



COMUNE DI PISA

DIREZIONE URBANISTICA
SERVIZIO PIANIFICAZIONE

**VARIANTE PARZIALE AL PIANO
STRUTTURALE**

Fascicolo osservazioni e controdeduzioni



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

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 perché 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 obbiettivi 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'edificato 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 obiettivi 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 sovrallocale. 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