Comune di Pisa

PIANO DI RECUPERO

AREA IMMOBILE EX-GEA
Via Emanuele Filiberto Duca d'Aosta

COMMITTENTE

Cemes s.p.a
Via Montelungo, 15/17- 56122 Pisa
Tel +39 050 562209
Fax +39 050 561780
email: info@cemes-spa.com

COORDINAMENTO E PROGETTO ARCHITETTONICO

Societa' di Ingegneria Leonardo S.r.l.
Arch. Salvatore Re
Via San Martino 1, 56125 PISA
Tel +39 050 6132901 Fax +39 050 6132920
E-mail: s.re@leonardoprogetti.com
www.leonardoprogetti.com
Collaboratori:
Arch. Arianna Nassi O Di Nasso
Arch. Nicola Ferrara
Arch. Raffaele Bernardeschi

PROGETTO IMPIANTI E STRUTTURE

INGECO S.r.l.
Via Matteucci, 38 - 56124 PISA
tel. +39 050 9711185
Partita IVA 01759050501
e-mail: segreteria@ingecosrl.com
www.ingecosrl.com

Societa' di Ingegneria Ingeco S.r.l.
Ing. Alessandro Panattoni
Ing. Nicola Lenza
Ing. Alessandro Lorenzi
Collaboratori opere specialistiche:
Ing. Veronica Romeo
Ing. Alice Mannari
Ing. Angela Gubernari
Geom. Elisa Carignani
Geom. Riccardo Laturra

GEOLOGIA

Geol. Fabrizio Alvares
Via L.Muratori, 1 - San Giuliano Terme
Tel +39 050 7213909
E-mail: fabrizio.alvares@gmail.com

DESCRIZIONE ELABORATO

Documenti

PARERI ENTI

Pratica	Formato	Scala	Elaborato
289	A4	-	PE

Rev	Data	Motivazione	Redatto	Verificato	Approvato	Autorizzato
00	Settembre 2020	Prima Emissione	-	-	-	Re
01	Marzo 2021	Revisione 1	-	-	-	Re

Questo documento e' di nostra proprieta' esclusiva. E' proibita la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi senza la nostra autorizzazione.

RACCOLTA PARERI ENTI

A seguito della presentazione del piano di recupero Area Immobile Ex- Gea, Via Emanuele Filiberto Duca D'Aosta avvenuta in data 09/11/20 prot. 103417, sono pervenuti i seguenti contributi.

ENTE	PROTOCOLLO
Acque	9803 del 11/2/21
Autorità di bacino	9353 del 11/12/2020
Enel	E-DIS-17/02/21 0131616
Geofor	
Toscana Energia	DIST/Realinv-FP/pdg
Soprintendenza	1854 del 12/03/21
Comune di Pisa Edilizia privata	
Comune di Pisa Paesaggio	
Comune di Pisa Geologia	
Comune di Pisa - Verde	
VVF	114485 del 15/12/2020
Autorità di bacino	11980 del 02/02/21
Provincia di Pisa	16236 del 11/02/2021
ARPAT	23166 del 04/03/21
Nucleo Comunale per le Valutazioni Ambientali	0109686 del 11/03/21

Si riportano qui di seguito i relativi documenti.

ACQUE
ACQUE spA | Servizi Idrici
GESTIONE OPERATIVA
Estensione del servizio
Resp.le: p. ed. Alberto Alderigi

Acque SpA

Sede Legale
Via Garigliano 1, 50053 Empoli (FI)

Sede Amministrativa
Via Bellatalla 1, 56121, Ospedaletto, Pisa
tel 050 843111, www.acque.net
info@acque.net, info@pec.acque.net

Spett. le

Comune di Pisa
Via Degli Uffizi, n. 1
56100 – Pisa

P.E.C.comune.pisa@postacert.toscana.it

Oggetto: rif. ns. prot. 9803 del 11.2.2021 – TRASMISSIONE INTEGRAZIONI PIANO DI RECUPERO AREA VIA EMANUELE FILIBERTO DUCA D'AOSTA - C.E.M.E.S. SPA – PARERE TECNICO PREVENTIVO SERVIZI del SII (ACQUEDOTTO E FOGNATURA NERA).

Vista la richiesta in oggetto, in qualità di ente gestore del SII; Acque s.p.a., sentito il parere del settore esercizio, avendo valutato e considerato lo stato attuale delle reti, comunica quanto segue:

ACQUEDOTTO

- dal punto di vista idraulico, nei pressi dell'area in oggetto (su Via Emanuele Filiberto Duca D'Aosta), è presente una tubazione di diametro sufficiente all'erogazione standard dell'acqua potabile;

- considerato quanto sopra, si esprime **parere favorevole a condizione che:**

a) considerata la tipologia di utenza e che la zona in oggetto è strutturalmente sensibile alle perdite di carico idraulico, **è indispensabile** che le nuove utenze si dotino di impianto autonomo con serbatoio di accumulo (a gestione privata) tipo autoclave per regolare le pressioni e le portate;

b) il contatore di utenza, come da regolamento, sarà collocato al limite tra la proprietà pubblica e quella privata con l'apertura dello sportello verso la proprietà pubblica, nel caso specifico sul fronte di Via Emanuele Filiberto Duca D'Aosta;

Capitale Sociale €9.953.116 - C.C.I.A.A. Reg. Imprese Firenze n. 05175700482 - Codice Fiscale e Partita IVA 05175700482 - Mod 1.4.1 - rev.9 del 10.02.2021
Il Titolare ti informa che puoi esercitare in qualsiasi momento il diritto di reclamo all'Autorità competente e gli altri diritti previsti dagli artt. 15 e ss. del Regolamento Europeo (UE) 2016/679. Per maggiori informazioni consulta l'informativa completa su http://www.acque.net/privacy o scrivici a privacy@acque.net

Acque SpA

Sede Legale
Via Garigliano 1, 50053 Empoli (FI)

Sede Amministrativa
Via Bellatalla 1, 56121, Ospedaletto, Pisa
tel 050 843111, www.acque.net
info@acque.net, info@pec.acque.net

c) in caso di richiesta di contatore ad uso cantiere, si rilascia **NULLA OSTA** all'installazione di un contatore (di DN20) da cantiere per l'edificazione del fabbricato in oggetto (contratto di fornitura controllata interrompibile); da posizionare al limite della proprietà, come sopra indicato (lungo Via Emanuele Filiberto Duca D'Aosta);

d) come da regolamento vigente, per gli edifici di nuova costruzione, è obbligatorio per ogni unità immobiliare stipulare un distinto contratto di fornitura idrica;

e) il regolamento vigente non contempla l'utilizzo dell'acqua potabile ad uso antincendio e\o irrigazione, pertanto non potranno essere concessi allacciamenti con questa tipologia di contratto.

FOGNATURA NERA/MISTA/DEPURAZIONE:

- lungo via Emanuele Filiberto Duca D'Aosta, è presente un collettore fognario di tipo misto, che recapita i propri reflui con immissione diretta in ambiente, attraverso cespite autorizzato denominato ID00043;

- trattandosi di fabbricati esistenti da svariati anni, Acque spa prende atto di quanto dichiarato nella relazione allegata alla documentazione presentata, che indica che non sono previsti aumenti dello scarico di refluo rispetto al precedente utilizzo degli edifici.

Considerato quanto sopra, si esprime **parere favorevole** ad allacciare le acque reflue domestiche relative agli immobili in oggetto alla **fognatura mista** recapitante in ambiente esistente lungo Via Emanuele Filiberto Duca D'Aosta a condizione che:

- vista la presenza di fognatura di tipo misto con immissione in ambiente, sia esequito trattamento dei reflui attraverso l'installazione di depuratore idoneo allo scarico in ambiente adeguatamente proporzionato in termini di A.E.;

Capitale Sociale €9.953.118 - C.C.I.A.A. Reg. Imprese Firenze n. 05175700482 - Codice Fiscale e Partita IVA 05175700482 - Mod 1.4.1 - rev.9 del 10.02.2021
Il Titolare ti informa che puoi esercitare in qualsiasi momento il diritto di reclamo all'Autorità competente e gli altri diritti previsti dagli artt. 15 e ss. del Regolamento Europeo (UE) 2016/679. Per maggiori informazioni consulta l'informativa completa su http://www.acque.net/privacy o scrivici a privacy@acque.net

Acque SpA

Sede Legale
Via Garigliano 1, 50053 Empoli (FI)

Sede Amministrativa
Via Bellatalla 1, 56121, Ospedaletto, Pisa
tel 050 843111, www.acque.net
info@acque.net, info@pec.acque.net

- al limite tra la proprietà pubblica e quella privata dovrà essere previsto un **pozzetto di ispezione sifonato, tipo Firenze**, per la manutenzione periodica dell'allacciamento;

- si precisa che è indispensabile una corretta e puntuale separazione delle acque bianche e meteoriche da quelle reflue, ricordando che soltanto queste ultime dovranno essere avviate allo scarico nella canalizzazione mista; per lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere richiesto specifico parere al competente ufficio comunale.

Il presente parere ha una **validità temporale di un anno** a partire dalla data di protocollo; trascorso tale temine, è necessario che la SV chieda nuovo parere preventivo, così da avere una valutazione realistica e puntuale in merito all'effetto del nuovo insediamento urbano sulla struttura della rete idrica, sulla disponibilità di risorsa e sulla rete di smaltimento reflui.

Precisiamo che, decorso il periodo sopra indicato, Acque spa, non si riterrà vincolata al presente parere, pertanto, successivamente, potrà indicare e valutare varianti e\o prescrizioni anche di diversa entità rispetto all'attuale.

Per qualsiasi chiarimento in merito, potete mettervi in contatto con il nostro ufficio tecnico – settore estensione del servizio - presso la sede aziendale di Acque s.p.a. tecnici: p. ed. Alberto Alderigi tel. 050\843242 mail: a.alderigi@acque.net.

Distinti saluti.

Acque S.p.A.
ing. Roberto Cecchini
Direttore Gestione Operativa

Capitale Sociale €9.953.116 - C.C.I.A.A. Reg. Imprese Firenze n. 05175700482 - Codice Fiscale e Partita IVA 05175700482 - Mod 1.4.1 - rev.9 del 10.02.2021
Il Titolare ti informa che puoi esercitare in qualsiasi momento il diritto di reclamo all'Autorità competente e gli altri diritti previsti dagli artt. 15 e ss. del Regolamento Europeo (UE) 2016/679. Per maggiori informazioni consulta l'informativa completa su http://www.acque.net/privacy o scrivici a privacy@acque.net

Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale

A
Comune di Pisa
Direzione Urbanistica-Edilizia Privata
Ufficio Edilizia Produttiva
comune.pisa@postacert.toscana.it

AUTORITA DI BACINO DISTRETTUALE DELL'APPENNINO SETTENTRIONALE
Protocollo Partenza N. 903/2021 del 01-02-2021
Doc. Principale - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

Oggetto: Piano di Recupero Area Immobile ex- GEA, via Emanuele Filiberto Duca d'Aosta, comune di Pisa. Fase preliminare di VAS ex. Art 23 L.R. 10/2010- Contributo.

Con riferimento alla nota del 11/12/2020 prot. 113563 (assunta al protocollo di questo ente il 11/12/2020, prot. 9354) relativa alla fase Preliminare di VAS del Piano di Recupero in oggetto;

Vista la successiva nota del 14/12/2020 prot. 114100 (assunta al protocollo di questo ente il 14/12/2020, prot. 9435) che fornisce il corretto link (https://www.comune.pisa.it/it/ufficio-scheda/30146/Piano-di-Recupero-ex-GEA.html) per la consultazione della documentazione inerente il Piano di Recupero in oggetto;

Visto e richiamato il contributo già espresso da questa Autorità di Bacino in fase di verifica di assoggettabilità a VAS del medesimo Piano di Recupero (prot. n. 6432 del 28/08/2019);

Rilevato che, in seguito al suddetto contributo non sono state apportate modifiche ai Piani di Bacino vigenti per l'area in esame, già individuati e descritti nella suddetta nota prot. n. 6432 del 28/08/2019;

Visto altresì il contributo reso da questa Autorità di Bacino in fase di Conferenza dei Servizi decisoria sul medesimo Piano di Recupero (prot. 9477 del 15/12/2020);

Quest'Autorità, quale contributo al procedimento in oggetto, conferma quanto già segnalato nelle suddette precedenti note prot. n. 6432 del 28/0/2019 e prot. n. 9477 del 15/12/2020, che per completezza, si allegano alla presente.

Per ogni comunicazione in merito alla pratica in oggetto è possibile fare riferimento all'ing. Quilici Francesca (tel. 0583/080418; f.quilici@appenninosettentrionale.it).

Cordiali saluti.

IL DIRIGENTE
Settore Valutazioni Ambientali
Arch. Benedetta Lenci
(firmato digitalmente)

BL/fq
(380)

Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale
Firenze – 50122 – Via de' Servi, 15– tel. 055 -267431
Lucca – 55100 – Via Vittorio Veneto, 1– tel. 0583-462241
PEC adbarno@postacert.toscana.it - PEC bacinoserchio@postacert.toscana.it
www.appenninosettentrionale.it

Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale

PROT. N. 1432/6432 DEL 29.08.2019

A
Comune di Pisa
Ufficio Ambiente

comune.pisa@postacert.toscana.it
ambiente@comune.pisa.it

Oggetto: Variante al Regolamento Urbanistico di Pisa per la ristrutturazione e il cambio di destinazione d'uso di edificio esistente sito in via E. Filiberto a Pisa. Verifica di assoggettabilità a VAS - Contributo.

Con riferimento alla nota del 01/08/2019 prot. 5849 (assunta al protocollo di questo ente il 02/08/2019, prot. 5849) relativa alla Verifica di assoggettabilità a VAS della variante urbanistica in oggetto;

Vista la documentazione tecnica fornita e verificato che la variante è finalizzata alla ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e cambio d'uso (da "servizi pubblici di interesse generale" a attività artigianali,direzionali e commerciali) di un edificio esistente in Via Filiberto a Pisa, con realizzazione di "area verde privata ad uso pubblico";

Questa Autorità, quale contributo al procedimento in oggetto, segnala che la variante deve essere coerente con i Piani di questa Autorità di Bacino Distrettuale, consultabili al link www.appenninosettentrionale.it e di seguito elencati:

- Piano di Gestione del rischio di Alluvioni (PRGA) del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale, approvato con DPCM 27 ottobre 2016 (pubblicato in G.U. n. 28 del 3 febbraio 2017);
- Piano di Gestione delle Acque del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale (PGA), approvato con DPCM 27 ottobre 2016 (pubblicato in G.U. n. 25 del 31 gennaio 2017) comprensivo di Direttiva Derivazioni approvata con Deliberazione della Conferenza Istituzionale Permanente n. 3 del 14/12/2017 (modificata con atto del Segretario Generale n. 56 del 18 dicembre 2018) e Direttiva Deflusso Ecologico approvata con Deliberazione della Conferenza Istituzionale Permanente n.4 del 14/12/2017, consultabili al link http://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page_id=1558 ;
- Piano di Bacino, stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) del bacino del fiume Arno, approvato con DPCM 6 maggio 2005 (GU n. 230 del 3/10/2005), ad oggi vigente per la parte della pericolosità geomorfologica e per la parte relativa al rischio idraulico per quanto non espressamente in contrasto con la Disciplina di PGRA;
- Piano di bacino, stralcio Bilancio Idrico del fiume Arno, approvato con DPCM 20 febbraio 2015 e pubblicato in G.U. n. 78 del 02/04/2008;
- Piano di Bacino, stralcio Riduzione del Rischio Idraulico del fiume Arno, approvato con D.P.C.M. 5 novembre 1999 (G.U. n. 226 del 22 dicembre 1999), per la individuazione delle strategie di intervento per la mitigazione del rischio sull'asta dell'Arno e principali affluenti.

Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale
Firenze – 50122 – Via de' Servi, 15– tel. 055 -267431
Lucca – 55100 – Via Vittorio Veneto, 1– tel. 0583-462211
PEC adbarno@postacert.toscana.it - PEC bacinoarchivio@postacert.toscana.it
www.appenninosettentrionale.it

In particolare si rileva quanto segue:

- In riferimento al citato PGRA:

- l'area di variante ricade in aree a pericolosità da alluvione P3, pertanto ai sensi dell'art. 8 delle norme di PGRA il Comune nella formazione delle variante si attiene ai seguenti indirizzi:

"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;

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;

c) le previsioni e realizzazioni di interventi di ristrutturazione urbanistica sono da subordinare al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico".

- Ai sensi dell'art. 7 delle norme di PGRA, nelle aree P3 non sono consentite previsioni che comportano la realizzazione di sottopassi e volumi interrati, e le Regioni disciplinano le condizioni di gestione del rischio idraulico per la realizzazione degli interventi.

- l'area è interessata da classe di pericolosità elevata "3" per fenomeni di flash flood (eventi intensi e concentrati, nel bacino fiume Morto), pertanto ai sensi dell'art. 19 delle norme di PGRA il Comune nella formazione delle variante si attiene ai seguenti indirizzi:

" a) per le aree urbanizzate sono da predisporre piani di protezione civile orientati ad affrontare tali eventi, coordinati con i piani di protezione civile sovracomunali e coerenti con la mappa di cui al comma 1;

b) in relazione alle previsioni che comportano nuove edificazioni sono da indicare criteri diretti alla fase di attuazione finalizzati a mitigare gli effetti di eventi intensi e concentrati, tra cui azioni di difesa locale e piani di gestione dell'opera integrati con la pianificazione di protezione civile comunale e sovracomunale;

c) al fine di diminuire la vulnerabilità degli elementi esposti, incentivare le azioni di proofing e retrofitting degli edifici esistenti e le azioni di difesa locale con particolare riguardo agli eventi di cui al presente articolo."

- Nel caso in cui la variante preveda modifiche alla pericolosità idraulica del PGRA, si ricorda che dovranno essere rispettati i contenuti di cui all'art.14 del PGRA. In particolare relativamente al reticolo principale (art. 14, commi 2,3 e 4), le eventuali modifiche cartografiche sono elaborate e approvate dall'Autorità di bacino, mentre per il reticolo secondario (art. 14, commi 5, 6 e 7) il Comune, o i Comuni interessati in forma associata, possono procedere direttamente a riesami ed aggiornamenti della pericolosità da alluvione, previa richiesta a questa Autorità delle condizioni al contorno, anche in relazione agli aspetti idrologici, che dovranno essere rispettate nelle elaborazioni. Le elaborazioni dovranno essere svolte secondo le modalità indicate all'Allegato 3 della Disciplina di PGRA, saranno

Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale
Firenze – 50122 – Via de' Servi, 15 – tel. 055 2670431
Lucca – 55100 – Via Vittorio Veneto, 1 – tel. 0583-462241
PEC adbarno@postacert.toscana.it - PEC bacinoserchio@postacert.toscana.it
www.appennincsettentrionale.it

oggetto di confronto e valutazione da parte dell'Ufficio del Genio Civile e quindi dovranno essere comunicate a questa Autorità che provvederà ad integrarle, previa verifica del rispetto delle condizioni al contorno, nel quadro di pericolosità del distretto.

- In riferimento al citato PAI, l'area di variante non ricade in aree a pericolosità da frana ;

- In riferimento al citato PGA, i corpi idrici che possono essere interessati dall'intervento sono:

C.I. SUPERFICIALE: Canale Demaniale - stato ecologico "pessimo", stato chimico "non buono"; obiettivi: raggiungimento stato ecologico sufficiente al 2021, e stato chimico buono al 2021.
C.I. SOTTERRANEO: Valdarno inferiore e Piana Costiera Pisana – Zona Pisa profonda - Stati quantitativo e chimico "buono" (obiettivo: mantenimento stati quantitativo e chimico buono).

- In relazione al PGA, non è prevista l'espressione di parere da parte dell'Autorità sugli strumenti di pianificazione e sugli interventi ma considerati gli obiettivi di qualità si ricorda che la variante dovrà garantire che l'attuazione delle previsioni non determini impatti negativi sui corpi idrici, verificando che esse non siano causa in generale di alcun deterioramento dello stato qualitativo o quantitativo dei corpi idrici superficiali o sotterranei, né siano causa del non raggiungimento degli obiettivi di qualità.

- In riferimento al citato Piano di Bilancio idrico:

- all'area di variante è interna a un acquifero significativo "con bilancio prossimo all'equilibrio e a bilancio positivo", e ricade in area "a disponibilità prossima alla ricarica - D2", ai sensi degli art. 6 e 11 delle norme di Piano;
- l'area di variante ricade comunque in area con intrusione salina a rischio di salinizzazione, pertanto eventuali concessioni potranno avere limitazioni o condizionamenti (ai sensi dell'art. 14 delle norme di Piano).

Per ogni chiarimento o comunicazione in merito alla pratica in oggetto è possibile fare riferimento all'arch. Gaia Pergola (tel. 0583/462241; g.pergola@appenninosettentrionale.it).

Cordiali saluti.

IL DIRIGENTE TECNICO
Arch. Benedetta Lenci
(firmato digitalmente)

BL/go

Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale
Firenze – 50122 – Via de' Servi, 15– tel. 055 -267431
Lucca – 55100 – Via Vittorio Veneto, 1 - tel. 0583-462241
PEC adbarno@postacert.toscana.it PEC bacinoreno@postacert.toscana.it
www.appenninosettentrionale.it

AUTORITA DI BACINO DISTRETTUALE DELL'APPENNINO SETTENTRIONALE
Protocollo Partenza N. 9477/2020 del 15-12-2020
Doc. Principale - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale

Rif. ns. prot. n. 09353 del 11.12.2020
Rif. vs. prot. n. 113568 del 11.12.2020

COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica-Edilizia Privata
Ufficio Edilizia Produttiva
c.a. Dott. Ing. Daisy Ricci
comune.pisa@postacert.toscana.it

Oggetto: Piano di Recupero, ai sensi dell'art. 4.3 delle NTA del RU, per il Recupero di volumi esistenti a favore di destinazione commerciale e residenziale posti in via Emanuele Filiberto Duca d'Aosta - Indizione conferenza di servizi decisoria ai sensi della L. 241/90, art. 14 bis.

In relazione alla procedura di cui all'oggetto, visionati gli elaborati tecnici allegati al progetto, si riporta il presente contributo istruttorio relativo a quanto di competenza.

Ai fini della definizione delle problematiche connesse alla realizzazione degli interventi, si dovrà tenere conto degli studi e degli strumenti di pianificazione vigente di questa Autorità di bacino distrettuale, pubblicati sul sito ufficiale www.appenninosettentrionale.it.

In particolare, per quanto riguarda il *Piano di gestione del rischio di alluvioni del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale,* approvato con DPCM 27 ottobre 2016, pubblicato in G.U. n. 28 del 3 febbraio 2017, si è constatato che l'intervento ricade in aree classificate dal PGRA come P3 (pericolosità da alluvione elevata) e pertanto è soggetto a quanto previsto dagli articoli 7 e 8 della Disciplina di Piano. A tale riguardo, dalla visione degli elaborati tecnici allegati, pur in assenza di esplicita caratterizzazione tecnico-giuridica degli interventi rispetto al PGRA, si ritiene che l'intervento in progetto non rientri tra quelli per i quali è prevista l'espressione di parere da parte di questa Autorità. L'intervento dovrà comunque essere realizzato in condizioni di gestione del rischio idraulico, secondo quanto indicato dalla normativa regionale vigente.

Cordiali saluti

Il Dirigente
Dott. Ing. Serena Franceschini

RS

Firenze – 50122 – Via dei Servi, 15– tel. 055 -267431
Lucca – 55100 – Via Vittorio Veneto, 1– tel. 0583-462241
Sarzana – 19038 – Via Agostino Paci, 2 – tel. 0187-691135
PEC adbarno@postacert.toscana.it – www.appenninosettentrionale.it/

e-distribuzione

Infrastrutture e Reti Italia
Area Centro Nord
Zona Livorno Pisa - Uor Pisa

Via Ombrone 2 - 00198 Roma
T +39 06 83051 - F +39 0664442842

COMUNE DI PISA
comune.pisa@postacert.toscana.it

DIS/CNO/ZO-LI-PI/UOR-PI

e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it

Oggetto: Parere piano di Recupero, ai sensi dell'art. 4.3 delle NTA del RU, per il Recupero di volumiesistenti a favore di destinazione commerciale e residenziale posti in via Emanuele Filiberto Ducad'Aosta

Spett.le Comune di Pisa Direzione urbanistica edilizia produttiva Uff. Edilizia produttiva;

L'immobile oggetto del piano di recupero dispone di una fornitura di energia elettrica di 33 Kw, tale potenza non è certamente sufficiente al fabbisogno dalla struttura, per tanto è necessario predisporre idoneo locale da adibire a cabina di trasformazione MT/BT e relative tubazioni per il collegamento alle utenze e alla strada pubblica.
E' auspicabile tenere conto anche dello sviluppo della mobilità elettrica per tanto della necessità di attivare colonnine di ricarica all'interno di parcheggi sia pubblici che privati. La cabina di trasformazione garantisce la possibilità di fornire la potenza necessaria all'immobile, ad eventuali punti di ricarica oltre che garantire il corretto funzionamento di impianti di produzione energia rinnovabile.

Distinti Saluti

Alleghiamo:
- specifica tecnica della cabina unificata modello box codifica DG2061

Federico Selvatici
Il Responsabile

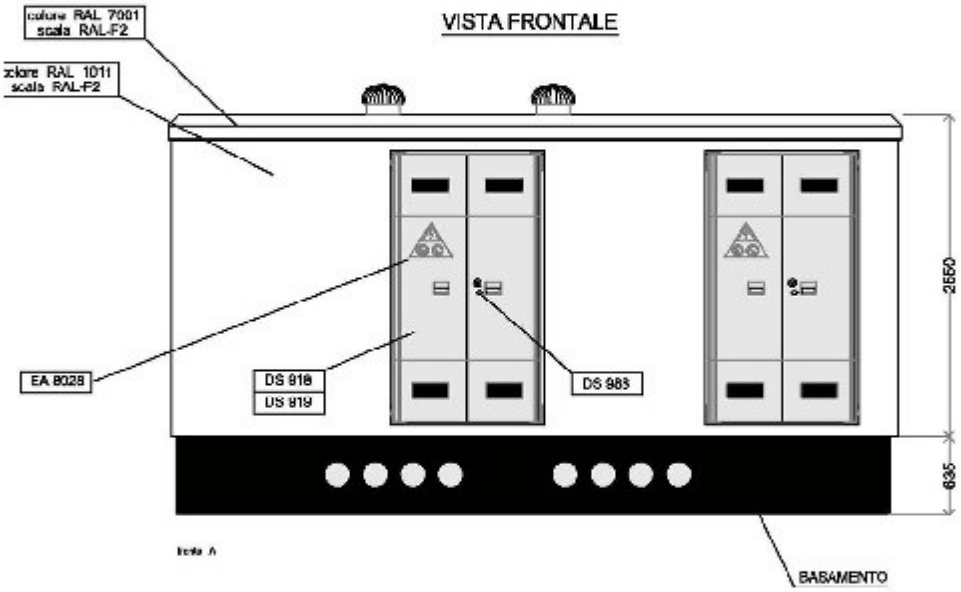
Il presente documento e' sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005 e s.m.i.. La riproduzione dello stesso su supporto analogico e' effettuata da Enel Italia S.p.A. e costituisce una copia integra e fedele dell'originale informatico, disponibile a richiesta presso l'Unita' emittente.

Id. 23049445

Azienda certificata ISO 9001 - ISO 14001 - ISO 37001 - ISO 45001 - ISO 50001

e-distribuzione SpA - Società con unico socio - Sede legale: 00198 Roma, Via Ombrone 2 - Registro Imprese di Roma e Codice fiscale 05779711000 - R.E.A. 922436 - Società partecipante al Gruppo IVA Enel con P.I. 15844561009 - Capitale Sociale 2.600.000.000 Euro i.v. - Direzione e coordinamento di Enel SpA

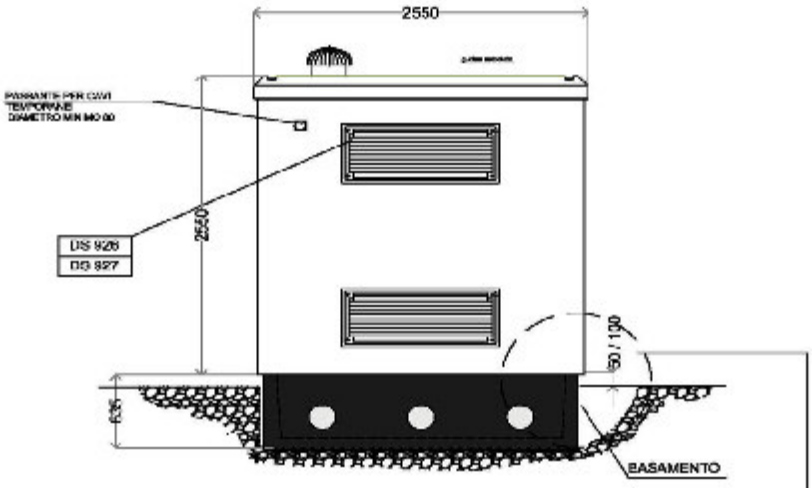
13. ALLEGATO B – ELABORATI ARCHITETTONICI D'INSIEME E PARTICOLARI COSTRUTTIVI



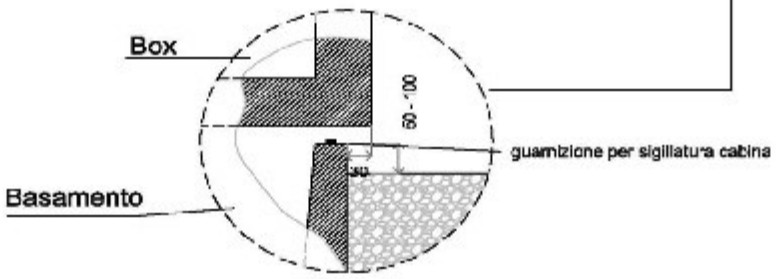
MATRICOLE	
227280	CON SERRAMENTI IN VETRORESINA
227283	CON SERRAMENTI IN ACCIAIO INOX

Copyright 2011. All rights reserved.

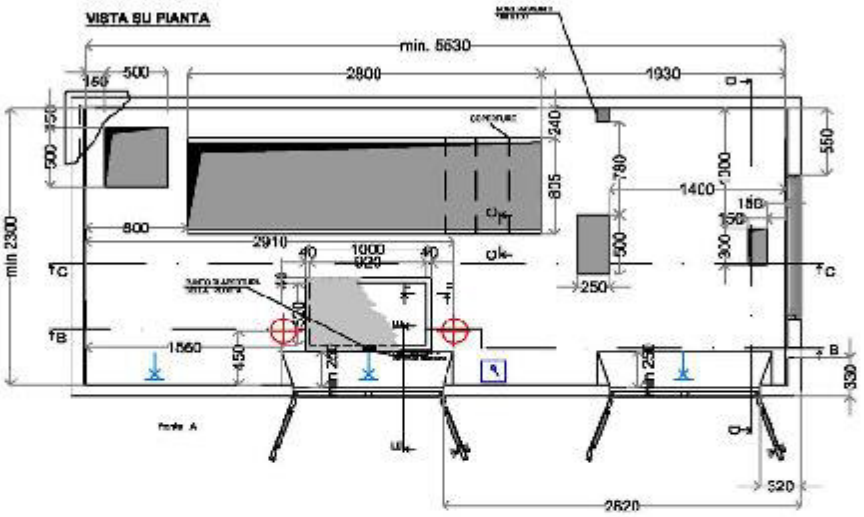
VISTA LATERALE DESTRA



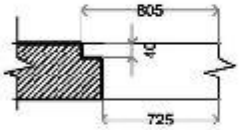
Part. 1
(Assemblaggio box-basamento)



Copyright 2011. All rights reserved.

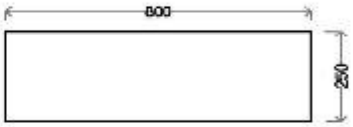


COPERTURE APERTURE PASSAGGIO CAVI
Lastre in vetroresina compresso sp. 40

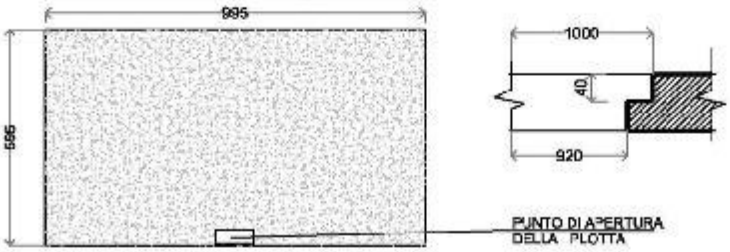


SEZIONE G-G

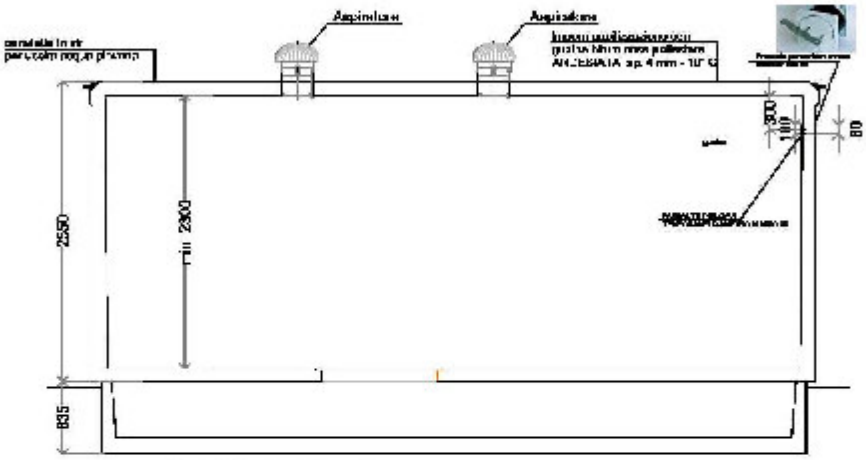
n.3 COPERTURE FORI MT



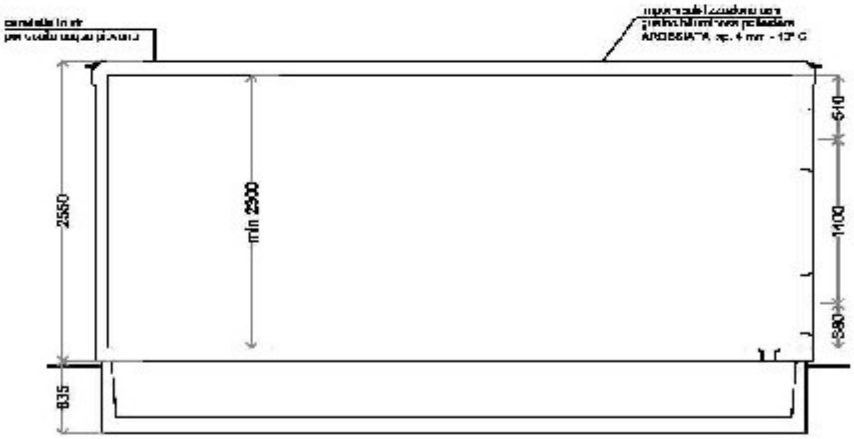
COPERTURA PASSO UOMO ACCESSO VASCA
Piotta in vetroresina sp. 50



Copyright 2011. All rights reserved.



SEZIONE B - B



SEZIONE C - C

Copyright 2011. All rights reserved.

GEOFOR

Pontedera, 05/01/2021

Alla c.a. Arch. Salvatore Re
Via San Martino, 1
leonardosrlpisa@legalmail.it
56125 - Pisa

E.p.c. Alla c.a. Daisy Ricci
Comune di Pisa
Via Degli Uffizi, n. 1
d.ricci@comune.pisa.it
56100 – Pisa

Oggetto: parere tecnico di valicazione Piano di Recupero, ai sensi dell'art. 4.3 delle NTA del RU, per il Recupero di volumi esistenti a favore di destinazione commerciale e residenziale posti in via Emanuele Filiberto Duca d'Aosta

Con la presente siamo a rispondere alla Vs. richiesta di parere unit. prot. 10193 del 14/12/2020.

L'area da predisporre a Isola Ecologica deve rispettare quanto disciplina l'Ordinanza Dirigente n. DN 16/15 del 15/01/2015, sia per dimensione che per ubicazione.

Qualora eventualmente, fosse necessario un ampliamento di volumetria a causa di quantitativi maggiori di rifiuto, che a momento non sono quantificabili, dovrà essere prevista un area dedicata nella zona di parcheggio (01).

Quanto sopra descritto è legato alla possibilità di accesso all'area con i mezzi pesanti adibiti alla raccolta e salvo diversa specifica da parte dell'Amministrazione comunale.

Servizi Ambientali
Nico Bernardini

GEOFOR S.p.A.
Viale America, 105 - GELLO
56025 PONTEDERA (Pisa)
P. 01153330509

Ministero
per i beni e le attività culturali
e il turismo
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI PISA E LIVORNO

Comune di Pisa
Direzione urbanistica edilizia produttiva
Uff. Edilizia produttiva
comune.pisa@postacert.toscana.it

Class. **34.43.01**

Oggetto: **indizione Conferenza di Servizi decisoria ai sensi della L. 241/90, art. 14 bis – Pisa, via Emanuele Filiberto Duca d'Aosta, Piano di Recupero, ai sensi dell'art. 4.3 delle NTA del RU, per il recupero di volumi esistenti a favore di destinazione commerciale e residenziale - Comune di Pisa**
Riferimenti catastali: **Fg. 20, P.lla 44, Sub. 5**

Procedimento:
vs. nota 2020/EP/003441 prot. 113568 del 11/12/2020 (prot. SABAP n.14017 del 11/12/2020)
vs. nota 2020/EP/003441 prot. 114097 del 14/12/2020 (prot. SABAP n.14131 del 15/12/2020) - nuovo link per documentazione

In riscontro alla vs. nota prot. 114097 del 14/12/2020, pervenuta con nota prot. SABAP n.14131 del 15/12/2020, recante la richiesta di contributi nell'ambito della Conferenza di Servizi decisoria ai sensi della L. 241/90, art. 14 bis, avente come oggetto il Piano di Recupero, ai sensi dell'art. 4.3 delle NTA del RU, per il recupero di volumi esistenti a favore di destinazione commerciale e residenziale nel Comune di Pisa, questa Soprintendenza, vista la documentazione inviata, trasmette il seguente contributo di competenza:

Il Piano di Recupero riguarda un complesso edilizio ricompreso all'interno di un'area situata nel centro storico del Comune di Pisa posta in Via Emanuele Filiberto Duca D'Aosta n.3, identificata catastalmente al N.C.E.U. al Foglio 20, Particella 44, Subalterno 5; suddetta area risulta vincolata ai sensi dell'art.136 del d.lgs. 42/2004 con D.M. 19/05/1964 G.U. 147 del 1964, "Zone adiacenti alle mura urbane di Pisa"; l'ambito è inoltre sottoposto al vincolo monumentale "Zona di rispetto alle mura urbane di Pisa".

Dall'analisi della documentazione pervenuta emergono elementi di incoerenza rispetto alle previsioni di riqualificazione dell'area a ridosso delle mura urbane. La Scheda Sezione 4 relativa al DM 147-1964 enuncia tra le criticità dell'area l'alterazione delle visuali godibili dal percorso sommitale delle mura, dovuta anche all'impropria collocazione, all'interno della fascia verde, di manufatti e parcheggi che si configurano come elementi di degrado e discontinuità nell'ambito del sistema del verde urbano adiacente alle mura. Oltre gli obiettivi orientati al recupero e riqualificazione delle aree verdi, pubbliche e private, prospicienti le mura, la Scheda indica altresì, tra le direttive, quella di "2.b.1. Riconoscere le aree verdi presenti nelle adiacenze delle mura medievali e quelle che potenzialmente possono essere recuperate per completare il sistema del verde attorno al centro storico".
Il Piano di Recupero in oggetto, così come configurato, accoglie solo in parte le prescrizioni della Scheda, riservando a verde una fascia limitata compresa tra il parcheggio e le mura, e destinando invece a parcheggio una superficie ben più estesa.

Si richiede pertanto di riconfigurare il Piano di Recupero destinando a verde una zona sufficientemente ampia rispetto alla superficie libera attuale, tale da stabilire un rapporto di continuità con le aree verdi dei lotti adiacenti, e di valutare situazioni di parcheggio più contenute, in modo da non compromettere l'integrità della percezione visiva da e verso il bene monumentale e gli spazi pubblici di valore storico-architettonico.
Inoltre, sempre al fine di garantire la coerenza con le prescrizioni della Scheda Sezione 4 relativa al DM 147-1964 riguardanti in particolare la conservazione delle visuali da e verso le mura storiche di Pisa, e per evitare sovrapposizioni incongrue con gli elementi di valore storico e architettonico del contesto urbano, **si prescrive** che:
- non siano realizzate nuove volumetrie, eccedenti rispetto alla sagoma attuale dell'immobile principale tipo capannone; a tal proposito si richiedono informazioni in merito allo stato di legittimità paesaggistica dei volumi addossati all'immobile principale. Qualora suddetti volumi dovessero risultare privi di legittimità, si preveda di liberare l'area dalle volumetrie incongrue, liberando le visuali verso le mura;
- la fascia di verde compresa tra gli edifici e le mura preveda la piantumazione di alberature non per filari lineari ma per gruppi disomogenei per essenza e per collocazione;
- per quanto riguarda i sistemi di illuminazione, questi siano tali da non creare discontinuità tra l'area oggetto dell'intervento e le porzioni urbane adiacenti, e tali altresì da non alterare la percezione delle mura storiche attraverso l'impiego di dispositivi illuminanti incongrui e scarsamente coerenti con il carattere dei luoghi e con la presenza del bene;
- si chiede fin d'ora di rivedere l'altezza del rivestimento costituito da lamiere o reti stirate traforate per il volume tipo capannone, al fine di limitare sovrapposizioni rispetto allo sfondo costituito dalle mura storiche; si richiede un approfondimento rispetto ai materiali, tonalità e finiture, al fine di poterne valutare la compatibilità con i caratteri del contesto;
- si ribadisce inoltra la prescrizione contenuta al punto 4.c.3 della medesima Scheda Sezione 4 relativa al DM 147-1964: "non sono consentiti interventi che comportino [...] la realizzazione di depositi a cielo aperto". Pertanto non si preveda un utilizzo dell'area libera diversa dalla funzione a parcheggio, percorso pedonale, e area a verde attrezzato con destinazione pubblica, ritenute funzioni compatibili con il contesto urbano in cui ricade l'intervento.

Si resta pertanto in attesa di una revisione del Piano di Recupero proposto, che risolva in maniera adeguate le criticità finora esposte.

Il Responsabile del procedimento
Arch. Maria Irene Lattarulo

Il SOPRINTENDENTE
arch. Esmeralda VALENTE
(atto sottoscritto digitalmente ai sensi degli artt. 20 e ss. del d.lgs. n. 82/2005)

MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITÀ CULTURALI
Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Pisa e Livorno
Lungarno Pacinotti 46, 56126 PISA
Te. 050926500 Fax 050926542
e-mail : sapab-pi@beniculturali.it PEC : mbac-sabap-pi@mailcert.beniculturali.it

	COMUNE DI PISA **Direzione Turismo-Tradizioni Storiche- Ambiente** **Ufficio Ambiente** **U.O. Valutazioni Ambientali e Supporto amministrativo**	Tel.: 050-910436-408-406 e-mail: ambiente@comune.pisa.it PEC: comune.pisa@postacert.toscana.it Orario di apertura : martedì dalle 9.00 alle 12.00 giovedì dalle 15.00 alle 17.00
	Palazzo Pretorio – Vicolo del Moro, 2 56125 Pisa	

Direzione 10- Urbanistica- Edilizia Privata- Servizi amministrativi alla mobilità
Ufficio Edilizia Produttiva
Ing. Daisy Ricci

e.p.c.

Direzione 6 – Infrastrutture e Viabilità – Verde e Arredo Urbano- Edilizia Pubblica
Arch. Daole Fabio

Direzione 14 Programmazione Lavori Pubblici –Interventi su beni di interesse storico e artistico - Impianti ed Eventi Sportivi-Attività Produttive
Dott. Guerrazzi Marco

Direzione 4- Dott. Francesco Sardo

Polizia Municipale- Sicurezza
Comandante

Tutte U.O. Ambiente

Oggetto: **Piano di Recupero Area Immobile ex Gea –Procedimento di VAS– Fase Preliminare – trasmissione contributo**

Con la presente, trasmettiamo il verbale della seduta del Nucleo delle Valutazioni Ambientali (NCVA) del 8.03.2021.

Per eventuali chiarimenti la segreteria del Nucleo per le Valutazioni Ambientali (NCVA) (tel. 050/910436-408-406)- mail ambiente@comune.pisa.it.

Distinti saluti

Il Funzionario P.O.
Dott. Geol. Marco Redini
(Coordinatore NCVA)

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
PEC: comune.pisa@postacert.toscana.it

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

Verbale seduta del 08.03.2021 (in videoconferenza)

OGGETTO: **Piano di recupero Area Immobile ex-Gea, Via Emanuele Filiberto Duca D'Aosta- Procedimento di VAS- Fase preliminare ex art. 23 della LR 10/2010.**

Proponente: CEMES spa

Autorità procedente: Consiglio Comunale di Pisa

Presenti

Marco Guerrazzi

Marco Redini

La seduta per gli argomenti in oggetto ha avuto inizio alle ore 11.30.

Il Nucleo Comunale per le Valutazioni Ambientali (NCVA), nelle persone di:

- Dott. Geol. Marco Redini Resp. PO dell'ufficio ambiente della Direzione 11 Turismo- Tradizioni Storiche- Ambiente;
- Arch. Marco Guerrazzi Dirigente della Direzione 14 Programmazione Lavori Pubblici- Interventi su beni di interesse storico artistico- Impianti ed eventi sportivi– Attività Produttive;

Preso atto di quanto indicato nel verbale del 8.02.2021, nel corso del quale è stata definita la composizione del Nucleo Comunale per le Valutazioni Ambientali (NCVA);

Esaminata e valutata la documentazione oggetto del presente procedimento;

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 Barriardi 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;

DELIBERA

Di esprimere il seguente contributo ai sensi dell'art. 23, della LR 10/2010:

non ravvedendo motivi ostativi, richiede che il Rapporto Ambientale sia implementato da un adeguato studio sulla mobilità relativo all'area interessata nel procedimento di VAS.

Richiede altresì che lo studio comprenda anche un'analisi della situazione prima e dopo l'intervento, relativamente alla matrice inquinamento acustico ed emissione in atmosfera, che il l'attuazione del Piano in oggetto potrà produrre.

Firme

Dott. Geol. Marco Redini_____

Arch. Marco Guerrazzi:_____

PROVINCIA DI PISA

Istituzione dei Comuni
per il governo dell'Area Vasta
Scuole, Strade e Sistemi di trasporto, Territorio e Ambiente
Gestione associata di servizi e assistenza ai Comuni
SETTORE
Ambiente, Pianificazione Strategica, Partecipazioni

COMUNE DI PISA
Direzione urbanistica edilizia produttiva
Uff. Edilizia produttiva

Nucleo Comunale per le Valutazioni Ambientali del Comune di Pisa - Ufficio Ambiente
comune.pisa@postacert.toscana.it

ambiente@comune.pisa.it

REGIONE TOSCANA
Autorità competente per la VAS
Settore VIA- VAS-OO.PP di interesse strategico regionale
regionetoscana@postacert.toscana.it

OGGETTO: Piano Di Recupero Area Immobile ex-Gea, Via Emanuele Filiberto Duca d'Aosta AVVIO DELLE CONSULTAZIONI DELLA FASE PRELIMINARE DI VAS ex art.23 L.R.T. n. 10/2010. - trasmissione documento Preliminare e Relazione Tecnica – Contributo istruttorio fase preliminare VAS - PdR ex GEA".

In riferimento alla richiesta di contributo istruttorio acquisita da questo Ente al Prot. n. 50891 del 14/12/2020 e successiva pervenute da parte della Direzione Urbanistica-Edilizia Privata Servizi Amministrativi-Mobilità Ufficio Edilizia Produttiva del Comune di Pisa, inerente l'istanza in oggetto, si rileva che il rapporto ambientale e la relazione tecnica danno atto di interventi nell'area ex Gea del Comune di Pisa. In proposito:

- L'area in oggetto confina a est con la strada pubblica, a sud con un parcheggio di proprietà della Università di Pisa, a ovest con la pista ciclabile pubblica e le Mura Urbane della città e a nord con una proprietà privata. L'area comprende un immobile, composto da un interrato e due piani fuori terra, e relativa area pertinenziale a parcheggio privato, per una Superficie fondiaria di 4.946 mq.
- L'edificio fu costruito nel 1962 da S.A.S.P.I. (Società Azienda Servizi Pubblici Italiani) con la funzione di "Autorimesse per servizi nettezza urbana, relativi uffici, servizi igienici e abitazioni". In seguito a trasferimenti di proprietà e conseguenti usi, dal 2015 la proprietà è passata definitivamente al Proponente, che da subito ha avuto l'intenzione di riqualificare l'immobile e la sua resede.
- L'area del Piano di Recupero in relazione al PSI Pisa Cascina adottato con le delibere dei consigli comunali n°30 del 23 luglio 2020 e n°55 del 4 agosto 2020 è inserita nel Territorio Urbanizzato e in particolare nell' UTOE 6P (Pratale Don Bosco San Michele).

L'ambito di intervento, sottoposto al vincolo monumentale e -per la porzione che costeggia le mura urbane- a vincolo paesaggistico, risulta:

- area di notevole interesse pubblico ai sensi della Parte III del D. Lgs 42/2004, art. 136, comma 1, lettera c) "*complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici.*

L'edificio rientra nell'area relativa alle Mura urbane, Bene architettonico tutelato ai sensi della Parte II del D.Lgs 42/2004, art. 10.

In questa fase del procedimento di verifica di VAS, si esprimono le seguenti considerazioni, anche in accordo con l'art 53 della LR65/2014, nello spirito di contribuire ad una migliore analisi per la valutazione di fattibilità della proposta.

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 nella stratificazione insediativa delle *espansioni periferiche* (art. 49), confinante con *espansioni urbane consolidate* (art. 37, art. 48) e con le mura urbane medievali - architetture militari, e interessata dai seguenti vincoli:

- Aree sottoposte a vincolo archeologico- Provvedimento di declaratoria ai sensi della L. 1089/39 (art. 4) o del D.Lgs. 490/99 (art. 5), con efficacia limitata esclusivamente alle aree di proprietà pubblica indicate nel provvedimento medesimo.

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

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

Il PTC nel trattare le trasformazioni ammissibili, 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. Per il caso specifico, si richiamano:

- gli aspetti interessanti il paesaggio, le emergenze percettive (artt. 21-25), la valorizzazione e conservazione delle visuali paesaggistiche garantendo la tutela e la fruizione delle visuali panoramiche, indicando tra gli elementi edilizi focali: i beni puntuali d'interesse architettonico, storico o documentario situati in contesti emergenti;
- la specificità del patrimonio culturale degli edifici e manufatti specialistici d'interesse storico sparsi nel territorio, osservando la tutela e la qualità delle aree vincolate, dei complessi edilizi, le caratteristiche morfologiche in rapporto con il circostante territorio, la valorizzazione e conservazione delle specificità del patrimonio architettonico, rurale, storico, artistico, archeologico e testimoniale e culturale (art.31- 35);
- la valutazione delle risorse e le fragilità del territorio in relazione: al sistema acqua (art.38), al sistema aria (art.39) al sistema energia (art.40), al sistema rifiuti (art.41), al sistema del rumore (art.42), e l'integrità degli acquiferi (art. 20), agli aspetti geomorfologici e idraulici.

- **In relazione alle caratteristiche dei centri urbani**

Il PTC indica ai Piani Strutturali 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 utilizzazioni compatibili delle unità di spazio, ove pertinente e a determinare le destinazioni d'uso.

- **In relazione alle 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.

- **In relazione ai nuclei di antica formazione non urbani, e unità di spazio d'interesse storico**

Il PTC indica di verificare negli Strumenti di Pianificazione le parti del territorio perimetrate nella Tav. Q.C.3 quali:

a) nuclei urbani storici;
b) nuclei di antica formazione non urbani;
c) edifici specialistici di interesse storico.
All'interno di quest'ultima tipologia è ricompresa la *architettura militare*, in ci rientrano le mura, prescrivendo ai sensi dell'art. 34 comma 3 delle NTA, quanto segue: *Ove gli elementi territoriali di cui al comma 1 si configurino quali unità edilizie, o complessi edilizi, o altri manufatti, isolati, la pianificazione comunale definisce, attorno a questi, idonee fasce di rispetto, ed ogni altra opportuna disposizione volta a preservarne la predetta qualità di unità edilizia, o di complessi edilizi, o di altri manufatti, isolati, e le specifiche caratteristiche morfologiche nei loro rapporti con il circostante territorio.*

- **In relazione alle aree nelle espansioni periferiche**

Nelle espansioni periferiche, gli strumenti urbanistici comunali:

- 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.
- indicano le trasformazioni necessarie ed opportune al miglioramento della qualità funzionale degli insediamenti;
- nelle aree realizzate in discontinuità spaziale rispetto alle altre parti urbanizzate non devono prevedere significativi aumenti della consistenza;
- in caso di interventi di sostituzione edilizia, che comportino aumento di carico urbanistico in caso di previsione di nuovi insediamenti, documentano e supportano i servizi e la necessità di risorse.

- **In relazione alla razionale distribuzione delle funzioni**

I Comuni, nella formazione del piano strutturale:

- determinano la razionale distribuzione delle funzioni, tenendo conto del quadro conoscitivo e della disponibilità e fragilità delle risorse territoriali, dell'andamento demografico e migratorio della popolazione, delle istanze economiche delle comunità e delle potenzialità insediative residue dello strumento urbanistico, dei fabbisogni espansivi residenziali, produttivi, infrastrutturali e per servizi per un arco di tempo di almeno 10 anni; compatibilmente con le risorse disponibili, con il ruolo ordinatore riconosciuto dal P.T.C. ai diversi centri urbani, per le funzioni esistenti o prevedibili, ed alle aree produttive, nel contesto del sistema territoriale locale di appartenenza e dell'organizzazione provinciale del sistema funzionale produttivo e dei diversi servizi di interesse sovracomunale;
- documentano, nella previsione di nuovi insediamenti, i servizi e gli interventi necessari per sostenere la maggiore domanda di risorse indicando anche le risorse economiche necessarie al soddisfacimento e determinano in ragione delle caratteristiche dei terreni, le superfici minime da mantenere permeabili, in funzione del corretto smaltimento delle acque, degli eventuali interventi infrastrutturali viari e le modalità di accesso all'area e funzionali ai nuovi insediamenti e necessari in relazione alla variazione dei carichi di traffico previsti;
- prevedono il soddisfacimento dei fabbisogni generati di spazi per servizi, nel rispetto degli obiettivi del PTC, delle invarianti e della loro disciplina, della disciplina per la sostenibilità dello sviluppo, dell'organizzazione dei sistemi funzionali dei servizi di scala provinciale;
- determinano la domanda di spazi per i servizi, in relazione alla categoria *servizi per il consumo finale privato* (commercio al dettaglio, pubblici esercizi, altri servizi) con riferimento alle caratteristiche della popolazione esistente e prevista, alle riscontrate e prevedibili propensioni ai consumi e in stretta connessione con le valutazioni compiute in vista della formazione dei relativi piani specialistici (art. 55.2.3).

Dal complesso delle disposizioni delle NTA del PTC a vario titolo rilevanti per la proposta in esame emerge che al fine di garantire uno sviluppo sostenibile di attività e funzioni rispetto alle trasformazioni territoriali da esse indotte, salvaguardando e valorizzando il patrimonio territoriale inteso come bene comune, nel rispetto delle esigenze legate alla migliore qualità, al godimento comune, alla tutela delle risorse essenziali del

territorio, in questa fase preliminare è raccomandata la valutazione della sostenibilità della proposta generale complessiva e l'analisi di tutte le possibili trasformazioni a supporto della più ampia scelta pianificatoria sulla base del principio di sviluppo sostenibile.
Valutazione ed analisi dovranno auspicabilmente tenere conto delle misure preventive, correttive, delle scelte, anche in termini di organizzazione delle infrastrutture per la mobilità e accessibilità, della sostenibilità della qualità del sistema insediativo equilibrato, delle implicazioni idrauliche, geologiche e geomorfologiche e della struttura ecosistemica.
Le soluzioni proposte devono tener conto dell'equilibrio di funzioni, destinazioni, standard, del carico urbanistico anche in relazione alle eventuali ricadute sulla zona residenziale dovute alle necessarie dotazioni infrastrutturali, agli impatti, ai flussi di traffico indotti e all'accessibilità derivante dalla nuova previsione, evitando al tempo stesso di sovraccaricare la zona di ulteriori funzioni a livello sia cittadino che comprensoriale e nel rispetto delle previsioni e del dimensionamento del PS vigente.

L'area di intervento, per la sua contestualizzazione e per le interazioni visuali e territoriali con i contesti contermini, richiama al rispetto delle condizioni alla trasformazione, per la valutazione della sostenibilità dell'intervento e le opportune verifiche degli impatti a salvaguardia dell'area ambientale e paesaggistica e delle emergenze percettive rappresentate dall'area del Duomo e dalla Città Storica e dalle mura, caratterizzanti il territorio; la riqualificazione miri quindi ad esaltare le identità dello spazio urbano e delle mura storiche perseguendo la valorizzazione e la tutela delle visuali panoramiche e paesaggistiche.

Si trasmette quanto sopra per il seguito di competenza.
Cordiali Saluti,

Il Dirigente
Giuseppe Pozzana
Dott. Giuseppe Pozzana

REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Ambiente ed Energia

SETTORE "VIA – VAS E OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE STRATEGICO REGIONALE"

AL COMUNE DI PISA (PI)
All'Autorità Competente per la VAS
Nucleo Comunale per le Valutazioni Ambientali (NCVA)
Al Responsabile del Procedimento
ing. Daisy RICCI

e p.c. **ALLA REGIONE TOSCANA**
Al Responsabile Settore Pianificazione Territorio
c.a. Arch. Marco CARLETTI
Al Responsabile di PO
c.a. Arch. Alesssandro MARIONI

Oggetto: Comune di PISA – Piano di Recupero "Area Immobile ex-Gea, via Emanuele Filiberto Duca d'Aosta". Consultazione del Documento Preliminare di cui all'art.23 della lr 10/2010. **Contributo**

In risposta alla note del 11/12/2020 e del 14/12/2020 inviate dal Responsabile del Procedimento del Comune di Pisa (ns.prot.lli 0434683 e 0436701), si trasmette il contributo del Settore VIA – VAS Opere Pubbliche di Interesse Strategico all'Autorità Competente per la VAS e al Responsabile del Procedimento, in qualità di soggetto con competenze ambientali (SCA) consultato.

1.Premessa
Il PdR oggetto del procedimento fa riferimento alla scheda d'Ambito n.34 della variante al RU denominata "Variante Stadio" e approvata con DCC n.14 del 29/05/2020 insieme al Rapporto Ambientale.
Il 5/08/2019, sempre in relazione all'area interessata dal PdR oggetto del presente procedimento, il Settore scrivente aveva ricevuto (ns.prot.llo n.0302631) la nota di Avvio delle consultazioni per la Verifica di Assogettabilità ai sensi dell'art.22 della lr 10/2010 per la "*Variante al Regolamento Urbanistico con contestuale richiesta di permesso di costruire relativi all'intervento di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso dell'edificio sito in via E. Filiberto Pisa*" e il 30/08/19 (ns.prot.llo n.326578) aveva trasmesso il proprio contributo.
Il 26/09/19 il "*Nucleo Comunale per le Valutazioni Ambientali*" aveva comunicato che con "*Determina della Direzione 11 n.1186 del 26/09/2019 era stato concluso il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS ex art. 22 della L.R. 10/2010 della variante in oggetto, escludendone l'assoggettabilità a VAS, alle condizioni e con i presupposti indicati nel provvedimento*" (presumibilmente tale variante non è stata approvata ed è confluita in parte nella successiva "Variante stadio").

2. Descrizione del Piano di Recupero
L'area del PdR ha una Sf pari a 4.946 MQ ed è collocata in adiacenza al lato esterno delle mura storiche in un contesto ad edilizia compatta e destinazione mista.
Nell'area sono presenti una "*Autorimessa per servizi della nettezza urbana, relativi uffici, servizi igienici e abitazioni*" realizzati nel 1962 e un piazzale adibito a parcheggio.
La parte adibita ad uffici ed abitazioni ecc. si affaccia su via Filiberto ed è composta da due edifici a due piani e un seminterrato, in adiacenza verso le mura si trova l'autorimessa e nella parte più vicina alle mura il piazzale adibito a parcheggi.
Dal 2000 al 2015 l'edificio è divenuto di proprietà dell'Università che ha utilizzato l'autorimessa come deposito e dal 2015 la proprietà è quella attuale e l'area e l'edifico sono disuso.
Complessivamente la attuale SE è pari a 2.511 MQ, la Sc è pari a 1.865 MQ, la superficie permeabile è pari a 276 MQ, la superficie a parcheggio è pari a 2.770 MQ.

Come si legge nel Documento per la Fase preliminare ai sensi dell'art.23 (di seguito DP) Il PdR "*risulta strettamente correlato ad un progetto di riqualificazione urbana di un'area dismessa, inserita nel centro urbano*

Piazza Unità italiana, 1
50123 Firenze
Tel. +390554384389 Fax +390554384390
carla.chiodini@regione.toscana.it
regionetoscana@postacert.toscana.it

della città di Pisa" e **sempre il PdR** *"prevede un intervento finalizzato a contribuire alla riqualificazione urbana dell'area, tenendo in primo luogo al miglioramento della percezione visiva e della relazione degli spazi edificati e non con le Mura storiche"* (p.5 e p.1). A tal fine *"l'intervento non riduce i coni visivi da e verso le Mura, anzi, li migliora attraverso la demolizione di una parte dell'edificio esistente e mediante la realizzazione, tra gli edifici e le stesse mura, di una adeguata fascia di verde attrezzata con panchine, marciapiedi e verde rampicante"*.
Inoltre, nel capito conclusivo del DP (p.111) viene evidenziato come *"l'attuazione delle previsioni permette di implementare una strategia basata sulla riqualificazione urbana ed il riuso di spazi dismessi azzerando il consumo di suolo"*.

Il PdR è normato dalla Scheda d'Ambito 34 (p.23 Allegato F6 – Norme Variante RU/2020 "Variante Stadio" - Centro Storico, Elenco degli ambiti sottoposti a PdR) dove si legge che *"il Piano di recupero dovrà indicare quale tipo/tipi di servizi privati d'interesse pubblico sono da prevedere per l'area: sono ammissibili esclusivamente le seguenti tipologie di funzioni di cui all'art. 4.5.2. del RU (Servizi privati di interesse pubblico, Attività commerciali/artigianali/ricreative, Uffici e Servizi privati, Attrezzature turistico/ricettive, Verde privato e pubblico, Parcheggi/autorimesse privati e pubblici, Viabilità) e il PdR non potrà prevedere destinazioni residenziali ad eccezione delle destinazioni residenziali esistenti (a parità di Sul residenziale)"*.

Sempre nella scheda d'Ambito n.34, si legge, in relazione al reperimento delle superfici da destinare a standard (verde e parcheggi), che *"qualora non sia possibile reperire le superfici indicate nel lotto in esame, sono ammesse forme di perequazione con l'individuazione e la trasformazione di aree di proprietà del soggetto attuatore ritenute idonee a soddisfare specifiche esigenze dell'Amministrazione Comunale in relazione ai contenuti e agli obiettivi della "Variante Stadio"*.

Infine, in relazione alle prescrizioni, viene precisato che dovranno essere rispettate:

- *"tutte le prescrizioni di cui alla "Relazione Fattibilità' Geologica" allegata alla "Variante Stadio 2019". La fattibilità e le condizioni devono comunque essere verificate e conformate alle disposizioni vigenti al momento dell'attuazione degli interventi;*
- *tutte le misure di mitigazione di cui all'allegato "F10 Mitigazioni e compensazioni ambientali" allegato alla "Variante Stadio 2019"*.

Precedentemente alla "Variante Stadio"(vedi Delibera di approvazione n.14/2020), vale a dire nel RU/2017, l'area del PdR era inserita nell' "Ambito n.2, un ambito ben più ampio e (vedi ns contributo del 30/08/19) *"finalizzato a costituire le fondamentali dotazioni di verde necessario all'equilibrio ecologico ed al ristoro dei cittadini, caratterizzati, nel centro storico, da condizioni di integrazione con il tessuto urbano storico e monumentale ed in particolare con la cinta muraria medievale e le relative fortificazioni"*. Nell'Ambito 2, l'edificio era destinato ad "attrezzature territoriali" e l'area di pertinenza a "verde pubblico", la modalità di attuazione era il PdR (esteso all'intero ambito) e l'**intero Ambito 2** era *"finalizzato a perseguire l'obiettivo di una riqualificazione urbana dell'area che tenga conto in primo luogo del miglioramento della percezione visiva e della relazione degli spazi edificati e non con le Mura storiche … con interventi che non potranno comunque ridurre i coni visivi da e verso le Mura e dovrà essere prevista una adeguata fascia di verde tra gli edifici e le stesse mura"*.

Nel DP (p.11) vengono articolati i n.6 obiettivi principali del PdR, tra questi, il n.1 indica la necessità di *"riqualificare l'area: destinare il complesso esistente ad una attività che ne renda possibile la riutilizzazione compatibilmente con le destinazioni previste dal R.U. e in conformità alle norme generali, al fine di scongiurare lo stato di abbandono in cui versa, riqualificando al contempo un punto importante del territorio cittadino a ridosso delle mura urbane e della cittadella universitaria"*.
L'individuazione, quindi, tra quelle consentite, di una attività compatibile con il riuso delle preesistenze edilizie e con il contesto (vedi anche Scheda d'Ambito n.34) rientra tra i "compiti" affidati al PdR che quindi dovrà procedere anche alla valutazione, sotto il profilo ambientale, delle scelte effettuate e delle soluzioni individuate.

Piazza Unità italiana, 1
50123 Firenze
Tel. +390554384389 Fax +390554384390
carla.chiodini@regione.toscana.it
regionetoscana@postacert.toscana.it

Gli altri obiettivi del PdR sono il miglioramento della percezione visiva verso le mura, la riduzione della Sc e della SE (ricostruendo alcune superfici in forma compatta per ridurre il consumo di suolo), la creazione di fascia di verde attrezzata e fruibile tra gli edifici e le mura attraverso la realizzazione di aree verdi alberate, la realizzazione di connessioni pedonali verdi.

Ciò premesso, a pag.12 del DP, senza alcuna analisi e valutazione in merito alle possibili destinazioni alternative indicate dalla scheda norma del RU, si legge che *"il progetto di riqualificazione dell'immobile esistente prevede la realizzazione di una Media Strutture di Vendita composta dalla zona destinata a Superficie di vendita (SV) di 845 mq, dagli uffici, dai magazzini, dagli spogliatoi per i dipendenti e dalla residenza ad uso foresteria o casa del custode"*.
Nel dettaglio (vedi Elaborati grafici) viene demolito il volume C, il volume B viene demolito e ricostruito a parità di SE ma con Sc inferiore (edifici a magazzino e uffici), il volume D viene mantenuto e ristrutturato (foresteria di servizio), così come il volume A (autorimessa) destinato a superficie di vendita, reception, area lavorazioni, ecc. Inoltre il PdR prevede la realizzazione un "area privata ad uso pubblico destinata a verde e attrezzata" lungo le mura, il parcheggio esistente viene riqualificato con stalli inerbiti, nuove alberature, mentre una ulteriore nuova area a parcheggio è prevista su via Filiberto. La strada di accesso al parcheggio viene mantenuta, affiancata da un percorso pedonale *"che attraversa l'intera area in senso longitudinale e che collega via E. Filiberto e Via Veneto con l'attuale pista ciclo-pedonale lungo le mura urbane, così da potenziare il sistema degli accessi e delle percorrenze verso l'area universitaria retrostante e le mura stesse"*.

Complessivamente il progetto prevede una SE sarà pari a 1.924 MQ (prima 2.511 MQ), una Sc a 1.792 MQ (prima 1.865 MQ) e una superficie permeabile a 1.632 MQ (prima 276 MQ) adibita quasi esclusivamente a parcheggio.

Per quanto riguarda il sistema del verde, a p.68 viene specificato che *"il progetto prevede di utilizzare gli spazi aperti privati destinati a verde, parcheggio e viabilità interna come elementi integrati al sistema del verde circostante. Gli arredi e la vegetazione che li caratterizzerà saranno così finalizzati a stabilire continuità ecologica e percettiva con le aree a verde esistenti, che oggi costituiscono una delle risorse paesaggistiche più evidenti dell'area"* inoltre *"la soluzione progettuale ripristina la continuità della "cintura verde" grazie alle seguenti soluzioni progettuali "*.

Nonostante gli accorgimenti sopra descritti, in relazione al reperimento delle aree da destinare a standard il DP evidenzia che *"quanto agli standard, non risulta possibile l'integrale reperimento delle aree all'interno del lotto. In particolare in relazione al verde pubblico all'interno dell'area oggetto di intervento sono reperiti spazi pari a 700 mq, mentre la residua superficie di 1.644 mq viene reperita e messa a disposizione mediante obbligo del proponente a cedere una superficie di pari dimensioni ubicata in zona limitrofa a quella oggetto di intervento. Quanto ai parcheggi pubblici, il proponente rende disponibilità all'utilizzo della collettività dei realizzandi parcheggi privati in occasione di eventi sportivi di rilievo organizzati all'interno dello stadio. In particolare quanto alla superficie non reperibile nel sito oggetto d'intervento, considerata altresì l'oggettiva impossibilità di reperire analoghe superfici in zone limitrofe, viene richiesta la monetizzazione secondo la vigente normativa affinché l'Amministrazione possa destinare il relativo importo per creare idonei spazi su superfici nella disponibilità del Comune"*.

3. Verifiche di coerenza, Quadro conoscitivo delle stato attuale delle risorse ambientali, stima preliminare degli impatti

Verifiche di coerenza

Per quanto riguarda le verifiche di coerenza il DP evidenzia che:

1. per il PGRA l'area si colloca in classe P3 e quindi la coerenza delle previsioni risulta condizionata come previsto dall'art.7 della Disciplina del PRGA;
2. in relazione al PIT/PP il DP indica che *"la procedura di formazione del Piano di Recupero risulta coerente con gli obiettivi del PIT in quanto ricade all'interno del territorio urbanizzato, non prevede*

Piazza Unità italiana, 1
50123 Firenze
Tel. +390554384389.Fax +390554384390
carla.chiodini@regione.toscana.it
regionetoscana@postacert.toscana.it

nuovo consumo di suolo, non modifica parametri urbanistici e, soprattutto, permette di migliorare le visuali verso le mura della città e di riqualificare un'area dismessa attraverso soluzioni che risultano coerenti per materiali, colori e altezza con il contesto"; inoltre poiché l'area è interessata da vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.136 del D.Lgs. 42/2004, a (p.70) viene effettuata la verifica di coerenza con la relativa Disciplina paesaggistica;.

3. in relazione al PTC il PdR risulta coerente "*con gli obiettivi del PTC in quanto prevede una destinazione d'uso compatibile con il contesto e permette la riqualificazione dell'area. Inoltre, dal progetto si evince che la struttura commerciale sarà di facile accesso, posta in un'area già urbanizzata e dotata di spazi sufficienti per parcheggi e viabilità di servizio*".

Inoltre il DP precisa che il PdR non è incluso nelle fasce di Tutela (A, B, C e D) del Piano di Rischio dell'Aeroporto Galileo Galilei ed è coerente con il PS ed in particolare con i contenuti della scheda relativa all'UTOE 2.

Stato delle risorse

Per quanto riguarda lo stato attuale delle risorse, il DP specifica (p.5) che "*l'analisi del quadro ambientale è stata impostata a livello urbano con approfondimenti e richiami al contesto territoriale di inserimento, includendo dati relativi alla salute umana, agli aspetti ecologici e naturalistici ed alla mobilità.*

In relazione alla qualità delle acque superficiali viene evidenziato che la qualità "*risulta da tempo compromessa e che in mancanza di importanti interventi strutturali la situazione negativa presente da anni è destinata a perdurare*" (p.25) a causa principalmente dell'inquinamento di origine antropica. In relazione alla capacità depurativa residua, a fronte di n.7 impianti di depurazione presenti "*sussistono particolari criticità dovute alla saturazione di molti degli impianti di depurazione, in particolare dei depuratori di Oratoio, di Pisa Sud e di La Fontina .. (l'area interessata dalle trasformazioni proposte è servita dal depuratore di San Iacopo) ..* cui si aggiunge l'ulteriore criticità connessa "*alla rete di adduzione dei reflui la quale, quando di tipo misto sottopone l'impianto all'arrivo di un maggior volume di reflui rispetto a quelli civili o assimilabili prodotti. L'aggiunta dei reflui meteorici, oltre all'aumento dei volumi da trattare, diluendo i reflui civili o assimilabili peggiora l'efficienza e l'efficacia del depuratore … (in relazione all'area del Piano si riscontra che la zona è strutturalmente sensibile alle perdite di carico idraulico e che lungo via Emanuele Filiberto è presente un collettore fognario di tipo misto)*".

In relazione al sistema energia su tutto il territorio comunale è presente una tendenza alla progressiva diminuzione dei consumi energetici (p.48) e "*non sono state comunque rilevate particolari fattispecie di criticità nella produzione e distribuzione energetica nell'area del Comune e nell'area di studio*" (p.49), l'area del PdR non è interessata dalla presenza di linee AT.

Per il sistema rifiuti i dati del 2017 mostrano come "*la raccolta differenziata ha superato il 58%, con un incremento del 15% rispetto al 2016 (43,8%) e +20% rispetto al 2015 (38,06%)*" e come la situazione sia in progressivo miglioramento (diminuzione dell'indifferenziata, porta a porta nel centro storico).

Per quanto riguarda la qualità aria da un lato vengono riportati i grafici che mostrano l'andamento dei principali indicatori della qualità dell'aria secondo i limiti stabiliti dal D.lgs. 155/2001 e dai quali risultano valori prevalentemente inferiori ai limiti, dall'altro il capitolo conclude che "*in relazione all'area interessata dal Piano di Recupero, coerentemente con il presente livello di approfondimento, non si riscontrano profili di evidente criticità, in merito alla qualità dell'aria, ascrivibili ad un quadro emissivo locale particolarmente compromesso*" (p.32).

Il DP dedica un capitolo alla salute umana ed in particolare in relazione inquinamento dell'aria, evidenziando che se "*i veicoli a motore sono una delle più importanti sorgenti antropogeniche di inquinamento atmosferico urbano e contribuiscono in maniera sempre maggiore alla produzione globale di anidride carbonica e gas serra*"

Piazza Unità italiana, 1
50123 Firenze
Tel. +390554384389 Fax +390554384390
carla.chiofini@regione.toscana.it
regionetoscana@postacert.toscana.it

(p.83), nel caso di Pisa "*per le tre fonti di emissione considerate (inceneritore, insieme delle industrie, traffico veicolare), i segnali più numerosi sono emersi a carico dell'inceneritore, talvolta confermati anche per le industrie, mentre sporadici sono quelli emersi considerando il traffico veicolare, che tuttavia va ricordato che è stato stimato mediante un modello non testato allo scopo*" e infine "*lo studio sulla salute dei pisani in relazione con le principali fonti di esposizione ad inquinanti atmosferici consegna risultati indicativi di una situazione caratterizzata dall'assenza di segnali di rischio molteplici e diffusi. Il quadro complessivo dei risultati è caratterizzato da un numero ridotto di eccessi di rischio relativi alla mortalità e all'ospedalizzazione, simile al numero dei segnali emersi in difetto, e da scarsità di risultati concordanti tra mortalità e morbosità, sia per gli uomini che per le donne*" (p.84). Il DP riporta anche gli esiti dello Studio Europeo Apiair che ha evidenziato come "*per la città di Pisa sono stati stimati 5,4 (Intervallo di Credibilità 80%: 2,2-8,7) decessi per anno attribuibili all'effetto dell'inquinamento, utilizzando come soglia di confronto la concentrazione media annua di PM10 pari a 20 µg/m3 suggerita dall'OMS*" (p.88).

In relazione al clima acustico viene evidenziato che nonostante il miglioramento dello stato acustico generale "*è interessante porre a confronto i risultati dei rilevamenti con i valori di riferimento fissati dal vigente PCCA per osservare che lo stato del clima acustico rimane ancora critico per la maggior parte dei siti indagati*" (p.35). Comunque dai rilevamenti effettuati (dati 2007) per la "mappatura acustica" viene evidenziato come "*per i livelli al di sotto dei 60 dB(A) la situazione è complessivamente migliore di quella prevista dal PCCA*(p.41). L'area del PdR risulta in classe IV del PCCA e quindi compatibile con la MSV.
Inoltre in relazione alla mappatura acustica strategica (Direttiva Europea sul rumore 2002/49/CE del 25/6/2002 recepita in Italia dal D.lgs 194/05, il Comune di Pisa, pur non essendo tra quelli obbligati per normativa, è il primo comune in Toscana che ha portato a termine tale mappatura) "*non si rilevano particolari profili di criticità ascrivibili al rumore da traffico veicolare, mentre risultano non rilevanti le sorgenti di rumore ferroviario, industriale ed aeronautico, sebbene comunque i sorvoli possano, in certi casi, riguardare anche il centro abitato*" (p.43).
Infine nel Capitolo sulla Salute Umana il DP precisa che "*nel territorio comunale i fattori di rischio potenziali la salute umana dovuti ad emissioni sonore sono maggiormente attribuibili alle infrastrutture di mobilità*" (p.89).

Nel capitolo "Accessibilità locale", il DP precisa che "*le strade in prossimità dell'area di Piano di Recupero presentano le caratteristiche tecniche e funzionali delle strade locali di minore importanza*" ma che l'area si trova "*in prossimità delle direttrici di via Vittorio Veneto, via Battelli e via San Francesco e che tali strade presentano flussi di traffico moderati e con picchi di traffico correlati a intervalli temporali relativi ai movimenti pendolari*"; inoltre "*i collegamenti TPL sono assicurati mediante diverse linee … i percorsi ciclabili si sviluppano a sud dell'area di Piano di Recupero ed interessano il percorso delle mura mediante la ciclabile lungomura … i collegamenti pedonali sono particolarmente utilizzati e frequentati per l'accesso alle aree prossime all'area di Piano di Recupero da via Vittorio Veneto, via Battelli in direzione di via Don Bosco*". In relazione al sistema della sosta il DP segnala i parcheggi più vicini: Via Battelli (362 posti auto a pagamento) e via Emanuele Filiberto (destinato ai veicoli dei dipendenti dell'Università di Pisa).

Il QC comprende anche un capitolo dedicato al Sistema del Verde Urbano (p.56) che evidenzia a livello comunale come il 71% della superficie comunale pisana (compreso il Parco di San Rossore) sia destinato a verde. Per quanto riguarda l'area del PdR viene evidenziato che, esternamente all'area, è presente un "*percorso pedonale esterno al perimetro delle mura storiche*" (vedi planimetria p.54 segnalato) segnalato come "verde urbano", mentre all'interno dell'area "*non sono presenti alberature o sistemazioni a verde in corrispondenza dell'interfaccia tra il confine dell'area di Piano di Recupero ed il percorso citato*".

Il capitolo dedicato al consumo di suolo evidenzia a livello comunale, escludendo il territorio del parco, un incremento delle superfici impermeabilizzate nel periodo 1999/2013, maggiore rispetto al periodo precedente 1999/2007.

Piazza Unità italiana, 1
50123 Firenze
Tel. +390554384389 Fax +390554384390
carla.chiodini@regione.toscana.it
regionetoscana@postacert.toscana.it

Il DP inoltre segnala (p.13) che calcolando la Superficie permeabile con i parametri stabiliti dal Regolamento Edilizio comunale, la stessa è pari a 1.236,5 MQ, mentre il progetto del PdR prevede una Superficie permeabile maggiore e pari a 1.362 MQ.

Inoltre il DP specifica che l'area non è interessata dalla presenza di siti di bonifica e che le indagini ambientali, al fine di verificare la conformità alla destinazione d'uso commerciale, previste dal D.lgs.152/2006, hanno evidenziato che "*le caratteristiche ambientali del sito di progetto sono conformi alla destinazione d'uso commerciale e tali anche a garantire un adeguato standard di qualità ambientale per le acque sotterranee*" (p.69).

Stima preliminare degli impatti
Ai sensi dell'art.23 comma 1 lett.a della lr 10/2010, il DP deve fornire "*le indicazioni preliminari inerenti lo specifico piano o programma, relativamente ai possibili effetti significativi della sua attuazione*" e il DP dedica uno specifico paragrafo ai "*Potenziali effetti correlati all'attuazione delle previsioni del Piano di Recupero*".
Viene anche specificato che "*l'analisi degli effetti della procedura di formazione del Piano di Recupero tende a coincidere con l'analisi degli effetti del progetto in un congruo intorno urbano e territoriale*" (p.89) e che "*l'ambito di analisi degli impatti è da considerarsi il sistema urbano per un raggio di almeno 5 km centrato sull'area di intervento*" (p.92).

Si evidenzia che nelle pagine precedenti del DP al suddetto capitolo, si trova la "*Stima preliminare degli impatti del traffico veicolare indotto*" che dopo aver stimato il traffico indotto dalla MSV (31 veicoli al mattino e 85 nel pomeriggio), conclude che "*i valori attesi non risultano, all'attuale livello di approfondimento, particolarmente incidenti e significativi in termini di traffico indotto*" *(p.79)*.

Nel capitolo relativo alla "*Incidenza Ecologica*" (p.80) il DP precisa che "*le trasformazioni proposte dalla procedura di formazione del Piano di Recupero, per localizzazione, obiettivi perseguiti e per la tipologia degli interventi previsti, possono essere ritenute non in grado di determinare probabili impatti negativi tali da influire sulla conservazione del Sito "Selva Pisana"*.

Come si legge nel DP "*la sintesi di tale processo di valutazione degli impatti è riportata in una matrice finale di correlazione tra il valore dell'indice di probabilità di accadimento attribuito all'impatto e dell'indice relativo al possibile danno. In particolare, la combinazione dei due indici riportata nell'intersezione tra righe e colonne della matrice, definisce una stima degli impatti*" che distingue tra fase di esercizio e fase di cantiere.
Tale matrice rileva, in fase di esercizio, impatti "lievi" solo in relazione alla componente aria per "*emissione di rumori, di sostanze inquinanti climalteranti e polveri per l'incremento del traffico veicolare indotto dalle attività commerciali di servizio al quartiere*", in relazione ai rifiuti per "*produzione rifiuti speciali (imballaggi, legno, residui lavorazione food, RAEE) per l'esercizio del punto vendita*" e, infine, in relazione alla mobilità/viabilità per "aumento del traffico di veicoli privati indotto dalle funzioni commerciali".

Oltre a quanto evidenziato dalla matrice, il DP specifica quanto segue, per la fase di esercizio:

1. "*con riferimento al Sistema Acqua, la procedura di formazione del Piano di Recupero non risulta correlata ad effetti negativi rilevanti, ad eccezione di effetto Lieve (B3) correlabile all'incremento dei reflui, per effetto delle funzioni residenziali che, sebbene di limitata entità, va ad incidere su un contesto non servito da fognatura nera*";
2. "*per quanto riguarda il Sistema Aria, l'emissione di inquinanti atmosferici, tenendo conto della localizzazione e della destinazione non risulta rilevante in termini di effetti complessivi sul quadro emissivo locale e non in grado di alterare in maniera significativa la qualità dell'aria locale*";
3. in relazione all'emissione di rumore, anche con riferimento alle valutazioni di impatto acustico svolte, "*non si rileva un impatto rilevante in fase di esercizio e risultano rispettati i limiti di classe acustica, come riscontrato in sede di valutazione previsionale di impatto acustico*";

Piazza Unità italiana, 1
50123 Firenze
Tel. +390554384389 Fax +390554384390
carla.chiodini@regione.toscana.it
regionetoscana@postacert.toscana.it

4. in relazione alle stime preliminari del traffico indotto "*in base alle stime preliminari sul traffico indotto, si può dedurre che l'incremento veicolare atteso sarà accettabile in relazione al sistema della mobilità e comunque non potenzialmente correlabile a condizioni di criticità viabilistiche e/o di accessibilità all'area di Piano di Recupero nelle fasce orarie di picco di traffico*";
5. "*i sistemi energetici locali, sia in termini di produzione che di distribuzione dell'energia, non risultano interessati da impatti rilevanti, sebbene si segnali che gli impianti a servizio delle funzioni commerciali si caratterizzano, in assenza di mitigazioni specifiche, per consumi sensibilmente maggiori, che comunque non determinano condizioni di criticità locale*";
6. "*per quanto riguarda la produzione di rifiuti speciali derivanti dall'esercizio delle funzioni commerciali, si prevede, tenendo conto della superficie e delle modalità e della gestione del punto vendita, un effetto che non andrà a gravare negativamente sul sistema di conferimento e smaltimento*";
7. "*in relazione alla salute umana, tenendo conto delle specifiche caratteristiche della procedura di formazione del Piano di Recupero, della sua localizzazione e dello stato ambientale e sanitario di contesto, non si prevedono effetti sull'incremento dei fattori di rischio correlati all'inquinamento atmosferico o acustico*";
8. *in relazione agli standard urbanistici è stato verificato in sede di dimensionamento del Piano che dovranno essere reperite ulteriori aree a standard per verde pubblico in zona limitrofa a quella oggetto di intervento. Le quote di superficie da destinare a parcheggi pubblici saranno reperite mediante monetizzazione secondo la vigente normativa affinché l'Amministrazione possa destinare il relativo importo per creare idonei spazi su superfici nella disponibilità del Comune*".

Inoltre vengono analizzati anche gli impatti per la la fase di cantiere.

4. Contributo per l'implementazione del processo di VAS e per la stesura del RA

Visto il Documento Preliminare per la Valutazione ambientale, la Scheda d'Ambito n.34 e l'Allegato F10 (Mitigazioni e compensazioni ambientali della Variante RU/2020), nonché gli altri documenti del PdR allegati.
Visto il capitolo "Quadro delle Mitigazioni" del DP, che precisa che "*sono state individuate opportune misure di mitigazione*" (elencate da pag.103) in fase di esercizio e di cantiere, ma che il PdR dovrà anche rispettare "*le misure di mitigazione di cui all'allegato F10 Mitigazioni e compensazioni ambientali allegata all'approvazione della cosiddetta "Variante Stadio" per quanto applicabili nello specifico al Piano di Recupero*".

Preso atto anche della precisazione, sempre nel medesimo capitolo, in relazione ai parcheggi pubblici (*sarà data disponibilità all'utilizzo della collettività dei realizzandi parcheggi privati in resa piena occasione di eventi sportivi di rilievo organizzati all'interno dello stadio Comunale … e lo standard relativo ai parcheggi pubblici sarà monetizzato secondo la vigente normativa affinché l'Amministrazione possa destinare il relativo importo per creare idonei spazi su superfici nella disponibilità del Comune*) e al verde pubblico (*all'interno dell'area oggetto di intervento sono stati reperiti spazi pari a 700 mq, mentre la residua superficie di 1.644 mq sarà reperita e messa a disposizione mediante obbligo del proponente a cedere una superficie di pari dimensioni ubicata in zona limitrofa a quella oggetto di intervento*).

Considerando che il PdR è finalizzato al riuso ma che il contesto in cui si colloca presenta elementi di sensibilità e criticità come evidenziato dallo stesso DP in relazione ad alcune componenti ambientali, si forniscono i seguenti elementi per orientare, anche sul piano metodologico, i contenuti del successivo RA:

1. Nel contributo del 30/08/19 il settore scrivente già evidenziava che "*le valutazioni ambientali del RA relative al RU/2017 riguardano una area molto più ampia (Ambito 2) e si riferiscono solo alla coerenza con la disciplina del PIT/PP, … e nel DP non si ritrovano valutazioni specifiche a scala di RU e, sopratutto, non sono state individuate le specifiche "condizioni di sostenibilità ambientale" delle trasformazioni previste da inserire nella disciplina della variante al RU e finalizzate a guidare il progetto*". Si fa presente che il quadro valutativo ambientale e le specifiche condizioni di sostenibilità ambientale riferite all'area del PdR non si ritrovano nemmeno nella "Variante stadio". Considerato che la scheda norma inserita nella "Variante Stadio" individua diverse possibili destinazioni per il PdR senza valutare ambientalmente gli effetti ad esse associati, considerato che il PdR individua la destinazione a

Piazza Unità italiana, 1
50123 Firenze
Tel. +390554384389 Fax +390554384390
carla.chiodini@regione.toscana.it
regionetoscana@postacert.toscana.it

MSV senza che il DP giustifichi tale scelta alla luce delle possibili alternative di destinazione d'uso, si chiede che nel RA venga svolta l'analisi delle alternative di destinazione d'uso e vengano quindi esplicitate le motivazioni che hanno portato ad escludere altre possibili funzioni coerenti con il RU. In tale ottica, anche se la scheda d'ambito consente il reperimento di standard al di fuori dell'area del PdR, il reperimento di tali standard all'interno dell'area è da considerarsi elemento qualificante sotto il profilo ambientale e le scelte operate dovrebbero quindi tendere alla maggiore sostenibilità considerando che tra gli obiettivi dati dal RU vi è proprio la riqualificazione delle aree urbane.
A titolo di esempio nel DP viene dato grande spazio al tema della riqualificazione della percezione visiva delle mura e della riqualificazione dell'area, ma tali obiettivi non sembrano aver guidato effettivamente il progetto in quanto, pur prevedendo la ricostituzione della fascia alberata lungo le mura, l'area più vicina alle mura è di fatto costituito dal parcheggio (60 posti auto) e dai relativi accessi carrabili.

2. Si evidenzia il ruolo fondamentale del "processo" di valutazione ambientale ai fini della messa a punto del "progetto" del PdR (vedi punto precedente), in quanto tale processo è in grado di orientare il progetto (e le funzioni) e di verificare i suoi impatti in un processo circolare virtuoso che ha come obiettivo la sostenibilità ambientale. Si prende atto invece che, il PdR finalizzato al recupero degli edifici esistenti al fine di realizzare una MSV è già in fase di avanzata progettazione. Di tale processo, ossia di come la valutazione ambientale ha orientato e supportato le scelte del PdR, si dovrà rendere conto nel RA.
3. Si evidenzia come le "condizioni di trasformabilità" e la strategia ambientale individuate nella "Variante stadio" costituiscono il quadro di riferimento per la valutazione di coerenza. In questa ottica la definizione di ulteriori misure di mitigazione e compensazione al fine di rendere maggiormente compatibili le trasformazioni, deve rappresentare una possibilità residuale quando, una volta valutate le alternative e assicurato il rispetto della strategia ambientale del RU, permangano specifici effetti negativi che è necessario affrontare e mitigare.
4. In relazione al clima acustico e al traffico veicolare, ancorché le previsioni del PdR sono coerenti con la classe acustica attribuita dal PCCA del comune di Pisa si richiedono approfondimenti e misurazioni finalizzati a dimostrare che per gli edifici esistenti e adibiti ad abitazione ai margini dell'area del PdR non si verifichi un peggioramento del clima acustico considerando gli impatti cumulativi.
5. In relazione alle emissioni (riscaldamento, traffico veicolare) e alla qualità dell'aria, si ricorda che dovranno effettuate le valutazioni di cui all'art.10 "Indicazioni per gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica" con riferimento al comma 1 lett.b) delle NTA. Sempre in relazione alla qualità dell'aria, si ricorda la DCR n.72 del 18.07.18 "Indirizzi per la piantumazione di specifiche specie arboree per l'assorbimento di particolato ed ozono – Linee Guida". Il quadro conoscitivo del DP (pag.32) evidenzia un "*quadro emissivo locale particolarmente compromesso*" pertanto dovrà essere verificato che le previsioni non vadano in alcun modo ad incrementare e quindi aggravare tale situazione.
6. Viste le mitigazioni previste per la fase di esercizio nel DP (p.103) e nell'allegato F10 Mitigazioni e compensazioni ambientali alla "Variante Stadio", si ritiene che le prescrizioni relative al risparmio idrico, energetico e alla produzione da FER debbano essere affiancate da appositi target prestazionali per la loro effettiva efficacia ambientale e integrate nelle NTA del PdR. Si ritiene inoltre necessario che il progetto approfondisca l'individuazione di misure volte al risparmio di risorsa idrica in termini di accumulo e riutilizzo, anche in relazione alle criticità del sistema di smaltimento reflui.

Il Settore è a disposizione per i chiarimenti e gli approfondimenti che saranno ritenuti opportuni nell'ottica della collaborazione tra Enti e al fine di contribuire al miglioramento della qualificazione ambientale del procedimento in corso.

Per la Responsabile
Arch. Carla Chiodini
(Il Dirigente sostituto Ing. Gilda Ruberti)

Il funzionario: Arch. Milena Filomena Caradonna
tel. 055 438 5053 email: filomena.caradonna@regione.toscana.it

toscana energia
una Società Italgas

DIST/Realinv – FP/pdg– Prot. n.

Spett.le
Comune di Pisa
Vicolo del Moro, 2
56125 Pisa
Comune.pisa@postacert.toscana.it

OGGETTO: Comune di Pisa, variante al R.U. ex Gea in Via Emanuele Filiberto Duca D' Aosta.

Facendo seguito alla vostra richiesta pervenutaci con nostro protocollo n° 734 del 13/01/2021, e facendo riferimento alla documentazione inoltrata, con la presente prendiamo atto di quanto comunicatoci e non rileviamo, in questa fase, criticità collegate alla distribuzione del gas metano.

Alla presente alleghiamo, per vostra opportuna conoscenza, un precedente parere nostro protocollo n° 4241 del 12-02-2019 inviato all' Architetto Salvatore Re.

Per ulteriori chiarimenti attinenti alla presente è possibile rivolgersi al Per. Ind. Paolo Del Gratta (tel. 050 848745 email 'paolo.delgratta@toscanaenergia.it').

Distinti saluti.

Fabio PARENTI
Il Responsabile
Realizzazione Investimenti
[documento firmato digitalmente]

Riproduzione cartacea del documento amministrativo informatico del Comune di Pisa firmato digitalmente da PARENTI FABIO il 27/01/2021 12:55:00 UTC ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 23ter del decreto legislativo n. 82 del 7 marzo 2005 - Codice Amministrazione Digitale e s.m.i
Prot. 2021 10299 del 28/01/2021

Toscana Energia S.p.A.
Sede Legale: Piazza E. Mattei, 3 - 50127 Firenze Tel. 055 4380 1 - Fax 055 216390
Sede Amministrativa: Via A. Bellatalla, 1 – 56121 Pisa Tel. 050 848111 - Fax 050 9711258
info@toscanaenergia.it - toscanaenergia@pec.it
Cod. Fisc./P.IVA/ Registro Imprese di Firenze n. 05608890488 - R.E.A. 559993
Capitale Sociale Euro 146.214.387 i.v.
Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Italgas S.p.A.

Cod. 8801.008 Ed. 6

COMUNE DI PISA

Edilizia Privata
Palazzo Pretorio – Vicolo del Moro, 2
56125 Pisa

PEC comune.pisa@postacert.toscana.it

Amministrativi tel:
050-910 792 / 793/ 795
Ricevimento previo appuntamento

Pisa, 09/03/2021

Al responsabile del procedimento
Ing Daisy Ricci
SEDE

Oggetto: "Piano di Recupero ex GEA", ai sensi dell'art. 4.3 delle NTA del RU, per il Recupero di volumi esistenti a favore di destinazione commerciale e residenziale posti in via Emanuele Filiberto Duca d'Aosta - **Parere ufficio edilizia;**

Pratica n. 2020/EP/003441

Vista l'istanza di richiesta di approvazione del Piano di Recupero, ai sensi dell'art. 4.3 punto 12 delle NTA del RU, per il Recupero di volumi esistenti a favore di destinazione commerciale e residenziale, acquisita al prot. n. 103417 del 09/11/2020, registrata sul portale SUE al n. 3441/2020, presentata dal Signor Matteo Madonna in qualità di Legale rappresentante della Società CEMES S.p.A.;

Richiamata l'indizione della conferenza di servizi, prot. 113568 del 11-12-2020,

vista la documentazione integrativa trasmessa il 28/01/2021 prot. 10736;

Si ritiene il progetto sostanzialmente conforme alle prescrizioni Urbanistiche, a condizione che prima dell'adozione siano adeguati gli elaborati grafici e documentali a quanto sotto indicato:

- Relazione tecnica:
  - eliminare refusi e riferimenti alla destinazione residenziale sostituita con la destinazione residenziale;
  - eliminare eventuali dati sensibili;
- Norme tecniche di attuazione:
  - Aggiungere, tra gli interventi ammessi ai sensi del DPR 380/2001, anche la nuova edificazione limitatamente alla demolizione e ricostruzione a parità di Volume e SUL (necessario per gli interventi soggetti ai vincoli di cui al DLgs 42/2004);
  - Inserire i parametri urbanistici minimi e massimi da rispettare, Volume, Superficie utile lorda, Superficie coperta e permeabile derivanti dallo stato attuale e riferimenti normativi per il calcolo (DPGR 64/R/2013);
  - Elencare le sole destinazioni ammissibili tra quelle previste dall'"ambito 34" della NTA del RU e per le quali risultano effettuate la Valutazione ambientale e le verifiche urbanistiche ed eliminare refusi e riferimenti alla destinazione residenziale non più prevista;

- indicare le superfici a STANDARD dovute ai sensi del DM 144/68 e del RU), e specificare le superfici ad uso pubblico, e/o pubbliche in cessione e/o quelle da monetizzare previste dal Piano;
- eliminare: art. 7 convenzione, art. 9 frazionamenti, art. 10 deroghe;
- inserire le prescrizioni derivanti dalla VAS e dai pareri degli Enti;
- inserire obbligo di previsione delle infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli ai sensi dell'art. art. 28-bis del regolamento edilizio (in attuazione a quanto previsto dall'art. 16 del D.Lgs. n. 48/2020; ed obbligo di predisposizione, in sede di titolo edilizio, esplicito progetto della cartellonistica stradale ai sensi dell'art. 6 del DPRG 23/R/2020;
- inserire prescrizioni di carattere paesaggistico derivanti dalla relazione paesaggistica di adeguamento al PIT, in cui dovranno/potranno confluire le prescrizioni di carattere architettonico (coperture materiali ecc) e del Verde;
- inserire disciplina delle eventuali modifiche che comportano varianti al piano;
- inserire validità del Piano;
- inserire eventuali ulteriori indicazioni derivanti da prescrizioni di altri enti/uffici;

- elaborati grafici
  - eliminare refusi "residenza" in luogo del "Direzionale" (elab 34 - 43)

- schema di convezione
  - dovrà essere rivista alla luce degli esiti della Conferenza di Servizi;

L'istruttore
Arch. Carlotta Pierazzini

COMUNE DI PISA

D10 Urbanistica-edilizia privata -mobilità – servizi amministrativi alla mobilità

Palazzo Pretorio – Vicolo del Moro,2 - 56125 PISA
comune.pisa@postacert.toscana.it

Pisa, 03/03/2021

Arch. Carlotta Pierazzini

Ing. Daisy Ricci

OGGETTO: Piano di Recupero, ai sensi dell'art. 4.3 delle NTA del RU, per il recupero di volumi esistenti a favore di destinazione commerciale e residenziale- via Emanuele Filiberto Duca d'Aosta – pratica n. 3441/2020. **Richiesta rettifiche e integrazioni in merito agli aspetti paesaggistici a seguito di trasmissione di ulteriore documentazione (prot. 10736 del 28/01/2021)**

In riferimento alla documentazione trasmessa con protocollo sopra indicato si rileva quanto segue:

- Il contenuto della relazione tecnica di cui ai punti 9 e 9.1 unitamente ai contenuti del documento denominato "Verifica di congruenza con il PIT" dovranno confluire in un unico elaborato finalizzato a dimostrare con le adeguate argomentazioni la conformità e compatibilità dell'intervento con tutte le prescrizioni impartite dalla sezione 4 della scheda del D.M19/05/1964 G.U. 147 del 1964 - *Zone adiacenti alle mura urbane di Pisa*. In particolare, dovrà essere prestata particolare attenzione agli aspetti percettivi e a quelli che riguardano le aree verdi adiacenti alle mura, anche in considerazione di quanto indicato nel parere della locale Soprintendenza di cui al protocollo n. 1854 del 12.02.2021,
- Gli esiti delle valutazioni paesaggistiche dovranno essere opportunamente considerati ai fini della definizione della disciplina del Piano di Recupero e pertanto dovrà essere conseguentemente integrato l'apparato dispositivo delle norme.

PO. Pianificazione area vasta e paesaggio
arch. Sandro Ciabatti

COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica-Edilizia Privata
Servizi Amministrativi Mobilità
Ufficio Urbanistica
Palazzo Pretorio – Vicolo del Moro,2
56125 Pisa

Tel: 050 910430

e-mail: urbanistica@comune.pisa.it
PEC: comune.pisa@postacert.toscana.it

Orario di apertura:
martedì e giovedì: 9.00 – 12.30

Pisa, 08/01/2021

Alla c.a. Arch. Carlotta Pierazzini
Edilizia Privata
S E D E

Oggetto: Piano di Recupero, ai sensi dell'art. 4.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del RU comunale, per il Recupero di volumi esistenti a favore di destinazione commerciale e residenziale posti in via Emanuele Filiberto Duca d'Aosta a Pisa.
Parere di competenza.

Verificati gli elaborati progettuali trasmessi a questo ufficio, si rileva quanto segue.

La *RELAZIONE GEOLOGICA DI FATTIBILITÀ* è stata redatta in conformità alle disposizioni del D.P.G.R. 30 gennaio 2020, n. 5/R, tuttavia si evidenzia che:

- dovranno essere definiti i ***Criteri di fattibilità in relazione agli aspetti geologici, al rischio di alluvioni, a problematiche idrogeologiche, agli aspetti sismici***, così come individuato dal paragrafo 3.2 al paragrafo 3.6. del DPGR 5/R/2020.

In particolare, considerata la pericolosità sismica locale elevata (S3) dell'area, dovrà essere definito quanto indicato al paragrafo 3.6.3.
*"Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale elevata (S3), in sede di piano attuativo o, in sua assenza, dei progetti edilizi, sono da **studiare e approfondire i seguenti aspetti:***
*• per i terreni potenzialmente soggetti a liquefazione dinamica sono effettuati indagini geognostiche e verifiche geotecniche **per il calcolo del fattore di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni e della distribuzione areale dell'Indice del potenziale di liquefazione (LPI)**, così come indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da Liquefazione" – LIQ, approvate con la deliberazione della Giunta regionale 23 febbraio 2015 , n.144 (Redazione delle specifiche tecniche regionali per la Microzonazione sismica). Tali valutazioni sono finalizzate alla individuazione della "zona di suscettibilità a liquefazione - ZSLQ" e della "zona di rispetto a liquefazione – ZRLQ;*

ed al paragrafo:
3.6.4. Per le aree caratterizzate dalla classe di pericolosità sismica locale elevata (S3), **è necessario rispettare i seguenti criteri:**
*• la fattibilità degli **interventi sul patrimonio edilizio esistente**, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione o locali (NTC18, punto 8.4.3), è subordinata all'esecuzione di **interventi di miglioramento o adeguamento sismico** (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4). Limitatamente alle aree di suscettibilità (ZSLQ) e rispetto alla liquefazione*

(ZRLQ), oltre agli interventi di miglioramento o adeguamento, la fattibilità è subordinata, in funzione dell'esito delle verifiche, anche ad interventi di riduzione della pericolosità (in conformità a NTC 2018, punto 7.11.3.4).

Per il deposito delle indagini al Genio Civile Valdarno Inferiore dovrà essere compilata e trasmessa a questi uffici la modulistica allegata al D.P.G.R. n. 4961 del 03/04/2020.

Cordiali saluti.

L'Istruttore Direttivo
Geol. Alessandra Pippi

Ministero dell'Interno

DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO DEL SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE

Comando Vigili del Fuoco Pisa

Al Comune di Pisa
Direzione urbanistica edilizia produttiva
comune.pisa@postacert.toscana.it

Oggetto: Contributi fase preliminare VAS - PdR ex GEA. Contributo istruttorio.

In riferimento all'istanza di cui all'oggetto, acquisita da questi Uffici al Prott. n.13753 del 11/12/2020 e n.13855 del 14/12/2020, si comunica che, esaminati i documenti relativi al *Piano di Recupero Area Immobile ex-Gea, Via Emanuele Filiberto Duca d'Aosta avvio delle consultazioni della fase preliminare di VAS ex art.23 L.R.T. n. 10/2010*, lo scrivente Comando non ha niente da rilevare.

Con l'occasione si ricorda che, se all'interno del fabbricato verranno insediate attività soggette ai controlli di prevenzioni incendi individuate ai sensi del D.P.R. 151/11, dovranno essere presentate presso lo scrivente Comando le istanze di cui agli artt. 3 e 4 del citato D.P.R. nelle modalità previste dal D.M. 07/08/2011.

Cordiali Saluti

Il Funzionario Responsabile
Dott. Ing. Giorgio CIAPPEI
(Firmato in modalità digitale)

IL COMANDANTE
Dott. Ing. Nicola CIANNELLI)
(Firmato e trasmesso in modalità digitale)

56124 viale delle Piagge, 1 – Pisa
e mail comando.pisa@vigilfuoco.it
PEC com.pisa@cert.vigilfuoco.it