



COMUNE DI PISA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 56 del 20/07/2006

Deliberazione in pubblicazione all'Albo Pretorio di questo Comune dal

25/07/2006

L'incaricato

Presiede il PRESIDENTE DEL CONSIGLIO SERFOGLI ANDREA

E' PRESENTE IL SINDACO FONTANELLI PAOLO

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il .

Sono inoltre presenti gli Assessori CERRI FABRIZIO CIANGHEROTTI MICHELA CORTOPASSI SERGIO ELIGI FEDERICO GHEZZI PAOLO SARDU GIUSEPPE VIALE GIOVANNI

Assiste il SEGRETARIO GENERALE NOBILE ANGELA

Scrutatori: Consiglieri PAOLICCHI ARMANDO TEOTINO STEFANO CECCARELLI VALTER

OGGETTO: L.R. N.1/05 - VARIANTE PARZIALE AL PIANO STRUTTURALE - APPROVAZIONE DEFINITIVA

Comunicata a:
BERTI GABRIELE
DIREZIONE FINANZE
DIREZIONE PATRIMONIO
DIREZIONE EDILIZIA PRIVATA
DIREZIONE GRANDI OPERE E TERRITORIO
AN
LISTA CIVILE
DS
FORZA ITALIA
LA MARGHERITA
PATTO PER PISA
RC
SDI UDEUR
GRUPPO PER LA SINISTRA
UDC
COMUNISTI ITALIANI
ORGANO DI REVISIONE
GIUSEPPE SARDU
UFFICIO RELAZIONI COL PUBBLICO

25/07/2006

L'incaricato

Consiglieri in carica:

NOMINATIVO	P/A	NOMINATIVO	P/A
ARMANI FABIO	S	LUPERINI ROBERTA	N
BANI GIULIANO	S	MACCHIA PIERANTONIO	S
BIASCI MARIO	N	MANCINI PAOLO	N
BINI MAURIZIO	N	MASTANTUONO VINCENZO	N
BOZZI ALBERTO	S	MELFI FRANCA	N
BUSCEMI RICCARDO	N	MEZZANOTTE MICHELE	N
CAPECCHI FRANCESCO	N	MODAFFERI SANDRO	N
CARLESÌ GIUSEPPE	S	MONACO MARCO	S
CECCARELLI VALTER	S	MUSCATELLO ERNESTO	N
CINI ENZO	S	PAOLICCHI ARMANDO	S
DELL'OMODARME ANTONIO	S	PETRUCCI DIEGO	N
DI LUPO MICHELE	S	PIOLI DANIELA	N
FIORINI ENRICO	S	RINDI PAOLO	S
FONTANELLI PAOLO	S	ROSSETTI ALBERTO	S
FORTE GIUSEPPE	S	SCARPELLINI MAILA	S
GAGLIARDI NICOLA	S	SERFOGLI ANDREA	S
GARZELLA GIOVANNI	N	SILVESTRI SILVIA	N
GHIONZOLI ANTONIO	S	TEOTINO STEFANO	S
GORRERI ALESSANDRO	N	TRAMONTANA MARIANO	N
GRANCHI GIACOMINO	N	ZAMBITO YLENIA	S
LOGGI GINO	N		

II PRESIDENTE DEL
CONSIGLIO
SERFOGLI ANDREA

II SEGRETARIO GENERALE
NOBILE ANGELA

Oggetto: L.R. n. 1/05 – Variante parziale al Piano Strutturale – **approvazione definitiva.**

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la delibera di C.C. n. 48 del 21.07.2005, esecutiva il 09.08.2005, relativa all'adozione della variante parziale al piano strutturale, predisposta ai sensi della L.R. n. 1/05;

PRESO ATTO che la suddetta delibera ed i relativi allegati sono stati depositati a decorrere dal 31 agosto 2005, dandone notizia al pubblico, sul BURT n. 35 del 31.08.2005, secondo le modalità di cui all'art. 69 comma 2 della L.R. 1/05;

PRESO ATTO che entro il termine definito del 15 ottobre 2005 (quarantacinque giorni dalla pubblicazione) **sono state** presentate **sei** osservazioni, così come risulta dalla certificazione del Direttore della Direzione Urbanistica (allegato 1);

ACCERTATE, quindi, le regolarità delle procedure di legge, così come previste;

VISTO il fascicolo delle osservazioni e delle controdeduzioni (allegato 2);

ESAMINATE le osservazioni a nome:

- 1) Direzione Mobilità – Comune di Pisa;
 - 2) Stefano Pieri + 10;
 - 3) Enrico ed Ettore Barale;
 - 4) Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, per il Patrimonio Storico, Artistico ed Etnoantropologico per le Province di Pisa e Livorno;
 - 5) Ufficio Valutazioni Ambientali – Comune di Pisa;
 - 6) Regione Toscana - Direzione Generale per le Politiche Territoriali ed Ambientali;
- tutte presentate nei termini di legge (15 ottobre 2005);

VISTO il parere espresso dall'Autorità di Ambito Territoriale Ottimale n. 2 – Basso Valdarno (allegato 3);

ESAMINATE le controdeduzioni alle osservazioni;

VISTE le schede relative alle U.T.O.E. n. 17, 36, 39 e 40, così come modificate a seguito delle osservazioni (allegato 4);

VISTO il testo dell'art. 13 delle Norme del Piano Strutturale, così come modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 5 (allegato 5);

VISTO il parere favorevole espresso ai sensi dell'art. 49, 1° comma del T.U. sull'ordinamento degli Enti Locali (D.Lgs. 267 del 18.08.2000) che entra a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento quale Allegato A);

Visto dell'emendamento presentato dal consigliere Ghionzoli nella seduta della 1° commissione consiliare permanente svoltasi il giorno 11 Luglio 2006 (allegato 6);

Sentita la relazione dell'assessore Sardu, nella seduta consiliare del 20 luglio 2006, con la quale chiedeva al consigliere Ghionzoli il ritiro dell'emendamento con la sostituzione di un proprio emendamento integrativo all'emendamento Ghionzoli (allegato 7);

All'unanimità dei votanti , con voti espressi nelle forme di legge e debitamente controllati dagli scrutatori essendosi verificato il seguente risultato:

Presenti:	22
Astenuti:	1(Teotino)
Votanti:	21
Favorevoli:	21

DELIBERA

- di approvare le controdeduzioni alle osservazioni, così come esplicitate nell'allegato n. 2 e nei documenti ad esso compiegati e così come modificato dall'emendamento integrativo dell'assessore Sardu; (allegato 7);
- di approvare le schede relative alle U.T.O.E. n. 17, 36, 39 e 40, così come modificate a seguito delle osservazioni (allegato 4) e dell'emendamento (allegato 7);
- di approvare il testo dell'art. 13 delle Norme del Piano Strutturale, come modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 5 (allegato 5);
- di approvare quindi la variante parziale al Piano Strutturale, predisposta ai sensi della L.R. n. 1/05, nella stesura derivata dall'esame delle osservazioni, dalla valutazione delle controdeduzioni e dall'accoglimento parziale delle stesse;
- di trasmettere alla Giunta Regionale ed alla Giunta Provinciale il presente atto, con i relativi allegati;
- di partecipare il presente atto alla **Direzione Edilizia Privata, alla Direzione Grandi Opere e Urbanizzazione Primaria, alla Direzione Finanze, alla Direzione Patrimonio ed alla S.E.Pi.;**
- di procedere alla pubblicazione del presente atto sul BURT, in ossequio a quanto previsto dalla L.R. n. 1/05.



COMUNE DI PISA
ALLEGATO A

OGGETTO DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE della Giunta Comunale
 del Consiglio Comunale

L.R. n. 1/05 – Variante parziale al Piano Strutturale – **approvazione definitiva.**

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, si esprime parere favorevole di regolarità tecnica sulla proposta di deliberazione in oggetto, dando atto che:

- comporta diminuzione di entrata o impegno di spesa
 non comporta diminuzione di entrata o impegno di spesa

Pisa, _____

Il Dirigente della Direzione Urbanistica
arch. Gabriele Berti

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, si esprime parere favorevole di regolarità contabile sulla proposta di deliberazione in oggetto.

PRENOTAZIONE DI IMPEGNO N° _____/2006

Pisa, _____

Il Dirigente della Direzione Finanze e Tributi
Dott. Claudio Sassetti

VISTO CONTABILE

Presa visione della proposta di deliberazione in oggetto.

Pisa, _____

Il Dirigente della Direzione Finanze e Tributi
Dott. Claudio Sassetti

	COMUNE DI PISA DIREZIONE URBANISTICA	e-mail: urbanistica@comune.pisa.it Tel: 050 910406 Fax: 050 910456 sito internet: www.comune.pisa.it/pianificazione
	UFFICIO PIANIFICAZIONE Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro, 2	orario di apertura: martedì: 9.00 - 13.00 giovedì: 15.00 - 17.00

IL DIRETTORE
visti gli atti d'ufficio

Certifica che

l'”**Adozione di variante parziale al Piano Strutturale**” adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 21 luglio 2005, esecutiva il 09.08.2005, è stata pubblicata, ai sensi di legge, per 45 (quarantacinque) giorni consecutivi, dal 31 agosto 2005 al 15 ottobre 2005 mediante esposizione al pubblico presso il Palazzo Comunale - Ufficio Pianificazione.

L'effettuato deposito è stato reso noto al pubblico a mezzo di avviso affisso all'Albo Pretorio del Comune e nei luoghi di pubblica frequenza e pubblicato sul BURT della Regione Toscana in data 31.08.2005.

Conseguentemente entro il termine di 45 giorni dalla data di scadenza della pubblicazione per la presentazione delle ‘osservazioni’ (15 ottobre 2005), ai sensi degli articoli 9 e 15 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 e della L.R. n. 1/2005 art. 17, sono pervenute a questa Amministrazione n. 6 osservazioni al provvedimento urbanistico in oggetto.

Il Direttore
Arch. Gabriele Berti

Pisa, 4 luglio 2006



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

~
Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro, 2

e-mail: urbanistica@comune.pisa.it
Tel: 050 910408
Fax: 050 910456
sito internet:
www.comune.pisa.it/pianificazione

orario di apertura:
martedì: 9.00 - 13.00
giovedì: 15.00 - 17.00

ALLEGATO 2

Pisa, 23 giugno 2006

**Oggetto: Variante al Piano Strutturale adottato con D.C.C n. 48 del 21/07/05.
Proposta controdeduzioni alle osservazioni.**

In riferimento alla adozione e pubblicazione della variante parziale al Piano Strutturale sono pervenute n. 6 osservazioni, che si possono così sintetizzare:

Osservazione n. 1 - Ing. Riccardo Ciuti - Direzione Mobilità

Sono proposti tre emendamenti alla scheda dell'UTOE n. 40 (Calambrone), relativi a:

- 1) previsione di parcheggi di scambio;
- 2) dotazione di parcheggi pertinenziali e pubblici dimensionati anche in relazione alla domanda di sosta determinata dalle strutture esistenti nel Parco;
- 3) sospensione dell'approvazione di piani attuativi fino all'adeguamento del R.U. agli obiettivi della variante al P.S.

Si propongono le seguenti controdeduzioni:

Punto 1

Non si ritiene opportuno inserire nella scheda dell'UTOE il rimando ad una definizione puntuale di uno o più parcheggi di scambio sul litorale da inserire nel R.U.. E' invece più opportuno che tale previsione scaturisca da uno studio e da un progetto generale di

viabilità e di modalità del trasporto, pubblico e privato, che potrà essere recepito nel R.U. con apposita variante.

L'adozione di questo procedimento, adottato anche in altre occasioni con riferimento ad aspetti viabilistici non ancora sufficientemente approfonditi o studiati all'epoca della redazione ed approvazione del Regolamento Urbanistico, consente di inserire nello strumento urbanistico soluzioni sviluppate dal punto di vista progettuale e non, com'è avvenuto, ipotesi generiche che hanno richiesto in ogni modo varianti.

Punto 2

Nella definizione della variante, uno degli argomenti principali sviluppati è stato quello di considerare l'insediamento del Calambrone nel suo insieme, senza distinzione tra i carichi urbanistici indotti dagli insediamenti esistenti o previsti nel territorio di competenza urbanistica comunale ed in quello assoggettato alla competenza urbanistica del Parco naturale.

La quantità di standard che dovrà essere prevista nel R.U. tiene già conto, quindi, della domanda generale di standard (anche di parcheggio) richiesta dai nuovi insediamenti, dal recupero delle strutture esistenti e dagli utenti dell'arenile.

Per quanto riguarda i parcheggi pertinenziali, appare superfluo prevedere ciò che è già imposto dalle norme di carattere generale, nazionali, regionali e comunali; ogni intervento deve già adesso farsi carico di reperire, all'interno della propria superficie fondiaria, gli spazi di parcheggio corrispondenti.

Punto 3

Come nel resto del Piano Strutturale, non si reca, all'interno dell'UTOE n. 40, una disciplina preliminarmente definita dei procedimenti attuativi, né della loro eventuale perimetrazione: tale compito spetta al Regolamento Urbanistico, come già avvenuto nel precedente passaggio dal P.S. (1998) al R.U. (2001). Si ritiene, anzi, che una troppo dettagliata previsione inserita nel Piano Strutturale sia in contrasto con le finalità dello stesso strumento urbanistico che non è chiamato a disciplinare il territorio ma a prescrivere, attraverso il quadro conoscitivo e gli obiettivi di tutela delle risorse, gli obiettivi e le invarianti che dovranno condizionare la redazione dello strumento urbanistico di dettaglio.

Inoltre non si comprende perchè ed attraverso quali meccanismi l'attuazione delle previsioni urbanistiche attraverso piani attuativi potrebbe impedire il conseguimento degli obiettivi proposti (incremento della residenzialità, incremento della quantità di standard pubblici, ecc.); si rileva, anzi, che proprio attraverso l'obbligo del convenzionamento si possono raggiungere i risultati attesi.

Risulta altresì ovvio che, fino all'approvazione della variante al Regolamento Urbanistico, non potranno essere approvati i piani attuativi che proprio la variante è chiamata ad individuare. Si richiama infine l'attenzione sul Programma Integrato di Intervento proposto dall'amministrazione ed approvato e finanziato dalla Regione Toscana che, seppure intervenuto in data successiva all'osservazione, costituisce atto impegnativo per l'Amministrazione Comunale e prefigura quelli che saranno i contenuti del Regolamento Urbanistico per l'UTOE 40.

Ciò premesso, si propone:

- il non accoglimento dell'osservazione di cui al punto 1), rinviando la localizzazione di parcheggi scambiatori alla definizione di un progetto generale da acquisire con apposita variante all'interno del R.U.;
- il non accoglimento dell'osservazione di cui al punto 2), in quanto materia già trattata dal Regolamento Urbanistico in senso generale e, in particolare, già individuata tra gli obiettivi dell'UTOE introdotti con la variante al Piano Strutturale (cfr. "Relazione Generale")
- il non accoglimento dell'osservazione di cui al punto 3) in quanto argomento non riconducibile alla scala di definizione richiesta al Piano Strutturale.

Osservazione n. 2 - Stefano Pieri + 10

Si tratta di una serie di proprietari di aree comprese all'interno delle schede 13/2 e 13/3 del Regolamento Urbanistico (vedi allegati), comprese nell'UTOE n. 13 (e quindi esterne alle UTOE interessate dalla variante parziale al Piano Strutturale) che segnalano la presunta incongruità della previsione urbanistica (sede C.R.I. - area artigianale per l'insediamento di laboratori per la lavorazione del marmo) e, con l'osservazione, chiedono l'inserimento di una zona di completamento residenziale.

Non si può che concordare con le argomentazioni contenute nell'osservazione.

In primo luogo risulta poco attenta la previsione urbanistica riportata nella scheda 13.2 del Regolamento Urbanistico, vincolata ad una destinazione definita "servizi di interesse pubblico" ma priva dei requisiti necessari per consentire, al momento, l'esproprio dell'area. Parte degli osservanti si ritrova quindi nella condizione di essere proprietario di un'area edificabile, la cui attuazione è demandata alla redazione di un piano attuativo obbligatoriamente finalizzato all'insediamento di una funzione specifica che dovrebbe essere realizzata da un'entità terza.

Per gli altri si rileva invece la presenza di una previsione produttiva vincolata allo svolgimento di specifiche attività, da attuarsi mediante un piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.) di iniziativa pubblica. In pratica si tratta di una destinazione a carattere espropriativo, pur essendo l'area considerata come "edificabile". Si rileva inoltre l'assenza di una domanda insediativa per le attività previste ed ammesse in via esclusiva.

Le due aree, inoltre, si pongono a margine di una previsione di area produttiva (PQ3) all'interno della quale è presente una quota rilevante di residenza ordinaria e di un fitto tessuto residenziale.

L'osservazione appare quindi motivata nel merito, ma pone difficoltà al suo accoglimento poiché relativa ad UTOE non considerata nella variante parziale, quindi non valutata né nell'aggiornamento del quadro conoscitivo, né nella valutazione degli effetti ambientali.

A rigore, per poter essere presa in considerazione, sarebbe necessario procedere ad una nuova adozione della variante, previo atto di avvio del procedimento ai sensi della L. R. n. 1/2005.

Si ritiene quindi di proporre il non accoglimento dell'osservazione, con la disponibilità a valutare una richiesta di variante al R.U. compatibile con le destinazioni ed utilizzazioni ammesse dal Piano Strutturale per l'ambito in oggetto.

Osservazione n. 3 - Ettore ed Enrico Barale

L'osservazione è relativa ad un'area agricola retrostante l'edificio esistente lungo il viale delle Cascine, in prossimità dell'incrocio con la via Aurelia, ed è compresa nell'UTOE n. 17. Vengono richiesti l'estensione dell'ambito Q3a all'area agricola ed il riconoscimento della legittimità dei fabbricati esistenti nell'attuale ambito Q3a prospiciente il viale delle Cascine.

La prima delle richieste appare carente di motivazione. I presupposti per l'inserimento dell'area agricola nell'ambito insediativo residenziale consisterebbero infatti nella

"perdita dei requisiti e delle caratteristiche agricole dell'area", elemento, questo, che non giustifica la sua trasformazione in area edificabile e che, per altro, si pone in diretto contrasto con le indicazioni di carattere qualitativo già inserite nella scheda dell'UTOE (salvaguardia della visuale dei monumenti della Piazza dei Miracoli) e con quelle avanzate dalla Soprintendenza di cui all'osservazione successiva (tutela del contesto del viale delle Cascine e della via Aurelia).

L'accoglimento si tradurrebbe, tout court, in una estensione dell'edificato con una morfologia urbana non coerente con i margini dell'edificato individuati dagli strumenti urbanistici sulla base dell'esistente.

Inoltre, l'eventuale accoglimento dell'osservazione, si porrebbe in contrasto con gli obiettivi indicati nell'atto di avvio del procedimento che, per quanto riguarda l'UTOE n. 17, sono limitati ad un riconoscimento ed una regolarizzazione delle attività produttive esistenti.

Si propone pertanto, per le motivazioni su esposte, il non accoglimento dell'osservazione.

Osservazione n. 4 - Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, per il Patrimonio Storico, Artistico ed Etnoantropologico per le Province di Pisa e Livorno.

Sono formulate osservazioni e forniti contributi a proposito delle previsioni delle UTOE interessate dalla variante, che qui di seguito si sintetizzano.

UTOE n. 17: Viene ritenuto necessario ampliare gli "obiettivi qualitativi funzionali locali" con la tutela della visuale della via Aurelia, del viale delle Cascine e del contesto paesaggistico circostante.

UTOE n. 36: Si evidenzia l'importanza dell'area nel contesto panoramico visibile dai monti pisani e si raccomanda una più precisa indicazione, finalizzata ad una maggiore mimesi nel verde, da introdurre all'interno degli obiettivi qualitativi indicati nella scheda.

UTOE n. 39: Anche in questo caso viene rilevata una carenza nelle indicazioni relative agli obiettivi qualitativi e funzionali contenute nella scheda. Si pone l'accento sull'incoerenza di alcune delle norme attualmente in vigore che rendono troppo vantaggioso procedere alla sostituzione del tessuto edilizio di Tirrenia, con il conseguente snaturamento della morfologia e della tipologia urbana caratteristiche del centro e segno del periodo e del contesto in cui è venuto formandosi.

Vengono inoltre segnalate l'assenza di valutazione dell'impatto paesaggistico nella previsione del sottopasso viario di Piazza Belvedere e la mancanza di valutazione degli

obbiettivi di qualità paesaggistica nella "riorganizzazione dell'ingresso dell'insediamento lungo la Via Pisorno".

E' richiesto che la variante sia corredata di valutazioni relative al valore ed alla vulnerabilità delle aree interessate, al patrimonio culturale diffuso, alle aree già oggetto di tutela, indicando, nell'osservazione, criteri di carattere anche più generale.

UTOE n. 40: Si segnala che l'ex Ospedale Americano è stato oggetto del procedimento di verifica di interesse culturale che si è concluso con esito positivo.

E' richiesto, inoltre, che le scelte della pianificazione in genere siano corredate dalla "valutazione di competenza paesaggistica" da parte della Commissione Comunale per il Paesaggio.

Si condividono pienamente le osservazioni formulate e se ne propone l'accoglimento e, quindi, il recepimento all'interno delle schede delle UTOE, con esclusione della necessità fin d'ora di acquisire il parere della Commissione Comunale per il Paesaggio.

In particolare si ritiene che la necessità di tutela del viale delle Cascine e della via Aurelia, benché già implicita negli obbiettivi qualitativi indicati dalla scheda dell'UTOE n. 17, valga la pena di essere esplicitata in modo più diretto, come pure la necessità di precisare che gli eventuali incrementi volumetrici, seppure previsti in misura minima, debbano essere consequenziali ad un progetto di riqualificazione.

Per quanto riguarda l'UTOE n. 36, è opinione dell'ufficio che l'area di espansione della zona produttiva debba essere classificata dal Regolamento Urbanistico nell'ambito PQ3, da assoggettare perciò a piano attuativo, preferibilmente di iniziativa pubblica. Questa convinzione discende dall'esperienza recentemente condotta in collaborazione con il Comune di Cascina, che ha prodotto un piano che si fa carico di una complessa sistemazione ambientale ed infrastrutturale che difficilmente, anche per l'estensione dell'area e per la molteplicità di soggetti privati interessati, avrebbe potuto essere diversamente gestita nella fase progettuale. Appare perciò opportuno introdurre nella scheda dell'UTOE alcune specifiche indicazioni volte a vincolare le successive previsioni del Regolamento Urbanistico.

L'osservazione, relativa all'UTOE n. 39, inerente lo snaturamento del tessuto edilizio di Tirrenia, è argomento già valutato all'interno dell'amministrazione, tanto da prevederne l'inserimento in una apposita variante normativa che è in corso di studio da parte degli uffici, non limitata al caso specifico, ma estesa a tutti quei casi nei quali l'esperienza gestionale ormai quasi quinquennale ha evidenziato difficoltà interpretative od applicative. Appare quindi opportuno introdurre nella scheda dell'UTOE una specifica salvaguardia, sospensiva della parte di norme del Regolamento Urbanistico che produce gli effetti lamentati.

Analoga considerazione deve essere applicata alla valutazione degli elementi di rischio e di vulnerabilità paesaggistica che il Regolamento Urbanistico prima, e gli eventuali piani attuativi poi, dovranno inserire nella valutazione degli effetti ambientali.

Sia nel caso specifico, sia in senso più generale, si ritiene però opportuno posticipare tutti gli adempimenti previsti a carico della "Commissione Culturale per il Paesaggio" ad un chiarimento legislativo in ordine agli effetti prodotti dal D.Lgs 26.04.06 sulla previgente normativa dettata dal Codice dei Beni Culturali.

Viene condivisa infine la necessità di inserimento, all'interno delle schede delle singole UTOE, dei richiami riportati in calce all'osservazione relativa all'UTOE n. 39.

Per quanto riguarda l'UTOE n. 40, si prende atto del vincolo monumentale intervenuto sull'ex Ospedale Americano e sulle sue pertinenze, mentre, per quanto riguarda la valutazione della Commissione Comunale per il Paesaggio, non si può far altro che rinviarla all'esame dei successivi piani in carenza del chiarimento legislativo di cui sopra.

Si propone pertanto l'accoglimento dell'osservazione-contributo inviato dalla Soprintendenza nei termini su esposti.

Osservazione n. 5 - Ufficio Valutazioni Ambientali

L'osservazione, di natura tecnico-applicativa, fa riferimento all'art. 13 delle NTA del Piano Strutturale, la dove si prescrive il mantenimento dei livelli di "inquinamento" a quelli presenti nel 1990, precisando, per altro, la contraddittorietà dei dati riportati negli elaborati del Piano Strutturale e manifestando la difficoltà ad ottenere dati sui consumi di gas metano attendibili in termini assoluti e disaggregati per UTOE.

L'osservazione ha un suo fondamento, ma, va precisato, il riferimento al 1990 deriva dall'intento di prendere come data post quem quella definita come riferimento all'atto della sottoscrizione del protocollo di Kyoto (1997). Il protocollo impegna i paesi firmatari alla riduzione dell'emissione in atmosfera dei cosiddetti "gas serra":

- biossido di carbonio (CO₂) (responsabile del 60% dell'effetto serra)
- metano (CH₄) (responsabile del 20% dell'effetto serra)
- protossido di azoto (N₂O)
- idrocarburi fluorati e perfluorati (HFC e PFC)
- esafluoruro di zolfo (SF₆)

L'effetto serra è quindi conseguenza del consumo di combustibili fossili (carbone, petrolio, metano ecc.) per il riscaldamento, per la produzione di energia elettrica o per il trasporto; seguono le emissioni prodotte dalle attività industriali. Le emissioni di metano, invece, sono causate dalle attività agricole, dalla decomposizione organica e dagli allevamenti su vasta scala.

Nel caso dell'osservazione si fa ovviamente riferimento al metano non in quanto tale, ma come elemento che influisce sull'effetto serra non direttamente ma attraverso i sottoprodotti determinati dalla combustione. In questa ottica le conseguenze dell'aumento del consumo di gas naturale sull'effetto serra va notevolmente ridimensionato.

In letteratura infatti il metano è definito la migliore forma attuale di combustibile/carburante all'idrogeno, esistente in natura e prontamente utilizzabile; la sua composizione chimica è costituita da 4 atomi di idrogeno ed uno di carbonio, il che lo fa considerare il combustibile meno dannoso per l'ecosistema terrestre e la salute pubblica.

Resta comunque l'impossibilità, sia di determinare con precisione i livelli di consumi energetici e delle conseguenti emissioni inquinanti al 1990, anche in relazione ai diversi combustibili ed alle diverse fonti energetiche utilizzate, sia quelli attuali disaggregati per UTOE per poter valutare i bilanci energetici cui si fa riferimento nell'art. 13 delle NTA del Piano Strutturale.

Si propone pertanto l'accoglimento dell'osservazione e la modifica dell'art. 13 delle NTA del Piano Strutturale come in allegato.

Osservazione n. 6 - Regione Toscana - Direzione Generale per le Politiche Territoriali ed Ambientali

L'osservazione è costituita dal "contributo istruttorio" previsto dalla legge urbanistica regionale, con il quale si richiedono una serie di puntualizzazioni e chiarimenti, ed è costituita da un documento prodotto dal "Settore Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali" e da un documento del "Settore Sperimentazione e Verifica della Pianificazione Provinciale e Comunale".

Nel primo documento si danno indicazioni relative alla valutazione di incidenza.

Rispetto a quanto indicato l'ufficio conferma che, allo stato attuale di previsione della pianificazione, non risultano impatti negativi sul sito di interesse che, per altro, è distante e non direttamente interessato dagli interventi che il Regolamento Urbanistico dovrà definire in maggior dettaglio. In ogni caso sono in via di conclusione sia la Valutazione degli Effetti Ambientali, sia lo Studio di Incidenza della variante al R.U. conseguente la presente variante al P.S.

Si ricorda ad ogni modo che l'Ente competenze ad esprimersi in merito alla Valutazione di Incidenza è il Parco Naturale Migliarino-S. Rossore-Massaciuccoli, al quale la variante è stata inviata in data 9 agosto 2005. L'ente non ha fatto pervenire osservazioni.

Nel secondo documento si chiedono una serie di precisazioni relative alle previsioni della varie UTOE e si richiama la necessità del parere dell'Autorità d'Ambito responsabile del ciclo delle acque. Per praticità si allegano il parere di ATO 2 - Basso Valdarno e la risposta inviata alla Regione, che tiene conto del suddetto parere.

Il responsabile del procedimento
arch. Gabriele Berti



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

~
Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro, 2

e-mail: urbanistica@comune.pisa.it
Tel: 050 910408
Fax: 050 910456
sito internet:
www.comune.pisa.it/pianificazione

orario di apertura:
martedì: 9.00 - 13.00
giovedì: 15.00 - 17.00

Prot. _____

Pisa, 23 giugno 2006

Regione Toscana
Direzione generale delle politiche territoriali e ambientali
Via di Novoli 26
50127 Firenze

Dott. Mauro Grassi

Oggetto: Variante al Piano Strutturale adottato con D.C.C n. 48 del 21/07/05.

Chiarimenti all'osservazione regionale ai sensi dell'art. 17 comma 1 L.R 1/05

In riferimento alla nota prot. A00GRT/45184/124/02.06 del 14.02.06 si trasmette la presente relazione da intendersi a chiarimento e precisazione della osservazione pervenuta.

Punto 1) Relazione di incidenza

Si precisa che il S.I.R. n° 62 denominato "Selva Pisana" non risulta direttamente interessato dalle previsioni di variante, essendo distante dal limite delle U.T.O.E. n° 39 e 40 di circa 800 mt (nel punto di maggiore vicinanza). La stessa variante nel rispetto delle finalità indicate dalla Direttiva 92/43/CEE e della L.R. 56/2000 ha comunque previsto la redazione di apposita "Relazione di Incidenza" avente lo scopo di valutare e considerare gli eventuali effetti che le previsioni della variante possono determinare sugli habitat e le specie di interesse comunitario presenti nel Sito. Al riguardo si precisa che a fronte degli interventi previsti:

- non risultano esserci perdite e riduzioni di habitat, specie e risorse, in quanto le previsioni sono esterne al S.I.R.;
- non risultano esserci frammentazioni specifiche di habitat, in quanto le previsioni sono esterne al S.I.R.;
- non risultano esserci modificazioni di componenti biotiche e abiotiche; in quanto le previsioni, comunque esterne al S.I.R., sono subordinate alla contestuale realizzazione di misure e interventi volti ad eliminare eventuali interferenze sulle componenti richiamate (acquedotto, smaltimento delle acque reflue, ecc.);
- non risultano esserci modificazioni socio-economiche e di gestione tradizionale delle risorse, in quanto le previsioni riguardano esclusivamente interventi di ristrutturazione e rifunzionalizzazione delle strutture insediative, con minimi incrementi del carico urbanistico, ciò in coerenza e analogia con quanto già precedentemente effettuato dal Parco Regionale su risorse similari;
- sono stati valutati gli effetti cumulativi esercitati dai diversi impatti e dall'insieme delle trasformazioni e sono state contestualmente definite le misure volte a garantire l'integrità delle risorse come meglio evidenziato nel successivo punto 2, considerando anche i carichi derivanti dalle trasformazioni in atto nel territorio del Parco e conseguenti ad atti di pianificazione a quest'ultimo ente riferibili.

La relazione di incidenza redatta con la Variante ha comunque lo scopo prioritario di definire un esaustivo quadro di conoscenze e gli elementi in grado di esprimere la consistenza, il grado di vulnerabilità e riproducibilità degli habitat e delle specie interessate. A questo scopo con l'avvio del procedimento il Comune di Pisa ha richiesto specifici contributi conoscitivi al Parco Regionale, alla Provincia e alla Regione e ha provveduto ad effettuare una esaustiva ricognizione sui sistemi informativi regionali e locali.

Resta inteso che la successiva variante all'atto di governo del territorio (R.U.) e i piani attuativi dovranno accertare (ai sensi dell'art. 15 comma 4 della L.R. 56/2000) mediante apposito "Studio di incidenza" (definito sulla base della effettiva localizzazione delle previsioni e con un approfondimento del quadro conoscitivo) che l'attuazione degli interventi non pregiudichi l'integrità del sito interessato prossimo alle aree di intervento.

Il P.S. indica, secondo il principio di precauzione, prescrizioni e criteri progettuali per la definizione, negli atti di governo del territorio, degli interventi e delle misure volte a evitare o ridurre gli eventuali possibili effetti negativi sugli habitat e le specie presenti nel Sito.

Si sottolinea, comunque, che non sono previsti interventi all'interno del territorio compreso nel Parco di Migliarino, San Rossore, Massaciuccoli, né nelle aree "contigue", né, tanto meno, all'interno del Sito, che non siano oggetto di previsioni già inserite nello specifico Piano di Gestione del Parco Naturale.

A tal proposito preme sottolineare che, in data 9 agosto 2005, è stata inviata tutta la documentazione relativa alla variante all'Ente Parco e che, alla data odierna, non sono pervenuti contributi e/o osservazioni.

Punto 2). Problematiche relative all'approvvigionamento idrico e alla depurazione.

La variante al P.S. subordina l'attuazione delle previsioni connesse con l'incremento insediativo delle U.T.O.E. n° 39 e 40 (Tirrenia e Calambrone) al contestuale potenziamento dei servizi e degli impianti di approvvigionamento idrico e smaltimento dei reflui, da definirsi in concerto con il piano d'ambito dell'ATO competente per territorio. A tal fine il R.U. dovrà indicare in dettaglio, secondo quanto indicato nelle specifiche schede norma delle U.T.O.E., gli interventi necessari al superamento delle criticità eventualmente connesse con le tematiche sopra evidenziate.

Inoltre, per l'U.T.O.E. di Calambrone, la variante al P.S. definisce uno specifico "Statuto del territorio" (elaborato C.10) che assume e ricomprende alla scala dell'UTOE, ai sensi dell'articolo 5 della L.R. 01/2005, specifiche invarianti strutturali, ovvero "gli elementi cardine dell'identità dei luoghi che consentono l'individuazione delle regole di insediamento e trasformazione del territorio la cui tutela garantisce, nei processi evolutivi sanciti e promossi dalla variante al P.S. stesso, lo sviluppo sostenibile".

Lo Statuto del territorio comprende in particolare il sistema di indirizzi e obiettivi progettuali strategici, nonché il nucleo di regole, vincoli e prescrizioni per la verifica di compatibilità degli atti di governo del territorio previsti per l'attuazione della variante al P.S. (il successivo R.U. ed i piani attuativi). Sono riconosciute quali invarianti strutturali le funzioni, i livelli di qualità e le relative prestazioni, non negoziabili, riferite a un insieme di "componenti territoriali" (strutture, elementi e beni - lineari, puntuali e diffusi) tra loro poste in relazione; attraverso queste la variante al P.S. intende tutelare, salvaguardare, promuovere e valorizzare la corretta

utilizzazione e la tipicità degli sistemi territoriali e delle risorse in essi ricompresi nonché il loro rapporto sistematico con la specificità dei luoghi.

Riguardo al contributo pervenuto da parte della Regione Toscana, occorre precisare che la variante al P.S. si fa inoltre carico di "valutare" i livelli di qualità e le prestazioni delle principali dotazioni infrastrutturali (reti tecnologiche, parcheggi, attrezzature, viabilità e spazi pubblici) tenendo conto, non solo delle previsioni indicate dalla stessa variante, ma anche degli effetti cumulativi determinati dalla presenza delle ulteriori previsioni vigenti definite con il Piano di Gestione del Parco di Migliarino, San Rossore, Massaciuccoli che risultavano prive delle necessarie verifiche di fattibilità e delle opportune valutazioni degli effetti ambientali sull'insieme delle risorse essenziali e sul sistema di componenti territoriali interessate e/o presenti nell'area oggetto di variante.

La variante si è fatta perciò carico anche del reperimento degli standard pubblici (in particolare parcheggi) derivanti dal recupero delle strutture, a scopo residenziale e ricettivo, già concluso o in atto nel territorio disciplinato dal Piano di Gestione del Parco. Gli standard urbanistici sono infatti dimensionati, oltre che in relazione agli edifici esistenti ed agli interventi di trasformazione previsti nell'area disciplinata da P.S. e dal R.U. comunali, anche in relazione al carico urbanistico presente e previsto relativo alle strutture edilizie, ai campeggi e agli arenili compresi nel territorio del Parco.

Le principali indicazioni e prescrizioni volte a definire le prestazioni e i livelli di qualità richiamati sono direttamente relazionati con gli elementi territoriali definiti nello Statuto del Territorio; pertanto la variante individua un dispositivo normativo che vincola e subordina qualsiasi attività di trasformazione alla preventiva realizzazione delle indicazioni in esso contenute.

Per quanto riguarda le ex colonie classificate di valore storico e architettonico dalla variante al P.S., si precisa che:

- soltanto un edificio è sottoposto a vincolo monumentale e, in questo caso, gli incrementi di volume non possono essere realizzati in aderenza al manufatto principale; l'immobile, per altro, è compreso nel Programma Integrato di Intervento finanziato dalla Regione Toscana e preventivamente concordato con la Soprintendenza.
- per gli altri immobili, gli incrementi volumetrici sono assimilabili agli adeguamenti - addizioni funzionali indicati dall'articolo 79 comma 2 lettera d) della L.R. 01/2005. Detti interventi sono pertanto da considerarsi necessari al

fine di favorire un fattivo ed efficace superamento delle condizioni di degrado che attualmente caratterizzano i manufatti (cattive condizioni conservative e manutentive) anche con lo scopo di garantire livelli di fruibilità consoni alle esigenze del vivere contemporaneo.

- per gli interventi di ristrutturazione urbanistica (con possibilità di incrementi volumetrici che, nel loro totale, risultano allineati con quelli già previsti dal R.U.) o di nuova edificazione (limitati a quelli già previsti dal vigente Regolamento Urbanistico), gli incrementi volumetrici sono subordinati alla cessione pubblica di percentuali consistenti di aree attrezzate a verde e parcheggi pubblici.

Punto 3) U.T.O.E. 36 Via Emilia.

3.a). Studio sul traffico indotto dalle nuove previsioni

La variante al P.S. prevede un aumento di previsioni insediative con lo scopo di ampliare l'offerta di spazi per attività produttive e per servizi di interesse generale, ma anche di dotare le aree esistenti e quelle di progetto di specifiche ed appropriate dotazioni infrastrutturali e tecnologiche. Ciò anche in coerenza con le politiche di carattere provinciale e secondo i recenti accordi programmatici di tipo intercomunale stipulati.

Per altro, l'individuazione della nuova area produttiva si pone a margine di una zona artigianale-industriale, commerciale e per servizi già ottimamente servita dal punto di vista infrastrutturale viario, utilizza aree di scarso valore agricolo e, per la maggior parte, in stato di abbandono, e consente di impostare e concludere un diverso modello di circolazione a servizio dell'intero comparto, chiudendo sul lato ovest l'anello circolatorio, impostato ed in parte già realizzato sul lato est, concepito per alleggerire la ex S.S. 206 del traffico destinato all'intera area produttiva e per servizi già esistente.

A fronte di un aumento del carico insediativo, infatti, la variante indica specifiche misure volte a mitigare e compensare gli eventuali effetti che le nuove previsioni possono determinare sulla rete della mobilità e in specifico sul sistema infrastrutturale di interesse sovralocale. La variante introduce infatti specifiche prescrizioni, prevalentemente di carattere normativo, riguardanti obiettivi e relativi criteri da osservare nel R.U. e riportati nella specifica scheda norma della U.T.O.E..

In particolare sono introdotti come nuovi obiettivi qualitativi e funzionali locali l'infrastrutturazione e il potenziamento della via Emilia (con la risoluzione dei principali snodi viari) anche con la realizzazione di un nuovo tracciato di servizio all'area distinto dalla via Emilia ed ad essa raccordato tramite rotatorie, preferibilmente connesse con la viabilità di servizio alle U.T.O.E. limitrofe.

Riguardo alla necessità di definire uno studio sui possibili effetti che le nuove previsioni possono determinare sulla strada extraurbana S.R.T. 206, si ritiene che le indicazioni fornite dalla variante garantiscano nel complesso un quadro propositivo di interventi ritenuti in grado di assicurare le adeguate interconnessioni con la rete della mobilità sovralocale e di determinare l'abbattimento delle possibili interferenze dovute al prevedibile, quanto relativo (rispetto alle precedenti previsioni), aumento dei carichi di traffico. Dette indicazioni risultano infatti coerenti con quanto indicato da Piano Urbano del Traffico che il Comune di Pisa ha provveduto ad aggiornare, in termini conoscitivi e propositivi, rispetto ad una precedente versione.

Per ulteriori e più approfondite informazioni si rimanda allo specifico elaborato allegato come parte integrante e sostanziale del quadro conoscitivo della variante al P.S..

Occorre comunque sottolineare che l'aumento relativo dei carichi insediativi rispetto a quelli già presenti nel P.S. vigente risulta del tutto trascurabile se si considerano in specifico le prescrizioni operative che dovranno essere declinate a maggiore dettaglio nel R.U..

Nulla vieta comunque di subordinare, in sede di R.U., l'attuazione delle diverse previsioni ad una valutazione di dettaglio degli effetti indotti dalle nuove previsioni (insediative ed infrastrutturali) in funzione del monitoraggio sulla rete esistente da concordare con gli Enti interessati (Provincia e Regione).

3.b. Criteri per il R.U.

I criteri suggeriti dalla Regione possono essere interamente recepiti come specifiche prescrizioni che il P.S. impone di adottare nel procedimento di formazione della conseguente variante al R.U.. Peraltro alcune indicazioni, essendo riferite a disposizioni regolamentari e normative vigenti, dovranno comunque essere prese in considerazione, oltre che nel R.U., anche nella redazione dei diversi piani attuativi previsti.

3.c. Nuova stazione ferroviaria

La previsione di una nuova stazione ferroviaria e di uno scalo merci, connessi con il centro intermodale, non risulta essere integrativa, né alternativa, né tanto meno antagonista o sostitutiva di quella prevista dall'accordo di programma per lo sviluppo della piattaforma logistica costiera Pisa-Livorno, ma è piuttosto una ipotesi che il Comune di Pisa si riserva di valutare con maggiore attenzione e dettaglio (anche con specifici studi di fattibilità) in fase di formazione del R.U. o con la definizione dei diversi piani attuativi. L'indicazione è pertanto una "possibilità" che il P.S. ammette, anche ai fini di favorire una accessibilità all'area alternativa al trasporto su gomma, che risulta, comunque, subordinata alla verifica della disponibilità di risorse e agli effetti sull'insieme delle risorse essenziali, eventualmente interessate, che dovrà essere effettuata con l'apporto collaborativo degli enti pubblici, della società di gestione della rete e degli attori locali eventualmente interessati.

4. Parere ATO2 - Basso Valdarno

In data 21.06.06 è pervenuto il parere dell'Autorità di Ambito Territoriale Ottimale n.2 - Basso Valdarno. Tale parere illustra le opere infrastrutturali previste dall'Autorità a partire dall'anno in corso e conclude richiedendo il coordinamento ed il coinvolgimento del gestore nella definizione ed autorizzazione dei piani e dei progetti.

In particolare si da atto che fin dall'anno in corso potrà essere realizzato un primo miglioramento della rete idrica del litorale, mediante collegamento con quella di Livorno, mentre resta da completare la copertura economica degli interventi da realizzarsi nell'estate 2007. A tal fine il Comune di Pisa ha avviato accordi specifici con il consorzio degli operatori compresi nel Programma Integrato di Intervento approvato dalla Regione Toscana per la partecipazione economica all'intervento. Sul litorale, anche secondo la valutazione degli effetti ambientali in corso di redazione per la prossima variante al R.U., non sussistono invece problemi relativi alla capacità depurativa già presente.

L'A.T.O. segnala invece carenze di capacità depurativa attualmente presenti per quanto riguarda la zone di Pisa nord e Pisa est.

Nel primo caso è stata bandita la gara per l'ampliamento del depuratore di S. Iacopo dagli attuali 40.000 ab/eq ai previsti 135.000. Si evidenzia comunque che la variante

al P.S. per quanto attiene l'UTOE n. 17 (collegata al predetto depuratore) prevede una diminuzione del carico urbanistico e quindi è migliorativa rispetto alle capacità di depurazione presenti. A ciò deve aggiungersi il progressivo rilascio delle cliniche del S. Chiara (circa 500 posti letto saranno trasferiti a partire già dall'anno in corso) con una previsione di recupero dell'area e delle strutture proiettato verso il 2010/2012; in sostanza si otterrà, nel breve periodo, un notevole alleggerimento della domanda di depurazione dell'impianto di S. Jacopo.

Nella zona di Pisa est, che fa capo al depuratore di Oratoio, è previsto un collegamento al depuratore di Cascina, per una probabile dismissione del primo, nel 2011/2012. Pertanto i nuovi insediamenti, che possono essere ipotizzati non prima del 2009 (in quanto subordinati all'approvazione della variante R.U., alla definizione ed approvazione dei piani attuativi ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione), dovranno essere valutati assieme al gestore per stabilire la loro sostenibilità in relazione al nuovo carico indotto.

Si precisa che sarà dato atto dei contributi e delle osservazioni pervenute in fase di approvazione definitiva della variante e che le prescrizioni ed i chiarimenti necessari saranno riportati nelle schede delle UTOE.

Cordiali saluti

Il responsabile del procedimento
arch. Gabriele Berti

VARIANTE PARZIALE AL PIANO STRUTTURALE
Nuovo testo dell'art. 13 delle Norme
in accoglimento dell'osservazione n. 5

Art. 13 – Disposizioni relative alla produzione ed al consumo energetici.

1. Deve essere perseguita la stabilizzazione dei consumi energetici, così da garantire il contenimento delle conseguenti emissioni inquinanti ai livelli del 1990, mediante la progressiva estensione delle seguenti misure:
 - a) riconversione degli impianti verso l'utilizzo di combustibili a minore impatto inquinante (produzione di gas serra);
 - b) condizionamento delle trasformazioni, fisiche e funzionali, definite e prescritte, ovvero dichiarate ammissibili, all'uso di funzioni di cogenerazione e teleriscaldamento/raffreddamento decentrato;
 - c) non ammissibilità delle trasformazioni che comportino e/o contribuiscano alla determinazione di una variazione in negativo del bilancio dei consumi energetici;
 - d) applicazione della normativa tecnica in ordine alle caratteristiche costruttive degli edifici residenziali e terziari ai fini del risparmio energetico;
 - e) realizzazione della connessione energetica tra il comparto civile e quello industriale;
 - f) promozione del "ciclo chiuso" della risorsa energetica nel comparto industriale (efficienza, *energy cascading*).
2. Non possono essere definite e prescritte, ovvero dichiarate ammissibili, trasformazioni fisiche di nuovo impianto di insediamenti e di ristrutturazione urbanistica, né trasformazioni funzionali di manufatti edilizi di consistenti dimensioni, in assenza di impianti di cogenerazione elettrotermica, di produzione di energia da fonti alternative e di impianti integrati e in assenza di applicazione delle "Linee guida per la valutazione della qualità ambientale ed energetica degli edifici in Toscana", approvate con deliberazione della Giunta Regionale Toscana n. 322 del 28.02.2005.
3. Deve essere condotta una esauriente valutazione delle risorse energetiche locali (impianti esistenti o in via di realizzazione) in grado di soddisfare i fabbisogni termici delle funzioni urbane limitrofe.
4. Si deve perseguire la riduzione dell'uso dei combustibili fossili nei vari comparti (risparmio), anche conducendo a tal fine un'adeguata valutazione dell'uso potenziale di fonti rinnovabili.



COMUNE DI PISA
DIREZIONE URBANISTICA

ALLEGATO 4

VARIANTE PARZIALE AL PIANO STRUTTURALE FINALIZZATA ALLO SVILUPPO
TERRITORIALE E AL CONSOLIDAMENTO E RIORGANIZZAZIONE FUNZIONALE DELLE
UTOE N. 17, 36, 39, 40.

(~~Titolo II, Capo II, L.R. 3 gennaio 2005, n. 1~~)

Schede

UTOE n. 17, 36, 39, 40

(sottolineate le parti aggiunte in sede di adozione, in grassetto sottolineato le parti aggiunte a seguito dell'accoglimento di osservazioni, in corsivo le parti aggiunte con emendamento.)

c.8

Luglio 2006

UTOE N° 17 AURELIA NORD – LE CASCINE Sup. tot. mq 1.484.447

Processo di formazione e connotati attuali: Strutturatasi come area agricola su un razionale sistema di bonifica iniziato intorno l'anno 1000 e coinvolgente tutti i territori a nord-est dell'Arno, quest'area ha mantenuto pressoché inalterate le sue caratteristiche ambientali peculiari sino ai giorni nostri.

Delimitata a sud dal Viale delle Cascine e spaccata in due dall'Aurelia, ha visto negli ultimi 50 anni la nascita, nella parte ad est dell'Aurelia, di attività completamente avulse dal contesto.

In modo particolare, l'introduzione d'attività specialistiche per la produzione di beni e servizi, è stato il fattore che ne ha influenzato negativamente il carattere.

L'area è inserita in classe di pericolosità geomorfologica 3b (media), idraulica 3 (media) e idrogeologica 1 (irrilevante). (Ai sensi del PTC, del PIT e del PAD);

Invarianti strutturali: Sistema della bonifica storica, le infrastrutture e l'orditura campestre presenti nel Catasto Leopoldino, Fiume Morto, il Viale delle Cascine.

L'edificato di carattere storico. Ex Stazione ferroviaria Reale.

Vincoli e condizioni ambientali: Fascia di rispetto di 10 m dal piede esterno dell'argine su entrambi i lati del Fosso Grande, del Fosso delle Cavalle, della Fossa Diritta e del Fiume Morto.

Per gli insediamenti esistenti e per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive il preventivo completamento del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di San Jacopo.

Per gli interventi di trasformazione si prescrive di commisurare l'eventuale incremento di carico urbanistico alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di San Jacopo, tenendo presente il contemporaneo utilizzo dello stesso da parte del Comune di San Giuliano Terme, o comunque di condizionare l'insediamento di un carico urbanistico eccedente le potenzialità dell'impianto di depurazione esistente all'adeguamento dimensionale dell'impianto o comunque al soddisfacimento del fabbisogno.

Si prescrive il progressivo trasferimento delle aziende che comportano emissioni inquinanti o sonore e delle aziende insalubri di classe I a distanza dai centri abitati, e comunque in aree tali per cui i fenomeni di trasporto degli inquinanti in atmosfera non comportino la ricaduta degli stessi sui centri abitati; si prescrive la non ammissibilità di nuove aziende a rischio di incidente rilevante, insalubri di classe I, o che comportano emissioni in atmosfera, nell'ambito di questa utoe.

Per le nuove previsioni, da inquadrare in Piani Attuativi, si prescrive il rispetto di quote minime obbligatorie di + 2.2 m s.l.m. per i nuovi fabbricati e di +2.0 m s.l.m. per i piazzali, viabilità e aree di manovra interne.

Le nuove linee idrauliche delle acque meteoriche dovranno essere allacciate alla rete di bonifica a scolo meccanico (sottobacino del Campaldo). Eventuali interventi che prevedano volumi interrati o seminterrati dovranno conformarsi alle Norme del Regolamento urbanistico (Prescrizioni specifiche per opere sotto il p.c.)

Obiettivi qualitativi e funzionali generali: Conservazione dell'intero sistema agricolo ad alta valenza paesaggistica e riqualificazione, ricostituzione o creazione dei viali alberati. In relazione ad eventuali spostamenti delle attività produttive presenti, si prevede la riqualificazione dell'intero ambito edificato e recupero a fini residenziali e/o turistico/ricettivi in sintonia con le peculiarità ambientali e paesaggistiche dell'intera area.

Gli interventi di riqualificazione non dovranno comportare il mero recupero delle volumetrie esistenti ma prevedere adeguate percentuali di cessione di aree da destinare a standard e di spazi a verde funzionali alla mitigazione dei carichi volumetrici previsti.

In relazione ad interventi di ristrutturazione – riorganizzazione delle attività produttive presenti, si prescrive il perseguimento di obiettivi di mitigazione degli effetti ambientali dei cicli produttivi e dell'impatto paesistico-percettivo con particolare riferimento alla visibilità dei monumenti di Piazza del Duomo.

Obiettivi qualitativi e funzionali locali:

Mantenimento della visuale degli edifici monumentali di Piazza del Duomo dalla via Aurelia.

Ridefinizione e recupero dei "limiti urbani" con specifici interventi che garantiscano un filtro-barriera verde tra città e campagna.

Riorganizzazione della viabilità secondaria esistente da porre a servizio delle attività produttive con alleggerimento del traffico indotto sul viale delle Cascine

Tutela della morfologia e della visuale della viabilità storica (viale delle Cascine, via Aurelia)

Dotazione minima di Standard: 18 mq./ab

UTOE N° 36 VIA EMILIA SUD Sup. tot. mq 1.531.387

Processo di formazione e connotati attuali: Posta a cavallo tra la via Emilia e la ferrovia Pisa – Collesalvetti, l'area presenta allo stato attuale un carattere disomogeneo, tipico dell'area periferica; all'uso prevalentemente agricolo si sono andate sovrapponendo due grosse infrastrutture di servizio, l'inceneritore dapprima e successivamente il mercato ortofrutticolo, la cui area è di fatto usata saltuariamente come sede espositiva (feste di partito e manifestazioni fieristiche). Nella parte terminale al confine col comune di Cascina è in atto una previsione del piano regolatore vigente che ha contenuti analoghi alla zona di Ospedaletto (utoe 34).

L'area è inserita in classe di pericolosità geomorfologica 3b (media) , idraulica 3 (media) e idrogeologica 1 (irrilevante) con una parte marginale in classe 3 a (media).

E' stata accertata la generalizzata insufficienza dei sistemi di scolo delle acque (a scolo naturale e meccanico) ed in particolare la verifica idraulica, eseguita sul tratto del fosso di Titignano (PI 802, corso d'acqua classificato – Art. 5 Del C.R. 230/94, oggi P.I.T.) ha evidenziato che le sezioni idrauliche sottese al comparto non sono in grado di contenere le piene per tempi di ritorno centennale (Q100) e duecentennale (Q200).

L'attuazione delle previsioni urbanistiche (da inquadrare in Piani Attuativi) previste per l'U.T.O.E deve essere accompagnata da un contestuale intervento di riassetto idraulico del comparto (sia per le acque basse a scolo meccanico che alte a scolo naturale). (Ai sensi del PTC, del PIT e del PAI):

Invarianti strutturali: Il tracciato storico della via Emilia.
Sistema fondiario ed edificato storico esistente.

Vincoli e condizioni ambientali: Fascia di rispetto di 10 m dal piede esterno dell'argine su entrambi i lati del Fosso di Oratoio, del Fosso di Titignano, del Fosso Ceria.

Per gli insediamenti esistenti e per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di Oratoio. Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive di commisurare l'incremento di carico urbanistico alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di Oratoio, tenendo presente il contemporaneo utilizzo dello stesso da parte del Comune di Cascina, o comunque di condizionare l'insediamento di un carico urbanistico eccedente le potenzialità dell'impianto di depurazione esistente all'adeguamento dimensionale dell'impianto o comunque al soddisfacimento del fabbisogno. Recupero energetico dall'impianto di termodistruzione rifiuti. Bonifica dei siti inquinati.

Presenza della fascia di salvaguardia dell'Autorità di Bacino dell'Arno destinata allo scolmatore d'Arno delle Bocchette (Piano Stralcio Rischio Idraulico, 1999).

Per contenere eventuali episodi di ristagno si prescrive il rispetto di quote minime obbligatorie di + 2.4 m s.l.m. per le nuove previsioni edificative e di +2.0 m s.l.m. per i piazzali, viabilità ed aree di manovra interne.

Eventuali interventi che prevedano volumi interrati o seminterrati dovranno conformarsi alle Norme del Regolamento Urbanistico (Prescrizioni specifiche per opere sotto il p.c.).

Obiettivi qualitativi e funzionali generali: Aree di riserva per servizi urbani non centrali e attrezzature speciali (compreso il nuovo stadio comunale) nonché attrezzature produttive: ogni trasformazione dovrà mantenere l'orditura campestre.

Realizzazione di un'area intermodale con stazione e scalo merci a servizio dell'area industriale artigianale e dei servizi urbani.

Prosegue dall'utoe 34 la fascia di salvaguardia di 50-100 m di ampiezza attraverso la zona ad Ovest del Fosso di Oratoio al fine di consentire l'eventuale realizzazione di un canale di laminazione delle piene dell'Arno secondo i progetti di competenza dell'Autorità di Bacino ed un raccordo ferroviario tra la linea Pisa-Firenze e la linea Pisa-Collesalvetti.

I tempi di realizzazione e di operatività delle nuove previsioni insediative derivanti da piani attuativi dovranno essere concordati con il gestore del ciclo delle acque.

Obiettivi qualitativi e funzionali locali: Bonifica e riqualificazione delle aree di scarica adiacenti l'inceneritore.

Riqualificazione delle aree ed attrezzature esistenti e ridefinizione dell'area espositiva: prevedere una superficie minima a piantumazione prescritta.

Infrastrutturazione e potenziamento della via Emilia (con la risoluzione dei principali snodi viari) anche con la realizzazione di un nuovo tracciato di servizio all'area distinto dalla via Emilia ed ad essa raccordato tramite rotatorie, preferibilmente connesse con la viabilità di servizio dell'utoe 34.

Il R.U. dovrà subordinare l'attuazione delle previsioni alla preliminare definizione di piani particolareggiati. Nei piani dovrà essere prevista un'accurata progettazione del sistema del verde, di norma esterno alle recinzioni dei lotti edificatori, interposto tra questi e la viabilità e tale da garantire un adeguato inserimento paesaggistico anche in funzione del panorama dai Monti Pisani verso la pianura.

Salvaguardie: Inedificabilità della sconnessione centrale fino a progettazione preliminare del raccordo ferroviario tra le linea Pisa-Firenze e la linea Pisa-Collesalvetti e l'eventuale canale di laminazione per le piene dell'Arno.

UTOE N° 39 TIRRENIA Sup. tot. mq 1.571.964

Processo di formazione e connotati attuali: Insedimento residenziale sviluppatosi, a partire dagli anni '30 di questo secolo, mediante la lottizzazione e vendita di particelle di pineta rese edificabili, da parte di un ente pubblico appositamente costituito (EAT). Gli sviluppi maggiori si sono verificati negli anni '60 e '70. Il risultato è un insediamento-giardino con un reticolo viario ad andamento morbido, con strade di sezione ristretta che disimpegnano edilizia (individuale ed in certa misura condominiale) residenziale ed alberghiera. Si distingue una parte centrale ove si concentrano le attrezzature di servizio, commerciali e ricreative.

L'intero insediamento è circondato dalla pineta litoranea (inclusa nel Parco). Il sistema delle attrezzature per la balneazione, complementare all'insediamento è anch'esso compreso nel Parco naturale. Caratteristica dominante dell'insediamento è la compresenza ancora consistente, ancorché ridotta del sistema vegetazionale nel sistema insediativo. L'accessibilità, in assenza del ripristino della tranvia (indicato dal piano del parco) è in condizioni critica nei giorni di maggiore afflusso estivo.

L'area è inserita in classe di pericolosità geomorfologica 2 (bassa), idraulica 2 (bassa) e idrogeologica 4a (elevata). (Ai sensi del PTC, del PIT e del PAI):

E' stata evidenziata la fragilità del sub-sistema naturale della fascia costiera per quanto attiene la vulnerabilità degli acquiferi.

Le trasformazioni (da inquadrare in Piani Attuativi) saranno corredate di specifiche indagini idrogeologiche di dettaglio che dovranno:

1. verificare le variazioni indotte al sistema degli acquiferi locali dalle trasformazioni previste.
2. valutare il fenomeno dell'ingressione del cuneo salino nelle falde acquifere.
3. garantire la corretta raccolta e depurazione delle acque reflue.

Invarianti strutturali: Il reticolo viario d'impianto; l'edificato ante-guerra; il sistema vegetazionale originale; il sistema dunale esistente.

Tracciato dell'ex tramvia e relativa fascia di rispetto, comprensivo dei manufatti e del sedime pertinenziale, da considerare invariante morfologica e funzionale.

Vincoli e condizioni ambientali: L'intero territorio ricade nella zona di rispetto per la protezione degli acquiferi profondi. Per gli insediamenti esistenti si prescrive il preventivo completamento del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di Tirrenia. Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di Tirrenia. Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive di commisurare l'incremento di carico urbanistico alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di Tirrenia, considerando anche il carico di popolazione fluttuante stagionale, o comunque di condizionare l'insediamento di un carico urbanistico eccedente le potenzialità dell'impianto di depurazione esistente all'adeguamento dimensionale dell'impianto o comunque al soddisfacimento del fabbisogno. Si prescrive la non ammissibilità di nuove aziende a rischio di incidente rilevante, insalubri di classe I, o che comportano emissioni in atmosfera, nell'ambito di questa utoe.

L'intero territorio ricade nella fascia di rispetto degli acquiferi.

Dovrà essere predisposto un sistema di monitoraggio permanente della/e falda/e mediante una rete piezometrica soggetta a periodiche misure dei livelli isofreatici e del chimismo delle acque per valutare le dinamiche di ingressione del cuneo salino nelle falde acquifere.

Eventuali interventi che prevedano volumi interrati o seminterrati dovranno conformarsi alle Norme del Regolamento Urbanistico (Prescrizioni specifiche per opere sotto il p.c.).

Obiettivi qualitativi e funzionali generali: Migliorare il sistema dell'accessibilità all'insediamento attraverso il recupero del sistema tranviario di collegamento; integrare le dotazioni di servizio; incrementare la dotazione di parcheggi; migliorare l'offerta ricettiva in prospettiva di accordi programmatici dell'Ente Parco; salvaguardia, conservazione, ripristino e valorizzazione dell'assetto vegetazionale e del sistema boschivo; definizione di misure di incentivazione mirate all'incremento del sistema boschivo ed alla sostituzione del patrimonio arboreo degradato.

Valutazione preventiva nel R.U. del valore e della vulnerabilità delle aree interessate alle trasformazioni e del patrimonio culturale determinato dagli aspetti urbanistici ed edilizi che caratterizzano Tirrenia

Obiettivi qualitativi e funzionali locali: recuperare e qualificare per utilizzazioni legate al tempo libero l'area pinetata centrale in modo da formare un parco urbano di servizio al quartiere; riorganizzare l'area di ingresso all'insediamento sulla via Pisorno.

Valorizzazione degli spazi pubblici centrali all'UTOE ed in particolare piazza Belvedere e l'asse pedonale tra l'ex stazione e l'arenile.

Attenuazione, con precise misure di mitigazione, anche con sottopasso del viale del Tirreno, dei conflitti tra viabilità litoranea ed insediamento. **previa valutazione dell'impatto paesistico delle opere.**

Salvaguardie: Sospensione dell'efficacia delle previsioni edificatorie negli ambiti Q3c e Q3e del R.U. del R.U. che determinano incrementi di superficie utile o, in ogni caso, interventi di demolizione e ricostruzione, fatta eccezione per le opere pubbliche, il tutto fino a specifica nuova disciplina da prevedere nella variante del R.U. di adeguamento al Piano Strutturale e con esclusione dei progetti già agli atti dell'amministrazione alla data di approvazione della variante al P.S.

La realizzazione di una nuova previsione residenziale a margine del Parco Urbano, nonché, più in generale, dell'intervento di riqualificazione e completamento dell'edificato circostante la piazza Belvedere è subordinata alla contestuale realizzazione e cessione dell'area destinata a Parco Urbano ed alla sistemazione viaria.

Dotazione minima di Standard: 12mq./ab

La dotazione minima di standard 18 mq./ab. si intende complessiva per le UTOE 38, 39, 40.

UTOE N° 40 CALAMBRONE Sup. tot. mq 482.186

Processo di formazione e connotati attuali: L'insediamento del Calambrone di forma in gran parte negli anni '30 di questo secolo come insieme di grandi complessi edilizi destinati a colonie estive pubbliche ed aziendali. Si sviluppa nel dopoguerra sia con medesimi connotati, sia con l'insediamento di strutture sanitarie pubbliche e private (tra cui per alcuni decenni l'ospedale militare americano. Modeste sono le presenze residenziali e di servizio.

La maglia viaria resta costituita dal viale litoraneo e dai vioni di pineta, precedenti l'insediamento, che pertanto non presenta veri e propri connotati urbani.

Il Parco naturale, con una perimetrazione a pelle di leopardo include le colonie storiche lato mare e l'arenile nella propria disciplina, lasciando alla pianificazione comunale le altre.

La vicinanza con la foce di Scolmatore e Calambrone, con l'area industriale di Stagno e con l'aera portuale di Livorno determinano una condizione di scadimento della qualità ambientale complessiva che costituisce il principale ostacolo ad una riqualificazione dell'insediamento in senso turistico.

L'area è inserita in classe di pericolosità geomorfologica 2 (bassa), idraulica 2 (bassa) e idrogeologica 4a (elevata). (Ai sensi del PTC, del PIT e del PAI):

E' stata evidenziata la fragilità del sub-sistema naturale della fascia costiera per quanto attiene la vulnerabilità degli acquiferi. Le successive trasformazioni (da inquadrare in Piani Attuativi) saranno corredate di specifiche indagini idrogeologiche di dettaglio che dovranno:

- verificare le variazioni indotte al sistema degli acquiferi locali dalle trasformazioni previste.
- valutare il fenomeno dell'ingressione del cuneo salino nelle falde acquifere.
- garantire la corretta raccolta e depurazione delle acque reflue.

Invarianti strutturali: Le colonie di impianto storico, il sistema dunale e l'area boscata esistente, il tracciato dell'ex tramvia e relativa fascia di rispetto, comprensivo dei manufatti e del sedime pertinenziale, da considerare invariante morfologica e funzionale.

Sono inoltre considerate invarianti strutturali le specifiche funzioni ed i livelli di prestazione riferiti ad ambiti e componenti territoriali così come specificatamente indicati nella tavola c.10 "Statuto del Territorio di Calambrone", che integra ed approfondisce (limitatamente all'UTOE di Calambrone) la carta b3.3. "Elementi dell'identità culturale e di connotazione del paesaggio".

Vincoli e condizioni ambientali: L'intero territorio ricade nella fascia di rispetto degli acquiferi profondi.

Per gli insediamenti esistenti si prescrive il preventivo completamento del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di Tirrenia.

Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di Tirrenia.

Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive di commisurare l'incremento di carico urbanistico alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di Tirrenia, considerando anche il carico di popolazione fluttuante stagionale, o comunque di condizionare l'insediamento di un carico urbanistico eccedente le potenzialità dell'impianto di depurazione esistente all'adeguamento dimensionale dell'impianto o comunque al soddisfacimento del fabbisogno anche con impianti di fitodepurazione.

L'intero territorio ricade nella fascia di rispetto degli acquiferi. Per gli insediamenti esistenti si prescrive il preventivo completamento del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di Tirrenia.

Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario ed il suo allacciamento all'impianto di depurazione di Tirrenia, eventualmente integrato da un sistema locale di fitodepurazione naturale. Dovrà essere predisposto un sistema di monitoraggio permanente della/e falda/e mediante una rete piezometrica soggetta a periodiche misure dei livelli isofreatici e del chimismo delle acque per valutare le dinamiche di ingressione del cuneo salino nelle falde acquifere. Eventuali interventi che prevedano volumi interrati o seminterrati dovranno conformarsi alle Norme del Regolamento Urbanistico (Prescrizioni specifiche per opere sotto il p.c.).

Obiettivi qualitativi e funzionali generali: Riqualificazione ambientale e funzionale dell'intero sistema; Conservazione e ripristino dell'assetto vegetazionale;

Valorizzazione delle attrezzature sanitarie; Sviluppo della ricettività turistica;

Riqualificazione funzionale degli insediamenti anche con l'integrazione dell'offerta per il tempo libero e con le altre realtà del Litorale, tali da garantire un presidio stabile di residenti;

Salvaguardia, conservazione, ripristino e valorizzazione dell'assetto vegetazionale e del sistema boschivo; definizione di misure di incentivazione mirate all'incremento del sistema boschivo ed alla sostituzione del patrimonio arboreo degradato. Coordinamento degli interventi con Ente Parco e Provincia.

Obiettivi qualitativi e funzionali locali: Realizzazione di una centralità locale attraverso il recupero della zona a servizio delle colonie; organizzazione di un sistema di spazi pubblici (centralità locale lineare) connessa ed integrata con gli insediamenti in trasformazione; riqualificazione dell'assetto viario di viale del Tirreno mediante la realizzare di una fascia di rispetto verde (comprensiva di parte della sezione stradale e di parte dell'area destinata ad insediamenti) destinata a percorsi ciclo pedonali, verde alberato (anche con funzione di barriera anti vento) e parcheggi.

Valutazione preventiva nel R.U. del valore e della vulnerabilità delle aree interessate alle trasformazioni e del patrimonio culturale determinato dagli aspetti urbanistici, edilizi ed ambientali.

Le trasformazioni che comportano incremento del carico insediativo sono subordinate alla definizione di piani attuativi con previsione delle percentuali di aree di cessione nonché della partecipazione privata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, necessarie ad ottenere la sostenibilità dell'intervento. Gli incrementi di carico urbanistico potranno essere ammessi solo se finalizzati all'aumento di residenti stabili, garantito da presenza di percentuali adeguate di alloggi di dimensioni e caratteristiche tecniche appropriate (da definire nel RU), di un prezzo di vendita dell'immobile concordato con l'Amministrazione Comunale e comunque concorrenziale rispetto ai valori di mercato e di convenzionamento relativo ai termini di cessione successiva delle unità immobiliari e di realizzazione e cessione degli spazi pubblici.

Gli interventi di nuova realizzazione dovranno attenersi ai principi definiti nella D.G.R.T n.322 del 28 febbraio 2005 "Linee Guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici in Toscana" e comunque dovranno essere rivolti all'applicazione di tecnologie rinnovabili.

Dotazione minima di Standard: 60mq./ab

La dotazione minima di standard 18 mq./ab. si intende complessiva per le UTOE 38, 39, 40.

Nota: Per agevolare la lettura sono evidenziate con sottolineatura le parti aggiunte in sede di adozione della variante, in grassetto sottolineato le parti aggiunte in accoglimento di osservazioni ed in corsivo quelle aggiunte con emendamento.



COMUNE DI PISA
 Direzione Urbanistica

~
Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro, 2

e-mail: urbanistica@comune.pisa.it
 Tel: 050 910408
 Fax: 050 910456
 sito internet:
www.comune.pisa.it/pianificazione

orario di apertura:
 martedì: 9.00 - 13.00
 giovedì: 15.00 - 17.00

Prot. _____

Pisa, 14 luglio 2006

All'Assessore all'Urbanistica

Oggetto: Variante parziale al Piano Strutturale – Approvazione definitiva –Integrazione all'emendamento consigliere Ghionzoli.

Nella seduta della I Commissione Consiliare Permanente del giorno 11 luglio scorso il Consigliere Ghionzoli ha proposto un emendamento alla scheda dell'UTOE n. 39 (Tirrenia) relativo alle salvaguardie introdotte in recepimento dell'osservazione inviata dalla Soprintendenza.

Comprendendo che quanto proposto con l'emendamento era rispondente allo spirito con il quale era stato redatto il testo della salvaguardia, ho sottoscritto il relativo parere di regolarità tecnica.

Da una più meditata riflessione, ponendo a confronto l'osservazione della Soprintendenza, il cui argomento era per altro già presente all'amministrazione che aveva dato mandato di risolvere il conflitto normativo nella prossima variante al Regolamento Urbanistico, con il testo della norma di salvaguardia emendata, si rileva che l'intendimento dell'osservazione è quello di evitare lo snaturamento del sistema edilizio di Tirrenia che si verifica per effetto delle norme relative agli ambiti Q3c e Q3e. La norma di salvaguardia, così come scritta, è invece di carattere più generale ed investe qualsiasi ambito, sia esso residenziale, produttivo o destinato a servizi.

Si ritiene perciò opportuno inserire una ulteriore precisazione all'interno della salvaguardia che ne descriva e limiti l'ambito di applicazione in maniera univoca e certa con il riferimento agli ambiti che si intendono preservare in attesa di una normativa specifica e più aderente alle caratteristiche tipiche dell'abitato di Tirrenia.

Si rileva inoltre che la salvaguardia interviene in accoglimento di un'osservazione e che pertanto non è stata oggetto di pubblicazione e della possibilità di essere, a sua volta, oggetto di osservazioni. Tale circostanza potrebbe essere causa di ricorsi da parte di eventuali soggetti che, sulla base delle norme vigenti ed efficaci, avessero presentato progetti tali da ricadere nell'ambito della norma di salvaguardia.

Si ritiene perciò opportuno precisare che la salvaguardia non si applica ai progetti già presentati che, in caso contrario dovrebbero essere sospesi e, una volta definita la nuova normativa, probabilmente respinti.

Le misure di salvaguardia si applicano infatti, di norma e salvo specificazione diversa, a tutti gli interventi, anche già concessionati, per i quali non sia stato dato inizio ai lavori. Nel caso in oggetto, stante appunto l'assenza della salvaguardia nel provvedimento di adozione, si verrebbero a colpire tutti quei progetti eventualmente già agli atti dell'amministrazione o, addirittura, già oggetto di concessione rilasciata, ma i cui lavori non fossero iniziati, con un provvedimento successivo e non osservabile.

Il nuovo testo proposto, sul quale si conferma il parere di regolarità tecnica, è il seguente (in grassetto l'ulteriore emendamento):

*"Salvaguardie: Sospensione dell'efficacia delle previsioni edificatorie **negli ambiti Q3c e Q3e** del R.U. che determinano interventi di demolizione e ricostruzione od ampliamenti finalizzati alla realizzazione di nuove unità immobiliari, fatta eccezione per le opere pubbliche, il tutto fino a specifica nuova disciplina da prevedere nella variante del R.U. di adeguamento al Piano Strutturale **e con esclusione dei progetti già agli atti dell'amministrazione alla data di approvazione della variante al P.S.**"*

Il direttore
arch. Gabriele Berti