



COMUNE di PISA

c.a. Autorità Competente per la VAS

Nucleo Comunale per le Valutazioni Ambientali

al Responsabile del Procedimento
c.a. Geol. Marco Redini

e p.c. **REGIONE TOSCANA**

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

Oggetto: art. 23 LR 10/2010 - Piano di recupero del complesso ex Caserma “Vito Artale”. **Contributo istruttorio - art. 33 co. 2 LR 10/2010.**

Con riferimento al procedimento pari oggetto, in risposta alla Vs nota acquisita con PEC 0458320 del 25/11/2022, si trasmette il parere del Settore scrivente in qualità di soggetto ambientale consultato ai sensi dell'art. 33 co. 2 della LR 10/2010.

Premessa e descrizione Piano di Recupero

Il documento preliminare trasmesso all'attenzione del Settore evidenzia quanto segue.

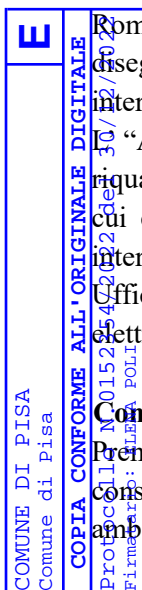
Il piano di recupero oggetto della presente valutazione è ubicato nel centro storico di Pisa nella zona nord-ovest della città nel quartiere Santa Maria, nelle vicinanze di Piazza dei Miracoli e in prossimità dell'Orto Botanico e del complesso ospedaliero di Santa Chiara. L'area è inserita in un contesto fortemente antropizzato ed il piano, coerente con la strumentazione urbanistica comunale, è finalizzato alla riqualificazione del complesso immobiliare dell'ex caserma, sottoposto a vincolo monumentale, ormai dismesso da tempo ed in stato di abbandono.

Il complesso immobiliare si colloca lungo uno dei principali percorsi pedonali di accesso a Piazza di Miracoli, via Roma, occupa l'intero isolato di forma quadrilatera, e il suo recupero si inserisce all'interno di un più ampio disegno di riqualificazione urbana che, come specificato, potrà anche servire da volano per l'attivazione degli interventi nell'adiacente area ospedaliera di Santa Chiara.

Il “Ambito 30 - Caserma Artale” del vigente Regolamento Urbanistico comunale individua specifici obiettivi di riqualificazione e funzioni urbane, spazi pubblici o di uso pubblico per il recupero del complesso immobiliare la cui consistenza complessiva è di circa 13.500 mq di SUL; la riqualificazione dell'area si attuerà tramite un intervento di ristrutturazione edilizia conservativa degli edifici principali (Fabbricato Camerate- Palazzina Ufficiali- Teatro) e la demolizione con riutilizzo di volume dei corpi minori (depositi-magazzini-mensa-cabina elettrica), non oggetto di vincolo.

Contributo istruttorio fase preliminare di VAS

Premesso quanto sopra, preso atto delle verifiche preliminari condotte dal proponente, si formulano le seguenti considerazioni e approfondimenti da conseguire nella successiva fase di VAS e di predisposizione del Rapporto ambientale (RA).





Nell'ottica di contribuire alla qualificazione ambientale della proposta di Piano di recupero, le indicazioni che seguono hanno anche carattere metodologico e d'indirizzo per le successive fasi di pianificazione e progettazione dell'area.

1. Analisi di coerenza P/P

In riferimento al quadro della pianificazione ambientale di settore in grado di incidere nell'ambito territoriale oggetto della trasformazione, preso atto dei contenuti del DP, si evidenziano le seguenti verifiche da condurre nel RA.

1.1 Considerato che la trasformazione ricade in area con pericolosità da alluvione elevata P3 e in classe di rischio alluvione R4, come mostrato nell'estratto cartografico (DP Par. 5.5.2), si richiede di evidenziare le verifiche svolte riguardo agli atti di pianificazione relativi all'Autorità di Distretto dell' Appennino Settentrionale e al PAI per gli aspetti di pericolosità geomorfologica: Piano di Gestione Rischio Alluvioni dell'Appennino Settentrionale (PRGA - in aggiornamento 2021-2027), pianificazione in materia di assetto idrogeologico (PAI), Piano di Gestione delle Acque dell'Appennino Settentrionale (PGA in aggiornamento 2021-2027) e Piano di Tutela delle Acque regionale (in fase di prossima adozione). Per gli aspetti di merito relativi alla conformazione con il PGRA, si rimanda al contributo dell'AdB Distrettuale competente.

In esito alle verifiche condotte in sede di pianificazione definitiva, per gli aspetti di compatibilità idraulica e in coerenza con la LR 41/2018, si chiede di evidenziare le condizioni e gli interventi/misure previste dal piano per il superamento della pericolosità idraulica dell'area, che possano garantire al contempo la sicurezza e il non aggravio delle condizioni di rischio su beni e insediamenti esistenti posti in aree limitrofe.

1.2 L'analisi preliminare esposta in riferimento al Piano Regionale delle Qualità dell'Aria (PRQA) evidenzia che non sussistono incoerenze tra obiettivi e singole azioni del piano di recupero. E' opportuno far presente che il PRQA, in relazione all'aggravio del quadro emissivo e agli effetti sulla qualità dell'aria, prevede alle NTA l'art. 10 "Indirizzi per gli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica", pertanto si ricorda di effettuare le valutazioni e verifiche ivi previste che dovranno essere circoscritte all'area d'intervento ed inserite nel RA.

Il PRQA prevede che si adottino prescrizioni differenziate nei casi di "aree di superamento", aree non critiche ma

contermini alle "aree di superamento", aree non critiche.
<https://www.regione.toscana.it/documents/10180/24014/Allegato+A+PRQA+Parte+1-+e+allegati.pdf/f11aa674-1b16-4d9c-8723-d432d52c3819>.

Per quanto sopra si fa presente che le azioni del Piano di recupero sui temi della mobilità, delle attività produttive e del condizionamento degli edifici, dovranno necessariamente tendere a modelli organizzativi rivolti a un miglioramento dell'efficienza negli usi finali dell'energia e, più in generale, a una riduzione dei consumi e al contenimento delle emissioni inquinanti.

1.3 Considerato che l'Amministrazione Comunale di Pisa ha aderito al Patto dei Sindaci e si è quindi dotata del Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile (PAES) si ritiene necessario verificare che l'intervento persegua gli obiettivi del PAES attraverso azioni concrete per raggiungere gli obiettivi di riduzione delle emissioni di anidride carbonica. Si ricorda che il PAES include azioni sia per il settore pubblico che per quello privato, come ad esempio: rigenerazione e efficientamento edifici, infrastrutture urbane e smart city, pianificazione urbana e territoriale, progetti Apea e politiche per le energie rinnovabili, politiche per il trasporto pubblico e privato e mobilità urbana, coinvolgimento dei cittadini e, più in generale, partecipazione della società civile.

COMUNE DI PISA
Comune di Pisa
COPIA CONFORME ALL' ORIGINALE DIGITALE
Protocollo di n. 5357/2023
Firma Elettronica



- indirizzi per la rifunzionalizzazione degli edifici nei lotti anche attraverso un'attenta localizzazione degli standard e delle aree a verde, ad esempio garantendone la concentrazione in spazi ampi e fruibili aventi al contempo la funzione di ricucitura/riqualificazione/connesione delle aree poste ai margini del nuovo insediamento;
- criteri per l'uso efficiente delle risorse per i diversi ambiti funzionali: impianti di ultima generazione, uso di FER e tecnologie innovative, interventi per il recupero delle acque piovane da impiegare per l'irrigazione delle aree a verde, tecnologie per il risparmio idrico, adozione di specifici target di risparmio idrico ed energetico;
- indirizzi e misure per la sistemazione e protezione dei suoli, in modo da conseguire il minor consumo di suolo possibile limitando al massimo l'impermeabilizzazione dell'area.

3.2 Per quanto sopra si segnalano le linee guida regionali che rappresentano un riferimento per implementare il piano con specifici requisiti ambientali e per definire misure di mitigazione.

Si fa presente che, con Delibera n. 1330 del 19.12.2016, sono state approvate le “**Linee di Indirizzo per la salute e la sostenibilità dell'ambiente costruito**”, che regolano le trasformazioni edilizie secondo criteri di compatibilità ambientale, ecoefficienza energetica, comfort e salubrità degli ambienti interni, in attuazione del Titolo VIII – Norme per l'edilizia sostenibile della lr 65/2014.

Le linee di indirizzo costituiscono l'insieme delle regole per l'igiene, la salute e la sostenibilità degli interventi di trasformazione del territorio e si applicano all'insediamento e al lotto di nuova edificazione, alla conservazione del patrimonio edilizio esistente articolandosi nei seguenti argomenti trattati: Sito e Contesto, Riduzione inquinamento, Energia e Confort, Gestione e tutela delle acque, Sicurezza e accessibilità, Recupero gestione e manutenzione. Per acquisire gli Allegati tecnici A e B e approfondire l'argomento: <http://www.arpat.toscana.it/notizie/arpatnews/2017/059-17/approvate-le-linee-di-indirizzo-per-la-salute-e-la-sostenibilita-dellambiente-costruito>

3.3 Riguardo alle misure di sostenibilità da prevedere per l'attuazione dell'intervento in fase realizzava, considerato che l'intervento di demolizione si configura di portata significativa, si chiede di predisporre un accurato Programma delle Demolizioni che tenga conto, in particolare, dei recettori sensibili interessati dagli effetti di maggior criticità connessi alla produzione di polveri, alle vibrazioni, al rumore e al traffico e alle adeguate misure necessarie per il loro abbattimento. Tale programma, oltre agli aspetti connessi più strettamente alla sicurezza delle lavorazioni, dovrà contenere:

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

3.4 In riferimento agli interventi di gestione delle demolizioni e dei rifiuti inerti da costruzione, si suggerisce di riferirsi al documento ISPRA DOC. n. 89/16-CF Maggio 2016 “Criteri e indirizzi condivisi per il recupero dei rifiuti inerti e Allegati”. Il documento può essere acquisito al seguente link:

E
COMUNE DI PISA
Comune di Pisa
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N. 01523354/2022 del 12/10/2022
Firmatario: ELENA POLI



[http://www.isprambiente.gov.it/files/snpa/consigliofederale/Delibera89cfcriterieindirizzicondivisiperilrecuperodiri
fiutiinertieallegati.pdf](http://www.isprambiente.gov.it/files/snpa/consigliofederale/Delibera89cfcriterieindirizzicondivisiperilrecuperodiri
fiutiinertieallegati.pdf)

3.5 In generale si suggerisce la consultazione delle “Linee guida per la gestione dei cantieri ai fini della protezione ambientale” di ARPAT, Firenze gennaio 2018, documento che può essere acquisito tramite il seguente link:

[https://www.arpato.toscana.it/documentazione/catalogo-pubblicazioni-arpato/linee-guida-per-la-gestione-dei-
cantieri-ai-fini-della-protezione-ambientale](https://www.arpato.toscana.it/documentazione/catalogo-pubblicazioni-arpato/linee-guida-per-la-gestione-dei-
cantieri-ai-fini-della-protezione-ambientale)

4. Monitoraggio

Il monitoraggio del piano, in base a quanto indicato negli art. 28 e 29 della LR 10/2010, dovrà essere finalizzato al controllo di quegli aspetti critici emersi nel corso della valutazione e in riferimento agli effetti ambientali potenzialmente negativi nell'ambito territoriale oggetto delle trasformazioni, o agli aspetti di conflittualità con gli specifici obiettivi di sostenibilità definiti per il piano di recupero.

4.1 Trattandosi di un piano attuativo il set degli indicatori prescelti si dovrà porre in diretta correlazione con il piano di monitoraggio definito nel Regolamento Urbanistico e Piano Strutturale, da verificare ed eventualmente implementare, anche in base all'esito della consultazione attuale, e avvalendosi del supporto e della collaborazione con Arpat. In generale si consiglia di far riferimento ad indicatori consolidati per i quali viene effettuato costantemente l'aggiornamento; per ciascuna componente gli indicatori selezionati dovranno essere definiti in termini di unità di misura, responsabilità amministrative nella raccolta e individuazione, target e performance di riferimento.

4.2 Considerato che si tratta di una pianificazione di recupero che si attuerà per Unità Minime d'Intervento (UMI), potrebbe essere utile organizzare il monitoraggio con l'ausilio di schede in cui inserire indicatori ad hoc per monitorare specificità connesse sia alla realizzazione degli interventi che alle soluzioni adottate per garantirne la sostenibilità (interventi e target di risparmio idrico e per il contenimento energetico).

Si ricorda infine di dare atto nel RA delle consultazioni svolte con i SCA nell'attuale fase preliminare ai sensi dell'art. 24 co. 1 d bis) della LR 10/2010.

In conclusione di quanto sopra esposto il Settore è a disposizione per gli eventuali chiarimenti e approfondimenti che saranno ritenuti opportuni nell'ottica della collaborazione istituzionale.

Cordiali saluti

La Responsabile di P.O.
Ing. Elena Poli

Il funzionario: Arch. Sandra Pratesi
tel. 055 438 4310 email: sandra.pratesi@regione.toscana.it

