

OGGETTO: UTOE 2P - Andrea Pisano - Bonanno - Interventi SIT.1a e SPT.4 copianificazione - DISCIPLINA Art. 64

PREMESSE

Negli "Obiettivi di qualità, strategie e azioni" per l'UTOE si trovano i seguenti:

“- risolvere situazioni di degrado urbanistico di aree caratterizzate dalla presenza di funzioni non compatibili con la residenza o di attività in contrasto con la tutela dei valori storico-architettonici espressi dai beni monumentali, promuovendo la riconversione funzionale o il trasferimento delle attività in altra sede;

- riqualificare i margini degli insediamenti esistenti con particolare riferimento a quelli prossimi al tessuto misto lungo il Viale delle Cascine a contatto con il “cuneo rurale” di Campaldo, promuovendo un complessivo progetto di riordino del comparto produttivo prossimo al ramo ferroviario PI-GE ...;”

Tali affermazioni appaiono troppo generiche, data l'entità della edificazione esistente nell'UTOE, gli usi in atto nelle diverse parti dell'UTOE, che – oltre alle aree a nord del viale delle Cascine, dove sono presenti attività produttive in parte dismesse (Colorificio, ex Kimble, Cemes), il camping, recenti insediamenti residenziali comprende tutto l'asse di via Andrea Pisano, la caserma Bechi Luserna, le aree degradate lungo la ferrovia, nonché ampie porzioni ancora libere da edificazione, interne all'urbanizzato.

Si tratta di una UTOE strategica per la città ed anche per i territori limitrofi nonché per la vicinanza con il parco, in cui sono presenti molte aree libere da edificazione interne all'urbanizzato che costituiscono la risorsa ambientale e paesaggistica da preservare, riqualificare e implementare.

Il dimensionamento della UTOE è eccessivo e sembra derivare in parte dalle previsioni esterne all'urbanizzato, in particolare l'area di trasformazione SP4, a cui la Conferenza di Copianificazione ha dato parere negativo e che sembra stralciata dal PSI.

L'assenza di specifici elaborati relativi alle trasformazioni esterne all'urbanizzato impedisce la comprensione di come si sia inteso declinare gli esiti della conferenza di copianificazione.

Il dimensionamento industriale di mq 65.000 della ex SP4 si ritrova interno dell'urbanizzato come nuova edificazione, ma non è chiaro dove tale nuova edificazione possa essere realizzata, ed appare comunque eccessiva date le rilevanti preesistenze.

Se si confrontano le caratteristiche dell'UTOE con il dimensionamento previsto, questo appare eccessivo anche per le altre destinazioni: oltre ai mq 65.000 per nuova edificazione industriale prevede per uso residenziale mq 26.770, di cui mq 24.770 da recupero (che corrisponde – usando i parametri indicati nel rapporto ambientale – a n° 667 abitanti aggiuntivi nell'UTOE¹), mq 9.220 per commerciale, mq 4.500 di turistico-ricettivo, mq 7.100 di direzionale.

Tale dimensionamento, che è sovradimensionato a confronto con il dimensionamento già presente in altre UTOE per queste destinazioni, appare ancor più eccessivo relativamente alle caratteristiche dell'UTOE ed in

¹ Da RA-VAS - Una unità abitativa corrisponde a 100 mq di SUL - La composizione famiglia media (da dati ISTAT): 2,5 componenti a famiglia. $\text{mq } 26.770/100 = 267 \text{ unità abitative} \times 2,5 = 667,5 \text{ abitanti aggiuntivi in UTOE } 2P$

assenza di progetti strategici pubblici, specifici e differenziati per le diverse parti, che ne definiscano l'uso e la collocazione e diano chiare indicazioni ai POC per la loro attuazione.

L'UTOE necessita di riqualificazione, salvaguardia ed implementazione delle aree verdi e permeabili e la rigenerazione ambientale e paesaggistica, e non ulteriore consumo di suolo né mera applicazione di dimensionamenti.

Il PSI deve dare indicazioni strategiche per questa UTOE più articolate e dettagliate di quelle presenti nella Disciplina adottata, stabilendo condizionalità, soglie di sostenibilità, regole per le trasformazioni e soprattutto con la precisa indicazione delle finalità delle trasformazioni e del ruolo che si intende dare all'UTOE ed agli ambiti che la compongono, che dal PSI non si evidenziano.

Qualsiasi strategia deve essere accompagnata da una netta riduzione delle quantità a favore della qualità funzionale, ambientale e paesaggistica delle trasformazioni, da improntare anche al recupero di suolo permeabile, da destinare a agricoltura peri-urbana, verde pubblico, forestazione urbana, fasce di mitigazione ecc.

Per quanto riguarda l'Intervento SIT 1a "Previsione di strutture informative, con il parcheggio in programma lungo il viale delle Cascine, anche in connessione con il redigendo Piano Urbano della Mobilità sostenibile (P.U.M.S.) (Pisa)", in cui sono previsti anche 200 mq di commerciale, si rileva che nell'album copianificazione risultano scambiate le cartografie e le descrizioni delle aree SIT 1.a e SIT.1b.

Per la mancanza di elaborati di dettaglio, non è chiaro quale sia il parcheggio in programma lungo il viale delle Cascine né dove siano collocati i mq 200 di commerciale nella scheda SIT 1.a.

L'area nel PSI è inserita in PARCO SIV 2.a (vedi estratto cartografico).

Si rileva che anche la realizzazione di parcheggi si configura come nuovo consumo di suolo, come rilevato anche dalla regione per altre trasformazioni, e che in questa UTOE deve essere evitato per qualsiasi finalità.

Per quanto riguarda il tema della rigenerazione urbana, che in questa UTOE sembrerebbe essere preponderante e di impatto rilevante su tutto il territorio, anche per gli ingenti dimensionamenti previsti, non si ritrova nella Disciplina alcuna citazione; vedi il relativo paragrafo che si riporta:

"3) RIGENERAZIONI: attrattività e riqualificazione Il Piano sostiene progetti di rigenerazione urbana connessi ad azioni di riqualificazione ambientale e paesaggistica quali modalità operative capaci di garantire il minor consumo di suolo e di creare nuove centralità basate sui criteri di sostenibilità e sicurezza ambientale, di sostenibilità socio-economica e di efficientamento energetico. Tali progetti dovranno avere elevati standard di attrattività generata da qualità urbanistica e architettonica oltre che di accessibilità intermodale. In tal senso il Piano individua come progetti di rigenerazione i seguenti.

- *Riqualificazione e riordino funzionale ... del Polo commerciale di Navacchio*
- *Conversione dell'area produttiva dismessa di Porta a Mare*
- *Progetto di riqualificazione complessiva dell'insediamento di Ospedaletto*
- *Riqualificazione della sponda sinistra dell'Arno ...*
- *Definizione di un progetto complessivo per il litorale...*
- *Recupero e riqualificazione dei complessi artigianali ed espositivi dismessi di Cascina. ..."*

Si fa presente inoltre che la LR 65/2014 prevede che il PS contenga:

"f) gli obiettivi specifici per gli interventi di recupero paesaggistico-ambientale, o per azioni di

riqualificazione e rigenerazione urbana degli ambiti caratterizzati da condizioni di degrado di cui all'articolo 123, comma 1, lettere a) e b); ", art. 92 comma 4.

Per questa UTOE tali obiettivi non risultano specificati, a fronte di un ingente dimensionamento tutto interno al territorio urbanizzato, per nuova edificazione e per riuso, come da seguente tabella estratta dalla Disciplina del PSI.

2.4. IL DIMENSIONAMENTO DELLA UTOE

Categorie funzionali	Dimensionamento Previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato			Dimensionamento Previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato		
	Nuova edificazione	Riuso	Totale	nuova edificazione subordinata a conferenza art. 25 LR 65/2014	nuova edificazione non subordinata a conferenza art. 25 LR 65/2014	Riuso
Residenziale	2.000 MQ SUL	24.770 MQ SUL	26.770 MQ SUL			
Industriale/artigianale	65.000 MQ SUL		65.000 MQ SUL			
Commerciale al dettaglio	5.000 MQ /SUL	4.220 MQ SUL	9.220 MQ SUL			
Turistico - ricettiva		4.500 MQ SUL (150 PL)	4.500 MQ SUL			
Direzionale e di servizio	5000 MQ SUL	2.100 MQ SUL	7.100 MQ SUL	200 MQ SUL		
Commerciale all'ingrosso e depositi						
TOTALE	77.000 MQ.SUL	33.590 MQ SUL		200 MQ.SUL		

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. Indicare nella Disciplina della UTOE, Art. 64 UTOE 2P - Andrea Pisano-Bonanno, le specifiche strategie di trasformazione e di rigenerazione perseguite dal PSI e le finalità delle trasformazioni previste per le diverse parti dell'UTOE.

2. Ridurre nettamente il dimensionamento complessivo per l'UTOE, che appare eccessivo per tutte le destinazioni d'uso e commisurarli alle strategie ed alle trasformazioni previste per le diverse parti.

3. Indicare specifici indirizzi per l'utilizzo dei dimensionamenti, con localizzazione, finalità, regole ed indirizzi per i POC.

4. Stabilire condizionalità, soglie di sostenibilità, regole per le trasformazioni che devono prevedere l'implementazione della qualità funzionale, ambientale e paesaggistica delle trasformazioni e dell'intero ambito territoriale dell'UTOE.

5. Stabilire le regole e le finalità per "un riordino delle patrimonio edilizio esistente all'interno dell'ambito territoriale già attualmente occupato dalle attività produttive presenti nell'area.", come richiesto in conferenza

di copianificazione.

6. Indicare le azioni previste per la salvaguardia e la riqualificazione delle aree non edificate interne all'urbanizzato e per il recupero di suolo permeabile, da destinare a agricoltura peri-urbana, verde pubblico, forestazione urbana, fasce di mitigazione ecc.

7. Eliminare da "Obiettivi di qualità, strategie e azioni" il riferimento all'"intervento SPT.4 copianificazione" che ha avuto parere negativo dalla conferenza di copianificazione.

8. Eliminare dal dimensionamento la SUL di mq 65.000 di nuova edificazione industriale, che era relativa all'area di trasformazione SPT.4 stralciata dal PSI.

9. Eliminare dall'Art. 94 Perequazione territoriale il riferimento alla SPT.4.

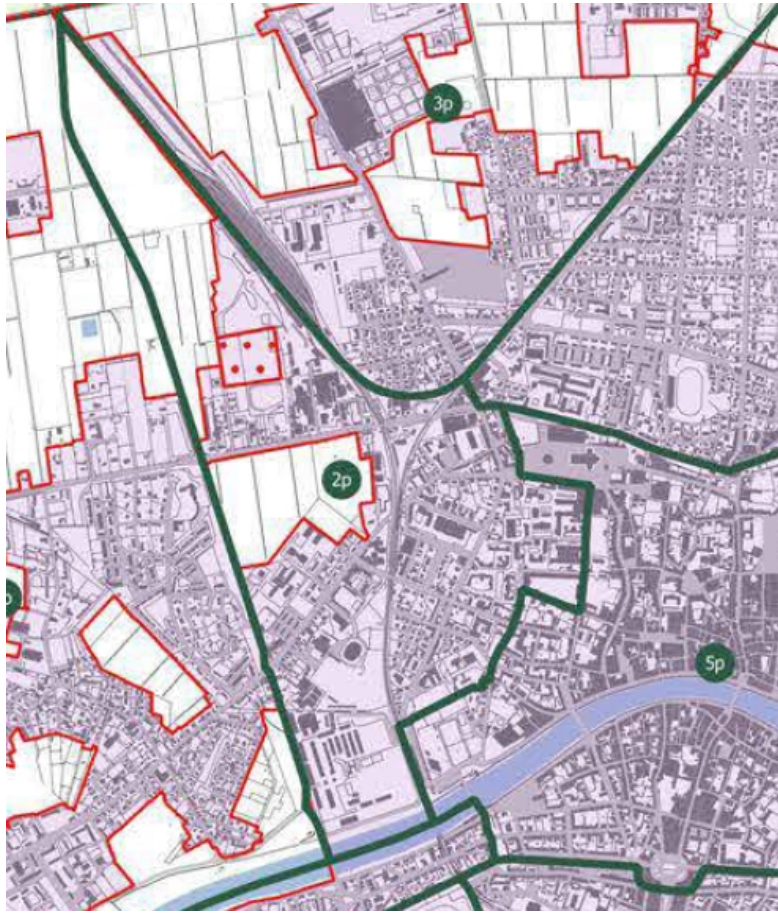
10. Per l'area agricola compresa fra viale delle Cascine, ferrovia e via Andrea Pisano (dove è collocato l'Intervento SIT1a), indicata anche dal PSI come area a parco, strategica per la qualità paesaggistica e ambientale di tutto il territorio a ovest del CS ed anche per le relazioni fisiche, funzionali e visive con la piazza dei Miracoli ed il sito UNESCO, si chiede di non prevedere ulteriore consumo di suolo né interno né esterno all'urbanizzato e di ricavare parcheggi e servizi di accoglienza nelle aree già urbanizzate, escludendo anche le porzioni di aree agricole e permeabili interne all'urbanizzato.

11. Si chiede che sia integrata la disciplina della presente UTOE e delle altre UTOE interessate da previsioni di parcheggi, con norme specifiche per la realizzazione di nuove aree di parcheggio, che devono essere occasione di rigenerazione paesaggistica ed ambientale in tutto il territorio del PSI, e non consumo di nuovo suolo, impermeabilizzazione di suoli permeabili né implementazione del degrado urbanistico.

12. Produrre ed allegare al PSI specifici elaborati relativi alle trasformazioni esterne all'urbanizzato che esplicitino come si sia inteso declinare gli esiti della conferenza di copianificazione.

13. Indicare nella Disciplina delle UTOE del comune di Pisa a quali trasformazioni si riferiscano i dimensionamenti esterni all'urbanizzato, come nelle UTOE di Cascina.

ESTRATTI CARTOGRAFICI DEI CONTENUTI PSI CITATI



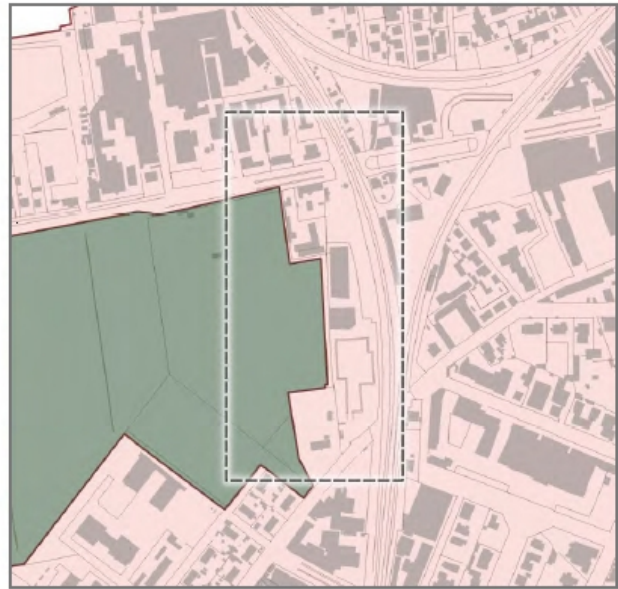
UTOE 2P



Area di trasformazione SPT.4 stralciata



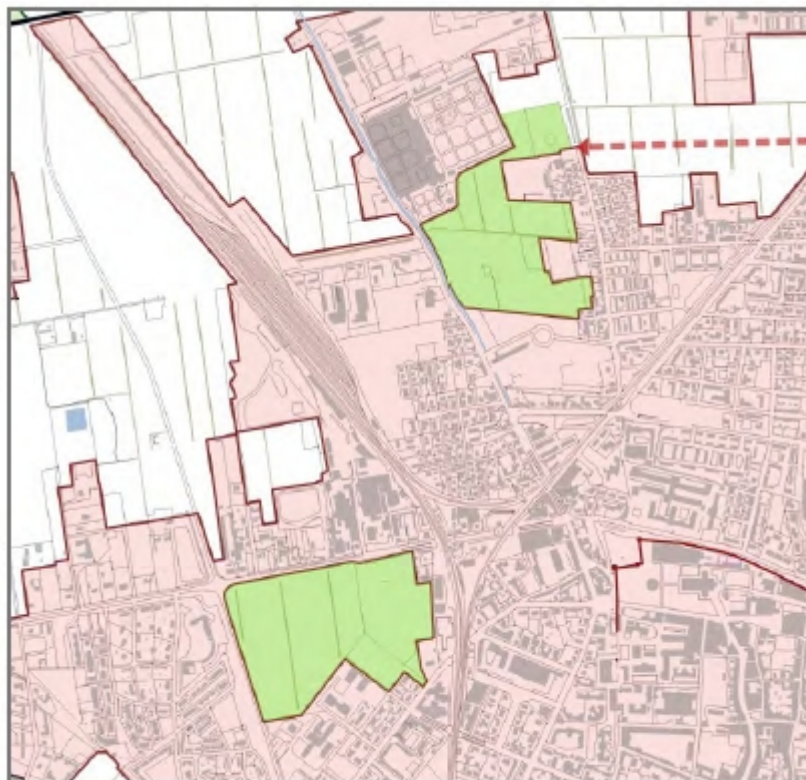
Aerofotogrammetria con indicazione ideogrammatica dell'area di intervento



Collocazione dell'intervento rispetto al TU

Area di trasformazione SIT 1.a (da verificare)

PARCO SIV 2.a



Collocazione dell'intervento rispetto al TU