

OGGETTO: SCHEDA 10.1 -PORTA A LUCCA – ENEL - COMPARTO 2 - AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DELLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO AI SENSI DELL'ART. 17 DELLA L.R. 65/2014 - AVVIO PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS).

DOCUMENTO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO

INDICE

1. PREMESSE;
2. DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE – *ART. 17 COMMA 3 LETTERA A*;
 - 2.1 - L'ATTO DI INDIRIZZO APPROVATO CON DELIBERA G.C. N.152/2018
 - 2.2 - L'ATTO DI INDIRIZZO RELATIVO ALLA RIQUALIFICAZIONE DELL'ARENA GARIBALDI – DELIBERA G.C. 162/2018
 - 2.3 - OBIETTIVI DELLA VARIANTE
3. QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO - *ART. 17 COMMA 3 LETTERA B*;
 - 3.1 - DESCRIZIONE DELL'AREA
 - 3.2 -VINCOLI
 - 3.3 - PERICOLOSITÀ IDRAULICA
 - 3.4 – IL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI PISA
 - 3.5 - STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SOVRAORDINATA
 - 3.6 - CONFORMAZIONE CON IL PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO AI SENSI DELL'ART. 21 DELLA DISCIPLINA DI PIANO
 - 3.7 - IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI PISA
 - 3.8 - IL PIANO STRUTTURALE DEL COMUNE DI PISA
4. ENTI ED ORGANISMI PUBBLICI CUI RICHIEDERE UN CONTRIBUTO TECNICO – *ART. 17 COMMA 3 LETTERA C*;
5. ENTI E ORGANI PUBBLICI COMPETENTI ALL'EMANAZIONE DI PARERI, NULLA OSTA O ASSENSI COMUNQUE DENOMINATI – *ART. 17 COMMA 3 LETTERA D*
6. PROGRAMMA ATTIVITA' DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE - INDIVIDUAZIONE DEL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE-*ART. 17 COMMA 3 LETTERE E- F*;
7. MODALITÀ DI APPROVAZIONE DELLA VARIANTE

ALLEGATI

1. Estratto Regolamento Urbanistico
2. Estratto scheda 10_1 RU
3. Estratto PRGA – Autorità di Bacino del Fiume Arno
4. Vincolo Paesaggistico
5. Piano Particellare – Estratti catastali
6. Documentazione Fotografica

1. PREMESSE

Con Delibera CC n.11/2013 è stata approvata la variante al Regolamento Urbanistico finalizzata alla ridefinizione delle destinazioni di aree pubbliche e di interesse pubblico, alla individuazione di nuove attrezzature per la mobilità ed all'adeguamento delle N.T.A.

Tale Variante comprende tra l'altro la Scheda 10.1 -Porta a Lucca – Enel - Comparto 2 relativa all'area in oggetto che prevede la destinazione a servizi religiosi per il culto e attività culturali.

La Strumentazione Urbanistica attuale ovvero il Regolamento Urbanistico vigente approvato con delibera di C.C. n. 20 del 04/05/2017 ha confermato la previsione suddetta.

L'atto di avvio del procedimento contiene come indicato nel 3 comma dell'art. 17 della L.R. 65/2014 i seguenti elementi:

- a) la definizione degli obiettivi di piano o della variante e delle azioni conseguenti, comprese le eventuali ipotesi di trasformazioni al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che comportino impegno di suolo non edificato per le quali si intende attivare il procedimento di cui all'articolo 25, nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici;
- b) il quadro conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell'articolo 3, comma 2, e dello stato di attuazione della pianificazione, nonché la programmazione delle eventuali integrazioni;
- c) l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico specificandone la natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire;
- d) l'indicazione degli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del piano;
- e) il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio;
- f) l'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione, per le finalità di cui all'articolo 36, responsabile dell'attuazione del programma di cui alla lettera e).

2. DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE – ART. 17 COMMA 3 LETTERA A.

Questo capitolo contiene tutti gli elementi necessari a definire gli obiettivi della Variante ivi comprese le motivazioni che hanno portato a richiedere l'attivazione della Variante Urbanistica.

2.1 L'ATTO DI INDIRIZZO APPROVATO CON DELIBERA G.C. N.152/2018

L'amministrazione Comunale con atto di indirizzo approvato con delibera GC .152 del 31.07.2018 ha dato mandato agli uffici di iniziare la procedura di una variante urbanistica relativa all'area in oggetto, al fine di eliminare l'attuale previsione della SCN 10.1 comparto 2 "edifici per il culto" per destinarla a spazi pubblici.

Le motivazioni che rendono necessaria l'approvazione della variante al regolamento urbanistico vigente espresse nelle premesse alla delibera di indirizzo suddetta sono le seguenti:

- l'area di Porta a Lucca risulta interessata da eventi atmosferici che regolarmente mettono in crisi il regolare deflusso delle acque meteoriche;

- l'area in oggetto risulta essere interessata da molteplici luoghi di aggregazione sia esistenti, ed in fase di futura rivisitazione, sia in progettazione che in realizzazione;
- l'area di cui sopra risulta essere interessata da seri e ripetuti default sia relativi al normale deflusso viario, sia derivanti da problematiche inerenti alla mancanza di stalli di sosta, in maggior specie in concomitanza di eventi pubblici che hanno interessato ed interessano l'area stessa, per la cui soluzione risulta indispensabile una revisione della viabilità complessiva, che preveda anche nuove aree a parcheggio, così da alleviare le suddette situazioni di carico, che peraltro caratterizzano ad ulteriore aggravante anche le zone confinanti;
- l'area in oggetto è inoltre interessata dal grande afflusso di utenti del vicino mercato di via Paparelli, attualmente articolato in due giorni, oltre a giornate di mercati straordinari, (in particolare nel periodo natalizio);
- risulterebbe altresì opportuna la previsione di aree a verde e parcheggio a raso che si inseriscano all'interno del tessuto urbanizzato e che siano punto di riferimento anche per i cittadini residenti;
- all'interno della suddetta zona di Porta a Lucca sussistono dunque zone di rilevante criticità con riferimento alle problematiche prima menzionate.

2.2 L'ATTO DI INDIRIZZO RELATIVO ALLA RIQUALIFICAZIONE DELL'ARENA GARIBALDI – DELIBERA G.C. 162/2018

L'amministrazione con delibera GC. 162 del 28.08.2018 ha dato mandato all'ufficio urbanistica di predisporre gli atti relativi all'avvio della procedura di variante urbanistica necessaria ad eliminare la previsione del nuovo stadio del Pisa nella zona di Ospedaletto e di individuare il nuovo stadio, previa riqualificazione dell'esistente, nell'area attuale come da proposta di fattibilità presentata dalla Società DEA Capital in data 30.10.2017 e successive integrazioni.

L'area oggetto della scheda è direttamente legata allo stadio in quanto rappresenta una delle poche aree ancora non urbanizzate poste nelle aree limitrofe ed in particolar modo al parcheggio di via Paparelli, individuato dallo studio di fattibilità quale principale parcheggio per gli utenti dello stadio stesso.

2.3 OBIETTIVI DELLA VARIANTE

La variante in relazione alle motivazioni espresse nella delibera GC 152/2018 dovrà perseguire i seguenti obiettivi:

modificare la destinazione della zona quale area per servizi religiosi e culturali;

prevedere destinazioni urbanistiche, in relazione all'art. 62 della L.r. 65/2014 e del relativo regolamento 32/R/2017, atte a migliorare la qualità degli insediamenti ed in particolare i seguenti obiettivi di cui al primo comma del citato articolo:

- Riqualificazione del margine urbano con riferimento alla qualità sia dei fronti costruiti che delle aree agricole periurbane;
- Dotazione e continuità degli spazi pubblici, del verde urbano e del verde di connessione ecologica, dei percorsi pedonali e ciclabili e della connessione anche intermodale alle infrastrutture per la mobilità e il trasporto pubblico;
- Funzionalità, decoro e comfort delle opere di urbanizzazione e dell'arredo urbano;

- Qualità degli interventi realizzati per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, il risparmio idrico, la salvaguardia e la ricostituzione delle riserve idriche anche potenziali;

ed in particolare:

Individuare destinazioni urbanistiche per la zona che non comportino un aumento del carico urbanistico sull'area anche in relazione alle eventuali ricadute sulla zona dovute alle necessità infrastrutturali derivanti dalla ristrutturazione dello stadio evitando, al tempo stesso, di sovraccaricare la zona di ulteriori funzioni a livello sia cittadino che comprensoriale;

Garantire un'adeguata dotazione di parcheggi a raso sia per l'area del CUS che presenta attualmente una carenza di posti auto in relazione ai volumi di traffico generati dalle potenzialità di utilizzo della struttura sportiva (la struttura è stata utilizzata anche per i campionati sportivi universitari italiani) e, al tempo stesso, razionalizzare l'offerta di posti auto attraverso l'adeguamento degli attuali parcheggi in modo tale da migliorare la compatibilità tra le funzioni di interesse generale già presenti e la residenza circostante;

Privilegiare delle azioni di governo del territorio dirette ad incrementare e migliorare la dotazione complessiva di verde urbano comprendente aree verdi di quartiere, parchi urbani, corridoi verdi di connessione ecologica, aree agricole periurbane a valenza multifunzionale in relazione anche all'attuale sistema di verde e spazi pubblici.

3. QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO - *ART. 17 COMMA 3 LETTERA B*

Il capitolo contiene il quadro conoscitivo di riferimento ovvero la descrizione dell'area, i vincoli e la disciplina sovraordinata oltre alle indicazioni derivanti dal Piano Strutturale.

3.1 DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area oggetto dell'avvio del procedimento è localizzata nel quartiere di Porta a Lucca all'inizio della via del Brennero. La scheda urbanistica individua una più vasta area che a partire dalla rotonda denominata Martire delle Foibe, posta tra la via del Brennero e la via Lucchese, prosegue lungo il lato nord di via del Brennero fino all'incrocio con via Chiarugi.

L'area del Comparto 1 (quello non interessato dalla Variante) è fortemente antropizzata con la presenza di attività artigianali e commerciali, legate in particolar modo alla manutenzione e riparazione di auto e moto oltre alla presenza di una sottostazione elettrica ENEL attualmente dismessa in quanto interrata. Il R.U. vigente prevede per tale comparto la possibilità di riqualificare l'intera area attraverso un intervento di ristrutturazione urbanistica con previsioni residenziali.

L'area del Comparto n.2 è un'area libera da manufatti (ad eccezione di ruderi legati a preesistenti attività) e costituisce attualmente un'area cuscinetto tra la residenza esistente (ex - Villaggio 2000) e l'area del CUS dove insiste una grande area sportiva.

3.2 VINCOLI

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136 D.Lgs 42/2004).

Su porzione dell'area – limitrofa alla via del Brennero – insiste il vincolo di cui al DM 91/1958 – denominato “Viale Pisa-San Giuliano Terme e fascia di metri venticinque sul lato sinistro del viale stesso”.

L'area rientra all'interno dei beni archeologici tutelati per legge ai sensi della parte seconda del DLgs 42/2004.

3.3 PERICOLOSITÀ IDRAULICA

La maggior parte dell'area del comparto n.2 è ricompresa in zona di Pericolosità idraulica 2 (Pericolosità media) – Il resto dell'area è in zona di Pericolosità idraulica 3 (Pericolosità elevata).

3.4 IL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI PISA

- Scheda n. 10.1 P.ta a Lucca – Enel
-

L'intera area interessata dalla scheda 10.1 occupa una superficie di circa m²15.810.

La destinazione del Comparto n. 2, interessato dalla Variante è edifici per il culto. L'area del comparto 2 ha una superficie di circa m² 3.500 e prevede la realizzazione di strutture per una superficie utile lorda complessiva di m² 1.500 di cui m² 1.000 destinati a edifici di culto e m² 500 a strutture per attività socio/culturali.

3.5 STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SOVRAORDINATA

IL PIT Il Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) approvato con delibera C.R. n. 37 del 27 marzo 2015, prescrive di verificare l'adeguatezza della variante in oggetto con il Piano, così come previsto dall'art. 20 comma 4 della disciplina di Piano: “le varianti agli strumenti di cui al comma 1, sono adeguate per le parti del territorio interessate, ai sensi del precedente comma 3 e secondo quanto previsto dall'art. 21.” Il comma 3 dello stesso articolo intende assicurare alle varianti agli strumenti della pianificazione, vigenti alla data della pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del PIT, il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso, e la coerenza con le direttive della disciplina statutaria del PIT.

La città di Pisa è ricompresa nell'ambito 08 Piana Livorno - Pisa – Pontedera il cui profilo è il seguente:

- L'ambito Piana Livorno-Pisa-Pontedera - i cui confini non si discostano molto da quelli della sezione pisana del bacino idrografico dell'Arno - presenta una struttura territoriale ben riconoscibile, disegnata dal sistema insediativo storico e dal sistema idrografico. A segnare la porzione settentrionale, la pianura alluvionale del basso Valdarno, caratterizzata da agricoltura intensiva ed elevata urbanizzazione, la presenza di aree umide relittuali e un ricco reticolo idrografico principale (Arno e Serchio) e secondario. La pianura si completa verso ovest con l'importante sistema costiero sabbioso del Parco Regionale di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli. La fascia costiera comprende sia le coste sabbiose - tra Livorno e Marina di Torre del Lago e tra Castiglioncello e Cecina, che la costa rocciosa - tra Livorno e Castiglioncello, a cui si aggiungono gli ambienti insulari delle Isole di Capraia e Gorgona. Un sistema costiero di elevata importanza naturalistica e paesaggistica, interessato dalla presenza di numerose Aree protette e Siti Natura 2000. L'assetto

insediativo, sviluppato soprattutto nella pianura terminale del Valdarno inferiore e lungo la costa, è caratterizzato dalla dominanza di Pisa e Livorno, con le loro raggere di assi viari in uscita, di cui il principale - corridoio infrastrutturale storico "Pontedera-Cascina-Pisa" - risulta deformato e saturato nelle sue relazioni con il territorio agricolo e l'Arno. La pianura è circondata da un arco collinare (Cerbaie, Colline Pisane, Monti di Castellina, Monti Livornesi), articolato ed eterogeneo, che comprende due tipologie di paesaggio. Un paesaggio intensamente antropizzato, caratterizzato da piccoli centri storici disposti in posizione di crinale (Palaia, Lari, Crespina) e numerosi nuclei minori e case sparse ad occupare i supporti geomorfologici secondari. Simile il sistema a maglia fitta delle colline Pisane, con i borghi storici di Lorenzana, Fauglia, Crespina e le fasce basse dei Monti di Castellina e di quelli Livornesi. Gran parte delle aree di margine di questi sistemi agricoli intensivi ospitano agroecosistemi tradizionali, con oliveti, colture promiscue, residuali aree di pascolo, sufficientemente ricchi di dotazioni ecologiche. Un secondo costituito dalla Collina dei bacini neo-quaternari ad argille dominanti, povera di ripiani sommitali, con versanti ripidi anche se brevi, con scarse opportunità allo sviluppo di insediamenti storici e di sistemi agricoli complessi. Qui prevalgono seminativi in superfici estese, mentre è assente o assai debole l'infrastrutturazione ecologica e l'insediamento rurale.

Il P.I.T. individua le seguenti invarianti strutturali:

- I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici;

- I Caratteri ecosistemici del paesaggio:

- ecosistemi forestali;
- ecosistemi agropastorali;
- ecosistemi palustri e fluviali;
- ecosistemi costieri;
- ecosistemi rupestri e calanchivi;
- aree di valore conservazionistico;

- Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali;

- I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali.

In relazione alle invarianti sopra individuate la disciplina d'uso del PIT prescrive degli obiettivi di qualità e direttive correlate alle quali la redazione della presente variante urbanistica si dovrà attenere.

In particolare gli obiettivi di riferimento per la città di Pisa ed in particolare l'area in oggetto sono quelli relativi all'obiettivo n.1 della disciplina d'uso indicati nella scheda d'ambito n.8:

Obiettivo 1

Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico-testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo.

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

1.1 - riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostituendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città; recuperare, altresì, i livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura con particolare

riferimento alle aree individuate come “diretrici di connettività da ricostituire e/o da riqualificare” e “aree critiche per la funzionalità della rete” (individuate nella Carta della rete ecologica);

1.2 - riqualificare le grandi conurbazioni della piana, con particolare riferimento a quelle lineari tra Pisa e Pontedera, Ponsacco-Pontedera, al triangolo Bientina-Pontedera- Cascina, all’area a sud dello Scolmatore dell’Arno, alla zona dell’Interporto di Guasticce e all’area a nord del Serchio tra Nodica, Vecchiano e Pontasserchio, evitare ulteriori saldature lineari, mantenere e recuperare i varchi esistenti;

1.3 – assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

1.4 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa nel territorio rurale (con particolare riferimento all’area compresa tra Pisa e Vecchiano), definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi;

1.5 - evitare ulteriori frammentazioni del territorio rurale a opera di infrastrutture, volumi o attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo e garantire che i nuovi interventi infrastrutturali non accentuino l’effetto barriera creato dal corridoio infrastrutturale SGC Fi-Pi-Li, dalla Statale Tosco-Romagnola e dalla ferrovia sia dal punto di vista visuale che ecologico;

1.6 - salvaguardare e recuperare dal punto di vista paesistico, storico-culturale, ecosistemico e fruitivo il corso dell’Arno - per il ruolo strutturante storicamente svolto nella costruzione dell’identità dell’ambito, quale luogo privilegiato di fruizione dei paesaggi attraversati - evitando processi di urbanizzazione che aumentino l’impermeabilizzazione nei contesti fluviali, e tutelando gli elementi storicamente e funzionalmente interrelati al bene medesimo

Orientamenti:

ricostituire le relazioni tra fiume e tessuto urbano (con particolare riferimento alle città di Pisa e Pontedera);

promuovere interventi di riqualificazione paesaggistica delle aree compromesse, anche attraverso la delocalizzazione di volumi incongrui;

salvaguardare e valorizzare il ricco e antico sistema di manufatti legati alla navigazione fluviale e alla regimazione idraulica quali ponti, canali, mulini, pescaie, gore e chiuse, a testimonianza della vitalità degli storici insediamenti fluviali;

1.7 - riqualificare da un punto di vista paesaggistico le grandi piattaforme produttive e logistiche (interporto di Livorno; canale dei Navicelli; area industriale di Pontedera), assicurare la compatibilità dei nuovi interventi e promuovere progetti di recupero e riuso delle strutture industriali dismesse;

1.8 – valorizzare i caratteri del paesaggio della bonifica favorendo il mantenimento e lo sviluppo di un’agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio, e perseguendo, ove possibile, la permanenza della maglia agraria storica delle zone di bonifica di Coltano, Cascina e Bientina (con particolare riferimento ai nodi della rete degli agroecosistemi, così come individuati nella carta della rete ecologica), anche attraverso il mantenimento dei residui elementi vegetazionali, della viabilità podereale, dei manufatti della bonifica, garantendo, inoltre, l’efficienza del sistema di regimazione e scolo delle acque, e tutelando la leggibilità del sistema insediativo storico (in particolare le fattorie di Coltano e S. Rossore);

1.9 - salvaguardare la riconoscibilità e l’integrità visuale del profilo urbano storico della città di Pisa, con particolare attenzione alla viabilità radiale in entrata, anche attraverso la riqualificazione degli ingressi urbani.

3.6 CONFORMAZIONE CON IL PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO AI SENSI DELL'ART. 21 DELLA DISCIPLINA DI PIANO

L'area interessata dalla Variante è ricompresa in parte in area vincolata per decreto come aree di notevole interesse pubblico, di cui all'art. 136 del D.Lgs 42/2004 e più precisamente la variante dovrà conformarsi alle prescrizioni contenute nella scheda del seguente vincolo:

vincolo di cui al D.M. n. 91/1958 – denominato “Viale Pisa-San Giuliano Terme e fascia di metri venticinque sul lato sinistro del viale stesso”.

La scheda, che si allega all'atto di Avvio, stabilisce obiettivi, direttive e prescrizioni, alle quali la variante dovrà attenersi.

3.7 IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI PISA

La Provincia di Pisa è dotata di un Piano Territoriale di Coordinamento approvato con D.C.P. n°100 del 27.07.2006 successivamente aggiornato alla Variante per la disciplina del territorio rurale D.C.P. n°7 del 13.01.2014. Gli obiettivi del P.T.C. sono elencati all'art. 5 delle Norme Tecniche allegata ed in particolare:

Art. 5 Obiettivi di Piano

5.1 In relazione a quanto disposto dall'art.20 comma 2 del D.lgs 267/2000, dall'art.1 della L.R.1/2005 e succ. mod. e integrazioni e dalla disciplina del P.I.T., il Piano Territoriale di Coordinamento, persegue i seguenti obiettivi generali:

- a) la tutela dell'integrità fisica ed il superamento delle situazioni di rischio ambientale;
- b) la tutela e la valorizzazione dell'identità culturale del territorio;
- c) lo sviluppo equilibrato, integrato e sostenibile del territorio, in coerenza con il quadro conoscitivo delle risorse, che fa parte integrante del P.T.C.;
- d) il miglioramento della qualità della vita ed il perseguimento di pari opportunità di vita per tutti i cittadini;
- e) la valutazione preventiva degli effetti territoriali ed ambientali di ogni atto di governo del territorio e la massima sinergia tra i diversi livelli di pianificazione;
- f) l'integrazione delle politiche di settore, territoriali, ambientali, culturali, economiche e sociali.

Tali obiettivi sono assunti come condizioni di ogni scelta di trasformazione fisica e funzionale.

5.2 A tale fine promuove, anche attraverso il coordinamento dei piani di settore provinciali e dei piani strutturali e in assenza del piano strutturale, degli altri strumenti di pianificazione comunale,

- l'uso sostenibile delle risorse essenziali;

- la conoscenza, conservazione, la valorizzazione ed il recupero delle risorse naturali, del paesaggio, delle città e degli insediamenti di antica formazione, degli elementi della cultura materiale;

- la riqualificazione formale e funzionale degli insediamenti consolidati e di recente formazione, in particolare, delle aree produttive di beni e di servizi, e l'integrazione, razionalizzazione e potenziamento delle reti infrastrutturali tecnologiche, comprese quelle telematiche;

- il riequilibrio della distribuzione territoriale e l'integrazione delle funzioni nel territorio, nel rispetto dei caratteri storico-insediativi, morfologici, paesaggistici, ambientali e socio- economici delle diverse aree;
- la valorizzazione delle specificità del territorio rurale e delle sue attività, anche a presidio del paesaggio;
- il miglioramento dell'accessibilità al sistema insediativo e degli standard di sicurezza delle infrastrutture viarie di trasporto, il completamento dei principali itinerari di trasporto e l'integrazione funzionale tra le diverse modalità di trasporto e reti di servizi.

Per quanto riguarda l'area oggetto della variante la medesima ricade all'interno del Sistema Territoriale della Pianura dell'Arno disciplinata dai seguenti articoli delle citate norme del PTC:

Art. 11 Il Sistema Territoriale della Pianura dell'Arno - Obiettivi

Art. 12 Il Sistema Territoriale della Pianura dell'Arno – Invarianti

Art. 13 Il Sistema Territoriale della Pianura dell'Arno: - Disciplina delle Invarianti

3.8 IL PIANO STRUTTURALE DEL COMUNE DI PISA

Il Piano Strutturale del Comune di Pisa è stato approvato con Delibera di C.C. n. 103 del 02/10/1998 e successivamente modificato con Variante parziale approvata con Delibera di C.C. n. 56 20/07/2006.

L'area oggetto della Variante rientra all'interno dell'UTOE n.10 – Area via del Brennero, per la quale il P.S. individua i seguenti obiettivi:

Obiettivi qualitativi e funzionali generali: Attuazione delle previsioni di trasformazione infrastrutturale e strutturale (attrezzature sportive, ricerca, produzione di servizi) in termini di compatibilità con il contesto ambientale (risoluzione del tema del margine urbano in termini di mediazione rispetto alle aree agricole periurbane). Alleggerimento dei flussi di traffico e riqualificazione della Via del Brennero in termini di continuum verde e strada-parco. Sostanziale incremento della dotazione di standards.

Obiettivi qualitativi e funzionali locali: Qualificazione o riqualificazione di aree interstiziali e destinate a funzioni non compatibili. Qualificazione in termini di coerenza con le caratteristiche attuali del tessuto e dell'orditura viaria (modesta densità, accessibilità a servizio della residenza). Sviluppo dell'area sportiva con connotati paesistici di parco "sportivo" compatibile con il mantenimento della fascia agricola urbana. Riconduzione dei processi di trasformazione del margine urbano nell'ambito della pianificazione. Attuazione delle trasformazioni infrastrutturali programmate nel contesto di una ridefinizione controllata delle funzioni già insediate ed in rapporto al valore ambientale di margine.

4 ENTI ED ORGANISMI PUBBLICI CUI RICHIEDERE UN CONTRIBUTO TECNICO – ART. 17 COMMA 3 LETTERA C

Di seguito si elencano i soggetti ai quali si richiedono contributi tecnici idonei ad incrementare il quadro conoscitivo, ai sensi dell'art. 17 comma 3 lett. c) della LR 65/2014.

Tali soggetti in larga parte coincidono con i Soggetti competenti in materia ambientale coinvolti nel procedimento di VAS. Il contributo dovrà essere dato entro 15 giorni dall'invio della richiesta tramite PEC.

- Regione Toscana – Settore di Pianificazione del Territorio;
- Regione Toscana - Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio;
- Regione Toscana – Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa;
- Provincia di Pisa – Area Territorio;
- Soprintendenza dei Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per le provincie di Pisa e Livorno;
- ASL Toscana Nord Ovest – Dipartimento di Pisa;
- ARPAT – Dipartimento provinciale di Pisa;
- Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale;
- Consorzio di Bonifica 4 Basso Valdarno;
- Comuni interessati dal Piano Strutturale Intercomunale dell'Area Pisana:
 - San Giuliano Terme
 - Cascina
 - Calci
 - Vecchiano
 - Vicopisano
- Comuni confinanti:
 - Livorno (LI)
 - Collesalveti (LI).

5 ENTI E ORGANI PUBBLICI COMPETENTI ALL'EMANAZIONE DI PARERI, NULLA OSTA O ASSENSI COMUNQUE DENOMINATI – ART. 17 COMMA 3 LETTERA D

Ai fini dell'approvazione della presente variante al Regolamento Urbanistico è necessario, ai sensi dell'art.17 comma 3 lett. d), ricevere pareri, nulla osta o assensi a tale provvedimento dai seguenti Enti:

- Regione Toscana – Settore di Pianificazione del Territorio;
- Regione Toscana – Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio;
- Regione Toscana – Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa;
- Provincia di Pisa – Area Territorio;
- Soprintendenza dei Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per le provincie di Pisa e Livorno;

6 PROGRAMMA ATTIVITA' DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE - INDIVIDUAZIONE DEL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE - ART. 17 COMMA 3 LETTERE E - F

I Comuni assicurano l'informazione e la partecipazione dei cittadini e di tutti i soggetti interessati alla formazione degli atti di governo del territorio.

7 MODALITÀ DI APPROVAZIONE DELLA VARIANTE

- Le aree oggetto di variante rientrano in parte a zona di vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 D.Lgs 42/2004 a seguito del vincolo di cui al D.M. n. 91/1958 – denominato “Viale Pisa-San Giuliano Terme e fascia di metri venticinque sul lato sinistro del viale stesso”.

Poiché l'atto si configura come Variante non generale, visto il nuovo accordo firmato in data 17 maggio 2018 tra Regione Toscana e MIBACT, non è prescritta la procedura di cui all'art. 21 del PIT/PPR, volta all'adeguamento o conformazione dell'atto al PIT.

- L'avvio del procedimento ai sensi dell'art.17 della L.R. 65/2014 è effettuato contemporaneamente all'invio del documento preliminare all'autorità competente per la decisione circa l'assoggettabilità della variante a VAS, in conformità all'art. 22 della L.R. 10/2010.

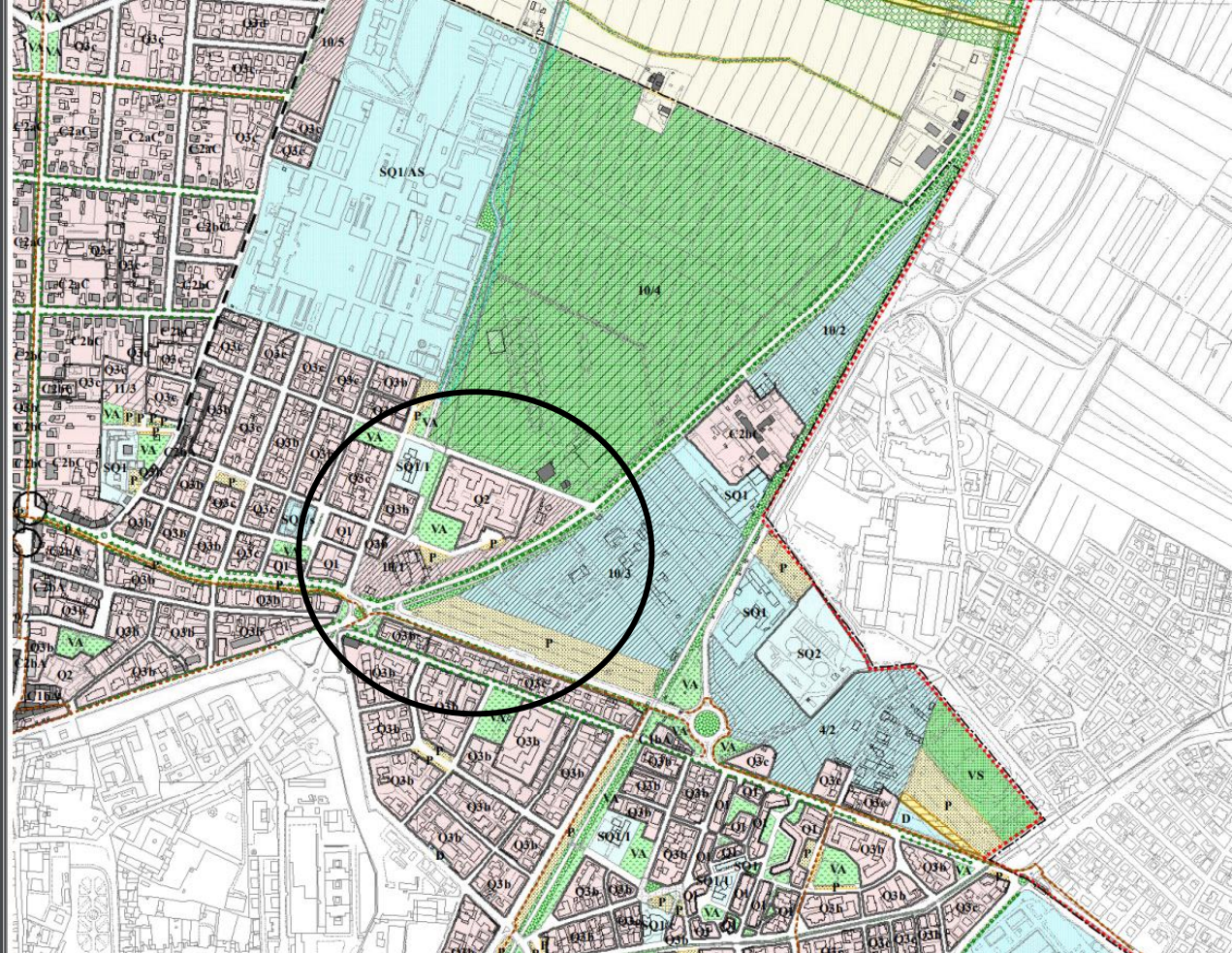
- Ai sensi dell'art. 11 del DPR 327/2001, l'avvio del procedimento di variante urbanistica sarà comunicato ai proprietari interessati.

Il Dirigente
Arch. Marco Guerrazzi

1. Estratto Regolamento Urbanistico
2. Estratto scheda 10.1 RU;
3. Estratto PRGA – Autorità di Bacino del Fiume Arno;
4. Vincolo Paesaggistico;
5. Piano Particellare – Estratti catastali

ALLEGATO 1

Estratto Regolamento Urbanistico



ALLEGATO 2

ESTRATTO SCHEDA 10.1 – COMPARTO 2



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

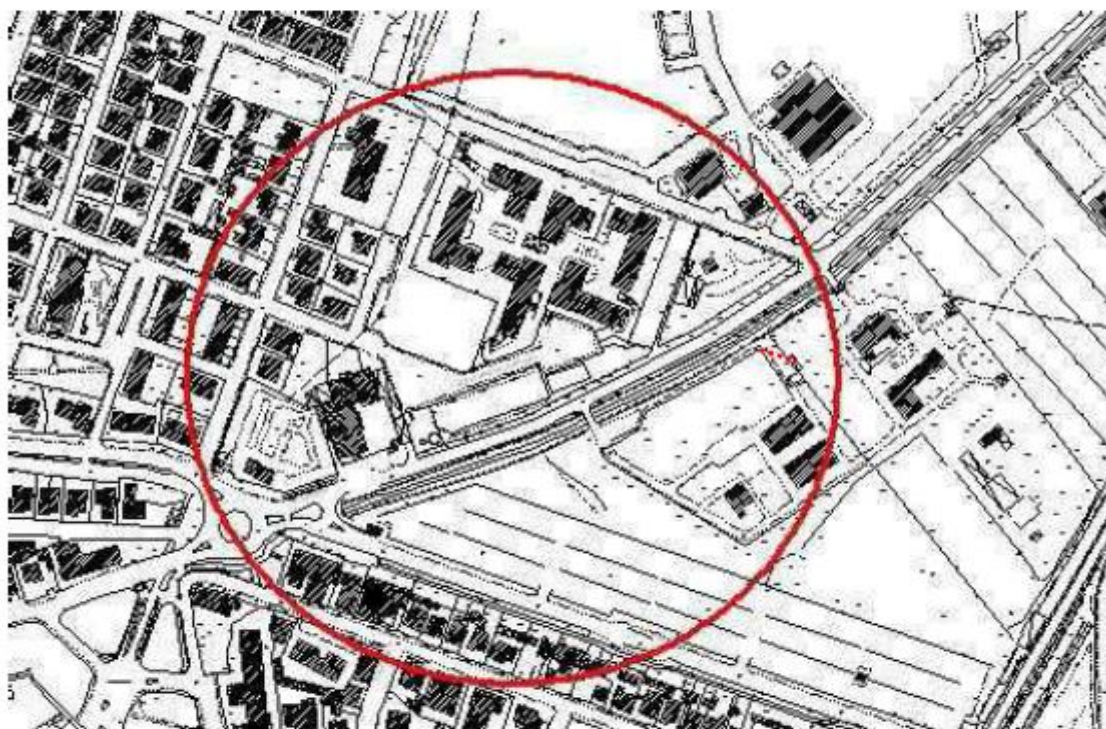
REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

Scheda n. 10.1	PORTA A LUCCA – ENEL
-----------------------	-----------------------------

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA B

ESTRATTO CARTOGRAFICO



SUPERFICIE AREA:

mq 15.810 (dato indicativo - da verificare mediante rilievo)

La perimetrazione dell'area può essere rettificata dall'ufficio competente per eventuali errori grafici in fase di redazione/proposta del piano.

TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE:

Destinazione urbanistica: residenziale/edifici per il culto.

Categoria d'intervento: ristrutturazione urbanistica.

Comparto 2

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,23 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)

Le parti e i dati delle tabelle evidenziate in grassetto sono prescrittivi.

La **slu riportata in tabella è quella massima consentita**, la superficie effettiva dell'area è quella da rilievo della scheda norma per il singolo comparto.

Aree del comparto 2

Aree (superf. fondiaria Sf)	Fascia di rispetto
mq. 3.500	fascia di rispetto con gli edifici adiacenti non inferiori a ml. 10,00 e fascia verde di rispetto con la via del Brennero dal margine carrabile della strada
Servizi: religiosi per il culto e attività culturali e sociali	
Superficie territoriale mq. 6500	

Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 3500
Rapporto di copertura (Rc)	0,50
Superficie utile lorda ($S_{lu} = S_t \times I_{ts}$) max	mq. 1.500
di cui:	
per il culto	mq. 1.000
per attività culturali e sociali	mq. 500
I _{fs} (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,45
piani max	2
Sono ammessi piani interrati/seminterrati da destinare a parcheggio e locali tecnici	
H max	15 mt

ELEMENTI PRESCRITTIVI

- L'intervento dovrà prevedere oltre la dotazione dei parcheggi privati corrispondente ad 1mq/10mc, la dotazione di parcheggi di relazione non inferiore a mq. 30 ogni mq. 100 di superficie edilizia.
- L'accesso carrabile alla struttura religiosa non potrà avvenire dalla via del Brennero.
- La realizzazione e la manutenzione ordinaria del verde lato via del Brennero è a carico dei soggetti attuatori.
- Non vengono conteggiati, ai fini del calcolo dell'altezza massima, gli elementi architettonici che non costituiscono superficie utile o volumi.
- Tra i locali tecnici interrati, la cisterna per la raccolta delle acque piovane può essere realizzata nel resede privato fermo restando che ci sia una superficie minima permeabile non inferiore al 25%.
- Nell'area fondiaria destinata alla realizzazione del nuovo complesso per il culto confinante con gli edifici dell'ex villaggio Cento Fiori ci dovrà essere una fascia di rispetto non inferiore a ml.10,00. In questa fascia sono consentiti posti auto privati o pubblici purchè alberati.

ELEMENTI INDICATIVI

FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

Le modalità attuative e gli interventi previsti sono comunque vincolati alla verifica della loro ammissibilità e al soddisfacimento delle disposizioni normative vigenti per la Fattibilità/Pericolosità e per le condizioni Geologiche-Idrauliche.

A tal fine dovranno essere acquisiti i dovuti pareri degli Enti preposti e della competente Direzione Ambiente.

MODALITÀ ATTUATIVE

- Permesso a costruire convenzionato.
- L'Amministrazione Comunale potrà, in sede di approvazione del progetto e della relativa convenzione, valutare e prevedere un diverso dimensionamento delle aree a verde (private e/o pubbliche) e della loro modalità di realizzazione in funzione delle eventuali opere di urbanizzazione che intende realizzare.
- Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

ELEMENTI PRESCRITTIVI COMUNI AI DUE COMPARTI

- Il verde pubblico dovrà essere previsto e realizzato a filtro fra la via del Brennero e l'area oggetto dell'intervento.
- La realizzazione del verde pubblico dei due comparti potrà avvenire in modo distinto e in tempi diversi.
- I due comparti, anche in modo distinto, essendo stati impegnati da attività produttive, dovranno essere oggetto delle opportune indagini, verifiche ed eventuali bonifiche dei terreni secondo le indicazioni, pareri, prescrizioni degli Enti competenti.

ELEMENTI INDICATIVI COMUNI AI DUE COMPARTI

- La ripartizione delle quote di verde e parcheggio riportate in tabella non è prescrittiva.
- L'area a verde pubblico deve prevedere sul lato confinante la S.S. del Brennero una fascia per costituire un filtro vegetale nei confronti della S.S.. Il filare di platani posto lungo la viabilità storica deve essere mantenuto e salvaguardato. Il parcheggio deve essere piantumato con vegetazione in continuità ed integrazione con le aree a verde pubblico.
- I parcheggi privati potranno essere realizzati anche seminterrati/interrati.

ALLEGATO 3

Estratto PRGA – Autorità di Bacino del Fiume Arno

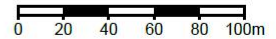


Autorità di Bacino del Fiume Arno



Custom Map
10.06.2017

Custom Map



pericolosita_alluvioni_costiere

- P1 - pericolosità bassa
- P2 - pericolosità media
- P3 - pericolosità elevata

pericolosita_alluvioni_fluviali

- P1 - pericolosità bassa
- P2 - pericolosità media
- P3 - pericolosità elevata

Reticolo_principale

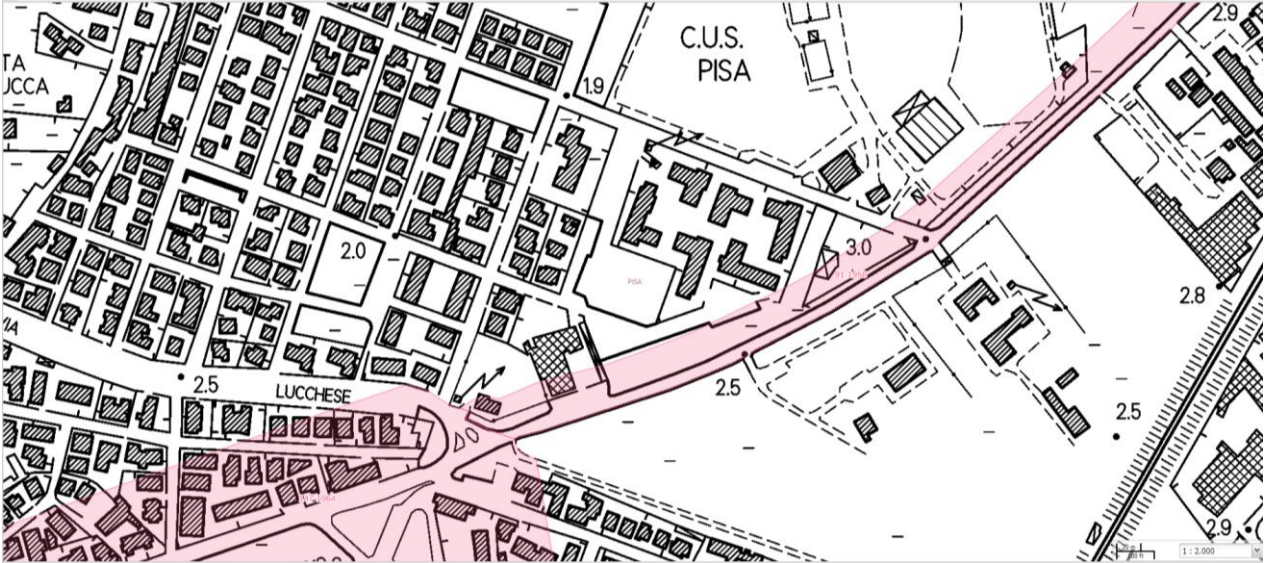
- Blue Line

Aree_Omogenee

- Single symbol

ALLEGATO 4

Vincolo Paesaggistico



ALLEGATO 5
Piano Particellare

	Foglio	Mapp.	Sub.	Sup. m ²	Cat.	Intestato
Fabb.	11	51	377	380	Area Urbana	ASSOCIAZIONE CULTURALE ISLAMICA DI PISA con sede in PISA
Fabb.	11	51	378	2890	Area Urbana	ASSOCIAZIONE CULTURALE ISLAMICA DI PISA con sede in PISA
Fabb.	11	443	1	53	C/2	ASSOCIAZIONE CULTURALE ISLAMICA DI PISA con sede in PISA
Fabb.	11	443	2	52	C/2	ASSOCIAZIONE CULTURALE ISLAMICA DI PISA con sede in PISA
Terr.	11	443		3110		Ente Urbano

