

OSSERVAZIONE N°014 prot. n. 98749 del 25/10/2020			Richiedente: Auletta Ciccio (D'Angelo)
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	
<p>Oggetto. Commercio e grandi strutture di vendita.</p> <p>Richiesta: si formulano osservazioni che comportano modifiche agli elaborati, alla Disciplina ed al Rapporto Ambientale come di seguito indicato:</p> <p>PUNTO 1. Integrare il PSI con uno specifico studio socio-economico ed urbanistico che contenga:</p> <ul style="list-style-type: none">◦ ricognizione delle superfici commerciali per medie e grandi strutture di vendita esistenti;◦ ricognizione delle previsioni urbanistiche vigenti (RUC e sue Varianti) per medie e grandi strutture di vendita esistenti;◦ valutazione del fabbisogno futuro di medie e grandi strutture di vendita. <p>Integrare il PSI con la valutazione complessiva delle disponibilità di edifici e superfici presenti nelle aree produttive e commerciali esistenti, sottoutilizzate o non utilizzate, e ricondurre il dimensionamento esclusivamente al “consolidamento e razionalizzazione delle aree produttive esistenti” (come indicato dal RA della VAS).</p> <p>PUNTO 2. Ridurre in maniera sostanziale (almeno del 50/70%) le previsioni di nuove superfici a destinazione commerciale, sia come nuova edificazione sia come riuso, dentro e fuori dall'urbanizzato.</p> <p>PUNTO 3. Inserire nel PSI prescrizioni cogenti, che condizionino la realizzazione di nuove superfici commerciali al monitoraggio continuo della attuazione, dell'utilizzo e della eventuale dismissione delle attività commerciali esistenti nonché a quelle previste dagli SU pre-vigenti e non attuate.</p> <p>PUNTO 4. Eliminare dai dimensionamenti delle UTOE, in particolare la 14P e la 8C, i dimensionamenti relativi riguardanti Grandi Strutture di Vendita (GSV), che dovranno essere assoggettate ad una ulteriore Conferenza di Copianificazione, da convocare ai sensi dell'art. 26 A seguito di tale conferenza, l'eventuale inserimento nel PSI di GSV dovrà comportare la riadozione delle parti interessate.</p> <p>PUNTO 5. Produrre ed allegare al PSI un nuovo elaborato “Album copianificazione”, modificato e stralciato nel rispetto degli esiti della Conferenza di Copianificazione, in cui specificare per ogni area come si è ottemperato alle “Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio” e di altri settori ed enti per le previsioni con destinazione commerciale.</p> <p>PUNTO 6. Adeguare il Rapporto Ambientale con specifica valutazione degli impatti e misura degli indicatori, derivanti dalla attuazione delle trasformazioni con destinazione d'uso commerciale, indicando specifiche misure di mitigazione e compensazione.</p> <p>PUNTO 7. Per gli ambiti in cui è prevista rigenerazione urbana, specificare la eventuale previsione di superfici commerciali e la loro necessità all'interno delle finalità della rigenerazione stessa, in relazione sia alla necessità di non consumare nuovo suolo, di recuperare suolo da “brown” a “green” ed alla eventuale presenza di attività commerciali in essere negli stessi ambiti o nelle aree limitrofe.</p> <p>PUNTO 8. Prevedere specifiche azioni di rigenerazione ambientale e paesaggistica delle aree commerciali esistenti.</p>	<p>PUNTO 1: 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. Le valutazioni richieste costituiscono contenuto delle dimostrazioni da effettuare nell'ambito delle procedure di cui all'art. 26 comma 2 lett. a), b), c), d). e) qualora i comuni avessero deciso di confermare le previsioni di grandi strutture di vendita proposte in Conferenza di Copianificazione.</p> <p>Per quanto concerne la zona commerciale di Navacchio, il Piano Strutturale ha confermato l'esito della Conferenza di Copianificazione del 17/02/2015, rinunciando alla proposta valutata nella Conferenza di Copianificazione dell'aprile 2020. Restano quindi da attuarsi gli interventi già previsti dalla precedente Conferenza di Copianificazione del 2015. Essendo stata stralciata la proposta di ampliamento dell'area commerciale a seguito della Conferenza 2020, risultano superate le dimostrazioni richieste dell'art. 26 della LRT 65/2014.</p> <p>Per quanto sopra esposto il punto è da ritenersi NON ACCOGLIBILE</p> <p>PUNTO 2: , Gli interventi SAC1, ampliamento area commerciale di Navacchio e SAC 2, rigenerazione urbana area ex industriale Saint Gobain, sono state vincolate, in sede di Conferenza di Copianificazione del 10/04/2020, alle dimostrazioni di cui all'art 26 della LR.n. 65/2014. Entrambe le previsioni, su indicazione della Conferenza dei Sindaci e in accoglimento del contributo regionale, risultano non confermabili in fase di approvazione del presente strumento e pertanto risultano superate le verifiche richieste.</p> <p>Il dimensionamento del PSI relativamente all'area commerciale di Navacchio, costituisce conferma dell'esito della Conferenza di Copianificazione del 17/02/2015 mentre l'intervento di rigenerazione dell'area Saint Gobain è stata assunta con dimensionamento e funzioni indicate ad esito della Conferenza di Copianificazione.</p> <p>Per quanto sopra esposto il punto è da ritenersi NON ACCOGLIBILE</p> <p>PUNTO 3: Il PSI, nell'ambito della disciplina delle UTOE interessate da nuovi interventi a destinazione commerciale, introduce condizioni alla trasformabilità e impone ai Piani Operativi di accertare attraverso specifiche analisi - ad implementazione del Quadro Conoscitivo e dell'attività di monitoraggio - i dimensionamenti sostenibili nel quinquennio di attuazione delle previsioni. Non si ritengono pertanto necessarie ulteriori precisazioni.</p> <p>Per quanto sopra esposto il punto è da ritenersi NON ACCOGLIBILE</p> <p>PUNTO 4: Ad esito della Conferenza di Copianificazione, il Comune di Pisa non ha incluso la previsione di grande struttura di vendita all'interno delle strategie del Piano e dunque non ne è stato riportato il relativo dimensionamento all'interno delle UTOE di riferimento. Il Comune di Cascina, ai fini dell'attuazione dell'intervento ha confermato l'esito della Conferenza di Copianificazione del 17/02/2015, con un quantitativo di sul inferiore rispetto alla previsione, pertanto non soggetta, in questa fase, alle disposizioni dell'art. 26.</p> <p>Con specifico riferimento alla UTOE 14P si fa presente che i dimensionamenti riportati sono quelli relativi al recupero del patrimonio edilizio esistente per i quali il Piano ne prevede la conversione in conformità a quanto suggerito dalla Conferenza paesaggistica a seguito dello stralcio della previsione di GSV, non necessitando dunque le dimostrazioni di cui all'art. 26 c. 2 della LR n. 65/2014.</p> <p>In riferimento alla UTOE 8C si precisa che il Piano Strutturale ha confermato l'esito della Conferenza di Copianificazione del 17/02/2015, stralciando la proposta presentata nella Conferenza di Copianificazione dell'aprile 2020. Restano quindi da attuarsi gli interventi già previsti dalla precedente Conferenza di Copianificazione del 2015. Essendo stata stralciata</p>	<p>In base a quanto contro-dedotto si propone di ACCOGLIERE PARZIALMENTE limitatamente ai punti 4 e 5 e 8.</p> <p>MODIFICHE</p> <ul style="list-style-type: none">- Art. 81,82,83,86 Disciplina di Piano	

	<p>la proposta di ampliamento dell'area commerciale a seguito della Conferenza 2020, risultano superate in questa fase le dimostrazioni richieste dell'art. 26 della LRT 65/2014.</p> <p>Per quanto sopra esposto il punto è da ritenersi PARZIALMENTE ACCOGLIBILE limitatamente al perfezionamento delle tabelle del dimensionamento.</p> <p>PUNTO 5: Non sussistono procedure che obbligano l'amministrazione ad adeguare gli elaborati a supporto della Copianificazione, mentre è dovuto il recepimento degli esiti della stessa all'interno dei documenti costitutivi del Piano, attività che è stata espletata. Tuttavia si fa presente che nell'ambito delle iniziative di informazione avviate dal Garante è stato pubblicato sul sito istituzionale dei due comuni il comunicato n. del 5 cui è associata la rappresentazione cartografica degli esiti della Conferenza di Copianificazione.</p> <p>Per quanto sopra esposto il punto è da ritenersi PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</p> <p>PUNTO 6: Nel Rapporto Ambientale (RA) vengono dettagliatamente individuati gli impatti a seguito delle previsioni di piano, nel capitolo 7: <i>"Valutazione degli impatti dovuti alle trasformazioni previste dal PSI"</i>. I contenuti del Rapporto Ambientale sono stati oggetto di specifiche valutazioni dell'Autorità Competente e del parere motivato sottoscritto dai componenti del Nucleo in data 10/03/2021 pubblicato sul sito istituzionale dei due Comuni, pertanto non si rendono necessarie ulteriori specificazioni.</p> <p>Per quanto sopra esposto il punto è da ritenersi NON ACCOGLIBILE</p> <p>PUNTO 7. Le previsioni di superfici commerciali da utilizzare nell'ambito della rigenerazione urbana sono fissate all'interno delle singole tabelle del dimensionamento, riportate UTOE per UTOE.</p> <p>Per quanto sopra esposto il punto è da ritenersi NON ACCOGLIBILE</p> <p>PUNTO 8. il PSI, sulla base del riconoscimento delle situazioni di degrado territoriale operato all'interno delle singole UTOE, ne promuove il recupero attraverso l'indicazione di specifici "Obiettivi e Strategie". Si evidenzia che il tema del recupero e della riqualificazione è trattato come Progetto Strategico Territoriale legato ai processi di rigenerazione urbana, così come indicato al punto 3 dell'art. 58 della Disciplina di Piano. Inoltre in riferimento alla rigenerazione ambientale e paesaggistica delle aree commerciali esistenti, il Piano Strutturale Intercomunale alla tavola 2.STR promuove strategicamente il consolidamento e la riqualificazione delle attività commerciali di vicinato e di servizio sull'asse storico della Tosco-Romagnola quale centro commerciale naturale, obiettivo riportato all'interno della disciplina delle singole utoe contenenti tale asse. Per quest'ultimo aspetto, riferito all'asse viaria, si propone comunque di meglio specificarne la valenza agli articoli di riferimento per una maggiore connessione fra disciplina e strategia.</p> <p>Per quanto sopra esposto il punto è da ritenersi PARZIALMENTE ACCOGLIBILE limitatamente al dettaglio della Disciplina.</p>	
--	---	--

PARERE COMMISSIONE CONSILIARE	PARERE CONSIGLIO COMUNALE
<p>PARERE FAVOREVOLE A ACCOGLIERE PARZIALMENTE limitatamente ai punti 4 e 5 e 8.</p> <p>MODIFICHE Art. 81,82,83,86 Disciplina di Piano</p>	

Favorevoli: 5 (Barbuti, Nerini, Pasqualino, Punzo, Simonetti) Contrari: - Astenuti: - I Commissari Serfogli e Tolaini non partecipano al voto.	
---	--