

**Oggetto:** Avvio del procedimento 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"

## LA GIUNTA COMUNALE

**Premesso** che 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;

**Premesso** che il Comune di Pisa è dotato di Regolamento Urbanistico, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 28 luglio 2001 ed oggetto di modifiche parziali successive;

**Premesso** che è stato avviato da parte della Regione Toscana il Programma Operativo Regionale per il Fondo Europeo di Sviluppo Regionale (POR FESR 2014-2020) finalizzato anche al finanziamento e attuazione di progetti per l'edilizia sociale e alla realizzazione contestuale delle opere di urbanizzazione a servizio del quartiere stesso in cui ricade l'intervento;

**Premesso** che l'Amministrazione Comunale con la Scheda norma 30.3 "S. Ermete-Via Emilia-Via Socci", approvata con la variante urbanistica del 2009 (delibera di C.C. n. 73 del 11.12.2009), e con la modifica alle norme **sostituzione edilizia di cui all'art. 04.7** - *la sostituzione edilizia è ammessa anche per i villaggi unitari negli ambiti della conservazione limitatamente a quelli costituiti da interventi unitari di proprietà pubblica e/o discendenti da interventi ERP con destinazione d'uso residenziale purché siano soddisfatte per l'intervento le dotazioni minime di standard richieste dall'UTOE e previa approvazione tramite conferenza dei servizi delle competenti Direzioni dell'eventuale declassamento dell'edificato di interesse storico e fatto salvo pareri ed autorizzazioni previste per legge.* (variante finalizzata alla ridefinizione delle destinazioni di aree di proprietà pubblica e di interesse pubblico, delibera di C.C. n.11 del 04.04.2013) ha inteso rendere possibili una serie di interventi sul territorio di ristrutturazione e riqualificazione urbana di aree e di insediamenti non recenti, di origine pubblica che tenuto conto dello stato di conservazione, dei costi di manutenzione degli edifici esistenti, consentano 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;

**Premesso** che 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;

**Visto** l'art. 15 "Avvio del procedimento" della L.R. 1/05 "Norme per il governo del territorio";

**Rilevato** che nel quartiere di S. Giusto-San Marco sono presenti aree di proprietà delle ferrovie in stato di abbandono in quanto non più necessarie all'esercizio delle loro funzioni;

**Visto** che lo stato di abbandono delle aree ferroviarie sono un elemento di degrado urbano e sociale nonché dell'immagine complessiva di ingresso alla città per chi vi accede con il treno;

**Visto** che a fronte del recupero delle superfici edificate esistenti con destinazioni d'uso compatibili e sostenibili nell'ambito del quartiere, la riqualificazione di queste aree rappresenta una possibilità, anche se solo parziale, per dare una risposta alle esigenze di dotare il quartiere di quanto sopra richiamato;

**Rilevato** che in via A. da Morrone accanto alle aree ferroviarie, in parte occupate da un capannone oggi adibito e funzionale supermercato di quartiere, vi è un'area libera, destinata prevalentemente alla edificazione di servizi pubblici e privati, in massima parte di proprietà comunale;

**Rilevato** che nel quartiere di S. Giusto è altresì presente un villaggio delle case popolari (via Fra Mansueto) per le quali è possibile dare avvio ad un intervento del tutto simile e contiguo (nella UTOE adiacente) a quello attualmente in corso, da parte dell'APES, della Scheda norma 30.3 "S. Ermete-Via Emilia-Via Socci", che consente di perseguire gli obiettivi che l'Amministrazione Comunale intende raggiungere per l'edilizia residenziale pubblica richiamati nelle premesse;

**Preso atto** che per il villaggio delle case popolari è possibile, in conformità e nei limiti della norma vigente del regolamento urbanistico, ad interventi di sostituzione edilizia;

**Ritenuto** tuttavia che, fermo restando la possibilità di intervenire comunque per il villaggio delle case popolari secondo le modalità ammesse dal vigente regolamento urbanistico, sopra richiamate, per raggiungere un assetto urbano armonico e funzionale dell'insieme delle trasformazioni proposte per il quartiere di S. Giusto e di S. Marco e che contestualmente consenta anche un incremento del numero degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, occorre procedere per le due aree, quella delle ferrovie comprensiva della adiacente area comunale e quella del villaggio delle case popolari comprensiva delle aree circostanti tra le quali una attualmente destinata a dal regolamento urbanistico a parcheggio, alla redazione di due nuove schede norma in modo congiunto e coordinato.

**Ritenuto** di inserire nella variante le aree prima indicate fermo restando la possibilità di introdurre quelle limitrofe che potrebbero, in fase di predisposizione della medesima variante rivelarsi come necessarie o comunque utili per il miglior raggiungimento degli

obiettivi prefissati;

**Ritenuto** per quanto sopra di stabilire che la variante potrà, oltre alla previsione delle aree di cessione per l'attuazione degli interventi secondo le modalità consuete stabilite fino ad oggi nelle schede norma del regolamento urbanistico, limitatamente agli interventi finalizzati alla realizzazione di alloggi per l'edilizia residenziale pubblica, anche inserire previsioni direttamente soggette alle procedure di esproprio per pubblica utilità;

**Vista** la L.R. 10/2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza ambientale" e successive modifiche ed integrazioni;

**Rilevato** che ai sensi del combinato disposto degli articoli 5 e 5 bis della L.R. n. 10/2010, la variante è soggetta alla Valutazione Ambientale Strategica;

**Vista** la L.R. 1/2005 "Norme per il Governo del territorio" e successive modifiche ed integrazioni ed in particolare :

- il comma 3 dell'art. 15 "Avvio del Procedimento", secondo il quale per gli strumenti della pianificazione territoriale soggetti a VAS ai sensi dell'art. 5 bis della LR 10/2010, l'avvio del procedimento è effettuato contemporaneamente all'invio del documento di cui all'art. 22, oppure del documento preliminare di cui all'art 23, comma 2 sempre della stessa L.R. 10/2010;
- il comma 2 dell'art. 18 "Procedimento per gli atti di Governo del territorio", che stabilisce l'applicazione al Regolamento Urbanistico ed alle relative varianti delle disposizioni dettate dall'art. 15;

**Visto** che l'articolo 7 della L.R. 10/2010 afferma che la VAS è avviata dall'autorità procedente o dal proponente contemporaneamente all'avvio del procedimento di formazione del piano o programma, precisando che la VAS si intende avviata alla data in cui l'autorità procedente o il proponente trasmette all'autorità competente il documento preliminare di cui all'articolo 23;

**Presa visione** del documento preliminare di cui all'art. 23 della L.R. 10/2010, redatto a cura della Direzione Urbanistica-Edilizia-Mobilità-Attività Produttive (allegato B parte integrante e sostanziale del presente atto), da trasmettere alla Autorità competente per la VAS ed agli altri soggetti competenti in materia ambientale, ai fini delle consultazioni di cui al medesimo articolo 23;

**Visto** l'art. 4 della L.R. 57/13 "Disposizioni per il gioco consapevole e per la prevenzione della ludopatia" :

E' vietata l'apertura di sale da gioco e di spazi per il gioco che siano ubicati in un raggio di 500 metri da istituti scolastici di qualsiasi grado, luoghi di culto, centri di aggregazione sociale, centri giovanili o altre strutture culturali, ricreative e sportive frequentate

principalmente dai giovani, o da strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o socio-assistenziale.

I comuni possono individuare altri luoghi sensibili nei quali non è ammessa l'apertura di sale da gioco e di spazi per il gioco, tenuto conto dell'impatto degli stessi sul contesto urbano e sulla sicurezza urbana, nonché dei problemi connessi con la viabilità, l'inquinamento acustico e il disturbo della quiete pubblica.

**Ritenuto** di procedere ad una variante al regolamento urbanistico introducendo una nuova norma al fine di individuare e di regolamentare quanto previsto dall'art. 4 della L.R. 57/13;

**Ritenuto** di associare alla norma urbanistica una cartografia che riporti lo stato di fatto dei luoghi sensibili e il raggio minimo della distanza di ml. 500;

**Rilevato** che lo stato di fatto dei luoghi sensibili ad oggi, in base alle previsioni ammesse dal vigente regolamento urbanistico e varianti successive, può avere nel tempo delle modifiche, la cartografia con la loro individuazione potrà essere rettificata e aggiornata in conformità alla nuova norma urbanistica, per effetto delle variazioni dei luoghi sensibili senza che questa costituisca variante urbanistica.

**Visto** la relazione tecnica del dirigente della Direzione DN 18 Urbanistica, dott. arch. Dario Franchini (allegato C);

**Visto** il parere favorevole espresso ai sensi dell'art. 49, 1° Comma del T.U., sull'ordinamento degli Enti Locali (D.Lgs. 267 del 18.08.2000) che entra a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento quale allegato A);

**Ritenuto** opportuno concedere al presente atto l'immediata esecuzione ai sensi dell'art. 134, comma 4° del D. Lgs 267/00 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali"

## D E L I B E R A

- Di avviare il procedimento di variante al regolamento urbanistico in oggetto;
- Di fare propria la relazione e la documentazione tecnica allegata, e di approvare i criteri ai quali attenersi per la variante contenuti nella relazione tecnica allegata;
- Di trasmettere il documento preliminare di cui all'art. 23 della LR 10/2010, allegato al presente provvedimento del quale costituisce parte integrante e sostanziale; al Nucleo Comunale per le Valutazioni Ambientali, autorità competente per la VAS, per l'avvio del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica;

- Di nominare quale responsabile del procedimento il dott. arch. Dario Franchini dirigente della DN 18 Urbanistica-Edilizia-Mobilità-Attività produttive; ai sensi dell'art. 16 della LR 1/05;
- Di nominare la dott.ssa Sandra Bertini quale garante della comunicazione nei procedimenti di variante ai sensi dell'art. 19 della LR 1/05;
- Di indicare quale soggetto per la redazione delle indagini geologiche ed idrauliche della variante l'Ufficio Ambiente della DN 16 Ambiente;
- Di indicare quale soggetto per la modifica della cartografia del regolamento urbanistico l'ufficio SIT (Sistema Informativo Territoriale);
- Di indicare i seguenti enti ed organismi pubblici eventualmente competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati ai sensi della lettera d) del comma 2 art. 15 LR 1/05: Regione Toscana, Provincia di Pisa;
- Di inviare il presente atto ai predetti enti;
- Di inviare il documento preliminare di cui all'art. 22 della LR 10/2010 al Nucleo Comunale di Valutazione Ambientale, autorità competente per la VAS
- Di partecipare la presente deliberazione alle direzioni comunali: Ufficio Ambiente, SIT, Patrimonio, Ufficio Espropri; Lavori Pubblici e Urbanizzazione Primaria, Verde e Arredo Urbano, Pianificazione Urbanistica d'Area e al responsabile di Pisa Sud per l'Edilizia Privata;

D E L I B E R A altresì

- All' unanimità dei voti dei presenti di dare al presente atto l'immediata esecuzione ai sensi di legge;