

OGGETTO: DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO DEL PSI PER LE DESTINAZIONI RESIDENZIALE E LA TURISTICO-RICETTIVA – VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI DELLE TRASFORMAZIONI

Premessa

Il dimensionamento complessivo del PSI risulta eccessivo per tutte le destinazioni d'uso, fra cui quella residenziale e la turistico-ricettiva, sia nell'urbanizzato sia in aree esterne all'urbanizzato, sia a Pisa sia a Cascina.

Inoltre gli impatti delle rilevanti trasformazioni previste non risultano adeguatamente valutati nel Rapporto Ambientale.

Dalla Relazione della RUP si legge: *“visti gli elaborati del Piano Strutturale Intercomunale; accertato che il carico urbanistico indotto dalle trasformazioni urbanistico – edilizie proposte con il PSI risulta **notevolmente ridotto** rispetto alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti in relazione in particolare a quanto desumibile dalla ricognizione dello stato di attuazione dei Regolamenti Urbanistici vigenti e da quanto illustrato nel Rapporto Ambientale;”*

Si rileva che il nuovo PSI è strumento nuovo e rispondente a nuove leggi e piani sovraordinati, pertanto il suo dimensionamento non può essere valutato in relazione a dimensionamenti previgenti, ma deve essere valutato ex-novo secondo i criteri di sviluppo sostenibile e di tutela del paesaggio contenuti in particolare nella LR 65/2014 e nel PIT con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana, approvato nel 2015.

Nel PSI non esiste una tabella riassuntiva dei dimensionamenti per tutte le UTOE e neppure una valutazione del numero totale di abitanti insediabili aggiuntivi, né degli abitanti equivalenti derivanti dalle nuove previsioni a destinazione non residenziale.

Questa carenza incide sul Rapporto Ambientale, che dà solo i parametri per il dimensionamento, ma non calcola il dimensionamento effettivo del PSI e di conseguenza non esprime una valutazione quantitativa degli impatti delle trasformazioni, indispensabile sia nel rispetto delle leggi vigenti sulla VAS, sia per verificare la sostenibilità delle trasformazioni, anche alla luce delle numerose ed ingenti criticità che il Rapporto Ambientale indica per molte delle risorse essenziali, quali risorsa idrica, depurazione, inquinamento delle falde acquifere e cuneo salino, qualità dell'aria ecc.

Non viene svolta neppure alcuna valutazione sulla mobilità e sui flussi di traffico indotti dalle trasformazioni previste dal PSI, alcune di notevole impatto.

Di conseguenza anche le misure di mitigazione risultano generiche ed insufficienti, non essendo basate su una effettiva valutazione degli impatti delle trasformazioni e sulla misura degli indicatori, che sono solo enunciati.

Il PSI inoltre inserisce in molte UTOE cospicui dimensionamenti all'interno del tessuto urbanizzato, sotto la voce “Riuso”.

La LR 65/2014 all'art. 90 “Piano Strutturale” recita:

“ 4. La strategia dello sviluppo sostenibile definisce: ...

c) le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni collegate agli interventi di trasformazione urbana come definiti dal regolamento di cui all'articolo 130, previste all'interno del territorio urbanizzato, articolate per UTOE e per categorie funzionali ;“

e che il Regolamento citato n. 32/R conferma:

“Art. 5

Disposizioni generali sulla definizione delle dimensioni massime sostenibili del piano strutturale e sul dimensionamento quinquennale del piano operativo

2. Le dimensioni massime sostenibili del piano strutturale sono costituite dai nuovi insediamenti e dalle nuove funzioni, intesi come nuova edificazione e come interventi di trasformazione urbana sul patrimonio edilizio esistente da realizzarsi attraverso piani attuativi e interventi di rigenerazione urbana ai sensi dell'articolo 125 della l.r. 65/2014.”

Quindi il Dimensionamento nell'esistente, definito “Riuso”, è riferito ad interventi complessi di ristrutturazione urbanistica e rigenerazione, ma nelle UTOE dove questo dimensionamento è molto ingente non vi sono indicazioni su quali operazioni di trasformazione e rigenerazione si prevedano, neppure quelle più rilevanti. Di conseguenza per queste trasformazioni non esiste neppure una valutazione dei nuovi abitanti insediabili, degli abitanti equivalenti per funzioni non residenziali né misura degli impatti sulle risorse (acqua, depurazione, rifiuti, qualità dell'aria, mobilità e traffico, paesaggio ecc.).

Anche l'Art. 58 Progetti Strategici Territoriali (P.S.T.) nella parte 3) RIGENERAZIONI: attrattività, riqualificazione, riordino” risulta troppo generico per le rilevanti quantità di superficie previste per questo tipo di interventi.

Si segnala inoltre che il parametro della SUL, usato nel PSI, è superato dal parametro SE contenuto nel regolamento regionale 39/R.

Riguardo alle modalità dimensionamento e quantità si rileva:

- Non c'è indicazione del dimensionamento totale per Comune e per PSI, nemmeno per funzioni né per nuovo e riuso separatamente.
- Pisa non ha calcolo nuovi abitanti insediabili.
- Per turistico ci sono sia superfici sia posti letto, che devono essere riportati a superficie.
- Manca calcolo totale e per Comune dei posti letto e degli abitanti equivalenti per il turistico, che consentirebbe la valutazione degli impatti sulle risorse, che infatti nella VAS non è stata effettuata.
- Manca calcolo totale e per Comune degli abitanti equivalenti per le destinazioni non turistiche e non residenziali (commerciale, direzionale, produttivo ecc.), che consentirebbe la valutazione degli impatti sulle risorse, che infatti nella VAS non è stata effettuata.

Dal Rapporto Ambientale si traggono i parametri per il dimensionamento:

“Le motivazioni del dimensionamento - ragioni della scelta delle alternative

La valutazione ambientale strategica si basa sul dimensionamento del Piano, predisposto in base alla vigente normativa (LR 65/2014 e smi) e che contiene le dimensioni massime sostenibili degli insediamenti previste all'interno territorio urbanizzato e quelle riferite alle trasformazioni territoriali nel territorio non urbanizzato valutate nell'ambito delle conferenze di co-pianificazione.

Ai fini del calcolo del dimensionamento, riportato nelle tabelle delle singole UTOE, sono stati assunti i seguenti parametri:

- Una unità abitativa corrisponde a 100 mq di SUL
- 1 posto letto comprensivo di quota servizi corrisponde a 30 mq.
- La composizione famiglia media (da dati ISTAT): 2,5 componenti a famiglia.”

Sempre dal Rapporto Ambientale si traggono gli unici elementi presenti per valutare il dimensionamento residenziale ed alcune criticità:

“6.3.1 POPOLAZIONE

*Il Comune di Pisa al 31/12/2018, secondo dati ISTAT, ha una popolazione di **88.880 abitanti**, considerando che il territorio comunale ha una superficie di 185,18 kmq, la densità demografica è **479,96 ab./kmq**.*

*Il Comune di Cascina al 31/12/2018, secondo dati ISTAT, ha una popolazione di **45.059 abitanti**, considerando che il territorio comunale ha una superficie di 78,61 kmq, la densità demografica è **573,20 ab./kmq**. “*

“Nell’area Pisa-Cascina, al 2011, circa 125.000 abitanti risultano serviti da fognatura, mentre circa 102.000 abitanti da depuratore.

Nell’area è ancora presente un numero considerevole di scarichi non depurati, pari a 22.593 abitanti equivalenti. “

Questa è solo una delle criticità delle criticità rilevate dalla VAS di cui il dimensionamento del PSI sembra non tenere alcun conto.

Si rileva inoltre che nei due comuni sono presenti previsioni per uso residenziale e turistico, contenute negli S.U.C. e loro Varianti, non attuate, non completamente attuate (vedi le cosiddette Torri di Cisanello) e non completamente utilizzate, di cui alcune approvate di recente, anche come ambiti di recupero, come l'ex cinema Ariston, via Pellizzi.

Non sembra sia stata effettuata una valutazione complessiva delle disponibilità di alloggi vuoti ed inutilizzati e utilizzabili presenti nei due Comuni.

Nel dimensionamento residenziale non si parla di ERS, edilizia residenziale sociale, né viene effettuata una stima del bisogno attuale di edilizia pubblica e sociale, né nel dimensionamento residenziale è specificata la quota di ERS e di ERP, che invece deve per la LR 65 essere l'obiettivo principale delle eventuali nuove previsioni residenziali.

Unica citazione della ERS si ritrova nel RA, e nel posto sbagliato:

“Dimensionamento della funzione commerciale all’ingrosso e depositi

Tale funzione è assimilabile, per caratteristiche di insediamento e dotazione di standard ed infrastrutture, alla funzione industriale/artigianale, al cui dimensionamento si rinvia.

E’ stata espressamente prevista la possibilità di insediare strutture commerciali all’ingrosso solo nell’UTOE 10 del Comune di Pisa (Ospedaletto – Montacchiello) data la posizione strategica dell’insediamento rispetto alle infrastrutture esistenti e al territorio considerato (ubicazione baricentrica).

Per quanto riguarda l'ERS sono stabiliti criteri di insediamento finalizzati prevalentemente alla riqualificazione urbana e dei margini degli insediamenti in ragione del fabbisogno sociale e abitativo. “

Il dimensionamento complessivo delle superfici residenziali nel PSI, ed il calcolo delle unità abitative realizzabili e degli abitanti insediabili, applicando i parametri indicati nel RA, sono i seguenti:

PISA

TOTALE RESIDENZIALE SE mq 188.170

mq 188.170/100=1.881,7 unità abitative x 2,5 = 4.704,25 abitanti aggiuntivi nel PSI a Pisa

CASCINA

TOTALE RESIDENZIALE SE mq 103.450

mq 103.450/100=1.034,5 unità abitative x 2,5 = 2.586,25 abitanti aggiuntivi nel PSI a Cascina

TOTALE PSI abitanti aggiuntivi n° 7.290,5

Pisa (abitanti attuali da VAS) **88.880 abitanti - incremento PSI 5,3 %**

Cascina (abitanti attuali da VAS) **45.059 abitanti - incremento PSI 5,7 %**

I dati ISTAT disponibili in rete sono più aggiornati e riflettono situazioni diverse per i due comuni, di cui il PSI non tiene conto.

Pisa ha avuto un più sensibile incremento di abitanti negli ultimi 2-3 anni; Cascina negli anni precedenti, ed oggi vede un incremento più ridotto.

La composizione media della famiglie è molto diversa dai due Comuni.

Il PSI non tiene conto di queste differenze ed attribuisce ad ognuno dei comuni parametri uguali, fra cui un incremento di popolazione del 5%.

Dati ISTAT

Anno	Data	Popolazione residente	Variazione assoluta percentuale rispetto a 2018	Variazione	Numero Famiglie	Media componenti per famiglia
PISA						
2019	31-12	91.393	+2.513	+2,83%	46.886	1,93
CASCINA						
2019	31-12	45.448	+389	+0,86%	18.788	2,41

Quanto al dimensionamento Turistico ricettivo PSI, sempre nel RAPPORTO AMBIENTALE a pag. 290:

“Dimensionamento Turistico ricettivo

Le strategie di valorizzazione turistico ricettiva del territorio sono fondate prioritariamente sulle potenzialità collegate al riuso (anche con funzioni integrate) del patrimonio edilizio esistente sia attraverso il recupero e la rifunzionalizzazione di complessi di valore storico architettonico che mediante operazioni di rigenerazione di insediamenti dismessi e degradati

All'esterno del territorio urbanizzato è prevista l'attivazione di strategie di riqualificazione ambientale e paesaggistica degli ex laghetti di cava presenti nel territorio di pianura del Comune di Cascina, anche con possibilità di valorizzazione turistica, sportiva e ricreativa in integrazione e sinergia con la rete della mobilità dolce e gli elementi lineari della rete ecologica. Il PSI individua nelle UTOE 7 e 11 del Comune di Cascina gli ambiti di potenziale attivazione di tali interventi, attraverso una programmazione per fasi successive e graduali nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo definito in sede di copianificazione. Il PO, sulla base della ricognizione dello stato dei luoghi e delle risorse (eventuali criticità ed elementi di degrado, accessibilità, ecc.) nonché delle risultanze del processo partecipativo, individuerà le aree e gli interventi pilota da attivare come prima fase di un processo di valorizzazione del territorio di pianura che potrà interessare anche i successivi piani operativi. “

Questa affermazione non è coerente ad esempio con il dimensionamento della **UTOE 12P Stazione -San Giusto-San Marco** dove sono presenti **mq 35.000 totali** per turistico ricettivo di cui 900 PL, che corrispondono a mq 27.000 di SE (per il parametro ricavato dal Rapporto Ambientale SE mq 30/PL) come nuova edificazione.

Sommati agli 8.000 mq di riuso fanno un totale di **1.167 posti letto**, che risultano eccessivi, non supportati da specifiche analisi economiche e non sono oggetto di valutazione degli impatti nel RA.

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 che contenga la valutazione del fabbisogno di abitazioni separatamente per i due comuni, tenendo conto delle loro diverse caratteristiche e del trend degli ultimi anni.

2. Integrare il PSI con uno specifico studio socio-economico che contenga la valutazione del fabbisogno di ERS e di ERP separatamente per i due comuni.

3. Integrare il PSI con la valutazione complessiva delle disponibilità di alloggi vuoti ed inutilizzati e utilizzabili e detrarre tali quantità dal fabbisogno stimato.

4. Integrare il PSI con uno specifico studio socio-economico che contenga la valutazione del fabbisogno di attrezzature turistico-ricettive alla luce della situazione attuale e delle previsioni già in essere negli S.U.C.

5. Integrare il PSI con una analisi delle previsioni per uso residenziale e turistico contenute nel RUC vigente e sue Varianti, non attuate, non completamente attuate e non completamente utilizzate e detrarre tali quantità dal fabbisogno stimato.

6. Rivedere integralmente il dimensionamento residenziale e turistico-ricettivo del PSI alla luce dei risultati delle analisi di cui ai punti precedenti e delle valutazioni di sostenibilità della VAS, apportando le necessarie riduzioni.

7. Integrare il PSI con la indicazione del dimensionamento totale per Comune e per PSI, per funzioni, diviso fra nuovo e riuso e totale.

8. Inserire il calcolo degli abitanti complessivamente insediabili e di posti letto totali previsti, da supportare con una effettiva valutazione di sostenibilità degli impatti, con misura degli indicatori, in relazione alle criticità emerse nel Rapporto Ambientale (risorsa idrica, depurazione, qualità dell'aria, infrastrutture e TPL ecc.).

9. Riportare il dimensionamento turistico al parametro della SE oltre che dei posti letto, come richiesto dal regolamento regionale.

10. Effettuare il calcolo totale e per Comune dei posti letto e degli abitanti equivalenti, insediati e insediabili, per tutte le destinazioni non residenziali, ed effettuare su questa base la valutazione degli impatti sulle risorse e la verifica di sostenibilità, specifica e cumulativa con gli abitanti insediati e insediabili nel residenziale. Commisurare di conseguenza i dimensionamenti alle verifiche di sostenibilità.

11. Ridurre in maniera cospicua il dimensionamento turistico-ricettivo della UTOE 12P Stazione -San Giusto-San Marco dove sono presenti mq 35.000 totali per turistico ricettivo di cui 900 PL, che appaiono sovradimensionati rispetto alle esigenze della città di Pisa.