



PROVINCIA DI PISA

Istituzione dei Comuni per il governo dell'Area Vasta
Scuole, Strade e Sistemi di trasporto, Territorio e Ambiente
Gestione associata di servizi e assistenza ai Comuni

Settore Affari e Servizi Generali
Servizi Ambientali e Territoriali

Ufficio Ambiente e Territorio

COMUNE DI PISA
REGIONE TOSCANA

OGGETTO: PdR per ristrutturazione e ampliamento civile abitazione in fabbricato posto in via Pardo Roques Abramo Giuseppe n. 12. Proponente: soggetti privati proprietari dell'immobile - Trasmissione documento preliminare per procedimento di Verifica Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi del D.Lgs. n. 152/06 e della L.R. n. 10/2010 e s. m. e. i. – Consultazioni- Richiesta pareri SCA.- Contributo istruttorio

In riferimento alla richiesta di contributo istruttorio per l'avvio di VAS pervenuta a questo Ente da parte della Direzione Turismo-Tradizioni Storiche-Cultura- Ambiente Ufficio Ambiente U.O. Valutazioni Ambientali e Supporto amministrativo del comune di Pisa, di cui al prot.n. 44093 del 21/09/2022 inerente la richiesta di un parere ai sensi dell'art. 22, comma 3, della L.R.T. 10/2010 (avvio consultazioni) per l'istanza in oggetto, si evidenzia quanto segue.

Dalla documentazione trasmessa si evince che il Documento preliminare propone di effettuare la verifica degli effetti ambientali, territoriali, economici, sociali e sulla salute umana delle trasformazioni indotte dalla variante al vigente Regolamento Urbanistico per la riqualificazione di un complesso immobiliare compreso tra via di P. Roques e la linea ferroviaria Pisa-San Giuliano Terme.

Nella relazione, in particolare, si rileva la seguente previsione:

- La variante per l'area inserita nel Sistema Ambientale di P. Lucca – fascia di rispetto FF.SS. da sottoporre a valutazione integrata è situata in località P. Lucca tra via P. Roques, linea ferroviaria ed aree edificabili Q3c e Q3d. La finalità del piano consiste nella riqualificazione del complesso, mantenendo ad uso abitativo il fabbricato principale, intervenendo con opere di ristrutturazione compatibili con l'edificato della zona. Nell'ottica del raggiungimento di tali obiettivi si prevede interventi di recupero e ristrutturazione quali:

- 1) La ristrutturazione del fabbricato principale con ampliamento ed il restauro del piccolo forno esistente in cotto con i limiti e le prescrizioni di cui alle zone Q3b;
- 2) La realizzazione della sistemazione delle aree esterne pertinenziali e della viabilità di accesso. Per quanto concerne le reti dei pubblici servizi, l'intervento nel suo complesso non comporta opere di urbanizzazione, poiché si tratta semplicemente di allacciamenti, laddove non ancora in essere, alle reti di pubblici servizi esistenti sulla via P. Roques, per la rete fognaria pubblica, l'allaccio alla fognatura che passa internamente alla proprietà.

- Il Complesso interessato è inserito in zona urbanistica Fasce di rispetto della ferrovia ed in minima parte nelle aree a verde pubblico; interessa il sistema ambientale dell'UTOE 11 - Porta a Lucca.

- Il medesimo rientra nel Piano Strutturale in corso di approvazione nelle aree residenziali del SISTEMA INSEDIATIVO.

Vengono qui evidenziate i principali ambiti di valutazione:

- Le visuali prospettiche verso il Monte Pisano e la Pianura antistante L'attuale destinazione urbanistica Fascia di rispetto ferroviario.
- La variante prevede la modifica della destinazione di zona in Q3b – residenziale in relazione alle funzioni che dovranno essere introdotte (residenza e funzioni assimilabili), con l'individuazione di una "Zona di Recupero" soggetta a Piano Attuativo e la cessione dell'area a verde pubblico.
- Con la variante verrà introdotta una Scheda Norma che dettaglia le funzioni e la disciplina specifica per l'attuazione degli obiettivi della variante stessa.

Provincia di Pisa – Via P. Nenni, 30, 56124 Pisa Tel. 050/929111 - protocollo@provpisa.pcertificata.it Per maggiori informazioni circa il trattamento dei dati personali visita il nostro sito www.provincia.pisa.it, accedendo alla sezione "privacy" Amministrazione trasparente > Altri Contenuti > Dati ulteriori > Privacy



Ai fini del miglioramento complessivo degli atti, attraverso forme di collaborazione tra le strutture tecniche degli Enti, per il miglioramento progressivo della qualità tecnica degli strumenti della pianificazione territoriale e l'omogeneità dei criteri metodologici, nonché per l'efficacia dell'azione amministrativa come previsto dall'art 53 della LR 65/2014, si formula il presente apporto collaborativo, per quanto di competenza in relazione al PTC Provinciale.

L'area in questione, risulta:

- area archeologica sottoposta a vincolo di cui al punto m art. 142 del DLGS 42/2004; identificata nella tavola QC3 del PTC come area di interesse archeologico - Provv. di declaratoria ai sensi della L. 1089/39 (art. 4) o del D.Lgs. 490/99 (art. 5), con efficacia limitata esclusiva alle aree di proprietà pubblica indicate nel provv. medesimo - Carta dei vincoli, Lamma e Soprintendenza Regionale;
- In parte interessata della rete ecologica – secondaria - per *tipologia Collegamenti terrestri a configurazione allungata con funzione di connessione/relazione Scarpate limitrofe ad infrastrutture ferroviarie e stradali* per la presenza della linea ferroviaria Pisa- Lucca,
- compresa tra il contesto territoriale residenziale della Stratificazione Storica del Sistema Insediato di tipo Espansioni periferiche con presenza dei centri abitati delle zone di Porta a Lucca e I Passi.

Indicazioni del PTC

- **Aree archeologiche**- Il P.T.C. identifica nella Tav. Q.C.3, sulla base dei dati raccolti presso gli archivi della Soprintendenza di Pisa, della Soprintendenza archeologica di Firenze, degli archivi comunali e attraverso ricerche bibliografiche, gli edifici e manufatti specialistici d'interesse storico sparsi, raggruppandoli secondo categorie, tra le quali rientrano le *Aree d'interesse archeologico (complessi archeologici, aree di concentrazione di materiali archeologici, aree della struttura centuriata)*. Il PTC indirizza i Piani Strutturali comunali verso la verifica ed integrazione degli elenchi e della cartografia dei beni tutelati di cui all'art. 35 delle NTA del PTC, indirizzando la pianificazione comunale a definire, attorno a questi, idonee fasce di rispetto ed ogni altra opportuna disposizione volta a preservarne la qualità e le specifiche caratteristiche morfologiche nei loro rapporti con il circostante territorio.

I complessi i archeologici e le aree di concentrazione archeologica di cui all'art 35. delle NTA come individuati in prima approssimazione nella Tav. Q.C.3, da verificarsi in sede di redazione del quadro conoscitivo degli strumenti urbanistici comunali, le misure e gli interventi di tutela e valorizzazione nonché gli interventi funzionali allo studio, all'osservazione, alla pubblica fruizione dei beni e dei valori tutelati, sono definiti, oltre che dagli strumenti urbanistici comunali, da piani o progetti pubblici di contenuto esecutivo, formati dagli enti competenti. Tali piani o progetti, oltre alle attività di studio, ricerca, scavo, restauro, inerenti i beni archeologici ed agli interventi di trasformazione connessi a tali attività ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati, possono prevedere, alle condizioni e nei limiti eventualmente derivanti da altre disposizioni del PTC, la realizzazione di attrezzature culturali e di servizio alle attività di ricerca, studio, osservazione delle presenze archeologiche e degli eventuali altri beni e valori tutelati, nonché di posti di ristoro, percorsi e spazi di sosta, ed altresì la realizzazione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, nonché di impianti tecnici di modesta entità.

- **Infrastrutture ferroviarie** Il PTC nella disciplina delle invariati di prima generazione indirizza i piani strutturali dei Comuni attraversati dalle linee ferroviarie a prevedere *specifiche indicazioni da osservare nei piani operativi atte ad impedire deroghe che consentano utilizzi delle aree ferroviarie, e dei tracciati ferroviari, ancorché dismessi, diversi da quelli connessi al servizio dei trasporti. Le fasce di rispetto lungo i tracciati delle linee ferroviarie esistenti non possono essere interessate da costruzioni, ricostruzioni o da ampliamenti di edifici o manufatti di qualsiasi specie, ad una distanza inferiore a quella definita dal D.P.R.753/80.*

I Comuni nel predisporre il Piano Strutturale promuovono intese con le Ferrovie dello Stato in relazione agli usi delle aree ferroviarie, al fine di migliorare l'integrazione tra le infrastrutture ferroviarie puntuali, le linee di trasporto pubblico su gomma ed i vari livelli di infrastrutture viarie, in relazione alla localizzazione dei principali servizi di interesse sovracomunale.

In relazione alle previsioni proposte interessanti l'area a vincolo archeologico e fascia di rispetto ferroviario, considerata la contestualizzazione dell'area, le possibili interazioni con le preesistenze e con gli insediamenti abitati, si richiamano le condizioni alla trasformazione per la valutazione della sostenibilità dell'intervento e le opportune verifiche degli impatti a salvaguardia dell'area ambientale e paesaggistica, dell'area archeologica, delle emergenze percettive rappresentate dai Monti Pisani, e dall'area monumentale del Duomo e città Storica caratterizzanti il territorio circostante, nonché la verifica di compatibilità e sostenibilità infrastrutturale, idraulica e geomorfologica dell'area.

In relazione al procedimento urbanistico per l'accertamento della fattibilità della variante urbanistica proposta, si rimanda al Comune l'accertamento con la Struttura Regionale Competente dei seguenti aspetti:

- ammissibilità della redazione di una variante al R.U. in considerazione degli strumenti urbanistici vigenti al 27/11/2014 e al ricorso del regime transitorio ai sensi della LR 65/2014;
- verifica dell'area di variante rispetto al perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art.4 della LR 65/2014;
- eventuale ricorso alla conferenza di copianificazione e alla conferenza Paesaggistica.

Considerazioni conclusive

Per quanto sopra, si ritengono da approfondire:

- gli aspetti inerenti la fattibilità del procedimento urbanistico;
- la fattibilità dell'intervento in area archeologica e in fascia di rispetto ferroviaria;
- la verifica di coerenza rispetto alle previsioni del Piano Strutturale, al dimensionamento e allo standard conseguente alla modifica dell'area a verde pubblico.

In relazione alle trasformazioni proposte, si richiama il principio dello sviluppo sostenibile al fine di garantire uno sviluppo di attività e funzioni rispetto alle trasformazioni territoriali da esse indotte, salvaguardando e valorizzando il patrimonio territoriale inteso come bene comune, nel rispetto delle esigenze legate alla migliore qualità, al godimento comune, alla tutela delle risorse essenziali del territorio, approfondendo la valutazione della sostenibilità della proposta generale complessiva, analizzando le possibili trasformazioni a supporto della più ampia scelta pianificatoria, tenuto conto delle misure preventive, correttive, delle ragionevoli soluzioni alternative delle scelte, anche in termini di organizzazione delle infrastrutture per la mobilità e accessibilità, della sostenibilità della qualità del sistema insediativo equilibrato, delle implicazioni idrauliche, geologiche e geomorfologiche e della struttura ecosistemica.

Si trasmette quanto sopra per il seguito di competenza.

Cordiali Saluti,

Il Dirigente
Dott. Giuseppe Pozzana

SA

E
COMUNE DI PISA Comune di Pisa
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0126510/2022 del 03/11/2022
Firmatario: GIUSEPPE POZZANA