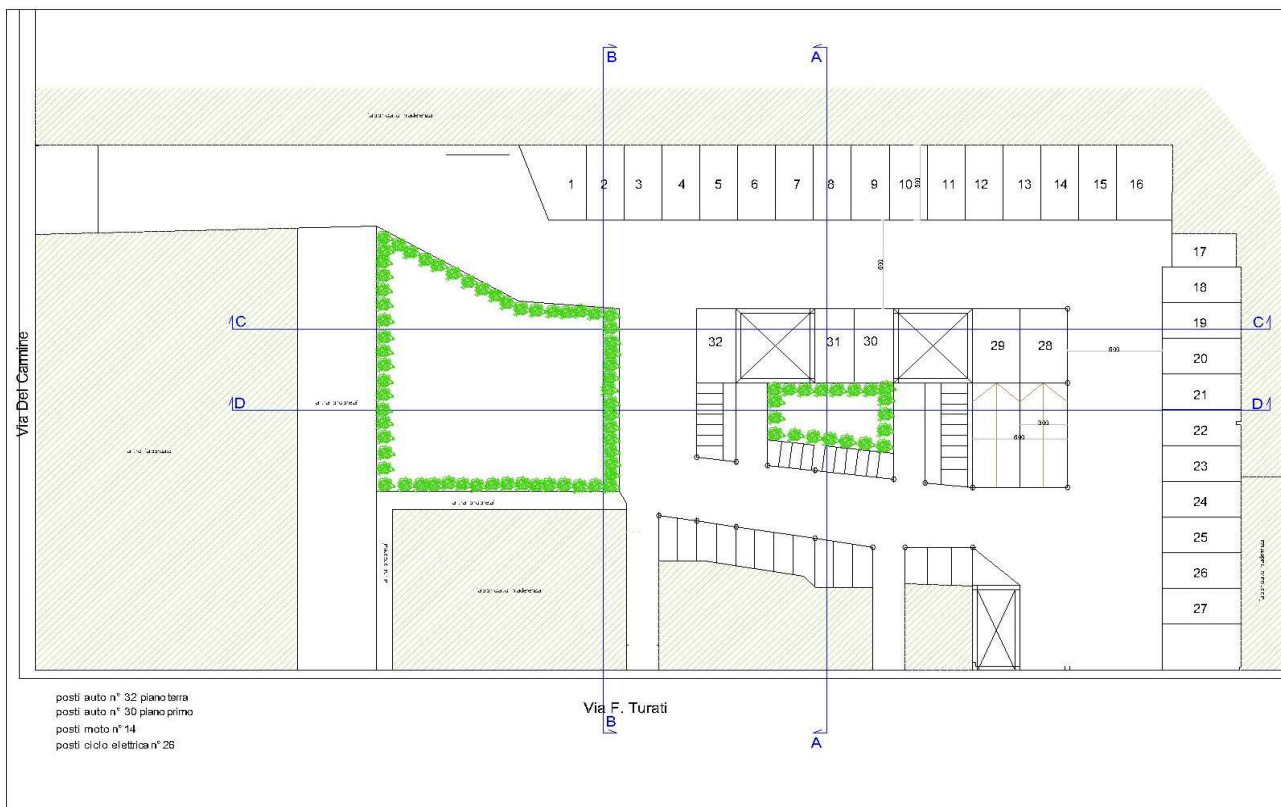
Piano terra e primo del nuovo fabbricato saranno destinati esclusivamente a parcheggio, oltre che a parti condominiali.

La linee guida del nuovo ambito proposto, le NTA e le tabelle dimensionali riportate negli elaborati grafici del PdR proposto portano al seguente schema riassuntivo nel quale sono messi a confronto lo stato attuale del comparto e la proposta di PdR in variante al RU vigente:

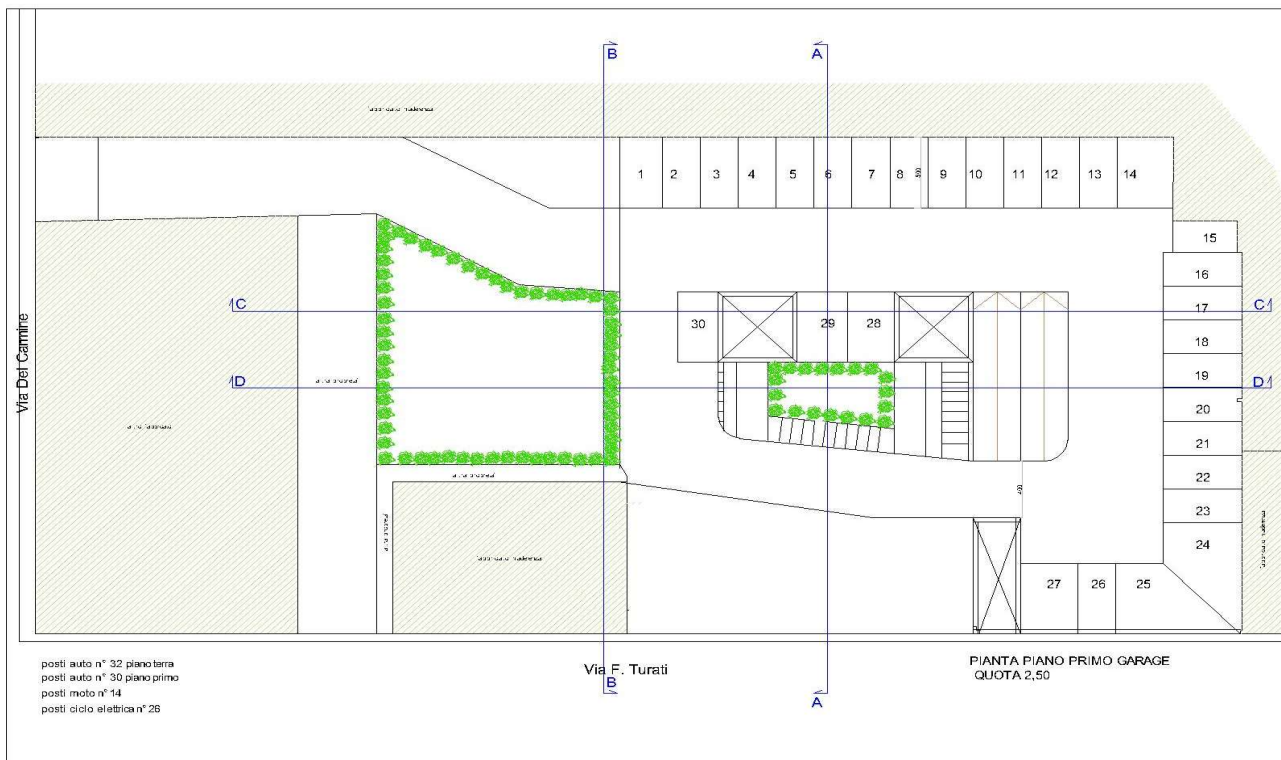
		Stato attuale	Progetto	note
DESCRIZIONE		complesso cinematografico	n° 1 fabbricato residenziale (+ uffici)	
SUP. COMPARTO	m ^q	1644,30	1.644,30	
QUOTA s.l.m.	m	3,20	3,20	
SUP. COPERTA	m ^q	1.354,00	921,00	
SUL	m ^q	2.461,80	1.506,50	
VOL	mc	17.531,00	7.558,00	
SUP. SCOPERTA	m ^q	290,00	723,00	di cui: SUP. VERDE 378,00
H MAX	m	15,40	15,00	l'h max è calcolata: - per l'edificio esistente in relazione al corpo principale della sala cinematografica; - per i nuovi edifici in relazione alla quota della gronda.
AB. EQUIVALENTI	n°	1.500/30= 50 (1ab ogni 30 utenti)	61	Gli ab. Equivalenti sono calcolati in relazione al DI 1444/68 ovvero 1 ab. eq./25 mq SUL. (Se calcolati in relazione al vol = 94 ab. eq.)
SISTEMA DI DEPURAZIONE		Allaccio alla fognatura mista su via Turati	Allaccio alla fognatura mista su via Turati e su via del Carmine	
DESTINAZIONE URBANISTICA		Parcheggio	- Parcheggio - Residenziale Uffici privati fino ad un max del 10% della SUL	La dest. Urb. Vigente deriva dalla Del. C.C. n° 11 del 04.04.2013
VINCOLI		Idrogeologico Paesaggistico Archeologico	Idrogeologico Paesaggistico Archeologico	
PERICOLOSITA' IDRAULICA		P3 da PGRA P3 da PRI	P3 da PGRA P3 da PRI	Il battente idraulico è pari a 4,22 m
PERICOLOSITA' GEOLOGICA		3a	G3	La pericolosità geologica dello stato di progetto è assegnata a seguito delle indagini eseguite
PERICOLOSITA' SISMICA		P3	P3	
Piano Strutturale		Sub sistema funzionale aree per servizi	Sub sistema funzionale aree per servizi	Vedi analisi di coerenza

Si riportano di seguito gli schemi di progetto del PdR

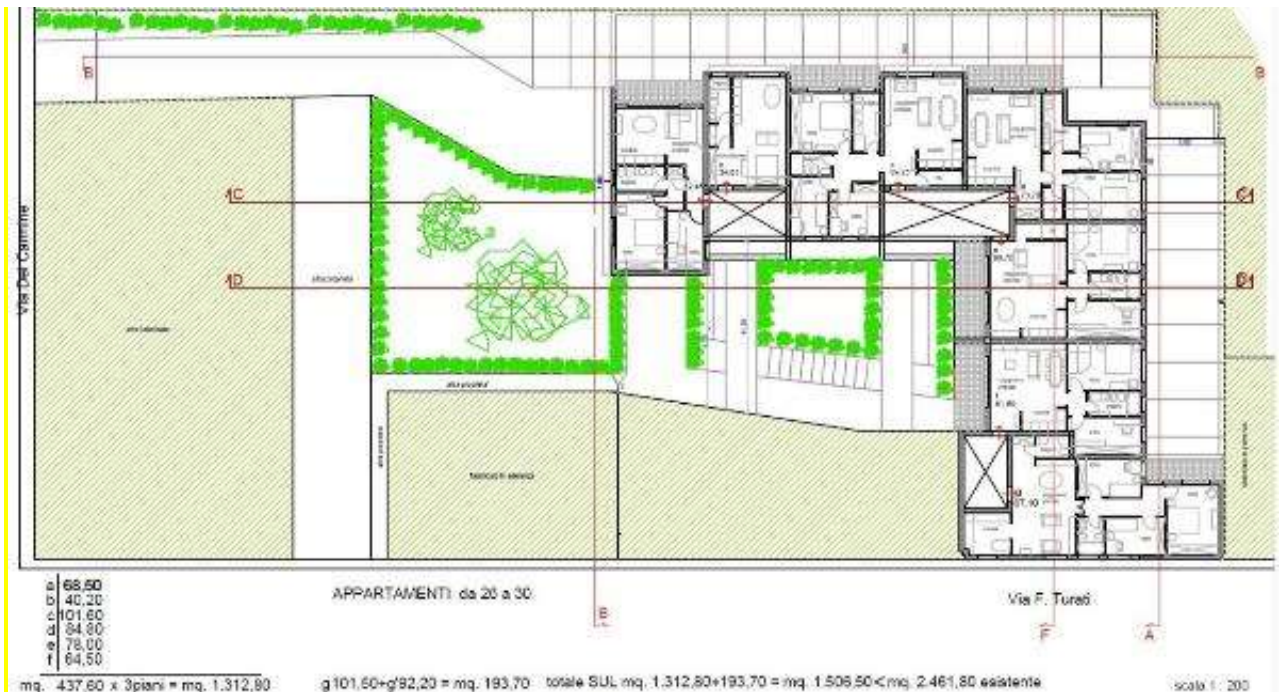
PIANO TERRA



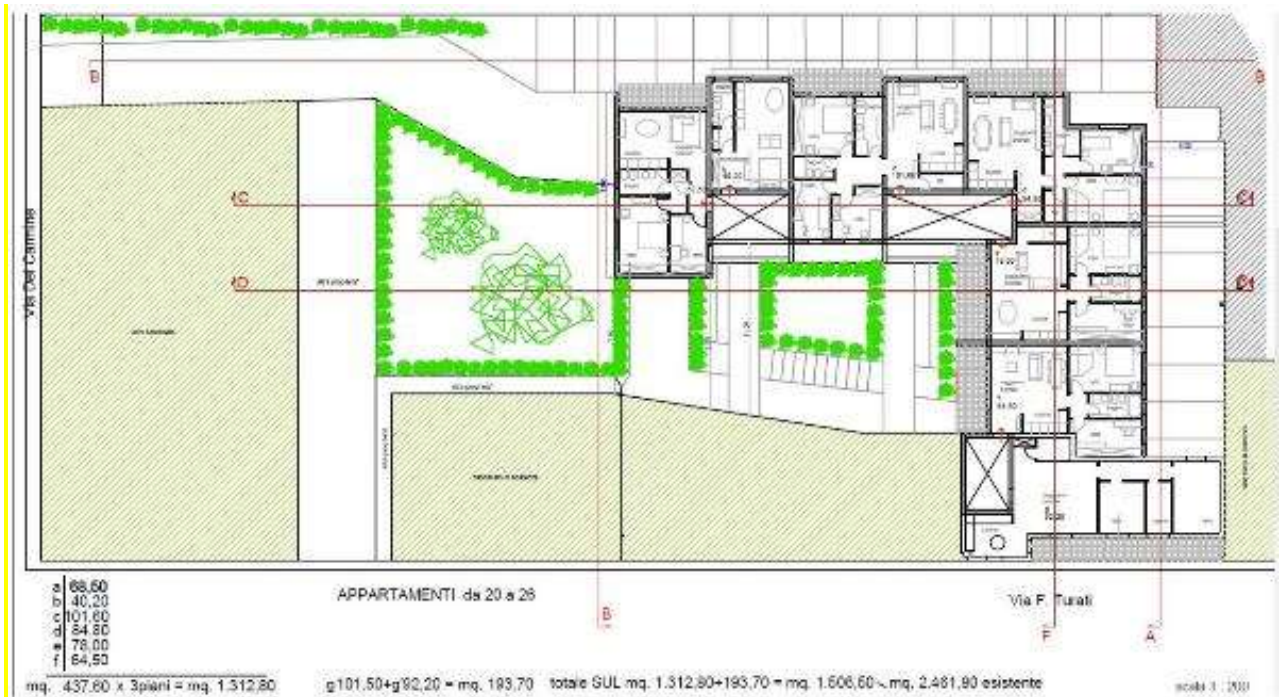
PIANO 1



PIANO 2



PIANO 3



SEZIONE-PROSPETTO INTERNO



6. VERIFICA DI COERENZA

La verifica della coerenza della variante urbanistica - PdR viene eseguita con i piani urbanistici gerarchicamente sovraordinati ed i Piani di settore selezionati in funzione delle specificità dell'intervento. Nelle tabelle seguenti si riportano i parametri di comparazione e i risultati della verifica di coerenza suddivisi per tipologia di piano urbanistico.

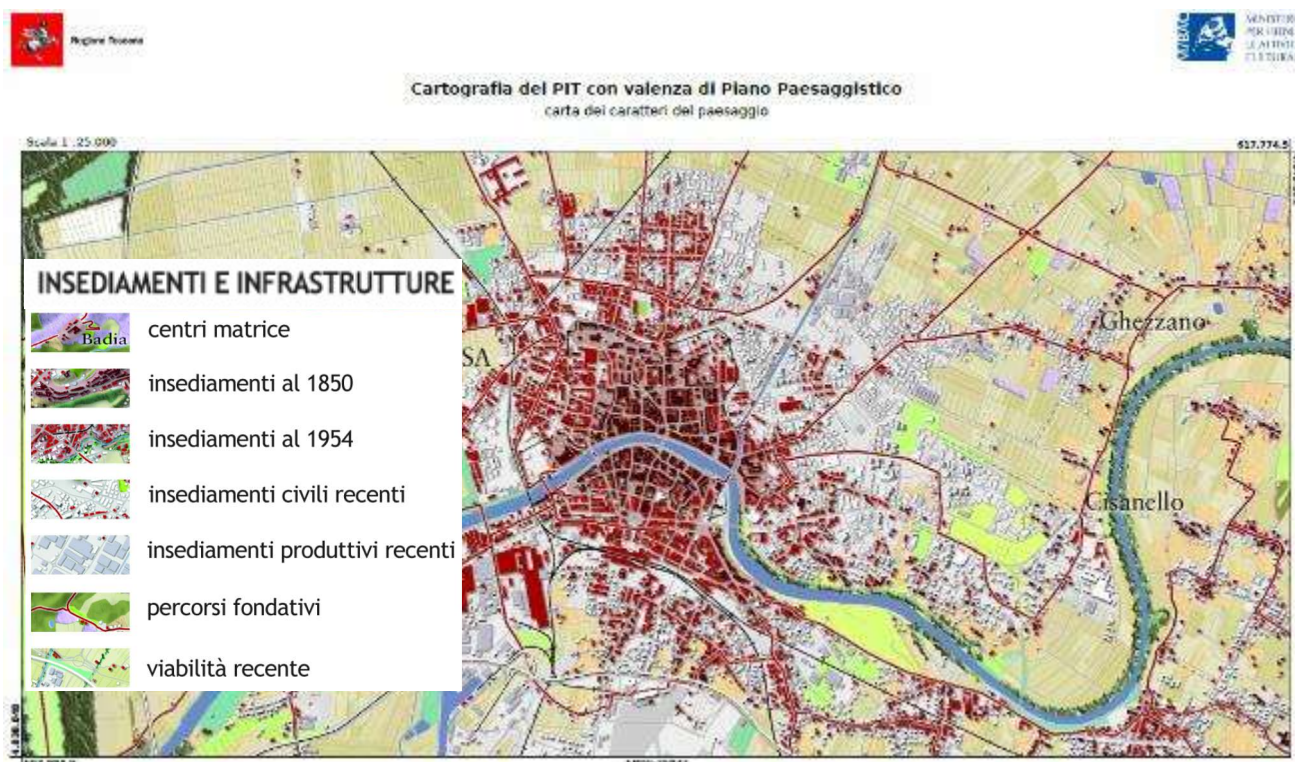
6.1 Piano Indirizzo Territoriale – Piano Paesaggistico Regionale della Toscana

Ai fini della verifica della coerenza sono stati presi in esame:

- La **disciplina di piano** (Capo II - Disciplina delle invarianti strutturali, Capo III - Disciplina degli ambiti di paesaggio e Capo IV - Disciplina dei beni paesaggistici e degli ulteriori contesti);
- la **scheda di ambito paesaggistico n. 8 Piana Livorno-Pisa- Pontedera** (in particolare gli indirizzi per le politiche e gli obiettivi di qualità e direttive).

L'abaco dell'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali" contiene obiettivi specifici relativi ai morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee che, ai sensi del comma 2, lettera b, dell'articolo 4, integrano gli obiettivi di qualità di cui alla disciplina d'ambito.

Dalla descrizione interpretativa della scheda di ambito n. 8 sono estrapolate le seguenti



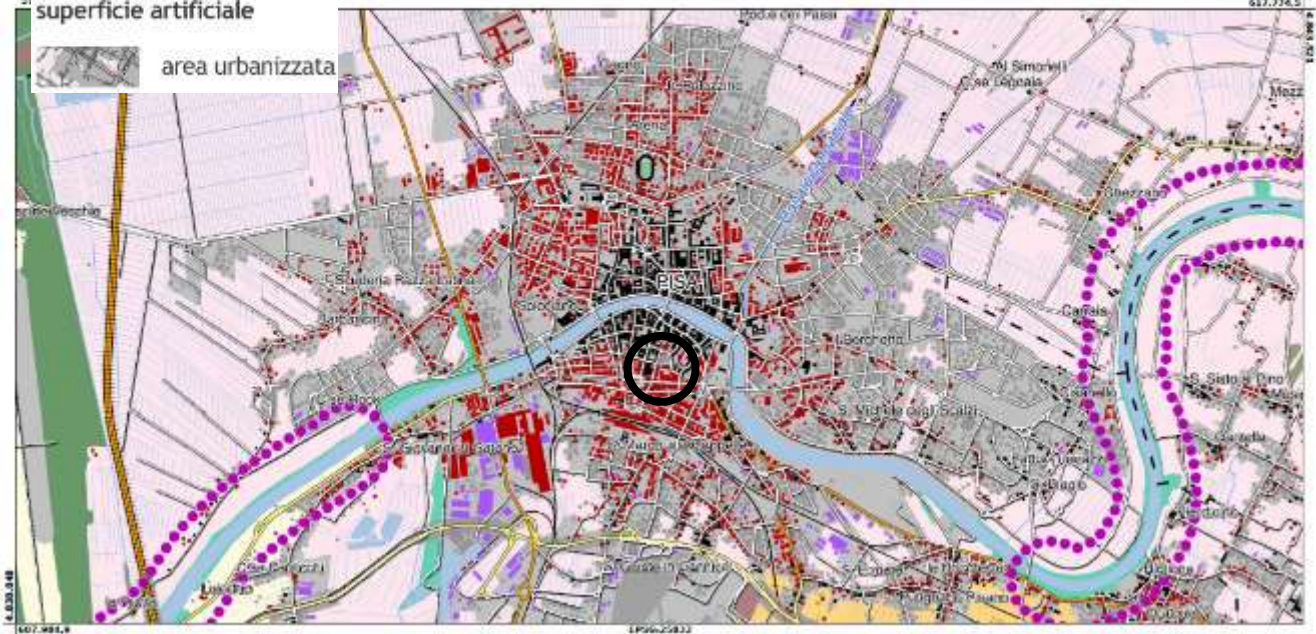
cartografie a carattere descrittivo del territorio urbano di riferimento del comparto oggetto di variante urbanistica:



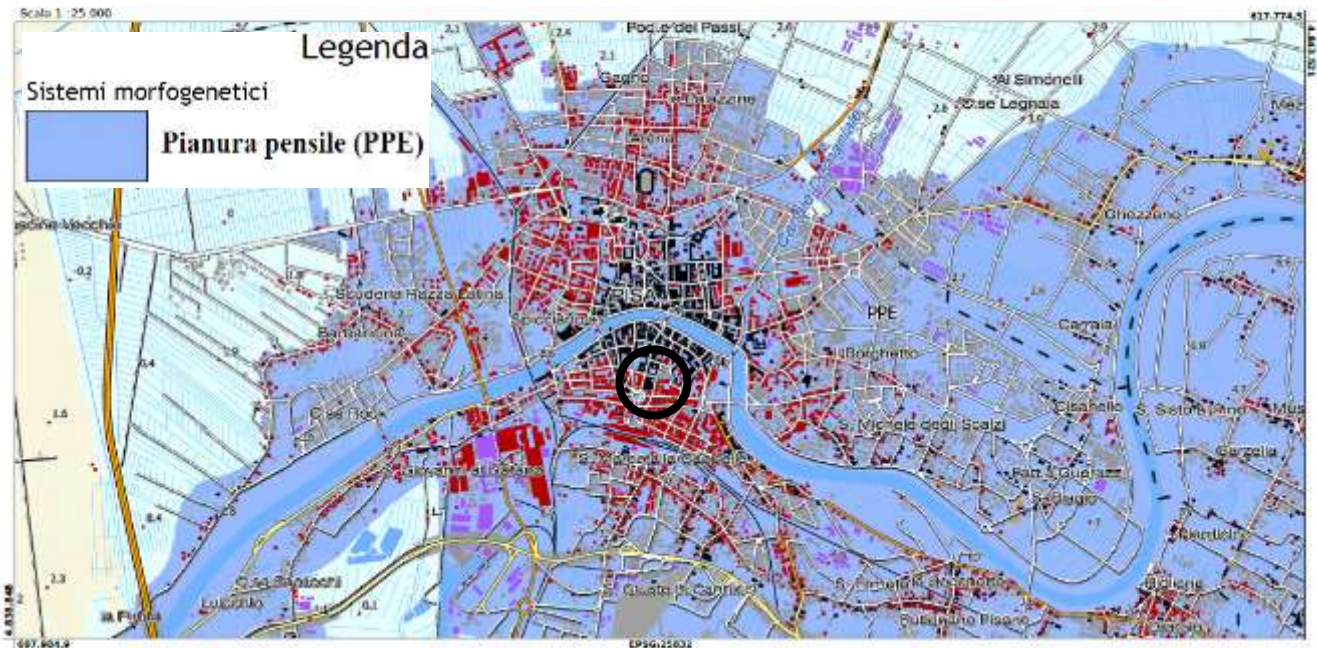
Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico

carta della rete ecologica

ELEMENTI STRUTTURALI DELLA RETE ECOLOGICA superficie artificiale





Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico
carta dei sistemi morfogenetici



Coerenza con la DISCIPLINA DI PIANO

Disciplina di Piano	Coerenza	Variante urbanistica
<p>Articolo 9 - Definizione e obiettivi generali dell'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali"</p> <p>2. L'obiettivo generale concernente l'invariante strutturale di cui al presente articolo è la salvaguardia e valorizzazione del carattere policentrico e delle specifiche identità paesaggistiche di ciascun morfotipo insediativo che vi concorre. Tale obiettivo viene perseguito mediante:</p> <p>a) la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale, nonché delle reti (materiali e immateriali), il recupero della centralità delle loro morfologie mantenendo e sviluppando una complessità di funzioni urbane di rango elevato;</p> <p>b) la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;</p> <p>...</p>		<p>La variante urbanistica è finalizzata al recupero di una porzione di tessuto urbano inserito nel tessuto storico della città di Pisa</p>

<p>Articolo 10 - Disposizioni per i centri e i nuclei storici</p> <p>1. Gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica dei comuni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tutelano e valorizzano l'identità materiale e multifunzionale dei centri, nuclei, aggregati storici e ne disciplinano a tal fine le trasformazioni; - assicurano, anche attraverso iniziative di valorizzazione, la permanenza dei valori storico-testimoniali e dei caratteri architettonici degli insiemi territoriali definiti dalla presenza di pievi, borghi e fortificazioni, sistemi di ville-fattoria, e dalla persistenza delle relazioni tra questi e le loro pertinenze. A tal fine provvedono altresì: <p>...</p> <p>c) ad una progettazione degli assetti urbani che risulti coerente con le regole insediative storiche, con la conformazione orografica del territorio e con la consistenza dimensionale in rapporto dell'insediamento storico esistente;</p> <p>...</p> <p>g) alla non compromissione della permanenza degli abitanti e del ruolo della città come centro civile delle comunità ad essa afferenti. In relazione alle trasformazioni dirette e indirette conseguenti ai carichi indotti dai flussi turistici.</p>		<p>La variante urbanistica è finalizzata al recupero di una porzione di tessuto urbano inserito nel tessuto storico della città di Pisa, utilizza un linguaggio compositivo ed architettonico coerente con le regole insediative storiche ed è finalizzata alla reintroduzione, all'interno del centro di Pisa, di abitanti stabili.</p>
<p>Articolo 12 - Disposizioni relative alle invariati strutturali</p> <p>1. Nell'elaborazione e nell'applicazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, nonché dei piani e programmi che producono effetti territoriali la Regione e gli enti territoriali competenti, in coerenza con quanto disposto dalla L.R.65/2014 e dall'articolo 149 del Codice, perseguono l'insieme degli obiettivi generali di cui agli articoli 7, 8, 9, 11 e le disposizioni richiamate all'articolo 10.</p> <p>2. La Regione e gli enti territoriali competenti, nel perseguire gli obiettivi generali di cui al comma 1, si avvalgono del quadro conoscitivo e interpretativo contenuto nei diversi elaborati di piano.</p> <p>3. Nella formazione degli strumenti della pianificazione urbanistica, i Comuni</p>		<p>La variante urbanistica si avvale del Q.C. del PIT-PPR, del PTCP e del PS in coerenza con le indicazioni del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e della LRT 65/2014.</p>

perseguono gli obiettivi specifici relativi a ciascun morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee, di cui al relativo abaco dell'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali", al fine di qualificare i tessuti urbani e il disegno dei loro margini.

Nella di ambito n. 8 sono riportati, per ciascuna invariante I seguenti valori e criticità:

Invariante strutturale: I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici

Sintesi dei valori idro-geo-morfologici



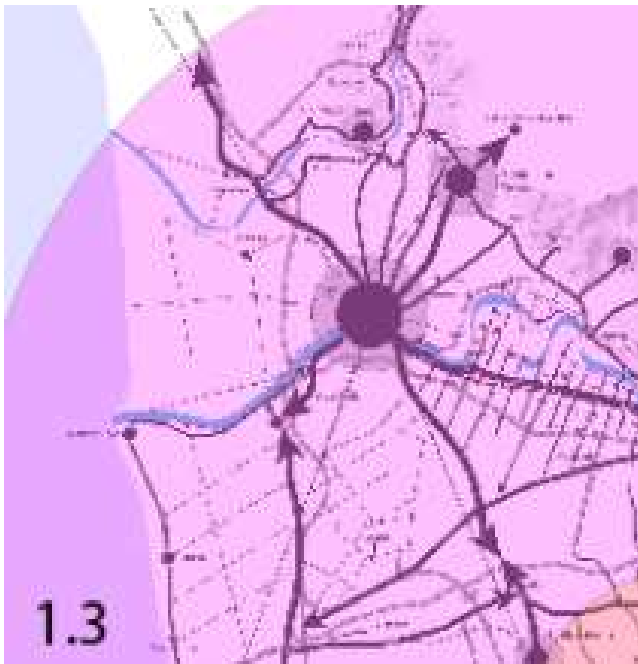
Ricarica di acquiferi critici

Sintesi delle criticità idro-geo-morfologiche

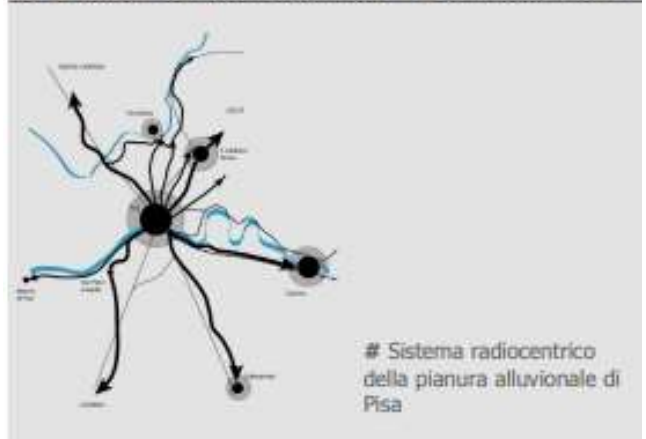


Consumo di suolo con rischio di impoverimento e inquinamento degli acquiferi

Invariante strutturale: Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali



1.3 - Piana Pisa-Livorno-Pontedera | figure componenti



Valori

- "Le reti di città storiche identificate nella carta delle Figure componenti i morfotipi insediativi":
 - Il Sistema radiocentrico della pianura alluvionale di Pisa, con il suo centro storico medievale, i lungofiume e la radiale di strade in uscita di collegamento con i centri a corona;



Morfotipo urbano di riferimento TR3

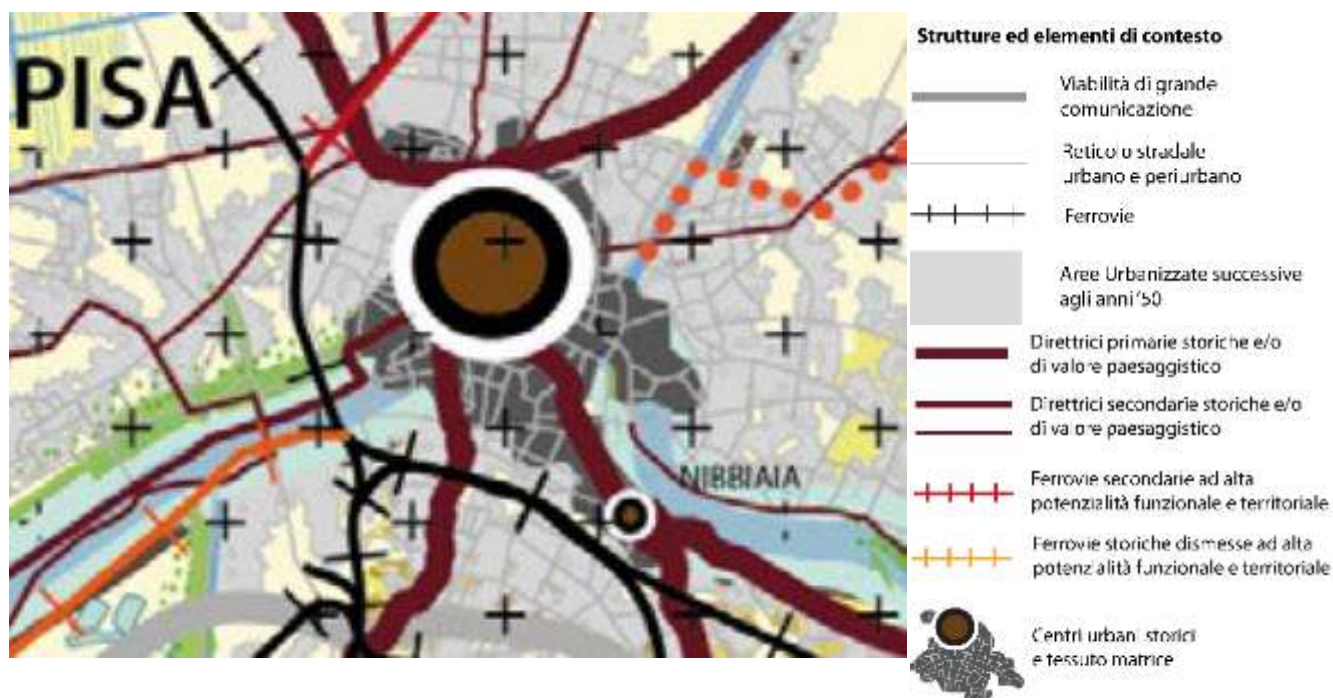
L'allegato 2, "Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea" riporta al Morfotipo urbano di riferimento TR3:

T.R.3. Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali...

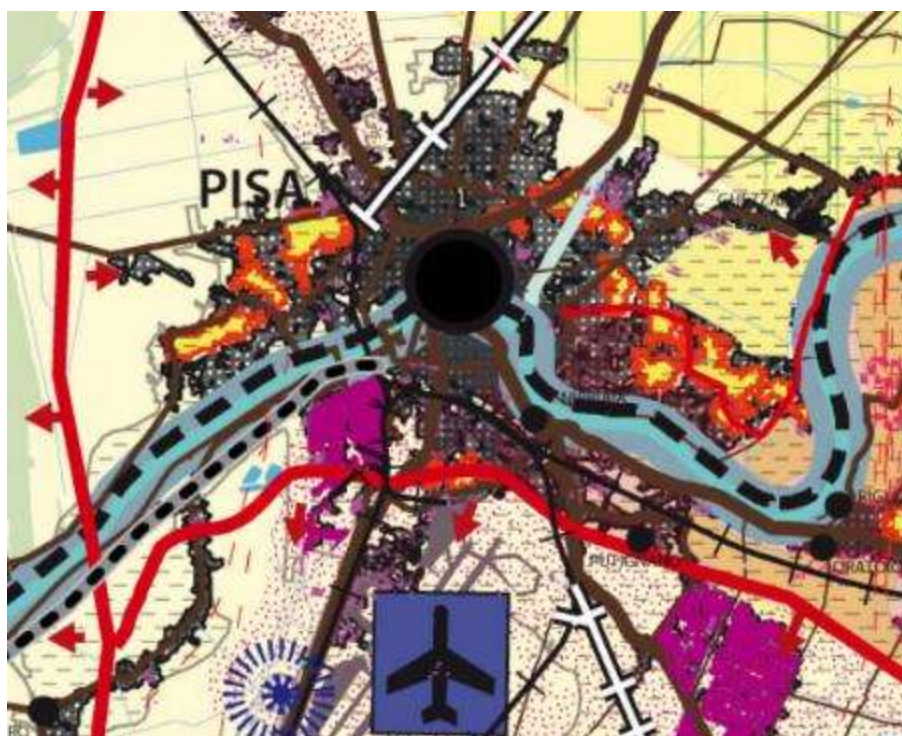
Sono "Tessuti a densità variabile, propri delle grandi espansioni dagli anni '60 in poi, organizzati in isolati irregolari per forme e dimensioni, caratterizzati da edifici in blocchi di diverse forme e volumetrie, collocati su lotti con geometrie e dimensioni diversificate, con ampi spazi di pertinenza, distribuiti tra superfici di servizio all'edificio (accessi carrabili e corti di servizio) e spazi semipubblici sistemati a verde o pavimentati. (...) Collocazione e margini: spesso tali tessuti sono posizionati in aree periurbane. Il margine è rappresentato nella maggior parte dei casi da una strada. Nei casi di interventi inglobati da edificato tale strada pone in relazione tale tessuto con gli altri tipi di urbanizzazione, nei casi di contatto con aree aperte la strada segna il limite con il territorio aperto, con cui non instaura alcun tipo di relazione.




I tessuti TR1, TR2 e TR3 non sono stati trattati e non sono state indicate le linee guida per la loro riqualificazione paesaggistica, per il fatto di non avere generalmente margini a contatto con gli spazi urbani o naturali.

Interpretazione di sintesi: valori




Interpretazione di sintesi: criticità




-  Alterazione degli ecosistemi fluviali con interruzioni del continuum ecologico
-  Consumo di suolo relativo all'urbanizzazione successiva agli anni '50 con margini prevalentemente di bassa qualità
-  Conurbazione lineare con chiusura dei varchi residui

La scheda dell'ambito n. 8 riporta, tra gli indirizzi per le politiche, gli obiettivi di qualità e le direttive con le quali viene compilata la matrice di coerenza perchè tali indicazioni (contenute nella Sezione 6.1 "Disciplina d'uso") sono parte integrante della disciplina di piano.


Viene pertanto di seguito riportata la matrice per la verifica di coerenza con la **SCHEDA DI AMBITO PAESAGGISTICO N. 8 LIVORNO – PISA – PONTEDERA**








Sezione 6.1 - Disciplina d'uso	Coerenza	Variante urbanistica
<p>Obiettivo 1 Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico-testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno...</p> <p>Direttive correlate Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:</p> <p>...</p> <p>1.2 - riqualificare le grandi conurbazioni della piana, con particolare riferimento a</p>		<p>L'obiettivo della variante è quello di recuperare una parte di tessuto urbano degradato evitando,</p>




<p>quelle lineari tra Pisa e Pontedera, Ponsacco-Pontedera, al triangolo Bientina-Pontedera- Cascina, all'area a sud dello Scolmatore dell'Arno, alla zona dell'Interporto di Guasticce e all'area a nord del Serchio tra Nodica, Vecchiano e Pontasserchio, evitare ulteriori saldature lineari, mantenere e recuperare i varchi esistenti;</p> <p>1.3 – assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;</p> <p>1.4 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa nel territorio rurale (con particolare riferimento all'area compresa tra Pisa e Vecchiano), definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi;</p> <p>...</p>		<p>per il nuovo insediamento a carattere residenziale, ulteriore consumo di suolo.</p> <p>La progettazione del PdR e degli edifici da insediare nel comparto di recupero è coerente con i tipi edilizi, i materiali, i colori e le altezze propri del contesto urbano nel quale è inserito.</p> <p>L'obiettivo della variante è quello di recuperare una parte di tessuto urbano degradato evitando, per il nuovo insediamento a carattere residenziale, ulteriore consumo di suolo.</p>
---	---	--



E' stata inoltre presa in esame la **scheda del vincolo paesaggistico DM 236/1957** (Sezione 4 – Elementi identificativi, identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza-trasformazione, disciplina d'uso articolata in Indirizzi, Direttive e Prescrizioni d'uso).

Gli “immobili ed aree di notevole interesse pubblico” (individuate ai sensi dell’art.134, comma 1, lettera a) e b) dell’art. 136 del Codice) sono disciplinati dall’Elaborato di Piano 8B “Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt.134 e 157 del Codice” che fissa gli obiettivi con valore di indirizzo da perseguire, le direttive da attuare e le prescrizioni d’uso da rispettare che costituiscono parte integrante della disciplina di piano. Si riporta, pertanto, la matrice per la verifica di coerenza con la SCHEDA DEL VINCOLO PAESAGGISTICO DM 236/1957.

Sezione 4 Scheda di vincolo	Coerenza	Variante urbanistica
a - obiettivi con valore di indirizzo		
2.a.1. Conservare il valore paesaggistico della vegetazione che caratterizza le aree verdi pubbliche e private all'interno del centro storico di Pisa.		L'area è stata fortemente alterata e non conserva alcun valore paesaggistico originario. L'obiettivo della variante è quello di riqualificare l'area libera a carattere residuale

2.a.2. Conservare gli elementi architettonici, gli elementi decorativi e d'arredo che individuano e caratterizzano le tipologie dei giardini storici.		esistente e di reintrodurre nel tessuto urbano un'area verde e di ricreare valori paesaggistici ed ambientali mediante progettazione specifica.
3.a.1. Conservare le aree verdi (orti e giardini storici, piazze) pubbliche e private presenti nel centro storico di Pisa.		
4.a.1. Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono verso giardini, orti e piazze dalla viabilità cittadina e dai principali monumenti (Torre pendente, campanili, palazzi e giardini storici, cinta muraria, ecc.).		L'obiettivo della variante è di riqualificare l'area libera esistente aprendo, se possibile, un punto di vista dalla viabilità pubblica.
4.a.2. Salvaguardare la visibilità delle aree tutelate verso edifici in genere, anche se privi di specifico interesse storico, ma ricompresi nei con visivi del contesto urbano tutelato.		L'obiettivo della variante è di riqualificare l'area libera esistente rendendo visivamente fruibile l'area dall'edificato circostante.
b - direttive		
2.b.1 Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione e negli atti di governo del territorio e nei piano di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a definire strategie, misure discipline/regole volte ad assicurare il mantenimento e, ove necessario, la sostituzione e il reimpianto della vegetazione arborea e arbustiva che caratterizza le aree verdi		La variante, nella scheda-norma fa proprio l'indirizzo e l'atto di governo esplicitandolo in termini di indicazioni normative
3.b.1. Riconoscerne i caratteri morfologici, tipologici, architettonici delle aree verdi presenti nel centro storico di Pisa;		L'analisi svolta indica la sussistenza di condizioni di degrado che si intendono eliminare incrementando il livello di qualità
3.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a: - orientare gli interventi di restauro e di manutenzione verso la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici e identitari propri degli orti, dei giardini storici e piazze incrementando il livello di qualità là dove sussistono situazioni di degrado; - assicurare la compatibilità tra forme del riuso, destinazioni d'uso e caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza; - assicurare il corretto uso delle aree pertinenziali, la sistemazione della viabilità di servizio, i percorsi interni e l'impianto di vegetazione arborea; - assicurare il mantenimento delle aree libere e a verde che qualificano il tessuto urbano storico e in stretta relazione		La variante, nella scheda-norma fa proprio l'indirizzo e l'atto di governo esplicitandolo in termini di indicazioni normative

<p>funzionale e percettiva con lo stesso, situate a margine dell'edificato storico e intercluse nel tessuto edilizio storico, conservandone i caratteri tradizionali, la consistenza e la qualità urbana</p>		
<p>4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <p>...</p> <ul style="list-style-type: none"> - prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici e urbani indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali; - prevedere idonei sistemi di illuminazione delle aree verdi, e dei contesti urbani tali da valorizzarne le qualità storiche e paesaggistiche. 		<p>La variante, nella scheda-norma fa proprio l'indirizzo e l'atto di governo lo esplicita in termini di indicazioni normative</p>
c - prescrizioni		
<p>2.c.1. Non sono ammessi interventi che possano ridurre il valore paesaggistico dei giardini, degli orti storici. In tal senso è ammessa la sostituzione degli elementi vegetazionali con patologie mediante reimpianto della vegetazione arborea rispettando la medesima consistenza e disposizione o attuando progetti coerenti con i caratteri compositivi originari anche ripristinando antiche piantumazioni perdute, secondo i criteri di restauro dei giardini storici laddove necessario.</p>		<p>Non sono presenti valori paesaggistici storici, la variante ha come obiettivo quello di ricreare valori paesaggistici ed ambientali mediante un nuovo progetto di verde.</p>
<p>3.c.1. Sono ammessi interventi sulle aree verdi all'interno del centro storico di Pisa a condizioni che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Siano eliminate le masse arboree improprie presenti negli orti, nei giardini storici, nelle piazze; - Sia mantenuto l'impianto storico-tipologico di tali aree garantendo negli interventi di restauro di elementi accessori e altri manufatti, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti con i valori espressi dall'edilizia locale e con i caratteri storici delle aree medesime; - Gli interventi di restauro e di manutenzione dei giardini dimostrino, attraverso studi e appropriata documentazione storica, il rispetto dei caratteri originari di tali aree; - Non vengano ridotti, alterati o compromessi i caratteri storici-botanici e artistici propri di molti giardini e aree verdi presenti all'interno del tessuto edilizio 		<p>E' prevista l'eliminazione delle masse arboree improprie</p> <p>Non è riconoscibile un impianto storico-tipologico dell'area oggetto di vincolo. Le norme di intervento sono finalizzate alla determinazione di una complessiva riqualificazione dell'area scoperta, nel rispetto dei valori e delle condizioni dell'edilizia circostante.</p> <p>Non è riconoscibile un impianto storico tipologico né sono identificabili caratteri originari dell'area.</p> <p>L'atto di governo è finalizzato alla liberazione dell'area da manufatti impropri ed estranei alle esigenze di qualificazione del verde</p>

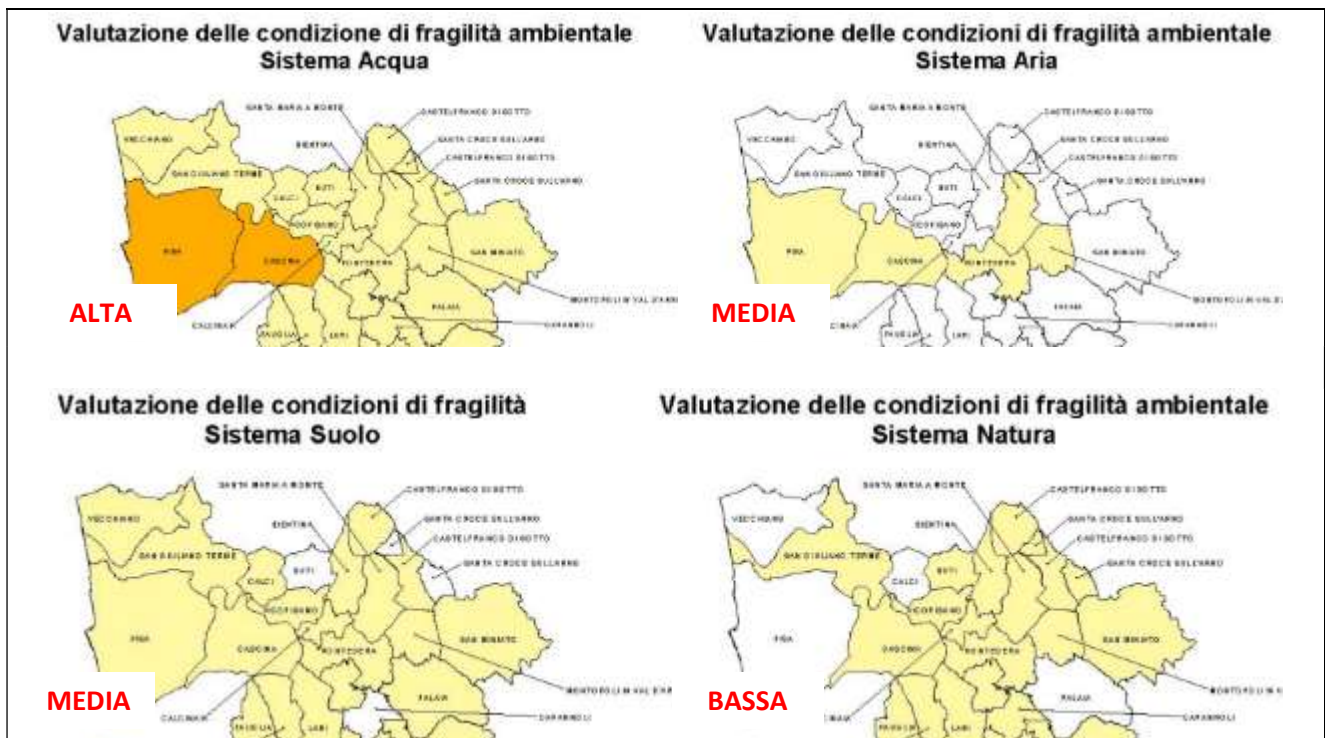
<p>storico della città. In questo senso non sono ammesse occupazioni di suolo permanenti che interessino tali beni;</p> <p>- Siano mantenuti i percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo nonché il sistema del verde (vegetazione arborea e arbustiva, aiuole);</p> <p>...</p>		<p>Non sono presenti percorsi interni storici. L'atto di governo è indirizzato a ricreare valori paesaggistici ed ambientali mediante un nuovo progetto di verde.</p>
<p>4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.</p>		<p>L'atto di governo è finalizzato alla liberazione dell'area da manufatti impropri ed estranei alle esigenze di qualificazione del verde. In ogni caso non sono rilevabili visuali panoramiche, trattandosi di area interna all'edificato.</p>
<p>4.c.2. Gli interventi su edifici che non rivestono specifico interesse storico ma che siano posti nei con visivi da e verso le aree tutelate dovranno tenere conto delle esigenze generali di decoro urbano</p>		<p>L'atto di governo è finalizzato alla liberazione dell'area da manufatti impropri ed estranei alle esigenze di qualificazione del verde, senza ulteriore edificazione.</p>

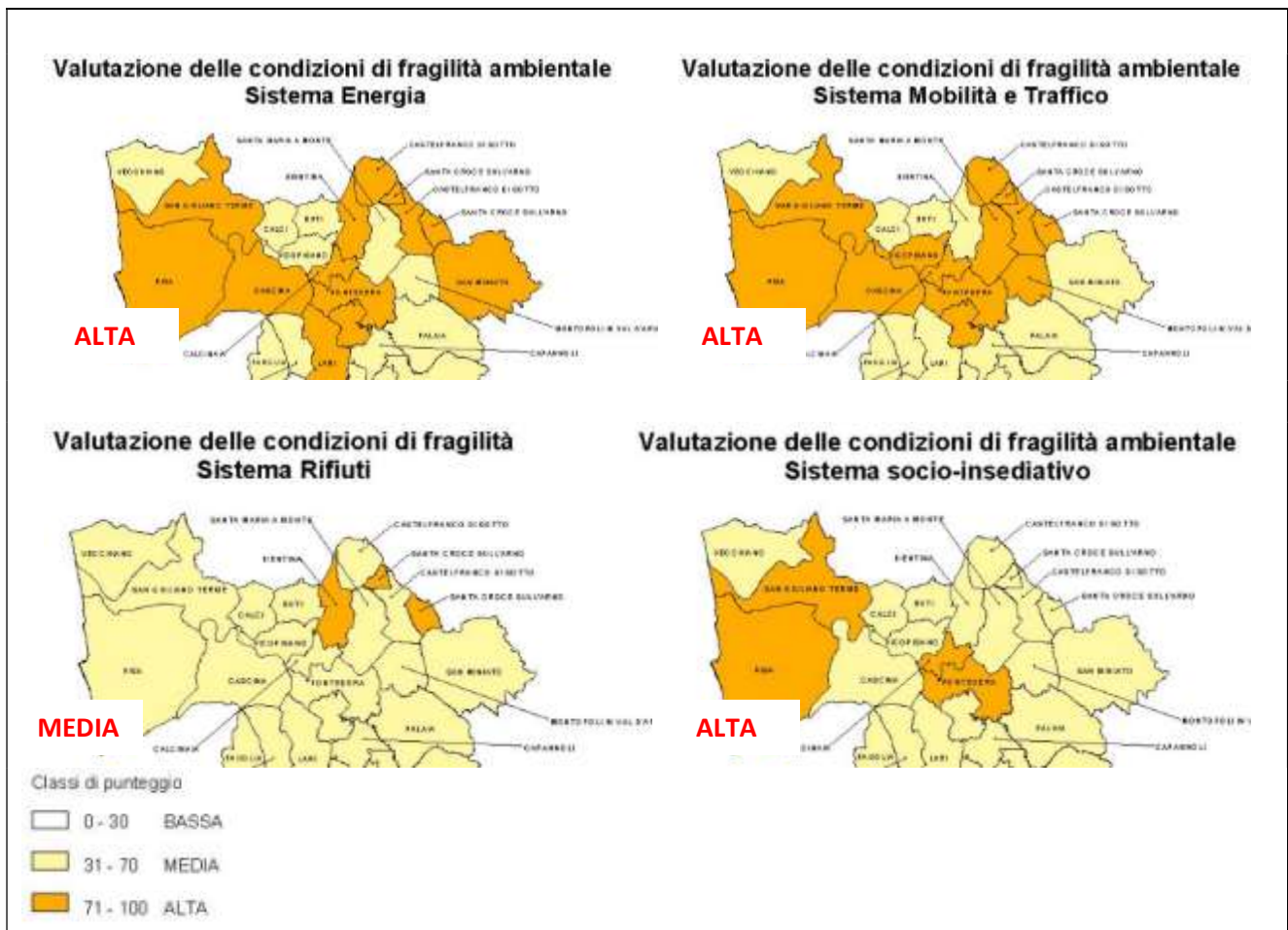
Le matrici di coerenza con la disciplina del PIT-PPR non evidenziano alcun elemento di incoerenza con le norme specifiche che interessano l'attuazione del PdR in variante al vigente RU del Comune di Pisa.

6.2 Piano Territoriale Coordinamento Provincia di Pisa







Si riportano di seguito gli estratti della tavola Q.C.15 “Condizioni di fragilità ambientali del territorio” del PTCP di Pisa che interessano il Comune di Pisa, in relazione alle quali sono stati selezionati gli artt. Del PTCP di interesse per la verifica di coerenza:










P.T.C.P. Pisa - N.T.A.	Coerenza	Variante urbanistica
<p>art. 11.2 Sistema della pianura dell'Arno: Città ed insediamenti – Obiettivi Costituiscono obiettivi specifici per le città e gli insediamenti urbani di questo sistema territoriale, ... 11.2.16 la garanzia della disponibilità del patrimonio abitativo secondo criteri di maggiore coerenza rispetto alle reali necessità;</p>	👍	L'intervento prevede la reintroduzione di abitazioni permanenti in relazione ai reali bisogni di residenza riscontrati per la città di Pisa.
<p>art. 32 Nuclei urbani storici 32.1 Nell'ambito dei nuclei urbani storici i Piani Strutturali distinguono: ... b) le parti del territorio nelle quali le suddette caratteristiche e regole sono state rilevantemente e diffusamente alterate e contraddette ... 32.3 Relativamente alle parti del territorio di cui alla lettera b) del comma 1, gli strumenti di pianificazione generali comunali prevedono la ricostituzione delle individuate caratteristiche e la riapplicazione delle individuate regole conformative, mediante trasformazioni degli elementi fisici e dei loro</p>	👍	L'intervento prevede la ricostituzioni di una porzione di tessuto residenziale in coerenza con le regole insediative della porzione di città in cui viene inserito.




<p>insiemi in cui, e per quanto, esse sono state alterate e contraddette</p> <p>...</p> <p>32.6 Deve essere perseguito il mantenimento, o il ripristino, di utilizzazioni per funzioni connesse a quella abitativa in termini di efficiente equilibrio con la funzione abitativa stessa.</p>		
<p>Art.38 - Il sistema acqua art. 38.3 Fabbisogni civili</p> <p>...</p> <p>Deve, comunque, essere prevista:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la razionalizzazione del sistema acquedottistico e il risanamento degli acquedotti inefficienti, anche al fine di ridurre le perdite ai valori tecnicamente accettabili (non più del 20%) e di eliminare ogni problema di deficit idrico; - la razionalizzazione dei consumi di acqua idropotabile, attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi delle risorse idriche, riservando prioritariamente le acque di migliore qualità d'uso per il consumo umano e abbandonando progressivamente il ricorso ad esse per usi che non richiedono elevati livelli qualitativi. <p>Dovranno, in ogni caso, essere rispettate le prescrizioni di risparmio idrico definite dalla vigente normativa nazionale e regionale in materia di risorse idriche.</p>		<p>L'intervento è subordinato alla realizzazione di nuovi allacci alla rete acquedottistica esistente e prevede, se necessario, la revisione dell'esistente rete di adduzione provvedendo all'utilizzo di sistemi di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi e il rispetto di prescrizioni specifiche per il risparmio idrico.</p>
<p>art. 38.4 Copertura del servizio depurativo delle acque reflue e carico inquinante</p> <p>...</p> <p>Deve, comunque, essere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - soddisfatta la necessità complessiva di depurazione, favorendo, in particolare per le piccole comunità, laddove esistano spazi adeguati, il ricorso a sistemi di fitodepurazione. Per le acque reflue di case o ville isolate, laddove non sia possibile e/o economicamente conveniente il collegamento alla pubblica fognatura, si dovrà ricorrere a sistemi individuali di smaltimento (trattamenti preliminari con fosse settiche o fosse Imhoff e subirrigazione, piccoli impianti di tipo aerobico al servizio di più abitazioni e subirrigazione, stagni di ossidazione o fitodepurazione), tenendo conto, nella 		<p>L'intervento è subordinato alla realizzazione di un adeguato sistema di smaltimento dei reflui rispettando le prescrizioni per la depurazione definite dalla normativa vigente.</p>

<p>progettazione degli stessi, della vulnerabilità idrogeologica; ... Dovranno, in ogni caso, essere rispettate le prescrizioni per la depurazione definite dalla vigente normativa nazionale e regionale in materia di risorse idriche.</p>		
<p>Art.39 - Il sistema aria art. 39.3 Emissioni da traffico veicolare Gli strumenti urbanistici comunali devono subordinare gli interventi di trasformazione relativi alla rete infrastrutturale, gli interventi che prevedano nuovi insediamenti o ampliamenti di esistenti, nonché gli interventi di riordino funzionale degli insediamenti, al soddisfacimento delle seguenti condizioni: - controllo periodico della qualità dell'aria in prossimità delle strade ad intenso traffico veicolare; - conservazione della qualità dell'aria, affinché non si verifichino superamenti dei livelli di attenzione e di allarme e degli obiettivi di qualità fissati dalla vigente normativa nazionale e regionale, attraverso la riduzione dei flussi di traffico veicolare (potenziamento del servizio di trasporto pubblico, realizzazione di piste ciclabili, realizzazione di percorsi pedonali, ecc...); - prioritaria valutazione e adozione di misure finalizzate alla riduzione delle emissioni inquinanti nella definizione dei piani urbani del traffico, degli interventi di riorganizzazione e razionalizzazione del traffico, e nelle scelte localizzative delle funzioni.</p>		<p>Per l'attuazione dell'intervento si fa riferimento ai dati ambientali relativi al monitoraggio della qualità dell'aria raccolti da ARPAT. L'area oggetto di trasformazione è ubicata in zona a traffico limitato e sarà dotata di parcheggi per cicli, motocicli ed auto; nelle immediate vicinanze è inoltre presente la rete di trasporto pubblico urbano ed extraurbano.</p>
<p>art. 39.4 Emissioni di origine civile Gli strumenti urbanistici comunali devono subordinare le nuove previsioni relative alla residenza e alle attività a questa collegate, alla conservazione della qualità dell'aria e degli obiettivi di qualità fissati dalla vigente normativa nazionale e regionale, affinché non si verifichino superamenti dei livelli di attenzione e di allarme attraverso la stabilizzazione delle emissioni inquinanti e climalteranti derivanti dai consumi di fonti energetiche, con interventi di razionalizzazione dei consumi stessi, così come indicato nella normativa relativa ai consumi di fonti energetiche, di cui ai</p>		<p>Per l'attuazione dell'intervento si fa riferimento ai dati ambientali relativi al monitoraggio della qualità dell'aria raccolti da ARPAT e saranno adottati tutti gli accorgimenti necessari a ridurre le emissioni.</p>

<p>successivi paragrafi relativi al sistema energia.</p>		
<p>40.2 Criteri per il risparmio energetico disciplina per energie rinnovabili 40.2.1 Disciplina del risparmio energetico negli insediamenti civili ... 40.2.1.3 Sulla base dell'analisi precedente i piani strutturali prevederanno per i loro strumenti attuativi che il lay-out delle strade, dei lotti da edificare e dei singoli edifici dovrà tendere a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantire un accesso ottimale alla radiazione solare per tutti gli edifici, in modo che la massima quantità di luce naturale risulti disponibile anche nella peggiore giornata invernale (21 dicembre); - consentire che le facciate ovest degli edifici possano essere parzialmente schermate da altri edifici o strutture adiacenti per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale; - garantire accesso al sole per tutto il giorno per tutti gli impianti solari realizzati o progettati o probabili (tetti di piscine, impianti sportivi, strutture sanitarie o altre con elevati consumi di acqua calda sanitaria); - trarre vantaggio dei venti prevalenti per strategie di ventilazione/raffrescamento naturale degli edifici e delle aree di soggiorno esterne (piazze, giardini ecc.); - predisporre adeguate schermature di edifici ed aree di soggiorno esterne dai venti prevalenti invernali; - ridurre l'effetto "isola di calore" mediante un'opportuna progettazione del verde ed attraverso il controllo dell'arredo delle superfici di pavimentazione pubblica. <p>40.2.1.4 I Comuni sono altresì tenuti, nell'ambito dei propri piani strutturali e degli altri strumenti urbanistici, a valutare la sostenibilità delle proprie previsioni prevedendo criteri tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici idonei a facilitare e valorizzare il risparmio energetico e l'impiego di fonti energetiche rinnovabili per il riscaldamento, il raffrescamento, la produzione di acqua calda sanitaria, l'illuminazione, la dotazione di</p>	<p style="text-align: center;"></p>	<p>L'intervento è subordinato alla realizzazione di adeguati sistemi finalizzati al risparmio energetico e all'impiego di fonti energetiche rinnovabili e sarà attuato utilizzando criteri tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici idonei a facilitare e valorizzare il risparmio energetico per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva e per evitare l'effetto "isola di calore".</p>

<p>apparecchiature elettriche degli edifici in relazione alla loro destinazione d'uso e in stretto rapporto con il tessuto urbano e territoriale circostante, anche incentivando la realizzazione di impianti centralizzati, dotati di tutti i dispositivi sufficienti a garantire la contabilizzazione individuale dei consumi e la personalizzazione del microclima.</p> <p>Tali criteri devono portare alla riduzione dei consumi energetici assoluti e specifici (kWh/m2/anno) rispetto allo standard attuale, come pure alla riduzione dell'impiego delle risorse energetiche non rinnovabili...</p>		
<p>art. 41 Il sistema rifiuti art. 41.1 Prescrizioni generali per i Comuni</p> <p>...</p> <p>41.1.4 Sulla base della Relazione sullo Stato del Sistema Rifiuti, gli strumenti di pianificazione, in accordo con le prescrizioni, gli indirizzi ed i parametri individuati dal P.T.C., definiscono le norme per la valutazione delle trasformazioni in relazione al sistema rifiuti, e individuano, nell'ambito delle norme di Piano, specifiche condizioni alle trasformazioni.</p>		<p>Per l'attuazione dell'intervento si fa riferimento ai dati ambientali relativi al monitoraggio dei rifiuti raccolti dall'Agenzia Regionale recupero risorse S.p.A. – Osservatorio rifiuti urbani e raccolte differenziate (dati comunali, anno 2016).</p>
<p>art. 41.2 Produzione pro capite e raccolta differenziata dei rifiuti urbani</p> <p>...</p> <ul style="list-style-type: none"> - vengano considerate, nelle scelte localizzative delle funzioni, le esigenze di raccolta differenziata delle diverse categorie merceologiche dei rifiuti (con particolare attenzione al recupero di carta, organico e imballaggi da grandi utenze o comparti territoriali omogenei); - vengano individuate, per gli insediamenti esistenti e per i nuovi interventi di trasformazione, appositi ed adeguati spazi per isole ecologiche e deposito temporaneo dei materiali di riciclaggio, al fine della migliore organizzazione del servizio di raccolta differenziata, commisurati agli obiettivi minimi fissati dal D.L. 22/97 e dal Piano Regionale e dal Piano Provinciale di Gestione dei Rifiuti, prevedendo prioritariamente il riutilizzo a tale fine di aree dismesse (ad es. i siti da bonificare), tenendo conto delle prescrizioni dei Piani suddetti; 		<p>L'area oggetto di trasformazione afferirà agli esistenti punti di raccolta dei rifiuti urbani differenziati rispettando comunque le prescrizioni sulla produzione e lo smaltimento dei rifiuti definite dalla normativa vigente in materia.</p>

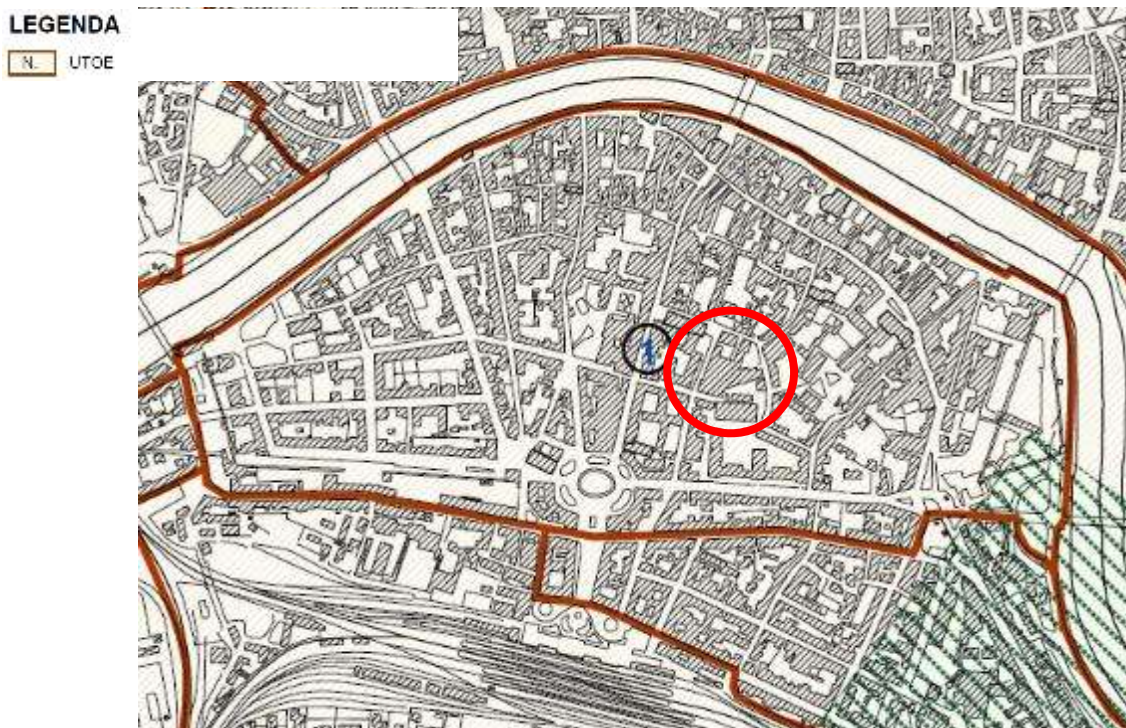
<p>- vengano, comunque, rispettate le prescrizioni sulla produzione e lo smaltimento dei rifiuti definite dalla vigente normativa nazionale e regionale in materia, nonché del Piano Regionale e dal Piano Provinciale di gestione dei rifiuti.</p>		
<p>art. 42 Il sistema rumore ...</p> <p>42.2 Gli strumenti urbanistici comunali subordinano tutte le trasformazioni al soddisfacimento delle condizioni definite dal Piano di Classificazione Acustica, o in assenza di questo, dal quadro conoscitivo. In particolare essi devono:</p> <p>- verificare la compatibilità della localizzazione di ogni intervento con la relativa classe acustica di riferimento; ...</p>		<p>L'intervento, facendo riferimento al vigente PCA del Comune di Pisa, risulta compatibile con l'attuale classe acustica attribuita alla zona.</p>
<p>art. 46 Centri storici - La conservazione, il ripristino e la ricostituzione della morfologia insediativa</p> <p>46.1 La conservazione, e/o il ripristino, della morfologia insediativa, implicano il mantenimento, o la ricostituzione negli aspetti alterati in termini incompatibili o incongrui rispetto alle identificate caratteristiche e regole conformative, del sistema degli spazi scoperti, dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati, degli essenziali connotati dimensionali e formali delle unità di spazio.</p> <p>...</p> <p>46.5 La ricostituzione della morfologia insediativa implica un insieme di interventi volto a sostituire, in tutto o in parte, l'esistente tessuto di spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati.</p> <p>46.6 Le discipline d'intervento che regolano la ricostituzione della morfologia insediativa dovranno fondarsi sul recupero o sulla riapplicazione delle regole caratterizzanti la vicenda urbanizzativa storica, come desumibili dalla cartografia storica, dalla lettura critica del tracciato dei lotti, degli isolati, della rete stradale e degli altri elementi testimoniali superstiti, ovvero dall'interpretazione della vicenda conformativa degli insediamenti.</p> <p>46.7 I Regolamenti Urbanistici definiscono puntualmente le trasformazioni e le utilizzazioni ammissibili e/o prescritte delle singole unità di spazio.</p>		<p>L'intervento prevede la ricostituzioni di una porzione di tessuto residenziale in coerenza con le regole insediative della porzione di città in cui viene inserito.</p>

<p>art. 47 Centri storici - La disciplina delle trasformazioni e degli usi ammissibili delle unità edilizie e delle unità di spazio scoperto</p> <p>...</p> <p>47.2 I Regolamenti Urbanistici individuano, per i centri ed i nuclei storici, discipline delle unità di spazio edilizio e delle unità di spazio scoperto, atte a conservare e/o ripristinare le qualità formali del tessuto urbano, (qualità e mantenimento degli involucri edilizi, qualità degli spazi scoperti, dei collegamenti viari e delle piazze) anche nei suoi elementi di arredo, coloritura, finitura e di verde, in relazione alle rilevate caratteristiche tipologiche e formali e al grado di significatività e di permanenza delle stesse.</p>		<p>L'obiettivo della variante è quello di riqualificare l'area libera a carattere residuale esistente e di reintrodurre nel tessuto urbano un'area verde e di ricreare valori paesaggistici ed ambientali mediante progettazione specifica.</p>
<p>art. 52 Nuove urbanizzazioni: i fabbisogni</p> <p>...</p> <p>52.1.2 Nella previsione di nuovi insediamenti, residenziali, produttivi e per servizi gli strumenti comunali per il governo del territorio documentano i servizi e gli interventi necessari per sostenere la maggiore domanda di acqua, smaltimento dei rifiuti, energia elettrica, rete telematica, rete fognaria, indicando anche le risorse economiche necessarie a tale soddisfacimento.</p>		<p>L'intervento adotterà tutti gli accorgimenti necessari per sostenere la maggiore domanda di acqua, smaltimento dei rifiuti, energia elettrica, rete telematica, rete fognaria.</p>
<p>art. 53 Nuovi insediamenti a carattere prevalentemente residenziale</p> <p>...</p> <p>53.1.2 I regolamenti urbanistici garantiranno che nelle nuove espansioni ad usi prevalentemente residenziali, come pure negli interventi di ristrutturazione urbanistica, siano realizzate reti duali fognarie ed il recupero delle acque di depurazione e siano rispettate le discipline e le condizioni contenute al titolo I Capo III in relazione alla fragilità delle risorse interessate.</p>		<p>L'intervento adotterà tutti gli accorgimenti necessari per sostenere rispondere alle discipline ed alle condizioni relative alle fragilità delle risorse ambientali interessate.</p>

La matrice di coerenza con la disciplina del PTCP non evidenzia alcun elemento di incoerenza con le norme specifiche che interessano l'attuazione del PdR in variante al vigente RU del Comune di Pisa.

6.3 Piano Strutturale di Pisa

Si riportano di seguito gli estratti delle tavole di PS in relazione alle quali sono stati selezionati gli articoli del PS di interesse per la verifica di coerenza:



SCHEDA VARIATA con delibera di C.C. n. 34 del 03/07/2014		
UTOE N° 1	CENTRO STORICO - SUD	Sup. tot. mq 667.275

SCHEDA UTOE 1 Centro Storico - sud

Processo di formazione e connotati attuali: Porzione corrispondente al recinto delle mura urbane a sud dell'Arno.

Il processo di formazione urbana, dopo alcuni secoli di lento assestamento, prende un nuovo sviluppo nella seconda metà del secolo XIX, in conseguenza della costruzione della stazione ferroviaria centrale, e del nuovo collegamento tra le due sponde dell'Arno legato alla creazione del ponte Solferino.

Sui quartieri residenziali di urbanizzazione ottocentesca, che saturano le aree ortive interne al recinto delle mura, nella porzione ovest, e travolgono le mura stesse, nella porzione sud-est si abbattono le distruzioni dovute ai bombardamenti bellici.

La ricostruzione, pur confermando le destinazioni residenziali o di servizio preesistenti, determina un generalizzato aumento della densità edilizia.

Si consolidano, nel tempo, l'asse commerciale centrale (Corso Italia) e i poli di servizio: degli uffici territoriali in piazza Vittorio Emanuele, degli uffici comunali in prossimità del ponte di mezzo, dell'istruzione nella zona di via B.Croce.

Invarianti strutturali: Il sistema delle mura e relative fortificazioni.

Tutto il tessuto urbano di impianto fino al XIX secolo incluso (morfologia e manufatti).

Le aree libere interne ai lotti. Le sistemazioni a giardino.

Vincoli e condizioni ambientali: Per gli insediamenti esistenti e per gli interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione, nell'ambito del bacino di bonifica S. Giusto e delle Venticinque, di uno o più impianti di depurazione commisurati ai fabbisogni di depurazione attuali e derivanti dagli interventi di trasformazione. Si prescrive di localizzare gli impianti di depurazione anche in funzione del potenziale reimpiego delle acque depurate.

Per gli insediamenti esistenti e per gli interventi di trasformazione si prescrive la realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento ai nuovi impianti di depurazione.

Si prescrive la non ammissibilità di nuove aziende a rischio di incidente rilevante, insalubri di classe I, o che comportano emissioni in atmosfera, nell'ambito di questa utoe.

L'UTOE è parzialmente interessata dalla fascia D del Piano di Rischio Aeroportuale. In prossimità delle zone A e B deve essere valutata la realizzazione di nuove opere che possano comportare congestioni di traffico e conseguente incremento del carico antropico (circolare ENAC APT-33).

Obiettivi qualitativi e funzionali: Blocco di qualsiasi incremento delle funzioni urbane attrattive.

Trasferimento delle funzioni impropriamente localizzate (industriali) e militari.

Miglioramento dell'accessibilità tramite la creazione di parcheggi perimetrali; recupero di aree a verde sia perimetrali (porzione sud del progetto-Mura) che interne, attraverso la riappropriazione all'uso pubblico di aree finora impropriamente utilizzate.

Restauro delle porzioni urbane storiche, con particolare riferimento al ripristino di giardini storici occlusi da costruzioni recenti e qualificazione di quelle recenti.

Qualificazione dello spazio pubblico.

Obiettivi qualitativi e funzionali locali: Recupero/riuso del complesso produttivo Gentili, per residenza ordinaria o speciale (per studenti).

Progetto Sangallo di liberazione delle aree adiacenti alle mura, oggi impegnate dal servizio di trasporto pubblico.





Razionalizzazione e stabilizzazione delle sedi comunali. Recupero area ex Distretto per servizi pubblici ed abitazioni speciali.


All'interno della fascia D del Piano di Rischio Aeroportuale non possono essere previste attività con elevata presenza antropica né consistenti stoccaggi di materie infiammabili.




Salvaguardie: Fino all'adeguamento del Regolamento Urbanistico al Piano di Rischio Aeroportuale all'interno delle zone di rischio non sono consentiti incrementi edilizi o modifiche di destinazione che comportano incrementi di presenza antropica o stoccaggi di materiali infiammabili.



Dotazione minima di Standard: 9 mq./ab.


P.S. vigente - Norme	Coerenza	Variante urbanistica
-----------------------------	-----------------	-----------------------------


<p>SCHEDA UTOE 1 Vincoli e condizioni ambientali: Per gli insediamenti esistenti e per gli interventi di trasformazione si prescrive la realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento ai nuovi impianti di depurazione.</p>		L'intervento adotterà tutti gli accorgimenti necessari per sostenere la maggiore domanda di acqua e smaltimento dei reflui.
<p>SCHEDA UTOE 1 Obiettivi qualitativi e funzionali: Restauro delle porzioni urbane storiche, con particolare riferimento al ripristino di giardini storici occlusi da costruzioni recenti e qualificazione di quelle recenti.</p>		L'intervento prevede il ritrovamento di un'area a verde in relazione al vincolo di cui al DM 236/1957 anche se la realizzazione del complesso cinematografico ha di fatto eliminato ogni traccia di giardino presente nell'isolato.
<p>Articolo 5 - Classi di pericolosità ... - classe 2 - pericolosità bassa: comprende le zone situate a quote superiori a ml 2 considerati rispetto al ciglio di sponda o piede esterno dell'argine, con caratteristiche tecniche apparentemente stabili (sulle quali permangono dubbi che potranno essere chiariti dopo un'indagine geognostica a supporto della progettazione edilizia) e zone per le quali non ci sono notizie storiche di inondazioni; Articolo 6 - Disposizioni correlate alle classi di pericolosità ed alle caratteristiche idrogeologiche ... 2. Nelle zone ricadenti nella classe 2 – In relazione all'incidenza sul terreno ed alla destinazione d'uso dei diversi tipi di trasformazione considerata, dovranno essere applicate le normative vigenti ...</p>		L'attuazione dell'intervento prevede l'osservanza della disciplina vigente in materia.
<p>Articolo 9 - Disposizioni relative al "sistema aria" ... 1. Deve essere perseguito il miglioramento della qualità dell'aria, affinché non si verifichino superamenti dei livelli di attenzione e di allarme, e siano assicurati gli obiettivi di qualità, ... 4. Deve essere assicurato il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti, nonché dei criteri per la progettazione, l'esecuzione e la ristrutturazione delle costruzioni edilizie e delle infrastrutture dei trasporti, definiti dalla normativa attuativa della legge 26 ottobre 1995, n.447...</p>		Per l'attuazione dell'intervento si fa riferimento ai dati ambientali relativi al monitoraggio della qualità dell'aria raccolti da ARPAT e saranno adottati tutti gli accorgimenti necessari a ridurre le emissioni.


<p>Articolo 10 - Disposizioni relative al "sistema acqua"</p> <p>1. Deve essere perseguito il massimo risparmio idrico per l'approvvigionamento idropotabile, anche al fine di ridurre la dipendenza idrica da fonti di approvvigionamento ubicate sul territorio di altri comuni, mediante la progressiva estensione delle seguenti misure: ...</p> <p>b) razionalizzazione dei consumi di acqua idropotabile, attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione all'uso finale delle risorse idriche, e quindi riservando prioritariamente le acque di migliore qualità al consumo umano e abbandonando progressivamente il ricorso ad esse per usi che non richiedono elevati livelli qualitativi, ponendo in essere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi nei nuovi insediamenti abitativi, commerciali e produttivi di rilevanti dimensioni; - il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, secondo i criteri definiti nella normativa tecnica attuativa della legge 5 gennaio 1994, n.36, recante "Disposizioni in materia di risorse idriche"; - la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche; ... - la diffusione dei metodi e delle apparecchiature per il risparmio idrico domestico ... <p>2. Non possono essere definite e prescritte, ovvero dichiarate ammissibili, trasformazioni, fisiche o funzionali, che diano luogo ad utenze con consumi idrici superiori a 10.000 mc/anno se non prescrivendo la razionalizzazione dei consumi finalizzata al risparmio di acqua idropotabile, attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione all'uso finale delle risorse idriche e l'applicazione di metodi e apparecchiature per il risparmio idrico...</p> <p>4. Deve essere altresì perseguito il miglioramento della qualità delle acque superficiali, attraverso:</p>		<p>L'intervento è subordinato alla realizzazione di nuovi allacci alla rete acquedottistica esistente e prevede, se necessario, la revisione dell'esistente rete di adduzione provvedendo all'utilizzo di sistemi di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi e il rispetto di prescrizioni specifiche per il risparmio idrico facendo riferimento ad un consumo previsto pari a 4453 mc/anno relativo ad un incremento di carico urbanistico pari a 61 abitanti.</p>
--	---	---

<p>a) la verifica dello stato di efficienza della rete fognaria, il progressivo miglioramento della sua impermeabilità ed il suo completamento, in funzione delle esigenze attuali e/o dei nuovi interventi, prevedendo nelle zone di nuova urbanizzazione e nei rifacimenti di quelle preesistenti, salvo ragioni tecniche, economiche ed ambientali contrarie, il sistema di fognatura separata;</p> <p>b) il soddisfacimento della necessità complessiva di depurazione...</p>		
<p>Articolo 11 - Disposizioni relative al "sistema suolo e sottosuolo"</p> <p>1. Nella disciplina delle trasformazioni fisiche definite e prescritte, ovvero dichiarate ammissibili, devono essere dettate disposizioni volte a limitare l'impermeabilizzazione superficiale, ed a definire la superficie permeabile minima di pertinenza degli edifici da sistemare a verde...</p>		<p>L'obiettivo della variante è quello di recuperare una parte di tessuto urbano degradato evitando, per il nuovo insediamento a carattere residenziale, ulteriore consumo di suolo. Rispetto all'attuale saturazione del tessuto edilizio oggetto di PdR verrà liberata una parte di superficie del comparto e sarà destinata in parte a verde privato ed in parte a parcheggio pertinenziale.</p>
<p>Articolo 12 - Disposizioni relative al "sistema clima"</p> <p>...</p> <p>2. Nella definizione delle localizzazioni di trasformazioni di nuovo impianto di insediamenti, e delle relative morfologia organizzativa, e tipologia dei manufatti, devono essere adeguatamente considerate le condizioni microclimatiche.</p>		<p>La progettazione dei nuovi edifici sarà effettuata tenendo in debito conto delle condizioni microclimatiche presenti.</p>
<p>Art. 13 - Disposizioni relative alla produzione ed al consumo energetici.</p> <p>...</p> <p>b) condizionamento delle trasformazioni, fisiche e funzionali, definite e prescritte, ovvero dichiarate ammissibili, all'uso di funzioni di cogenerazione e teleriscaldamento/raffreddamento decentrato;</p> <p>c) non ammissibilità delle trasformazioni che comportino e/o contribuiscano alla determinazione di una variazione in negativo del bilancio dei consumi energetici;</p> <p>d) applicazione della normativa tecnica in ordine alle caratteristiche costruttive degli edifici residenziali e terziari ai fini del risparmio energetico; ...</p>		<p>L'intervento è subordinato alla realizzazione di adeguati sistemi finalizzati al risparmio energetico e all'impiego di fonti energetiche rinnovabili e sarà attuato utilizzando criteri tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici idonei a facilitare e valorizzare il risparmio energetico per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva e per evitare l'effetto "isola di calore".</p>

<p>2. Non possono essere definite e prescritte, ovvero dichiarate ammissibili, trasformazioni fisiche di nuovo impianto di insediamenti e di ristrutturazione urbanistica, né trasformazioni funzionali di manufatti edilizi di consistenti dimensioni, in assenza di impianti di cogenerazione elettrotermica, di produzione di energia da fonti alternative e di impianti integrati e in assenza di applicazione delle "Linee guida per la valutazione della qualità ambientale ed energetica degli edifici in Toscana", approvate con deliberazione della Giunta Regionale Toscana n. 322 del 28.02.2005.</p> <p>3. Deve essere condotta una esauriente valutazione delle risorse energetiche locali (impianti esistenti o in via di realizzazione) in grado di soddisfare i fabbisogni termici delle funzioni urbane limitrofe.</p> <p>4. Si deve perseguire la riduzione dell'uso dei combustibili fossili nei vari comparti (risparmio), anche conducendo a tal fine un'adeguata valutazione dell'uso potenziale di fonti rinnovabili.</p>		
<p>Articolo 14 - Disposizioni relative alla produzione, alla raccolta ed allo smaltimento dei rifiuti</p> <p>...</p> <p>4. Nella definizione delle trasformazioni di nuovo impianto di insediamenti, e di ristrutturazione urbanistica, nonché nelle scelte localizzative delle funzioni, devono essere adeguatamente considerate, e soddisfatte, le esigenze di raccolta differenziata delle diverse categorie merceologiche dei rifiuti urbani (con particolare attenzione al recupero di carta, organico e imballaggi da grandi utenze o comparti territoriali omogenei) e le esigenze del servizio di raccolta dei rifiuti speciali, pericolosi e non.</p>		<p>Per l'attuazione dell'intervento si fa riferimento ai dati ambientali relativi al monitoraggio dei rifiuti raccolti dall'Agenzia Regionale recupero risorse S.p.A. – Osservatorio rifiuti urbani e raccolte differenziate (dati comunali, anno 2016).</p> <p>L'area oggetto di trasformazione afferirà agli esistenti punti di raccolta dei rifiuti urbani differenziati rispettando comunque le prescrizioni sulla produzione e lo smaltimento dei rifiuti definite dalla normativa vigente in materia.</p>
<p>Articolo 16 - Disposizioni relative alle radiazioni non ionizzanti</p> <p>1. Deve essere assicurato il rispetto delle distanze di sicurezza dagli elettrodotti e dei limiti di esposizione per la popolazione, fissati dalla normativa vigente in materia,</p> <p>...</p>		<p>L'area oggetto di PdR non risulta all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti.</p>
<p>Articolo 27 - Assetto urbano</p> <p>1. Sono distintamente individuati:</p>		

<p>A) tessuti urbani storici densi con elevato grado di organicità che presentano una prevalenza di invarianti morfologiche e funzionali ancora perfettamente riconoscibili; ...</p> <p>2. Nell'ambito dei tessuti urbani di cui alla lettera A) del comma 1 devono essere puntualmente individuate le eventuali parti ove le invarianti morfologiche e funzionali, ovvero le caratteristiche e le regole conformative dell'organizzazione territoriale, dell'assetto urbano, dell'impianto fondiario, sono state rilevantemente e diffusamente alterate e contraddette. Per esse deve essere disposta la ricostituzione delle individuate caratteristiche e la riapplicazione delle individuate regole conformative, come desumibili dalla cartografia storica, dalla lettura critica del tracciato dei lotti, degli isolati, della rete stradale e degli altri elementi testimoniali superstiti, ovvero dall'interpretazione della vicenda conformativa degli insediamenti.</p> <p>3. Dei tessuti urbani di cui alla lettera A) del comma 1, eccezione fatta per le eventualmente individuate parti di cui al comma 2, deve essere prescritto il mantenimento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - della maglia insediativa e dell'impianto fondiario storici; - della giacitura e della larghezza degli elementi viari, nonché dei relativi arredi; - del sistema degli spazi scoperti, nonché dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati. <p>4. Relativamente ai tessuti urbani di cui alla lettera A) del comma 1, sempre eccezione fatta per le eventualmente individuate parti di cui al comma 2, devono inoltre essere dettate disposizioni volte a disciplinare le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili delle singole unità di spazio (unità edilizie e spazi scoperti), a norma del Capo 4. Gli spazi scoperti, tali in quanto rispondenti alle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, dell'assetto insediativo, dell'impianto fondiario, od in quanto tradizionalmente destinati ad usi collettivi, devono restare comunque inedificati. Gli altri spazi scoperti, con</p>		<p>Il PdR prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il mantenimento del corpo edilizio prospettante sulla via Turati, salvi modesti adeguamenti funzionali; - la demolizione di tutti gli altri corpi edilizi incongrui al tessuto residenziale della città e non più funzionali alle nuove funzioni introdotte; - la liberazione da qualsiasi manufatto edilizio della porzione oggetto di vincolo paesaggistico finalizzata alla riqualificazione delle aree così liberate con incremento della quantità e qualità del verde; - l'edificazione di nuovi corpi edilizi a destinazione residenziale nelle aree interne non oggetto di vincolo paesaggistico secondo le regole insediative del tessuto edilizio ed urbanistico nel quale è inserito; - la realizzazione di parcheggi pertinenziali; - il mantenimento della giacitura e della larghezza della maglia stradale; - il mantenimento degli allineamenti con la maglia stradale.
--	---	---

<p>particolare riferimento a quelli risultanti da intercorse demolizioni, o da intervenuti crolli, di manufatti facenti organicamente parte dell'organizzazione morfologica del tessuto insediativo storico, possono essere definiti edificabili, sulla base di parametri ricavati da elementi o tracce superstiti, da documentazione storica relativa alle preesistenze, dall'organizzazione morfologica del tessuto insediativo, dalle caratteristiche dei manufatti contigui e circostanti. Dei manufatti esistenti privi di caratteristiche intrinseche meritevoli di conservazione, che siano incompatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto insediativo, in quanto abbiano occupato spazi che avrebbero dovuto rimanere scoperti, ovvero per altre ragioni, deve essere prescritta la demolizione, senza ricostruzione, ovvero, ove possibile, con ricostruzione in conformità alle regole conformative della predetta organizzazione morfologica...</p>		
<p>Tavola dei sistemi e sub sistemi L'ambito oggetto di proposta di Piano di recupero in Variante al Regolamento Urbanistico è CARTOGRAFICAMENTE compreso nel sub sistema funzionale delle aree per servizi urbani e territoriali, disciplinate dall'art.32 delle Norme del PS, PERALTRO, secondo il comma 5 dell' art 3 (Efficacie) :</p> <p>“ Le disposizioni di cui ai Titoli III e IV, e le tavole di cui alla lettera c4 dell'articolo 2, alla quale esse fanno riferimento, individuano i sistemi ambientale ed insediativo, ed i relativi sub-sistemi. Le perimetrazioni delle articolazioni di tali sistemi, indicate dalle tavole di cui alla lettera c4 dell'articolo 2, possono essere parzialmente e motivatamente disattese, in quanto più approfondite analisi della realtà in essere mostri la non piena rispondenza di dette perimetrazioni alle definizioni che delle predette articolazioni sono date nelle disposizioni di cui ai Titoli III e IV. Le disposizioni di cui ai Titoli III e IV, afferenti essenzialmente le utilizzazioni compatibili degli immobili ricadenti nelle predette articolazioni, sono integrate e puntualmente specificate dalle indicazioni</p>		<p>Il Regolamento urbanistico vigente (come variato con la variante 2013) di seguito riportato in estratto evidenzia come un ampio comparto urbano, incluso cartograficamente nell'ambito classificato come aree per servizi urbani e territoriali, sia in realtà destinato a prevalenti funzioni residenziali, e che l'area oggetto di variante, indicata col cerchietto, sia in posizione centrale rispetto a tale ambito.</p> <p>Per tutto quanto sopra considerato, si ritiene la destinazione residenziale impressa dal PdR in variante al RU coerente con il PS.</p>

<p>date dalle schede norma relative alle unità territoriali organiche elementari, di cui alla lettera c3 dell'articolo 2, alle voci "Obiettivi qualitativi e funzionali" e "Obiettivi qualitativi e funzionali locali". Si precisa che le disposizioni di cui ai Titoli III e IV, oltre che integrate e specificate, possono essere altresì espressamente derogate dalle indicazioni date dalle schede norma relative alle Utoe."</p>		
<p>Articolo 53 - Il regolamento urbanistico ... 3. Il regolamento urbanistico disciplina con disposizioni immediatamente precettive ed operative le trasformazioni e le utilizzazioni delle parti del territorio delle quali preveda il sostanziale mantenimento dell'organizzazione territoriale esistente, e detta direttive per la successiva formazione di piani attuativi relativamente alle parti del territorio delle quali si preveda la modificazione dell'organizzazione, quali le zone di nuova urbanizzazione e le aree edificate assoggettabili o da assoggettare a ristrutturazione urbana. Le predette direttive definiscono almeno l'entità delle trasformazioni fisiche e degli spazi per le diverse funzioni, con particolare riferimento a quelle pubbliche e/o collettive. 4. Ciascun ambito da sottoporre ad unico piano attuativo è individuato e perimetrato in termini tali da perseguire la più razionale sistemazione urbanistica delle aree, il soddisfacimento delle esigenze di dotazione di spazi per funzioni pubbliche e/o collettive ed un'equilibrata compresenza di diverse funzioni ammissibili...</p>		<p>La variante introduce un nuovo ambito (n.34) soggetto obbligatoriamente a piano attuativo (PdR) per il quale detta specifiche linee guida, prescrizioni/condizioni/indicazioni</p>


La matrice di coerenza con la disciplina del PS non evidenzia pertanto alcun elemento di incoerenza con le norme specifiche che interessano l'attuazione del PdR in variante al vigente RU del Comune di Pisa.




6.4 Regolamento Urbanistico di Pisa








Estratto R.U. Centro Storico



Gli interventi previsti dal PdR in variante al RU vigente non risultano coerenti con la disciplina del RU; la coerenza espressa nella seguente matrice, che mette a confronto l'articolato delle NTA del RU con la disciplina introdotta dalla scheda norma proposta per il PdR, è valutata in subordine all'approvazione della variante urbanistica e pertanto in relazione all'intervento di sostituzione edilizia descritto nel capitolo 5 del presente documento:



R.U. vigente - N.T.A.	Coerenza	Variante urbanistica
<p>Articolo 0.4 - Norme e prescrizioni di riferimento generali</p> <p>...</p> <p>04.3 Parametri generali</p> <p>Per le trasformazioni edilizie se non diversamente specificato nella norma devono essere rispettati i seguenti parametri urbanistici:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rapporto di copertura: non superiore a 0.35 mq/mq ovvero, ove sia superiore, a quello preesistente; 		<p>La SC sarà non superiore al 70% dell'attuale.</p>



<p>- altezza massima non superiore a quella maggiore degli edifici nei lotti confinanti, ove presenti o potenzialmente presenti se il lotto confinante è libero ed edificabile, e comunque massimo ml. 15. Nel caso di interventi su edifici esistenti, ivi compresi interventi di demolizione e ricostruzione, l'altezza massima è rappresentata dall'altezza dell'edificio esistente, se superiore ai suddetti limiti.</p> <p>- distanze minime tra edifici (o fabbricati): per il rispetto delle distanze minime tra edifici o fabbricati si rimanda alla normativa statale vigente in materia ivi compreso il DM 1444/1968.</p> <p>Negli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia, relativi ad edifici che presentano legittimamente una distanza inferiore a ml 10,00 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, l'edificio ricostruito, con esclusione delle eventuali parti in ampliamento, può mantenere una distanza inferiore a ml 10,00 purché non inferiore a quella preesistente con un minimo di ml 3,00, anche in deroga alla distanza minima dai confini.</p> <p>E' consentita la realizzazione di edifici in aderenza ad altri edifici, nei limiti della sagoma degli stessi, fatte salve specifiche limitazioni previste dalla normativa dell'ambito urbanistico e, eventualmente, da quella di tutela degli edifici di interesse storico; ...</p> <p>- distanza dai confini di proprietà: non inferiore a 5,00 ml; per gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, di sostituzione edilizia e di ampliamento relativi ad edifici che presentano legittimamente una distanza inferiore a ml 5,00, la distanza minima dai confini è rappresentata dalla distanza dei suddetti edifici dai confini di proprietà, con un minimo di 1,50 ml.</p> <p>E' ammessa l'edificazione sul confine, se in aderenza ad altri edifici e nei limiti della sagoma degli stessi e se si tratta di sostituzione edilizia, anche non fedele, nei limiti della porzione esistente, fatte salve specifiche limitazioni previste dalla normativa dell'ambito urbanistico e,</p>	<p></p> <p></p> <p></p>	<p>L'altezza massima degli edifici sarà pari a 15,00 ml con una riduzione di 1,50 ml rispetto all'attuale.</p> <p>I nuovi fabbricati saranno realizzati mantenendo gli stessi allineamenti rispetto alla viabilità e agli edifici adiacenti (che non presentano alcun carattere storico).</p> <p>I nuovi fabbricati saranno realizzati sui confini della proprietà e in aderenza agli edifici adiacenti.</p>
---	--	--

<p>eventualmente, da quella di tutela degli edifici di interesse storico.</p> <p>E' ammessa l'edificazione sul confine anche per i manufatti ad uso garage e ad uso locali tecnici, di altezza massima ml. 2,40 come da definizione del DPGR 64/R del 2013, e in colmo non superiore a ml. 2,90 (misurata all'estradosso) e con una distanza minima dall'edificio principale di ml 3.00, fatto salvo il rispetto delle norme di codice civile.</p> <p>- distanza dalle strade pubbliche non inferiore a 5,00 ml; per gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, di sostituzione edilizia e di ampliamento relativi ad edifici che presentano legittimamente una distanza inferiore a ml 5,00, la distanza minima è rappresentata dalla distanza dei suddetti edifici dalla strada pubblica o spazio pubblico o di uso pubblico.</p> <p>E' ammessa l'edificazione a filo strada laddove espressamente prevista dalla normativa dell'ambito d'appartenenza...</p> <p>04.4 Aree scoperte</p> <p>La sistemazione esterna è costituita da un insieme coordinato di interventi, non determinanti volumi né superficie coperta, esteso alle aree scoperte di pertinenza delle costruzioni (lotti fondiari) che ne definisce l'assetto fisico e le utilizzazioni. La sistemazione esterna include la realizzazione di manufatti secondo le indicazioni del regolamento edilizio e/o di specifico regolamento comunale tra i quali gli arredi da giardino compreso i pergolati.</p> <p>...</p> <p>04.12 Parcheggi</p> <p><i>a. Dimensioni minime del posto auto/autorimessa</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. L'unità minima convenzionale di superficie di un posto auto, compreso gli spazi di manovra, si intende di mq. 25. Ove dai calcoli applicativi derivino superfici a parcheggio di entità tale da configurare frazioni della suddetta unità minima, le medesime frazioni devono essere portate all'unità superiore. 2. I posti auto dei parcheggi di relazione devono avere lunghezza non inferiore a ml. 4,80 e larghezza non inferiore a ml. 	<p style="text-align: center;"></p> <p style="text-align: center;"></p> <p style="text-align: center;"></p>	<p>I nuovi fabbricati saranno realizzati nell'interno del lotto, e sarà rispettato l'allineamento esistente conservando la facciata su via Turati.</p> <p>La progettazione delle aree scoperte sarà oggetto di apposito studio.</p> <p>La progettazione dell'area a parcheggio sarà effettuata in conformità alle NTA del RU.</p>
--	--	---

<p>2,00 se longitudinali alla corsia di accesso, lunghezza non inferiore a ml. 5,00 e larghezza non inferiore a ml 2,50 se inclinati o perpendicolari alla corsia di accesso.</p> <p>3. La corsia di accesso ai posti auto di relazione deve essere di larghezza non inferiore a ml. 5,00.</p> <p>4. Gli elaborati grafici dovranno riportare l'esatta individuazione e dimensionamento dei posti auto pertinenziali e non, scoperti e non così come i percorsi di accesso delle auto e gli spazi di manovra ai medesimi.</p> <p>...</p> <p><i>b. Posti auto e autorimesse (garage) pertinenziali</i></p> <p>Nei casi di interventi che prevedano la sostituzione edilizia e/o nuova edificazione e/o ampliamento (limitatamente alla parte ampliata) è prescritta la dotazione di posti auto coperti o scoperti per una superficie non inferiore a 1mq/10mc della superficie utile lorda.</p> <p>...</p> <p>Nella superficie prescritta non sono compresi i percorsi di accesso al posto auto/autorimessa, mentre sono compresi gli spazi di manovra tra gli stalli. E' fatto obbligo di produrre atto di vincolo pertinenziale registrato e trascritto del posto auto coperto e/o scoperto all'unità immobiliare di riferimento.</p> <p>...</p> <p>04.13 Destinazioni d'uso e utilizzazioni</p> <p>1) Per tutte le modifiche da qualsiasi destinazione d'uso alla destinazione d'uso residenziale è prescritto il rispetto della dimensione minima prevista per i frazionamenti...</p> <p>Le destinazioni d'uso dei nuovi edifici e degli spazi scoperti o le variazioni di destinazione d'uso e di utilizzo devono essere compatibili con il piano comunale di classificazione acustica.</p> <p>Sono considerati cambio della destinazione d'uso i passaggi tra le diverse categorie di cui all'art. 59 della L.R. 1/05. In assenza di aumento delle superfici utili e delle unità immobiliari sono considerati comunque incremento</p>	<p style="text-align: center;"></p> <p style="text-align: center;"></p>	<p>Le dotazioni di parcheggi pertinenziali saranno verificate in relazione alla specifica disciplina delle NTA del RU.</p> <p>Le funzioni introdotte nei nuovi edifici saranno: residenza (in peso percentuale predominante) e servizi privati. Gli spazi pertinenziali saranno destinate a verde privato e parcheggio pertinenziale. L'intervento, facendo riferimento al vigente PCA del Comune di Pisa, risulta compatibile con l'attuale classe acustica attribuita alla zona.</p>
---	---	--

<p>del carico urbanistico i passaggi tra le diverse categorie di cui all'art. 59 della L.R. 1/05 che rientrano nella definizione di incremento del carico urbanistico del regolamento edilizio...</p>		
<p>Articolo 1.0.2.1 - Risparmio idrico ... 3. Le trasformazioni, fisiche e/o funzionali, che possono dare luogo ad utenze con consumi idrici superiori a 10.000 mc/anno, sono subordinate alla presentazione, nel contesto del piano attuativo o del progetto delle trasformazioni, di una stima dei consumi idrici per i diversi usi, nonché all'adozione di misure finalizzate alla razionalizzazione dei consumi idrici ed al risparmio di acqua idropotabile, attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione all'uso finale delle risorse idriche e l'applicazione di metodi e apparecchiature per il risparmio idrico. Per l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione all'uso finale delle risorse idriche, con l'obiettivo di riservare prioritariamente le acque di migliore qualità al consumo umano, possono essere poste in essere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi; - il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, secondo i criteri definiti nella normativa tecnica attuativa della legge 5 gennaio 1994, n.36, recante "Disposizioni in materia di risorse idriche"; - la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche; - l'utilizzo di acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni... <p>Articolo 1.0.2.2 - Rete fognaria e depurazione ... C. Bacino di bonifica S. Giusto e delle Venticinque, Bacino di bonifica a scolo meccanico della Vettola, bacino a scolo naturale del Sanguinetto, bacino a scolo meccanico di Coltano (unità territoriali organiche elementari 1, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 33, 35): c1. l'attuazione delle trasformazioni disciplinate da piani attuativi, ove le medesime comportino incrementi di</p>	<p style="text-align: center;"></p> <p style="text-align: center;"></p>	<p>Per l'attuazione dell'intervento saranno realizzati nuovi allacci alla rete acquedottistica esistente e sarà prevista, se necessario, la revisione dell'esistente rete di adduzione provvedendo all'utilizzo di sistemi di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi e il rispetto di prescrizioni specifiche per il risparmio idrico facendo riferimento ad un consumo previsto pari a 56.940 mc/anno relativo ad un incremento di carico urbanistico pari a 78 abitanti.</p> <p>L'intervento comprenderà la realizzazione di un adeguato sistema di smaltimento dei reflui rispettando le prescrizioni per la depurazione definite dalla normativa vigente.</p>

<p>carico urbanistico, sono subordinate alla preventiva realizzazione di uno o più impianti di depurazione commisurati ai fabbisogni di depurazione attuali e derivanti dagli interventi di trasformazione, nonché alla realizzazione dei sistemi fognari per l'allacciamento agli impianti stessi...</p> <p>...</p> <p>Articolo 1.0.2.4 - Riduzione dell'uso dei combustibili fossili per il riscaldamento</p> <p>...</p> <p>3. In tutti i casi di trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia, con potenzialità calcolata inferiore a 1 MW termico per il riscaldamento degli ambienti, il soggetto avente titolo ad operare le trasformazioni deve dimostrare di avere rispettato le indicazioni per il risparmio energetico di cui alla legge 9 gennaio 1991, n.10, ed al decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n.412.</p>		<p>L'intervento comprenderà la realizzazione di adeguati sistemi finalizzati al risparmio energetico e all'impiego di fonti energetiche rinnovabili e sarà attuato utilizzando criteri tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici idonei a facilitare e valorizzare il risparmio energetico per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva e per evitare l'effetto "isola di calore".</p>
<p>Parte 4 - il centro storico Art. 4 - Disciplina degli interventi nel centro storico 12. Ambiti soggetti obbligatoriamente a piano di recupero</p> <p>...</p> <p>Il Regolamento individua con apposite perimetrazioni gli edifici, complessi edilizi ed aree che, sulla base di riscontrate particolari condizioni di incoerenza morfologica o degrado o di accertate necessità di interventi coordinati complessi, sono obbligatoriamente soggetti a piano di recupero, e correda tali individuazioni ciascuna di una scheda-norma di analisi e di indirizzo, quale allegato alla presente normativa.</p> <p>Sono in particolare soggetti a preventiva formazione di piano di recupero gli interventi di ristrutturazione urbanistica.</p> <p>Per la disciplina dei piani di recupero si veda il successivo paragrafo 4.6.</p> <p>...</p> <p>4.5.2 Funzioni compatibili e previste</p> <p>Sono considerate costitutive della natura funzionale mista (residenziale e di servizio) del centro storico e pertanto</p>		<p>Viene introdotta nell'appendice all'art.4.6.3. delle Norme del R.U. (CENTRO STORICO ELENCO DEGLI INTERVENTI D'AMBITO OGGETTO DI P.di R.) un nuovo ambito (n.34) contenente tutte le linee guida e le prescrizioni urbanistiche ed ambientali per il Piano di Recupero</p>

<p>assentibili, salvo le specifiche restrizioni degli ambiti soggetti a disciplina di dettaglio, le seguenti funzioni:</p> <p>...</p> <p>6 uffici e servizi privati:</p> <p>...</p> <p>- studi professionali;</p> <p>...</p> <p>8 residenza:</p> <p>- residenza ordinaria;</p> <p>...</p> <p>9 verde privato e pubblico;</p> <p>...</p> <p>4.6 - Disciplina generale dei piani di recupero nel centro storico</p> <p>4.6.1 - Generalità</p> <p>L'intera zona territoriale omogenea A - Centro storico è dichiarata zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978. La cartografia di Piano individua i comparti che, per le particolari condizioni di degrado fisico/igienico o disordine urbanistico, sono assoggettati obbligatoriamente a piano di recupero, così come definito dagli artt. 9 e 10 della legge regionale 21 maggio 1980, n.59. Per ciascuna individuazione sono definiti, ai successivi paragrafi, specifici riferimenti (obbiettivi e prescrizioni) da osservare nella redazione dei piani di recupero.</p> <p>4.6.2 Dotazioni di standard</p> <p>I piani di recupero che prevedono interventi di ristrutturazione urbanistica (ovvero di demolizione e ricostruzione) devono prevedere parcheggi pertinenziali - da asservire come pertinenza alle unità funzionali previste - in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di ricostruzione, e comunque di almeno un posto auto per unità funzionale.</p> <p>La disposizione non si applica in caso di demolizione con ricostruzione fedele.</p> <p>I piani di recupero che prevedono riconversioni d'uso da altre destinazioni a destinazioni commerciali/direzionali e ricettive dovranno prevedere al proprio interno le quantità minime di spazi pedonali, a verde e a parcheggio di cui all'art.5.2 del D.M. 1444/68, non inferiori all'80% della superficie utile lorda degli edifici, di cui almeno metà destinate a parcheggio (anche per motocicli e cicli) da sottoporre a servitù</p>	<p style="text-align: center;"></p> <p style="text-align: center;"></p>	<p>Il PdR introdurrà, in sostituzione alla funzione esistente, le seguenti funzioni: residenza (in peso percentuale predominante) e servizi. Gli spazi pertinenziali saranno destinate a verde privato e parcheggio pertinenziale.</p> <p>Viene introdotta nell'appendice all'art.4.6.3. delle Norme del R.U. (CENTRO STORICO ELENCO DEGLI INTERVENTI D'AMBITO OGGETTO DI P.di R.) un nuovo ambito (n.34) contenente tutte le linee guida e le prescrizioni urbanistiche ed ambientali per il Piano di Recupero</p>
---	---	---

gratuita di uso pubblico, sulla base di una convenzione, il cui schema dovrà essere approvato contestualmente al piano di recupero.

I piani di recupero che prevedono la riconversione d'uso da altre destinazioni a destinazioni residenziali ordinarie o speciali (collettive) dovranno prevedere la realizzazione, a carico della proprietà proponente, della quantità minima di 9 mq/ab. insediabile, di aree pubbliche (spazi pedonali, verde e parcheggi) di cui agli art.3 e 4 del D.M. 1444/'68 (per le zone A e B) da cedere gratuitamente al comune.

Ai fini del dimensionamento degli standard il piano di recupero dovrà fornire apposita dimostrazione del numero di abitanti insediabili.

E' facoltà del consiglio comunale prevedere, per motivi di opportunità urbanistica generale (come gli ambiti compresi in Zona a Traffico Limitato) o a fronte della oggettiva insufficienza di aree disponibili all'interno dei comparti soggetti a piano di recupero, da destinare a standard urbanistici, la stipula di una convenzione coi soggetti attuatori del piano di recupero, per la realizzazione a loro cura e spese, anche pro-quota, di aree a parcheggio pubblico e a verde pubblico previste dal P.R.G. all'esterno del perimetro del piano di recupero o, in alternativa, la partecipazione ad interventi di analogo contenuto, di iniziativa comunale, da realizzarsi nel periodo di vigenza del piano di recupero stesso, ad un costo-standard definito in sede di proposta di piano di recupero, sottoposto alla verifica di congruità da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e recepito in convenzione.

Gli interventi previsti nei piani di recupero non potranno comunque portare ad una riduzione delle aree a standard esistenti.

4.6.3 Disciplina specifica di ambiti soggetti a piano di recupero - indirizzi e prescrizioni

Gli ambiti indicati in cartografia e riportati nella tabella in appendice sono soggetti a Piano di Recupero in conformità agli art. 4.3, 4.4 del Centro Storico e nel rispetto della conformità e compatibilità con i vincoli sovraordinati presenti.



Le dotazioni di parcheggi pertinenziali saranno verificate in relazione alla specifica disciplina delle NTA del RU e riferiti alle effettive quantità e funzioni insediate.

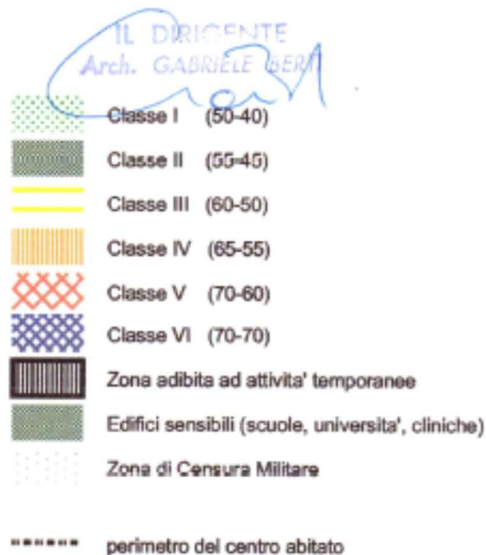
Nell'impossibilità di reperire in loco le dotazioni di aree a standard, derivanti dall'intervento di sostituzione edilizia e cambio di destinazione d'uso, questi saranno monetizzati ed oggetto di specifica convenzione con l'AC.



L'area oggetto di PdR sarà individuata in variante al RU vigente, in conformità alla disciplina del RU e nel rispetto dei vincoli sovraordinati esistenti.

...		
-----	--	--

6.5 Piano Comunale Classificazione Acustica di Pisa



Estratto PCCA Pisa (dal sito del comune di Pisa)

Il Piano di Classificazione Acustica del Comune di Pisa identifica l'area interessata dal PdR, ai sensi del D.P.C.M. 14/11/1997, nella Classe III - aree di tipo misto (aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici).

L'intervento di sostituzione edilizia e di cambio d'uso con l'introduzione della funzione residenziale, previsto dal PdR, è coerente con la classe acustica III e migliorativo, dal punto di vista acustico, rispetto alla destinazione a parcheggio, per la minore attrattività di traffico.

Appare auspicabile che in fase di progettazione esecutiva siano adottate una serie di soluzioni tecniche che permettano di ottenere il maggior isolamento acustico degli edifici soprattutto in relazione al traffico veicolare della via Turati.

6.6 Piano Gestione Rischio Alluvioni – Piano Rischio Idraulico, AdB Arno



Autorità di Bacino del Fiume Arno

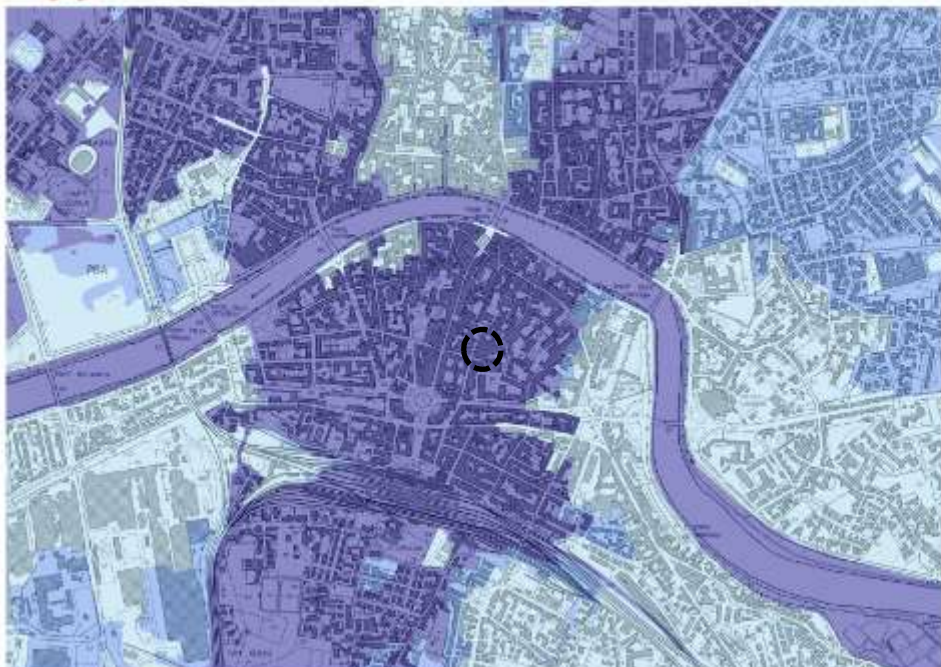


Distretto_Appennino_Settentrionale
Mappe temat.:
PGRA_ITC_Fluvial
1
2
3
PGRA_ITC_Coast
1
2
3
CTR10K_Toscana

PGRA Fiume Arno, carta della Pericolosità estratto





Autorità di Bacino del Fiume Arno



Distretto_Appennino_Settentrionale
Mappe temat.:
PGRA_ITC_Fluvial
1
2
3
PGRA_ITC_Coast
1
2
3
CTR10K_Toscana

PGRA Fiume Arno, carta del Rischio estratto

PGRA - Disciplina di Piano	Coerenza	Variante urbanistica
<p>Art. 7. Aree a pericolosità da alluvione elevata (P3) – Norme</p> <p>1. Nelle aree P3, per le finalità di cui all'art. 1 sono da consentire gli interventi che possano essere realizzati in condizioni di gestione del rischio idraulico, con riferimento agli obiettivi di cui all'art. 1 comma 4, fatto salvo quanto previsto ai commi 2 e 3.</p> <p>2. Nelle aree P3 per le finalità di cui all'art. 1, l'Autorità di bacino si esprime sugli interventi di seguito elencati, in merito alla compatibilità degli stessi con il raggiungimento degli obiettivi di PGRA delle U.O.M. Arno, Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone:</p> <p>a) misure di protezione previste dal PGRA delle U.O.M. Arno, Toscana Nord, Toscana Costa e Ombrone e misure previste dal PGA;</p> <p>b) interventi di sistemazione idraulica e geomorfologica, ad eccezione delle manutenzioni ordinarie, straordinarie e dei ripristini;</p> <p>c) interventi di ampliamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico esistenti, riferite ai servizi essenziali, e della rete infrastrutturale primaria, nonché degli impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006 dichiarati di interesse pubblico;</p> <p>d) nuovi interventi relativi alla rete infrastrutturale primaria, se non diversamente localizzabili;</p> <p>e) nuovi impianti di potabilizzazione e depurazione, compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi; nonché interventi di ampliamento, di ristrutturazione di tali impianti e infrastrutture.</p> <p>3. Fatto salvo quanto previsto all'art. 14 comma 8, nelle aree P3 non sono consentite:</p> <p>a) previsioni di nuove opere pubbliche e di interesse pubblico riferite a servizi essenziali;</p> <p>b) previsioni di nuove aree destinate alla realizzazione di impianti di cui all'allegato VIII alla parte seconda del decreto legislativo n. 152/2006;</p> <p>c) previsioni che comportano la realizzazione di sottopassi e volumi interrati;</p> <p>4. Le Regioni disciplinano le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi nelle aree P3.</p>		<p>Il PdR prevede la realizzazioni di edifici che si sviluppino su 4 piani fuori terra senza prevedere alcun volume interrato.</p> <p>Al piano terra degli edifici sono collocate le autorimesse e gli ingressi condominiali alle residenze ed ai servizi che si trovano ai piani superiori.</p>

<p>Art. 8 – Aree a pericolosità da alluvione elevata (P3) – Indirizzi per gli strumenti di governo del territorio</p> <p>1. Fermo quanto previsto all'art. 7 e all'art. 14 comma 8, nelle aree P3 per le finalità di cui all'art. 1 le Regioni, le Province e i Comuni, nell'ambito dei propri strumenti di governo del territorio si attengono ai seguenti indirizzi:</p> <p>a) sono da privilegiare le trasformazioni urbanistiche tese al recupero della funzionalità idraulica, alla riqualificazione e allo sviluppo degli ecosistemi fluviali esistenti, nonché le destinazioni ad uso agricolo, a parco e ricreativo – sportive;</p> <p>b) sono da evitare le previsioni e le realizzazioni di nuove edificazioni, salvo che non siano possibili localizzazioni alternative. In ogni caso, le previsioni di nuova edificazione non diversamente localizzabili sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.</p> <p>c) le previsioni e realizzazioni di interventi di ristrutturazione urbanistica sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico.</p>		<p>Il PdR è subordinato al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico. In particolare prevede l'incremento della permeabilità del lotto e la riduzione della superficie coperta.</p>
---	---	---

7. QUADRO CONOSCITIVO, CRITICITÀ E ANALISI DEGLI IMPATTI SULLE RISORSE

Di ciascuna risorsa ne verrà indicato il quadro conoscitivo dello stato attuale e le le criticità riscontrate.

7.1 Sistema suolo

Per la parte relativa agli aspetti geologici si fa riferimento alla cartografie ed alle analisi geologiche di supporto al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico, ritenendo che non siano intervenute modifiche al quadro conoscitivo di riferimento e rimandando, per i dati di dettaglio, alla relazione geologica allegata alla proposta di PdR in variante al RU vigente.

Le caratteristiche del terreno portano a definire le fattibilità geologica, idraulica e sismica 3 ovvero condizionata ad approfondimenti di indagine da svolgere prima della fase attuativa.

L'area oggetto di PdR è ricompresa nel tessuto urbanizzato del centro storico di Pisa e, per il suo stato di abbandono dopo essere stato utilizzata come sala e successivamente multisala cinematografica fino al 2007, rappresenta un evidente fonte di degrado per la città

Si è ormai da tempo conclusa la fase di espansione dello spazio urbanizzato e tra gli obiettivi del PS vi è la riduzione della tendenza a consumare nuovo suolo per le previsioni di spazi destinati a nuova edificazione.

7.2 Sistema acqua

Il Quadro Conoscitivo del Rapporto Ambientale del RU vigente riporta i risultati del monitoraggio effettuati da ARPAT.

I corpi idrici superficiali risultano inquinati da sostanze prevalentemente di origine antropica; in particolare, l'immissione di reflui domestici non depurati con elevate concentrazioni di nutrienti azotati e fosforati, e caratterizzati da un elevato carico organico biodegradabile, provocano uno stato di anossia dei corpi idrici che si aggrava nel periodo estivo in concomitanza della possibilità di instaurazione di fenomeni trofici.

Si evidenzia che parte del sistema di fossi e fossette nella zona sud di Pisa, provenienti da alcuni quartieri densamente popolati, raccolgono gran parte dei reflui civili non depurati e si collegano al Canale dei Navicelli e quindi al Canale Scolmatore che raggiunge il mare in località Calambrone.

In relazione alla rete idraulica superficiale risultano frequenti gli allagamenti quando vengono superate le soglie giornaliere di precipitazioni (100-150mm di pioggia).

Di seguito si riporta un estratto tabellare presente nella Valutazione Integrata del RU.

Bacino	Corpo Idrico	Stazione	LIM Classe	Qualità
Pisa Nord	Fiume Morto	Campaldo	5	Pessimo
		Sterpaia	5	Pessimo
	Fosso Cuccia	-	4	Scadente
	Fosso Tedaldo	-	5	Pessimo
Pisa Sud	Canale Navicelli	Darsena	5	Pessimo
		Mortellini	5	Pessimo
		Ponte Mobile	5	Pessimo
	Canale Scolmatore	Gello	5	Pessimo
		Vicarello	5	Pessimo
		Calambrone	5	Pessimo
		Sofina	5	Pessimo
	Fosso Lamone	-	5	Pessimo
	Fosso Chiara	Amaccio	5	Pessimo
		Idrovora	5	Pessimo
		Biscottino	5	Pessimo
Scoli di Pisa	-	5	Pessimo	
Pisa Sud-Est	Fosso Caligi	-	5	Pessimo
	Fosso Oratoio	-	5	Pessimo
	Fosso Titignano	-	5	Pessimo
	Fosso Ceria	-	5	Pessimo
	Fosso Torale	-	5	Pessimo

Secondo il Quadro Conoscitivo del Rapporto Ambientale del vigente RU, i corpi idrici significativi sotterranei del Comune di Pisa, monitorati ai sensi della DGR 225/2003 per la verifica del conseguimento degli obiettivi di qualità, sono riportati nella tabella seguente.

Denominazione	Località	Monitoraggio
P212 - Pozzo via Bargagna, 2	Cisanello	Monitoraggio qualitativo prima falda confinata
P210 - Pozzo n.2 S.Biagio	S. Biagio	Monitoraggio qualitativo prima falda confinata
P211 - Facoltà Agraria	Viale delle Piagge	Monitoraggio qualitativo prima falda confinata
P209 - C.N.R.	S. Cataldo	Monitoraggio qualitativo e quantitativo prima falda confinata
P302 - Az. Agricola Le Rene	Ospedaletto	Monitoraggio qualitativo e quantitativo falda multistrato profonda
P305 - Ditta All.Co stabilimento k10	Ospedaletto	Monitoraggio qualitativo prima falda confinata
P307 - Ditta Truck Wash	Ospedaletto	Monitoraggio qualitativo prima falda confinata
Pozzo Bargagna n.1	Pisa	Monitoraggio quantitativo falda profonda multistrato

Fonte: Piano di Tutela delle Acque della Toscana

In generale nella zona di Pisa, l'acquifero monitorato sembra essere caratterizzato da un impatto antropico ridotto con moderate condizioni di disequilibrio del bilancio idrico per la presenza naturale di particolari specie chimiche o per il basso potenziale quantitativo disponibile.

Tutti i punti della rete di monitoraggio ricadenti sul territorio comunale ad eccezione dei pozzi di S. Biagio e sul Viale delle Piagge, si caratterizzano per la presenza di significative quantità di ferro e/o manganese.

Di seguito si riportano i dati aggiornati reperiti dal portale di ARPAT e riferiti al Pozzo Mura, il più vicino all'area di intervento, ma comunque distante circa 2,5 km.



Comune di Pisa

Stazioni

AZIENDA_RACCOMANDA	CORPO_IDRICO_ID	CORPO_IDRICO_NOME	Tipologia	Periodo	Anno	Numero Stazioni	Stato	Parametri
IPC Area	1149200	SUBURBO INTERIORE DI PISA COSTA ESTERNA - ZONA PISA	DQ	2000 - 2016	2016	0	BUONO stato locale	Indicatore di diversità metano bromocloro metano azotina organofosforati

Stazioni

STAZIONE_ID	SUBURBO_NOME	CORPO_IDRICO_ID	STAZIONE_NOME	STAZIONE_USO	Periodo	Anno	Stato	Parametri	Trasf. 2015-2016
MAT-1675	PISA	1149200	POZZO MURA		2002 - 2016	2016	BUONO fondo naturale	PO-ME-PAR	

Parametri

COMUNE_NOME	CORPO_IDRICO_ID	STAZIONE_ID	PARAMETRO_NORMA	PARAMETRO_GRUPPO	PARAMETRO_NOME	MediaParametro	StatoParametro	Valore Soglia	Sta Attiva	Statusnorm	Valore Soglia %M
PISA	1149200	MAT-1675	Met 1,000	-	FTFO - mg/l	1,140	BUONO fondo naturale	0	Q1	0	0,113
PISA	1149200	MAT-1675	Met 7,000	-	MENSUARE - mg/l	0,283	BUONO fondo naturale	06	Q1	2	1,38
PISA	1149200	MAT-1675	OMAT 16/6/75 Tab 2	INQUANAMII SVIS/AMMCI	CONSPICUA - mg/l	1,200,000	BUONO fondo naturale	500	Q1	2	1883

L'area oggetto di PdR in variante al RU vigente risulta servita dalla rete fognaria di tipo misto recapitante i reflui presso l'impianto di depurazione centralizzato di Pisa Sud, anche se allo stato attuale risulta saturo e non consente incrementi di afflusso di reflui come specificato da determina dell'Amministrazione Provinciale di Pisa.

Acque SpA dichiara che ad oggi sono in corso una serie di interventi volti all'implementazione e al potenziamento del sistema fognario/depurativo di Pisa, che comprende anche la rete fognaria e gli impianti di depurazione centralizzati, tra cui quello di Pisa Sud e che al termine dei lavori saranno aumentate le potenzialità depurative complessive impiantistiche e migliorata

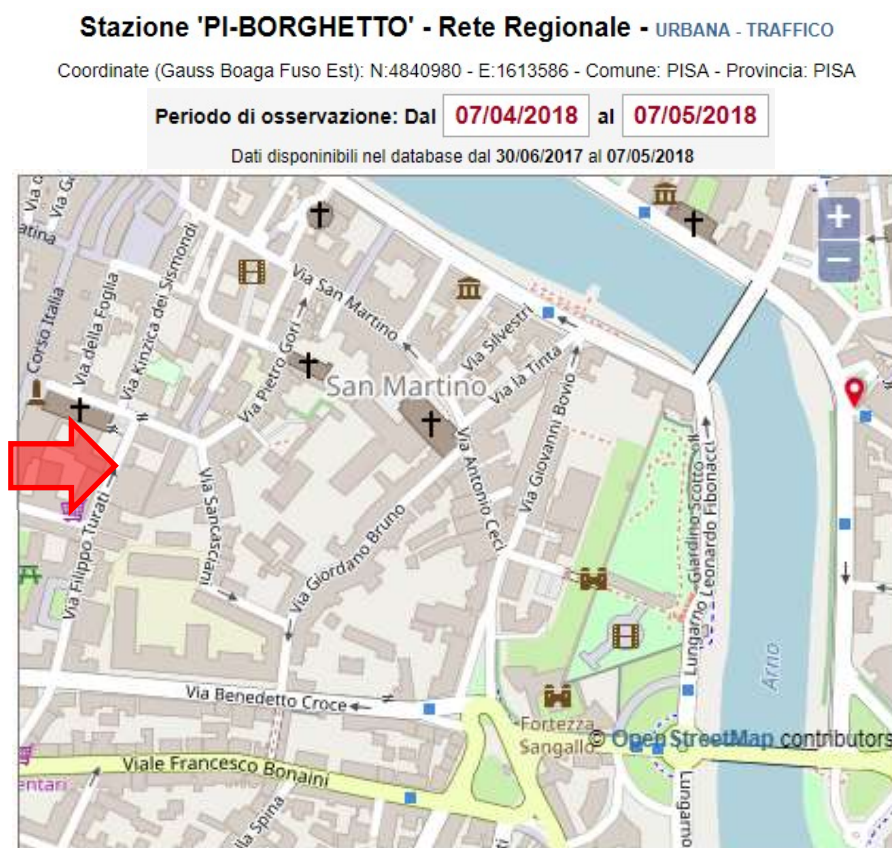
notevolmente la funzionalità della rete fognaria mista.

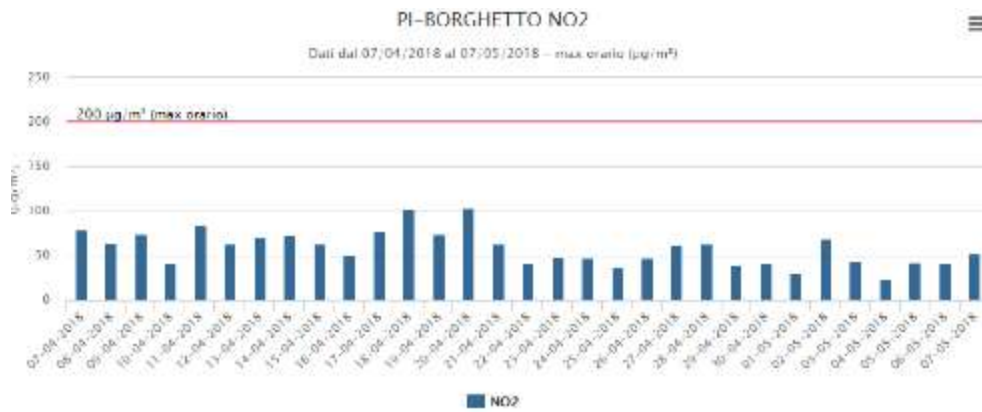
Dal 01.01.2012 le funzioni esercitate dalle Autorità di Ambito Territoriale Ottimale sono state trasferite ai Comuni che le esercitano tramite l'Autorità Idrica Toscana. In particolare, la rete di adduzione idrica e fognaria vengono gestite da Acque SpA.

L'area oggetto di PdR in variante al RU vigente è servita da una rete idrica sufficiente a garantire l'adduzione di acqua potabile alle future utenze.

7.3 Sistema aria

Sono di seguito riportati i dati disponibili sul sito ARPAT riferiti alla qualità dell'aria:





Stazione 'PI-PASSI' - Rete Regionale - URBANA - FONDO

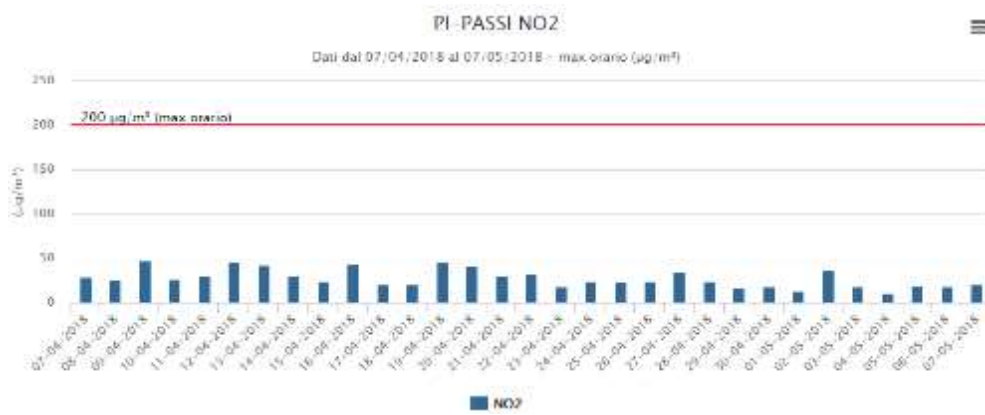
Coordinate (Gauss Boaga Fuso Est): N:4843724 - E:1612822 - Comune: PISA - Provincia: PISA

PI-PASSI- Dati pubblicati sul Bollettino della qualità dell'aria

Periodo di osservazione: Dal 07/04/2018 al 07/05/2018

Dati disponibili nel database dal 30/06/2017 al 07/05/2018









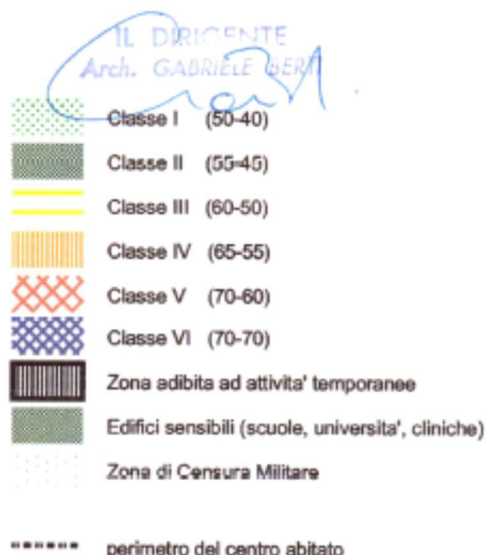
La qualità dell'aria, dalla verifica dei dati puntuali delle centraline di monitoraggio del Borghetto e de I Passi, riferita al periodo dal 07.04 al 07.05.2018, è pressochè buona con punte giornaliere sporadiche ben al di sotto dei valori massimi ammissibili.

7.4 Componente rumore ed elettromagnetismo

Il piano Comunale di Classificazione Acustica è stato adottato con del CC n. 48 del 7.4.2003, immediatamente esecutiva ed approvato con del CC n. 24 del 29.4.2004, esecutiva il 14.5.2004. E' stato pubblicato sul BURT n. 25/2004 ed approvato in via definitiva con del CC n. 66 del 08.09.2004 e pubblicato sul BURT n. 45/2004.

L'area è classificata in classe III.

Di seguito sono riportati un estratto della cartografia e delle norme:



Estratto PCCA Pisa (dal sito del comune di Pisa)

CLASSE III - aree di tipo misto	rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici
---------------------------------	--

Tabella 3.1: Individuazione degli obiettivi principali individuati dal PS per ogni singola UTOE.

Rosso = UTOE in cui è previsto il trasferimento e il vincolo di inedificabilità di aziende insalubri.

Giallo = UTOE in cui è previsto il vincolo di inedificabilità di aziende insalubri.

N. UTOE	ZONA	OBIETTIVI
UTOE 1	CENTRO STORICO SUD	Trasferimento delle funzioni militari e di quelle industriali, con recupero di aree dismesse per abitazioni e riqualificazione di spazi pubblici.

Norme:

5.14. ZONA CENTRALE: PISA CENTRO STORICO SUD – QUARTIERI S. ANTONIO E S. MARTINO.

La porzione urbana compresa nel recinto delle mura a sud dell'Arno è caratterizzata dall'asse commerciale centrale (Corso Italia), da alcuni importanti poli di servizio in piazza Vittorio Emanuele, dagli uffici comunali in prossimità di Ponte di mezzo, dai complessi scolastici posti nella zona di Via B.Croce e dalla stazione ferroviaria di Pisa Centrale. Una certa concentrazione di attività e servizi si ha anche in Via S. Martino, in Via Francesco Crispi, in Viale Bonaini e in Via Corridoni. Queste ultime tre vie, insieme a Via Cesare Battisti, sono anche tra le vie più congestionate della città dal punto di vista del traffico veicolare. Discorso a parte merita Via Mazzini che, pur essendo a traffico limitato, è continuamente utilizzata, da residenti e non, come via essenziale di comunicazione tra i lungarni e la stazione.

Il PS indica come obiettivi qualitativi e funzionali: il blocco di qualsiasi incremento delle funzioni urbane attrattive; il trasferimento delle funzioni impropriamente localizzate (industriali e militari); il miglioramento dell'accessibilità tramite la creazione di parcheggi perimetrali; il recupero di aree a verde sia perimetrali che interne attraverso la riappropriazione all'uso pubblico di aree finora impropriamente utilizzate; il restauro delle porzioni urbane storiche, con particolare riferimento al ripristino di giardini storici occlusi da costruzioni recenti; l'attuazione del Progetto Sangallo di liberazione delle aree adiacenti alle mura, oggi impegnate dal servizio di trasporto pubblico.

Il PUT prevede notevoli modifiche alla viabilità in modo da decongestionare e razionalizzare i flussi di traffico nella zona che va da Piazza Guerrazzi alla stazione e a Porta a Mare. Sono in progetto interventi strutturali sulle piazze (Guerrazzi e Vittorio Emanuele), la realizzazione di sottopassaggi ferroviari nella zona di Via Battisti e, soprattutto, modifiche ai sensi di marcia dei veicoli in molte vie della zona.

La proposta di classificazione acustica prevede l'inserimento di gran parte della zona in classe III ad esclusione di una fascia di almeno *100 m* attorno ai lungarni (tranne il Lungarno Sonnino che è attraversato da flussi di traffico più ridotti) e attorno alle altre vie di scorrimento più importanti come Via Crispi, Viale Bonaini, Via Battisti, Via Corridoni, Piazza Guerrazzi e Piazza Vittorio Emanuele. L'area del Giardino Scotto, nonostante la sua vocazione di spazio verde per il tempo libero e il relax, a causa delle sue ridotte dimensioni non può essere inserito in una classe a parte inferiore alla classe III, a meno che non si intenda intraprendere, dietro esplicita decisione dell'Amministrazione pubblica, un piano di interventi atti ad isolare l'area dal contesto in cui è immersa. Come per la parte nord della città dentro le mura, i principali complessi scolastici di quest'Area sono stati fatti rientrare tutti in classe III. Qualche problema nascerà sicuramente nel far rispettare i limiti di zona in prossimità delle scuole poste in Via Benedetto Croce che, dai rilevamenti condotti per il clima acustico, è risultata una delle vie più rumorose di Pisa. In questo e in altri casi dovranno essere studiati appositi interventi di riduzione del rumore miranti alla bonifica acustica degli edifici.

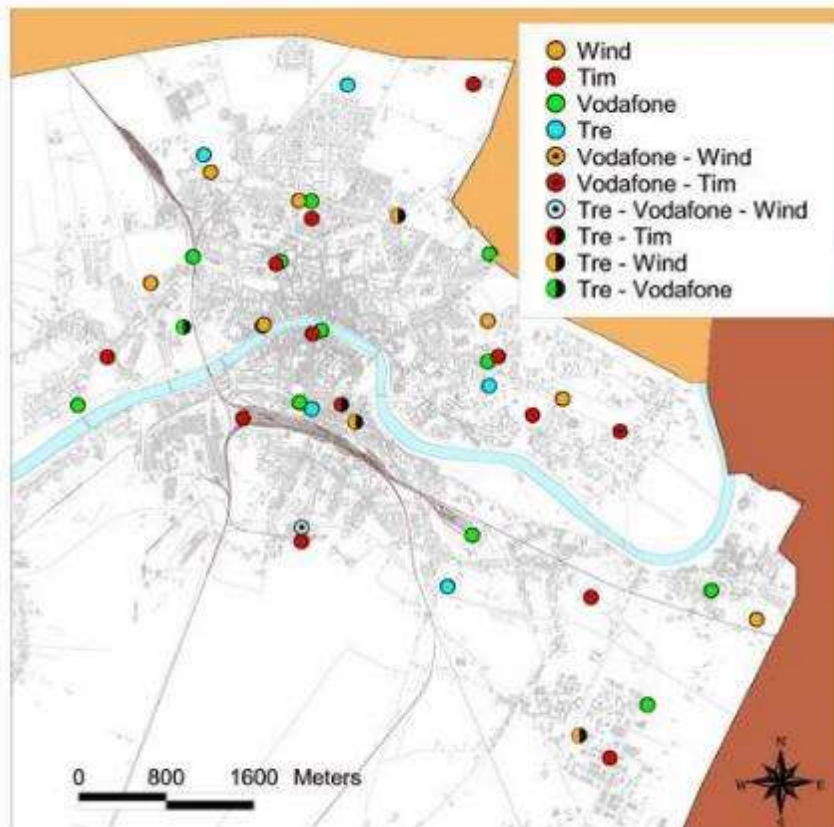
Secondo il Quadro Conoscitivo del Rapporto Ambientale della VAS della variante al RU, sul territorio comunale sono presenti due cabine di trasformazione primarie, una a Porta a Lucca l'altra a Porta a Mare, mentre non risultano presenti elettrodotti con potenzialità maggiore di 132 kV.

LINEE AD ALTA TENSIONE PRESENTI SUL TERRITORIO COMUNALE DI PISA				
Tensione (kV)	N.	Nome	Semilarghezza (m) fascia a 3 μ T	Semilarghezza (m) fascia a 0.4 μ T
132	515	Visignano-Lucca Ronco derivazione Pisa Porta a Lucca *	22	--
132	520	Guastocce-Pisa Porta a Mare	22	26
132	521	Filettole-Pisa Porta a Mare derivazione Pisa Porta a Lucca **	22	33,5
132	522	Pisa Porta a Mare-Toscana Glass	15	<15
132	523	Agip Plas-Pisa Porta a Mare	22	33
132	524	Visignano-Livorno Marzocco	22	32,5
132	N.P.	Pisa Porta a Mare ENEL-Pisa FS	16	<16

* La linea presenta una derivazione nel territorio comunale di San Giuliano Terme. La fascia cautelativa a 0.4 μ T nel territorio del comune di Pisa ha una semilarghezza rispettivamente di 24,5 m a partire dalla derivazione in direzione ovest, fino alla cabina primaria di Pisa Porta a Lucca e di 26,5 m a partire dalla derivazione in direzione sud.

** La semilarghezza di 33,5 m è riferita a tutto il tracciato tranne che per la derivazione verso Pisa Porta a Lucca. Fonte ARPAT

Nella cartina è raffigurata la dislocazione delle reti telefoniche nel centro di Pisa aggiornata fino al 01/01/2006.



Elenco Completo degli Impianti:

H3G - Pisa Aeroporto - Parcheggio dell'Aeroporto di San Giusto

H3G - Pisa Lungarno Pacinotti - Lungarno Pacinotti n.57 H3G - Pisa Macelli - Campo Sportivo Comunale "Cino Cini"

H3G - Pisa Ospedaletto - Via del Fosso Vecchio - Loc. Ospedaletto

H3G - Pisa Porta Fiorentina - Corte Braccini n.8

H3G - Pisa Porta Nuova - Parcheggio Scambiatore - Via Pietrasantina H3G - Pisa Putignano - C/o Cimitero Comunale di Sant'Ermete

H3G - Pisa San Michele - Via Matteucci

H3G - Pisa San Zeno - Parcheggio Scambiatore - Via Paparelli

H3G - Pisa Stazione Centro - C/o Hotel Terminus&Plaza - Via Colombo H3G - Pisa Via Corridoni - Via F. da Buti

H3G - Pisa XXIV Maggio - Via Baracca

TIM - Pisa Aeroporto - C/o Aeroporto "Galileo Galilei" TIM - Pisa Barbaricina - Via Tesio

TIM - Pisa Centro - Via Toselli n.5

TIM - Pisa Cisanello - C/o Rotatoria Comunale - Via di Cisanello TIM - Pisa FF.SS. - Via Quarantola - c/o Ferrovie dello Stato TIM - Pisa Iritel - Strada Statale del Brennero - Km 4

TIM - Pisa Orto Botanico - C/o Hotel San Francesco - Via Santa Maria n.129 TIM - Pisa Ospedaletto - Via G. Oliva - località Ospedaletto

TIM - Pisa Parigi - Via di Parigi

TIM - Pisa Porta Fiorentina - Corte Braccini n.8

TIM - Pisa Putignano - Via Padre Ximenes - c/o Cimitero Comunale Putignano TIM - Pisa San Cataldo - Via San Cataldo

TIM - Pisa Stadio - C/o Stadio Comunale "Arena Garibaldi" - Via Bianchi

Vodafone - Pisa Aeroporto - Via Carlo Pisacane

Vodafone - Pisa Barbaricina - C/o Chiesa di San Ranieri - Via della Fossa Ducaria Vodafone - Pisa Cisanello - C/o Rotatoria Comunale - Via di Cisanello

Vodafone - Pisa City - Via Santa Maria n. 94

Vodafone - Pisa Don Bosco - Via Cisanello n.137/A Vodafone - Pisa La Fontina - C/o Parcheggio in zona Pratale Vodafone - Pisa Ospedaletto - Via Cocchi

Vodafone - Pisa Parcheggio Aeroporto - Parcheggio dell'Aeroporto di San Giusto Vodafone - Pisa Ponte di Mezzo - Piazza XX settembre

Vodafone - Pisa Porta Fiorentina - Viale Gramsci n. 114

Vodafone - Pisa Pratale - C/o Stadio Comunale "Arena Garibaldi" - Via U. Rindi Vodafone - Pisa Riglione - C/o Parrocchia di San Michele Arcangelo - località Oratoio

Vodafone - Pisa San Rossore FF.SS. - C/o Torre-faro Stazione Ferroviaria di Pisa San Rossore

Vodafone - Pisa Santa Maria - Campo Sportivo Comunale "Cino Cini" Wind - Pisa ENEL Aurelia - Via A. Pisano n.120

Wind - Pisa Aeroporto - Parcheggio dell'Aeroporto di San Giusto Wind - Pisa Cisanello - Via Bargagna 2

Wind - Pisa Don Bosco - C/o serbatoio GEA via Valgimigli Wind - Pisa Lungarno Pacinotti - Lungarno Pacinotti n.57

Wind - Pisa Ospedaletto - Via del Fosso Vecchio - Loc. Ospedaletto Wind - Pisa Riglione - C/o Campo Sportivo di via Oratoio

Wind - Pisa San Francesco - Parcheggio Scambiatore - Via Paparelli Wind - Pisa Via Cattaneo - Via F. da Buti

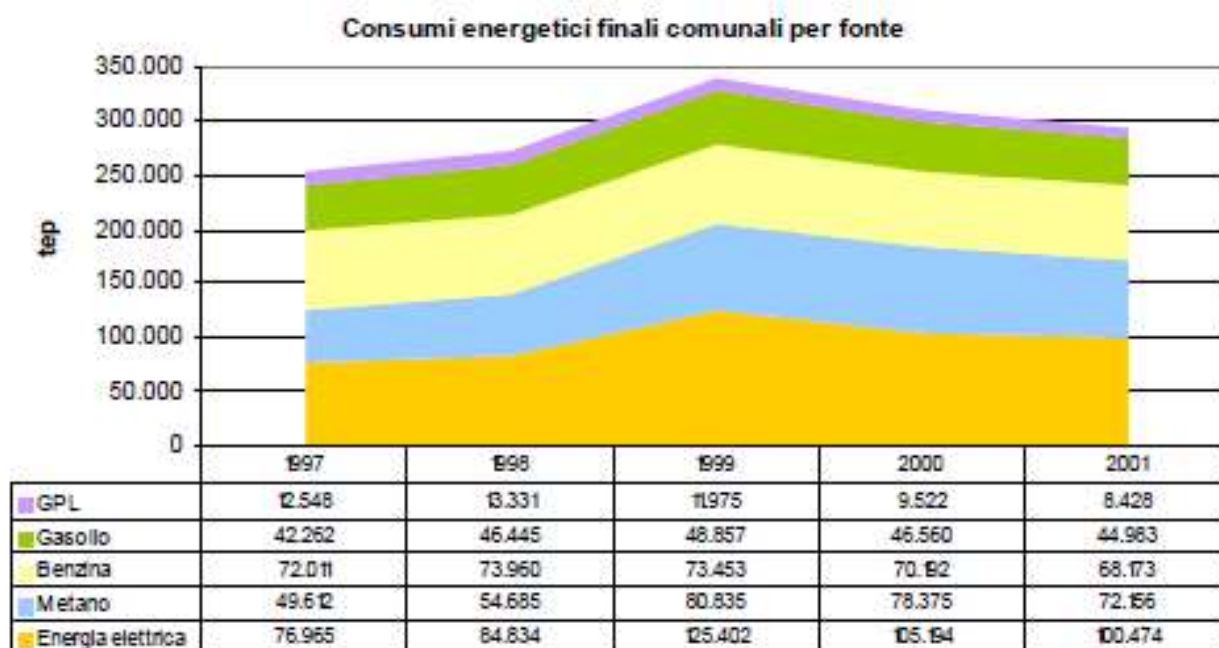
Wind - Pisa Via Pietrasantina - Parcheggio Scambiatore - Via Pietrasantina

Wind - Pisa XXIV Maggio - C/o Stadio Comunale "Arena Garibaldi" - Via U. Rindi

7.5 Risorse energetiche

Secondo il Quadro Conoscitivo del Rapporto Ambientale della VAS della variante al RU, vengono riportati i consumi comunali complessivi di energia: i valori sono espressi in unità di misura omogenea Tep (Tonnellata equivalente di petrolio) secondo i fattori di conversione impiegati nel Bilancio Energetico Nazionale.

L'andamento dei consumi, rappresentato dal 1997 al 2001, appare in crescita fino al 1999 per ogni vettore energetico e mostra una inversione di tendenza nei due anni successivi.



7.6 Sistema rifiuti

Il Comune di Pisa ha adottato una politica di raccolta rifiuti basata sul porta a porta per le aree periferiche e sul conferimento differenziato in cassonetti dotati di riconoscimento elettronico; dotandosi di infrastrutture tecnologicamente evolute per perseguire gli obiettivi di legge a costi sostenibili per i cittadini.

A regime saranno presenti sul territorio comunale 5 centri di raccolta: un centro dedicato ai RAEE, tre centri ambientali mobili e due automatizzati mentre il conferimento alle isole ecologiche sarà condizionato.

I dati sotto riportati sono stati estrapolati dalla banca dati Dell'agenzia Regionale Recupero Risorse S.p.A. – Osservatorio Rifiuti e sono riferiti all'anno 2016 e sono riferiti al territorio del Comune di Pisa ricompreso nell'Ambito Territoriale Ottimale ATO-Toscana Costa.

				Regione Toscana	3.742.437	1.131.250.410	1.176.845.100	2.308.095.510	50,99%	617
anno	ATO	PR	Comune	abitanti Istat 31/12/2016	RU ind [kg]	RD [kg]	RU totale	%RD	RU pro capite [kg/ab]	
2016	TCO	PI	Pisa	90.488	38.352.100	33.450.457	71.802.557	46,59%	794	

ATO	PR	Comune	Abitanti ISTAT	RU [t]	RD [t]	RU totale [t]	%RD
TCO	PI	Pisa	90.488	38.352	33.450	71.803	46,59%

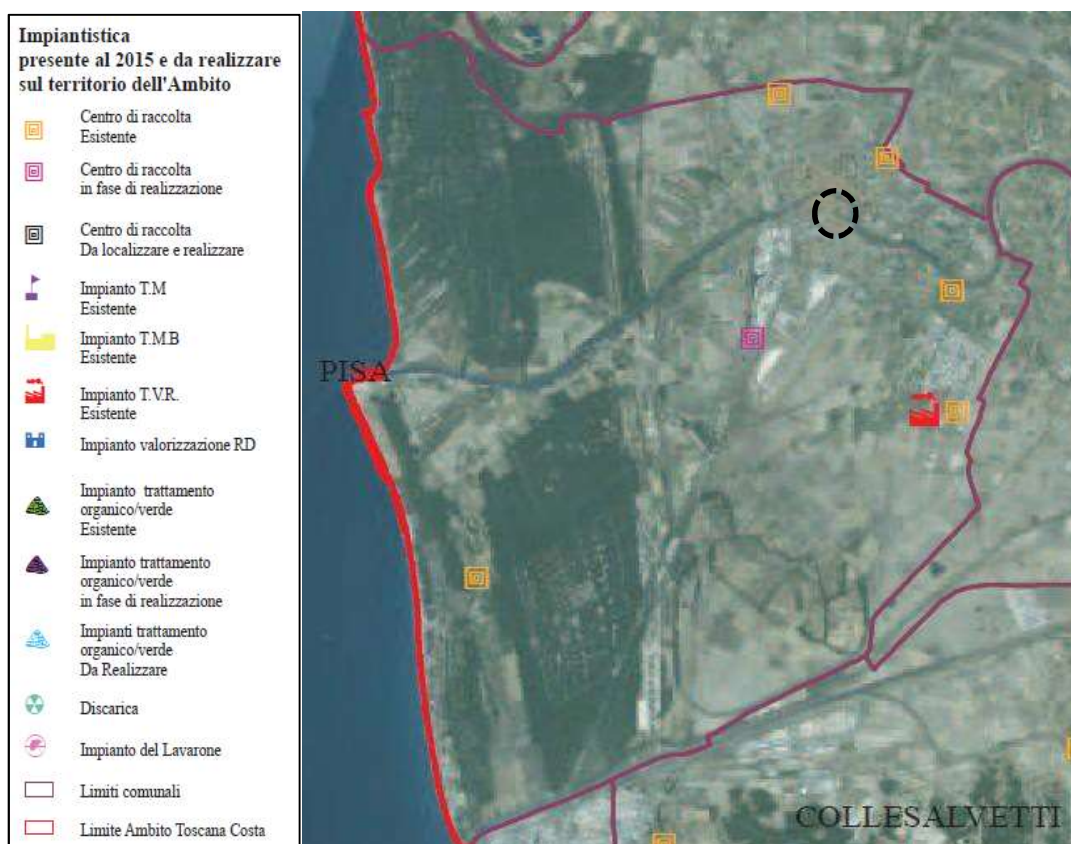
ATO	PR	Comune	Carta e cartone	Vetro	Lattine	Plastica	Scarto Multimateriale	Organico	Sfalci e potature
TCO	PI	Pisa	6.680,97	2.850,45	182,46	2.101,29	798,17	9.550,98	4.830,89

ATO	PR	Comune	Raccolte differenziate [t]								
			Ingombranti								
			Metalli	Legno	RAEE	Pneumatici	Cartone	Plastica	Vetro	Altro ingombrante	Scarto
TCO	PI	Pisa	428,90	2.119,73	546,89	18,75	5,90	43,40	-	4,15	1.038,98

ATO	PR	Comune	Oli minerali	Oli vegetali	Farmaci	Pile, batterie, accumulatori	Contentitori t e/o f	Stracci	Toner	Vernici	Altro
TCO	PI	Pisa	5,04	21,45	10,45	40,05	5,92	89,76	2,13	28,66	4,82

ATO	PR	Comune	Inerti	Residui della pulizia stradale se avviati a recupero	Compostaggio domestico
TCO	PI	Pisa	812,99	323,29	894,00

L'estratto cartografico che segue, estrapolato dal portale dell'ATO Toscana, riporta la localizzazione dei centri di raccolta e degli impianti per lo smaltimento dei rifiuti. In particolare è evidenziata la presenza di un Centro di Raccolta in fase di realizzazione in prossimità dell'area oggetto dell'intervento.



7.7 Mobilità

Il Comune di Pisa ha approvato nel 2002 il Piano del Traffico Urbano, principale strumento di pianificazione della viabilità a livello comunale.

Obiettivo principale del Piano è quella della riduzione dell'utilizzo dei mezzi privati a motore per l'accessibilità al centro urbano, da realizzarsi mediante la creazione di una serie di parcheggi scambiatori a corona della città, rivolti principalmente al traffico dei pendolari, serviti da linee di trasporto pubblico verso il centro, ad alta efficienza, e mediante la creazione di una rete di ciclopiste di connessione periferi-centro per agevolare le relazioni interne tra i vari quartieri. Il Centro Storico è quasi integralmente incluso in Zone a Traffico Limitato (ZTL) separate dal doppio asse di scorrimento dei lungarni. Alle ZTL possono accedere i residenti e poche altre categorie selezionate.

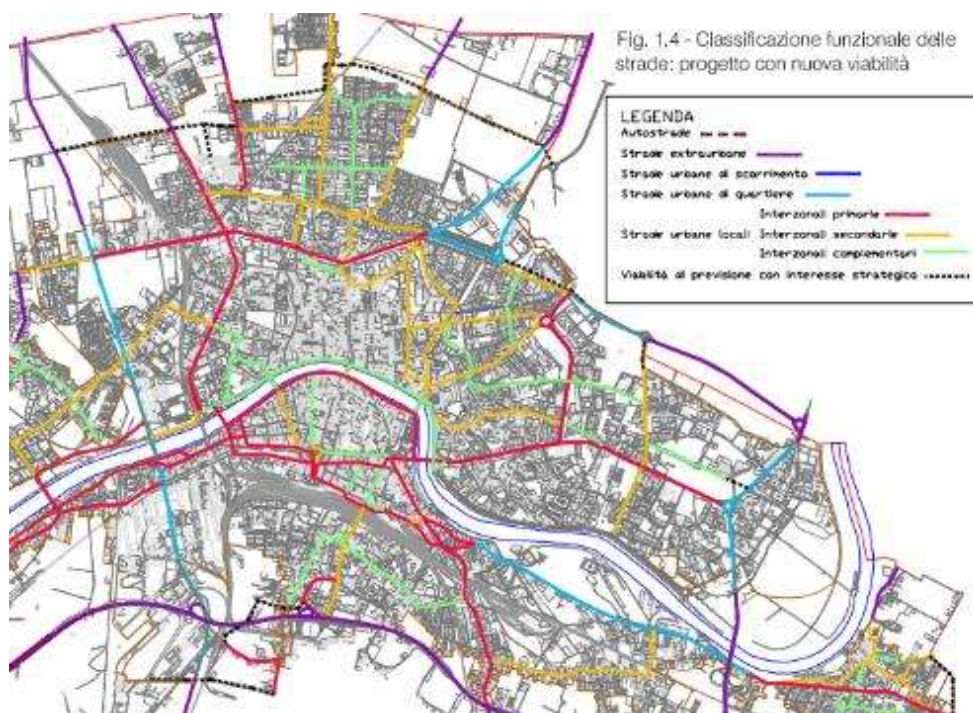
L'attività cinematografica attiva fino al 2007, e sempre legittimamente ripristinabile, determinava un forte effetto attrattivo di traffico con ricerca della sosta, che andava a scaricarsi nell'immediato intorno della ZTL, con fenomeni di congestione degli spazi.

La scelta, della variante 2013 al RU, di destinare l'area a parcheggio – inevitabilmente multipiano, tenuto conto delle consistenze immobiliari in essere – avrebbe costituito un polo di attrazione di traffico, anche se si fosse cercato di limitarne l'accesso agli aventi titolo all'accesso alla ZTL. La proposta della variante contestuale al piano di recupero per una destinazione residenziale di non oltre metà della volumetria, con previsione di un'offerta più limitata di spazi di sosta da riservare ai residenti nella ZTL appare assai più equilibrata dal punto di vista degli impatti ambientali.

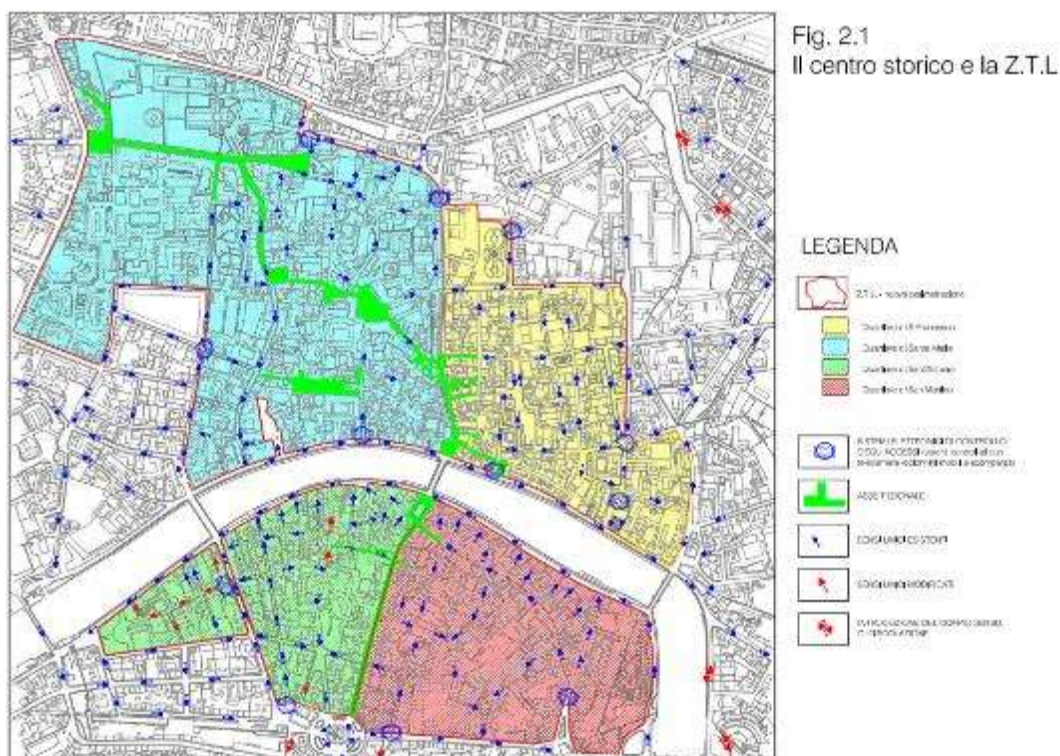
Di seguito si riportano gli estratti della Rete delle Piste Ciclabili e della Classificazione funzionale delle strade che evidenziano per l'area oggetto di PdR:

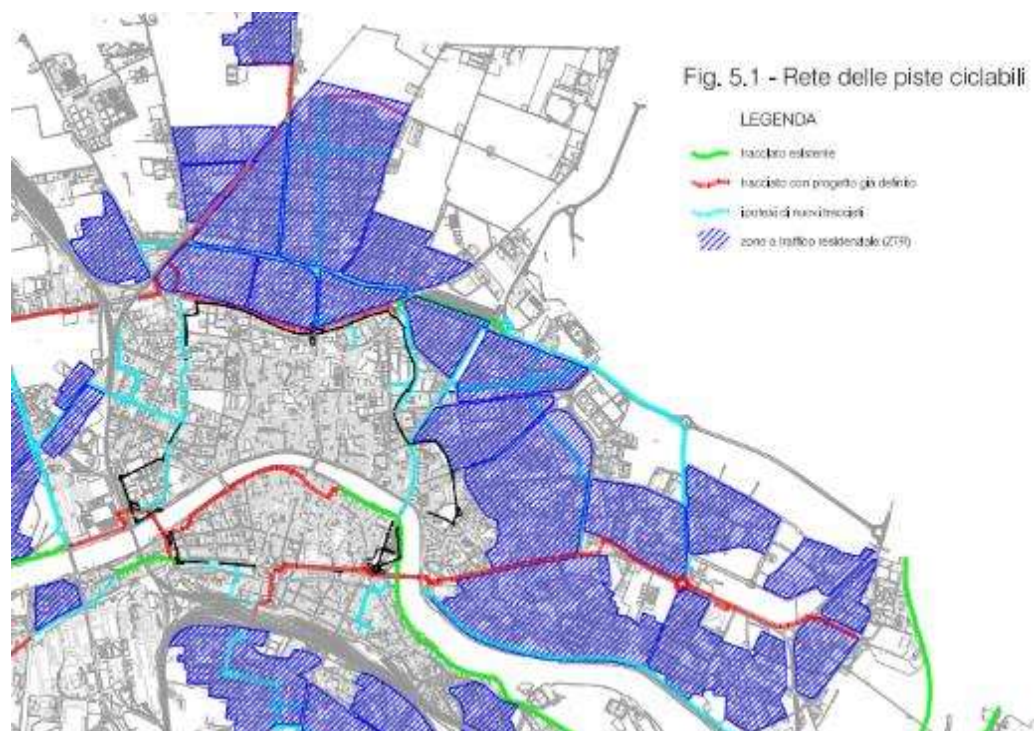
- è al limite della ZTL del centro storico e nelle vicinanze dell'asse pedonale di Corso Italia;
- nelle immediate vicinanze sono presenti strade urbane locali intersezionali secondarie (piazza Vittorio Emanuele) e complementari (via Benedetto Croce);
- nelle immediate vicinanze è inoltre presente una strada urbana di quartiere intersezionale primaria (viale Bonaini);

- nelle immediate vicinanze è presente il tracciato di una pista ciclabile con progetto già definito.



Estratto della classificazione funzionale delle strade di progetto con nuova viabilità





Rete delle piste ciclabili

7.8 Paesaggio

Per quanto concerne la componente paesaggistica si fa riferimento all'analisi di dettaglio effettuata nel paragrafo 6.1. del presente documento nel quale è stata verificata la coerenza del PdR in variante al RU con le componenti paesaggistiche contenute nel PIT-PPR in relazione a:

- **disciplina di piano** (Capo II - Disciplina delle invarianti strutturali, Capo III - Disciplina degli ambiti di paesaggio e Capo IV - Disciplina dei beni paesaggistici e degli ulteriori contesti);
- **scheda di ambito paesaggistico n. 8 Piana Livorno-Pisa- Pontedera** (in particolare gli indirizzi per le politiche e gli obiettivi di qualità e direttive);
- **scheda del vincolo paesaggistico DM 236/1957**, Sezione 4 - Elementi identificativi, identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza-trasformazione, disciplina d'uso articolata in Indirizzi, Direttive e Prescrizioni d'uso.

8. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Il PdR oggetto della presente verifica di assoggettabilità a VAS prevede l'incremento di carico urbanistico derivante dall'insediamento di 78 abitanti derivanti dalla verifica della capacità di accoglienza dei singoli appartamenti.

Tale incremento è verificato dalla disponibilità sul dimensionamento con funzione residenziale derivante dal riuso degli edifici di servizio quantificato dal PS, per il centro storico sud, in 100 alloggi.

L'impatto previsto dall'attuazione del PdR sul sistema **SUOLO** è **POSITIVO** in quanto l'attuazione del PdR permette di non consumare aree libere non urbanizzate, recuperando e rifunzionalizzando un'area attualmente occupata da un fabbricato di fatto abbandonato.

Il PdR prevede inoltre la realizzazione di un'area libera, derivante dalla riduzione della superficie coperta conseguente l'intervento di sostituzione edilizia, destinata a verde privato e a parcheggio pertinenziale.

L'impatto previsto sul sistema **ACQUA** è **MINIMO** in quanto, pur incrementando il consumo idropotabile per complessivi 56.940 mc/anno derivanti dall'insediamento di 78 abitanti, questo risulta già contabilizzato dal PS perché verificato dalla disponibilità sul dimensionamento con funzione residenziale derivante dal riuso degli edifici di servizio.

L'attuazione del PdR, inoltre risulta subordinata alla realizzazione di nuovi allacci alla rete acquedottistica esistente e prevede la revisione dell'esistente rete di adduzione.

Con il PdR si provvederà all'utilizzo di sistemi di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi e il rispetto di prescrizioni specifiche per il risparmio idrico.

L'impatto previsto per la rete di smaltimento dei reflui è **POSITIVO** in quanto la nuova funzione residenziale prevede la realizzazione di un adeguato sistema di smaltimento dei reflui rispettando le prescrizioni per la depurazione definite dalla normativa vigente.

La qualità edilizia e ambientale saranno garantite con l'adeguatezza al contesto ambientale e climatico del luogo e con la realizzazione delle opere secondo criteri e tecniche biocompatibili ed eco efficienti apportando di fatto un impatto **NULLO** sulla risorsa **ARIA**.

La progettazione terrà inoltre conto dell'utilizzo di materiali ecologici, facendo ricorso anche a materiali locali e riciclabili.

Una preliminare analisi bioclimatica del contesto ha dettato le regole per le principali scelte progettuali dei corpi e dell'involucro edilizio: la distribuzione volumetrica, l'orientamento, la disposizione e l'oscuramento delle aperture, la scelta delle pendenze dei tetti.

L'intervento previsto dal PdR è coerente con la classe acustica II individuata dal PCCA apportando un impatto **NULLO** sulla componente **RUMORE ed ELETTRROMAGNETISMO**.

L'impatto sulle **RISORSE ENERGETICHE** risulta **POSITIVO** in quanto il PdR prevede l'utilizzo di accorgimenti previsti dalle norme vigenti in termini di requisiti termici ed acustici: i vani ascensore saranno previsti isolati, in corrispondenza dei vani scale condominiali, anche essi separati dalle unità immobiliari con adeguate murature di tamponamento; gli impianti tecnologici saranno collocati appositamente sovrapposti di piano in piano; per quanto riguarda gli impianti tecnologici specifici delle abitazioni, saranno previste partizioni di spessore maggiorato circa le pareti dei servizi igienici e delle cucine.

Sarà fatto ricorso inoltre a fonti rinnovabili per la produzione di energia e grazie alle particolari qualità architettoniche e tecniche costruttive con cui verranno realizzati, i fabbricati avranno bassi consumi energetici e saranno a basso impatto ambientale.

L'impatto sul sistema **RIFIUTI** risulta **MINIMO** in quanto la produzioni di RSU differenziati derivante dal nuovo saldo di abitanti insediati verrà raccolta e smaltita in modo differenziate all'esistente punto di conferimento su via Benedetto Croce.

Si prevede un impatto **POSITIVO** sul sistema della **MOBILITA'** in quanto il traffico veicolare da parte dei fruitori e la ricerca della sosta, facendo riferimento all'attività cinematografica presente

fino al 2007, risultavano a totale carico dei parcheggi pubblici individuati al limite della zona a traffico limitato creando spesso fenomeni di congestionamento della viabilità di scorrimento esterna al centro storico.

La funzione residenziale proposta prevede, al contrario, limitati flussi che entrano nella zona a traffico limitato sostando in parcheggi pertinenziali interni alla zona di recupero senza gravare sulla viabilità pubblica. Inoltre viene prevista un'offerta di posti auto a disposizione dei residenti che può contribuire a liberare spazi di sosta dalla viabilità pubblica interna alla ZTL.

Sul **PAESAGGIO** è atteso un impatto **POSITIVO** in quanto il PdR è finalizzato al recupero di una porzione di tessuto urbano inserito nel tessuto storico della città di Pisa, attraverso l'utilizzo di un linguaggio compositivo ed architettonico coerente con le regole insediative storiche.

L'area è stata fortemente alterata e non conserva alcun valore paesaggistico originario, l'obiettivo del PdR è quello di riqualificare l'area libera a carattere residuale esistente e di reintrodurre nel tessuto urbano un'area verde ricreando valori paesaggistici ed ambientali mediante una progettazione specifica che permetta di: aprire un punto di vista dalla viabilità pubblica; rendere visivamente fruibile l'area dall'edificato circostante ed incrementare i livelli di qualità attraverso l'eliminazione delle condizioni di degrado.

Di seguito vengono elencati i requisiti tecnici e prestazionali che dovranno essere adottati nell'attuazione del PdR e che rappresentano le condizioni alla trasformazione dell'intervento:

- impianti tecnologici a basso consumo per il riscaldamento e il raffrescamento;
- impianti fotovoltaici e solare termico in copertura inseriti in aderenza alla falda inclinata (con inclinazione inferiore al 33%) della copertura e di colore scuro, non riflettente, per la totale produzione del fabbisogno elettrico e di acqua calda sanitaria;
- recupero delle acque piovane ed il loro riutilizzo esclusivo sia per l'irrigazione delle aree a verde, sia, tramite la realizzazione della rete duale per le cassette di scarico dei wc, pulizia delle aree condominiali finalizzato alla riduzione del fabbisogno idrico;
- cisterne di accumulo, dove saranno convogliate le acque meteoriche;

- canalizzazioni separate per gli scarichi delle acque nere e grigie e realizzazione di un sistema autonomo di smaltimento dei reflui fino all'allaccio delle utenze alla pubblica fognatura;
- utilizzo di materiali con alte prestazioni di qualità finalizzati alla riduzione dell'impatto energetico dell'edificio dalla fase di produzione dei materiali fino allo smaltimento degli stessi.