

ELABORATO **APPROVATO**
CON DELIBERAZIONE
 Giunta Comunale
 Consiglio Comunale
n° 18del. 14/6/2016



COMUNE DI PISA
DD-10 URBANISTICA

ALLEGATO 2
IL DIRETTORE
Arch. GABRIELE BERTI

Variante al Piano Strutturale in riferimento al Piano Strategico dell'Area Pisana, finalizzata alla sistemazione, completamento e sviluppo dell'infrastruttura aeroportuale "Aeroporto Internazionale G. Galilei" e delle strutture di servizio complementari

FASCICOLO SINTESI DELLE OSSERVAZIONI E PROPOSTE DELLE CONTRODEDUZIONI

Entro il termine di sessanta giorni dalla data di pubblicazione sul BURT, 02.12.2015, della delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 22.10.2015 di adozione della variante risultano pervenute a questa Direzione n. 4 osservazioni oltre al contributo della Regione Toscana ai sensi dell'art. 53 della L.R. 65/14 integrato successivamente con comunicazione del 15.02.2016:

- 1 Trafeli Francesco prot. 89284 del 23.01.2015
- 2 Sullo Luigi prot. 7235 del 28.01.2016
- 3 Osservazione dell'Ufficio prot. 7730 del 29.01.2016
- 4 Toscana Aeroporti prot. 8127 del 01.02.2016
- Contributo Regione Toscana prot. 8945 del 03.02.2016
integrato con prot.11856 del 15.02.2016

Con determina del dirigente n. 268 del 09.03.2016 è stato istituito il gruppo di lavoro per l'esame e le proposte di controdeduzione alle osservazioni presentate.

Il gruppo di lavoro in data 06.04.2016 si è riunito ed ha espresso, come da verbale sottoscritto che viene a far parte integrante del presente atto, le controdeduzioni alle osservazioni.

Premesso che la sintesi per ciascuna delle osservazioni contenute nel presente atto ha solo un valore puramente indicativo e non intende essere esaustiva, e che per la completa lettura dei contenuti di quanto viene osservato si rimanda al testo integrale, si esplicitano di seguito, insieme alla sintesi, in conformità al verbale, le proposte di controdeduzione da sottoporre alla parere della Commissione Consiliare e alla approvazione del Consiglio Comunale

OSSERVAZIONE N. 01 Trafeli Francesco

prot. 89284 del 23.01.2015

Sintesi:

Il Sig. Trafeli Francesco, in qualità di proprietario di un'area posta in via di Goletta in prossimità alla linea ferroviaria a sud della superstrada FI-PI-LI, identificata al Catasto al F. 45 particella 1213 di circa mq. 1.000 sulla quale insiste un manufatto ad uso magazzino di circa mq. 32, chiede che gli sia data la possibilità di procedere sulla sua proprietà con propria iniziativa alla proposizione progettuale delle attività previste o in subordine che sia ammessa per l'area la destinazione a parcheggio privato per uso logistico alle imprese.

Proposta della Commissione Tecnica:

In conformità a quanto espresso dalla Commissione come da verbale sottoscritto del 06.04.2016, si propone:

- di non accogliere l'osservazione.

Parere della Commissione Consiliare:

OSSERVAZIONE N. 02 Sullo Luigi
prot. 7235 del 28.01.2016

Sintesi:

Il Sig. Sullo Luigi, in qualità di proprietario di un'area posta a sud della FI-PI-LI, nella zona a nord-est dell'aeroporto, identificata al Catasto al F.56 part. 78 e 629 della estensione di circa mq. 6.000, sulla quale è presente una attività di parcheggio, rileva quanto segue:

- con il progressivo aumento del traffico aereo sarà necessario individuare nuovi spazi e non si capisce perché nella variante che ha investito aree consistenti si lascia fuori una modesta porzione residuale compresa tra la nuova perimetrazione, la superstrada e la ferrovia;
- tale area per altro rientra completamente nell'ambito degli interventi previsti dal Piano di Sviluppo Aeroportuale (masterplan);
- il Piano di Sviluppo Aeroportuale finalizza queste aree alla realizzazione di parcheggi auto e di attività ad essi connessi, anche al fine di ridurre la pressione prodotta da questo tipo di insediamenti sui due quartieri di S. Giusto e S. Marco;
- tutta la zona è già interessata dalle attività di parcheggio;

per queste ragioni chiede di procedere alla modifica inserendo nei confini della UTOE 28 l'area di sua proprietà e di valutare la conseguente trasformazione urbanistica alla stessa stregua del parcheggio confinante della SALT

Proposta della Commissione Tecnica:

In conformità a quanto espresso dalla Commissione come da verbale sottoscritto del 06.04.2016, si propone:

- di accogliere l'osservazione, come presa d'atto, con la conferma della previsione così come riportata nella variante al PS adottata.

Parere della Commissione Consiliare:

OSSERVAZIONE N. 03 Osservazione dell'Ufficio
prot. 7730 del 29.01.2016

Sintesi:

1) l'area a sud dell'aeroporto, confinante con il Parco, è stata correttamente mantenuta agricola ma è stata lasciata all'interno del perimetro della UTOE 28 mentre deve essere opportunamente inserita nel perimetro della UTOE 35;

2) l'allegato alla variante delle schede delle UTOE (stato attuale e variato) riporta alcuni elementi che sono solo l'esplicitazione delle modifiche apportate, tali elementi non sono contenuti delle Schede delle UTOE e pertanto non devono essere riportati nelle schede definitive delle UTOE una volta approvate;

3) l'allegato alla variante delle schede delle UTOE (stato attuale e variato) 27 e 35 riporta anche nello stato variato le salvaguardie relative al piano di rischio aeroportuale fino al suo adeguamento nel regolamento urbanistico. Tali salvaguardie sono superate in quanto con la variante approvata al regolamento urbanistico di adeguamento al piano di rischio ciò è stato fatto;

4) la variante ha inserito nella UTOE 28 aree che facevano parte della UTOE 27, occorre pertanto riportare per queste aree nella UTOE 28 le medesime prescrizioni e condizioni, poste dal piano di rischio aeroportuale approvato da Enac, di quando erano inserite nella UTOE 27;

5) il rapporto ambientale prevede la realizzazione di un tratto di fognatura nera per l'adduzione dei reflui civili ed assimilabili dei nuovi insediamenti della cittadella aeroportuale all'impianto di depurazione di Pisa sud. La scheda dell'UTOE 28 non specifica tale fatto consentendo di porre in atto anche soluzioni diverse da quella indicata dal Rapporto ambientale, inoltre le schede non richiamano alcune misure di mitigazione suggerite nel rapporto ambientale per i successivi atti di pianificazione.

Proposta della Commissione Tecnica:

In conformità a quanto espresso dalla Commissione come da verbale sottoscritto del 06.04.2016, si propone:

- di accogliere il punto uno, inserimento dell'area agricola nella UTOE 35 ;
- di accogliere il punto due, togliere quanto riportato in grassetto in testata della UTOE;
- di non accogliere il punto tre, lasciando la prescrizione in analogia con le altre UTOE non oggetto della variante al PS;
- di accogliere il punto quattro, riportare nella UTOE 28 per la parte che in origine era nella UTOE 27 le medesime prescrizioni del Piano di Rischio Aeroportuale;
- di accogliere il punto cinque, riportare nella scheda della UTOE 28 la prescrizione per la fognatura così come previsto nel Rapporto Ambientale.

Parere della Commissione Consiliare:

OSSERVAZIONE N. 04 Toscana Aeroporti

prot. 8127 del 01.02.2016

Sintesi:

La Soc. Aeroporti Toscana, fatte le dovute premesse elenca ed articola nei tre punti di seguito sinteticamente richiamati le loro di richieste di modifiche alla variante adottata:

1) Destinazioni d'uso previste

In primo luogo la Società Aeroporti ritiene che al fine di attrarre potenziali investitori sia necessario allargare la gamma delle destinazioni d'uso ammesse alle residenze di medio e lungo periodo e alle residenze di corredo (ad esempio per il personale impegnato nelle varie attività gestionali) assimilandole a quelle ricettive. Inoltre la Società ritiene troppo vincolante la ripartizione stabilita fra le varie superfici "80% della complessiva di cui almeno il 30 % per la parte propriamente congressuale", sarebbe più opportuno, a loro avviso, anche in funzione di più approfonditi studi di mercato, lasciare questa parte al Piano Attuativo. La Società Aeroporti lo motiva con il fatto che il Centro Congressi dovrà essere dimensionato e programmato in relazione alla domanda di mercato su scala nazionale e regionale, anche al fine di individuare il "punto di pareggio gestionale" così da avere una struttura effettivamente funzionale per la città di Pisa in termini di ricadute economiche, sociali e culturali. A sostegno di questa tesi la Società riporta la conclusione dello studio di Horwath HTL, incaricato dal Comune, dove si dice che in Italia le strutture congressuali di maggior pregio e anche di migliore successo commerciale in questa fase presentano "marginalità negative". Pertanto

il dimensionamento del Centro Congressi dovrà derivare da studi di fattibilità e non condizionare le altre superfici previste nel comparto.

In riferimento a questo primo punto la Soc. SAT richiede:

- a) che siano ampliate nella UTOE 28 la gamma delle destinazioni d'uso ammesse ricomprendendo le residenze di medio-lungo periodo e quella di residenza di corredo (10% della Sul);
- b) che sia tolta la rigida indicazione delle percentuali di ripartizioni tra le varie superfici, sostituendola con una previsione delle destinazioni possibili lasciando alla proposta di PA dei soggetti privati la concreta quantificazione.

2) *Clausola prescrittiva circa la realizzazione prioritaria del palazzo dei congressi*

La clausola inserita nella variante viene ritenuta dalla Soc. SAT penalizzante, mettendo gravemente a rischio la fattibilità dell'intera operazione. Infatti sulla base dello stesso piano della fattibilità redatto dalla Horwath HTL, prima citato, e non essendo previsti ad oggi investimenti pubblici per la sua realizzazione, l'intero intervento comporterà ingenti oneri finanziari da parte di soggetti privati per i quali sarà necessario iniziare l'ammortamento nel più breve tempo possibile. Diversamente, i soggetti privati, se "non sub-condizionate" da esso, potranno essere concretamente interessati a realizzare le previsioni edificatorie in armonia con gli altri investimenti della Cittadella.

La Società Aeroporti ritiene inoltre necessario un chiarimento, per l'UTOE 28, in merito a possibili dubbi di interpretazione, sul fatto che siano subordinati al vincolo di inedificabilità, finalizzato alla prioritaria realizzazione del Palazzo dei Congressi, anche gli interventi previsti nella zona ad est della pista di atterraggio dell'aeroporto e per tutti quelli che ricadono all'interno del perimetro dell'Ambito Aeroportuale (Piano di Sviluppo Aeroportuale).

Pertanto la Soc. SAT richiede:

- a) che sia tolto il vincolo che condiziona gli interventi ammessi alla realizzazione del palazzo dei congressi;
- b) in subordine che sia consentita la deroga dal suddetto vincolo per le destinazioni ricettive e commerciali;
- c) in ogni caso sia introdotto nella scheda della UTOE 28 un capoverso che tali prescrizioni non si applicano all'interno del Piano di Sviluppo Aeroportuale approvato da Enac, ma per questi valgono le specifiche norme di settore e le previsioni del piano medesimo.

3) *Perimetrazione della UTOE 28 e opere realizzabili all'interno del perimetro del piano di sviluppo aeroportuale*

Il perimetro della UTOE 28 adottato con la variante non include al suo interno tutta l'area interessata dal Piano di Sviluppo Aeroporti, così come è stato anche individuato nel piano di rischio aeroporti approvato dall'Enac. Considerato per altro che il procedimento di verifica di assoggettabilità a VIA del Piano di Sviluppo Aeroportuale è quasi giunto alla fase conclusiva e che sarà avviato dal proponente Enac il procedimento di conformità urbanistica ai sensi dell'art. 81 del DPR 616/77 e s.m.i., viene chiesto dalla Soc. SAT di rettificare il perimetro della UTOE 28 includendo al suo interno tutta l'area interessata dal Piano di Sviluppo Aeroporti.

Pertanto la Soc. SAT richiede:

- a) che sia aggiornato il perimetro della UTOE della variante a quello del Piano di Sviluppo Aeroporti;
- b) che sia aggiornata la cartografia del RU per l'area a destinazione ad Ambito Aeroportuale.

L'osservazione viene chiusa richiamando il fatto che la pianificazione urbanistica non può limitarsi alla mera individuazione delle destinazioni ed alle potenzialità/limiti edificatori, ma che deve essere correttamente orientata anche alle finalità economiche e sociali della comunità locale.

La Soc. SAT chiede altresì, in ragione dei rilievi esposti e dei principi generali in materia di partecipazione, una formale audizione con l'Amministrazione Comunale al fine di discutere quanto osservato.

Proposta della Commissione Tecnica:

In conformità a quanto espresso dalla Commissione come da verbale sottoscritto del 06.04.2016, si propone:

- di non accogliere l'estensione della gamma delle destinazioni d'uso e modifica/eliminazione della ripartizione delle percentuali delle superfici inserite;
- di non accogliere per quanto attiene l'eliminazione del vincolo della prioritaria realizzazione del Palazzo dei Congressi; di accogliere invece la precisazione che il vincolo non attiene agli interventi che ricadono nel Piano di Sviluppo Aeroportuale (Masterplan) e nella zona ad est della pista dell'aeroporto;
- di accogliere l'aggiornamento del perimetro così come indicato nel Piano di Sviluppo Aeroportuale (tale perimetro, erroneamente, non era stato riportato nella cartografia a seguito della osservazione accolta al Piano di Rischio Aeroportuale).

Parere della Commissione Consiliare:

Contributo della Regione Toscana

prot. 8945 del 03.02.2016

integrazione del 15.02.2016 prot. 11856

Sintesi:

Il contributo pervenuto dalla Regione Toscana (Settore Pianificazione del territorio) conferma i contenuti delle schede delle UTOE modificate della variante adottata con quanto stabilito nell'accordo di pianificazione sottoscritto tra Comune, Regione e Provincia, in particolare richiama:

- che sia esplicitata l'esclusione delle grandi strutture di vendita nella UTOE 28;
- che sia esclusa nella UTOE 27 la possibilità di prevedere un ulteriore incremento del carico residenziale escluso quello per effetto del trasferimento delle volumetrie di via Cariola;
- che le strutture alberghiere e congressuali siano vincolate al completamento del sistema di collegamento Stazione Aeroporto People Mover.

La Regione Toscana nel suo contributo, in riferimento alla scheda d'ambito del paesaggio n. 8 del PIT, per le UTOE 27 e 28 ritiene opportuno integrarle con indirizzi e prescrizioni per il Regolamento Urbanistico in merito a:

- che le nuove espansioni siano coerenti con i tipi edilizi, materiali, colori e altezze e opportunamente inseriti nel paesaggio senza alterare la qualità morfologica e percettiva;
- definire e riqualificare i margini urbani e l'integrazione con il tessuto agricolo periurbano in termini visuali e di fruizione;
- evitare ulteriori frammentazioni del territorio rurale per opera di infrastrutture o attrezzature fuori scala, rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo. Garantire che i nuovi interventi infrastrutturali non accentuino l'effetto barriera della FI-PI-LI, della ferrovia e della statale Tosco-Romagnola;

- salvaguardare la riconoscibilità e la visuale del profilo urbano storico della città, con particolare attenzione alla viabilità radiale in entrata;

La Regione chiede inoltre chiarimenti in merito alla tavola delle perimetrazioni delle UTOE dove lo stato di fatto e variato della UTOE 35 risulta il medesimo.

La Regione (Settore Viabilità d'interesse regionale) richiama per l'infrastruttura della FI-Pi-LI la presenza del vincolo della fascia di rispetto ai sensi del codice della strada e che gli interventi di risanamento acustico sono a carico del titolare del permesso a costruire che verranno rilasciati. La Regione ricorda inoltre che sia salvaguardata l'attuale funzionalità degli svincoli della superstrada per l'aeroporto, per il People Mover e per l'Ikea, al fine di evitare fenomeni di rigurgito sull'arteria e di mantenere gli attuali livelli di servizio.

La Regione Toscana ha altresì inviato ulteriori contributi acquisiti dalla medesima dai seguenti settori regionali: Genio Civile Valdarno inferiore e Costa; Autorizzazione Sismica; Energia ed inquinamenti.

Nel primo viene segnalato che le indagini predisposte dall'Ufficio competente del Comune di Pisa per il deposito effettuato presso il Genio Civile devono essere integrate secondo le indicazioni a suo tempo da loro date e che essendo stato approvato il nuovo Piano di gestione del rischio alluvioni (PGRA), le indagini devono essere rese coerenti con le mappe di pericolosità del PGRA, che ha sostituito interamente quello precedente (PAI) e con le relative misure di salvaguardia.

Nel secondo non vengono ravvisati in questa fase, ulteriori profili di competenza da parte loro.

Nel terzo vengono richiamate le condizioni e il rispetto delle normative vigenti in materia di atmosfera (qualità dell'area), energia, rumore e radiazioni

Proposta della Commissione Tecnica:

In conformità a quanto espresso dalla Commissione come da verbale sottoscritto del 06.04.2016, si propone:

- di specificare ulteriormente che non sono consentite le grandi strutture di vendita;
- di richiamare nelle schede delle UTOE il PIT con valenza di piano paesaggistico che dovrà essere preso in esame e verificato nelle successive fasi della pianificazione;
- di richiamare nelle schede delle UTOE l'osservanza alle prescrizioni e condizioni per gli interventi riportate nel Rapporto Ambientale, ed in particolare di richiamare per quanto attiene al rumore, nella scheda della UTOE 28, la necessità di procedere alla verifica della coerenza, in sede di redazione ed approvazione dei successivi atti di pianificazione, delle previsioni con il PCCA.

Parere della Commissione Consiliare: