



COMUNE DI PISA

PIANO DI RECUPERO FABBRICATO in Marina di Pisa, Via Milazzo
Del. CC n. 73 – 11/12/2009

PROPRIETA': Provincia Toscana dei Frati Minori Conventuali

**DOCUMENTO PRELIMINARE PER VERIFICA
DI ASSOGGETTABILITA' A VAS**

Art. 22 L.R.T. n° 10/2010



INDICE

- 1) *PREMESSA*

- 2) *DISPOSIZIONI PROCEDURALI PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS*

- 3) *DESCRIZIONE DELLA VARIANTE*

- 4) *VERIFICA DEGLI IMPATTI SULL'AMBIENTE*



1) - *PREMESSA*

Il 26 Agosto 2009, a seguito della deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 6 Maggio 2009 "Adozione di Variante al Regolamento Urbanistico a seguito della decadenza delle previsioni a carattere espropriativo e della perdita di efficacia delle previsioni dei Piani Attuativi" viene proposta dalla Proprietà dell'immobile in oggetto, l'Osservazione n. 72, prot. n. 36303, con la quale si veniva a chiedere la riclassificazione dell'area da SQ1 (servizi) a Q3c (residenziale).

Risponde il Consiglio Comunale, (l'AC ancora occupava il fabbricato), con deliberazione n. 73 dell'11 Dicembre 2009 (comunicazione della Direzione Urbanistica Prot. n. 53793) che "si ritiene più opportuno, invece di un inserimento immediato in ambito residenziale ed una volta dismesse le funzioni attuali, il rinvio ad uno specifico Piano di Recupero (in Variante al Regolamento Urbanistico) che disciplini, anche con la valutazione delle nuove quantità di standard necessarie, la trasformazione dell'area".

2) - *DISPOSIZIONI PROCEDURALI PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS*

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS), codificata a livello europeo dalla Dir. 2001/42/CE, rappresenta un processo volto ad assicurare che durante la formazione di un piano o di un programma (o loro variante) siano presi in considerazione, in modo adeguato, gli impatti significativi sull'ambiente che potrebbero derivare dall'attuazione degli stessi.

Ai sensi dell'art 5, comma 3 e dell'art 5bis della LRT 10/2010 sia il



Regolamento Urbanistico che le varianti al R.U. sono da assoggettare a procedura di VAS. Al comma 2 del 5 bis si specifica però: *“In applicazione del principio di non duplicazione delle valutazioni non sono sottoposti a VAS ne' a verifica di assoggettabilita' i piani attuativi di cui all'articolo 65 della l.r. 1/2005, nonche' i piani di livello attuativo, comunque denominati, che non comportano varianti ai piani sovraordinati, a condizione che il piano sovraordinato sia stato oggetto di valutazione dei profili ambientali”.*

Il documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS illustra, nel nostro caso, i contenuti della variante proposta al R.U. e fornisce le informazioni ed i dati necessari alla eventuale verifica dei possibili impatti significativi sull'ambiente derivanti dalle modifiche che si intende apportare all'atto di governo del territorio vigente, in questo caso un piano di recupero di iniziativa privata, facendo riferimento all'art 12 del D. Lgs 152/06 e all'art 22 della LRT 10/2010 e allegato I. Funge da “Autorità Proponente” il privato richiedente la variante. L'esclusione da VAS può avvenire, se necessario, anche con prescrizioni che garantiscono l'autorità competente sulla sostenibilità ambientale del piano attuativo di iniziativa privata oggetto di variante.

3) - DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

La variante proposta consiste nella variazione d'uso prevista per il lotto da “Servizi” a “Residenziale” e anche se come tale parrebbe ricadere nelle previsioni del comma 2 del 5bis si intende procedere nell'analisi oggettiva delle sue componenti al fine di verificare la



correttezza dell'ipotesi.

L'attuale fabbricato, originario del Ventennio, nacque come Colonia Marina "Casa al Mare", destinazione cui è stato adibito fino agli anni '50 quando, acquistato dalla attuale Proprietà, I Frati Minori Conventuali della Provincia Toscana, diventò la "Città dei Ragazzi".

Nel decennio '70/'80 fu locato alla Provincia di Pisa che lo adibì a betrotrofito sotto l'egida dell'"Istituto Provinciale per l'Infanzia" (IPI). Dagli anni '80 ai primi '10 del nostro secolo è stato locato all'Amministrazione Comunale di Pisa che vi localizzò la Scuola Materna e l'Asilo Nido di Marina di Pisa assieme agli Uffici Comunali dell'Anagrafe e del Lavoro cui si aggiunse successivamente anche la Circoscrizione del Litorale.

Il piano di recupero prevede la riorganizzazione del costruito tramite la demolizione dell'esistente (in condizioni ormai staticamente insicure) e la sua redistribuzione su due corpi fabbrica praticamente equivalenti ai precedenti posti sui confini Est ed Ovest del lotto, con la creazione di un ampio spazio a verde centrale di immediata percettibilità e comodamente fruibile dai futuri abitanti.

Come parte integrante della variante viene proposta la realizzazione sul terreno comunale limitrofo di un parcheggio verde di relazione.

Le aree a verde verranno piantumate con essenze tipiche della limitrofa Selva Pisana (SIR62 = 62B IT5160002); la Selva Pisana è un Sito con valore naturalistico molto elevato, caratterizzato dalla no-



tevole eterogeneità ambientale, sottoposto a forti pressioni antropiche e minacciato dall'erosione costiera, è anche SIC e ZPS.

Il Sito tuttavia è esterno al territorio disciplinato dal Regolamento Urbanistico; la valutazione di incidenza dovrà quindi essere effettuata qualora la proposta di variante al R.U. sia suscettibile di produrre su di esso effetti negativi. In sede di elaborazione della variante richiesta è stato svolto lo Studio di Incidenza (parte integrante della proposta di variante) redatto in base alla guida metodologica "La gestione dei siti della rete Natura 2000 - Guida all'interpretazione dell'articolo 6 della direttiva «Habitat» 92/43/CEE", in base alle cui analisi è stato possibile escludere impatti ed effetti cumulativi negativi, da parte del Piano, sullo stato di conservazione della Selva Pisana. Il Piano pertanto risulta non significativo sui motivi di conservazione della Selva Pisana.

In riepilogo, le modifiche cartografiche e urbanistiche relative alla variante in oggetto derivate dalla definizione del progetto definitivo di piano attuativo proposto, consistono in:

- Ridistribuzione e razionalizzazione del costruito ed individuazione di n. 2 Unità minime di Intervento da potersi realizzare separatamente;
- Miglioramento medio degli indici urbanistici del 14%; l'area a destinazione residenziale avrà l'indice di utilizzazione fondiaria Uf di 0,82 mq/mq, e il rapporto di copertura Rc di 0,43 mq/mq. a fronte degli attuali Uf 0,87 e Rc 0,55;



- Riduzione del Carico Urbanistico che col residenziale, rispetto agli utenti ed operatori previsti per le attuali destinazioni a Scuole ed Uffici Pubblici, prevede l'insediamento di soli n. 50 max 60 abitanti equivalenti;
- Miglioramento delle dotazioni di standard tramite la realizzazione di un parcheggio verde di relazione al posto della attuale area confinante di proprietà comunale, abbandonata e senza utilizzo.

4) - VERIFICA DEGLI IMPATTI SULL'AMBIENTE

Il Dott. Nat. Stefano Franceschini, nello Studio di Incidenza allegato alla variante, ritiene che la redazione della Valutazione di Incidenza non risulta necessaria per la gestione della Selva Pisana, ed ha quindi proseguito lo Studio di Incidenza per verificare, per la fase di screening e con il livello di dettaglio dello strumento "Piano", l'assenza di effetti significativi negativi verso la Selva Pisana.

Dopo la descrizione della Selva Pisana e una breve sintesi del Piano è stata effettuata l'individuazione dei potenziali impatti, la valutazione cumulativa e la verifica della non significatività su flora, fauna e habitat di interesse comunitario.

In base alle analisi effettuate è stato possibile escludere impatti ed effetti cumulativi negativi, da parte del Piano, sullo stato di conservazione della Selva Pisana. Il Piano risulta non significativo sui mo-



tivi di conservazione della Selva Pisana.

Nonostante gli impatti siano risultati assenti o non significativi, per le successive fasi progettuali, sono state comunque fornite le modalità più idonee per la realizzazione del verde con essenze miste di tipo xerofilo tra quelle indicate dall'Ente Parco.

CONCLUSIONI

VERIFICATO che il piano attuativo di trasformazione dell'area proposto è stato elaborato nel rispetto dei parametri edilizi e delle schede-norma dell'urbanizzato circostante mantenendo invariato il carico urbanistico previsto e, anzi, riducendolo;

CONSIDERATO, col supporto dello Studio di Incidenza, che con la variante in questione gli effetti territoriali, ambientali, economici, sociali e sulla salute umana non sono alterati;

PRESO ATTO che le modifiche previste dalla Variante non presentano incoerenze con gli obiettivi generali e specifici del Piano Strutturale (P.S.) e con gli altri strumenti della pianificazione territoriale (PTC - PIT).



EVIDENZIANDO che:

- la variante non riveste natura intercomunale e disciplina esclusivamente la riorganizzazione funzionale e distributiva di un organismo esistente su di un piccolo lotto (meno di 2000 mq.) nel centro abitato di Marina di Pisa migliorandone gli indici urbanistici di riferimento;
- la variante non determina modifiche delle risorse essenziali di cui all'art. 3 della L.R. T. no 11/2005;
- la variante non apporta ricadute negative sul patrimonio culturale né comporta danno ad aree o paesaggi riconosciuti come oggetto di tutela a livello nazionale, comunitario o internazionale (vedi Studio di Incidenza);
- la variante determina interventi di potenziamento dei servizi (parcheggio verde);
- la variante non prevede alcuna nuova, maggiore o diversa attività antropica che possa determinare effetti sulla salute umana o incidere sui livelli di qualità ambientale;

Visto tutto quanto sopra esposto, in relazione alla richiesta di variante proposta, è da ritenere la redazione della Valutazione Ambientale Strategica come non necessaria.

In fede,

Pisa, 18 aprile 2015



Dott. Architetto P.P.C.
Stefano Giovannoni