



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
ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA E SERVIZI GENERALI
Ufficio Pianificazione e sviluppo del territorio

.....COMUNE DI SANTA LUCE

mail@comune.castagneto.legalmailpa.it

e.p.c. REGIONE TOSCANA

regionetoscana@postacert.toscana.it

Oggetto: Variante di destinazione d'uso al POC dell'area "Ex-macelli" da Zona E "Area Agricola – Area Boscata" (art. 47 N.T.A.) a Zona F "Attrezzature ed aree pubbliche o private di interesse generale" (art. 72 N.T.A.) Avviso di avvio ai sensi dell'art.17 della L.R. n.65/2014, di verifica di assoggettabilità VAS ai sensi dell'art.22 della L.R. n.10/2010 e di conformità al PIT/PPR ai sensi dell'art.21 della Disciplina di Piano – Richiesta apporti tecnici e conoscitivi – Apporto collaborativo in Conformità al PTCP-

Con riferimento alla comunicazione acquisita al protocollo dell'Ente n 28588 del 03/06/2026 trasmessa dal comune di Santa Luce inerente la richiesta in oggetto.

DESCRIZIONE DELLA RICHIESTA

Dalla relazione del responsabile del procedimento Comunale si evince quanto segue:

- la proposta di variante puntuale al Piano Operativo Comunale di Santa Luce riguarda la modifica di destinazione urbanistica di un'area agricola pianeggiante posta lungo la SP 51 Via Rosignanina in sommità del crinale.
- L'area agricola in questione, denominata Ex macelli, esterna al territorio urbanizzato. di proprietà comunale è attualmente adibita a parcheggio e deposito. si estende su una superficie di circa 7.880 mq
- La variante urbanistica, mira a:
destinare l'area a "Attrezzature ed aree pubbliche o private di interesse generale- zone F "disciplinate dall'articolo 72 delle NTA del POC; destinando l'area a "centro di raccolta dei rifiuti urbani".
conformare la classificazione paesaggistica alle caratteristiche reali dell'area - proponendo -l'eliminazione dell'erronea classificazione a area boscata evidenziata dal Piano di Indirizzo Paesaggistico Regionale PIT/PPR.
- L'iter procedurale di variante ordinaria, prevede l'avvio formale del procedimento secondo le disposizioni della LR 65/2014, con verifica di VAS e procedimento di conformazione ai sensi dell'art. 21 del PIT PPPR.

APPORTO ISTRUTTORIO

Il presente apporto collaborativo è formulato ai sensi dell'art. 53 della L.R. Toscana 65/2014 e s.m.i., nell'ambito del rapporto di reciproca collaborazione istituzionale tra Enti, finalizzato allo scambio di conoscenze e contributi utili all'integrazione del quadro conoscitivo e alla definizione delle valutazioni necessarie per verificare la coerenza e la compatibilità delle previsioni con gli strumenti della pianificazione e programmazione territoriale vigenti.

Con riferimento al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Pisa, approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 7 del 16/03/2022, si rileva quanto segue.

● Inquadramento territoriale

Il Comune di Santa Luce ricade nel "Sistema territoriale locale delle Colline Interne e Meridionali", Sub-sistema delle Colline litoranee della Bassa Val di Cecina, appartenente all'Ambito di Paesaggio n. 8 " Piana Livorno -Pisa-Pontedera " del Piano Paesaggistico Regionale.

Costituiscono invarianti strutturali di prima generazione per il territorio rurale del Sistema delle Colline Interne e Meridionali:

- la funzione ecologica svolta dalla rete costituita da Riserve Naturali, A.N.P.I.L., Siti di Interesse Regionale (S.I.R.), aree boscate, formazioni vegetazionali lineari, corsi d'acqua e relative pertinenze fluviali e lacuali, particolari sistemazioni agrarie, grotte, pascoli, radure, oasi faunistiche, aree di ripopolamento e cattura e, più in generale, dalle aree agricole, ai fini della conservazione degli habitat, della flora e della fauna selvatica;
- il riconoscimento del sistema delle aree e degli elementi di rilevanza ecologica per la definizione della rete ecologica provinciale.

• **Verifica rispetto agli elaborati del PTCP**

Dall'analisi degli elaborati del PTCP emerge quanto segue:

- dalla Tavola QC10 "Vincoli Paesaggistici" e dalla Tavola P06 "Il Sistema Ambientale" si rileva che l'area oggetto di intervento non risulta interessata da aree boscate e pertanto non è soggetta al vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, comma 1, lett. g), del D.Lgs. 42/2004, relativo ai territori coperti da foreste e boschi;
- dalla Tavola P14 "Aree ed elementi di rilevanza ecologica per la definizione della rete ecologica provinciale" l'area risulta compresa all'interno della Rete Ecologica Provinciale primaria, in corrispondenza di aree nodali variamente protette e zone di ripopolamento e cattura;
- dalla Tavola P10 "I Sistemi di Paesaggio" l'area ricade nel sistema di paesaggio collinare.

Risultano inoltre applicabili le disposizioni di tutela del valore estetico-percettivo del contesto agricolo e ambientale, finalizzate a garantire:

- la conservazione dei varchi visuali, delle vedute panoramiche e dei punti di osservazione di elevato valore paesaggistico, favorendone la fruizione e la tutela;
- la salvaguardia dei crinali, mediante il contenimento di ulteriori espansioni edilizie e dei fenomeni di urbanizzazione diffusa lungo gli stessi;
- la valorizzazione degli ambiti caratterizzati da specifiche valenze ambientali e paesaggistiche, delle aree nodali protette, della rete ecologica provinciale e delle aree di interesse ambientale connotate dalla presenza di sistemi di crinale.

• **Considerazioni**

Il PTCP, in coerenza con il PIT/PPR regionale, orienta la pianificazione verso criteri di sostenibilità ambientale e territoriale, promuovendo la riduzione del consumo di suolo, la salvaguardia del paesaggio agrario, la tutela delle risorse naturali e dei valori paesaggistici, nonché la conservazione degli elementi caratterizzanti i paesaggi collinari e dei sistemi di crinale.

Considerato che l'intervento comporta consumo di suolo in territorio rurale per finalità insediative e infrastrutturali e interessa un contesto agricolo caratterizzato da elementi di pregio paesaggistico e ambientale, le eventuali trasformazioni dovranno essere subordinate:

- alla verifica della coerenza con gli strumenti di pianificazione sovraordinata, con particolare riferimento al PIT/PPR, alle direttive e prescrizioni contenute nella Disciplina d'Uso della Scheda d'Ambito n. 8 " Piana Livorno - Pisa-Pontedera ", nonché alle previsioni del Piano Strutturale comunale, anche con riferimento al dimensionamento insediativo;

- alla verifica della sostenibilità ambientale attraverso gli esiti del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), comprensiva delle valutazioni relative alla sostenibilità dei servizi, delle infrastrutture e degli effetti sul paesaggio;
- alla verifica della necessità di attivazione della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014;
- all'accertamento della compatibilità localizzativa delle nuove previsioni rispetto alle caratteristiche del contesto territoriale e paesaggistico, valutando soluzioni alternative e gli effetti complessivi sulle componenti ambientali, paesaggistiche, geologiche, geomorfologiche e idrauliche, nel rispetto delle criticità e vulnerabilità del territorio;
- alla definizione delle condizioni di trasformazione necessarie a garantire uno sviluppo sostenibile delle attività e delle funzioni insediate, attraverso scelte orientate alla salvaguardia e valorizzazione del patrimonio territoriale quale bene comune, alla tutela delle risorse essenziali del territorio, alla qualità del sistema insediativo e all'efficienza delle infrastrutture per la mobilità e l'accessibilità;
- Valutare le possibili interferenze e gli effetti indotti sulla Strada Provinciale n. 51 "Via Rosignanina", quale infrastruttura di interesse sovracomunale e intersistemico.

Cordiali saluti,
Il Funzionario
Arch. Sabrina Arusa

Il DIRIGENTE
Dott. Alessio Lari

LARI
ALESSIO
06.07.2026
11:40:33
GMT+02:00

