

PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE PISA-CASCINA

LE MISURE DI SALVAGUARDIA

A. RIFERIMENTI NORMATIVI.

Le misure di salvaguardia costituiscono uno dei contenuti del Piano Strutturale Intercomunale definiti all'art.92 della Legge Regionale n. 65/2014. Ai sensi del medesimo articolo queste sono efficaci dal momento della pubblicazione sul BURT dell'avviso di avvenuta adozione; nel caso specifico sono quindi in vigore dal **26/08/2020**.

Estratto art. 92 Legge Regionale n. 65/2014

comma 1. Il Piano Strutturale si compone del quadro conoscitivo, dello statuto del territorio di cui all'articolo 6 e della strategia dello sviluppo sostenibile [...]

comma 5. Il Piano Strutturale contiene altresì:

- a) le analisi che evidenziano la coerenza interna ed esterna delle previsioni del piano;
- b) la valutazione degli effetti attesi a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale;
- c) l'individuazione degli ambiti caratterizzati da condizioni di degrado di cui all'articolo 123, comma 1, lettere a) e b);
- d) la mappatura dei percorsi accessibili fondamentali per la fruizione delle funzioni pubbliche urbane;
- e) **le misure di salvaguardia**

comma 6. Le misure di salvaguardia di cui al comma 5, lettera e), sono immediatamente efficaci dal momento **della pubblicazione dell'avviso di adozione** del piano strutturale, **fino all'approvazione o all'adeguamento del piano operativo** e, comunque, per un periodo non superiore a tre anni dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione del piano strutturale.

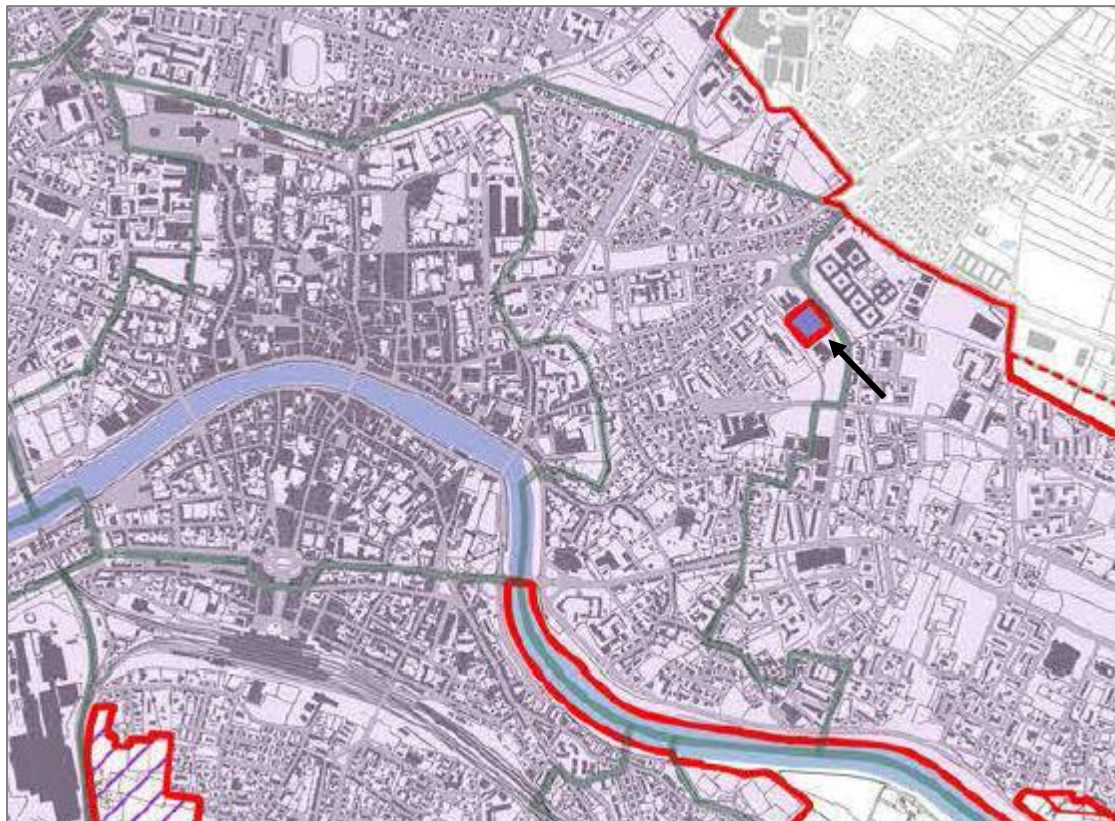
B. LE SALVAGUARDIE NELLA DISCIPLINA DEL P.S.I.

Il Piano Strutturale Intercomunale ha definito misure di salvaguardia **generali** (derivanti anche dal processo di VAS) e **puntuali** all'**art. 105** della Disciplina di Piano, queste prevedono:

- l'impossibilità di realizzare **nuove edificazioni residenziali** all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato fatti salvi i casi disciplinati dal Titolo IV, capo III della L.R. n. 65/2014 (imprenditori agricoli) e gli interventi oggetto di Piani attuativi e strumenti urbanistici preventivi comunque denominati approvati e convenzionati;
- l'impossibilità di realizzare previsioni **nell'area libera compresa fra la sede della Guardia di Finanza e l'erigendo studentato** (Via Luttazzo, Via Semeraro) nel centro abitato di Pisa come espressamente indicato nella Tav. 7STA (salvaguardia puntuale);
- la necessità di specifici approfondimenti in relazione alla prevenzione del rischio da allagamenti per gli interventi di nuova edificazione o comunque eccedenti la ristrutturazione urbanistica nel settore a Nord dell'Arno nella città di Pisa;

- la necessità di accertare la coerenza degli interventi proposti con obiettivi, contenuti e prescrizioni del PSI.

Carta del territorio urbanizzato **tav. 7 STA**: individuazione della salvaguardia puntuale e legenda.



LEGENDA			
Perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 65/2014			
	Territorio Urbanizzato comma 3 art. 4		Aree già sottoposte a precedente valutazione della conferenza di coopianificazione
	Lotti interclusi comma 3 art. 4	Elementi di contesto	
	Lotti interclusi con progetti unitari in corso di rilascio		Area Parco di Migliarino, San Rossore, Massaciuccoli (ambito non disciplinato del presente PSI)
	Aree finalizzate alla riqualificazione dei margini urbani comma 4 art. 4		Perimetro UTOE
	Ambito di salvaguardia (puntuale)		

C. L'APPLICAZIONE DELLE MISURE DI SALVAGUARDIA DEL P.S.I.

Ai fini dell'applicazione delle misure di Salvaguardia e della loro incidenza nell'ambito della presentazione di eventuali pratiche urbanistico-edilizie e/o della presentazione di osservazioni, è necessario considerare, verificare e documentare i seguenti aspetti:

1. IL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

Il perimetro del territorio urbanizzato è stato definito sulla base dei criteri fissati dall'art. 4 della Legge Regionale 65/2014 nonché dal regolamento attuativo del titolo V della medesima legge.

Estratto art. 4, Legge Regionale n. 65/2014

comma 1. Nessun elemento costitutivo del patrimonio territoriale di cui all'articolo 3, comma 2, può essere ridotto in modo irreversibile.

comma 2. Le trasformazioni che comportano impegno di suolo non edificato a fini insediativi o infrastrutturali sono consentite esclusivamente nell'ambito del territorio urbanizzato quale individuato dal piano strutturale ai sensi dei commi 3 e 4, tenuto conto delle relative indicazioni del piano di indirizzo territoriale (PIT), salvo quanto previsto dal comma 7. Non sono comunque consentite nuove edificazioni residenziali fuori del territorio urbanizzato, fermo restando quanto previsto dal titolo IV, capo III.

comma 3. Il territorio urbanizzato è costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria.

comma 4. L'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato tiene conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani.

comma 5. Non costituiscono territorio urbanizzato:

- a) le aree rurali intercluse, che qualificano il contesto paesaggistico degli insediamenti di valore storico e artistico, o che presentano potenziale continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali periurbane, così come individuate dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica dei comuni, nel rispetto delle disposizioni del PIT;
- b) l'edificato sparso o discontinuo e le relative aree di pertinenza.

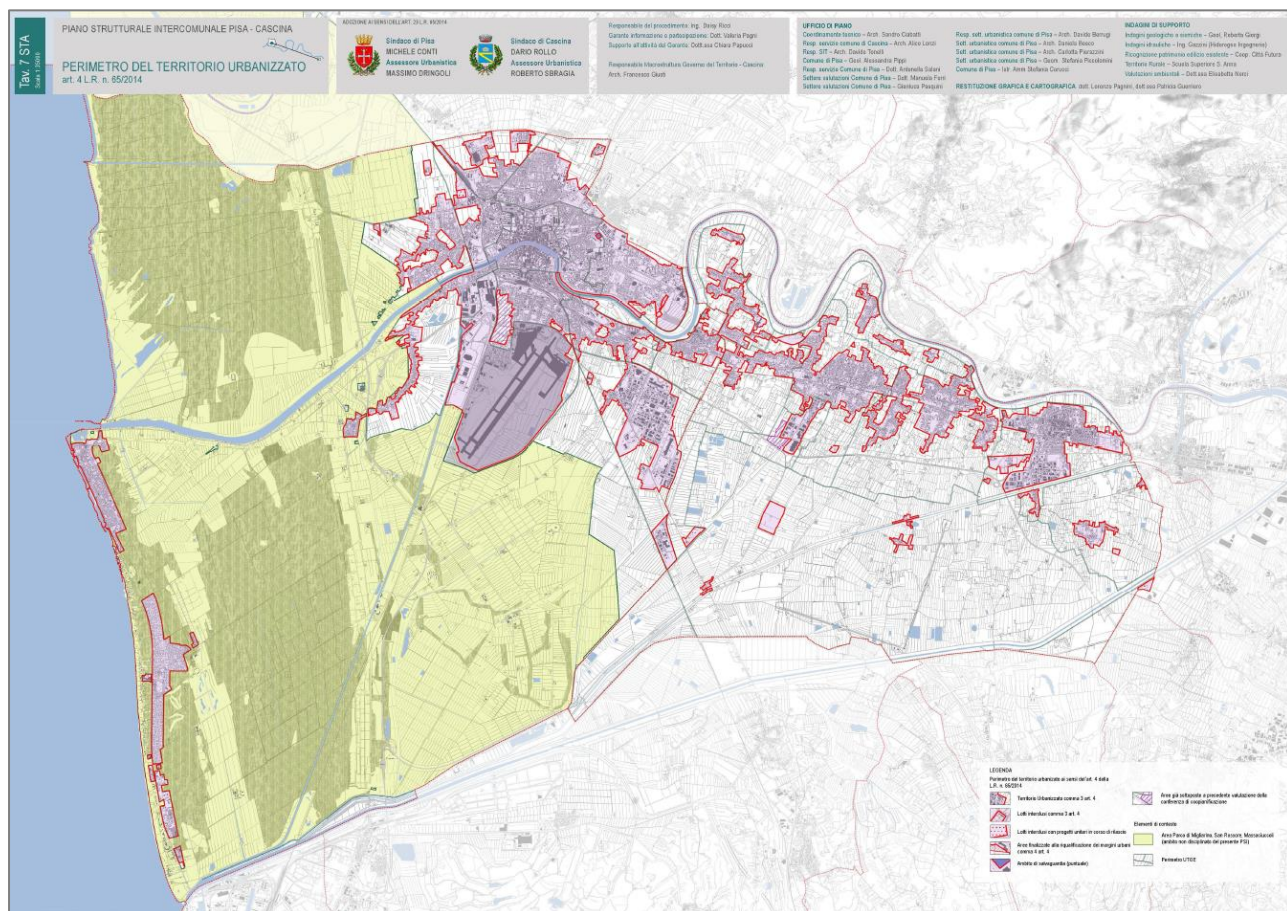
Il perimetro del territorio urbanizzato proposto dal Piano Strutturale Intercomunale è descritto in particolare all'**art. 38 della Disciplina di Piano** ed è rappresentato nella **tavola 7 STA** (di seguito riportata), articolata a sua volta in tavole di dettaglio.

Estratto art. 38, Disciplina del Piano Strutturale Intercomunale

[...] Il Perimetro del territorio urbanizzato è definito conformemente al PIT/PPR tenendo conto delle specifiche “Indicazioni metodologiche per l'applicazione della carta alla perimetrazione del territorio urbanizzato alla scala comunale” di cui all'Abaco dell'invariante strutturale “Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali” ed è rappresentato nelle Tavv 7 STA.

Ferme restando le disposizioni sopra descritte, sono inseriti nel perimetro del Territorio Urbanizzato i centri storici di Pisa e Cascina, i tessuti consolidati delle urbanizzazioni contemporanee entro i quali il Piano riconosce le diverse morfotipologie, le aree in cui sono in corso di realizzazione interventi e trasformazioni urbanistico – edilizie già oggetto di piani attuativi convenzionati, gli spazi destinati all'implementazione e riqualificazione di servizi pubblici esistenti e gli ambiti in cui sono previsti interventi di ricucitura di porzioni urbane e/o di riorganizzazione della viabilità con contestuale valorizzazione e potenziamento delle dotazioni a standard. Gli ambiti e le aree descritte nel presente comma sono rappresentati con specifica simbologia negli elaborati cartografici del PSI con apposita simbologia.

Non costituiscono territorio urbanizzato le aree rurali intercluse, che qualificano il contesto paesaggistico degli insediamenti di valore storico e artistico, o che presentano potenziale continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali periurbane, l'edificato sparso o discontinuo e le relative aree di pertinenza, i nuclei presenti nel territorio rurale. [...]



Per quanto sopra riportato, in fase di presentazione di osservazioni riguardanti la perimetrazione del territorio urbanizzato, dovranno essere valutati i contenuti dell'art. 4 della L.R. n. 65/2014, dell'art. 38 della Disciplina di Piano del PSI, del PIT/PPR della Regione Toscana (Indicazioni metodologiche per l'applicazione della carta alla perimetrazione del territorio urbanizzato alla scala comunale) e del Regolamento di attuazione di cui all'art. 62 della L.R. n. 65/2014.

Merita inoltre ricordare i contenuti del comma 7 e 8 dell'art. 4 della L.R. n. 65/2014 che definiscono le condizioni per la realizzazione di interventi **non residenziali** al di fuori del territorio urbanizzato.

Estratto commi 7 e 8 dell'art. 4, Legge Regionale n. 65/2014

comma 7. Fermo restando quanto disposto dai commi 1 e 2, le trasformazioni non residenziali al di fuori del territorio urbanizzato, che comportino impegno di suolo non edificato, sono consentite esclusivamente con il procedimento di cui all'articolo 25, al fine di verificarne la sostenibilità per ambiti sovra comunali.

comma 8. Fermo restando quanto previsto ai commi 3 e 4, nuovi impegni di suolo a fini insediativi o infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti. Essi devono in ogni caso concorrere alla riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme, nonché alla prevenzione e al recupero del degrado ambientale e funzionale.

Qualora dovessero essere proposti **impegni di suolo per trasformazioni urbanistico – edilizie non riconducibili a interventi di carattere residenziale** sono, pertanto, applicabili le disposizioni degli artt. 25 e seguenti della L.R. n. 65/2014 (Nuova Convocazione Conferenza di Copianificazione).

Restano ferme le disposizioni dell'art. 25 comma 2 della L.R. n. 65/2014: non è pertanto necessario il ricorso alla "Conferenza di Pianificazione" qualora vengano ad esempio proposti ampliamenti di strutture esistenti artigianali, industriali o produttrici di beni e servizi.

Estratto comma 2 dell'art. 25, Legge Regionale n. 65/2014

Non sono soggette alla conferenza di cui al comma 1 [conferenza di copianificazione] le previsioni che comportano impegni di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato nei seguenti casi:

- a) interventi di adeguamento delle infrastrutture lineari esistenti;
- b) interventi attinenti alla sicurezza, al pronto soccorso sanitario, alla difesa idraulica e idrogeologica;
- c) ampliamento delle strutture esistenti artigianali, industriali, o produttrici di beni e servizi, purché finalizzato al mantenimento delle funzioni produttive;
- d) ampliamento delle opere pubbliche esistenti;
- e) varianti al piano strutturale che costituiscono adeguamento ai piani di settore regionali, provinciali o della città metropolitana, approvati con il procedimento di cui al titolo II, capo I.
- e bis) varianti ai piani strutturali che non contengono previsioni localizzative;
- e ter) interventi urbanistico- edilizi previsti dai programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale delle aziende agricole, salvo quelli aventi ad oggetto le trasformazioni di cui all'articolo 64, comma 8.

Negli altri casi l'accoglimento delle eventuali osservazioni resta subordinato, oltre che all'attività istruttoria degli uffici e all'accertamento della coerenza con obiettivi e contenuti del PSI, all'acquisizione del parere favorevole della Conferenza di Copianificazione.

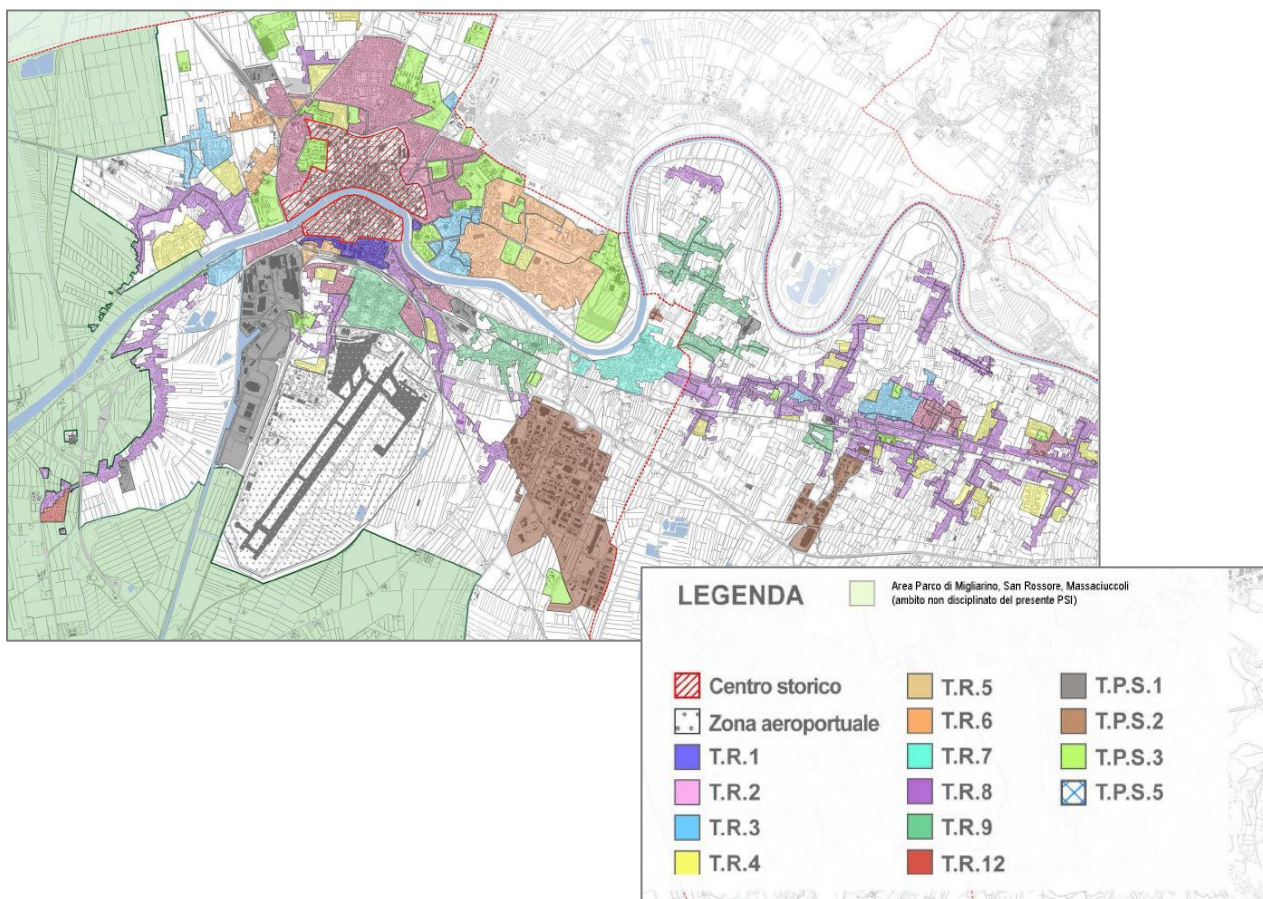
2. COERENZA CON I CONTENUTI E GLI OBIETTIVI DEL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

Non sono ammissibili tutti gli interventi che risultino in contrasto o comunque non coerenti con i contenuti e gli obiettivi del PSI; pertanto per tutti gli interventi proposti deve essere dimostrato che gli stessi concorrano al raggiungimento degli obiettivi o comunque non risultino in contrasto con gli stessi o con disposizioni correlate.

Ai fini dell'accertamento di conformità e coerenza con i contenuti del PSI dovranno essere valutate in particolare le seguenti disposizioni:

Artt.17 e seguenti della Disciplina di Piano contenenti disposizioni in merito alla **tutela dell'integrità fisica del territorio** e riferimenti alle indagini idrogeologiche e idrauliche del PSI

Artt. 37 e seguenti della Disciplina di Piano: sono descritti i **morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee** individuati nei diversi contesti insediativi e per ciascuno di essi sono stabiliti specifici obiettivi. I morfotipi rilevati in conformità alle disposizioni del PIT/PPR sono descritti nell'elaborato 4QC come da estratto cartografico nel seguito illustrato (**tav. 4 QC**).

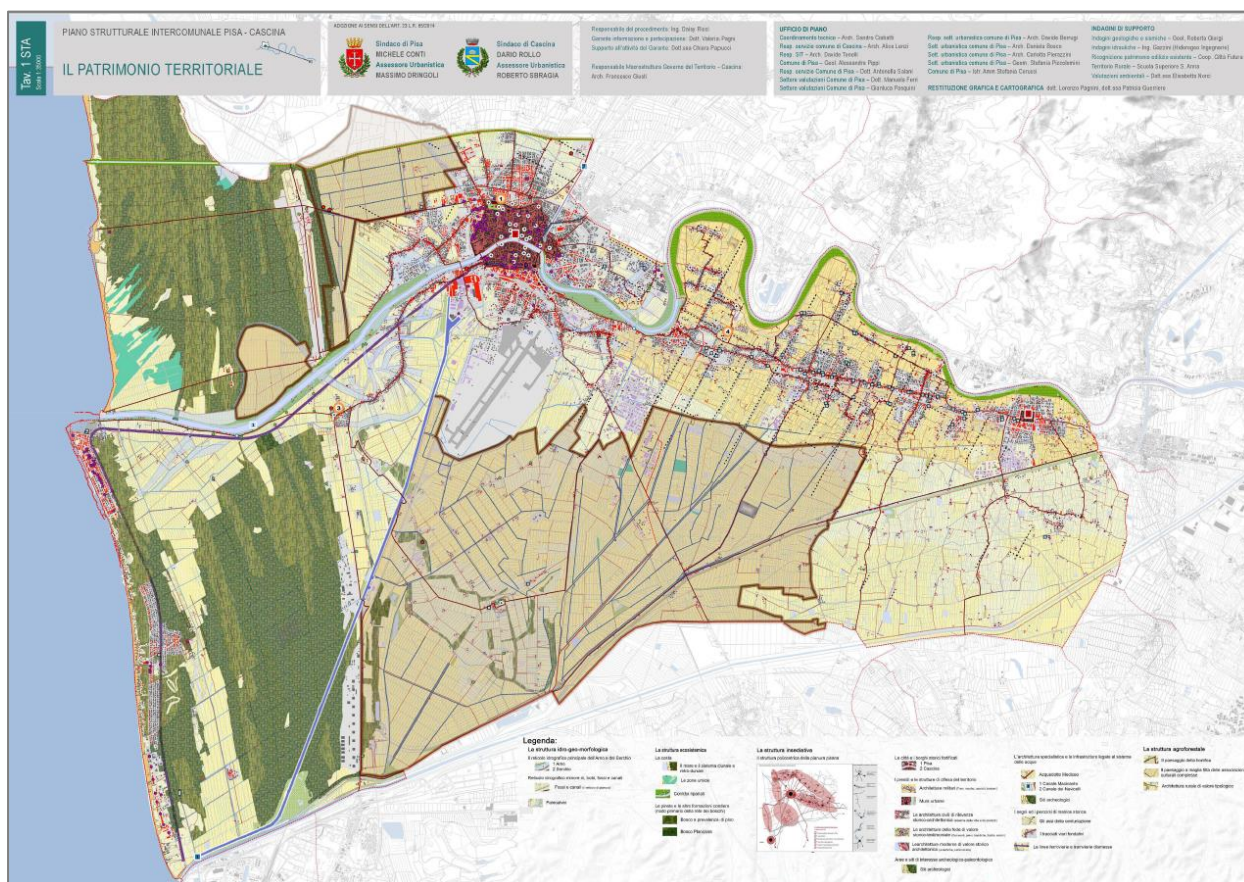


[illegible]

Legenda

- Urbanizzazione con verde inferiore al 5%
- Urbanizzazione con verde compreso tra il 5% e il 10%
- Urbanizzazione con verde compreso tra il 10% e il 15%
- Urbanizzazione con verde superiore al 15%

Artt. 52 – 56 contenenti **prescrizioni e regole di tutela per la salvaguardia dell'integrità percettiva**, delle emergenze architettoniche e monumentali e dei paesaggi di valore, ivi compresi i beni culturali e paesaggistici. **Le prescrizioni contenute nel PSI per le componenti identitarie del Patrimonio Territoriale (tav. 1 STA, sotto riportata) costituiscono parametro essenziale per la valutazione dell'ammissibilità degli interventi previsti.**



La coerenza degli interventi proposti deve essere accertata anche in relazione ai contenuti delle disposizioni riferite alle singole UTOE.

Le UTOE individuate dal PSI secondo i criteri illustrati agli artt. 60, 61 e 62 della Disciplina di Piano sono identificate come segue:

UTOE Comune di Pisa	UTOE Comune di Cascina
UTOE 1P Barbaricina – Campaldo.	UTOE 1C Ansa dell'Arno: Ripoli, San Sisto, Musigliano, Pettori
UTOE 2P Andrea Pisano-Bonanno	UTOE 2C Matrice fluviale: Zambra, Laiano, San Casciano, Barca di Noce
UTOE 3P Porta Nuova-Gagno -i Passi	UTOE 3C Asse Storico: Badia, Titignano
UTOE 4P Porta a Lucca – Pratale nord	UTOE 4C Asse Storico: Casciavola, Navacchio, Visignano, San Prospero, San Lorenzo alle Corti
UTOE 5P Centro storico	UTOE 5C Asse Storico: Marciana, San Frediano, S. Anna, San Lorenzo a Pagnatico, S. Giorgio
UTOE 6P Pratale Don Bosco-San Michele	UTOE 6C Asse Storico: Cascina, Via di Corte
UTOE 7P Pisanova - Cisanello	UTOE 7C Pianura Bonificata: Latignano, Pardossi
UTOE 8P Riglione-Oratoio	UTOE 8C Area Commerciale Navacchio
UTOE 9P S.Ermite-Putignano	UTOE 9C Comparto produttivo Ospedaleto
UTOE 10P Ospedaleto -Montacchiello	UTOE 10C Comparto specialistico Scolmatore
UTOE 11P Aree agricole pre-parco	UTOE 11C Pianura Bonificata: Virgo e i centri minori
UTOE 12P Stazione -San Giusto-San Marco	UTOE 12C Aree Umide Preparco
UTOE 13P Aeroporto-Navicelli	
UTOE 14P Porta a Mare-S. Piero a Grado	
UTOE 15P Litorale	

Nei successivi articoli delle norme di Piano (da 63 a 90) sono stabiliti per ciascuna delle UTOE individuate:

- I valori,
- Le problematiche e le criticità
- I morfotipi urbani e rurali presenti
- Gli obiettivi di qualità, le strategie e le azioni
- Il DIMENSIONAMENTO delle funzioni ritenute ammissibili ai sensi dell'art. 99 della L.R. n. 65/2014.

Rispetto a questo, gli interventi proposti dovranno dimostrare la loro attuabilità in ragione della disponibilità del dimensionamento previsto nell'UTOE in cui l'intervento ricade.

Estratto dell'art. 61, Disciplina del Piano Strutturale Intercomunale

In attuazione di quanto disposto dalla lettera c) comma 4 dell'art. 92 della legge regionale 65/2014 e succ. mod, ed in coerenza con il regolamento di cui all'art 130 della medesima legge, il dimensionamento complessivo del presente Piano si compone delle dimensioni massime sostenibili degli insediamenti previste all'interno territorio urbanizzato oltre a quello riferito alle trasformazioni territoriali ammesse nel territorio non urbanizzato e valutate nell'ambito delle conferenze di copianificazione.

Ai fini di quanto sopra espresso il dimensionamento si esprime in riferimento alle singole UTOE rispetto alle seguenti funzioni: residenziale, industriale/artigianale, commerciale al dettaglio, turistico/ricettiva, direzionale/servizi, così come previsto all'art. 99 della L.R. 65/2014.

D INDICAZIONI PER L'ACCERTAMENTO DI COERENZA DEGLI INTERVENTI CON I CONTENUTI DEL P.S.I.

Per la presentazione di pratiche edilizie e l'accertamento della coerenza dell'intervento proposto con i contenuti del PSI è quindi essenziale:

1. Indicare l'UTOE in cui è ubicato l'immobile oggetto di intervento e valutare i relativi valori, obiettivi, ecc.;
2. Accertare che il dimensionamento dell'intervento sia coerente con quanto indicato nella tabella riepilogativa dell'UTOE di riferimento
3. Individuare e indicare il morfotipo identificato dal PSI e verificare l'adeguatezza e la compatibilità dell'intervento in relazione agli obiettivi previsti;
4. Valutare gli elaborati idrogeologici e idraulici e le disposizioni correlate;
5. Verificare le disposizioni di indirizzo nonché le prescrizioni relative agli elementi di carattere identitario e paesaggistico;
6. Acquisire idoneo parere degli uffici competenti e/o eseguire specifici approfondimenti in relazione alla disposizione dell'ultimo capoverso dell'art. 105 della Disciplina di Piano del PSI.