

OSSERVAZIONE N°006 prot. n. 99160 del 26/10/2020			Richiedente: Ass. Bene Comune (Allegretti)
Temi principali: PLURIME; COP 1a, COP.1b, TU, VAS/VINCA, IDRO-GEO, MOD DISC VIG, MOD DISC PSI			Interesse: intercomunale
SINTESI UFFICIO	PARERE UFFICIO	PARERE SINTETICO UFFICIO	
NOTA: con lo stesso protocollo sono state presentate 9 osservazioni:			
<p>PUNTO 30</p> <p>Oggetto</p> <p>La presente richiesta al Piano Strutturale Intercomunale Pisa-Cascina individua prescrizioni per i beni, o parti di essi, non compresi all'interno delle aree di notevole interesse pubblico, così come disciplinati dall'art. 42 della Disciplina di Piano.</p> <p>Richiesta</p> <p>il presente Piano formula le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none">- non sono ammessi interventi di recupero e di ristrutturazione che prevedano l'utilizzo di soluzioni compositive, architettoniche, finiture esterne e cromie non coerenti con i caratteri tipologici, architettonici e stilistici dei beni;- non sono ammessi interventi che compromettano dell'unitarietà degli spazi comuni alterandone il disegno, gli accessi e il sistema del verde. <p>Si chiede che le norme vengano integrate dettagliatamente del significato che il piano assegna a carattere tipologico, al carattere architettonico e al carattere stilistico di un manufatto.</p>	<p>PUNTO 30</p> <p>La prescrizione formulata è riferita all'architettura rurale di valore non inclusa all'interno dei Beni Paesaggistici e costituisce adeguamento alle disposizioni del PIT/PPR che formula la medesima prescrizione per i beni inclusi all'interno dei vincoli. Per effetto dell'art. 105 tale norma costituisce salvaguardia fino all'approvazione del Piano Operativo ed in fase transitoria costituisce riferimento per la valutazione degli interventi ammessi dai vigenti strumenti urbanistici sui medesimi beni.</p> <p>Per quanto sopra esposto il punto è da ritenersi NON ACCOGLIBILE</p>	<p>In base a quanto contro-dedotto si propone di ACCOGLIERE PARZIALMENTE le richieste di cui ai punti 31, 32 provvedendo ad integrare la Disciplina del Piano limitatamente agli adeguamenti della disciplina di cui sopra e degli elaborati cartografici relativi.</p> <p>MODIFICHE:</p> <ul style="list-style-type: none">- Art. 52 Disciplina di Piano- Tavole 5 STA e 5 STA a/b punti e traiettorie panoramiche- Art. 61 Disciplina di Piano	
<p>PUNTO 31</p> <p>Oggetto</p> <p>La presente Osservazione al Piano Strutturale Intercomunale Pisa-Cascina individua prescrizioni per le parti di territorio che esprimono valore panoramico non comprese all'interno delle aree di notevole interesse pubblico, così come previsto dall'art. 52 della Disciplina di Piano.</p> <p>Richiesta</p> <p>Si chiede di conoscere con quale strumento oggettivo per le pubbliche amministrazioni, un intervento si può considerare non invasivo. Si chiede di conoscere se per le istruttorie edilizie i tecnici comunali devono andare sulla Torre di Pisa o sulla Verruca per simulare un confronto con i tecnici proponenti e valutare il mantenimento del cono visivo. Si chiede di integrare la norma in maniera tale che ogni forma di arbitrarietà o giudizio soggettivo non impedisca il regolare funzionamento del rispetto delle norme previste dalla normativa urbanistica ed edilizia nonché quella paesaggistica.</p>	<p>PUNTO 31</p> <p>Si precisa che il PSI opera ad una scala intercomunale individuando le principali traiettorie percettive così come impongono di fare le direttive di cui alle schede dei D.M. Tali schede chiedono infatti agli strumenti della pianificazione di riconoscere gli assi percettivi “<i>da e verso</i>” le emergenze paesaggistiche indicate dagli stessi decreti. Quanto rappresentato dal PSI costituisce quindi operazione funzionale alla conformazione del PSI stesso al PIT/PPR.</p> <p>L'art. 52 della disciplina di Piano demanda al Piano Operativo l'individuazione “<i>ad un livello di maggiore dettaglio i tratti di viabilità panoramica o di valore paesaggistico, i fulcri visivi e le porzioni di territorio rurale che concorrono alla tutela percettiva dei beni e ne disciplinano la gestione e l'uso garantendo la permanenza delle qualità e dei valori percettivi riconosciuti dal presente Piano e dal Piano Paesaggistico regionale</i>”. Le prescrizioni di cui al medesimo articolo 52 sono state oggetto di osservazione di ufficio catalogata con il n.164 per cui se ne prevede una migliore formulazione.</p> <p>Per quanto sopra esposto il punto è da ritenersi PARZIALMENTE ACCOGLIBILE limitatamente alla miglior formulazione dell'articolo citato.</p>		
<p>PUNTO 32</p> <p>Oggetto</p> <p>Il presente Piano annovera tra le dimensioni massime sostenibili degli insediamenti quelle derivanti dai seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none">-Interventi che comportano occupazione di nuovo suolo attraverso la realizzazione di nuovi interventi all'interno del territorio urbanizzato.-Interventi di recupero di fabbricati esistenti che comportano la modifica della destinazione originaria con incremento del carico urbanistico-Interventi complessi di rigenerazione urbana che prevedano la riconfigurazione di assetti urbanistici. <p>Richiesta</p> <p>Si chiede che l'art 61 venga integrato del dimensionamento massimo ammissibile e di riformulare l'intero art.61 in maniera da togliere ogni dubbio interpretativo indicando con esattezza quali opere non siano da computare nel dimensionamento.</p>	<p>PUNTO 32</p> <p>Il dimensionamento complessivo del Piano si compone delle dimensioni massime sostenibili degli insediamenti previste all'interno territorio urbanizzato oltre a quello riferito alle trasformazioni territoriali ammesse nel territorio non urbanizzato, secondo quanto previsto dall'art. 92 della LR. n. 65/2014 e nel rispetto del Regolamento di cui all'130 della medesima legge.</p> <p>L'articolo 25 della medesima Legge Regionale ammette interventi fuori dal territorio urbanizzato che non necessitano di Conferenza di Copianificazione; le relative quantità sono computate come “<i>nuova edificazione/recupero</i>” in conformità alla tabella tipo di all'Allegato 2a della Delibera n. 682/2017. Pertanto non si ritiene necessario integrare il suddetto articolo con la specifica delle opere da non computare ai fini del dimensionamento.</p> <p>Tuttavia sulla base dell'osservazione n.36 del Comune di Cascina, si propone una formulazione più dettagliata dell'art.61 secondo le specifiche richieste.</p> <p>Per quanto sopra esposto la richiesta è da ritenersi PARZIALMENTE ACCOGLIBILE limitatamente agli adeguamenti di cui sopra.</p>		

<p>PUNTO 33</p> <p>Oggetto</p> <p>Con la presente Osservazione al Piano Strutturale Intercomunale Pisa-Cascina si osserva l'illegittimità dell'Art. 61: Il dimensionamento complessivo del Piano (definizioni e criteri):</p> <p><i>La verifica delle dotazioni di standard relativamente ai servizi scolastici e ai servizi di interesse generale potrà essere effettuata per bacini di utenza indipendentemente dalla UTOE di appartenenza, mentre sono garantiti per ciascuna UTOE gli standard minimi riferiti alle dotazioni minime di verde e parcheggi all'interno del territorio urbanizzato.</i></p> <p>Richiesta</p> <p>Si chiede pertanto di integrare l'art. 61 del dimensionamento con l'introduzione del complessivo per funzioni, ed il non rinviabile calcolo del soddisfacimento degli standard.</p>	<p>PUNTO 33</p> <p>L'art. 62 della Disciplina di Piano rimanda al Piano Operativo la definizione degli standard per quanto attiene la realtà del comune di Pisa in quanto fortemente condizionata dalla presenza di servizi di rango e di attrattività turistico-ricettiva. E' necessario quindi che gli standard, fermo restando il rispetto delle dotazioni minime previste dal D.M. 1444/68, vengano commisurati in ragione delle caratteristiche delle singole UTOE e del parametro territoriale dei quartieri, considerando che alcuni di essi appartengono ad UTOE contigue.</p> <p>Il Piano Strutturale Intercomunale al medesimo articolo prevede comunque un incremento delle soglie minime con particolare attenzione alle dotazioni di verde.</p> <p>Per quanto sopra esposto l'osservazione è da ritenersi NON ACCOGLIBILE</p>	
<p>PUNTO 34</p> <p>Oggetto</p> <p>Con la presente Osservazione al Piano Strutturale Intercomunale Pisa-Cascina si osserva la Scheda soggetta a Conferenza di Copianificazione SPT 5 "Potenziamento polo medico-sanitario ingresso Nord della città lungo il lato Ovest della strada statale Aurelia".</p> <p>Si osserva inoltre il potenziamento di Ospedaletto e Navacchio.</p> <p>Richiesta</p> <p>Si chiede di motivare la scelta dal punto vista paesaggistico, consumo di suolo e l'interesse prevalente della collettività e si chiede di dimostrare che sono state valutate le alternative anche localizzative avvalorate da apporti tecnico-scientifici, compresa l'alternativa dell'UTOE di Ospedaletto.</p>	<p>PUNTO 34</p> <p>L'osservazione, così come formulata, ha contenuti erronei infatti tale previsione SPT5, valutata non conforme ai contenuti del PIT/PPR dalla Conferenza di Copianificazione, non trova traduzione nella relativa tabella del dimensionamento dell' UTOE 1P, seppur sia stato confermando comunque l'obiettivo strategico del potenziamento del polo medico-sanitario in corrispondenza dell'ingresso nord della città.</p> <p>Con riferimento alla previsione di potenziamento industriale di Ospedaletto SPT2 si fa presente che il PSI, a seguito dell'esito positivo della Conferenza di Copianificazione condizionato alla redazione di uno specifico studio sul patrimonio edilizio dismesso (studio peraltro commissionato prima della Conferenza di Copianificazione), ha valutato come strategica la conferma della previsione dell'insediamento produttivo Pisa-Cascina riconfigurato in termini di dimensionamento e funzioni. Tuttavia il Comune di Pisa ha ritenuto di non confermare la quota-parte della previsione che andava ad occupare i comparti a nord dell'area, riducendola alla sola quota-parte che si attesta sulla via Emilia il cui dimensionamento necessita di essere riportato nella tabella della relativa UTOE 10P. Mentre la quota parte relativa al territorio del Comune di Cascina è stata confermata a seguito degli esiti dello studio sopra richiamato. Quanto sopra indicato ha valenza qualora non risulti attuato l'intervento pregresso prorogato convenzionato.</p> <p>Per quanto sopra esposto l'osservazione, per il primo punto errata, è da ritenersi NON ACCOGLIBILE</p>	
<p>PUNTO 35</p> <p>Oggetto</p> <p>Con la presente Osservazione al Piano Strumentale Intercomunale Pisa-Cascina si osserva che:</p> <ul style="list-style-type: none">- per la zona di Ospedaletto UTOE 10P è assente una verifica del grado di utilizzazione attraverso precisa indagine conoscitiva o del dismesso del non utilizzato o del degrado urbanistico.- è assente una precisa indagine e verifica del grado di utilizzazione dell'ampia area, rende il progetto di Piano d'Area privo di un fondamento urbanisticamente sostenibile, tanto meno ambientalmente. <p>Richiesta</p> <p>Si chiede un perimetro del territorio urbanizzato conforme all'attuale uso dell'area e conformemente a quanto previsto dall'Art. 92 della Legge Regionale n. 65/2014.</p>	<p>PUNTO 35</p> <p>Fermo restando che i primi due paragrafi della richiesta costituiscono delle mere considerazioni si evidenzia che l'elaborato [ELAB. 5 QC] denominato RICOGNIZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON FUNZIONE PRODUTTIVA, COMMERCIALE, ARTIGIANALE: ANALISI DELLA "NON ATTIVITA'", AREE E LOTTI LIBERI è stato adottato quale parte integrante e sostanziale del PSI riconoscendone l'importanza ai fini del dimensionamento come peraltro richiesto in sede di Conferenza di Copianificazione. Per chiarezza si precisa che tale elaborato è stato redatto dalla cooperativa Città Futura in base a quanto disposto con determina n. 317 del 18/03/2020.</p> <p>Per quanto riguarda la perimetrazione del territorio urbanizzato si fa presente quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none">- quanto rappresentato nelle TAVV 7STA è aderente ai principi e ai contenuti dell'art. 4 della LR n. 65/2014, così come evidenziato dal contributo regionale. In caso diverso la Regione avrebbe potuto procedere ad attivare le procedure di cui agli artt. 50, 51, 52 della stessa legge regionale.- merita precisare inoltre che l'esito positivo della Conferenza di Copianificazione non presuppone l'inserimento dell'area su cui insiste l'intervento all'interno della perimetrazione del territorio urbanizzato, fatta salva l'eventuale attuazione della Previsione SPT2. <p>Per quanto sopra esposto l'osservazione è da ritenersi NON ACCOGLIBILE</p>	
<p>PUNTO 36</p> <p>Oggetto</p>	<p>PUNTO 36</p> <p>L'intervento SPT.4 non è stato valutato dalla Conferenza di Copianificazione conforme a quanto previsto dall'art.25 comma.5 della L.R. 65/2014 per ragioni di tutela paesaggistica e di rispetto del principio del contenimento dell'uso del suolo così come di seguito riportato “ <i>La previsione, qualora venga confermata la possibilità di occupazione di nuovo</i></p>	

<p>Con la presente Osservazione al Piano Strutturale Intercomunale Pisa-Cascina si osserva che la scelta proposta nella Scheda SPT4 di nuova edificazione pari a 65.000 mq di industriale/artigianale risulta priva di motivazioni di carattere urbanistico, economico, sociale ed ambientale.</p> <p>Richiesta</p> <p>Si chiede la riduzione del perimetro del territorio urbanizzato in ragione delle segnalazioni archeologiche presenti anche nel Comune di Pisa. Si chiede che ogni intervento sia preceduto da una campagna archeologica sotto la sorveglianza della Soprintendenza Archeologica.</p>	<p><i>suolo verso la strada statale Aurelia, presenta elementi di contrasto con il PIT-PPR (prescrizioni di cui al D.M n.83 del 05/04/1960). Tale contrasto risulta invece superato nel caso sia ricondotto ad un riordino del patrimonio edilizio esistente all'interno dell'ambito territoriale già attualmente occupato dalle attività produttive presenti nell'area."</i></p> <p>Il dimensionamento di 65.000 mq di sul produttivo/artigianale non è stato inserito nella tabella tra gli interventi sottoposti a Copianificazione ma come nuova edificazione derivante da previsione pregressa del RU, con strumento attuativo nel frattempo adottato con Del n. 289 del 25/11/2021 e oggetto di conferenza paesaggistica in data 25/01/2020, che prevede interventi di riordino all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.</p> <p>Pertanto la previsione in oggetto si attua all'interno del perimetro del territorio urbanizzato senza ulteriore consumo di suolo.</p> <p>Si fa presente inoltre che l'area archeologica corrispondente al cosiddetto "tumulo etrusco" non risulta inclusa all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato e che tutti gli interventi che ricadono in zona a vincolo archeologico, di cui alla Parte II del Codice, sono comunque condizionati al parere/nulla osta della Soprintendenza in ordine alla tutela dei beni culturali e paesaggistici</p> <p>Per quanto sopra esposto il punto è da ritenersi NON ACCOGLIBILE</p>	
<p>PUNTO 37</p> <p>Oggetto</p> <p>La presente Osservazione al Piano Strutturale Intercomunale Pisa-Cascina rileva che il Piano Strutturale d'Area risulta non firmato da un tecnico autorizzato e con le competenze adeguate alla firma di progetti con valenza esterna.</p> <p>Richiesta</p> <p>Si chiede pertanto che il piano venga firmato da progettista con relativa autorizzazione e competenza.</p>	<p>PUNTO 37</p> <p>Fermo restando che quanto richiesto non si configura come osservazione, si specifica quanto segue: per effetto della sottoscrizione della convenzione tra i comuni di Pisa e Cascina (14/08/2019) per la redazione congiunta del Piano Strutturale Intercomunale, l'arch. Sandro Ciabatti in quanto responsabile della P.O. "Pianificazione di area vasta e paesaggio" è stato nominato responsabile tecnico dell'Ufficio di Piano all'albo degli architetti dal 4 maggio 1999 al n. 600, assolvendo il suo ruolo in quanto dipendente dell'ente, laureato, provvisto di Master di secondo livello in "scuola di Governo del Territorio", abilitato all'esercizio della professione dal 1998 (seconda sessione).</p> <p>Per quanto sopra esposto il punto è da ritenersi NON ACCOGLIBILE</p>	
<p>PUNTO 38</p> <p>Con la presente Osservazione al Piano Strutturale Intercomunale Pisa-Cascina si osserva che le Norme Tecniche di Attuazione non contengono il Glossario.</p> <p>Richiesta</p> <p>Si chiede di integrare le Norme Tecniche di Attuazione nonché la Relazione tecnica di specifico glossario per la spiegazione ed il significato dei dodici esempi riportati.</p>	<p>PUNTO 38</p> <p>La terminologia utilizzata nella redazione della Disciplina discende dalla Legge Regionale n. 65/2014, dai relativi regolamenti attuativi, da altri atti legislativi e programmatici della Regione (la LR. n. 10/2010, PRIIM) e dal PIT/PPR. Tali atti risultano atti non provvisti di specifico glossario in quanto la terminologia è considerata ormai acquisita da chi opera nel settore della pianificazione urbanistica e dai cittadini singoli o riuniti in associazione, così come dimostrano le osservazioni pervenute.</p> <p>Per quanto sopra esposto il punto è da ritenersi NON ACCOGLIBILE</p>	

PARERE COMMISSIONE CONSILIARE	PARERE CONSIGLIO COMUNALE
<p>PARERE FAVOREVOLE A ACCOGLIERE PARZIALMENTE le richieste di cui ai punti 31, 32 provvedendo ad integrare la Disciplina del Piano limitatamente agli adeguamenti della disciplina di cui sopra e degli elaborati cartografici relativi.</p> <p>MODIFICHE:</p> <ul style="list-style-type: none">- Art. 52 Disciplina di Piano- Tavole 5 STA e 5 STA a/b punti e traiettorie panoramiche- Art. 61 Disciplina di Piano <p>Favorevoli: 5 (Barbuti, Barsotti, Nerini, Punzo, Simonetti) Contrari: - Astenuti: -</p> <p>I Commissari Biondi, Trapani e Tolaini non partecipano al voto.</p>	