



**Comune di Pisa**

Ufficio Ambiente U.O. Valutazioni Ambientali  
all' Autorità Competente per la VAS  
c.a. Nucleo di valutazione comunale (NCVA)

Al Responsabile di P.O. Ufficio Ambiente  
c.a. Dott. Marco Redini

al Responsabile della Direzione Urbanistica  
c.a. Ing. Daisy Ricci

e p.c.: **Regione Toscana**

al Responsabile del Settore Pianificazione del Territorio  
c.a. Arch. Marco Carletti

al Responsabile di P.O. Toscana Centro  
c.a. Arch. Massimo Del Bono

Oggetto: **Comune di Pisa** – Variante semplificata al Regolamento Urbanistico e contestuale approvazione Piano di recupero dell'Area "Ex Cinema Ariston". Avvio procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS art. 22 lr 10/10. **Contributo di esclusione da VAS.**

In riferimento al procedimento pari oggetto e in risposta alla nota PEC del Comune di Pisa acquisita il 01.07.2019 e alla documentazione tecnica allegata, si trasmette il contributo del Settore scrivente in qualità di soggetto consultato ai sensi dell'art. 33 co. 2 della lr 10/10.

Trattasi di un intervento di sostituzione edilizia interno al perimetro del territorio urbanizzato che prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale/direzionale nell'area dismessa dell'ex Cinema Ariston. L'amministrazione accoglie favorevolmente la proposta di un piano di recupero in variante al Regolamento Urbanistico - DGC n. 96 20.06.19 - per l'introduzione della destinazione residenziale, che prevede anche l'attuazione del parcheggio, previsione coerente con il RU vigente.

Preso atto della disamina della vincolistica insistente sull'area e di quanto verificato dal proponente nel Documento preliminare in riferimento al quadro ambientale attuale e previsionale conseguente l'intervento, si ritiene che l'intervento possa essere escluso da VAS.

Nell'ottica di contribuire al miglioramento e qualificazione ambientale della proposta di piano di recupero in oggetto, si ritiene opportuno specificare quanto segue ai fini dell'emissione del provvedimento di verifica (art. 22 co. 4 lr 10/10), da tener presente nel proseguo dell'iter di progettazione e nelle fasi attuative dell'intervento.

1. In riferimento alle condizioni di pericolosità e gestione del rischio idraulico dell'area e alle verifiche di coerenza condotte in relazione alle norme del PGRA per le aree P3, si ricorda al proponente di verificare la fattibilità dell'intervento con le disposizioni della LR 41/18 del 24.07.18 "Disposizioni in materia di rischio alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del DL 23.02.10." BURT n. 33 del 01.08.2018.



2. L'area oggetto di riqualificazione si colloca nel centro storico in ambito residenziale e la proposta di PdR presentata è quella della sostituzione edilizia che prevede la demolizione quasi integrale dell'edificato presente.

Considerando che l'intervento di demolizione si configura di portata significativa e che nel complesso gli effetti attesi di maggior criticità ambientale sono collocabili alle fasi di cantiere e connessi alla produzione di polveri, alle vibrazioni, al rumore e al traffico, si ritiene utile redigere un accurato Programma delle Demolizioni come misura di sostenibilità dell'intervento.

Tale programma, oltre agli aspetti più strettamente connessi alla sicurezza delle lavorazioni, dovrà contenere:

- una specifica analisi del sito e delle condizioni al contorno individuando tutti i recettori sensibili che saranno interessati da effetti quali rumore, vibrazioni e polveri;
- la successione delle lavorazioni evidenziando i problemi specifici associati;
- adeguate misure per l'abbattimento o il contenimento delle polveri, delle vibrazioni e del rumore con particolare riferimento alle tipologie di macchine, agli apprestamenti, alle procedure organizzative e gestionali e alle attività di monitoraggio;

A tal fine si richiamano le seguenti linee guida per la sostenibilità da prendere a riferimento nel prosieguo delle successive fasi di progettazione e realizzazione dell'intervento:

- in relazione agli interventi di gestione delle demolizioni e dei rifiuti inerti da costruzione, si suggerisce di far riferimento al documento ISPRA DOC. n. 89/16-CF Maggio 2016 "**Criteri e indirizzi condivisi per il recupero dei rifiuti inerti e Allegati**". Il documento può essere acquisito tramite il seguente link: <http://www.isprambiente.gov.it/files/snpa/consiglio-federale/Delibera89cfcriterieindirizzicondivisiperilrecuperodirifiutiinertieallegati.pdf>
- in generale si suggerisce la consultazione delle "**Linee guida per la gestione dei cantieri ai fini della protezione ambientale**" di ARPAT, Firenze gennaio 2018, documento che può essere acquisito tramite il seguente link: <http://www.arp.toscana.it/documentazione/catalogo-pubblicazioni-arp/linee-guida-per-la-gestione-dei-cantieri-ai-fini-della-protezione-ambientale>

Il Settore è a disposizione per i chiarimenti e gli approfondimenti che saranno ritenuti necessari nell'ottica della collaborazione tra enti.

Cordiali saluti,

LA RESPONSABILE  
Arch. Carla Chiodini

Il funzionario: Arch. Sandra Pratesi  
Tel. 055 438 4310 email: [sandra.pratesi@regione.toscana.it](mailto:sandra.pratesi@regione.toscana.it)