

# PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA PER AMPLIAMENTO DELLA ZONA PRODUTTIVA DI OSPEDALETTO



COMUNE DI CASCINA



COMUNE DI PISA

ESAME OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI



Pisa, 26 febbraio 2007

**Oggetto: L.R. n. 1 del 03.01.2005 art. 65 e successivi – Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica per ampliamento della zona produttiva di Ospedaletto con contestuale variante al Regolamento Urbanistico – Controdeduzioni alle osservazioni pervenute.**

**Osservazione n. 1 – Tararà Matteo**

*Con l'osservazione si richiama altra istanza formalizzata nel 2000 (osservazione al Regolamento Urbanistico) su un'area (sede della Ditta osservante) non compresa nel piano attuativo, né nella variante al Regolamento Urbanistico di riferimento.*

Proposta di controdeduzione

*L'osservazione risulta inconferente in quanto riferita ad ambito esterno all'area disciplinata dal piano in oggetto.*

**Osservazione n. 2 – Viaggi Tirreno**

*Con l'osservazione si richiama altra istanza formalizzata nel 2000 (osservazione al Regolamento Urbanistico) su un'area (sede della Ditta osservante) non compresa nel piano attuativo, né nella variante al Regolamento Urbanistico di riferimento.*

Proposta di controdeduzione

*L'osservazione risulta inconferente in quanto riferita ad ambito esterno all'area disciplinata dal piano in oggetto.*

**Osservazione n. 3 – Benvenuti Piero**

*Con l'osservazione si richiama l'opportunità di non conservare il tracciato di Via dei Medici (strada bianca).*

Proposta di controdeduzione

*Il tracciato stradale (Via dei Medici) è salvaguardato dal piano attuativo come "segno culturale", quindi invariante di carattere storico già individuata tra gli elementi di identità culturale nel Piano Strutturale del Comune di Pisa. La salvaguardia del tracciato non pregiudica la funzionalità del piano particolareggiato.*

*Si propone il non accoglimento.*

#### **Osservazione n. 4 – Teseco**

*Si chiede di rimuovere la previsione di parcheggio pubblico prossima alla Via dei Medici, previsione prevista dal piano attuativo, in quanto penalizzante l'insediamento TESECO, per i suoi possibili sviluppi.*

#### **Proposta di controdeduzione**

*Si richiamano le motivazioni già esposte con la controdeduzione all'osservazione n. 3 (Via dei Medici) e la sua tutela storico-culturale e funzionale.*

*Si propone il non accoglimento dell'osservazione in relazione alla richiesta eliminazione della via dei Medici e, conseguentemente, alla cancellazione della previsione di parcheggio pubblico sull'area oltre la Via dei Medici, in quanto parcheggio previsto come "standard urbanistico" (D.I. 1444/68) e commisurato al dimensionamento generale del piano e del comparto.*

#### **Osservazione n. 5 – Genovesi Costruzioni** (riferimento lett. b) attestazione Comune di Cascina)

*Con l'osservazione si articolano proposte normative in variante al dettato del piano attuativo stesso, relative a:*

- incremento dell'altezza massima;*
- incremento del numero dei piani fuori terra;*
- incremento delle percentuali di edifici da destinare ad altre funzioni (direzionali/commerciali);*

#### **Proposta di controdeduzione**

*L'accoglimento dell'osservazione comporterebbe un notevole incremento del carico urbanistico, non compatibile con le valutazioni effettuate a corredo del piano e con le valutazioni più generali svolte a livello della pianificazione territoriale.*

*Si propone quindi di non accogliere l'osservazione, salvo precisazione, da introdurre nell'art. 30 delle NTA, relativa alla possibilità di superamento dell'altezza massima solo per il soddisfacimento di motivate esigenze impiantistiche legate alla produzione e a volumi tecnici non altrimenti realizzabili e non comportanti incremento del carico urbanistico.*

### **Osservazione n. 6 – Franconi Luca**

*Con l'osservazione si chiede di ripristinare la precedente previsione urbanistica (PQ2).*

*Si evidenzia che tale previsione non ha acquisito veste giuridica operativa e la stessa risulta pregiudiziale per la conservazione del tracciato di Via dei Medici (vedi osservazione n. 3) e per l'accessibilità dell'intero comparto, come definito nella contestuale variante al R.U., per altro non oggetto di osservazione.*

*Nel prendere atto che l'area risulta destinata all'uso pubblico per circa 2/3 e che comunque il lotto non possiede, ad oggi, le caratteristiche (urbanizzazioni) necessarie per poter essere edificato, per le motivazioni già espresse sull'opportunità di salvaguardare il sedime ed il contesto di Via dei Medici e per la necessità di urbanizzazione dell'area nel suo complesso, si ritiene di non poter accogliere l'osservazione nella sua totalità.*

*Riconoscendo comunque la necessità di un parziale ristoro delle limitazioni imposte con la previsione del piano, si propone il parziale accoglimento dell'osservazione, con la traslazione della previsione del parcheggio nella porzione nord della proprietà e con l'introduzione della possibilità di intervento diretto, previa cessione delle aree destinate alla viabilità ed al parcheggio.*

*L'accoglimento parziale dell'osservazione comporta la variazione delle NTA, art. 30, limitatamente alle previsioni relative al lotto 11 del comparto 1.*

### **Osservazione n. 7 – Federighi Mario e Marconcini Lidia** (riferimento lett. a) attestazione Comune di Cascina)

*Gli osservanti avanzano eccezioni di legittimità sul p.p. adottato e sulla relativa variante al vigente R.U. per i seguenti motivi:*

*di carattere generale in ordine:*

- alla mancata valutazione dei vincoli di elettrodotto ed idraulico nell'ambito della pianificazione comunale (R.U. e Piano Strutturale);*
- alla costituzione di servitù su aree esterne di altra proprietà che non usufruiscono di utilizzazione edificatoria;*
- alla mancanza di un interesse generale connesso agli atti adottati dall'Amministrazione Comunale.*

*di carattere particolare in ordine:*

- alla modifica del perimetro del comparto prevista dal p.p. con lo spostamento dell'elettrodotto su aree esterne e previsione di una maggiore superficie utilizzabile;*



- alla irrilevanza del p.p. e al mancato inserimento nel piano finanziario dei costi relativi al valore dell'area destinata a cassa di esondazione;
- alla costituzione di servitù di elettrodotto della larghezza di ml. 20,00 su terreni di proprietà degli osservanti e posizionamento sugli stessi di n. 4 tralicci di sostegno;
- alla previsione del canale di convogliamento delle acque nell'invaso di laminazione in maniera da suddividere e danneggiare un'area di proprietà degli osservanti.

Di conseguenza richiede:

- in via principale: - lo spostamento dell'elettrodotto lungo il lato ovest della via di Titignano all'interno del comparto produttivo;
- in via subordinata: - lo spostamento del posizionamento dei tralicci su altra proprietà;  
- lo spostamento del canale in posizione diversa al limite sud della proprietà.

Controdeduzioni all'osservazione:

Gli osservanti articolano le proprie eccezioni sia su valutazioni di carattere generale che particolare, ritenendo che sugli atti adottati dall'Amministrazione Comunale sussistano elementi di illegittimità delle scelte effettuate e dei contenuti del p.p. e concludendo limitando le proprie richieste alla modifica delle previsioni relative al tracciato dell'elettrodotto ed al canale di convogliamento delle eventuali acque di esondazione.

Non risultano condivisibili le conclusioni attinenti la legittimità degli atti per i seguenti motivi:

**1. riguardo agli elementi di carattere generale:**

Gli strumenti di pianificazione adottati conseguono ad una azione programmatica promossa dall'Amministrazione Comunale di Pisa e di Cascina per l'ampliamento della zona produttiva di Ospedaletto finalizzata al raggiungimento di obiettivi di area vasta quali:

- lo sviluppo economico produttivo ed occupazionale della zona per la piccola industria, l'artigianato, il commercio e le aziende produttrici di servizi che da tempo si sono sviluppate in concomitanza con il calo occupazionale della grande industria;
- il sostegno e consolidamento del tessuto economico esistente e delle imprese presenti in provincia;
- l'attrazione di investimenti dall'esterno attraverso la qualificazione del fattore di sviluppo e la creazione di un "ambiente" infrastrutturale favorevole all'insediamento di attività di servizio,

*ad insediamenti produttivi ed attività del terziario avanzato, con particolare riferimento alle imprese della new economy;*

*– la riqualificazione ed integrazione del sistema insediativo esistente.*

*Tali obiettivi assumono evidentemente rilevanza ed interesse pubblico il cui raggiungimento sarà garantito attraverso successivi strumenti gestionali da parte di entrambe le Amministrazioni Comunali che verranno definiti nell'ambito di specifico accordo di programma.*

*Numerose sono le pronunce giurisdizionali che attribuiscono ai piani degli insediamenti produttivi non solo la previsione di “mera“ pianificazione attuativa degli strumenti urbanistici ma anche quella di “strumenti di promozione e gestione dello sviluppo economico e sociale del territorio” e quindi, al contrario di quanto sostenuto dagli osservanti, che vanno a soddisfare quelle esigenze di interesse pubblico che ne formano la ratio legis (incentivo all'iniziativa economica, aumento della produttività, creazione di nuovi posti di lavoro).*

*Per quanto attiene alle considerazioni relative all'assenza di una valutazione dei vincoli conseguenti all'esistenza dell'elettrodotto ed agli aspetti connessi alla regimentazione idraulica della nuova zona produttiva, si rileva che tali condizionamenti erano stati già oggetto di valutazioni nell'ambito delle indagini ambientali (cd. Valutazioni effetti ambientali) a supporto del vigente R.U.*

*La scelta di prevedere lo spostamento dell'elettrodotto consegue alla necessità di limitare il forte condizionamento che questo avrebbe avuto sull'assetto urbanistico complessivo della zona per cui, nell'ambito di una ponderata comparazione tra gli interessi sottesi (pubblici e privati) è stato ritenuto opportuno individuare un nuovo tracciato su aree ad esclusiva destinazione agricola, già assoggettata ai vincoli relativi dell'ambito di salvaguardia del fosso di Titignano ai sensi del P.I.T. Per quanto riguarda la previsione della cassa di espansione del fosso di Titignano, finalizzata alla messa in sicurezza idraulica e mitigazione del rischio idraulico del comparto di Pisa sud-est con beneficio per tutto il reticolo di acque alte a valle dell'intervento, la soluzione adottata consente il recupero e la sistemazione ambientale di area oggetto di attività estrattiva in fase di esaurimento, ceduta al Comune, evitando interventi di adeguamento delle sezioni idrauliche del fosso di Titignano che avrebbero avuto maggiore incidenza ed impatto sulle proprietà private, ivi compresa quella degli osservanti.*

*Quindi tali scelte effettuate conseguono ad un processo di comparazione e valutazione degli interessi coinvolti e non presentano elementi di illegittimità in quanto coerenti con gli strumenti della pianificazione territoriale di livello sovracomunale (P.T.C. e P.I.T.) e si limitano a scelte discrezionali che perseguono principalmente l'interesse pubblico.*

## *2. riguardo agli elementi di carattere particolare:*

*Anzitutto si evidenzia che il mancato inserimento nel piano finanziario dei costi relativi all'invaso è da ricondurre al fatto che l'Amministrazione Comunale non sosterrà alcun onere economico per l'acquisizione di tali aree in quanto i terreni interessati le perverranno a titolo gratuito in adempimento dell'obbligazione assunta dal titolare dell'attività estrattiva, mentre di fatto sono stati determinati i costi che l'Amministrazione Comunale dovrà sostenere per l'acquisizione a titolo oneroso delle aree attinenti al canale di convogliamento e dei relativi costi di esecuzione delle opere pubbliche.*

*Come facilmente rilevabile dagli elaborati progettuali la variante al R.U. adottata contestualmente al p.p. non ha comportato alcuna modifica del comparto produttivo né variazioni di dimensionamento delle previsioni insediative all'interno dello stesso, ma si è limitata ad introdurre previsioni localizzative di opere pubbliche, non ad esclusivo beneficio del comparto produttivo, bensì aventi un interesse anche per un ambito territoriale più vasto.*

*Come affermato in precedenza, le scelte effettuate in merito alla localizzazione del nuovo tracciato dell'elettrodotto e delle opere di messa in sicurezza idraulica sono da ricondurre alle valutazioni sopra illustrate.*

*Va inoltre precisato che, ancorché alla localizzazione del nuovo tracciato corrisponda l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio o la relativa costituzione di servitù, l'esatto posizionamento dei tralicci di sostegno potrà subire variazioni nell'ambito della progettazione esecutiva dell'opera e quindi, in tale sede, potranno essere apportate quelle modifiche tali da ridurre l'eventuale disagio allo svolgimento dell'attività agricola.*

*Si rileva comunque che la servitù di elettrodotto non costituisce un elemento di ostacolo per lo svolgimento dell'attività agricola e che la stessa va ad interessare aree già sottoposte a vincolo di salvaguardia idraulica del fosso di Titignano ai sensi del P.I.T. (ambito A), mentre, per quanto riguarda la localizzazione del canale di convogliamento delle acque di esondazione nell'invaso della vecchia cava, si ritiene possibile uno spostamento verso sud della previsione in corrispondenza al limite sud delle particelle interessate di proprietà degli osservanti (foglio 34 mappali nn. 96 e 173), in maniera da limitare il danno, privilegiando l'accorpamento anziché il frazionamento della proprietà.*

*Quindi, esclusivamente per quest'ultimo punto si propone l'accoglimento parziale dell'osservazione per quanto richiesto in via subordinata limitatamente allo spostamento del canale, in rilevato racchiuso fra due argini artificiali, per convogliare le eventuali acque di*

*esonazione nell'invaso della vecchia cava, in una posizione diversa lungo il limite sud della proprietà degli osservanti respingendo le altre eccezioni avanzate per quanto sopraesposto.*

**Osservazione n. 8 – Sbrana Alessandro e Serraglini Nada** (riferimento lett. c) attestazione Comune di Cascina)

*Gli osservanti chiedono, in via principale, di mantenere nell'attuale posizione il tracciato dell'elettrodotto Enel 132 Kw, funzionale all'ampliamento del p.p. e, in via subordinata, avanzano istanza di giusto indennizzo sia per la porzione di terreno interessato dall'esproprio, sia per il verificarsi di fenomeni di inquinamento ambientale di tipo elettromagnetico.*

*Relativamente alla richiesta in via principale si rinvia a quanto esposto nelle controdeduzioni all'osservazione n. 7.*

*La scelta di prevedere lo spostamento dell'elettrodotto consegue alla necessità di limitare il forte condizionamento che questo avrebbe avuto sull'assetto urbanistico complessivo della zona per cui, nell'ambito di una ponderata comparazione tra gli interessi sottesi (pubblici e privati) è stato ritenuto opportuno individuare un nuovo tracciato su aree ad esclusiva destinazione agricola già assoggettata ai vincoli relativi dell'ambito di salvaguardia del fosso di Titignano ai sensi del P.I.T. Quindi la scelta effettuata consegue ad un processo di comparazione e valutazione degli interessi coinvolti e non presenta elementi di illegittimità in quanto coerente con gli strumenti della pianificazione territoriale di livello sovracomunale (P.T.C. e P.I.T.) e si limita a scelte discrezionali che perseguono principalmente l'interesse pubblico.*

*Per quanto riguarda i criteri indennizzatori, si rimanda al successivo e specifico procedimento, nel quale si procederà alla determinazione delle indennità sulla base delle norme vigenti.*

**Osservazione n. 9 – Regione Toscana** (riferimento lett. d) attestazione Comune di Cascina)

*Con l'osservazione presentata, l'Area di Coordinamento Trasporti e Logistica della Regione Toscana - Settore Viabilità di Interesse Regionale, richiede un approfondimento in merito al Sistema Mobilità previsto con il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica per l'ampliamento della zona produttiva di Ospedaletto, in rapporto all'influenza della nuova previsione con le strade regionali S.G.C. Fi-Pi-Li e S.R.206 Emilia.*

*Controdeduzioni*



*Il Piano Particolareggiato, adottato congiuntamente dai Comuni di Pisa e Cascina, attua scelte di programmazione urbanistica contenute nei rispettivi Piani Strutturali, nonché recepite nel Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) della Provincia di Pisa tra gli obiettivi del Sistema della Pianura dell'Arno: Città ed insediamenti art.11.2.23 delle relative Norme, a completamento di una zona produttiva esistente.*

*Il sistema insediativo è organizzato in funzione delle previsioni contenute negli strumenti della pianificazione territoriale e prevede la realizzazione di un sistema viario adeguato al nuovo carico insediativo, garantendo un riordino generale della viabilità principale e di servizio.*

*Il sistema viario di progetto permette il collegamento della S.G.C. Fi-Pi-Li e S.R.206 Emilia attraverso l'individuazione di un'asse stradale primario con una nuova intersezione del tipo " a rotatoria" sulla S.R.206 Emilia, come si rileva nella tavola di Inquadramento delle strutture viarie in allegato.*

*In particolare per quanto riguarda l'intervento inerente la S.R.206 Emilia, in via preliminare, le Amministrazioni comunali hanno richiesto il parere di competenza alla Provincia di Pisa, secondo quanto disposto dall'art.2 del D.P.R. n.41/R del 02.08.2004, in ordine alla fattibilità dello stesso. Il parere reso dall'Ente competente nella conferenza dei servizi del 03.03.2006, non ha evidenziato particolari problematiche in ordine alla fattibilità del nuovo insediamento produttivo, nello specifico, ha dettato prescrizioni di carattere tecnico da rispettare nella successiva fase di progettazione definitiva ed esecutiva delle opere viarie.*

*In linea con quanto suddetto, si ritiene pertanto opportuno rimandare alla successiva fase di verifica (prescritta all'art 29 punto 3 delle Norme Tecniche di Attuazione - Prescrizioni ambientali) gli approfondimenti sui flussi di traffico, finalizzati a non compromettere le caratteristiche funzionali e di sicurezza delle strade regionali interessate, ciò in considerazione anche di un'evoluzione complessiva del Sistema Mobilità dell'abitato territoriale di Ospedaletto, che potrà subire modifiche dalle previste realizzazioni di importanti opere infrastrutturali come il raccordo ferroviario fra la linea Firenze-Pisa e la linea Pisa-Collesalvetti-Vada (intervento prioritario inserito D.C.R. n.63 del 22.06.2004), nonché dal potenziamento del trasporto pubblico.*

*Si propone pertanto l'accoglimento parziale della presente osservazione.*

*Il Responsabile del Procedimento*

*Arch. Gabriele Berti*

*Il gruppo di progettazione*

Comune di Pisa - via degli Uffizi,1 56100 Pisa - centralino: 050 910111 - fax: 050 500242 - partita IVA 00341620508  
Comune di Cascina - Corso Matteotti, 90 56021 Cascina - centralino: 050 719111 - fax: 050 703800 - partita IVA 00124310509

