



COMUNE DI PISA

DIREZIONE URBANISTICA

**AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE
AL REGOLAMENTO URBANISTICO A SEGUITO DELLA DECADENZA
DELLE PREVISIONI A CARATTERE ESPROPRIATIVO
E DELLA PERDITA DI EFFICACIA DELLE PREVISIONI DI PIANI
ATTUATIVI**

Relazione tecnico-amministrativa

Premessa

Il 27 dicembre 2001, con la pubblicazione sul BURT, è divenuto efficace il Regolamento Urbanistico. Il Piano Strutturale era stato approvato nel 1998 e pubblicato sul BURT nel gennaio 1999.

Con il 27 dicembre 2006 sono pertanto decadute, a norma dell'art. 55, commi 5 e 6, della Legge Regionale n. 1/2005, le previsioni a carattere espropriativo e quelle relative a piani attuativi di iniziativa privata.

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa contiene una serie di previsioni di trasformazione subordinate alla preventiva approvazione di piani particolareggiati, definiti da apposite schede norma costituenti parte integrante dello strumento urbanistico di governo del territorio (elaborati F1 - centro storico - ed F2 - resto del territorio).

I due elaborati hanno subito varianti, con l'aggiunta di schede di trasformazione che prevedono la preventiva approvazione di piani attuativi o la modifica delle stesse, perciò non tutte le previsioni sono soggette alla stessa data di scadenza. Inoltre, alcune delle previsioni di trasformazione ammesse negli ambiti della conservazione e della riqualificazione sono soggette a piano attuativo.

Nel contesto normativo generale, e tenuto conto dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico, si espongono le seguenti considerazioni, che saranno alla base della presente variante:

- *Interventi ammissibili negli ambiti della conservazione e della riqualificazione soggetti a piano attuativo ma non perimetrati in cartografia.*

Questa tipologia di interventi non è considerata soggetta a conferma o eliminazione con la presente variante in quanto l'assoggettamento a piano attuativo è subordinata alla preventiva individuazione di un ambito di intervento significativo. Si ritiene perciò che l'eventuale decorrenza del termine quinquennale derivi dall'accoglimento della proposta di perimetrazione di tale ambito.

In ogni caso la previsione normativa è comunque riconfermata dalla variante normativa in corso di predisposizione al momento dell'avvio del procedimento di variante.

- *Interventi soggetti a piano attuativo all'interno del centro storico.*

Questa tipologia di interventi non sarebbe soggetta, secondo le norme del Regolamento Urbanistico, a decadenza una volta trascorsi i cinque anni dall'efficacia dello strumento di governo del territorio e, quindi, alla necessità di conferma a seguito di specifica variante. Nel quadro della più puntuale verifica dello stato di attuazione dello strumento urbanistico si è scelto, però, di assoggettarli ad una revisione per eventuali modifiche o eliminazione delle previsioni. Le schede di trasformazione dell'elaborato F1 del Regolamento Urbanistico saranno pertanto valutate all'interno della presente variante.

- *Interventi soggetti a piano attuativo all'esterno del centro storico.*
Tra le schede di trasformazione presenti nell'elaborato F2 del Regolamento Urbanistico, alcune sono rimaste, per vari motivi, prive di proposta progettuale. La presente variante si propone di valutare le cause che ne hanno impedito od ostacolato la proposizione e di verificarne l'attualità, anche alla luce dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico, e la necessità di eventuali modifiche.
- *Interventi soggetti a piano attuativo di iniziativa pubblica.*
Le schede di trasformazione si riferiscono anche a piani attuativi di iniziativa pubblica (in genere Università). Anche in questo caso si ritiene necessaria una loro rivalutazione anche alla luce degli sviluppi delle politiche edilizie degli enti interessati.

Oltre a quanto sopra detto, è stata verificata l'opportunità di disciplinare altre parti del territorio con schede norma che rechino una più specifica disciplina e che assoggettino le trasformazioni alla preventiva approvazione di piani attuativi. Si tratta di aree in genere marginali e di ridotta dimensione o di aree che, per la loro articolazione, necessitano di una disciplina che colleghi e renda contestuali interventi di natura pubblica e privata. L'indirizzo esplicitato richiede che la trasformazione sia subordinata all'ottenimento di spazi di standard aggiuntivi o al soddisfacimento di interessi pubblici o generali.

Contestualmente si prevede la necessità di incrementare le destinazioni residenziali a carattere pubblico o convenzionato già contenute nel PEEP 2003, sia all'interno delle schede che non hanno visto attuazione, da riconfermare con modifiche, sia con l'introduzione di nuove schede.

Per quanto riguarda i vincoli a carattere espropriativo si segnala che il vigente Regolamento Urbanistico ha posto particolare attenzione a concentrarli in una casistica limitata. Le previsioni di spazi di standard (verde e parcheggi) non sono infatti vincolati alla realizzazione da parte pubblica, ma, prevedendo la possibilità di mantenere all'interno di tali spazi una limitata edificabilità per la realizzazione di spazi privati (commerciali o di servizio), ha evitato di poterli definire come soggetti a procedura espropriativa.

In allegato si riporta l'elenco delle schede norma previste dal Regolamento Urbanistico, distinguendo tra quelle per le quali sono stati approvati i relativi piani attuativi e quelle per le quali non è intervenuta l'approvazione, allo scopo di verificare le quantità di edificato (distinto per destinazione) e di spazi pubblici prodotti o in corso di realizzazione, da porre a confronto con le quantità complessivamente previste.

La presente variante, come detto, valuterà anche l'introduzione di nuove schede-norma, volte a definire specifiche discipline per ambiti che, durante il periodo di attuazione del Regolamento Urbanistico, hanno evidenziato la necessità di una puntuale normativa che, accanto alla realizzazione di interventi privati, preveda la contestuale realizzazione di spazi e strutture pubbliche.

Le nuove schede norma riguarderanno ambiti già compresi nel sistema insediativo definito dal Piano Strutturale e già soggetti a previsioni edificatorie da parte del Regolamento Urbanistico.

Nella stesura della variante e con il procedimento della valutazione integrata, si tratterà di sviluppare soluzioni che garantiscano efficaci risposte in termini di riqualificazione e dotazione di servizi.

Accertamento del rispetto di norme legislative e regolamentari vigenti

La proposta di variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa è finalizzata in primo luogo alla verifica dell'attualità dei vincoli espropriativi esistenti e delle previsioni di nuova edificazione che non hanno avuto attuazione o approvazione nel quinquennio di efficacia.

Le variazioni dovranno essere conseguenti alla valutazione delle previsioni nel contesto più generale dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico e, comunque, della disciplina del Piano Strutturale. Le uniche modifiche che potranno essere apportate, anche nel caso di inserimento di nuove aree da assoggettare alla preventiva approvazione di piano attuativo, dovranno essere allineate con il Piano Strutturale stesso e, nell'occasione, con la disciplina del nuovo PIT.

Ogni variazione delle previsioni esistenti dovrà pertanto essere verificata all'interno del bilancio di attuazione delle singole UTOE e confrontata con gli obiettivi strategici e dimensionali delle stesse.

Il quadro progettuale del Regolamento Urbanistico rimane per il resto inalterato e ancorato all'articolazione territoriale e alle norme tecniche di attuazione. Le modifiche riguarderanno esclusivamente variazioni degli elaborati cartografici conseguenti alle nuove destinazioni di zona individuate (nel caso di eliminazione di vincoli o previsioni), la modifica di alcune schede-norma e l'introduzione di eventuali nuove schede-norma.

In considerazione di quanto sopra descritto, sussiste la necessità di accertare che la variante di cui trattasi sia compatibile con il P.I.T. regionale, con il P.T.C. della Provincia di Pisa e con il P.S. vigente.

Successivamente alla deliberazione di adozione il procedimento dovrà proseguire secondo il seguente schema:

- il soggetto istituzionalmente competente all'adozione dello strumento della pianificazione territoriale comunica tempestivamente il provvedimento adottato agli altri soggetti interessati (Regione Toscana; Provincia di Pisa; A.T.O. 2; A.T.O. 3; Enel s.p.a; Toscana Gas) e trasmette ad essi i relativi atti;
- entro e non oltre sessanta giorni dalla data del ricevimento della notizia o del provvedimento adottato, tali soggetti possono presentare osservazioni al piano adottato;
- il provvedimento adottato è contestualmente depositato presso l'amministrazione competente per quarantacinque giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana. Entro e non oltre tale termine, chiunque può prenderne visione, presentando le osservazioni che ritenga opportune;
- decorsi i termini precedentemente richiamati l'amministrazione competente provvede all'approvazione dell'atto di governo del territorio. Il provvedimento di approvazione

contiene il riferimento puntuale alle osservazioni pervenute e l'espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente adottate.

Gli avvisi relativi all'approvazione dell'atto di governo del territorio sono quindi pubblicati sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana decorsi almeno trenta giorni dall'approvazione.

Conformemente a quanto disposto dall'articolo 62 della L. R. n. 1/2005 e come chiarito dalla D.C.R.T. n° 218/2005, la variante sarà inoltre corredata di idonee indagini geologico-tecniche redatte in coerenza con le prescrizioni del P.T.C. vigente e in conformità con la legislazione vigente in materia. Dette indagini, da depositare prima dell'adozione presso i competenti Uffici Regionali di Tutela del Territorio, conterranno, se necessario rispetto a quelli vigenti e già depositati, il quadro conoscitivo e approfondimenti analitici atti a verificare la fattibilità delle previsioni urbanistiche sulla base della pericolosità già individuata dalle indagini geologico-tecniche di supporto al Piano Strutturale.

L'ambito territoriale oggetto della variante al Regolamento Urbanistico è in parte interessato da vincoli sovraordinati. La variante stessa sarà pertanto inviata anche agli enti preposti alla tutela dei vincoli.

Sintesi del “Quadro progettuale” della variante al Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico, in applicazione delle disposizioni contenute nel Piano Strutturale, subordina tutte le trasformazioni urbanistiche ed edilizie che implicano un riferimento progettuale più ampio della singola unità di spazio e/o un coordinamento degli interventi pubblici/privati alla preventiva formazione di piano attuativo, di un programma complesso o comunque al rilascio di un titolo abilitativo convenzionato.

Al fine di orientare la formazione dei piani attuativi e/o di regolare le modalità di convenzionamento degli interventi diretti il R.U. risulta in particolare dotato di apposite “Schede Norma” aventi la finalità di integrare le Norme Tecniche di Attuazione con uno specifico “dispositivo normativo”.

Le schede norma previste dal vigente Regolamento Urbanistico per le quali non sono stati presentati i relativi piani attuativi sono le seguenti:

F1 - Schede norma del Centro Storico:

- ambito 02 - comparto universitario ex Marzotto (esterno mura) - pubblico;
- ambito 03 - complesso attrezzature DSU, via Martiri - pubblico;
- ambito 05 - isolato Bastione Sangallo – pubblico/privato;
- ambito 07 - area di via Sancasciani/B.Croce – pubblico/privato;
- ambito 09 - area comunale, via della Qualquonia - pubblico;
- ambito 13 - p.zza dei Facchini - pubblico;
- ambito 19 - area della Cittadella/Stampace - pubblico;
- ambito 21 - comparto universitario via S. Zeno - pubblico;
- ambito 22 - largo C. Menotti – pubblico/privato;
- ambito 23 - area via delle Trincere – pubblico/privato;
- ambito 24 - zona p.zza delle Vettovaglie - privato;
- ambito 25 - museo di S. Matteo - pubblico;
- ambito 26 - complesso degli Arsenali Medicei/S. Vito - pubblico;

F2 - Schede norma esterne al Centro Storico

- scheda norma 5.1 comparto B - San Cataldo via Luzzatto - verde pubblico, parcheggio pubblico, servizi privati;
- scheda norma 7.2 - Cisanello, via Pungiluppo - verde sportivo;
- scheda norma 7.9 – Cisanello, via Venezia Giulia - verde pubblico, parcheggio pubblico, servizi privati, residenza;
- scheda norma 9.1 comparto 1 - p.ta a Lucca - spazi pubblici (piazza), servizi privati;

- scheda norma 10.1 - p.ta a Lucca - verde pubblico, parcheggio pubblico, residenza (50% PEEP);
- scheda norma 10.2 - p.ta a Lucca, via del Brennero - servizi privati, verde pubblico;
- scheda norma 10.4 - p.ta a Lucca, via del Brennero, centro sportivo universitario, verde sportivo;
- scheda norma 12.1 - via Pietrasantina - parco urbano;
- scheda norma 13.1 - via di Gagno - residenza, artigianato, verde pubblico, parcheggio pubblico;
- scheda norma 13.2 - Campaldo, via Pietrasantina - verde pubblico, parcheggio pubblico, servizi parapubblici;
- scheda norma 13.3 - Campaldo, via Pietrasantina - artigianale;
- scheda norma 22.1 - La Vettola, via Livornese, - verde pubblico, parcheggio pubblico, servizi per il culto;
- scheda norma 25.1 - p.ta a Mare, via Conte Fazio - servizi e residenza;
- scheda norma 27.2 - S. Ermete, zona Ferroviaria - artigianale e servizi privati;
- scheda norma 27.4 - S. Marco, via F.lli Antoni - residenza (50% PEEP), verde pubblico, parcheggio pubblico;
- scheda norma 30.1 - Putignano, via Pisacane - residenza (50% PEEP), parcheggio pubblico, verde pubblico (orti sociali);
- scheda norma 31.1 - Riglione - servizi privati, spazi pubblici (piazza);
- scheda norma 31.2 - Oratoio, via delle Argonne - residenza, verde pubblico, parcheggio pubblico;
- scheda norma 34.2 - Ospedaletto, via Fagiana - servizi privati, verde pubblico, parcheggio pubblico;
- scheda norma 38.2 Marina di Pisa, via O.S. Stefano, residenziale;
- scheda norma 38.3 Marina di Pisa, via Arnino, servizi privati e sportivi;
- scheda norma 38 PS Marina di Pisa, p.zza Viviani, residenza e servizi privati;

L'introduzione di nuove schede che assumono carattere prioritario, sia in termini di riqualificazione di aree degradate o dismesse, sia per la produzione di spazi e strutture di interesse pubblico, possono essere così indicate dopo una prima fase di analisi, che potrà trovare conferma o integrazione nel corso della redazione della variante e dello svolgimento del procedimento di valutazione integrata:

- Area a verde sportivo, servizi (SQ3) e nuova viabilità - via di Pratale;
- Arena Garibaldi, p.ta a Lucca (in funzione della prevista delocalizzazione dello stadio);
- Area comunale destinata a servizi (SQ1), via di Gello;
- Area produttiva (PQ3), via Pietrasantina;
- Area ex Siticem (PQ1), via Livornese;
- Area residenziale pubblica, S. Ermete - via Emilia;
- Area a parcheggio e servizi (SQ1/i), Oratoio;
- Area Piaggio (PQ1), p.ta a Mare - Canale Navicelli;
- Area a verde attrezzato, Ospedaletto;

Per quanto riguarda i vincoli a carattere espropriativo, la decadenza investe previsioni puntuali:

- La previsione di verde pubblico circostante le mura urbane e la previsione di “demolizione obbligatoria” di immobili privati ivi ricadenti;
- La previsione del tracciato ferroviario di collegamento tra la linea Pisa-Firenze e la linea Pisa-Collesalvetti;
- La viabilità nord di interesse sovracomunale (per la parte posta nel Comune di Pisa);
- Il tracciato di nuova viabilità di alleggerimento di via di Pratale;
- La viabilità parallela alla ferrovia, tra lungarno Cosimo I e via Andrea Pisano;
- Altre piccole previsioni viarie di quartiere.

Un’attenta analisi degli obbiettivi generali e locali, nonchè una verifica con gli altri enti interessati, dovrà portare alla eventuale motivata scelta di reiterare il vincolo e la predisposizione degli atti di bilancio necessari a coprire le indennità necessarie.

Con l’occasione della variante si apporteranno limitate variazioni alla cartografia del Regolamento Urbanistico conseguenti il riconoscimento di errori cartografici emersi nel corso dell’aggiornamento cartografico generale, già avviato.

Il responsabile del procedimento
arch. Gabriele Berti

Scheda Norma		Destinazioni d'uso					Standard				
		residenziale	verde sportivo	servizi/dir	commercio	produttivo	verde	parch	viabilità	piazze	aree cessione
		slu mq	slu mq	slu mq	slu mq	slu mq	mq	mq	mq		
1	04.1 Don Bosco – via Garibaldi			2000			860	1640			
2	05.1 S. Cataldo – via Luzzatto comparto A			20000			18800				
3	05.1 S. Cataldo – via Luzzatto comparto B			1730			53970	12000	1500	1000	
4	05.2 S. Michele – Baldacci	3900					3620	1250			
5	05.3 S.Michele – via Liguria			1160			2200	700			
6	05.4 P.ta a Piagge – via Prinetti	460					2000	1200			
7	06.1 Cisanello – Parco Urbano		2500	100			88870	12000	1500	1000	
8	06.2 Cisanello – nuova Caserma dei CC	7500							2000		
9	07.1 Cisanello – via S. Biagio			3700			1590				
10	07.2 Cisanello – via Pungiluppo		1800				18400	700	2300		
11	07.3 Cisanello – via Paradisa	6000					5570	7000			
12	07.4 Cisanello – via Bargagna	19550		3450			10000	9500	9000		
13	07.5 Cisanello – Parco Centrale			55000			45100	36500	8000		
14	07.6 Cisanello – via delle Torri			6200			900	1280			
15	07.7 Cisanello – via Puglia	4800					3700	1000	1500		
16	07.8 Cisanello – via delle Torri	530					3000	700			
17	07.9 Cisanello – via Venezia Giulia	1120		780			1800	500			
18	09.1 P.ta a Lucca – via Bianchi comparto 1			3400							
19	09.1 P.ta a Lucca – via Bianchi comparto 2	5600					5220	2000			
20	10.1 P.ta a Lucca – ENEL	3200					2980	1110			
21	10.2 P.ta a Lucca - via del Brennero 1			2400			17970				
22	10.3 P.ta a Lucca - Via del Brennero 2			14000			21300	4850			
23	10.4 P.ta a Lucca – Parco Urbano		7500000				19250				
24	11.1 P.ta a Lucca – via Biduino	900					870	620			
25	11.2 P.ta a Lucca – via Gobetti	900					560	910			
26	11.3 P.ta a Lucca – via Rizzo	390						2700			
27	12.1 Via Pietrasantina – Parco Urbano Comparto 1		63				51000				
	12.1 Via Pietrasantina – Parco Urbano Comparto 2		3150								
28	13.1 Gagno – via di Gagno	10000		5000			18790	3300	3300		
29	13.2 Campaldo – via Pietrasantina 1			4500			4650		5950		
30	13.3 Campaldo – via Pietrasantina 2			5000			2400	1000			
31	17.1 V.le delle Cascine - Villa Madrè			7700			6900	4100			
32	18.1 Barbaricina – via Caduti del Lavoro 1	5400					5220	800	1610		
33	18.2 Barbaricina – via Caduti del Lavoro 2	6500					18600	2100	1800		
34	18.3 Barbaricina – via R. Galletti	1400					7600	2200			
35	18.4 Barbaricina – v.le delle Cascine	960					5000	1700			

71	39.2 Tirrenia – Parco Urbano COMPARTO 5										
72	39.3 Tirrenia – Chiesa parrocchiale			2100			1500	1300			
73	40.1 Calambrone – v.le del Tirreno 1			3345			2800	1600			
74	40.2 Calambrone – v.le del Tirreno 2	4200					2020	530	810		
75	40.3 Calambrone – ex Ospedale Americano	10300					16833	2090	3693		
76	40.4 Calambrone – ex sacro cuore o Stimmatine ed ex marina azzurra	21944					9692	-4344	1886		
77	40.5 Calambrone – ex Centro servizi	10300					7964	2120		7536	
78	40.6 Calambrone – ex Colonia Rosello	4350					1896	680	516		
		144630	7510113	330025	48780	124840	1068364	364993	221581	9536	180000

Schede norma DECADUTE



Note
5.1 comparto pubblico
7.3 * di mq. 7000 una quota per viabilità ?
7.4 15% slu a servizi/comm, v. pubb. 16.700, parch. 4.100, 8.850 v. privato di uso pubb
comparto pubblico
9.1 comparto 2 2000 parcheggio pubblico non previsto nel PA
10.3 area università
21.1 2.550 servizi pubblici
22.1 variante al Regolamento Urbanistico
23.1 20% incremento slu residenziale, 80.000 verde pubblico, 1.600 verde sportivo
26.1 5690 verde, 760 viabilità
27.1 4700 servizi e 200 commerciale
27.5 slu 5900, verde 6190, parcheggio 1180
34.1 slu 21220, verde 7150, parcheggio 2390
34.3 slu 44700, verde 12930, parcheggio 6350, viabilità/piazze 14920
39.3 1550 verde privato, 1300 parcheggio