

	<b>COMUNE DI PISA</b> <b>Direzione Turismo- Tradizioni</b> <b>Storiche - Ambiente</b> <u><b>Ufficio Ambiente</b></u> <b>Segreteria NCVA</b>	Tel.: 050-910436-408-406 e-mail: <a href="mailto:ambiente@comune.pisa.it">ambiente@comune.pisa.it</a> PEC: <a href="mailto:comune.pisa@postacert.toscana.it">comune.pisa@postacert.toscana.it</a>
	Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro, 2 56125 Pisa	Orario di apertura : martedì dalle 9.00 alle 12.00 giovedì dalle 15.00 alle 17.00

**Verbale seduta del 18.12.2020, ore 9.30 (in videconferenza)**

**OGGETTO: procedimento di verifica assoggettabilità a VAS della variante al Regolamento Urbanistico vigente per opere pubbliche e di interesse pubblico ai sensi art. 22 LR 10/2010 e del D.lgs 152/2006**

### IL NUCLEO

Nella persona di

Marco Guerrazzi

Fabio Daole

Alberto Messerini

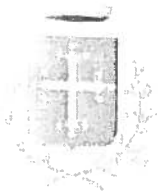
Marco Redini

**VISTO** il verbale del 3.12.2020, con il quale è stata definita ai sensi della Delibera di GC n. 115/2020 la composizione del Nucleo Comunale per le Valutazioni Ambientali (NCVA) per la variante in oggetto, nelle persone del Dott. Marco Redini, Arch. Marco Guerrazzi, Arch. Fabio Daole e Dott. Alberto Messerini;

**Preso atto che** con nota prot. n. 98550 del 23.10.2020 la Direzione 10 Urbanistica- Edilizia Privata- Servizi amministrativi alla mobilità ha trasmesso all'ufficio ambiente il Documento Preliminare e la Relazione Tecnica, approvati con Determina n. 1249 del 23.10.2020;

**Preso atto che** con nota prot. n. con nota prot. n. 100706 del 30.10.2020, trasmessa mediante PEC, è stato richiesto il contributo ai sensi dell'art. 22, comma 3, della LR 10/2010 ai seguenti soggetti competenti in materia ambientale(SCA), con scadenza 29.11.2020:

- REGIONE TOSCANA Autorità competente per la VAS Settore VIA- VAS-OO.PP di interesse strategico regionale
- REGIONE TOSCANA Direzione Ambiente ed Energia, Direzione Politiche Mobilità. Infrastrutture Trasporto Locale, Direzione Urbanistica e Politiche Abitative, Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile
- Arpat- Uffici di Pisa Settore VIA e VAS
- Ente Parco Migliarino San Rossore Massaciuccoli
- Provincia Pisa
- Azienda USL Toscana Nord Ovest Dipartimento di Prevenzione di Pisa
- Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale
- Consorzio 4 Basso Valdarno
- Autorità servizio gestione rifiuti urbani ATO Toscana Costa
- Toscana Energia spa



**COMUNE DI PISA**  
**Direzione Turismo- Tradizioni**  
**Storiche - Ambiente**  
**Ufficio Ambiente**  
**Segreteria NCVA**

Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro, 2  
56125 Pisa

Tel.: 050-910436-408-406  
e-mail: [ambiente@comune.pisa.it](mailto:ambiente@comune.pisa.it)  
PEC: [comune.pisa@postacert.toscana.it](mailto:comune.pisa@postacert.toscana.it)

Orario di apertura :  
martedì dalle 9.00 alle 12.00  
giovedì dalle 15.00 alle 17.00

- Enel Distribuzione
- Autorità idrica toscana
- Acque spa
- MIBACT Segretariato regionale per i Beni e le Attività Culturali per la Toscana
- Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le Province di Pisa e Livorno

**Considerato che** i contributi pervenuti dai soggetti competenti in materia ambientale (SCA) sono:

- Regione Toscana – Direzione Politiche Mobilità, Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale- Settore Programmazione Viabilità- prot. n. 108176 e 108172 del 24.11.2020, contributi identici pur avendo n. 2 numeri di protocollo;
- Toscana Energia – prot. n. 103358 del 9.11.2020;
- Regione Toscana- Direzione Ambiente ed Energia- Settore VIA/VAS Opere Pubbliche di interesse strategico regionale prot. n. 110372 del 1.12.2020;
- Terna Rete Italia – prot. n. 104266 del 11.11.2020.
- Provincia di Pisa- prot. n. 111939 del 7.12.2020

**PRESO ATTO** che i contributi sopra menzionati sono stati trasmessi mediante protocollazione interna ai componenti del Nucleo così come individuati nella seduta del 3.12.2020;

**VALUTATI** i contributi dei soggetti competenti in materia ambientale sopra richiamati e di cui è data comunque lettura nel corso della seduta e qui di seguito riportati/sintetizzati:

Regione Toscana – Direzione Politiche Mobilità, Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale- Settore Programmazione Viabilità- prot. n. 108176 e 108172 del 24.11.2020;


*“Vista la nota di codesto Settore richiamata in oggetto, dalla localizzazione delle opere in questione in relazione alle strade regionali ed alle infrastrutture di trasporto stradali di interesse nazionale, si evidenzia quanto segue:*

**A. Strade regionali**

*Nel territorio del Comune di Pisa ricadono la S.G.C. Fi-Pi-Li e la SR 206 per le quali non si rileva un interessamento diretto.*

*Tuttavia si richiede di verificare eventuali correlazioni nell'ambito delle valutazioni complessive afferenti la variante in oggetto e laddove, nel prosieguo dell'iter tecnico amministrativo, dovesse invece manifestarsi una il loro interessamento diretto, dovranno essere interessati gli Enti gestori e lo scrivente Settore.*

**B. Infrastrutture di trasporto stradali di interesse nazionale**

	<b>COMUNE DI PISA</b> <b>Direzione Turismo- Tradizioni</b> <b>Storiche - Ambiente</b> <b><u>Ufficio Ambiente</u></b> <b>Segreteria NCVA</b>	Tel.: 050-910436-408-406 e-mail: <a href="mailto:ambiente@comune.pisa.it">ambiente@comune.pisa.it</a> PEC: <a href="mailto:comune.pisa@postacert.toscana.it">comune.pisa@postacert.toscana.it</a>
	Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro, 2 56125 Pisa	Orario di apertura : martedì dalle 9.00 alle 12.00 giovedì dalle 15.00 alle 17.00

*Non si rilevano elementi di particolare rilevanza per quanto di competenza in relazione alle infrastrutture di trasporto stradali di interesse nazionale esistenti o previste nel PRIIM, anche in questo caso, laddove ciò dovesse manifestarsi in futuro, parimenti questo Settore dovrà essere coinvolto per tempo.*

*Si ricorda altresì che le strade regionali sono gestite dalle Province toscane e dalla Città Metropolitana di Firenze ex art. 23 della LR n°88/98 e che ai medesimi Enti sono delegate le competenze che la legislazione vigente attribuisce all'Ente proprietario; pertanto si rinvia anche al parere della Provincia competente per contributi operativi su ulteriori aspetti di competenza"*

Toscana Energia – prot. n. 103358 del 9.11.2020:

*" ..omissis..Non rileviamo, in questa fase, criticità collegate alla distribuzione del gas metano. Rimandiamo a successive valutazioni la possibilità di allacciamento di eventuali nuove utenze sulla base di precise specificità, valutandone l'effettiva fattibilità"*

Regione Toscana Direzione Ambiente ed Energia Settore VIA VAS Opere Pubbliche di Interesse Strategico Regionale prot. n. 110372 del 1.12.2020:

**"Premessa**

*Dal punto di vista metodologico, trattandosi di una variante che interessa un numero limitato di aree del territorio comunale, il Documento di verifica di assoggettabilità (di seguito denominato DP) avrebbe dovuto richiamare gli obiettivi di sostenibilità ambientale degli strumenti urbanistici comunali pregressi, ed evidenziati nei rispettivi procedimenti di valutazione ambientale, e avrebbe dovuto verificare la coerenza della variante con tali obiettivi (eventualmente integrandoli e/o approfondendoli).*


*Il procedimento di valutazione ambientale della variante avrebbe dovuto, inoltre, tenere conto di quanto emerso dai precedenti procedimenti di valutazione ambientale e dai successivi monitoraggi ambientali, soprattutto per quanto riguarda le criticità ambientali rilevate per le aree/contesti interessate dalla variante.*

*Nel caso di Pisa, considerando che il Regolamento Urbanistico è stato approvato nel 2001 e il Piano strutturale nel 1998 si segnala come "quadro di riferimento" il Rapporto Ambientale e la variante al RU "Adeguamento delle previsioni del RU, delle schede norma e contestuale adeguamento della disciplina delle norme ai nuovi parametri e definizioni regionali e rettifiche cartografiche" adottata nel 2015 e approvata con DCC n.20 del 04/05/2017.*

*Si segnala, anche, che ancora più recentemente, con DCC n.30 del 23/07/20, il Comune di Pisa ha adottato il Rapporto Ambientale e il Piano Strutturale Intercomunale (con il Comune di Cascina).*

**Descrizione della variante**

*La variante interessa aree interne al perimetro del territorio urbanizzato ed introduce alcune previsioni con limitati impatti ambientali, tra cui la realizzazione di nuovi parcheggi pubblici di dimensioni ridotte e a scala*

	<p align="center"><b>COMUNE DI PISA</b>  <b>Direzione Turismo- Tradizioni</b>  <b>Storiche - Ambiente</b>  <b>Ufficio Ambiente</b>  <b>Segreteria NCVA</b></p>	<p>Tel.: 050-910436-408-406  e-mail: <a href="mailto:ambiente@comune.pisa.it">ambiente@comune.pisa.it</a>  PEC: <a href="mailto:comune.pisa@postacert.toscana.it">comune.pisa@postacert.toscana.it</a></p> <p>Orario di apertura :  martedì dalle 9.00 alle 12.00  giovedì dalle 15.00 alle 17.00</p>
	<p align="center">Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro, 2  56125 Pisa</p>	

di quartiere (area di via Putignano e n.2 parcheggi lungo strada in via Mazzei e via San Biagio) e la realizzazione di una rotonda stradale; viene variata, inoltre, la destinazione di un'area attualmente a "parcheggio" in area a "verde attrezzato" ("ripristino urbanistico della destinazione dell'area a verde sportivo", pag.37, Campo Abetone) e viene eliminata la necessità del Piano di Recupero per un intervento sul PEE a destinazione scolastica e sociale.

Impatti più significativi, invece, si ritiene possano essere prodotti con l'introduzione di una nuova previsione di un edificio per servizi sanitari nell'area residua dell'ex lottizzazione Paradisa, su un'area di circa 7.000 MQ di Sf (non indicata nel DP). Tale area nel 1977 era destinata ad attrezzature scolastiche e verde pubblico. Non sono state esplicitate le quantità di SUL e la superficie delle aree per parcheggi e verde e nemmeno le caratteristiche della struttura sanitaria (utenza a scala di quartiere, utenza a scala urbana o oltre, considerando che si colloca in adiacenza dell'area ospedaliera che ha una utenza molto vasta).


Infine, la variante modifica la modalità di attuazione delle previsioni vigenti di cui alla Scheda norma n.7.5 "Parco Centrale" (nello stato vigente "Progetto unitario esteso a tutto il parco urbano se di iniziativa pubblica o con permesso a costruire convenzionato sulla base di un progetto unitario se altro soggetto non pubblico") introducendo la possibilità di "realizzare a lotti gli interventi previsti dalla scheda norma "Tale scheda norma (confermata dalla variante RU/2017 senza modifiche) interessa una ampia area libera (105.090 MQ di Sf) e prevede la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione "funzioni sanitarie" (nuovo complesso sanitario Stella Maris) con SUL pari a 12.000 MQ, 14.650 MQ di parcheggio e un parco di circa 50.600 MQ. Tale modifica nel DP non viene valutata in quanto la previsione è vigente (vedi matrice di valutazione di pag. 40).

Sia la nuova previsione per l'area "Ex Paradisa" che la vasta area interessata dalla scheda norma n.7.5 collocano in un'area del territorio comunale, in prossimità dell'Ospedale di Cisanello, caratterizzata dalla presenza di edifici a destinazione residenziale e numerosi poli attrattori. Allo stato attuale tale area presenta diverse criticità e infatti viene descritta nel PSI recentemente adottato come "un esempio di sviluppo privo di un chiaro disegno urbanistico ... caratterizzandosi per assenza di centralità, di gerarchia stradale, incompiutezza dei margini, residualità e degrado di aree libere interstiziali, insufficienza degli standard urbanistici". Sempre nel PSI (NTA - fascicolo B "UTOE 7P Pisanova Cisanello", pag.109) vengono segnalate numerose criticità tra cui ad, esempio, "l'incidenza negativa del notevole carico urbanistico rispetto ad un sistema della mobilità ed una distribuzione funzionale inadeguati, ecc.".

Le due aree non sono interessate da vincolo paesaggistico e da pericolosità idraulica e sono inserite entrambe in classe III per quanto riguarda il PCCA comunale. In generale viene segnalata la presenza di pozzi.

#### Questioni procedurali

Si evidenzia che il Progetto Unitario di cui alla scheda norma 7.5 "Parco Centrale" sembra avere le caratteristiche di cui al punto 7 lettera b dell'allegato IV del d.lgs 152/2006 "(...) progetti di riassetto o sviluppo di aree urbane all'interno di aree urbane esistenti che interessano superfici superiori a 10 ettari"; il Progetto Unitario sembra pertanto ricadere nell'ambito di applicazione della normativa sulla VIA.

	<b>COMUNE DI PISA</b> <b>Direzione Turismo- Tradizioni</b> <b>Storiche - Ambiente</b> <b><u>Ufficio Ambiente</u></b> <b>Segreteria NCVA</b>	Tel.: 050-910436-408-406 e-mail: <a href="mailto:ambiente@comune.pisa.it">ambiente@comune.pisa.it</a> PEC: <a href="mailto:comune.pisa@postacert.toscana.it">comune.pisa@postacert.toscana.it</a>
	Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro, 2 56125 Pisa	Orario di apertura : martedì dalle 9.00 alle 12.00 giovedì dalle 15.00 alle 17.00

Conseguentemente, il RU e le sue varianti pertinenti all'area in esame rappresentano il quadro di riferimento pianificatorio per interventi rientranti nel campo di applicazione della normativa sulla VIA.

Ai sensi dell'art.5 co.2 lett.a) della lr 10/10 la variante al RU rientrerebbe quindi nel campo di applicazione diretto della VAS e non si configura come una variante minore del RU. Si fa anche presente che, ove il progetto di riqualificazione soddisfi almeno uno dei criteri di cui all'allegato al D.M. 30/03/2015, la suddetta soglia di 10 ettari è ridotta alla metà.

Si ritiene dunque necessario verificare l'inquadramento normativo del Progetto Unitario, e conseguentemente della Variante al RU, sulla base degli elementi sopra indicati; si rileva in ogni caso che, nello strumento vigente, le previsioni di cui alla scheda norma 7.5, anche non considerando gli elementi di variante oggetto della presente procedura, non sembrano supportate da un sufficiente quadro valutativo ambientale.

#### **Contributo VAS**


Nel DP non vengono segnalati gli obiettivi ambientali della variante e ne vengono ripresi gli obiettivi ambientali degli strumenti urbanistici precedenti. Non vengono segnalate le criticità già evidenziate dai precedenti procedimenti di valutazione ambientale progressi per le aree interessate dalla variante e il loro contesto, né gli esiti dei successivi monitoraggi ambientali.

Non viene menzionato il tema degli impatti cumulativi (impatti della variante sullo stato attuale delle risorse ambientali, cumulati con gli effetti delle previsioni vigenti ed, eventualmente, con gli effetti di altre varianti in itinere) al fine di avere un quadro complessivo delle trasformazioni territoriali e dei loro impatti ambientali.

In tale modo la variante, in relazione alla nuova previsione Ex Paradisa e la modifica normativa per la scheda 7.5, pur interessando un contesto territoriale problematico, procede per interventi puntuali e scollegati e non tiene conto degli effetti cumulativi. Pertanto, invece di garantire un quadro complessivo di sostenibilità ambientale per la realizzazione delle previsioni, di fatto potrebbe contribuire ad aggravare le criticità segnalate nel PSI (incidenza negativa del carico urbanistico sulla mobilità e residualità e degrado delle aree libere).

Il DP evidenzia, comunque, per la struttura sanitaria "area Ex Paradisa" nella matrice di valutazione un impatto negativo per quasi tutte le componenti ambientali (tra cui: "rischio patologie respiratorie e stress rumore correlato") e la seguente criticità "la previsione relativa all'insediamento di Servizi di carattere sanitario, per l'aumento del carico urbanistico, potrà essere causa di impatti negativi sia sulla qualità dell'aria che sul clima acustico" (pag.41) .

Tutto ciò premesso, in relazione alla nuova previsione per l'area "Ex Paradisa" ma anche in relazione alla modifica normativa delle previsioni vigenti (probabilmente dal 2001) non ancora realizzate per la scheda norma 7.5 "Parco Centrale", si fa presente quanto segue:

	<p align="center"><b>COMUNE DI PISA</b>  <b>Direzione Turismo- Tradizioni</b>  <b>Storiche - Ambiente</b>  <b>Ufficio Ambiente</b>  <b>Segreteria NCVA</b></p>	<p>Tel.: 050-910436-408-406  e-mail: <a href="mailto:ambiente@comune.pisa.it">ambiente@comune.pisa.it</a>  PEC: <a href="mailto:comune.pisa@postacert.toscana.it">comune.pisa@postacert.toscana.it</a></p> <p>Orario di apertura :  martedì dalle 9.00 alle 12.00  giovedì dalle 15.00 alle 17.00</p>
	<p align="center">Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro, 2  56125 Pisa</p>	

1. Si richiede di verificare la coerenza della variante in oggetto con il PS vigente e soprattutto con il PSI recentemente adottato con il quale la variante dovrebbe risultare coerente soprattutto in riferimento alla capacità di affrontare in modo organico le criticità segnalate nello strumento di livello strutturale.
2. Si richiede di esplicitare la coerenza della variante con il PIT/PPR in relazione alle invarianti strutturali e alla relativa scheda di paesaggio.
3. In relazione al traffico veicolare e all'incidenza negativa del carico indotto sulla viabilità menzionate nel DP per l'area "Ex Paradisa" e nel PSI/2020, considerando che il RA/2017 tratta il tema del traffico prevalentemente in relazione alle emissioni in atmosfera e al rumore, si ritiene che debbano essere condotti approfondimenti specifici in merito alle condizioni della mobilità veicolare nell'area, in relazione alla presenza di altri eventuali attrattori di traffico (oltre all'ospedale, anche la previsione della struttura sanitaria della scheda norma 7.5), evidenziano le eventuali criticità e individuando opportune misure di mitigazione (schermature, sistemi di trasporto alternativi, ecc.).
4. Per quanto riguarda la qualità dell'aria, visto la criticità evidenziata più volte nel DP (rischio patologie respiratorie e stress rumore correlato), considerando che già nel RA/2017 si leggeva che "la realizzazione delle trasformazioni previste, in un contesto tendenziale leggermente positivo, potrebbe incidere negativamente sulla qualità dell'aria e determinare una riaccentuazione degli episodi di superamento dei valori limite previsti per i diversi inquinanti, dovranno essere condotti approfondimenti in relazione alle emissioni in atmosfera indotte dalla variante (aumento del traffico veicolare, emissioni impianti di riscaldamento e refrigerazione, ecc.) cumulati con lo stato attuale e gli effetti delle altre previsioni (anche quelle della scheda norma vigente 7.5). Dovranno inoltre essere effettuate le valutazioni previste all'art.10 delle NTA del recente PRQA approvato con DCR n.72/2018 al fine di definire adeguate misure di mitigazione (Pisa è un comune che deve dotarsi di PAC).
5. In relazione all'inquinamento acustico sempre in relazione alle criticità evidenziate nel DP (vedi anche punto precedente), si evidenzia che, anche se le attività previste sono compatibili con la classe del PCCA, vista la collocazione della nuova struttura sanitaria Ex Paradisa in prossimità di edifici a destinazione residenziale si dovranno prevedere interventi di mitigazione per il clima acustico.
6. Fermo restando quanto evidenziato al precedente paragrafo in ordine agli aspetti procedurali e alle verifiche richieste, vista la rilevanza dell'intervento previsto dalla scheda norma 7.5 "Parco Centrale" (dimensione dell'area interessata e localizzazione di funzioni attrattive) e il contesto problematico in cui si inserisce, si ritiene che una realizzazione per stralci con intervento diretto rischi di compromettere la qualità delle relazioni sia all'interno dell'area interessata dalla scheda norma sia con il contesto di riferimento, non solo sul piano del disegno urbanistico, ma soprattutto dal punto di vista ambientale (ad esempio, poiché la scheda norma prevede la realizzazione di un parco e di una vasta area a parcheggio alberato, tali elementi potrebbero essere messi in relazione ad un sistema continuo di aree verdi per questa zona della città al fine di contribuire a riqualificarla dal punto di vista ambientale). In tale ottica, la presente variante, visto il RA/2017 e gli "Elementi prescrittivi" già contenuti nella scheda norma (che si caratterizzano come indicazioni a scala di progetto), avrebbe potuto cogliere l'occasione di integrare gli stessi con apposite "condizioni ambientali di trasformabilità" a scala urbanistica (mancanti) al fine di garantire un quadro



**COMUNE DI PISA**  
**Direzione Turismo- Tradizioni**  
**Storiche - Ambiente**  
**Ufficio Ambiente**  
**Segreteria NCVA**

Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro, 2  
56125 Pisa

Tel.: 050-910436-408-406  
e-mail: [ambiente@comune.pisa.it](mailto:ambiente@comune.pisa.it)  
PEC: [comune.pisa@postacert.toscana.it](mailto:comune.pisa@postacert.toscana.it)

Orario di apertura :  
martedì dalle 9.00 alle 12.00  
giovedì dalle 15.00 alle 17.00


*complessivo di sostenibilità ambientale per la realizzazione delle previsioni; l'attuazione per interventi su parziali porzioni dell'area, senza una visione integrata di sviluppo e rigenerazione, e quindi senza una cornice complessiva di regole volte alla qualificazione ambientale, rischia di compromettere anche gli obiettivi del PS in relazione alle criticità evidenziate dallo strumento.*

7. *Per quanto riguarda il consumo di suolo dal DP emerge un effetto negativo per la componente suolo (segnalato nella matrice di valutazione) per tutti gli interventi. Tale tema però non è stato approfondito ed, in particolare per l'area "Ex Paradisa", non sono state individuate possibili soluzioni atte a mitigarlo/compensarlo (non è stata nemmeno esplicitato la percentuale del suolo impermeabilizzato). A livello più generale, sempre in relazione al consumo di suolo ma tenendo conto delle criticità evidenziate dal PSI adottato (incompiutezza dei margini, residualità e degrado di aree libere interstiziali), la variante poteva essere l'occasione per formulare uno specifico obiettivo ambientale finalizzato a realizzare un "sistema continuo di aree verdi" per questa parte della città così problematica. L'obiettivo, infatti, di individuare un sistema continuo ambientale che metta in relazione, i varchi non edificati nel tessuto costruito, le aree libere e le aree verdi urbane esistenti e di progetto, può davvero configurarsi come una "condizione" in grado di orientare le scelte urbanistiche e concorrere ad una complessiva riqualificazione ambientale e paesaggistica del contesto di riferimento, invece di procedere per interventi puntuali e slegati.*
8. *In relazione alla presenza di pozzi il DP non menziona la normativa di settore circa le aree di salvaguardia (di tutela assoluta e di rispetto) dei pozzi individuati (art. 94 "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano" del d.lgs 152/2006), si dovrà quindi valutare la sostenibilità ambientale delle trasformazioni rispetto alla tutela delle acque superficiali e sotterranee, destinate al consumo umano.*
9. *In merito all'approvvigionamento idrico e alla rete fognaria, viene evidenziato che l'area è allacciata alla rete fognaria esistente e alla rete acquedottistica ma non vengono date informazioni sulla disponibilità idrica e la compatibilità con la capacità depurativa residua degli impianti di trattamento; inoltre non vengono definiti specifici target prestazionali relativi alla produzione da FER, al risparmio idrico e al risparmio energetico.*

*Sulla base di quanto sopra evidenziato si ritiene necessario approfondire le valutazioni ambientali, al fine di poter escludere impatti significativi negativi, anche in relazione agli impatti cumulativi delle previsioni..omissis"*

Terna Rete Italia – prot. n. 104266 del 11.11.2020.

*"Con riferimento alla Vs. del 30 ottobre 2020, finalizzata all'acquisizione delle necessarie autorizzazioni o assenti, per la verifica della variante in oggetto, Vi comunichiamo che, secondo gli elaborati e le relazioni allegati al procedimento, nella zona dei lavori non sono presenti linee elettriche di proprietà TERNA S.p.A., in nome e per conto opera la scrivente Società. Tale segnalazione è riferita esclusivamente alle linee con tensione uguale o maggiore a 132.000 Volt. Per quanto sopra, nulla osta alla realizzazione delle opere. La presente non ha carattere autorizzativo."*

	<p align="center"><b>COMUNE DI PISA</b>  <b>Direzione Turismo- Tradizioni</b>  <b>Storiche - Ambiente</b>  <b>Ufficio Ambiente</b>  <b>Segreteria NCVA</b></p>	<p>Tel.: 050-910436-408-406  e-mail: <a href="mailto:ambiente@comune.pisa.it">ambiente@comune.pisa.it</a>  PEC: <a href="mailto:comune.pisa@postacert.toscana.it">comune.pisa@postacert.toscana.it</a></p> <p>Orario di apertura :  martedì dalle 9.00 alle 12.00  giovedì dalle 15.00 alle 17.00</p>
	<p align="center">Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro, 2  56125 Pisa</p>	

Provincia Pisa prot. n. 111939 del 7.12.2020:

*“..omissis...Relativamente agli aspetti procedurali si chiede di specificare in maniera più approfondita la possibilità di utilizzare l'articolo 238 della LR 65/2014 per la variante afferente alla lottizzazione Paradisa, a fronte di una convenzione di 43 anni fa, su un'area che ha, successivamente, modificato la sua destinazione urbanistica. Con riferimento al PTC della Provincia di Pisa, approvato con delibera di Consiglio Provinciale n 100/2006 e successiva variante per il territorio rurale, approvata con Delibera di CP n 7/2014, si rileva che l'area perimetrata, quale zona di previsione di intervento, risulta ricompresa in parte in aree a espansioni periferiche e in aree a espansioni urbane consolidate, interessate dai seguenti vincoli:*

- Rotatoria via Rook e area campo dell'Abetone: aree sottoposte a vincolo archeologico Provv. di declaratoria ai sensi della L.1089/39 (art. 4) o del D.Lgs. 490/99 (art. 5), con efficacia limitata esclusiva alle aree di proprietà pubblica indicate nel provvedimento medesimo.
- Il Vincolo Paesaggistico e Storico culturale di cui DLgs 42/2004 interessa le aree della rotatoria in via due Arni e via Rook in località Barbaricina, l'area del Campo sportivo "Abetone" "Zone adiacenti alle mura urbane di Pisa" e l'area a Parcheggio di via Mazzei a Cisanello;
- Vincolo Architettonico (ex 1089/39) che interessa l'area del parcheggio di via Mazzei che rientra all'interno del Provv. denominato "Area di rispetto all'oratorio di San Pierino a Cisanello".


*Considerato, quindi, il contesto, si richiamano le condizioni alla trasformazione, ai fini della valutazione della sostenibilità dell'intervento e le opportune verifiche degli impatti a salvaguardia dell'area ambientale e paesaggistica e delle emergenze percettive rappresentate da Mura, Duomo e Città Storica.*

**In relazione alle trasformazioni ammissibili soggette a VAS**

*Il PTC nel trattare le trasformazioni ammissibili, il paesaggio, le emergenze percettive (artt. 21-25), la specificità del patrimonio culturale degli edifici e manufatti specialistici d'interesse storico sparsi nel territorio, la tutela e la qualità delle aree vincolate, dei complessi edilizi, le caratteristiche morfologiche in rapporti con il circostante territorio, la valorizzazione e conservazione delle specificità del patrimonio architettonico, rurale, storico, artistico, archeologico e testimoniale e culturale, (art.31- 35), il Sistema rifiuti (art.41), il sistema del rumore (art.42), e l'integrità degli acquiferi (art. 20), gli aspetti geomorfologici e idraulici, sistematicamente prescrive che gli strumenti di pianificazione Comunale definiscano norme per la valutazione delle trasformazioni e individuino, nell'ambito delle norme di piano, specifiche condizioni alle trasformazioni.*

*Il PTC indica in altra parte che in relazione alle caratteristiche dei centri urbani i piani strutturali dettano le necessarie ed opportune direttive per la formazione dei regolamenti urbanistici e degli strumenti di pianificazione d'ambito e di dettaglio, volti a disciplinare la ricostituzione della morfologia insediativa delle espansioni consolidate a norma dell'art. 49 ed a disciplinare le trasformazioni fisiche ammissibili e le*



	<b>COMUNE DI PISA</b> <b>Direzione Turismo- Tradizioni</b> <b>Storiche - Ambiente</b> <u><b>Ufficio Ambiente</b></u> <b>Segreteria NCVA</b>	Tel.: 050-910436-408-406 e-mail: <a href="mailto:ambiente@comune.pisa.it">ambiente@comune.pisa.it</a> PEC: <a href="mailto:comune.pisa@postacert.toscana.it">comune.pisa@postacert.toscana.it</a>
	Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro, 2 56125 Pisa	Orario di apertura : martedì dalle 9.00 alle 12.00 giovedì dalle 15.00 alle 17.00

*utilizzazioni compatibili delle unità di spazio, ove pertinente e a determinare le destinazioni d'uso. In relazione alle caratteristiche dei centri urbani i piani strutturali dettano le necessarie ed opportune direttive per la formazione dei regolamenti urbanistici e degli strumenti di pianificazione d'ambito e di dettaglio, volti a disciplinare la ricostituzione della morfologia insediativa delle espansioni consolidate a norma del successivo art. 49 ed a disciplinare le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili delle unità di spazio e a determinare le destinazioni d'uso.*

*Nelle espansioni periferiche, gli strumenti urbanistici comunali, previa ricognizione del quadro conoscitivo dei caratteri peculiari degli insediamenti, individuano le parti:*

- *da mantenere nell'assetto originariamente voluto o strutturatosi;*
- *da trasformare al fine di realizzare più equilibrati rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati.*

*Nelle espansioni periferiche:*

- *ove a bassa densità, i Regolamenti Urbanistici indicano le trasformazioni necessarie ed opportune al fine di migliorare la qualità funzionale degli insediamenti;*
- *ove realizzate in discontinuità spaziale rispetto alle altre parti urbanizzate, gli strumenti di pianificazione comunali non devono prevedere significativi aumenti della consistenza.*


*Le soluzioni proposte dovranno tenere conto dell'equilibrio delle funzioni, destinazioni, standard, del carico urbanistico delle necessarie dotazioni infrastrutturali, agli impatti, verificando al tempo stesso, in una visione più ampia di pianificazione, un equilibrato sviluppo delle ulteriori funzioni e standard, nel rispetto delle previsioni e del dimensionamento previsto nel PS vigente."*

**Vista** la richiesta di chiarimento prot. n. 112628 del 9.12.2020 trasmessa dall'ufficio ambiente, in qualità di ufficio di coordinamento del Nucleo (NCVA), alla Direzione 10- Urbanistica- Edilizia Privata- Servizi amministrativi alla mobilità, all'attenzione dell'Ing. Daisy Ricci, in merito al contributo della Regione Toscana prot. n. 110372 del 1.12.2020;

**Preso atto che** la richiesta di chiarimento sopra richiamata è stata trasmessa altresì ai componenti del Nucleo individuati nella seduta del 3.12.2020;

**Vista e valutata** la nota prot. n. 112804 del 9.12.2020 ed indirizzata alla Regione Toscana, Direzione Ambiente ed Energia – Settore VIA VAS Opere Pubbliche Interesse Strategico Regionale e al Nucleo Comunale per le Valutazioni Ambientali (NCVA) con cui l'ing. Ricci ha risposto al contributo della Regione Toscana prot. n. 110372 del 1.12.2020;


**Vista e valutata** altresì l'ulteriore nota di precisazione prot. n. 113482 del 11.12.2020, di risposta alla nostra richiesta di chiarimento prot. n. 112628 del 9.12.2020, con la quale la Direzione 10 ha precisato che la variante e in particolare la variante avente ad oggetto il Parco Urbano di Cisanello "si rende necessaria ai fini dell'introduzione nelle Norme di attuazione del RU di una modifica finalizzata a dare attuazione

	<p align="center"><b>COMUNE DI PISA</b>  <b>Direzione Turismo- Tradizioni</b>  <b>Storiche - Ambiente</b>  <u><b>Ufficio Ambiente</b></u>  <b>Segreteria NCVA</b></p>	<p>Tel.: 050-910436-408-406  e-mail: <a href="mailto:ambiente@comune.pisa.it">ambiente@comune.pisa.it</a>  PEC: <a href="mailto:comune.pisa@postacert.toscana.it">comune.pisa@postacert.toscana.it</a></p> <p>Orario di apertura :  martedì dalle 9.00 alle 12.00  giovedì dalle 15.00 alle 17.00</p>
	<p align="center">Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro, 2  56125 Pisa</p>	

*all'intervento (ovvero la possibilità di attuare l'intervento per lotti funzionali) fermo restando il progetto unitario complessivo- non oggetto della variante in questione- e senza alcuna modifica della destinazione di zona delle aree interessate" aggiungendo "la variante si rende necessaria anche ai fini dell'imposizione del vincolo preordinato all'esproprio in porzioni dell'area destinata a Parco non ancora nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale";*

**Ritenuto** di condividere quanto precisato dalla Dirigente della Direzione 10, in riferimento ai contenuti del contributo rilasciato dalla Regione Toscana prot. n. 110372 del 1.12.2020, si ritiene pertanto che:

- La struttura sanitaria di nuova previsione proposta nell'area identificata come "Ex lottizzazione Paradisa" è un immobile destinato ad ospitare residenze sanitarie e/o ambulatori medici o comunque attività di carattere sanitario ma accessorie e funzionali in prossimità del grande complesso ospedaliero di Cisanello. Il volume di traffico legato alla presenza di queste attività non risulta rilevante o comunque non compatibile con l'assetto infrastrutturale esistente anche alla luce degli interventi correlati (realizzazione parcheggio adiacente e viabilità di servizio) e previsti (come la linea tramviaria).
- la previsione introdotta con la Variante in esame mira a dare effettiva attuazione ai contenuti del Piano attuativo approvato a seguito del nulla osta della Regione Toscana approvato con Deliberazione n. 13730 del 22/12/1976: nelle aree della lottizzazione Paradisa era infatti previsto uno spazio di 5164 mq per la realizzazione di un complesso scolastico o comunque di un'attrezzatura di interesse pubblico. La convenzione risulta ancora non definita nel senso che le aree destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione sono tuttora non acquisite dall'Amministrazione Comunale nonostante i soggetti attuatori abbiano provveduto alla costruzione di strade e parcheggi e alla realizzazione di edifici condominiali e di aree a verde pubblico. L'Amministrazione Comunale ai fini anche della costruzione di un Quadro Conoscitivo aggiornato dello stato di attuazione dello strumento urbanistico in vista della stesura del POC, ha effettuato la ricognizione delle aree oggetto di piani di lottizzazione e strumenti urbanistici preventivi. In questo contesto sono emerse situazioni, come quella in esame, che necessitano di revisioni e adeguamenti del RU per consentire la definizione degli impegni assunti con la stipula della Convenzione. Alla luce di quanto sopra e tenuto conto della non opportunità di riproporre la realizzazione di immobili di tipo scolastico, è stata individuata fra i servizi pubblici già definiti dal RU vigente, la destinazione ritenuta più coerente con le esigenze dell'ambito territoriale in esame e con gli obiettivi di riqualificazione insediativa e riassetto funzionale previsti dal PSI adottato in data 23/07/2020.
- Le considerazioni in merito alla qualità dell'aria e agli effetti della previsione in esame sull'inquinamento acustico risultano superate alla luce dei chiarimenti e delle considerazioni di cui sopra, ferma restando l'opportunità di adeguate misure di mitigazione acustica qualora sia proposta la realizzazione di spazi per attività socio – sanitarie, non di tipo ospedaliero o clinico.
- Attraverso la corretta progettazione dell'immobile di interesse pubblico previsto con la Variante in esame e l'introduzione di norme a carattere prescrittivo riferite alle aree a verde e alla necessità di garantire idonei spazi di connessione ecologica e di qualificazione del contesto insediativo e

	<b>COMUNE DI PISA</b> <b>Direzione Turismo- Tradizioni</b> <b>Storiche - Ambiente</b> <u><b>Ufficio Ambiente</b></u> <b>Segreteria NCVA</b>	Tel.: 050-910436-408-406 e-mail: <a href="mailto:ambiente@comune.pisa.it">ambiente@comune.pisa.it</a> PEC: <a href="mailto:comune.pisa@postacert.toscana.it">comune.pisa@postacert.toscana.it</a>
	<b>Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro, 2</b> <b>56125 Pisa</b>	Orario di apertura : martedì dalle 9.00 alle 12.00 giovedì dalle 15.00 alle 17.00

dell'assetto urbano, possano essere limitati e/o superati i contenuti delle considerazioni di cui al punto 7 del contributo della Regione sopra richiamato.

- Alla proposta di variante si collega la realizzazione, a cura e spese dei soggetti proponenti di un grande parcheggio pubblico, a servizio oltre che della struttura (che peraltro dovrà trovare al proprio interno i parcheggi privati e di relazione di legge) del quartiere. Il quartiere infatti ha subito, stante la vicinanza dell'ospedale e delle attività ad esso connesso (in particolar modo attività alberghiere ed extralberghiere) un forte aumento della domanda di posti auto, domanda che non riesce ad essere soddisfatta dall'attuale dotazione di posti creando un forte disagio sia ai residenti che alle attività esistenti.

Per quanto concerne infine il Parco Urbano di Cisanello si ritiene opportuno sottolineare che l'introduzione nelle Norme di attuazione del RU della precisazione proposta è finalizzata a dare attuazione all'intervento (operando per lotti funzionali) fermo restando il progetto unitario complessivo e senza alcuna modifica della destinazione di zona delle aree interessate. La Variante comporterà in particolare l'imposizione di vincolo preordinato all'esproprio in porzioni dell'area destinata a Parco non ancora nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale.

**Ritenute** le considerazioni sopra richiamate esaustive al fine di deliberare l'esclusione della assoggettabilità a VAS della variante in oggetto;

**Valutati** i documenti approvati con Determina n. 1249 del 23.10.2020, quali Relazione Tecnica e Documento Preliminare di VAS;

**Preso atto che** si sensi dell'art. 22, comma 4, della LR 10/2010 "L'autorità competente, sulla base degli elementi di cui all'allegato 1 della presente legge, sentita l'autorità procedente o il proponente e tenuto conto dei contributi pervenuti, verifica se il piano o programma possa avere impatti significativi sull'ambiente, ed emette il provvedimento di verifica, assoggettando o escludendo il piano o programma dalla VAS e definendo, ove occorra, le necessarie prescrizioni, entro 90 giorni dalla trasmissione di cui al comma 2";

**Vista** la Delega prot. n. 105585 del 16.11.2020 del Dirigente della Direzione 11 Turismo Tradizioni Storiche Ambiente, con la quale il Dott. Giuseppe Bacciardi ha delegato il Dott. Geol. Marco Redini alle funzioni di coordinamento del Nucleo Comunale per le Valutazioni Ambientali (NCVA) oltre ad intervenire come membro fisso del NCVA;


**Visti** il D.lgs 152/2006;

la LR 10/2010;

la Deliberazione di Giunta Comunale . 115/2012;

### DELIBERA

In qualità di Autorità competente, all'unanimità dei presenti,

	<b>COMUNE DI PISA</b> <b>Direzione Turismo- Tradizioni</b> <b>Storiche - Ambiente</b> <b><u>Ufficio Ambiente</u></b> <b>Segreteria NCVA</b>	Tel.: 050-910436-408-406 e-mail: <a href="mailto:ambiente@comune.pisa.it">ambiente@comune.pisa.it</a> PEC: <a href="mailto:comune.pisa@postacert.toscana.it">comune.pisa@postacert.toscana.it</a>
	Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro, 2 56125 Pisa	Orario di apertura : martedì dalle 9.00 alle 12.00 giovedì dalle 15.00 alle 17.00

di escludere l'assoggettabilità a VAS della variante in oggetto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 22 della LR 10/2020, stabilendo che le prescrizioni e le indicazioni contenute nei contributi pervenuti dovranno essere recepiti/e nel proseguo dell'iter di progettazione e nelle fasi attuative dell'intervento.

che le conclusioni del provvedimento di verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni dell'eventuale esclusione dalla VAS e le relative prescrizioni siano rese pubbliche attraverso la pubblicazione sui siti web dell'autorità procedente o del proponente e dell'autorità competente;

Firme

Marco Guerrazzi

Fabio Daole

Marco Redini

Alberto Messerini

