

	COMUNE DI PISA DIREZIONE URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA – SUAP ATTIVITA' PRODUTTIVE – MOBILITA'	Dirigente Segreteria 050-910430 Fax: 050 910426 Urbanistica Amministrativi 050-910303 / 628 / 339 Orario di apertura al pubblico Sportello e ritiro atti: Martedì ore 9,00 -13,00 Giovedì ore 15,00 -17,00 Tecnici: previo appuntamento
	Urbanistica Palazzo Pretorio – Vicolo del Moro, 256125 Pisa	

Oggetto: Adozione della variante al Regolamento Urbanistico:

- per la definizione delle schede norma relative al recupero e riqualificazione urbana dell'area dismessa delle ferrovie e del villaggio delle case popolari di via Fra Mansueto poste nel quartiere di San. Giusto-San Marco
- per l'approvazione della norma di tutela ai sensi dell'art. 4 della L.R. 57/13 "Disposizioni per il gioco consapevole e per la prevenzione della ludopatia"

Relazione del Responsabile del Procedimento

Il Comune di Pisa è dotato di Piano Strutturale, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 103 del 2 ottobre 1998, oggetto di successive varianti parziali e del Regolamento Urbanistico, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 28 luglio 2001 ed oggetto di modifiche parziali successive.

Con delibera di Giunta Comunale n. 158 del 11 novembre 2014, l'Amministrazione Comunale ha dato avvio al procedimento e ha indicato le motivazioni e gli obiettivi che la variante al regolamento urbanistico, conforme al piano strutturale, intende perseguire.

Tra gli obiettivi di questa Amministrazione vi è quello di migliorare la qualità abitativa (residenziale) del quartiere e di dotarlo di spazi pubblici e non e di collegamenti funzionali alle necessità del quartiere, quali parcheggi per i residenti e per le attività presenti, verde pubblico, miglioramento delle viabilità interna e introduzione di percorsi pedonali e ciclabili tra S. Giusto e San Marco.

In particolare l'area di proprietà delle ferrovie posta nel quartiere di S. Giusto-San Marco è in massima parte in stato di abbandono in quanto non più necessaria all'esercizio delle loro funzioni e rappresenta una possibilità di riqualificazione urbana, anche se solo parziale, per dare una risposta alle esigenze del quartiere sopra richiamate. Inoltre in continuità con l'area delle ferrovie, attestata sulla via A. da Morrone vi è un'area libera, in massima parte di proprietà comunale che può essere destinata, in variante, all'edilizia residenziale economica e popolare.

Tra gli obiettivi, in modo del tutto analogo agli interventi in corso nel quartiere di S. Ermete di sostituzione edilizia del villaggio delle case popolari (Scheda norma 30.3 "S. Ermete-Via Emilia-Via Soggi"), che l'Amministrazione Comunale intende perseguire, vi è la riqualificazione urbanistica nel quartiere di S. Giusto del villaggio delle case popolari di via Fra Mansueto e l'incremento della dotazione di alloggi pubblici.

Inoltre considerato lo stato di conservazione e i costi di manutenzione degli edifici esistenti, la riqualificazione e ristrutturazione urbanistica-edilizia del villaggio delle case popolari, in massima parte di proprietà pubblica, consente di raggiungere migliori qualità ambientali e prestazioni energetiche degli edifici e di rispondere alla domanda del fabbisogno di edilizia popolare, evitando di ricorrere a nuove aree nell'ottica ormai consolidata del riuso degli spazi già trasformati e per un risparmio del consumo di suolo.

Durante l'assemblea pubblica svoltasi presso la sede del CTP in data 09.03.2015, è stata inoltre avanzata la proposta di modificare la vecchia previsione (mai attuata) della strada adiacente al campo sportivo a favore di una maggiore estensione dell'area sportiva a beneficio del quartiere. Tale richiesta si ritiene coerente con l'assetto urbanistico attuale della zona e si integra con le trasformazioni previste dalla nuova scheda norma 27.9 di via Fra Mansueto, pertanto si ritiene che possa essere accolta ed inserita nella proposta della variante in oggetto.

Il secondo oggetto della variante attiene all'art. 4 della L.R. 57/13 "Disposizioni per il gioco consapevole e per la prevenzione della ludopatia". L'Amministrazione comunale intende introdurre nel regolamento urbanistico una nuova norma al fine di dotarsi di uno strumento da applicare alle trasformazioni edilizie a quanto previsto dall'art. 4 della L.R. 57/13 per il gioco consapevole e per la prevenzione della ludopatia.

Con la deliberazione di avvio del procedimento della variante è stato avviato anche il procedimento della Valutazione Ambientale Strategica; durante lo svolgimento della fase di scoping sono pervenuti contributi ed osservazioni.

Successivamente all'avvio del procedimento, in data 10 novembre 2014, è stata approvata la L.R. 65 "Norme per il governo del territorio", che ha abrogato la precedente L.R. 1 del 2005 di pari oggetto. In questa fase iniziale di applicazione della nuova normativa regionale sono emerse difficoltà interpretative rispetto ad altre normative vigenti, in particolare in relazione all'ambito di applicazione della VAS.

Per la predisposizione e approvazione della proposta di variante si è ritenuto opportuno seguire la normativa maggiormente cautelativa per l'ambiente e il territorio; conseguentemente, proseguendo lo svolgimento del procedimento previsto dalle norme vigenti in materia ambientale, è stato ultimato il Rapporto Ambientale ed è stata redatta la Sintesi non tecnica.

Tali elaborati, entrambi da adottare con la variante, dovranno essere trasmessi al Nucleo Comunale per le Valutazioni Ambientali, autorità competente per la VAS, per l'espressione del parere motivato di cui all'articolo 26 della L.R. n. 10/2010, "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza".

Gli adempimenti di competenza del Nucleo dovranno essere conclusi prima dell'approvazione della variante.

Il Responsabile del Procedimento
Dirigente della Direzione Urbanistica
Dott. Arch. Dario Franchini