

OGGETTO: COMMERCIO E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

Premessa

Il dimensionamento per la destinazione d'uso commerciale, al dettaglio e all'ingrosso, risulta eccessivo sia nell'urbanizzato sia in aree esterne all'urbanizzato, sia a Pisa sia a Cascina.

Tale dimensionamento per nuovi edifici e nuove superfici commerciali non sembra tenere di conto né della attuale fase economica, né delle strutture commerciali realizzate negli ultimi anni nei due Comuni e non tutte pienamente utilizzate in relazione alle loro potenzialità (vedi Ikea ai Navicelli, Penny Market e Zona a Cisanello, Lidl sulla via Aurelia, minimarket Pam, Carrefour e Conad in centro a Pisa ecc.), né delle recenti varianti urbanistiche che hanno inserito a Pisa almeno due nuove medie strutture di vendita (interna allo stadio e in zona via Emanuele Filiberto, nella stessa variante stadio), né delle politiche di incentivazione dei centri commerciali naturali nei centri urbani e degli esercizi di vicinato promosse a livello nazionale e regionale, rese ancora più importanti dalla fase pandemica, che impone una revisione complessiva anche delle politiche in materia di commercio.

Il PSI contiene, nel QC, la RICOGNIZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON FUNZIONE PRODUTTIVA, COMMERCIALE, ARTIGIANALE: ANALISI DELLA "NON ATTIVITA'", AREE E LOTTI LIBERI ma non è chiaro come se ne sia tenuto di conto nel progetto di PSI, date le ingenti superfici previste a fronte dei numerosi edifici dismessi, non utilizzati o sotto-utilizzati rilevati dalla ricognizione.

Peraltro non risulta fra i documenti di Piano una valutazione complessiva della ricognizione effettuata ed una valutazione delle disponibilità di edifici e superfici presenti nelle aree produttive e commerciali esistenti. Tale valutazione avrebbe dovuto motivare la scelta di non impegnare nuovo suolo né di prevedere ingenti nuove superfici edificabili.

L'unico accenno rilevato a tale ricognizione è contenuto nel Rapporto Ambientale, con alcune imprecisioni (si parla di ricognizione effettuata solo per Cascina), dove si rileva " *il non utilizzo o il mancato completamento di circa il 20% delle superfici edificate pari a circa 150.000 mq di superficie coperta complessiva*" solo per le due aree di Cascina Est ed Ovest. Questo fenomeno viene ritenuto " *fisiologico della ordinaria dinamica produttiva, riconducibile alla sfera di gestione edilizia del tessuto.*" e " *Le aree artigianali esistenti possono quindi essere ritenute sature.*".

Ricordiamo che sia la legge regionale 65, sia gli obiettivi internazionali e nazionali per lo sviluppo sostenibile, impongono di attivare il recupero dell'esistente prioritariamente ad ogni azione di sviluppo urbanistico e di consumo di nuovo suolo.

Tale finalità nella VAS si ritrova nello stesso capitolo "Dimensionamento industriale/artigianale" dove si legge " *Il dimensionamento degli insediamenti industriali ed artigianali è funzionale agli obiettivi di consolidamento e razionalizzazione delle aree produttive esistenti e di sviluppo/riordino del comparto produttivo a carattere intercomunale di Ospedaletto/Montacchiello.*", in palese contraddizione con la mancanza di azioni conseguenti a questi obiettivi nel PSI, che contiene invece ampie superfici per nuova

edificazione.

In ogni caso le valutazioni della VAS devono diventare previsioni di Piano, mentre in questo caso sembrano rimanere mere enunciazioni, in un documento – il RA – che evidentemente non condiziona il piano come è previsto dalla legislazione.

Il dimensionamento complessivo della destinazione commerciale nel PSI, in termini di SE e non di SUL ai sensi del vigente Regolamento Regionale, risulta essere il seguente (conteggio effettuato dagli scriventi, non essendo presente nel PSI un riepilogo delle previsioni complessive e per destinazione d'uso):

RIEPILOGO DIMENSIONAMENTO COMMERCIALE per Comune e totale PSI

PISA	Commercio al dettaglio SE mq	Commercio ingrosso/Logistica SE mq
Urbanizzato		
Nuova edificazione	33.000	10.000
Riuso	38.920	3.000
Aree esterne urb.	3.500	
CASCINA	Commercio al dettaglio SE mq	Commercio ingrosso/Logistica SE mq
Urbanizzato		
Nuova edificazione	24.500	1.300
Urb. Riuso	21.700	
Aree esterne urb.	60.000 ¹	26.400 ²

¹ GSV non inseribile per mancata conferenza ex art.26

² In UTOE Ospedaletto, Cascina UTOE 9C e Pisa UTOE 10P

TOTALI PSI	SE mq 181.620	SE mq 40.700
-------------------	----------------------	---------------------

E' evidente che gli obiettivi di riuso e riqualificazione dell'esistente siano completamente disattesi da questi dimensionamenti, che risultano eccessivi sotto tutti i punti di vista e insostenibili sotto il profilo della sostenibilità ambientale, urbanistica, economica.

Per farsi un'idea, 180.000 mq corrispondono a n° 72 medie strutture di vendita di mq 2.500 ciascuna, superficie massima – nell'area Pisa-Livorno – oltre la quale si configura una grande struttura di vendita (GSV).

Anche se in molta parte previste all'interno del territorio urbanizzato, queste previsioni possono dar luogo ad operazioni esclusivamente finanziarie e speculative, generatrici di degrado, ed a consumo del suolo ancora libero interno all'urbanizzato, che invece è risorsa primaria per la rigenerazione ambientale e paesaggistica nonché per la lotta al cambiamento climatico all'interno delle aree urbane.

E' anche evidente come di fatto, con questi dimensionamenti, inseriti nel PSI senza regole e condizionamenti alle trasformazioni definiti e cogenti, non sia stata rispettata la conferenza di copianificazione, che più volte dà le seguenti indicazioni: “In considerazione dei cospicui potenziamenti proposti complessivamente per le zone produttive esistenti, il Piano Strutturale Intercomunale dovrà dare precisi indirizzi ai successivi Piani Operativi al fine di individuare le priorità di intervento, e consentendo l'utilizzo delle nuove aree soltanto dopo aver condotto un'analisi approfondita sul patrimonio edilizio esistente – produttivo - non utilizzato o utilizzato in maniera incongrua e che potrebbe essere oggetto di interventi di rigenerazione urbana.”

OSSERVAZIONE

In conseguenza di quanto detto in premessa si formulano le seguenti osservazioni, che comportano modifiche agli elaborati, alla Disciplina ed al Rapporto Ambientale:

1. Integrare il PSI con uno specifico studio socio-economico ed urbanistico che contenga:
 - 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.
1. 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).
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 l'urbanizzato.
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.
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.
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.
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.
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.
8. Prevedere specifiche azioni di rigenerazione ambientale e paesaggistica delle aree commerciali esistenti.