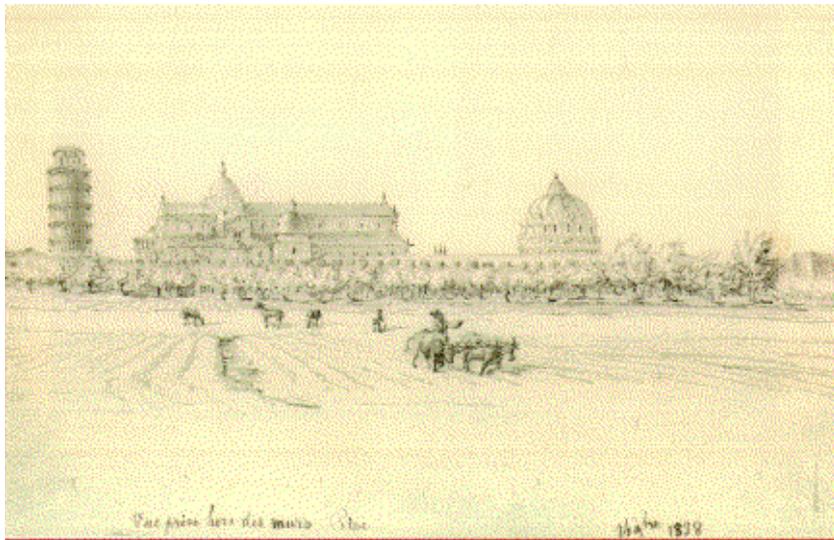


COMUNE DI PISA

Regolamento Urbanistico



relazione

a cura dell'Ufficio Speciale del Piano

responsabile ing.arch. Riccardo Ciuti

*ADEGUATA ALLE MODIFICHE APPORTATE AL REGOLAMENTO
DA PARTE DELLA COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE*

luglio 2000

Premessa : la metodologia di analisi / progetto

Il presente Regolamento urbanistico è il punto di arrivo di un lavoro interdisciplinare che si è svolto in due fasi: dal novembre 1997 all'estate 1998 (Giunta Floriani) e poi dal gennaio 1999 alla fine di aprile 2000 (Giunta Fontanelli).

Esso si è svolto in continuità sia temporale che di personale e quindi di indirizzi, con il Piano Strutturale, del quale traduce in scelte operative la gran parte delle indicazioni sia strategiche che locali., in particolare riferimento agli obiettivi espressi nelle schede-norma delle Utoe (Unità territoriali organiche elementari) in cui il sistema insediativo è stato suddiviso e che sono, per la prima volta non soltanto di natura urbanistica (scelte localizzative di carichi urbanistici) ma anche di natura geologico-idraulica ed ambientale.

Il lavoro di redazione del regolamento urbanistico si è fatto peraltro necessariamente più disciplinare di quanto non fosse stato quello per il Piano strutturale: trattandosi infatti non più di stabilire principi ed indirizzi per l'uso delle risorse essenziali, ma di esprimere un progetto urbano, che con quei principi ed indirizzi già espressi deve, ovviamente, stabilire un rapporto di piena coerenza.

Il Regolamento urbanistico applica dunque gli indirizzi di Piano strutturale su di una realtà insediativa, funzionale, infrastrutturale, ambientale, ampiamente nota, essendo stato messo a punto solo da pochi mesi il quadro conoscitivo inserito nel Piano strutturale stesso, che pur tuttavia è stato ritenuto opportuno fare oggetto di ulteriori approfondimenti, al fine di determinare un assetto progettuale (previsioni cartografiche, sistema normativo) del tutto soddisfacente, in particolare sotto due diversi profili, tra l'altro interdipendenti:

- quello delle caratteristiche degli insediamenti di interesse culturale (tipologie edilizie e loro modalità aggregative);

- quello della qualità degli spazi scoperti, che è stato svolto con la consulenza del prof. Eduard Neuenschwander, esperto internazionale in materia.

Il primo approfondimento ha prodotto l'appendice n.1 e n.3 alla presente relazione

Il secondo le appendici n.2 e n.4.

Parallelamente a tali approfondimenti, il lavoro si è svolto mediante l'analisi delle problematiche proprie delle singole porzioni urbane, corrispondenti ad Utoe o loro multipli, a partire dalle questioni legate all'assetto morfologico, valutando:

- la fisionomia del sistema degli spazi pubblici*
- la natura e qualità dei tessuti.*

Del sistema degli spazi pubblici si sono indagati i seguenti aspetti:

- il grado di permanenza*
- la struttura gerarchica*
- la presenza o la latenza di luoghi centrali.*

Dei tessuti si sono valutati:

- il grado di permanenza*
- il grado di omogeneità/eterogeneità morfologica*
- la continuità/discontinuità dimensionale*
- la gerarchizzazione (rispetto ad eventuali nodalità)*

Dell'insieme (tessuti e spazi) si sono poi date valutazioni dal punto di vista della qualità degli spazi aperti, che sono meglio espresse nel capitolo corrispondente.

Infine sono state valutate le problematiche funzionali, intese sia come carenze o fabbisogni di spazi per attività specifiche (come gli impianti per la pratica sportiva) sia come sistema relazionale.

Tutti i livelli di analisi sono distinti per esigenze di natura pratica (per esempio per il ricorso a tecniche di analisi specialistiche), ma hanno prodotto input che sono confluiti in un unico momento di integrazione e sintesi che costituisce il progetto urbano finale.

Per comodità espositiva, anche nella descrizione dei contenuti del progetto, si ripropongono di seguito le medesime componenti tematiche.

Il progetto fisico:

- individua definitivamente (rispetto alla selezione operata dal PS) le preesistenze da conservare (invarianti) e disciplinare nel RU;*
- indica gli interventi strutturali o sovrastrutturali necessari per la ricontestualizzazione delle preesistenze da conservare;*
- individua gli elementi strutturali da trasformare per raggiungere obiettivi di rimessa in congruenza morfologica locale, nonché le modalità operative efficaci allo scopo;*
- individua gli elementi strutturali da trasformare per introdurre o aumentare la gerarchia e l'ordine degli spazi pubblici, ed in particolare prevede la realizzazione, tramite interventi di trasformazione strutturale, ove necessario, o di riqualificazione, ove sufficiente, di luoghi urbani*

centrali, intesi come spazi di identificazione sociale, dotati insieme di opportunità funzionali dirette allo scambio interpersonale e di coerenti assetti fisici e formali;

- *utilizza le quantità edificatorie rese disponibili dal PS per ottenere sempre miglioramenti degli elementi di qualità morfologica (ordine, gerarchizzazione, coerenza).*

Il progetto funzionale

In riferimento a ciascuna porzione urbana individuata, si sono valutati i seguenti elementi:

- *livello di accessibilità alla porzione urbana, e quindi individuazione degli elementi di barriera, delle porte di accesso e della loro efficienza;*

- *efficienza del sistema della mobilità, in riferimento alle varie modalità possibili di trasporto e con speciale attenzione al diritto alla mobilità (ed alla sicurezza) pedonale e ciclabile;*

- *eventuale presenza di attraversamenti impropri, in quanto non diretti all'interno della porzione né protetti rispetto al contesto insediativo;*

- *presenza e distribuzione territoriale delle funzioni non legate alla residenza, come quelle di tipo produttivo o speciali (sedi militari, altro) e valutazione delle condizioni di compatibilità con gli insediamenti residenziali;*

- *presenza e distribuzione territoriale di funzioni servizio di interesse urbano e territoriale e valutazione delle condizioni di compatibilità con gli insediamenti residenziali;*

- *distribuzione territoriale delle funzioni rivolte ai cittadini (residenti o meno) ed in particolare delle attività commerciali e dei servizi privati, dei servizi sociali (scuole, chiese, centri sociali, giardini pubblici, campi sportivi, ecc.)*

- *adeguatezza della dotazione di parcheggi rispetto alla domanda reale, considerando sia la dotazione di posti-auto pertinenziali interni al tessuto, che la presenza di parcheggi pubblici.*

Il progetto funzionale applica gli indirizzi e persegue gli obiettivi indicati dal PS.

In assenza di obiettivi funzionali speciali assegnati all'Utoe, si assumono i seguenti obiettivi:

- *sviluppo di attività di servizio e loro distribuzione correlata al progetto morfologico (centralità), allo scopo di ridurre sia le necessità di trasporto che i tempi necessari per la loro fruizione;*

- *dotazione degli standard assegnati dal PS e loro distribuzione coerente con gli obiettivi di cui sopra;*

- *risoluzione dei problemi di accessibilità;*

- *risoluzione dei problemi legati alla domanda di sosta.*

Il progetto ecologico

La metodologia di lavoro messa a punto dal prof Neuenschwander consiste nel procedere:

- *ad una classificazione tipologica delle aree libere interne ai tessuti insediativi, secondo classi predefinite in rapporto alle modalità d'uso delle aree;*
- *all'analisi delle qualità delle aree di maggiore estensione (infraurbane o periurbane);*
- *al riequilibrio del rapporto tra città e campagna e tra città e nuclei minori;*
- *alla ridefinizione dell'identità delle aree periferiche attraverso il ridisegno dei margini, come interfaccia con le aree agricole periurbane, e con aree verdi pubbliche che fungano come elementi di riferimento e di centralità urbana;*
- *al riconoscimento del sistema degli spazi aperti (aree verdi, giardini privati e pubblici, giardini storici, parchi, viali alberati, scarpate stradali e cigli ferroviari, argini fluviali, aree residuali) presenti nella città come tessuto connettivo tra aree interne e aree agricole;*
- *alla attribuzione di un ruolo ecologico al progetto per il riequilibrio ambientale sia rispetto agli usi del territorio che hanno un forte impatto o agli usi incongrui o incompatibili (discariche, inceneritori, artificializzazione dei corsi d'acqua), che per la mitigazione degli effetti inquinanti delle e sulle urbanizzazioni esistenti e di progetto;*
- *alla valorizzazione delle biodiversità, e delle reti ecologiche attraverso la creazione e il mantenimento di elementi connettivi;*
- *ad assicurare la possibilità di sviluppo agricolo sostenibile, da promuovere attraverso uno studio approfondito sulle tematiche proprie dello sviluppo agrario in relazione alle interferenze con il sistema infrastrutturale, per una riduzione degli impatti esistenti e per una valutazione delle compatibilità e delle possibili integrazioni con la fruizione turistica.*

L'insieme degli approfondimenti sviluppati in fase di definizione del Regolamento, ha portato ad una limitata revisione di alcune scelte e di modi espressivi del Piano strutturale – certamente non fondamentali – che hanno prodotto la necessità di una variante formale contestuale a quello strumento, che viene separatamente descritta e che rappresenta semmai una maturazione dei riferimenti di piano nella massima coerenza con i suoi principi generali.

parte prima: Le scelte generali

1. La riorganizzazione del sistema urbano

In coerenza con le indicazioni del PS, senza peraltro dare immediata applicazione a tutte, il RU disegna uno scenario imperniato sulle seguenti scelte strategiche di natura funzionale, cui si associano corrispondenti scelte di natura fisica ed infrastrutturale:

1. Completamento dell'assetto urbano dell'area centrale di Cisanello, a nord della viabilità centrale, con creazione di un polo di servizi urbani integrati in un vasto parco, connesso con l'intero quartiere mediante interventi mirati al miglioramento delle relazioni pedonali oltre che dell'accessibilità veicolare. Si prevede la presenza di uffici pubblici quali gli uffici giudiziari, gli uffici provinciali ed uffici comunali, oltre a servizi privati complementari.
2. Completamento del polo di servizi pubblici nella zona di S.Cataldo con trasferimento degli Uffici Finanziari dello Stato ed altre sedi pubbliche nell'area antistante il polo di ricerca CNR.
3. Assunzione come definitiva della decisione di trasferire l'intera sanità pubblica (fatta eccezione degli istituti CNR destinati a S.Cataldo) nell'area ospedaliera di Cisanello, all'interno dei limiti di zona individuati dal PS, e quindi adeguamento del sistema delle connessioni/protezioni tra tale insediamento specializzato e l'intorno urbano.
4. Rinvio della pianificazione fisica e funzionale dell'area di S. Chiara ad un momento successivo, quando il processo di trasferimento avrà una tempistica certa e quindi temporaneo sostanziale mantenimento in essere della disciplina definita con la Variante Centro storico 1996.
5. Stabilizzazione ed implementazione del piano delle sedi universitarie nei poli individuati.
6. Trasferimento ad Ospedaletto delle funzioni di servizio con caratteristiche non urbane, in uscita dal centro storico o comunque dalle aree interne alla città ed in particolare dello Stadio, delle sedi delle Forze armate, e sviluppo di un'area attrezzata per fiere e manifestazioni varie, nel comparto territoriale compreso tra la SS. Emilia e la ferrovia Pisa-Collesalveti.
7. Mantenimento al centro storico di un ruolo funzionale complesso, con presenze significative di servizi pubblici e privati, difesa delle condizioni di permanenza della residenza ordinaria, sviluppo dell'offerta turistica sia in termini di attrezzature che di beni artistici e museali, sviluppo della politica di riqualificazione dello spazio urbano.
8. Incentivazione alla realizzazione di strutture ricettive ordinarie (alberghi) e specialistiche per studenti e per anziani, in maniera diffusa (nel corpo urbano) piuttosto che concentrata, anche

come risposta ad offerte insediative locali (recupero insediamenti produttivi dismessi; commistione con altre offerte funzionali, per esempio di tipo sportivo).

9. Diffusione nei quartieri delle attrezzature sportive e di luoghi di socializzazione (piazze).
- 10.Sviluppo della Cantieristica e delle attrezzature complementari nel comparto compreso, tra la SS.Aurelia ed il canale dei Navicelli, a sud dell'area industriale esistente.
- 11.Riconversione delle strutture industriali esistenti nel comparto compreso tra la SS.Aurelia ed il canale dei Navicelli, a nord della S.G.C. Fi-Pi per diversi e più avanzati cicli produttivi e per attrezzature di servizio.
- 12.Sviluppo, anche mediante forme di concertazione pubblico-privato, di parchi urbani nelle diverse realtà periferiche.
- 13.Messa in sicurezza idraulica dell'insediamento urbano attraverso la realizzazione di casse di laminazione in gola di Putignano e in adiacenza al Policlinico di Cisanello.

Tra le indicazioni di Piano strutturale non inserite nel presente primo regolamento urbanistico, in quanto necessitanti ulteriori fasi di maturazione, oltre la trasformazione del complesso Santa Chiara/Artale è da segnalare il trasferimento dello stadio di calcio, ritenuto al momento inattuale.

2. L'assetto infrastrutturale

2.1 Il riassetto del sistema di trasporto su rotaia

Il RU, ferme restando le diversità di competenze istituzionali in materia, assume a riferimento dei temi della mobilità le ipotesi inerenti la riorganizzazione dell'attuale sistema ferroviario comunicate dalle FS, che riguardano:

- la funzionalizzazione del nodo stazione centrale, con conseguente riduzione dell'impegno di suolo del fascio ferroviario e miglioramento del sistema di accessibilità sia pedonale che veicolare;
- lo sviluppo dei servizi tecnici della stazione di S.Rossore;
- l'ampliamento del deposito di Campaldo.

Esso assume inoltre come riferimento la creazione di un sistema di trasporto di tipo metropolitano Pontedera-Pisa-Livorno-Lucca, per il quale è stato avviato uno studio di area vasta concertato tra i comuni di Pisa, Viareggio, Lucca, Livorno, le province di Pisa, Lucca, Livorno, la Regione Toscana ed FS.

In attesa dei risultati dello studio di cui sopra non si è ritenuto opportuno anticipare la individuazione delle fermate.

Infine il RU verifica le proprie scelte localizzative di funzioni, e le ipotesi di assetto fisico corrispondenti, al progetto di tracciato della tranvia urbana che a regime si prevede colleghi la stazione centrale all'ospedale di Cisanello.

2.2 Il riassetto del sistema viario

Il sistema viario urbano, come ampiamente verificato nel corso delle analisi, risulta deficitario, mancando sia del completamento della viabilità di accerchiamento, sia di una struttura viaria di relazione interna tra i quartieri. Pur all'interno di una scelta strategica che non intende certo incentivare l'uso dell'automezzo privato per gli spostamenti infraurbani, appare peraltro necessario assumere un obiettivo di limitata implementazione della infrastrutturazione viaria diretto ai seguenti obiettivi:

- distinzione dei ruoli funzionali tra una viabilità destinata all'aggiramento urbano (telaio infrastrutturale esterno) e quindi alla selezione degli accessi al corpo urbano; ed una viabilità esclusivamente finalizzata alle relazioni interne alla città;

- superamento della condizione di segregazione di alcuni quartieri, rinchiusi dalla ferrovia e da altre barriere infrastrutturali con l'inserimento di una viabilità agevolmente connessa con il telaio infrastrutturale esterno e idonea a formare un sistema viario urbano;

- localizzazione di ampi parcheggi scambiatori in posizioni arretrate, di facile accesso dal telaio principale, da gestire a tariffa minima o nulla, serviti dai bus di penetrazione;

- consentire la individuazione di ampie zone pedonali servite da parcheggi attrattori (ad alta tariffa e quindi destinate alla sosta breve) accessibili dalla viabilità urbana.

Per quanto riguarda il completamento del telaio infrastrutturale il RU conferma le decisioni assunte in sede di Piano strutturale e di PTCP relative alla realizzazione del collegamento tra la ss.Aurelia e la provinciale Vicarese, tramite nuovo tracciato viario in gran parte nel comune di S.Giuliano, ormai definito (viabilità periferica nord-est). Per il pieno funzionamento del disegno suddetto, che comprende la tratta della S.G.C. compresa tra i due svincoli di via Fagiana e dell'Aurelia, la viabilità dal ponte alle Bocchette e l'Aurelia stessa. Appaiono necessari altri interventi che il RU indica nel ridisegno degli svincoli della S.G.C. FI-PI con:

- la Statale Aurelia;
- la via dell'Aeroporto;
- la via Fagiana.

Tali svincoli attuali risultano infatti inutilmente complessi, e quindi inadatti ad una fruizione di tipo urbano.

Il Ru prevede un collegamento diretto tra la SS. Aurelia e l'aeroporto militare, mediante un sovrappasso ferroviario connesso con la viabilità di accesso all'area cantieristica (attuale e in sviluppo).

E' necessario inoltre l'adeguamento tecnico dell'Aurelia anche con limitati raddoppi e la formazione di incroci a rotatoria in corrispondenza delle connessioni urbane trasversali.

Per quanto riguarda il miglioramento della struttura viaria urbana, per le aree a sud dell'Arno, la trasformazione del nodo ferroviario, comunque programmata dalle FS con la riduzione del fascio di binari necessario all'esercizio, ha consentito di studiare una ipotesi viaria sostanzialmente aderente al fascio ferroviario residuo, a sud di esso che, consente di mettere in relazione il quartiere di S.Giusto con Porta a Mare eliminando i passaggi a livello di via Quarantola.

Una nuova viabilità si connette alla via Aurelia al semaforo di Porta a Mare, si sviluppa nel canale interrato (in trincea), sottopassa la ferrovia per connettersi, tramite il largo Marinai d'Italia,

alla via C.Battisti perimetrale al centro storico. Ad essa si collega la nuova strada per S.Giusto che si dispone in aderenza alla fabbrica St.Gobain, sottopassa il doppio fascio ferroviario a tergo della via Quarantola e prosegue sul sedime ricavato dalla riduzione del fascio di binari, trovando punti di scambio con la viabilità locale fino a connettersi con il cavalcaferrovia di S.Ermete.

Gli effetti benefici di tale previsione viaria sono che:

- il quartiere S.Marco/S.Giusto entra finalmente in relazione urbana con i quartieri sia nord/ovest che con la città tutta;
- la viabilità può consentire di servire parcheggi a corredo della stazione ferroviaria.

A nord ovest si prevede di razionalizzare la connessione via Bonanno/Aurelia, attraverso la realizzazione, a partire dall'attuale sottopasso ferroviario, di un braccio sotto argine (sul sedime della Piazza d'Armi) che consente di ridurre a uno gli attuali due incroci semaforizzati sull'Aurelia. Essa presenta come conseguenza positiva la possibilità di realizzare dal ponte della Ferrovia a quello del CEP un'area verde analoga alle Piagge.

A tale braccio è previsto afferisca anche una viabilità nord-sud proveniente dal viale delle Cascine che con un tracciato spezzato, in parte aderente al fascio ferroviario (ad ovest del medesimo) consente di servire il sistema delle attrezzature sportive, universitarie etc. poste in questo quadrante urbano, senza costringere ad impegnare per le relazioni interne le viabilità nord-sud esistenti a perimetro (Aurelia, via Bonanno).

Nella zona di via Pietrasantina, a seguito dell'apertura del grande parcheggio scambiatore e della sua utilizzazione come terminal dei bus turistici, si è ritenuto di introdurre una nuova previsione viaria in derivazione dalla via Pietrasantina, che con un braccio consente l'accessibilità degli utenti del parcheggio da nord senza più impegnare il tratto terminale della via Pietrasantina stessa, urbanizzato e già molto carico di traffico e con l'altro di liberare la via di Campaldo dal traffico di servizio allo scalo ferroviario.

A Cisanello si prevede una nuova strada che consente l'accesso da sud (ponte alle Bocchette) al complesso ospedaliero. Si prevede inoltre un intervento di trasformazione locale della via Cisanello che viene mandata localmente in sottopasso, per consentire la continuità pedonale tra il nuovo centro previsto a nord e le attrezzature ed il quartiere esistente a sud, come meglio descritto al paragrafo 8.

3. Gli elementi di continuità col P.R.G. previgente

3.1 Gli elementi di continuità

L'attività di pianificazione urbanistica da parte del comune di Pisa non ha conosciuto soste, anche negli anni recenti di vigenza della L.R.5/95, che hanno visto l'avvio di importanti programmi, come il Piano delle zone da destinare ad edilizia economica e popolare (P.E.E.P.'95), diversi piani di recupero, compreso quello relativo al contratto di quartiere di Porta Fiorentina, piani particolareggiati di aree per servizi, o destinate a verde sportivo, di aree produttive, etc., oltre che una serie di aggiornamenti di previsioni non più attuali, con provvedimenti di variante, che hanno avuto il conforto della congruenza con gli studi di piano regolatore generale che nel frattempo venivano portati avanti, fino a configurare vere e proprie anticipazioni del regolamento urbanistico, per le varianti approvate in regime di Piano strutturale e quindi, per le norme di salvaguardia di quello strumento, necessariamente in conformità con esso.

Il Regolamento Urbanistico mantiene la continuità con tale produzione urbanistica recente, sia facendo esplicitamente salvi, e quindi mantenendone l'efficacia, una serie di piani attuativi approvati od anche solo adottati, sia determinando discipline locali (di zona) integrative delle precedenti, così da non determinare improvvisi salti di continuità: è il caso, ad esempio, delle aree produttive di completamento di Ospedaletto.

L'elenco dei piani attuativi che di cui si conferma l'efficacia è riportato all'art. 1.6.1 delle norme.

3.2 Il piano del centro storico

L'ambito urbano corrispondente al Centro Storico è stato oggetto di una recente messa a punto previsionale e normativa. Nel 1997 è stata infatti definitivamente approvata la variante di disciplina degli interventi redatta ai sensi della legge 59 regionale, risultato di un lavoro pluriennale, avente il duplice contenuto: di avanzamento e sistematizzazione delle conoscenze storico-urbanistiche e di messa a punto dei criteri normativi per la disciplina degli interventi tramite piano di recupero.

Il primo lavoro ha prodotto un quadro conoscitivo dettagliato delle trasformazioni intervenute dall'epoca del Catasto Leopoldino (1834) fino all'attualità. Esso ha consentito di individuare:

- i tessuti storici superstiti rispetto al Catasto Leopoldino ("netto storico"), a loro volta comprensivi del patrimonio edilizio più stratificato e quindi inclusivi delle preesistenze murarie medievali;

- gli assetti post-leopoldini, distinti per fascia temporale di appartenenza e quindi riconducibili alla scala dei valori storico-culturali affermata sia dal PTCP che dal PS;
- gli assetti più recenti, in parziale o totale difformità dalla morfologia storica urbana.

Le porzioni di edificato appartenenti alle classi di riconosciuto valore storico sono state confermate in una normativa derivata dalle definizioni di intervento allegate alla legge regionale 59/80 aggiornando la precedente normativa di PRG del 1984.

La variante di disciplina 1996-97 si era inoltre occupata di dare risposta a due questioni “urbanistiche” fondamentali:

- le esigenze di operatività delle funzioni pubbliche insediate in centro, segnatamente della Sanità e delle Università;
- le istanze di recupero trasformativo dei comparti urbani contemporaneamente degradati e morfologicamente incongrui con il tessuto storico.

La risposta alla prima questione è stata una specifica normativa sui poteri di deroga del sindaco¹ nei rispetti delle norme ordinarie. Alla seconda si è risposto con una normativa di disciplina generale dei piani di recupero, con forte connotazione politica.

Il Piano strutturale, nel disegnare assetti a medio-lungo termine, ha distinto n.3 Utoe nel centro storico. In particolare l’Utoe n.3 contiene uno dei principali obiettivi di trasformazione indicati dal PS: quello riguardante la riconversione dell’area di Santa Chiara.

Quindi la pianificazione urbanistica vigente contiene due diversi riferimenti temporali:

- a) il regime operativo attuale corrispondente all’uso sanitario dell’area (Variante ‘97)
- b) l’indicazione strategica di riconversione in corrispondenza della dismissione dell’area dall’uso sanitario (PS).

La programmazione dei trasferimenti delle funzioni sanitarie da parte dell’Azienda Ospedaliera e dell’Università rende necessario che restino in vigore ancora per alcuni anni le norme della Variante ‘97, rinviando di un periodo corrispondente la piena attuazione delle previsioni di PS inerenti il comparto di Santa Chiara, che prevedono utilizzazioni residenziali e di servizio.

Il presente RU mantiene pertanto in essere l’impianto previsionale della Variante ‘97 con una serie di integrazioni ed adeguamenti, più avanti descritti in dettaglio e che corrispondono ad una più esaustiva verifica delle situazioni di difformità morfologica tra assetti in essere e regole del sistema insediativo storico cui si danno risposte differenziate in rapporto alla loro natura e consistenza, con contestuale rivisitazione delle norme e delle schede-norma relative alle aree soggette a piano di recupero.

In particolare le situazioni di massima crisi morfologica, che si ritengono affrontabili sulla

base delle attuali possibilità operative, economiche e giuridiche vengono incluse nelle zone di ristrutturazione urbanistica, soggette a piano attuativo e ribattezzate “zone di trasformazione e recupero”. Le difformità minori, di natura formale, architettonica, o limitate alle alterazioni in pelle vengono colte e riferite alle schede individuali (per unità-edificio) compilate fin dal 1983 e a ciascuna di esse viene associata una prescrizione normativa da osservare in sede di gestione edilizia.

Da sottolineare come l’obbligo di osservare tali prescrizioni anche in sede di autocertificazioni edilizie, quali quelle legate alla D.I.A. pone su basi di maggiore efficacia l’annosa questione della capacità di controllo delle microtrasformazioni da parte degli uffici comunali.

Infine, vengono introdotti per la prima volta elementi di disciplina degli assetti dello spazio pubblico, nelle sue varie articolazioni di valore, a formare un primo nucleo di un futuro statuto dei luoghi che dovrà essere osservato in sede di pianificazione/programmazione settoriale, terreno sul quale tradizionalmente si manifestano le difficoltà di coordinamento degli interventi sulla città.

Una seconda edizione del RU (o una sua variante) dovrà recepire:

- il Piano di riconversione e trasformazione dell’area di Santa Chiara, eventualmente come risultato di un concorso di idee internazionale, come la delicatezza (per la posizione e la complessità) dell’area richiede;
- l’aggiornamento della disciplina degli interventi edilizi, con passaggio dall’attuale normativa per classi edilizie individuate su base cronologica o macro-tipologica e corrispondenti categorie d’intervento generali, definite su base teorica, ad una normativa per classi tipologico-strutturali e corrispondenti prescrizioni/ammissibilità di trasformazioni fisiche predefinite - aggiornamento che non risulta compatibile con gli stretti tempi assegnati per la formazione del RU ma può essere avviato subito dopo la sua conclusione.

¹ Oggi: del dirigente competente

4. La struttura del Regolamento e la disciplina delle trasformazioni fisiche

4.1 Principi operativi

In coerenza con gli indirizzi del Piano strutturale, il Regolamento urbanistico, affronta la disciplina del territorio, in primis distinguendo tra territorio extraurbano e territorio urbano.

Il territorio non-urbano o extraurbano è territorio tuttora sostanzialmente agricolo, con le specifiche legate da un lato alla presenza di condizioni di particolare interesse paesaggistico, e, dall'altro, della contiguità con il sistema insediativo urbano (aree agricole periurbane). Viene ricondotta in questo ambito la zona ippica, considerata zona attrezzata per l'allevamento e la ricettività di cavalli da corsa, con dirette relazioni con il sistema agricolo e con la contigua zona di San Rossore, interna al Parco Naturale.

Il RU individua in esso il sistema delle acque superficiali (fiume Arno, fossi e canali), nonché la zona di salvaguardia idraulica proposta dal PS nella zona di Putignano/Ospedaletto/Stagno e fatta propria dall'Autorità di Bacino del fiume Arno.

Il RU in applicazione delle disposizioni del PS affronta sistematicamente il tema delle trasformazioni fisiche auspiccate o semplicemente ammesse, operando una attenta classificazione degli ambiti edificati (si veda al riguardo l'inquadramento generale di cui all'appendice 1) e delle unità di spazio (vedi appendice n.3), dell'intero territorio comunale.

Criterio guida del piano è favorire la conservazione della qualità insediative in essere, la prima delle quali è individuata nella storicità, come fattore dell'identità dei luoghi, nonché la produzione di qualità insediative nuove nei luoghi che non ne sono sufficientemente dotati, cogliendo nelle domande insediative emergenti le occasioni per la riqualificazione stessa.

A tale impostazione consegue un apparato previsionale e normativo che risponde in riferimento sia agli aggregati che alle singole unità di spazio, ai principi de:

1. la conservazione degli assetti storici non alterati (invarianti storiche)
2. il ripristino degli assetti storici alterati ma non in misura tale da non rendere realistica tale operazione (alterazioni giudicate reversibili)
3. la qualificazione di assetti storici (d'ambito) che sono stati radicalmente alterati e pertanto non appaiono più realisticamente ripristinabili;
4. la qualificazione di assetti recenti (e di assetti misti, storici e recenti) a bassa qualità, che non appaiono assoggettabili, per condizioni di carico insediativo ingente, ad interventi di trasformazione strutturale;

5. la trasformazione di assetti recenti a bassa qualità (vale a dire privi di elementi di natura storica che costituiscano vincolo alla trasformazione) mediante interventi di modifica strutturale complessiva degli assetti;
6. la trasformazione di assetti non urbani in assetti urbani a contenuto funzionale vario (espansioni) in particolare di tipo produttivo.

Dal punto di vista operativo, vengono subordinate alla preventiva formazione di piano attuativo tutte le trasformazioni che implicano un riferimento progettuale (ed un coordinamento degli interventi) più ampio della singola unità di spazio, in quanto determinano spostamento di pesi e valori fondiari, demolizioni e ricostruzioni, assunzione di vincoli pubblici, ecc.

Per indirizzare la formazione dei piani attuativi delle aree di trasformazione il RU contiene una serie di schede-norma di indirizzo, che contengono gli obiettivi fisici e funzionali, gli elementi di dimensionamento, le condizioni di natura ambientale.

Per gli interventi di minore impatto, ma che implicano comunque forme di coordinamento, il RU, viceversa, si limita ad esprimere i riferimenti normativi generali.

Un caso un po' speciale è costituito dal centro storico, per la cui descrizione si rimanda al paragrafo 6.

4.2. L'organizzazione dello strumento: struttura previsionale/struttura normativa

Vediamo più in dettaglio l'organizzazione del sistema previsionale e normativo:

La disciplina degli elementi di interesse storico è organizzata mediante la identificazione, come caratteristiche distintive e localizzazione cartografica, degli elementi puntuali rispondenti a detti requisiti.

Cartograficamente, essi corrispondono ad uno strato informativo immediatamente superiore a quello cartografico base (primo strato).

Detti elementi sono non solo le unità edilizie - distinte tra monumenti, unità prenovacentesche unità novecentesche, ed altre comunque di interesse morfologico - ma anche i manufatti diversi, come tabernacoli, ponticelli, pozzi, legati all'assetto storico preurbano, compresi i segni della antica centuriazione romana.

Per le caratteristiche identificative di tali elementi si veda l'appendice n.3.

Le grafie utilizzate sono in B/N.

Un secondo strato informativo individua, sulla tavola di RU la classificazione degli ambiti territoriali omogenei cui viene riferito il sistema delle previsioni urbanistiche.

Tali ambiti si distinguono in ambiti della conservazione (C) e della qualificazione (Q): disciplinati direttamente dalle norme generali; ed ambiti della trasformazione (T) disciplinati da schede-norma.

Gli ambiti del primo tipo (della conservazione/qualificazione) sono a loro volta organizzati, secondo una omogeneità cromatica, ed una sequenza logica di sigle, in:

- * tessuto a prevalente utilizzazione residenziale;
- * insediamenti produttivi;
- * aree specialistiche per la produzione.

Il tessuto a prevalente utilizzazione residenziale²

Il tessuto esistente a prevalente utilizzazione residenziale è graficizzato sulla tavola di piano in colore rosso ed è articolato in classi legate a:

² Avvertenza n.1 : Il criterio di individuazione seguito è quello legato alla morfologia fisica e non tanto alla destinazione d'uso. Naturalmente quando il mutamento di destinazione d'uso di un complesso edilizio o brano di tessuto edilizio è stato accompagnato da significative modifiche dell'assetto fisico in funzione della nuova destinazione, detto complesso o brano viene classificato in rapporto alla destinazione finale.

il *livello di storicità*, distinguendo da una parte gli ambiti della conservazione e del restauro e dall'altra gli ambiti della qualificazione, a loro volta articolati, rispettivamente, secondo la tipologia insediativa, e secondo la suscettività o meno ad incrementi di carico insediativo.

A ciascun ambito, perimetrato in cartografia, corrisponde una sigla identificativa, che dà conto delle caratteristiche strutturali.

Gli ambiti della conservazione e del restauro sono distinti tra ambiti di impianto preurbano³ (C1) ed ambiti di impianto storico urbano (C2). A seconda del grado di conservazione, si distinguono i C1a e C2a, conservati e i C1b e C2b alterati. Ulteriori sottoclassi articolano le classi in rapporto alle caratteristiche morfologiche identificative.

Le norme, previa descrizione delle caratteristiche tipo-morfologiche di tali assetti nella condizione originaria, sono diretti a determinarne il mantenimento, se conservate, o il ripristino, nel caso di avvenuta alterazione, con particolare attenzione all'assetto delle aree scoperte ed alla conservazione dei manufatti storici di pertinenza.

Nel classe C1b (insediamenti preurbani alterati) l'obiettivo del ripristino è realisticamente riferito alle regole insediative e non tanto all'assetto fisico originario, per cui si consentono, contestualmente alla eliminazione dei corpi incogruì, forme di ampliamento in coerenza con la regola morfologica originaria.

Gli ambiti di impianto urbano storico originario (C2a) corrispondono ai tessuti insediativi residenziali (comprensivi di elementi puntuali a contenuto specialistico) propri dell'espansione urbana all'esterno della cerchia murario a partire dall'ultimo scorcio del secolo XIX e sono pertanto distinti in tante classi quanti sono i modelli insediativi che si succedono da tale data fino alla seconda guerra mondiale.

Si distinguono:

- * ambiti a tessuto compatto
- * villaggi unitari
- * ambiti a tessuto rado
- * ambiti di case a schiera.

Le norme corrispondenti disciplinano in dettaglio le microtrasformazioni ammesse sia sugli edifici principali che sulle pertinenze, in quanto compatibili con l'obiettivo di conservazione morfologica.

Gli ambiti di impianto urbano storico morfologicamente alterati (C2b) sono articolati nelle medesime classi. L'obiettivo del ripristino anche parziale della morfologia alterata è affidato ad una normativa che incentiva la demolizione delle parti incongrue e la ricostruzione in coerenza

³ Il Ru individua e norma distintamente i seguenti tipi di insediamenti pre-urbani: nuclei di case coloniche; aggregati

morfologica con gli elementi superstiti dei tessuti d'impianto anche con concessione edilizia diretta, sia pure riservando all'amministrazione la facoltà di individuare, con successive delibere consiliari, ambiti da assoggettare a piano di recupero.

Gli ambiti della qualificazione sono articolati negli:

| | |
|--|-----|
| assetti urbani recenti a villaggio unitario | Q1 |
| assetti urbani recenti discendenti da piano attuativo | Q2 |
| assetti urbani recenti da qualificare in base a progetti unitari | Q3a |
| assetti urbani recenti non suscettibili di incremento di carico insed. | Q3b |
| assetti urbani recenti suscettibili di limitati incrementi di carico insed. | Q3c |
| assetti urbani recenti suscettibili di nuova edificazione | Q3d |
| assetti urbani recenti suscettibili di nuova edif, ed incremento di c.insed. | Q3e |

Q1- Assetti urbani recenti a villaggio unitario

Essi corrispondono agli insediamenti di edilizia residenziale pubblica di seconda generazione, cioè degli anni compresi tra il 1955 ed il 1965/70 circa, vale a dire prima dell'entrata in vigore del nuovo PRG e che non presentano particolari esigenze trasformative, salvo quelle conseguenti l'avvenuta privatizzazione degli immobili.

L'obbiettivo normativo è quello di evitare trasformazioni che alterino l'unitarietà dell'impianto urbanistico, ed in particolare frammentino o riducano l'entità degli spazi verdi.

Q2 Assetti urbani recenti discendenti da piani attuativi

SI tratta di insediamenti prodotti da strumenti di attuazione del PRG 1965/70, ivi compreso il PEEP, in quanto non più produttore di "villaggi unitari" per le mutate modalità gestionali.

E' presente una qualche unitarietà di concezione, al livello di impianto planivolumetrico o semplicemente lottizzatorio.

L'epoca recente di realizzazione e la prevalenza di tipologie condominiale riducono al minimo la domanda trasformativa, che si esprime, limitatamente a ridotte esigenze familiari, nel caso di tipologie a schiera, binate o simili. La norma tiene conto di tale quadro.

Q3a - Assetti recenti da qualificare in base a progetti unitari

Sono caratterizzati da disordine o degrado (spesso prodotti dalla compresenza di preesistenze rurali, eccessiva varietà tipologica e dimensionale, ecc.) che escludono l'ammissibilità di interventi individuali eccedenti il recupero leggero. La norma incentiva il ricorso, per ambiti interi o per loro frazioni organiche, a piani attuativi d'insieme, assistiti da premi urbanistici, costituiti da incrementi volumetrici, ovvero mutamenti di destinazione verso destinazioni più pregiate.

Q3b - Assetti urbani recenti non suscettibili di incrementi del carico insediativo

Si tratta di ambiti caratterizzati soprattutto dall'alta densità, e spesso da bassa qualità insediativa ed in particolare da disordine. L'alta densità peraltro non consente di ipotizzare "premi urbanistici" ad incentivo di trasformazioni radicali. La norma prevede pertanto interventi di mero carattere manutentorio.

Q3c - Assetti urbani recenti suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo

Si tratta di assetti relativamente ordinati ed a densità considerata bassa rispetto alla media urbana e quindi incrementabile con interventi diffusi di ampliamento dell'edificato esistente regolati da specifiche norme parametriche.

Q3d - Assetti urbani recenti suscettibili di nuova edificazione

Si tratta di situazioni recenti (ovvero con limitate presenze storiche) sostanzialmente ordinate, e che contengono particelle vuote, autonome dal costruito e di forma e dimensione tale da essere considerate edificabili come completamento dell'assetto.

Il RU definisce i requisiti di tali lotti ed una norma articolata in più soglie a seconda della densità dell'area urbana di appartenenza, per l'edificabilità dei medesimi.

Q3e - Assetti urbani suscettibili di incremento del carico urbanistico e di nuova edificazione

Tali ambiti uniscono le condizioni dei due precedenti: presenza di sufficiente ordine insediativo, bassa densità e presenza di aree configurabili come lotti edificabili e pertanto ad essi corrispondono norme che sommano le possibilità previste per gli assetti di cui ai due punti precedenti.

Le norme relative agli ambiti C e Q (di matrice residenziale) per quanto differenziate da ambito ad ambito in rapporto alle diverse condizioni morfologiche, definiscono una gamma ampia di utilizzazioni ammissibili, che possono essere considerate complementari alla residenza, in particolare nel settore dei servizi privati e disciplinano l'ammissibilità delle attività commerciali.

Come già espresso, le situazioni esistenti che si intende sottoporre ad interventi trasformativi di non lieve entità sono ricomprese in zone di trasformazione complessa e come tali disciplinate ciascuna da una specifica scheda-norma.

Gli insediamenti produttivi: gli insediamenti singoli e le aree specialistiche per la produzione.

Agli insediamenti produttivi la tavola di Ru associa il colore viola.

Il Regolamento individua e disciplina distintamente gli insediamenti produttivi singoli, (PQ1) con ciò intendendo i complessi specialistici per la produzione esistenti, in collocazione anomala rispetto alle aree sistematicamente destinate alla produzione, e pertanto in rapporto ravvicinato con il sistema insediativo a prevalente utilizzazione residenziale. La norma definisce le condizioni di operatività a garanzia della vita economica dell'insediamento e contemporaneamente le condizioni di garanzia nell'impatto sul sistema insediativo ed ambientale.

Per aree specialistiche per la produzione (PQ2 e PQ3) si individuano e si intendono le aree urbanizzate ed attrezzate sistematicamente per tale fine, per le quali si pongono rispettivamente problemi di completamento, e problemi di riqualificazione da governare mediante piano attuativo. Per esse viene ridefinita un'ampia gamma delle utilizzazioni ammissibili così da comprendere anche una serie di servizi ed attrezzature complementari alla produzione di beni, mentre le aree di sviluppo, quella della cantieristica tra l'Aurelia ed il Canale dei Navicelli e altre ad Ospedaletto (tra cui la principale destinata ad area fieristica ed attrezzature connesse) sono trattate come aree di trasformazione corredate di scheda norma.

Per la previsione relativa alla cantieristica il RU replica la indicazioni della variante urbanistica già approvata, integrandola con alcune condizioni al contorno, per il richiesto piano attuativo.

Gli insediamenti specialistici per servizi

Il Regolamento individua e disciplina gli insediamenti specialistici per servizi esistenti.

L'individuazione è fatta su base morfologico-funzionale, come espresso nell'avvertenza di cui alla nota n.1.

Pertanto solo una parte del totale degli insediamenti che accolgono funzioni di servizio sono cartograficamente individuati. Peraltro occorre considerare la normativa relativa alle utilizzazioni ammissibili negli ambiti a prevalente utilizzazione residenziale, che ammette generalmente una vasta gamma di utilizzazioni diverse da quella residenziale ordinaria.

Gli insediamenti specialistici per servizi sono cartograficamente connotati dal colore azzurro, articolato in due toni:

- chiaro (celeste) che individua i servizi di livello quartiere
- scuro (blu) che individua i servizi di livello superiore, urbano e territoriale.

Poiché il Ru deve contenere la verifica della dotazione degli standard urbanistici in conformità con gli indirizzi del PS relativi a ciascuna UTOE, sono sempre individuati come tali i servizi pubblici o assimilabili dal punto di vista degli standard.

Dal punto di vista dell'operatività, gli insediamenti specialistici per servizi sono articolati in:

- ins. spec. recenti saturi SQ1
- ins. spec. recenti suscettibili di sviluppo SQ2
- ins. spec. recenti da qualificare in base a progetti unitari SQ3

con una corrispondente articolazione normativa.

Dal punto di vista delle utilizzazioni, negli insediamenti specialistici per servizi di norma è consentita una vasta gamma. Ove, viceversa, il RU intende vincolare una o più specifiche utilizzazioni - perché esistenti e/o considerate di interesse pubblico prioritario - al singolo insediamento specialistico viene associata una sigla identificativa della o delle utilizzazioni prescritte.

Le lettere impiegate per tali identificazioni sono rispettivamente:

- maiuscole, per indicare utilizzazioni pubbliche
- minuscole, per indicare utilizzazioni private.

Una specifica norma è riferita alle colonie del Calambrone non impegnate come attrezzature sanitarie o di interesse pubblico (SQ1f) per le quali si prevede un'ampia gamma di utilizzazioni alternative, da attribuire anche mediante interventi sostitutivi, guidati peraltro dal criterio della salvaguardia e valorizzazione del sistema boscato in cui tali strutture sono collocate.

La tavola di piano e le norme prevedono e disciplinano, inoltre, le infrastrutture per la mobilità di tipo aeroportuale, portuale, ferroviario, carrabile, ciclabile, le piazze, le fasce boscate ed i filari alberati.

Il RU individua altresì i nodi infrastrutturali da ristrutturare.

Viene in particolare rappresentato nella tavola di piano, il sistema dei parcheggi pubblici e del verde pubblico da computare come standard urbanistico.

4.3 Gli ambiti di trasformazione urbana e le relative schede-norma

Il RU individua con grafia particolare: perimetro, rigatura, fondo di colore corrispondente alla destinazione prevalente e sigla identificativa, le porzioni di territorio urbano soggette a trasformazione complessa e coordinata.

A ciascuna di dette aree di trasformazione viene fatta corrispondere una scheda-norma che contiene gli indirizzi e le prescrizioni di dimensionamento e di articolazione funzionale e morfologica ritenuti necessari.

Questo implica che le schede, raccolte in appendice alla Normativa, sono sostanzialmente di due tipi:

- quelle che per i contenuti d'uso, specificamente residenziali e di servizio, nonché per la dimensione contenuta contengono una notevole mole di indicazioni, ed in particolare indicano la posizione e la dimensione delle aree da attrezzare e da cedere all'Amministrazione comunale.

- quelle che, per i contenuti d'uso specifici e per la dimensione territoriale notevole si limitano ad esprimere una serie di *input* essenziali. Tra queste le schede-norma per i parchi urbani, per le aree produttive di sviluppo, per le nuove aree destinate ad attrezzature generali.

In ogni caso, ciascuna area di trasformazione complessa coordinata è soggetta, per norma di RU, a piano attuativo.

Le aree di trasformazione aventi contenuto residenziale implicano la cessione di almeno il 50% della superficie totale.

Il linguaggio delle schede-norma è volutamente astratto. Esse contengono il dimensionamento complessivo degli interventi, espresso in superficie utile lorda distinta per le varie destinazioni ammesse/previste e la quantità di aree da cedere all'amministrazione comunale, distinta per caratteristiche d'uso (viabilità, parcheggi pubblici, verde pubblico).

Da evidenziare come il parametro principale di misura dell'edificabilità assunto dal RU sia la Superficie utile lorda, corrispondente alla sommatoria di tutte le superfici lorde di piano utilizzabile, al netto di una serie di superfici accessorie, tra le quali sono comprese le superfici per garages pertinenziali di cui alla L.122/89. Ciò consente di sdrammatizzare le tematiche legate agli elementi pertinenziali, di cui è viva la domanda almeno nel comparto residenziale.

Dal punto di vista dell'assetto morfologico, le schede indicano elementi quali: le direttrici viarie di aggancio al sistema urbano, gli attraversamenti pedonali obbligatori, la posizione delle quantità edificabili, gli eventuali allineamenti obbligatori in pianta, le altezze massime, la posizione delle eventuali piazze. Il piano attuativo deve muovere dalle indicazioni di scheda e svilupparle in vero e proprio progetto di assetto urbanistico, rispettando gli elementi prescrittivi ed eventualmente proponendo varianti migliorative di quelli meramente indicativi.

Il piano attuativo può essere proposto dai proprietari di almeno il 51% del valore catastale delle aree/immobili interessati. L'attuazione di ciascun piano può essere per unità minime di intervento, purché previste dal piano stesso e con contenuto proporzionale a quello generale (nel rapporto edificazione/cessioni).

5. Temi di riqualificazione urbana

Le previsioni di RU, in attuazione degli indirizzi di PS, sono tutte dirette alla riqualificazione urbana complessiva. Anche laddove si prevedono ampliamenti del sistema insediativo a danno del territorio extraurbano, a questi corrispondono sempre ricadute benefiche sull'assetto fisico e sul funzionamento della città esistente.

Nell'ambito del complesso di previsioni costituente il RU, sono distinguibili alcune azioni coordinate che evidenziano temi di riqualificazione specifica, settoriale, che si descrivono di seguito.

5.1 Una piazza per ogni quartiere

Le riflessioni progettuali relative a ciascuna porzione urbana significativa⁴, come descritta nella seconda parte della presente relazione, hanno tenuto presente la necessità di verificare la sussistenza, o di prevedere la realizzazione, di almeno uno spazio urbano dedicato alla libera socializzazione: in altri termini di una *piazza*.

L'obbiettivo, a seconda delle modalità di raggiungimento, viene direttamente esplicitato nella tavola di piano, oppure si trova espresso all'interno di una scheda-norma relativa ad area di trasformazione.

In totale, il RU prevede, mediante gli interventi di trasformazione descritti nelle schede-norma ovvero mediante interventi pubblici diretti, la realizzazione di piazze - di nuovo impianto (n.i.) o mediante sistemazione di spazi esistenti (s.e.) - nelle seguenti località:

- * S.Giusto (via Pardi) (n.i.)
- * S.Giusto (V.F.Ili Antoni) (n.i.)
- * S.Ermete (n.i.)
- * Putignano (s.e.)
- * Ospedaletto (v.Meucci) (n.i.)
- * Oratoio (s.e.)
- * Riglione (n.i.)
- * Cisanello - area centrale (n.i.)
- * Cisanello -via S.Biagio (n.i.)
- * Pratale (s.e.)
- * i Passi (s.e.)

- * Barbaricina (V.St.Gobain) (n.i.)

- * Barbaricina (via Rook) (n.i.)
- * Via Conte Fazio (n.i.)
- * La Vettola (n.i.)
- * S.Piero (n.i.)
- * Marina (p. Viviani) (s.e.)
- * Calambrone (n.i.)

Per il centro storico il discorso è ovviamente diverso, trattandosi di una porzione urbana ricchissima di piazze. Qui il tema emergente è semmai quello della difesa di tali spazi da utilizzazioni improprie e della loro riqualificazione fisica, come precisato al paragrafo 6.

5.2 Le dotazioni di parcheggi

Una delle questioni principali di adeguamento urbano non solo formale (alla L.122, al D.I. 1444/68) ma anche sostanziale diffusa nell'intero corpo urbano è la questione dei parcheggi, visto che l'insufficiente dotazione sia di posti auto pertinenziali che di parcheggi di relazione o pubblici (nelle loro varie tipologie) è una delle condizioni che emergono più chiaramente alla base delle difficoltà funzionali dei vari quartieri urbani.

Il Piano dunque mira a correggere la situazione attuale sia mediante la previsione di parcheggi pubblici nelle varie Utoe, in relazione ad aree di trasformazione, che mediante l'incentivazione alla realizzazione di parcheggi o posti-auto pertinenziali in ambito privato.

Si prevede in linea generale che i parcheggi pubblici a raso possano essere trasformati in parcheggi a silos multipiano su iniziativa dell'imprenditoria privata, che potrà disporre commercialmente dei piani aggiuntivi a quello vincolato a rimanere pubblico, determinando così offerta aggiuntiva sul libero mercato.

Le modalità di applicazione del principio sono demandate alla Programma Urbano dei Parcheggi da riaggiornare a seguito dell'approvazione del RU.

Per quanto attiene la questione dei parcheggi pertinenziali occorre considerare che la norma presente nel PRG fin qui vigente che consentiva la realizzazione di garages in deroga rispetto agli indici di piano, ha prodotto effetti complessivamente negativi, in quanto ha diffuso, in contesti insediativi già poco ordinati ulteriori elementi volumetrici anomali in posizioni casuali e l'esperienza ha dimostrato che tali volumetti sono stati spesso utilizzati per altri scopi e che le auto hanno continuato ad essere lasciate nelle strade e sui marciapiedi.

⁴ vale a dire riconoscibile in termini di identità morfologica e sociale.

Peraltro nei casi di tipologie abitative individuali, ove non sia possibile il ricorso a parcheggi collettivi interrati, si è dovuta replicare una simile norma, sia pure aggiornandola per limitarne i danni sulla morfologia insediativa e sul sistema del verde privato.

5.3 Il piano dello sport

Il RU contiene una serie di previsioni, distribuita nelle varie utoe (e circoscrizioni amministrative) di impianti sportivi, di vario livello: da quelli aperti di base, a quelli soggetti a gestione da parte delle società di promozione, agli impianti sportivi a gestione privata, a quelli agonistici pubblici.

Essi tengono conto, in larga misura e fatte le necessarie verifiche di compatibilità con il resto delle previsioni urbanistiche, dei risultati dello studio di settore svolto su incarico dell'amministrazione, da professionisti specializzati nel 1998.⁵

Le previsioni di impiantistica sportiva del RU sono soggette ad un programma attuativo di settore, denominato Piano dello Sport, il quale definirà compiutamente le caratteristiche degli impianti da realizzare nelle varie localizzazioni, gli elementi di corredo, le modalità attuative e gestionali.

5.4 L'abaco dei riferimenti progettuali per la riqualificazione urbana

Il sistema urbano si è configurato, almeno nei cinque decenni seguenti la seconda guerra mondiale, oltre che mediante interventi privati privi di un controllo formale reale, anche attraverso interventi sul sistema degli spazi pubblici, che hanno, seguito quasi esclusivamente esigenze funzionali spesso tra loro disarticolate. I risultati, dominati dalle esigenze poste dalla circolazione veicolare, sono normalmente di bassa qualità formale ed anche funzionale.

Esiste dunque una esigenza forte di intervenire per innalzare la qualità formale, soprattutto nel ridare identità ai luoghi, ed introdurre correttivi di natura funzionale a protezione o vantaggio della fruizione pedonale degli spazi.

Nonostante che la competenza ad intervenire sia quasi esclusivamente del comune, e quindi giuridicamente non subordinata a specifiche previsioni del piano urbanistico, ciò non di meno, si ritiene che, proprio per la sua nuova natura di strumento attuativo di indirizzi di piano strutturale diretti alla conservazione e, ove necessario, alla costruzione di luoghi urbani, il Regolamento urbanistico possa e debba contenere sia l'individuazione degli ambiti nei quali tali interventi sono ritenuti più urgenti, sia l'espressione di alcuni riferimenti per l'azione progettuale, aventi il senso della messa in coerenza di tali interventi con il complesso delle previsioni di piano.

⁵ Lo studio è stato denominato impropriamente *piano dello sport* ed è stato effettuato dagli architetti Stefano Palumbo

L'appendice n.4 contiene indicazioni operative da seguire per conseguire un innalzamento della qualità ambientale e quindi della vivibilità della città.

Per Marina di Pisa si assume come riferimento per la riqualificazione del lungo-mare la proposta allegata all'Idea Progetto per il ripascimento artificiale della spiaggia.⁶

5.5 Il Piano dei parchi urbani

Il PS aveva assunto tra i principali elementi della strategia di riqualificazione urbana la costruzione di una serie di parchi urbani e territoriali⁷:

- * parco fluviale
- * parco delle mura urbane
- * parco sportivo dell'Aurelia
- * parco sportivo di via del Brennero
- * parco archeologico di via Pietrasantina/S.Jacopo
- * parco attrezzato per il tempo libero di Porta a Mare
- * parco centrale di Cisanello
- * parco centrale di Tirrenia.

Il PS poi aveva individuato una serie di aree di connessione, categoria territoriale appartenente al sistema ambientale, ma svolgente una funzione di polmone verde rispetto al sistema insediativo urbano, destinata ad essere tradotta dal RU in previsioni operative diverse, ma con mantenimento del dato programmatico di fondo.

Il RU prevede la realizzazione di un ulteriore parco urbano nell'area di connessione di PS corrispondente alla parte dell'Utoe n.6 costituente cerniera tra la periferia delle Piagge e Cisanello.

Si noti che la nozione di parco urbano (e a maggiore ragione quella di parco territoriale) non implica la previsione di disponibilità pubblica generalizzata⁸ ma solo quella di una fruibilità pubblica anche parziale, in un contesto dominato da una condizione di naturalità e con la possibilità di realizzazione di strutture anche private di servizio, in funzione della sua sostenibilità economica.

Il RU associa a ciascuna previsione di parco, con le eccezioni di seguito espresse, una scheda-norma di indirizzo, che sviluppa le caratteristiche tematiche assegnate al parco dal piano, indica i vincoli da rispettare, i punti di accesso o di aggancio con il sistema infrastrutturale, ecc.

Non sono governati da scheda-norma i parchi che vivono una condizione speciale, dovuta alla

e Luigi Pierotti con verifiche con la consulta dello sport.

⁶ progetto arch. Jean Oneto

⁷ Di fatto l'unico parco avente valenza territoriale è il parco fluviale, in quanto destinato a riconnettersi con previsioni di assetto consimili del Parco Naturale e dei comuni a monte di Pisa.

⁸ Conseguentemente le previsioni dei parchi urbani e territoriali non presentano natura espropriativa e quindi non sono nemmeno soggette a decadenza.

necessità di sciogliere preliminarmente alcuni nodi che condizionano le possibilità di progettazione dell'assetto e delle utilizzazioni.

Essi sono:

* il parco fluviale (di Cisanello-Putignano) in quanto recentemente individuato dalle Autorità competenti come area destinata ad opere di messa in sicurezza idraulica dell'Arno. Solo a seguito o contestualmente alla progettazione di dette opere -destinate a mutare la morfologia del territorio- sarà possibile precisare altri elementi dell'assetto legati alle possibilità di fruizione pubblica.

* il parco dell'Aurelia, in quanto interessante aree che oggi ospitano attrezzature militari di cui si ipotizza il trasferimento in altra sede (Ospedaletto), operazione non ancora definita sul piano della fattibilità e quindi delle ricadute previsionali sulle aree da liberare. Esse restano comunque vocate a costituire la porta di accesso turistico alla città d'arte, che vede nella zona della Cittadella consolidarsi un grande polo museale, con la realizzazione del museo-laboratorio di restauro delle navi di epoca romana recentemente rinvenute, da aggiungersi al Museo universitario delle Macchine da Calcolo in via di ultimazione nei vicini Macelli Comunali. Il mantenimento di dette aree all'interno di una previsione di parco urbano (a dominante d'uso sportiva) vuole in ogni caso riaffermare la necessità che la trasformazione connessa ai trasferimenti sopra accennati sia tale da salvaguardarne le caratteristiche di aree prevalentemente inedificate e quindi ricche di verde.

* il parco delle Mura, viene confermato sostanzialmente nella forma già presente nelle previsioni di piano inerenti il centro storico. Alla sua completa formulazione osta solo la prevista permanenza, per il periodo di validità del RU, delle funzioni sanitarie nell'area di Santa Chiara, che impediscono la chiusura del percorso. Peraltro le previsioni del cosiddetto "Progetto-Mura" sono già operative ed hanno già prodotto alcuni interventi attuativi, come il restauro di piazza delle Gondole, della Torre di Santa Maria e la realizzazione dei relativi camminamenti 'sperimentali' in sommità delle mura.

Viene infine individuata, nell'area di connessione di PS compresa tra la via Andrea Pisano e viale delle Cascine, in adiacenza al fascio ferroviario e quindi alla zona dei ritrovamenti archeologici delle cosiddette "navi romane" un'area a verde pubblico di dimensioni non trascurabili, che potrà consentire l'ampliamento delle ricerche archeologiche, in un contesto di verde attrezzato, nonché di salvaguardare – unitamente all'adiacente previsione di area agricolo-urbana – la visuale dei monumenti del Duomo dall'Aurelia.

Parte seconda
IL CENTRO STORICO



6. La revisione normativa inerente il centro storico

6.1 Gli indirizzi di riferimento

Il Ru opera una dettagliata revisione delle pur recenti previsioni (Variante 1997) urbanistiche relative al centro storico, allo scopo di farle meglio corrispondere agli indirizzi del Piano Strutturale - che vengono applicati ed ulteriormente sviluppati - e per armonizzarle con le più generali azioni politico-amministrative programmate da parte della nuova Amministrazione ed infine per prendere atto di un ulteriore accrescimento del quadro conoscitivo.

Il nuovo sistema previsionale viene adeguato agli indirizzi di seguito espressi:

1.1 La conservazione ed il recupero della qualità complessa del centro storico

La conservazione e, ove necessaria, la riqualificazione del centro storico sono obiettivi prioritari dell'azione politico-amministrativa comunale, in quanto esso è il luogo in cui si concentra in larga misura il patrimonio dei valori storico-architettonici e culturali; che determina in larga misura l'identità cittadina, ed il conseguente senso di appartenenza della comunità sociale; che costituisce risorsa economica riferita al turismo d'arte. Esso si è storicamente connotato come luogo dell'abitare e luogo dei servizi di eccellenza.

Perché siano contemporaneamente salvaguardati i suoi significati e valori complessi è necessario da una parte rendere sempre più coerente con gli obiettivi di tutela e restauro fisico l'attività di recupero fisico diffuso, implementando il sistema normativo da tempo operante, e dall'altra rendere ancora più incisiva l'azione di governo delle modalità d'uso che difenda e potenzi le funzioni ritenute essenziali e che riduca od elimini le utilizzazioni improprie o contrastanti.

Prima tra le funzioni da considerare essenziali e da salvaguardare è la residenza, ed in particolare la residenza stabile ordinaria, delle famiglie.

Essa garantisce infatti lo sviluppo ed il mantenimento nel tempo di un rapporto di appartenenza affettiva che costituisce la premessa necessaria di un rapporto di cura e rispetto dei luoghi da parte dei cittadini, che tendono a divenirne i custodi.

Lo scendere della quota dei residenti stabili al di sotto di una certa soglia critica va considerato come un vero pericolo perché viene meno la naturale azione di presidio da essi svolta, il che consente lo sviluppo di modalità di utilizzo del centro storico o meramente mercantili, o

sregolate, che a loro volta, in un circolo vizioso, creano condizioni di difficoltà alla vita dei residenti superstiti, inducendoli all'abbandono del centro, e così via⁹.

In particolare è necessario contrastare la tendenza a ridurre il centro storico ad una città diurna dei servizi pubblici occupata da moltitudini di *city-users* e stagionalmente di turisti (oltretutto fortemente concentrati nello spazio) e ad una città notturna dei divertimenti.

Anche lo sviluppo di un'offerta abitativa qualificata per studenti - che costituisce un obiettivo primario interessante la città tutta - è obiettivo di piano, che peraltro si riferisce al corpo intero della città e non solo al centro storico.

La condizione abitativa degli studenti è infatti normalmente dequalificata: essi sono spesso utenti di alloggi degradati particolarmente nel centro storico i cui prezzi sono tenuti alti dal forte livello di domanda. L'immissione di nuova offerta competitiva appare quindi strumento che può riverberarsi beneficamente anche sulla qualità dei vecchi alloggi, stimolando un recupero diffuso, per una ovvia legge di mercato.

Di qui la scelta di utilizzare alcune occasioni di riconversione d'uso e di ristrutturazione urbanistico-edilizia per immettere nuova residenza specialistica per studenti ed anche per anziani, tenuto conto però che su quest'ultima categoria di utenza non si scaricano i fenomeni di speculazione che interessano la prima.

1.2 Il miglioramento della qualità abitativa

Assunto dal Piano Strutturale l'obiettivo di difendere e semmai potenziare la presenza residenziale ne derivano una serie di conseguenze sull'attività politico-amministrativa ed in particolare sul piano urbanistico.

A livello di pianificazione generale, appare urgente recuperare nuovi spazi per la residenza, come indicato dal Piano strutturale, mediante il trasferimento di funzioni di servizio individuate come incompatibili, come le presenze militari, gli uffici giudiziari e finanziari, in attesa di poter finalmente contare sulla grande area di Santa Chiara liberata dalle funzioni sanitarie. Lo stesso comune, che attualmente presenta una distribuzione non certo razionale di uffici in un certo numero di edifici di varia epoca e tipologia originaria, intende contribuire a ridimensionare il ruolo di centro dei servizi pubblici mediante la realizzazione di una nuova sede in Cisanello, come previsto dalla scheda dell'area di trasformazione n. 7.6 del presente Regolamento Urbanistico, lasciando nei palazzi storici Gambacorti e Pretorio le sedi istituzionali tradizionali.

⁹ L'abbandono del centro verso la periferia o, come accaduto negli anni recenti, verso i comuni limitrofi a sua volta è alla base del forte incremento del pendolarismo che mette in crisi il sistema viario urbano e di relazione col territorio.

Al trasferimento degli uffici pubblici nel quartiere di Cisanello è inoltre lecito ritenere che faccia naturalmente seguito il trasferimento di una quota importante del sistema degli studi professionali e di attività artigianali/commerciali private di supporto, il che aumenta la dimensione degli spazi che si renderanno liberi.

Ma la sola azione di difesa (tramite vincoli normativi) o di sviluppo quantitativo dell'offerta residenziale, da sola non appare sufficiente a conseguire l'obbiettivo, in quanto occorre intervenire sui livelli di qualità dell'abitare in centro, il cui abbassamento riduce la domanda insediativa.

Le condizioni qualitative dell'abitare sono riconducibili a tre aspetti:

- la qualità tipologica
- la qualità ambientale
- la disponibilità di servizi.

La tipologia delle abitazioni in centro varia da unità di modestissima dimensione, con problemi igienico-sanitari, ad unità vastissime che non si riesce più ad utilizzare (dimore gentilizie), passando per una gamma intermedia, fortunatamente estesa, di abitazioni che non solo conservano in pieno la loro attualità (per dimensioni e taglio interno), ma ad essa associano pregi architettonici e decorativi impensabili nelle case di recente costruzione.

Il Regolamento urbanistico favorisce il risanamento delle unità della soglia più bassa sopra indicata; garantisce la conservazione, con i limitati adeguamenti tecnologici necessari, della fascia intermedia; disciplina il riuso delle grandi dimore.

Nel caso delle grandi dimore gentilizie emerge una contraddizione, da valutare e risolvere caso per caso, tra esigenza della conservazione fisica del bene storico-architettonico e mantenimento della funzione abitativa.

Mantenere la funzione abitativa dei palazzi nobiliari significa oggi infatti consentirne il frazionamento e la riduzione in appartamenti di taglio commerciabile, con conseguenti trasformazioni del sistema distributivo, inserimento di nuovi gruppi cucina e bagno, di impianti tecnologici. Significa inoltre reperimento di spazi per la sosta delle auto, il che è possibile solo in parte con il riuso di locali esistenti al piano terra e che rischia di coinvolgere i cortili ed i giardini connessi ai palazzi stessi.

Indubbiamente più leggero sarebbe l'adattamento di questi edifici a sedi di uffici di rappresentanza pubblici o privati, a bassa intensità d'utilizzazione, ma questo atteggiamento, se generalizzato, contrasta il principio sopra enunciato della difesa e dell'implementazione dell'offerta abitativa. In conclusione si tratta di trovare un giusto equilibrio locale.

Negli altri casi, le condizioni di qualità abitativa legata alla tipologia spesso sono state peggiorate dalla perdita del rapporto originario edificio-giardino, che possiamo però vedere come aspetto della qualità ambientale.

Il centro storico presenta una morfologia che accentua gli effetti delle sorgenti inquinanti, in particolare di quelle sonore.

A parità di intensità della sorgente la morfologia stradale murata, per lo più a sezione ristretta, determina effetti di amplificazione rispetto a quanto accade nei contesti urbani recenti, caratterizzati da una edificazione discontinua, con spazi aperti o addirittura dotati di alberature di alto fusto a chioma folta. Analogamente l'inquinamento atmosferico prodotto dalle auto e motoveicoli può produrre condizioni di invivibilità nelle strade a sezione ristretta e difficile ricambio d'aria.

La risposta a questa maggiore vulnerabilità del centro storico agli inquinamenti acustico ed atmosferico non può allora che essere quella di un maggiore contenimento degli stessi.

L'inquinamento acustico è principalmente generato dai motori a scoppio di autoveicoli, moto e ciclomotori e dalle lavorazioni artigianali. Nelle zone pedonalizzate possono inoltre assumere rilevanza le emissioni sonore umane, in particolare le produzioni musicali amplificate.¹⁰

La questione generale della compatibilità delle attività produttive o di servizio con la residenza è stata affrontata dal Regolamento mediante una revisione della normativa per le aree produttive che vengono classificate produttive di beni e di servizi, proprio per consentirvi l'insediamento legittimo di attività non compatibili con l'intorno residenziale.

La questione della limitazione dell'inquinamento sonoro da traffico è oggetto della specifica pianificazione di settore che esula dal presente Regolamento, che però ne verifica alcune condizioni strutturali.

Gli effetti degli inquinamenti acustico ed atmosferico sulla qualità dell'abitare in centro possono infatti essere fortemente ridotti, a parità di emissione, dalla disponibilità, nell'abitazione, di ambienti affacciati su fronti interni agli isolati, opposti ai fronti-strada.

La tipologia dell'isolato edificato a perimetro, infatti, se con la strada-corridoio amplifica gli effetti sui fronti strada, li abbatte fortemente sugli interni degli isolati.

Se tali interni hanno mantenuto la natura originaria di aree verdi private, e gli appartamenti sono *passanti*, cioè sono dotati di vani che affacciano sui due lati, si realizza una buona compensazione nella qualità dei due affacciamenti, ovviamente con tutte le specifiche locali legate all'orientamento, alle condizioni di luce, ecc.

Se, viceversa tali interni sono stati trasformati e ridotti a cortili-parcheggi o sedi di attività economiche rumorose, o addirittura edificati, si determinano due rapporti critici alloggio-ambiente (alloggio-strada e alloggio-interno).

¹⁰ Il divieto di apertura (o di rinnovo di autorizzazione) delle discoteche, già affermato dalla Variante 1997 rientra in questa logica di difesa delle condizioni di abitabilità ordinaria del centro storico.

Ai fini del recupero della qualità abitativa, oltre che per ragioni più generali di restauro urbano (comunque indicate come obiettivi di piano strutturale), il regolamento urbanistico assume l'obiettivo primario del ripristino degli assetti verdi interni agli isolati.

Il ripristino del verde negli interni urbani può ovviamente essere gestito con due diverse modalità:

- la creazione di verde pubblico (che implica la copertura finanziaria totale a carico del comune)
- la creazione di verde condominiale, di competenza finanziaria privata.

Il Regolamento opta prevalentemente per la seconda possibilità in considerazione non solo dei limiti finanziari dell'Ente comunale, ma anche della natura storicamente privata di tali spazi, che concorre, come già espresso, fortemente alla qualità abitativa.

La dotazione di un verde anche solo condominiale in adiacenza delle abitazioni può costituire un elemento di forte attrazione, che si va a sommare ad una serie di vantaggi di posizione offerti dal centro storico, che derivano dalla centralità, ovvero la vicinanza, a distanza pedonale, di tutta la gamma dei servizi possibili (commerciali, amministrativi, culturali).

Un secondo tema di intervento del Regolamento è quello dei parcheggi privati.

L'abitante del centro che abbia anche la sede di lavoro (o di studio) nel centro ha un bisogno estremamente saltuario di impiego dei mezzi di trasporto privati (essendo alta l'accessibilità a tutti i mezzi di trasporto pubblico, dal bus, al treno, all'aereo).

L'automobile privata, da usare nei week-end o per ragioni comunque non sistematiche tende quindi ad essere lasciata parcheggiata lungo le strade e nelle piazze, salvo i pochi casi di soggetti dotati di garage individuale.

Viceversa, quando l'abitante del centro ha la sede del lavoro esternamente e deve ricorrere al mezzo di trasporto individuale, questo è soggetto a movimentazione quotidiana e quindi al rientro dagli spostamenti assume rilevanza la disponibilità dello spazio per la sosta.

Nei casi di accesso incontrollato alle ZTL dei non aventi titolo, si determinano problemi di conflittualità residenti/resto degli utenti.

In riferimento ad ambedue i casi descritti appare comunque come obiettivo da perseguire, la realizzazione di parcheggi collettivi per residenti (e assimilati) a distanza pedonale¹¹ dalle abitazioni che consentirebbe, in prospettiva, di andare ad una progressiva eliminazione dei parcheggi di superficie anche per i residenti e gli autorizzati in genere, rivalutando quindi al massimo le qualità dello spazio pubblico del centro storico.

¹¹ Tale distanza non è necessariamente di alcune decine, bensì di alcune centinaia di metri.

L'ipotesi di consentire la realizzazione di garages interrati nelle pertinenze private dei condomini, che ha dato luogo a Pisa negli anni scorsi ad un paio di interventi 'sperimentali'¹² appare perseguibile solo in presenza di due condizioni:

a) che tali pertinenze non siano giardini storici, e quindi che l'intervento non peggiori la condizione ambientale in riferimento alle problematiche di cui al punto precedente, ma anzi sia lo strumento per operare anche la riqualificazione della superficie a livello-terra;

b) che sussistano sufficienti garanzie di non impattare in substrati archeologici insormontabili. La condizione a) è facilmente accertabile in sede di Regolamento urbanistico.

La condizione b) può essere gestita solo mediante indicazioni preventive da parte della Soprintendenza Archeologica e l'esecuzione di saggi archeologici controllati.

In ogni caso nelle pertinenze private ordinarie potranno essere risolti i problemi di sosta solo degli appartamenti del singolo condominio o poco di più.

Occorre dunque ricorrere anche ad altre soluzioni.

L'utilizzo dell'art.9 della L.122/'89 per la realizzazione di parcheggi interrati sotto le strade e piazze pubbliche, da cedere in diritto di superficie a consorzi di privati o imprese già tentata in precedenza, si scontra sia con il persistente problema archeologico che con gli impatti non trascurabili sull'assetto di superficie degli spazi.

Le trincee, o peggio le coperture degli accessi non possono essere realizzate negli spazi storici, per cui anche ove fosse superato, con le stesse modalità indicate per i garage condominiali interrati, il problema archeologico, l'applicazione di questa possibilità di legge è limitata a quelle poche situazioni, interne al centro storico, che non presentano una configurazione storica, ma che, al contrario, si prestano ad interventi di trasformazione fisica.

Una terza possibilità, che il Regolamento urbanistico considera, è quella della realizzazione di garages multipiano sotterranei, nelle aree di trasformazione e recupero.

Accompagnando tali iniziative con una politica coerente sulla sosta, come la forte elevazione della tassa per la sosta in ZTL o la sostituzione della sosta con la sola fermata per carico-scarico, si possono creare le condizioni di domanda e quindi di equilibrio economico.

Il centro storico è stato il luogo più ricco di servizi alla residenza, come le scuole di ogni ordine e grado, dal nido alla scuola di specializzazione post-universitaria. La forte contrazione della popolazione residente, unita al crescente tasso di invecchiamento della popolazione, ha portato alla riduzione delle attrezzature scolastiche di base. E' necessario però non scendere sotto la soglia che

¹² condominio in via della Faggiola e condominio in via Carabottaia

implichi la dipendenza del centro storico da altri quartieri per i servizi (scolastici o altro) per non aggiungere disagi alla sua abitabilità.

Il RU individua i contenitori edilizi che svolgono funzione di attrezzatura pubblica a servizio della residenza in un'unica classe, così da rendere agevole il passaggio da una concreta utilizzazione ad un'altra, al variare delle esigenze sociali.

1.3. La valorizzazione delle risorse culturali e turistiche.

Il patrimonio storico e culturale è la risorsa primaria della città di Pisa e si concentra in massima parte nel centro storico.

La conservazione, il restauro e la riqualificazione degli edifici e degli spazi storici in termini coordinati e qualificati è coerente con l'obiettivo della valorizzazione complessiva della città nei confronti del turismo d'arte.

La risorsa data dal patrimonio edilizio storico è stata nel passato sottovalutata e sottoutilizzata.

Oltre i monumenti stranieri del complesso del Duomo, Pisa contiene stratificazioni di assetti architettonici ed urbanistici di grande interesse.

La stratificazione, in una città con più di duemila anni, è il dato di fondo. Gli assetti da esplorare e valorizzare, in quanto ricchi di interesse culturale, vanno da quello ligure-etrusco a quello romano, a quello alto-medievale, e quelli da valorizzare sono riconducibili a quello medievale, tardo-rinascimentale, settecentesco, ottocentesco e perfino novecentesco (del Ventennio).

Il Regolamento Urbanistico disciplina le modalità di intervento sugli edifici e sugli spazi del centro storico, finalizzandole alla conoscenza ed alla corretta messa in luce degli strati storici.

La messa a disposizione della visita turistica di un'offerta quantitativamente e qualitativamente più ricca implica adeguati interventi di protezione degli itinerari turistici rispetto a fattori di disturbo come il traffico motorizzato.

Il Regolamento Urbanistico individua gli spazi pubblici da proteggere pedonalmente e quelli da riqualificare.

In particolare il Regolamento Urbanistico inquadra:

- il progetto di pedonalizzazione dell'asse Duomo -Borgo
- il progetto di riqualificazione della zona del Mercato delle Vettovaglie

- il piano-Mura, individuando le aree contermini da acquisire a verde pubblico, quelle da riqualificare, e i punti di salita al percorso in sommità.

Componente fondamentale dell'offerta turistica, da promuovere ulteriormente, è l'offerta museale.

Il Regolamento Urbanistico conferma nell'area della Cittadella/Arsenali/Macelli il polo museale di sviluppo, già avviato con la realizzazione del Museo delle Macchine da Calcolo ai Macelli comunali e destinato ad ampliarsi con la creazione del museo-laboratorio delle Navi di epoca romana rinvenute presso la stazione di S.Rossore.

La presenza di più strutture museali giustifica l'obiettivo di un riscatto ad usi civili della contigua area della Piazza d'Armi, che, una volta liberata dalla presenza militare, potrà costituire la principale porta di accesso turistico al Centro Storico. In prospettiva, la liberazione dell'area di Santa Chiara dalla funzione sanitaria renderà inoltre possibile il collegamento pedonale diretto (lungo il percorso delle mura in parte demolite) con l'area del Duomo. I lungarni costituiranno l'elemento di forte attrazione dall'area della Cittadella verso la parte più centrale della città.

Le attrezzature per il turismo sono incentivate dal Regolamento Urbanistico.

In particolare viene ripristinata la norma che subordina al semplice parere favorevole del Consiglio comunale, l'ammissibilità del mutamento di destinazione d'uso da altro ad attrezzatura ricettiva. Alle attrezzature ricettive il RU riconosce esplicitamente il valore di interesse generale e pertanto risulta anche possibile, ove necessario e compatibile con la classificazione del contenitore edilizio, il rilascio di concessioni in deroga, ai sensi dell'art.39 L.R.5/95 e ss.mm., peraltro oggetto di una norma generale che ne verifica la portata nel centro storico e nelle altre zone urbane.

1.4. Università e città

Il piano edilizio universitario definito nelle sue linee essenziali ormai da alcuni anni ha consolidato alcune grandi scelte di assetto dell'Università nella città che configurano un assetto per pochi grandi poli didattici integrati, con una semplificazione della distribuzione territoriale corrispondente alla dismissione degli immobili in affitto.

In particolare è tuttora in via di realizzazione il polo fisico-matematico della Marzotto, che deve completarsi in termini di attrezzature per lo studio e l'aggregazione degli studenti e di segreterie, determinando anche la realizzazione di una significativa porzione di parco delle mura.

Al riguardo è stata aggiornata la scheda-norma di trasformazione, cui si rimanda.

Più in generale, è necessario che si sviluppino ulteriormente le iniziative dirette ad adeguare la presenza delle istituzioni universitarie nel centro storico a soglie di compatibilità con le funzioni residenziali e turistica individuate come privilegiate.

Esse stesse possono essere considerate, negli edifici storici, nelle biblioteche e nei musei d'istituto come risorse anche di un turismo colto.

La concentrazione nell'area di ricerca di S.Cataldo degli istituti C.N.R. finora distribuiti in molte sedi nel centro storico (e non solo) libera contenitori edilizi che si pongono come offerta interessante per funzioni omogenee.

Il Regolamento urbanistico recepisce le intese intercorse al riguardo tra comune, Università di Pisa, Scuola Normale Superiore, Scuola S.S.U.P. S.Anna.

1.5. Il commercio nel centro storico

La crisi delle attività commerciali tradizionali nel centro è oggettiva e fortemente legata alla ristrutturazione in atto nel settore, che ha visto e vede in particolare lo sviluppo di centri commerciali di media grande distribuzione sia nelle periferie urbane che in aree extraurbane, servite dalla viabilità principale.

La crisi è particolarmente evidente per i piccoli esercizi del settore alimentare e ha quindi investito le aree in cui questi tradizionalmente si concentravano (piazza delle Vettovaglie).

Il settore, per sopravvivere, ha necessità di rispondere a tale tendenza specializzandosi a livello di qualità del prodotto offerto ed integrandosi nell'economia turistica ed universitaria.

Contemporaneamente è necessaria la riqualificazione dell'immagine e del rapporto con la qualità degli spazi e degli edifici storici in cui è ospitato.

Coerentemente con tali valutazioni si pone la decisione ormai assunta di spostare il mercato bisettimanale dalla sede in uso da anni (via S.Francesco/Buonarroti) sia per motivi di incompatibilità con le sedi universitarie (sicurezza) che a causa dei danni che infligge ai lastricati storici e che quindi si provvede, con gli atti amministrativi competenti, alla sua rilocalizzazione.

Nel centro storico sono inoltre presenti attività da considerare di eccellenza, da proteggere e sostenere.

Oltre ai musei, già citati, il Teatro, i cinema, le librerie, i negozi fortemente specializzati, attività artigiani di tradizione (restauratori di mobili, calzolai, legatorie, piccole tipografie).

Sono viceversa da indicare come incompatibili le attività superstiti di tipo artigianale pesante, come quelle a servizio dell'automobile, o industriale, peraltro in via di trasferimento in siti individuati dal RU.

6. 2. La disciplina dell'edificato e l'individuazione delle situazioni di crisi

Il RU conferma gran parte della disciplina della Variante 97 inerente l'edificato esistente, con alcune significative integrazioni.

In particolare vengono mantenuti tutte le classi edilizie (compresi tre elenchi di edifici), con una revisione normativa alla luce dei problemi gestionali incontrati e la correzione puntuale di alcune classificazioni riscontrate come erranee.

L'obbiettivo fisico generale indicato dal Piano Strutturale è la massima rimessa in congruenza morfologica dei tessuti, che nel centro storico hanno subito varie vicissitudini storiche che hanno portato a frequenti manomissioni e sfiguramenti della forma d'impianto.

Nel recepimento all'interno del Regolamento Urbanistico, il piano del Centro Storico subisce pertanto un affinamento particolare, costituito dalla compiuta individuazione delle cosiddette 'situazioni di crisi'.

Con tale dizione si intendono, oltre le realtà caratterizzate dalla permanenza di demolizioni e lacerazioni di origine bellica o i comparti produttivi dismessi o di prossima prescritta dismissione, già individuati e disciplinati nella Variante 1997, le situazioni determinate da interventi vistosamente incongrui rispetto alle regole morfologiche e formali della città storica e che il Regolamento intende riportare a maggiore congruenza, mediante la prescrizione di interventi specifici da sottoporre ad una attiva gestione amministrativa.

Dette situazioni possono essere così caratterizzate:

- assetti il cui impianto planivolumetrico determina discontinuità morfologiche con il tessuto storico circostante (risultato di sventramenti);
- ricostruzioni o nuove costruzioni post-belliche fuori scala, il cui effetto negativo sul landscape urbano è accentuato dalla presenza di volumi tecnici sovrapposti e comunque di coperture anomale;
- edifici o manufatti recenti la cui presenza impedisce la ricostituzione di coerenti aree di verde pubblico o privato o un corretto rapporto percettivo con fatti urbani salienti;
- edifici caratterizzati da forte difformità formale con l'impaginato dei prospetti storici o da erronei trattamenti superficiali (intonaci, infissi, insegnaistica incongrui).

Per ciascuna di esse è stata messa a punto una scheda descrittiva.

Non vengono invece considerate situazioni di crisi tutti gli interventi di epoche recenti che abbiano impegnato aree libere (di margine) o sostituito tessuti storici anche per effetto delle

distruzioni belliche ma che presentano carattere di organicità e assenza di relazioni dirette con i tessuti storici superstiti.

Il Piano valuta poi dal punto di vista della fattibilità, quali situazioni di crisi intende affrontare e mediante quali strumenti.

Le situazioni che implicano interventi di modifica dell'assetto planivolumetrico e sono ritenute affrontabili sono rinviate a piano di recupero, così come del resto operato con la Variante 1997, in osservanza di specifiche schede-norma. Rispetto a tale strumento, le aree, che adesso chiamiamo di trasformazione e recupero, sono modificate nel numero, e, ove confermate, riviste nei contenuti.

La norma generale relativa ai piani di recupero implicanti ristrutturazione urbanistica viene mantenuta come norma valida per gli interventi non disciplinati da scheda.

Viceversa, le schede definiscono per ciascuna situazione i contenuti dimensionali, le funzioni ammissibili, altri obiettivi e prestazioni prescritte, decidendo in termini di opportunità urbanistica generale e locale. Conseguentemente spesso i massimi di norma non vengono raggiunti, ovvero si ammette in certi casi la ricostruzione di volumi non più esistenti ma documentati come esistenti in passato.

Tutte le difformità minori -in particolare di natura superficiale- vengono colte dallo strumento e rovesciate in prescrizioni di restauro o comunque miglioramento dell'immagine. Operativamente ciò avviene associando agli immobili interessati un *file* di prescrizioni puntuali, da osservare obbligatoriamente in sede di rilascio di concessione edilizia o di provvedimento abilitativo equipollente. Tra queste occorre segnalare, per la novità, la prescrizione di interventi di "mascheratura" o *lifting* degli edifici giudicati in grave contrasto formale con l'intorno urbano storico.

Viene rivista anche la normativa sui mutamenti di destinazione d'uso, accorpando le funzioni in pochi gruppi e agevolando lo sviluppo di funzioni di ricettività turistica, purché dotate di adeguati standard di servizio. In particolare i nuovi alberghi dovranno dimostrare la disponibilità di spazi di parcheggio riservati. Tali spazi potranno essere reperiti anche fuori del centro storico, purché sia garantito il servizio navetta dei clienti a cura dell'albergo.

Viene mantenuta la normativa per "livelli di residenzialità".

6.3. La classificazione delle aree scoperte private

Uno specifico studio di approfondimento, su base storico-documentaria, corroborato da sopralluoghi di verifica ha consentito di affrontare in maniera ancora più sistematica di quanto fatto

dalla Variante di disciplina 1997, il tema delle aree scoperte private, ed in particolare dei giardini di cui la città era ricca fino alla fine dell'800 e che hanno subito nel corso del XX secolo notevoli erosioni sia nella consistenza che nella qualità.

Sulla base un approccio documentario che utilizza un imponente materiale di archivio e sulla scorta dei riscontri diretti effettuati mediante sopralluogo, le aree scoperte vengono classificate in una serie di classi di valore, cui corrispondono indirizzi normativi differenziati. In particolare esse prescrivono la conservazione del disegno e di tutti i manufatti storici della classe a).

Si distinguono:

(A - AMBITO DELLA CONSERVAZIONE)

A1) giardini di pregio storico-ambientale

Comprendono:

- i giardini superstiti di quelli documentati come esistenti alla metà '800 (pianta Van Lint)
- i giardini creati successivamente cui si riconosce, attraverso diretta valutazione del disegno e del patrimonio botanico, valore storico e/o ambientale
- le parti pavimentate scoperte connesse con i palazzi storici
- gli orti storici.

I giardini e spazi compresi in questa categoria sono identificati anche mediante un elenco nominativo, contenente i riferimenti civici e catastali.

a2- Aree verdi di pertinenza dell'edificato

Esse corrispondono ad aree verdi prive dei connotati di interesse culturale di cui al punto precedente, ma caratterizzate dalla presenza di patrimonio vegetazionale, che costituisce una risorsa ambientale da salvaguardare come fattore di qualità urbana.

(B - AMBITO DELLA QUALIFICAZIONE)

b1) aree verdi di ripristino

La documentazione di un preesistente assetto a giardini/orti eliminato da interventi di pavimentazione, nonché di parziale edificazione in contrasto con la morfologia urbana. L'eliminazione del verde è considerato un elemento di grave degrado ambientale (aggravato dalla eventuale localizzazione, al suo posto, di attività artigianali moleste) e di disturbo della qualità abitativa. Pertanto il suo ripristino ha valore strategico di reimmissione di qualità ambientale e quindi viene assunto anche come obiettivo di sostegno pubblico.

L'edificato relazionato con tale aree viene posto in salvaguardia, vale a dire non sono consentiti interventi eccedenti la manutenzione straordinaria, se non associati al ripristino del verde.

b2) aree da destinare a parcheggi e sovrastante verde pensile

Le aree pavimentate o edificate, già sistemate a verde, che si valuta non ripristinabile, sono destinate prioritariamente ad ospitare parcheggi interrati con la prescrizione di realizzare in copertura verde di fruizione individuale o collettiva.

6.4. Gli ambiti soggetti a piano di recupero

Il Regolamento urbanistico revisiona le aree di intervento complesso della Variante 1997 obbligatoriamente assoggettate a piano di recupero, ed introduce sia modifiche ad alcune delle schede d'indirizzo previgenti, che nuove schede corrispondenti a nuove perimetrazioni.

Detti ambiti sono soggette ad una pianificazione attuativa d'insieme. Nei casi di proprietà privata è richiesto il piano di recupero da proporre dai proprietari di almeno il 51% della proprietà (valutata secondo l'imponibile catastale). Nei casi di proprietà pubblica è richiesta la stipula di un accordo di programma tra Amministrazione proprietaria e Amministrazione comunale.

Sono individuate le seguenti aree di trasformazione e recupero:

1. Comparto Universitario ex-Marzotto (interno mura)
2. Comparto ex Marzotto (esterno mura)
3. Complesso attrezzature DSU, via Martiri
4. Comparto retrostante Piazza F. Del Rosso
5. Isolato Bastione Sangallo
6. Area comunale di via Pietro Gori
7. Area di via Sancasciani/B.Croce
8. Area del Laboratorio Gentili, Via S. Antonio
9. Area comunale di via della Qualquonia
10. Area di via Risorgimento
11. Complesso ex Forest di via del Giardino
12. Area di via Garibaldi nord
13. Piazza dei Facchini - aree pubbliche
14. Piazza dei Facchini - edifici privati
15. Isolato definito dalle Via Trieste, Nicola Pisano, Risorgimento, Magenta corrispondente al Laboratorio Guidotti S.p.A.
16. Ricostruzione di rudere in via Gereschi
17. Ricostruzione di rudere in via B.Croce
18. Ricostruzione di rudere in via Toselli
19. Area della Cittadella/Stampace
20. Comparto universitario di via S.Maria
21. Comparto universitario di San Zeno
22. Largo Ciro Menotti
23. Area via delle Trincere
24. Area del Cottolengo, via Mazzini
25. Zona piazza delle Vettovaglie

26. Museo di S.Matteo

27. Complesso degli Arsenali Medicei/S.Vito

1. Comparto Universitario ex-Marzotto (interno mura)

La scheda aggiorna le previsioni inerenti il comparto universitario ex-Marzotto. Operativamente appare opportuno tenere disgiunte le porzioni interna ed esterna alle mura dell'ambito già individuato al n.19 della Variante '97, proprio per tenere conto dell'avanzamento del recupero dei contenitori industriali da parte dell'università e favorire gli ultimi interventi.

Nella porzione interna alle mura è necessario procedere ad un ripristino della riconfigurazione del corpo E (ex centrale termica del complesso), in parte amputata, ed alla integrazione del corpo ex-Cral, oggi separato e distante anche come forma architettonica, nel complesso universitario, con destinazione a spazi di studio e ritrovo per studenti. Allo scopo viene localizzata una specifica volumetria, dalla quota finora non utilizzata dal piano di recupero pregresso ed ormai scaduto.

Una serie di percorsi pedonali di uso pubblico dovranno legare questa parte a quella esterna alle mura, nell'ambito di una continuità di fruizione pubblica, interessante anche come alternativa di mobilità ai percorsi tradizionali.

2. Comparto ex Marzotto (esterno mura)

La scheda descrive il nuovo assetto che potrà determinarsi sulla base delle nuove intese intercorse tra comune, Gea, l'Università e l'Arpat sulla porzione esterna alle mura dell'ambito ex-Marzotto¹³

Esso prevede la demolizione degli immobili ex APSA di via Emanuele Filiberto e dei corpi restrostanti l'Arpat e la costruzione di un nuovo edificio di n.3 piani fuori terra, parallelo alla via Filiberto, da destinare a segreterie studenti e servizi universitari vari. Un ampio parcheggio sottostante, accessibile mediante una piccola viabilità derivata dalla via V.Veneto, offrirà sosta in misura esuberante rispetto allo standard della L.122/89.

In superficie sono previsti solo stalli per la sosta di cicli e motocicli.

L'intervento dell'Università determinerà la realizzazione di un parco pubblico continuo dal largo S.Zeno alla via S.Francesco, implicando l'acquisizione di una proprietà terza, ed una serie di sistemazioni a verde indicate nella scheda di riferimento, compreso il recupero delle esistenti vasche, e la creazione di punti di ristoro.

La riapertura di tutte le porte murate esistenti nella mura permetterà un sistema di relazioni incrociato, sia nord-sud, che est-ovest.

3. Complesso attrezzature DSU, via Martiri¹⁴

¹³ già individuato: in parte alla scheda 19, in parte alla scheda 2 della Variante '97

L'area interessata presenta un elemento di forte crisi individuabile nell'edificio della Mensa Universitaria di via Martiri che nei primi anni 70 sostituì una vecchia fabbrica di pinoli.

L'edificio non solo determina la rottura della continuità morfologica della via, ma anche esercita un effetto di contrasto dal punto di vista architettonico, per le proprie forme e soprattutto per i materiali metallici impiegati per le strutture ed i tamponamenti, soggetti a rapido invecchiamento.

Nell'ottica del passaggio da un sistema di somministrazione pasti centralizzato ad un sistema organizzato su di una pluralità di punti-mensa, eventualmente riferiti ad un punto-produzione ancora centralizzato, si ritiene possibile un intervento di riorganizzazione complessiva che comprenda la demolizione dell'edificio e la sua sostituzione con un altro rispettoso del modello morfologico della strada e delle forme architettoniche circostanti (e quindi in materiale murario) ancora con contenuti riferiti al DSU, ivi compresa la residenza.

Dalla parte opposta della strada, il complesso principale di attrezzature, oggetto in questo momento di intervento per la realizzazione di un polo didattico universitario, in sostituzione delle palestre del CUS presenta anch'esso esigenze di miglioramento e riordino dell'assetto, anche se di minore rilevanza dal punto di vista pubblico.

La scheda definisce una ipotesi di riordino morfologico che, tra l'altro incrementa le relazioni est-ovest tra i dormitori della Scuola Normale Superiore e l'attuale Mensa.

4. Comparto retrostante piazza F. Del Rosso¹⁵

Si prevede la ricostruzione degli edifici ruderizzati, con destinazione residenziale e la realizzazione di un percorso verde aderente alle mura urbane, da piazza del Rosso a via del Bastione, inclusivo dell'area circostante il Bastione del Barbagianni.

Le dotazioni di parcheggi pertinenziali ai sensi della L.122/89 sono prescritte in garage interrato. Il volume di reimpiego è stabilito pari al volume esistente incrementabile fino al 50% del volume delle serre.

5. Isolato Bastione Sangallo

La scheda prevede sostanziali innovazioni rispetto a quella previgente, che consistono: nella previsione di demolizione delle palestre regionali ed altri manufatti contermini e nella realizzazione di un parcheggio interrato di due piani.

Si prevede il restauro dei resti del Piaggione e delle buche del grano superstiti e la ricostruzione della parte mancante dei Tre Palazzi e dell'ex-Questura.

¹⁴ Nuova scheda

¹⁵ Scheda riformulata

6. Area comunale via Pietro Gori

Si conferma la scheda previgente, precisando che l'intervento dovrà determinare la conservazione e piena valorizzazione della ex chiesa di S.Bernardo e del tessuto medievale adiacente, da mantenere nella disponibilità pubblica, e dell'edificio tardo ottocentesco sulla via del Carmine e dovrà riorganizzare radicalmente i manufatti ove hanno sede varie attività comunali, e riqualificare il rapporto scuola-via Gori.

7. Via Sancasciani

Si modifica il perimetro della scheda previgente, andando ad includere le scuole comunali e provinciali di via Sancasciani/B.Croce.

Si prevedono: un intervento di riqualificazione del plesso scolastico, che comprende la demolizione dei corpi accessori, la realizzazione di un parcheggio interrato di uno-due piani, la successiva ricostruzione di corpi di servizio con vario contenuto. Si prevede la trasformazione del comparto privato in servizi per le scuole, in particolare palestre.

8. Area del Laboratorio Gentili, via S.Antonio

Viene modificato il contenuto della scheda previgente, introducendo la prescrizione della demolizione senza ricostruzione di tutti i manufatti industriali realizzati nel cortile interno e la prescrizione della realizzazione di un parcheggio sotterraneo di almeno un piano entro terra, con sovrastante terrazzo-giardino.

Il parcheggio dovrà soddisfare prioritariamente le esigenze degli appartamenti risultanti dal recupero negli edifici storici posti sul perimetro della proprietà e attestanti le via S.Antonio, A.Mario, Mazzini, sono ammesse eccedenze di capacità di sosta, da gestire come offerta di posti-auto pertinenziali per le residenze esistenti nel quartiere e prive di garage.

9. Area comunale di via della Qualquonia

Si conferma sostanzialmente il contenuto della scheda previgente, con integrazioni.

Si prescrive la demolizione del manufatto prefabbricato posto in angolo tra la via S.Paolo e la via della Qualquonia e la successiva ricostruzione di un edificio di n.2 piani fuori terra, da destinare a servizi e residenza pubblica.

10. Area via Risorgimento

Si conferma integralmente la scheda previgente.

11. Complesso di via del Giardino (ex Forest)

Si modifica il perimetro dell'area d'intervento, escludendo le parti che non presentano particolari esigenze trasformative.

Si conferma la possibilità di demolizione globale del complesso e successiva ricostruzione, in quanto necessaria per dare accoglienza a funzioni residenziali, ordinarie o speciali, incompatibili con l'attuale tipologia edilizia. In riferimento a tale ipotesi, si dettano prescrizioni sulle altezze di ricostruzione sulle tre strade su cui l'area si affaccia e sulla realizzazione di un parcheggio interrato, di capienza anche eccedente il fabbisogno interno.

Si ammette inoltre una ipotesi alternativa di intervento con recupero edilizio del complesso ex-industriale per utilizzazioni pubbliche. Si precisa che essa non configura previsione espropriativa.

12 Area via Garibaldi nord (ex Fonderia FONDAC)

Si conferma integralmente la scheda previgente cui ha fatto seguito un piano attuativo adottato.

13. Piazza dei Facchini - aree ed edifici pubblici¹⁶

La rottura morfologica determinata dalla costruzione del Palazzo dei Telefoni di Stato, a cavallo della seconda guerra mondiale costituisce una delle più evidenti situazioni di crisi rilevabili nel centro storico di Pisa. Il RU assume l'obiettivo del riordino della morfologia urbana, premessa di un riscatto dal degrado latente della zona e che risulta possibile solo mediante un intervento pesante sull'edificio ex Telecom, ora di proprietà comunale.

Si prevede la demolizione dell'edificio ex Telecom, e la sua successiva ricostruzione a parità di volume, ma con arretramento del fronte est e con la realizzazione di un ampio piano interrato in parte sotto il suolo pubblico.

La scheda prevede inoltre la ricostruzione della continuità edilizia lungo la via Toselli e quindi ricomprende la ricostruzione su suolo pubblico in aderenza al rudere oggetto della scheda n.18.

La destinazione delle ricostruzioni è residenziale, con possibilità di utilizzazioni per fondi commerciali al piano terra o di uffici privati al piano terra ed al piano primo.

L'insieme degli interventi succintamente descritti dà luogo a due piazze urbane comunicanti, di forma controllata e che dovranno conseguentemente essere pavimentate ed arredate in coerenza con i nuovi assetti.

¹⁶ Nuova scheda.

14 Piazza dei Facchini (proprietà SECI)

Si conferma integralmente la scheda previgente, in quanto il conseguente piano di recupero è in corso di attuazione.

15. Isolato definito dalle vie Trieste, N.Pisano, Risorgimento, Magenta.

Si conferma la scheda previgente, con la seguente integrazione:

“Limitatamente al sub-comparto b) è ammessa la destinazione a sedi di Università e di Ricerca”

16. Ricostruzione di rudere in via Gereschi

Si conferma integralmente la scheda, in quanto il conseguente piano di recupero è in corso di attuazione.

17. Ricostruzione di rudere in via B.Croce

Si conferma integralmente la scheda, in quanto il conseguente piano di recupero è in corso di attuazione.

18. Ricostruzione di rudere in via Toselli

Si modifica il contenuto della scheda, in quanto il piano di recupero è ormai scaduto. Si prescrive la ricostruzione fedele dell'edificio demolito dalla guerra, in particolare con lo stesso numero di piani e con il vincolo di consentire la ricostruzione in aderenza al fronte ovest.

19. Area della Cittadella-Stampace

L'area della Cittadella è destinata a qualificarsi come parco di connessione tra importanti istituzioni museali. Come già indicato dalla previsioni del PRG previgente, condizione della piena riqualificazione dell'area e della sua corretta fruizione pubblica è l'eliminazione della viabilità di attraversamento che lega la via Bonanno ed i lungarni al ponte. Quest'ultimo, in condizioni statiche non perfette, può inizialmente essere ridotto a percorrenza pedonale e ciclabile, connettendo così in tal senso l'area della Cittadella con l'area di piazza San Paolo a ripadarno. Successivamente, quando le condizioni finanziarie lo consentiranno, si potrà procedere alla demolizione del ponte, di tipo stradale, e la ricostruzione del ponte pedonale-ciclabile nella posizione storica fortificata, cioè tra l'edificio della Cittadella e la porzione di mura antistante lungo fiume.

20 Comparto universitario di via S.Maria

Si conferma integralmente la scheda previgente, in quanto il conseguente piano di recupero è in corso di attuazione.

21. Comparto universitario di S.Zeno

Si conferma la scheda previgente, con la prescrizione integrativa di realizzare una continuità di verde di uso pubblico fino all'area comunale (delle scuole) lungo il lato interno delle mura urbane, come da cartografia.

22. Largo Ciro Menotti¹⁷

Il RU affronta il tema del risarcimento della ferita inferta alla morfologia del Borgo Stretto dall'intervento del Piano di Ricostruzione.

Esso, a causa di una serie di diritti acquisiti nella ricostruzione, non può assumere i caratteri del mero restauro ed in fondo il largo è una dotazione di spazio la cui utilità è da considerarsi acquisita.

La previsione è dunque quella di richiudere il fronte sul Borgo, ripristinando la continuità del porticato.

23. Via delle Trincere¹⁸

L'area è attualmente caratterizzata da un inaccettabile rapporto tra manufatto monumentale storico (l'Acquedotto Mediceo) e costruzione recente a contenuto commerciale e per uffici che ha tra l'altro coperto il canale demaniale dei Molini per un lungo tratto.

L'ipotesi trasformativa prevede l'arretramento dell'edificazione dalla via San Francesco, anche con interventi di demolizione e ricostruzione, così da determinare uno spazio misurato verso la via pubblica che valorizzi la percezione dell'acquedotto. Si prevede inoltre la rinaturalizzazione del canale. Le destinazioni previste sono commerciale al piano-terra e residenziale al primo piano.

24. Area del Cottolengo, via Mazzini¹⁹

L'istituzione presente si caratterizza per una impossibilità di scambio di relazioni con la città. Il sito impegnato è viceversa centralissimo e contiene un'ampia area verde -residuo dello storico giardino Pesciolini - che meriterebbe di essere restituita alla pubblica fruizione. Pertanto la scheda prevede interventi di parziale ristrutturazione degli assetti edilizi che determinino una complessiva permeabilità dell'area, in una ipotesi di riconversione d'uso per servizi pubblici o residenze speciali.

¹⁷ Nuova scheda

¹⁸ idem

¹⁹ idem

La destinazione delle ricostruzioni è residenziale, con possibilità di utilizzazioni per fondi commerciali al piano terra o di uffici privati al piano terra ed al piano primo.

Con l'insieme degli interventi succintamente descritti si dà luogo ad una vera e propria piazza, di forma controllata e che dovrà conseguentemente essere pavimentata ed arredata in coerenza con i nuovi assetti.

25. Zona piazza Vettovaglie

La scheda esprime una serie articolata di obiettivi, il cui insieme costituisce un programma di riqualificazione integrato della zona che ospita il tradizionale mercatino ortofrutticolo.

Esso comprende la ricostruzione dell'elemento d'angolo in piazza delle Vettovaglie nei termini di cui alla scheda previgente, il ripristino di una percorrenza pubblica a tergo dell'hotel Victoria, la riqualificazione del manufatto dei servizi di piazza Sant'Omobono.

Vengono inoltre espressi indirizzi coordinati per la riqualificazione delle facciate.

26. Museo di S.Matteo

Si rinvia al programma approvato d'intesa tra comune, SBAAAS, Università, che prevede il trasferimento del Dipartimento di Storia delle Arti ed una serie di interventi di completamento del museo.

27. Complesso degli Arsenali Medicei/S.Vito

Si rinvia al programma approvato d'intesa tra comune, SBAAAS, Università, che prevede la riconversione del complesso come sede universitaria e museo.

Il progetto-Mura

Il progetto urbano che mira alla costituzione di una continuità di verde di pubblica fruizione lungo le Mura urbane (possibilmente, ma non sempre, da ambo i lati) e che ha già visto alcuni elementi di attuazione, viene reinquadrato mediante una sequenza di schede di indirizzo riferite ai singoli comparti omogenei in cui esso si articola.

In particolare alcuni di tali comparti sono già compresi nelle schede di trasformazione-recupero sopra descritte.

parte terza - Le periferie

Il sistema di previsioni di RU discende da una serie di analisi ulteriori -rispetto a quelle effettuate in sede di predisposizione del PS - di una serie di componenti qualitative e quantitative del sistema insediativo.

Esso è stato affrontato dal Regolamento secondo porzioni -in genere multiple di Utoe - riconoscibili dal punto di vista, soprattutto, della percezione sociale, il che si ritiene agevoli anche la comunicazione e la comprensione delle scelte effettuate. Tali porzioni vengono di seguito anche denominate quartieri, senza alcun riferimento, peraltro, a concetti di natura amministrativa.

Le analisi svolte hanno riguardato segnatamente:

- *la struttura degli spazi pubblici*
- *la qualità dei tessuti*
- *la distribuzione delle funzioni*
- *l'accessibilità*
- *i rapporti con le infrastrutture (barriere)*
- *le qualità "verdi" del quartiere.*

Le risultanze delle analisi hanno consentito di mettere in evidenza da un lato problemi, o situazioni di crisi, da risolvere, e dall'altro valori (storici, insediativi, ambientali) da tutelare.

Nella esposizione dei problemi e valori individuati e delle risposte messe in campo dal piano per ciascuna porzione urbana si segue la sequenza di studio/pianificazione effettivamente svolta.

7. Pisa Sud

7.1 S.Giusto/S.Marco (Utoe 27-28)

Il sistema insediativo del quartiere appare assai eterogeneo: le preesistenze rurali sono ancora leggibili, per quanto aggredite da fenomeni trasformativi di scarsa qualità, ad esse si è intrecciata una produzione edilizia recente con caratteristiche morfologiche distanti e che ha determinato incremento del disordine insediativo e perdita o riduzione dei requisiti di qualità ambientale propri del primo sistema insediativo (relazioni tra le corti e la retrostante campagna).

Nel primo Novecento il quartiere si sviluppa in senso residenziale, con servizi pubblici, secondo modelli di riconosciuto valore culturale. Nel secondo dopoguerra, assieme ad insediamenti di spiccato carattere popolare, si realizza la spina di via dell'Aeroporto, tentativo isolato di strutturazione forte e moderna del quartiere che peraltro mantiene caratteristiche funzionali dominanti di tipo residenziale.

In anni più recenti si realizzano completamenti interstiziali e periferici che non modificano la struttura urbana né aggiungono qualità alcuna, assieme ad interventi di servizio significativi (scuole, centro sociale e, ultimissimo, un centro commerciale), che però non determinano la creazione di un centro riconoscibile.

Permane, come caratteristica diffusa, anche se non dovunque, un significativo rapporto casa-orto.

Le analisi svolte hanno consentito di individuare quali *valori insediativi* da salvaguardare:

- l'edificato storico, preurbano, distinto in conservato ed alterato non irreversibilmente
- l'edificato della periferia consolidata
- le regole insediative di alcuni villaggi popolari (unitarietà di linguaggio, consistenza del verde pubblico, ecc.)
- alcune realizzazioni recenti
- il sistema ortivo
- il verde pubblico.

I principali problemi appaiono conseguenza delle attuali condizioni di particolare chiusura del quartiere da parte di barriere infrastrutturali (impianti ferroviari, superstrada, aeroporto).

E' stata poi individuata una condizione di criticità – peraltro comune alla gran parte delle porzioni urbane - che corrisponde alla generale insufficienza dei parcheggi, unita *alla* (e spesso causa *della*) difficoltà di circolazione veicolare.

Infine, l'azione recente diretta alla creazione di servizi sociali, che pure ha prodotto anche qui risultati tangibili, non ha realizzato esiti urbanisticamente organici, né luoghi di identificazione sociale e di concentrazione funzionale significativi.

Per ridurre i difetti rilevati, il RU propone:

- la modifica (incremento) del sistema di relazioni interne, con riferimento anche alla mobilità pedonale e ciclabile;
- la razionalizzazione (chiarificazione) del sistema funzionale, in particolare della distribuzione dei servizi sociali;
- interventi sulla forma urbana;
- l'introduzione di standard di verde, parcheggi, attrezzature in misura da soddisfare l'obiettivo fissato dal PS;

di seguito meglio descritti.

Connessioni con le altre parti di città

Attraverso il dimagrimento del fascio ferroviario, si prevede la realizzazione, lato sud, di una strada "di gronda", capace di servire gran parte dell'attuale viabilità, soprattutto quella con andamento nord-sud. La connessione della nuova strada è prevista a nord/ovest del quartiere, attraverso un sottopasso al sistema ferroviario, con la via C.Battisti. Ad est la viabilità si riconnette con il cavalcaferrovia di S.Ermete.

Con queste trasformazioni la via Montanelli viene ricondotta ad un traffico meramente interno al quartiere, in coerenza con le sue caratteristiche strutturali.

Si prevede il mantenimento del sovrappasso carrabile che porta in piazza Giusti e quindi in via dell'Aeroporto, potenziandolo mediante il raddoppio delle rampe di accesso lato nord (vedi progetto speciale Stazione) e svincolando la rampa lato sud con una rotatoria nei confronti della viabilità di gronda.

Si prevede il mantenimento della passerella pedonale di via Pilla.

A sud si tratta di riformare lo svincolo con la superstrada, sia riducendo il consumo di territorio che esso determina, sia eliminando il "gancio" di connessione di via Pardi, morfologicamente incongruo e tale da impedire la realizzazione di una vera e propria centralità di quartiere. In ogni caso si ritiene che la connessione tra aeroporto e quartiere sia da confermare per un complesso di ragioni nella via dell'Aeroporto, anche in considerazione del limitatissimo traffico di attraversamento con origine/destinazione nell'aeroporto stesso.

Per superare l'attuale condizione di intasamento di ogni spazio in conseguenza della sosta pendolare diretta al centro è stato previsto un parcheggio scambiatore in adiacenza all'Aurelia (e al relativo svincolo della Fi-Pi-Li) ad ovest della ferrovia ma con possibilità di realizzare una fermata del treno stazione-aeroporto, che porterebbe i pendolari in stazione e di qui alle altre future fermate del sistema ferroviario locale in corso di studio (vedi paragrafo 2.1).

All'interno del quartiere si prevedono solo nuovi limitati tratti stradali, nella zona occidentale prossima alla via Quarantola, ove sono collocati gli impianti sportivi (da potenziare).

In generale, lo sviluppo ed il miglioramento delle relazioni interne al quartiere viene affidato ad una rete di percorsi pedonali e ciclabili che uniscono i "cuori di servizio" degli isolati. Questo sia per l'esigenza di non consumare altro territorio, sia per la considerazione che non esiste un traffico automobilistico significativo interno (come origine-destinazione) al quartiere, sia perché la viabilità esistente, intasata dalle auto in sosta (regolare o meno) non offre spazi idonei a pedoni e ciclisti.

Riordino del sistema dei servizi

Oltre l'implementazione dell'accessibilità tramite una rete di percorsi pedonali e ciclabili, si prevede il consolidamento di un numero definito di aree di servizi pubblici, ai quali si ipotizza in certi casi l'associazione di servizi privati. Essi costituiscono elementi nodali della struttura fisica e punti centrali del sistema funzionale del quartiere. In particolare, la dismissione dell'attuale via Pardi consentirà di sviluppare la principale centralità prevista nel quartiere, non più attraversata da una viabilità di scorrimento, ma collocata nel verde e resa accessibile tramite un reticolo di percorsi pedonali/ciclabili.

A tergo della scuola media Marconi si prevede un'area di parcheggi pertinenziali (ai sensi dell'art.9 L.122/89) con sovrastante verde attrezzato. Le norme d'intervento, inoltre, dovranno incentivare la realizzazione di altre aree di parcheggi del medesimo tipo, dirette ad eliminare la sosta selvaggia, senza indurre ulteriori edificazioni (per garages) di tipo disordinato.

Il progetto di sistema del verde

Le analisi svolte hanno consentito di allestire una tripla mappatura delle qualità (biologica, paesaggistica, antropica) dell'intero quartiere, che a sua volta costituisce una guida o riferimento orientativo per qualsiasi ipotesi di trasformazione. Da tale strato conoscitivo sono derivate le decisioni di non frazionare ulteriormente con nuove viabilità il sistema ortivo occidentale, cui viene riconosciuto il valore fondamentale di costituire l'area di compensazione naturale del quartiere, e quelle di rispettare) certi assetti ortivi interni (non coinvolgendoli nemmeno nelle previsioni di verde pubblico).

Le scelte di progetto individuano un sistema anulare di verde continuo (in parte a fruizione

collettiva, in parte no) lungo le facce interne della ferrovia e della superstrada.

Riqualificazione del sistema insediativo

Oltre alle operazioni di "ristrutturazione" diffusa del quartiere, è stato affrontato il tema della disciplina degli insediamenti esistenti finalizzato alla loro complessiva riqualificazione. L'approccio finora svolto ha consentito di individuare:

1. gli ambiti nei quali i brani di tessuto insediativo preurbano sono ancora ben riconoscibili e possono essere efficacemente governati da un sistema normativo riferito alla conservazione o al restauro-rispristino (sia morfologico che architettonico);

2. gli ambiti che hanno subito trasformazioni strutturali dequalificanti, che possono essere corrette con il ricorso ad un piano attuativo che preveda forme di compensazione edificatoria, finalizzate alla coerenza morfologica;

3. gli ambiti per quali l'entità delle trasformazioni in allontanamento dalla morfologia d'impianto è tale da non consentire ipotesi realistiche del tipo di quelle sopra descritte;

4. gli ambiti di periferia consolidata con le regole del villaggio popolare, che si ritengono dotati di valori insediativi da tutelare anche (o soprattutto) nel caso di privatizzazione;

5. gli ambiti di periferia consolidata con le regole delle lottizzazioni residenziali primo '900, che si riconoscono come dotati di valori insediativi e culturali da tutelare;

6. gli ambiti della periferia recente, generalmente realizzati con lottizzazioni residenziali, privi sia di valori insediativi che di condizioni di degrado o disordine urbano (disvalori). Per essi si prevedono ordinariamente, nell'apparato previsionale del RU, elementi di riqualificazione dello spazio pubblico (creazione di aree verdi, di marciapiedi, di aree di parcheggio definite) e operazioni di completamento, quali edificazione nei lotti liberi, ampliamenti o sopraelevazioni in determinate condizioni. Solo in casi particolari, o quando la posizione di detti ambiti nel contesto urbano induce ad ipotesi di forte trasformazione strutturale si procede, previa verifica della attendibilità della stessa, alla individuazione di comparti di trasformazione prescritta regolamentata da piano attuativo (di tipologia da definire);

7. gli ambiti nei quali la presenza di edifici od altre forme di impianto preurbano o di urbanizzazione del primo '900 è marginale o completamente assente e che non presentano un assetto discendente da un progetto di urbanizzazione coerente, ma risultano realizzati secondo la formula del completamento/riempimento.

Detti ambiti corrispondono normalmente al luogo di minima della qualità insediativa.

Per le scelte di piano valgono le considerazioni svolte al punto precedente, con l'avvertenza che l'esigenza di fare ricorso a piani attuativi di trasformazione/riqualificazione in questi casi risulta

molto più frequente, ma può presentare contenuti anche relativamente limitati, quali la creazione di percorsi, di aree di parcheggio, di sistemazioni a verde collettivo, e anche la demolizione e ricostruzione con diversa sagoma planivolumetrica di singoli edifici.

Il piano intende bloccare il processo di riempimento-completamento, vale a dire la edificabilità attribuita su base particellare/catastale, che è stata lo strumento principale per lo scardinamento della struttura insediativa storica e per la formazione di un sistema insediativo disordinato e privo di qualità. L'operatività edilizia viene incanalata nelle seguenti azioni:

- operazioni strategiche di ristrutturazione urbana (progetto stazione; progetti nodali locali) mediante piano attuativo;

- operazioni di ripristino morfologico o di ristrutturazione/riqualificazione locale (vedi ambiti ai punti 2, 6, 7) mediante piano attuativo;

- operazioni di cauto completamento degli ambiti di cui al punto 6, effettuabili con concessione edilizia individuale;

- operazioni di recupero individuale effettuabili con concessione edilizia diretta (ambiti 1, 3, 4, 5).

Elenco delle aree di trasformazione:

27.1 Via Pardi - S.Giusto

27.2 Zona ferroviaria - S.Ermete

27.3 Ex Fabbrica Pinoli - S.Marco

27.4 Piano di Zona - S.Marco

27.5 Via Quarantola (ex Liquigas)

Piani attuativi confermati

- P.P. Area Cappuccini - S.Giusto

- P.P. Area per servizi via Pardi

-Pdr Immobiliare 3P.

Per i temi della riqualificazione diffusa del verde pubblico e privato, si veda il *piano del verde* allegato al presente RU.

L'Utoe n.28 (aeroporto) corrisponde alle previsioni di sviluppo dell'infrastruttura aeroportuale, regolate dal Master Plan, strumento che esula dalle competenze del RU.

7.2 Porta Fiorentina -La Cella (Utoe 29-24)

L'Utoe comprende realtà urbane con diverse connotazioni.

La zona della stazione ferroviaria, i tessuti d'impianto ottocentesco, ricostruiti ad alta densità nel dopoguerra, tra la ferrovia e viale Bonaini, l'area dell'ex stazione Leopolda, il borgo di porta Fiorentina (via Cattaneo), la zona caratterizzata da insediamenti popolari di via Sempione, l'area destinata ad insediamenti produttivi e commerciali della Cella, l'area golenale.

La spina edilizia di viale Gramsci costituisce l'episodio urbano di maggiore densità, che si deve al Piano di Ricostruzione, e contiene una concentrazione di uffici, alberghi, residenze, esercizi commerciali. L'enorme divario tra domanda ed offerta di parcheggi sia pertinenziali che pubblici porta a considerare l'area come saturata ed il suo carico urbanistico non incrementabile.

Per quanto riguarda i parcheggi di scambio con il nodo ferroviario, si prevedono risposte nell'Utoe n.27.

Anche i tessuti compresi tra questa prima zona e via Cattaneo risultano saturi, sia pure a minore densità. Anche qui il RU prevede il blocco di ogni possibile incremento di carico insediativo.

La zona dell'ex Stazione Leopolda, resa libera da qualche anno dalla presenza del tradizionale mercato ortofrutticolo, è già oggetto di un programma di interventi per la riqualificazione degli edifici e degli spazi, diretto a creare un centro di attività culturali di interesse anche superiore al quartiere. Questa prospettiva è stata inserita nel Contratto di Quartiere di Porta Fiorentina approvato dal C.E.R. ed in corso di attuazione, che coinvolge, con il correlato piano di recupero, anche altre realtà private, di cui si prevede il riordino, anche con interventi di trasformazione dell'assetto morfologico, i cui obiettivi sono: la creazione di spazi pubblici protetti, di parcheggi pubblici e pertinenziali (anche a disposizione di residenze preesistenti) la creazione di nuova residenza, anche speciale (per studenti) il rinnovo di alcune attrezzature d'interesse pubblico, come la chiesa, e di attrezzature private.

Lo stesso piano di recupero interessa le aree del comparto di via Sempione, in cui prevede interventi di riqualificazione dello spazio pubblico e delle pertinenze private (garages ed orti) ed anche limitati interventi di riordino della viabilità.

Il RU fa proprio il suddetto piano di recupero.

Le aree golenali della Cella (Utoe 24) sono coinvolte nella previsione di parco fluviale ed ancor prima nel piano di messa in sicurezza del fiume dal rischio di esondazione, assieme alle aree poste a sud della previsione di sviluppo dell'Ospedale di Cisanello. Di esse si è già trattato al paragrafo 5.5.

Piani attuativi che si confermano:

- * Piano di recupero (contratto di quartiere) Porta Fiorentina
- * Piano Particolareggiato area della Cella

7.3 Sant'Ermete - Putignano (Utoe 30-32)

I risultati delle analisi svolte evidenziano un sistema insediativo di cui sono ancora dominanti i connotati originari, dati da una distribuzione lineare dell'edificazione lungo assi viari storici che mantiene in parte significativa un rapporto diretto con le aree agricole. L'edificazione recente, viceversa, ha il carattere prevalentemente di piccoli condomini con relazioni esterne limitate al semplice disimpegno lotto-strada.

Non è presente una vera e propria strutturazione dello spazio pubblico, in quanto sono assenti piazze. I luoghi di aggregazione sono i circoli delle associazioni, presenti nelle due entità distinguibili, anche in termini di appartenenza psicologica (S.Ermete e Putignano), cui corrispondono due chiese (e due campanili!), due cimiteri, due scuole (elementari, mentre la media è solo a Putignano).

S.Ermete è caratterizzato come struttura insediativa sia fisica che sociale dalla presenza di un grande villaggio popolare. Inoltre esso si pone come porta di accesso alla città dalla via Emilia (antica strada consolare di relazione territoriale).

Putignano presenta invece i caratteri più di un paese, con una identità più marcata e radicata. Il plesso scolastico è più ricco, il circolo Arci più grande e sono presenti attrezzature sportive mancanti a S.Ermete.

Putignano è peraltro divisa in due dalla ferrovia Pisa-Firenze, con un passaggio a livello con tempi di chiusura lunghi. E' presente un'area produttiva in via di dismissione: la Fiammiferi Lavaggi (a nord della ferrovia).

Tra S.Ermete e Putignano è presente l'area del grande deposito ferroviario, che, assieme ad aree semiagricole circostanti, si pone come mera lacuna territoriale. A nord di questa, l'area commerciale, solo in parte realizzata, della Cella (inizialmente pensata per concessionari auto e simili).

La porzione territoriale considerata presenta limiti precisi costituiti dalle barriere infrastrutturali della ferrovia Pisa-Collesalveti, a ovest, e della via Fagiana Nuova, ad est.

La superstrada Firenze-Pisa ha determinato, a sud, una linea di demarcazione forte che taglia il territorio agricolo spezzandone le relazioni interne, i cui effetti sono mitigati in misura del tutto trascurabile dai sovrappassi realizzati con geometrie innaturali, sia come tracciato che come profilo.

Il RU individua, come *valori insediativi* da salvaguardare:

- l'edificato storico, preurbano, distinto in: conservato ed alterato non irreversibilmente
- l'edificato della periferia consolidata
- le regole insediative del villaggio popolare di S.Ermete (unitarietà di linguaggio, consistenza del verde pubblico, ecc.)
- il sistema ortivo
- il verde pubblico.

Come problemi emergenti sono stati individuati:

- gli effetti barriera e gli impatti determinati dal sistema infrastrutturale perimetrale, costituito da:
 - la ferrovia Pisa-Collesalvetti
 - la ferrovia Pisa-Firenze
 - la superstrada
 - la viabilità principale (SS.Tosco-Romagnola);
- le situazioni critiche dal punto di vista del carico urbanistico, quali mancanza di parcheggi, difficoltà di circolazione veicolare e/o pedonale.

Il RU persegue gli obiettivi di:

- modifica (incremento) del sistema di relazioni interne, con riferimento anche alla mobilità pedonale e ciclabile;
- razionalizzazione (chiarificazione) del sistema funzionale, in particolare della distribuzione dei servizi sociali;
- miglioramento della forma urbana;
- introduzione di previsioni di standard di verde, parcheggi, attrezzature in misura soddisfacente l'obiettivo di PS.

Riordino e miglioramento del sistema viario

Si propongono per ora solo limitate modifiche alla viabilità:

- rinunciato alla ipotesi di una nuova viabilità dalla via delle Bocchette alla via Ximenes, ove sono collocati gli impianti sportivi e le scuole già progettata da FS come alternativa al passaggio a livello di via dell'Arginone, in quanto eliminerebbe la condizione di calma del polo di servizi, si prevede peraltro la chiusura fisica dello stradello che collega la stessa via Ximenes con la via Fagiana vecchia di Ospedaletto e che, nonostante la sezione ristretta, viene utilizzato da un consistente numero di automobilisti per raggiungere da Putignano l'area produttiva; viceversa si

prevede la realizzazione di un collegamento più adeguato del quartiere con la via Fagiana attraverso la zona produttiva ovest (privata) di Ospedaletto, mediante una breve connessione della viabilità interna con la via dell'Arginone (e da questa ai sovrappassi della Fi-Pi-Li)

- un ulteriore miglioramento delle relazioni interne al quartiere viene affidato ad una rete di percorsi pedonali e ciclabili che si disimpegnano dal tracciato viario principale e connettono tra loro le aree di servizio e le centralità.

Il riordino del sistema dei servizi

Partendo dalla attuale sedimentazione storica, si individuano centralità da confermare, potenziare e sviluppare in termini morfologici e da connettere tramite il sistema di percorsi di cui sopra:

- il cuore dei servizi di Putignano sulla via Ximenes
- la zona di incrocio tra la via Emilia e la via Putignano-S.Ermete, di cui si indica uno sviluppo in senso “centrale” con modeste trasformazioni fisiche.

Il RU prevede inoltre la creazione di una polarità minore in area adiacente la chiesa di S.Ermete, sulla via Putignano-S.Ermete.

Il RU dà atto che l'area della fabbrica di fiammiferi Lavaggi è stata fatta oggetto di un piano di recupero in variante al PRG previgente, che prevede una complessiva riconversione e riconfigurazione dell'area, che, oltre ad ospitare ancora attività produttive leggere, conterrà residenze, servizi, spazi collettivi, aree verdi e parcheggi, con una ricaduta benefica sull'abitato di Putignano sia dal punto di vista delle attività economiche che della qualità insediativa.

Il progetto di sistema del verde

Dalle analisi svolte sono derivate le scelte di non frazionare ulteriormente con nuove strade il sistema agricolo-ortivo posto tra gli insediamenti e la superstrada, sistema cui viene riconosciuto il valore fondamentale di costituire l'area di compensazione naturale del quartiere, e quelle di rispettare (non coinvolgendoli, nemmeno nelle previsioni di verde pubblico) certi assetti ortivi interni.

Appare opportuno lo sviluppo del verde pubblico adiacente al deposito ferroviario fino alla via S.Ermete-Putignano.

Per quanto attiene la fascia filtro boscata lungo la superstrada prevista dal PS, si ritiene di limitarla ai frequenti rilevati dei sovrappassi, per non introdurre una ulteriore barriera, tenuto conto che la strada è praticamente a quota campagna e distante dagli insediamenti, per cui non si ritiene necessaria la creazione di una barriera acustica.

La riqualificazione del sistema insediativo

Valgono le medesime considerazioni metodologiche svolte per il quartiere di S.Giusto-S.Marco.

Anche qui si intende bloccare il processo di riempimento-completamento, determinato dalla edificabilità attribuita su base particellare/catastale che è stato lo strumento principale di scardinamento della struttura insediativa storica e di formazione di un sistema insediativo privo di qualità.

Si prevedono, come operazioni strategiche di trasformazione urbana:

- il completamento, con modifiche, dell'area commerciale della Cella e la sua relazione viaria con i quartieri ad ovest e con il quartiere posto a sud della ferrovia;
- la riqualificazione dell'area centrale dei servizi di Putignano, con creazione di una vera e propria piazza, sulla scorta del concorso di idee espletato dalla Circostrizione, con il patrocinio del comune;
- la realizzazione del parco della golena d'Arno. I contenuti dell'assetto dell'area dipendono dalle necessità, ai fini della regimazione idraulica, non ancora del tutto chiarite. Si è peraltro prefigurata una ipotesi di scavo che mantenga la leggibilità dei segni geografici che la caratterizzano. Anche nella ipotesi di scavo che distruggerebbe tutto il patrimonio vegetazionale dell'area, potrebbero essere mantenute delle presenze sportive, limitate ai campi scoperti. Pertanto le necessità di spogliatoi, magazzini e simili, vanno spostate all'esterno della golena e si ritiene che possano essere posizionate nell'area Lavaggi.

Aree di trasformazione

30.1 Putignano- via Pisacane

Piani attuativi confermati

* PEI n.8 - S.Ermete (Utoe 30)

* P.P.area via Ximenes

*Pdr Area Lavaggi

La salvaguardia della cintura agricola

La campagna compresa tra gli insediamenti di Putignano ed Oratoio e la Superstrada svolge una funzione importante di equilibrio ambientale, come spazio per l'agricoltura del tempo libero.

Il RU la classifica come zona agricola-periurbana, per salvaguardarne la integrità da erosioni indotte dalla vicinanza del sistema insediativo.

7.4 Riglione-Oratoio (Utoe 31)

I due nuclei, ormai privi di soluzione di continuità edificatoria, presentano caratteristiche morfologiche e insediative diverse.

Riglione

Riglione presenta una struttura morfologica più forte, riconoscibile nella doppia spina edificata lungo la via Fiorentina vecchia, che ne avvalorava l'origine più commerciale ed industriale che agricola, cui si sono nel tempo (tra le due guerre) aggiunte schiere residenziali che non ne hanno contraddetto, ma semmai rafforzato il senso e che solo gli sviluppi recenti, nella logica del completamento, hanno sminuito ma non ancora ribaltato. La chiesa è situata in una posizione di limite con la campagna e non partecipa della morfologia del borgo.

Non è presente una vera piazza civica. L'aggregazione sociale avviene nella strada (vecchia Fiorentina) o nell'ampio circolo ARCI.

Di rilievo la posizione di arroccamento sull'argine della vecchia fornace e delle abitazioni ad essa connesse o generate dal percorso di barca per Cisanello.

Due occasioni di trasformazione di rilievo sono state offerte recentemente dal piano di recupero della ex-fornace Pampana, e dal piano di zona PEEP dell'area posta a ponte tra la via vecchia e la via nuova Fiorentina:

- il piano di recupero della fornace, che tra l'altro prevede il mantenimento di alcuni elementi di archeologia industriale (vecchio forno Hofmann) mira alla realizzazione nell'area di una forte centralità (piazza con edifici residenziali, commerciali e per uffici) con un corredo di parcheggi e di verde, ivi compreso un ampio tratto di golena;

- nell'area PEEP, assieme alle residenze, previste in congruenza tipo-morfologica con le preesistenze, è prevista la realizzazione di un parcheggio accessibile dalla via Fiorentina nuova, che può fungere anche da piccolo parcheggio di scambio per l'accesso alla città, o da parcheggio terminale per l'accesso ai servizi del borgo di Riglione o all'area sportiva di Oratoio.

Il RU individua un'unica altra area di trasformazione nell'area del circolo L'Avvenire, molto centrale, ove, assieme al mantenimento e miglioramento qualitativo delle dotazioni ricreative e sportive, prevede la realizzazione di uno spazio pubblico, con qualificazione di piazza verde.

Per il resto, il Ru si limita a disciplinare normativamente la conservazione e la riqualificazione dell'esistente.

Oratoio

Al contrario di Riglione, il nucleo di Oratorio presenta una morfologia d'impianto rurale, caratterizzata da una viabilità meandriforme imperniata sulla piazza della chiesa. L'edificato rurale

si presentava, nella parte più centrale, con caratteristiche di continuità di edifici di bordo-strada, che presentavano frequenti varchi ai terreni agricoli retrostanti. Nella quasi totalità dei casi in tali spazi interni, accessibili attraverso porticati, sono stati realizzati edifici di abitazione multipiano, con totale distruzione del senso complessivo.

Inoltre, su tutti i lati sono stati aggiunti, con pseudo lottizzazioni o con completamenti, edifici di forma e dimensioni stravolgenti. La viabilità recente non presenta alcun miglioramento rispetto a quella storica. Il risultato è un agglomerato residenziale privo di forma e di logica.

Nella parte terminale est è stata realizzata, sempre incoerentemente, una vasta area sportiva che serve anche il vicino borgo di Riglione, praticamente privo di altre attrezzature sportive pubbliche.

Il RU, alla luce degli interventi recenti che hanno appesantito il sistema insediativo abbassandone la qualità, non prevede ulteriori sviluppi insediativi.

Si prevede solo l'ampliamento dell'area sportiva esistente al limite est dell'insediamento.

Aree di trasformazione

31.1 Circolo l'Avvenire, via Vecchia Fiorentina, Riglione

Piani attuativi confermati

- * PEI n.10 - Riglione
- * PdR Fornace di Riglione

8. Pisa Est

8.1 L'insieme delle previsioni

La periferia orientale della città si compone sostanzialmente di due grandi ambiti: quello della città formatasi prima del PRG - e da esso arricchita di funzioni e portata ormai a conclusione morfologica - e la parte di vera e propria espansione urbana prodotta dal Piano, che si conclude con l'insediamento ospedaliero in prossimità dell'ansa dell'Arno, attualmente in pieno sviluppo.

Il primo ambito, incluso dal PS nelle Utoe nn.4 e 5, presenta una strutturazione urbana ormai compiuta, con qualche eccezione locale, e quindi modesti margini di modificabilità; nel secondo, inquadrato dal PS nell'Utoe n.7 e n.8 si concentrano le maggiori previsioni trasformative del piano attuale.

Il secondo ambito è il risultato della gestione di basso profilo operata del piano Piccinato, di cui costituiva la principale scelta urbanistica.

In particolare, la gestione degli anni '70-'80 ha prodotto grappoli di insediamenti residenziali ad alta densità e bassa qualità non solo insediativa (scarsità di attrezzature, di parcheggi, di verde significativo) ma anche edilizia collocati liberamente su un territorio che della matrice rurale storica portava segni importanti. Solo in tempi più recenti all'edilizia abitativa (privata e di PEEP) si sono aggiunti servizi scolastici o di altra natura, anche di interesse urbano (grande distribuzione, sedi Aci, Pubblica Assistenza, uffici) che si sono in particolare concentrati nell'insediamento direzionale commerciale denominato Centro Direzionale.

La forma d'insieme appare dunque in larga parte compromessa, così come la funzionalità della porzione urbana, che soffre soprattutto la lacerazione inflitta da una viabilità con caratteristiche extraurbane, gravata da volumi intensi di traffico, che l'attraversa centralmente.

Tra il primo ambito (della periferia consolidata) ed il secondo (della espansione urbana prodotta dal PRG), il PS individua, con l'Utoe n.6 una zona di calma, classificata area di connessione, ove la prevalenza di aree inedificate, in parte supportata dai vincoli cimiteriali, viene considerata risorsa ambientale da salvaguardare, di rilevanza urbana complessiva.

Vediamo più puntualmente le risposte di RU alle tematiche evidenziate.

8.2 Pratale-S.Michele (Utoe 4 e 5)

In questa porzione urbana sono distinguibili, come ha fatto il Piano strutturale, un'unità territoriale organizzata come un insieme di lottizzazione residenziali intorno a sporadiche attrezzature (Pratale) e un'altra che ha seguito diverse modalità di sviluppo, condizionate da consistenti preesistenze preurbane (insediamenti, struttura viaria) e che si è caratterizzata per un crescente insediamento di attrezzature (facoltà universitarie, Palazzo dei Congressi, insediamenti

direzionali e commerciali) appoggiati sostanzialmente sull'asse viario via Matteucci-Cisanello e sulla sua trasversale Nenni-Luzzatto.

Ambedue gli ambiti sono stati considerati dal PS sostanzialmente saturi ed affetti da problemi di natura circolatoria.

La localizzazione, al limite tra le due Utoe ed a confine con S.Giuliano, della grande area di ricerca CNR, con le procedure brevi dell'art.81 DPR 616/77, ha determinato la creazione di una forte polarità attrattiva interna ad un contesto urbano denso, i cui effetti sulla mobilità saranno misurabili pienamente solo a seguito dell'entrata in funzione della struttura, ma hanno già portato gli enti locali ad assumere iniziative importanti, come la localizzazione e realizzazione del grande parcheggio scambiatore (o attrattore) di via di Pratale, e la realizzazione della viabilità di collegamento tra la via Calcesana e la via di Mezzana, cioè tra la nuova struttura e l'ospedale di Cisanello.

Nelle more di definizione del RU si è pervenuti ad una intesa tra comune, ARDSU, Uffici Finanziari dello Stato, per la realizzazione, nell'area demaniale di S.Cataldo antistante l'area CNR, di un insieme di strutture pubbliche, destinate ad ospitare tutti gli uffici del futuro ministero dell'Economia, la sede amministrativa dell'Azienda Regionale, nonché la sede della Guardia di Finanza e relativa Caserma. Detta intesa viene trasfusa in scheda di trasformazione di RU.

Il previsto intervento rappresenta un sacrificio urbanistico ampiamente compensato da effetti benefici sostanziali sull'equilibrio d'uso del centro storico e che consentono di avere la disponibilità di contenitori edilizi utili a dare risposta a programmi di razionalizzazione di funzioni universitarie e di miglioramento della qualità e della quantità dell'offerta turistica, che interessano sia la zona della Cittadella, che le Logge di Banchi e l'edificio UTE di via Ceci.

Al prevedibile incremento di carico urbanistico nella zona, dovrà essere risposto con una adeguata dotazione di parcheggi pertinenziali e relazionali interni all'area, e con la destinazione delle altre aree inedificate circostanti a verde e parcheggi anche a gestione privata.

In questo quadro si ritiene opportuno prevedere la possibilità di completamento del nuovo sistema viario realizzato a servizio del nuovo parcheggio scambiatore di via del Brennero, costituito da un tratto viario parallelo alla porzione ovest della via di Pratale e dalla direttrice viaria della Fontina destinata a diventare nel futuro una piena alternativa alla via del Brennero nelle relazioni con S.Giuliano- Lucca, innestato con la precedente con uno svincolo a rotatoria. Il Ru prevede quindi il completamento della direttrice viaria di disimpegno della via di Pratale, fino al punto di vincolo costituito dall'Acquedotto Mediceo, impegnando parte della superficie del parcheggio di via di Pratale, che appare assolutamente eccessivo rispetto alle possibile domanda di utilizzo.

Piani Attuativi previgenti (utoe 5)

- PEI 12 - via Cisanello
- PEI 13 - edificio via Rosellini
- Centro Direzionale (area a servizi di interesse pubblico)
- P.P. Area Vigili del Fuoco

Aree di trasformazione

4.1 Area via Garibaldi (utoe 4)

5.1 Area via Luzzatto

5.2 Area Baldacci - via S.Michele degli Scalzi

8.3 Cisanello (Utoe 6,7,8)

L'ambito corrispondente alle Utoe nn.7 e 8, che di seguito chiameremo di Cisanello, è interessato da due importanti previsioni di trasformazione, di livello urbano:

- quella relativa al completamento della realizzazione del nuovo ospedale policlinico, ad ovest della viabilità che accede dal ponte alle Bocchette
- quella relativa alla creazione, nelle aree centrali, di una concentrazione di servizi urbani e di un parco centrale.

La prima appartiene anche al PRG previgente, di cui costituisce un obiettivo strategico, collegato alla dismissione dalla funzione sanitaria del complesso di S.Chiera, adiacente la piazza del Duomo, di cui costituisce la necessaria premessa. Il RU recepisce l'intesa già intercorsa tra Comune, Azienda Ospedaliera e Università per l'assetto dell'area, che definisce l'ambito di trasformazione, l'accessibilità, altre condizioni al contorno e la principale distribuzione volumetrica interna.

La seconda area di trasformazione, centrale, comprende il comparto a nord della via di Cisanello, fino alla chiesa della Sacra Famiglia.

Per motivi operativi, di gestione degli interventi, essa viene articolata in due comparti soggetti a distinte schede norma, la n.7.5, posta più a nord, e la n.7.6, più a sud. Completano il quadro della trasformazione le schede n.7.3 (area in angolo tra via Frascani e via Pungilupo, destinata ad impianti sportivi) e n.7.4 (area da ambo i lati di via Paradisa, destinata a residenza e verde pubblico).

L'obiettivo della trasformazione, individuato dal PS e sviluppato dal RU è quello di andare alla realizzazione di un cuore di servizi pubblici e privati, con ampia dotazione di parcheggi e spazi verdi, che possa assurgere, per qualità delle funzioni e degli spazi, a secondo centro urbano, capace di vivificare l'intera periferia orientale e di competere per qualità, con realizzazioni di analogo contenuto, di livello europeo.

Per raggiungere tali risultati lo schema progettuale messo a punto, con valore di indirizzo rispetto al piano attuativo comunque necessario, parte dalla riconsiderazione dei rapporti della viabilità principale con il quartiere, assumendo un primo principale obiettivo nella riduzione del suo effetto di barriera e divisione del quartiere in comparti non comunicanti (se non in termini veicolari) viste sia le caratteristiche fisiche (dimensionali e di finitura dell'infrastruttura) che il suo ruolo funzionale e quindi i forti volumi di traffico supportati.

Il ripristino delle connessioni a livello terreno viene ottenuto mediante la creazione di una tratta interrata della strada centrale e la realizzazione di una copertura artificiale di connessione principalmente pedonale.

Nell'attuale area agricola interclusa si prevede il posizionamento del complesso dei servizi pubblici e privati che connoterà il centro urbano, comprensivo di funzioni quali gli Uffici Giudiziari, la sede della Provincia, uffici comunali.

Non essendo eliminabile ma solo eventualmente riducibile (con provvedimenti sullo schema viario generale) il carico di traffico sulla via di Cisanello, ed il conseguente carico inquinante sull'ambiente (rumore, inquinamento dell'aria, pericolo) si è considerato opportuno prevedere un sistema di protezione (rilevato sistemato a verde) dell'area interna destinata a costituire il parco centrale di Cisanello. Sul versante orientale dell'area viene prevista la localizzazione di una struttura di servizio pubblico (in prima istanza: il palazzo di Giustizia) che sviluppa il suo resede, da utilizzare per parcheggi nel verde, anche verso nord.

Sull'asse del percorso pedonale, che superando la via di Cisanello metterà in relazione i servizi già presenti sul suo lato meridionale (centro commerciale e sede provinciale ACI) con la zona della chiesa della Sacra Famiglia e del circolo Arci, si viene a disporre anche la previsione di strada pedonale con servizi commerciale e pubblici di via Frascani, che rappresenta la parte di livello ed interesse locale (interno al quartiere) della trasformazione.

Essa ingloba le previsioni del piano particolareggiato dell'area per servizi di quartiere (1s) di via Frascani, già approvato da parte del consiglio comunale, in attuazione del PRG previgente.

A tergo della parete ovest della via Frascani si prevede un insediamento residenziale, a maglia larga. La conclusione a nord dell'asse pedonale è costituita dall'area a verde sportivo.

Ulteriori più modeste aree di trasformazione interessano il comparto posto a sud della viabilità centrale, che presenta un tessuto ormai più fittamente edificato ed assestato, fatto oggetto di recenti varianti urbanistiche (come quella per l'insediamento abitativo per studenti di via di Parigi) e quindi minori margini di libertà di intervento.

In adiacenza della sede ACI si prevede un'area per strutture ricettive (a tergo del nuovo distributore di carburanti, area 7.7), mentre alle spalle della sede ACI è previsto un piano di zona per edilizia economica e popolare (area 7.8).

Verso la via di Parigi si prevede un'area residenziale privata destinata a tipologie unifamiliari (area 7.9).

A sud del quartiere si prevede la realizzazione della parte settentrionale del parco fluviale.

Tale parco, la cui concreta definizione e realizzazione è subordinata al chiarimento del ruolo che possono avere le attuali aree golenali ai fini della regimazione idraulica del fiume Arno, viene dal RU fatto oggetto di una scheda di indirizzo – al pari degli altri parchi previsti dal PS – che fissa i principali criteri di assetto, che dovranno essere applicati nella progettazione specifica successiva.

La necessaria connessione pedonale-ciclabile tra la sponda nord del parco (e quindi il quartiere di Cisanello, con i suoi servizi) ed i quartieri meridionali di Putignano (e relativa area di parco golenale) e di Riglione può essere realizzata oltre che con passerelle pedonali ciclabili ex-novo che il Ru localizza in corrispondenza del vecchio passo di barca di Riglione e in corrispondenza della chiesa di San Michele degli Scalzi, anche con un'opera a basso costo, costituita da una struttura integrativa al ponte delle Bocchette, su un piano ribassato, il cui ingombro sia compreso nello spessore dell'impalcato del ponte, che metta in relazione i due argini contrapposti (oggi piste-ciclabili).

Nella porzione est del quartiere sono previste due aree di trasformazione, destinate ad attenuare il carattere troppo omogeneamente residenziale della zona e ad offrire servizi privati di supporto allo sviluppo dell'adiacente polo ospedaliero: l'area n. 7.1 (via S.Biagio) e l'area n.7.2 (via M.Lutero) ambedue destinate a servizi privati ivi compresi quelli ricettivi.

Il RU si preoccupa inoltre di garantire la conservazione delle strutture insediative preurbane che in questa zona avevano caratteristiche di ville suburbane e ville-fattorie, quali villa Laura, villa Tealdi, il complesso della fattoria delle Torri, i complessi edilizi di via S.Biagio, garantendone anche, per quanto ancora possibile un rapporto corretto con il contesto.

Aree di trasformazione

6.1 Parco Urbano di connessione

6.2 Sede Comando Provinciale CC.

7.1 Via S.Biagio

7.2 Via Pungiluppo

7.3 Via Paradisa

7.4 Via Bargagna

7.5 Parco Centrale

7.6 Via delle Torri

7.7 Via Puglia

Piani Attuativi

(Utoe 7)

- PEI 11 - Via Norvegia
- PP Area a servizi via Frascani

Per i temi della riqualificazione diffusa del verde pubblico e privato, si veda il *piano del verde* allegato al presente RU.

9.Pisa Nord

9.1 Porta a Lucca (Utoe 9,10,11)

Le specificità storiche e morfologiche del quartiere

A differenza delle periferie meridionali, formatesi su consistenti preesistenze preurbane, la periferia settentrionale si sviluppa in questo secolo su una struttura agricola rarefatta, in conseguenza di recenti bonifiche e quindi poco condizionante le successive trasformazioni.

Il quartiere di porta a Lucca si forma dunque come periferia urbana, soprattutto sulla base di alcune lottizzazioni private, a partire dalla seconda metà degli anni 1920 che si impernano sulla preesistente viabilità di connessione territoriale, non in aderenza alla città murata, ma, caso anomalo, a distanza da essa (oltre la via Lucchese) a causa della permanenza di condizioni di malsania ambientale delle aree più prossime (che resteranno di proprietà pubblica).

La prima lottizzazione - che darà il carattere 'signorile' al quartiere - è la lottizzazione per gli impiegati sulla proprietà Mana che determina una maglia viaria molto ampia, che descrive isolati al cui perimetro si dispongono tipologie abitative unifamiliari nel verde (quartiere delle 'palazzine').

Il cuore dei grandi isolati rimane ineditato.

Solo in un momento successivo si sviluppa la zona 'cuscinetto' tra la lottizzazione 'delle palazzine' e la città murata, porzione ad ovest della via Luigi Bianchi, ove si localizzano strutture di servizio pubblico, quali lo stadio (arena Garibaldi), il grande complesso di edilizia residenziale pubblica di via Rindi, e di via Piave, le scuole di via Contessa Matilde.

Nel dopoguerra si completa lo sviluppo del quartiere, tramite una seconda lottizzazione Mana, ad est della precedente e a nord della via Lucchese, la creazione della scuola militare di paracadutismo in adiacenza di questa, gli interventi più di completamento del comparto compreso tra la via del Brennero (aperta negli anni '40) e la via Lucchese stessa.

Infine negli anni più recenti si verifica l'insediamento di impiantistica sportiva del CUS ad ovest della via del Brennero, la sostituzione dell'industria farmaceutica Opoterapico di via Contessa Matilde con un insediamento residenziale, vari completamenti sia di natura abitativa che di servizio, anche in direzione nord.

Dal punto di vista funzionale, il quartiere dunque presenta una concentrazione di funzioni di servizio nella sua porzione meridionale, mentre le altre sono a netta dominante residenziale. Esso sconta la presenza di funzioni importanti dal punto di vista della generazione di flussi come la scuola militare e lo stadio mentre risulta privo di luoghi di aggregazione. Tale non può dirsi

propriamente l'intervento recentissimo di via di Gello che ha visto la contrastata realizzazione, secondo previsioni ed indirizzi propri del precedente PRG, di un'area commerciale intensiva in una strada già in partenza asfaltata.

A nord la cesura con la campagna è netta, per non dire brutale, per la mancanza di relazioni storiche tra l'edificato e lo spazio agricolo ineditato.

A questa condizione si è sopperito con l'approvazione del PEEP, area n.1, in corso di realizzazione, che prevede un completamento della maglia viaria e della morfologia edilizia e la realizzazione di una corona di verde anche attrezzato con servizi a chiudere il margine settentrionale.

Il RU si preoccupa di salvaguardare le qualità insediative esistenti sottoponendo a discipline conservative le seguenti tipologie insediative:

- sistema dei villini (edifici ed aree a giardino)
- villaggi unitari (tipologie insediative a corte e a schiera, e relative aree a giardino)
- edifici storici di servizio.

Il quartiere viene poi fatto oggetto di una serie di previsioni trasformative diffuse.

Considerato che con una recente variante al PRG è stata prevista la dismissione della Cabina Primaria Enel attualmente posta in via Lucchese, in prossimità della via del Brennero e la sua ricostruzione arretrata a nord della zona sportiva, con eliminazione di alcuni tralicci e del relativo elettrodotto aereo in area urbana, il RU completa tale processo prevedendo un'area di trasformazione nell'area destinata ad essere dismessa e in parti dequalificate adiacenti (un autolavaggio ed attività artigianali) oltre ad aree verdi dequalificate, da riportare ad area verde attrezzata con servizi per il tempo libero;

Altre aree di trasformazione individuate sono:

- l'area Gea (comprensiva del distributore, della centralina ENEL ecc.) da riportare a residenza ordinaria con limitata presenza commerciale ed un parcheggio collettivo;
- l'area destinata al parco sportivo di via del Brennero, articolata nella parte universitaria ed in quella privata, con diverse modalità di utilizzazione descritte in scheda;
- le aree, a destinazione mista (per servizi urbani ed attrezzature universitarie) poste ad est della via del Brennero (fino al canale dei Molini) in adiacenza al parcheggio scambiatore di via del Brennero;
- l'area terminale nord del medesimo comparto, ove si prevede l'ampliamento di una esistente struttura produttiva e la cessione di un'ampia area a parco;

- alcune aree di modesta dimensione, nella zona ovest del quartiere, ove si prevede una limitata edificazione privata residenziale legata alla realizzazione di standard urbanistici pubblici.

elenco aree di trasformazione

9.1 Area via L.Bianchi

10.1 Area - via Lucchese/via del Brennero (ENEL)

10.2 Area Cristalspecchi - via del Brennero (1)

10.3 Area per servizi ed attrezzature urbane – via del Brennero (2)

10.4 Parco Urbano Sportivo - via del Brennero

11.1 Area via Biduino

11.2 Area via Gobetti

piani attuativi confermati (Utoe 10,11)

* PP area a servizi via di Gello

* P.P. Cabina primaria ENEL

* PEI area n.1- via Baracca

9.2 Corona Esterna Settentrionale (Utoe 12)

La spaziatura tra l'aggregato urbano ed il confine comunale settentrionale, dato dal Fiume Morto, è considerata dal PS una risorsa territoriale ambientale da salvaguardare nelle sue caratteristiche agricole, contrastando qualunque ipotesi di espansione urbanizzativa, che non sia legata ad esigenze primarie infrastrutturali o di attrezzature pubbliche.

In piena conformità col PS, il RU prevede la porzione su territorio pisano della viabilità tangenziale nord-est, destinata a collegare la SS.Aurelia con la Provinciale Calcesana raccogliendo una serie di percorsi viari radiali di connessione tra la città ed il territorio, ormai in parte urbanizzato del comune di S.Giuliano.

L'insediamento di servizi della Figuretta (Telecom) viene considerato compiuto ed il relativo PP ormai esaurito nella sua efficacia.

L'episodio urbano dei Passi, frutto di una concezione sbagliata e superata dei villaggi popolari autosufficienti, che di fatto ha significato emarginati dalla vita sociale urbana, viene mantenuto nelle sue dimensioni storicamente acquisite, con una modesta integrazione a livello di aree sportive.

Più ad ovest sono presenti le attrezzature cimiteriali e di depurazione di cui con recenti iniziative di Variante al PRG si è inteso garantire condizioni di operatività adeguate e che il Ru recepisce.

A sud di tale comparto attrezzato è previsto il parco archeologico (e sportivo), comprensivo di una nuova viabilità di accesso al nuovo parcheggio scambiatore di via Pietrasantina, di cui la scheda definisce le principali caratteristiche prestazionali.

aree di trasformazione

12.1 Parco urbano di via Pietrasantina/S.Iacopo

9.3 Gagno-Campaldo (Utoe n.13)

Nel comparto compreso tra la ferrovia per Genova e quella per Lucca sono presenti insediamenti poveri e di bassa qualità, espressione di una condizione tipica dei margini urbani.

In particolare sono distinguibili:

una zona a forte caratterizzazione come insediamento popolare (Gagno), una zona residenziale privata anch'essa 'economica' (più prossima alla sottopasso di via Pietrasantina), una zona più spostata verso il Cimitero, ove si sono mescolate residenze con attività produttive, il tutto in un quadro abbastanza disordinato.

Questo comparto risente molto della vicinanza con l'area di massima attrazione turistica di piazza del Duomo.

A tale condizione si deve l'avvenuta scelta di realizzare il più grande parcheggio scambiatore di Pisa in via Pietrasantina/S.Iacopo.

Il PEEP '95, in corso di realizzazione, ha poi inteso innestare nel quartiere di Gagno un nuovo insediamento di ERP di qualità superiore, sia come concezione tipologica che come dotazione di aree pubbliche e verde.

Nelle more di messa a punto del RU è stata approvata una variante al PRG per consentire l'insediamento della Croce Rossa Italiana e dei suoi servizi, collegati con le attività di protezione civile, nella zona più prossima a via di Campaldo, che il RU traduce in specifica scheda-norma.

Il RU prende atto delle scelte già assunte, le porta a compimento, prevedendo, per l'area di Gagno, un'area di trasformazione a contenuto prevalentemente residenziale, con gli obiettivi morfologici di ridare ordine agli insediamenti esistenti e definire il margine settentrionale e l'obiettivo sociale di assicurare un mix di funzioni e di rompere l'eccessiva omogeneità sociologica degli abitanti.

Piani attuativi confermati

* PEI area n.5

Aree di trasformazione

13.1 Via di Gagno

13.2 CRI –Campaldo

13.3 Area artigianale a servizio del cimitero

10.Pisa Nord-Ovest

10.0 Generalità

Con l'eccezione del territorio compreso nell'Utoe n.15, che viene trattato in questa sede per ragioni di contiguità topografica, ma appartiene al sistema centro urbano, la porzione urbana posta ad est della città storica ed a nord dell'Arno è caratterizzata, oltre che dall'esistenza di alcuni attraversamenti infrastrutturali (SS.Aurelia, ferrovia tirrenica) da una edificazione sostanzialmente rada, a bassa densità e con tipologia prevalentemente basse (con le dovute eccezioni) intervallata da ampie lacune di campagna superstite, e si conclude, verso il Parco Naturale con gli insediamenti specialistici per l'ippica. Il contesto ambientale è di particolare interesse paesaggistico nella parte nord, ove i terreni della bonifica di Campaldo risultano sostanzialmente liberi da edificazione e consentono di godere la visione incomparabile del panorama delle Apuane.

Essa viene trattata dal RU come area di grande pregio paesaggistico avvalorato dalla presenza del vincolo paesaggistico di legge.

Pertanto il piano si misura con le situazioni locali di crisi, cercando di risolverle e/o mitigarle, in particolare nel rapporto con il contesto ambientale, da parte di attività produttive o speciali in essere.

Le quantità edificatorie messe in campo dal RU sono di norma destinate a completare disegni rimasti incompiuti e a riordinare morfologie locali.

10.1 L'area cuscinetto di via Bonanno-stazione di S.Rossore (Utoe 15 e 14)

Una prima Utoe è quella compresa tra il limite urbanistico del centro storico (via Bonanno) e la ferrovia. Si tratta di un'area cuscinetto ormai satura, caratterizzata oltre che da insediamenti residenziali d'impianto primo-novecentesco, dal grande complesso universitario di Ingegneria.

Le residue valenze trasformative riguardano la riconversione dell'area ex-SITA di via C.Cammeo, peraltro avviata a soluzione in attuazione del PRG vigente così come recentemente modificato con la variante per la rilocalizzazione delle aziende dei pubblici servizi.

L'area interclusa tra le linee ferrate per Lucca, Viareggio, Roma ed occupata in parte dalla stazione FS di S.Rossore (Utoe 14) è complessivamente considerata come area specialistica per la produzione di servizi.

10.2 Le aree comprese tra l'Aurelia e la ferrovia, dall'Arno al viale delle Cascine (Utoe 16)

Obiettivo primario del PS, recepito dal RU ma che deve trovare anche altri efficaci momenti di gestione operativa è la liberazione delle aree oggi impegnate dall'Esercito (Caserma Bechi Luserna) e la loro attrezzatura come principale porta o meglio porto turistico della città storica.

Per il momento il RU indica una generica destinazione a verde (oltre alla viabilità già descritta nella parte generale) che va considerata del tutto provvisoria, in attesa della compiuta definizione dei contenuti d'uso - riferibili comunque alle attrezzature turistiche e per il tempo libero, e da integrare con le vicine attrezzature sportive comunali e private - che contribuiscano a determinare la fattibilità dell'operazione di trasferimento auspicata.

L'altro tema territoriale emergente nell'Utoe è quello della destinazione dell'area a sud del viale delle Cascine e a est dell'Aurelia, nota come Area Scheibler.

L'area svolge ancora, in quanto inedita e condotta ad agricoltura, nonostante le alterazioni inflitte al paesaggio dalla realizzazione dei laboratori di Ingegneria, una funzione importantissima di inquadramento paesaggistico dell'immagine dei massimi monumenti cittadini (complesso Battistero, Duomo, Campanile), una sorta di ultima finestra.

Il PS ha già operato la scelta strategica di dichiararla area di connessione verde, ove sono ammesse attività a contenuto edificatorio pressoché nullo.

Il RU procede in tale direzione localizzando all'estremità est, lungo la ferrovia, un'area destinata a verde pubblico attrezzato, che trovare una forte motivazione nei recenti importantissimi ritrovamenti archeologici inerenti il porto pisano dell'antichità.

Si prevede inoltre il completamento del sistema dei laboratori universitari in allineamento con gli edifici già realizzati.

Si prevedono infine altri elementi di riassetto delle aree attestanti su via A.Pisano, in parte già decisi in vigore del PRG.

Aree di trasformazione

16.1 Via A.Pisano/via Gabba

Piani attuativi confermati

* piano di lottizzazione Ninfea, via A.Pisano

10.3 Le aree a nord del viale delle Cascine (utote 17)

I territori interessati sono il risultato della bonifica di Campaldo, tuttora funzionante a scolo meccanico.

La parte ad est dell'Aurelia è caratterizzata dalla presenza di un polo produttivo, in parte interessato da fenomeni trasformativi.

Già in vigore del PRG si è operata negli anni scorsi una variante che ha consentito l'approvazione di un piano di recupero per la riconversione a funzioni commerciali, direzionali e produttive avanzate, oltre che in parte residenziali, dell'area industriale del Colorificio Toscano.

Più recentemente sono emerse, da un lato le volontà di ampliamento e riorganizzazione produttiva dell'azienda Cemes, recepite mediante una specifica variante al PRG, e quella di sostanziale conferma degli assetti e dei cicli produttivi dell'altra grande realtà produttiva: la Kimble.

Di qui l'esigenza per il RU di prendere atto della sopravvivenza di un comparto produttivo, che viene classificato PQ1.

Contemporaneamente il RU prende atto della valenza turistica della zona (prossima sia alla città d'arte, da una parte, che all'entrata di S.Rossore nel Parco Naturale, dall'altra) e quindi prevede l'implementazione e la razionalizzazione dell'attuale campeggio e la realizzazione di un'area attrezzata per la sosta camper.

Infine il RU prevede la trasformazione ed il riordino dell'area in parte impegnata da attività artigianali, e comunque dequalificata, più prossima all'Aurelia (via Fasanna), con possibilità di riconversione residenziale.

Ad ovest dell'Aurelia, il processo di urbanizzazione residenziale avviato in pendenza del PRG negli anni '60 viene ritenuto pericoloso e quindi da bloccare allo stadio già raggiunto.

Le uniche possibilità espansive previste riguardano funzioni di interesse pubblico:

- * la clinica privata S.Rossore

- * il complesso diruto di villa Madrè, di cui si prevede la ricostruzione, nei limiti dell'assetto e delle dimensioni precedenti le distruzioni belliche, con destinazione ad attrezzatura ricettiva e servizi privati.

Aree di trasformazione

17.1 Villa Madrè

Piani attuativi confermati

- * PR Colorificio Toscano.

10.4 Barbaricina (Utoe 18, 19, 20)

La porzione di insediamento considerata presenta evidenti caratteristiche di separatezza dal corpo urbano principale. Esse sono conseguenza:

- della frattura costituita dalla SS.Aurelia sia per la sua morfologia extraurbana che per il traffico di attraversamento che essa è costretta a sopportare;
- della crescita di un nucleo insediativo pre-urbano, legato alla agricoltura ed alla tradizione più che secolare dell'ippica;
- degli sviluppi residenziali del dopoguerra prevalentemente sotto forma di villaggi intensivi (CEP) ed estensivi a giardino (V.St.Gobain).

Tali connotati, e la sua posizione di margine occidentale, verso i territori agricoli poi inclusi nel parco regionale, hanno dato a questa zona caratteri paesaggistici di interesse formalmente riconosciuto (con decreto ai sensi della L.1497/39) confermati ed accentuati in tempi recenti (Del. C.R.T. 296/88).

Questo ha comportato, anche in parallelo allo sviluppo di una domanda residenziale di qualità, una crescente considerazione dell'area dal punto di vista dell'appetibilità insediativa.

Il recente Piano di zona per l'edilizia economica e popolare ha già definito in termini progettuali compiuti e soddisfacenti il tema di maggiore trasformazione: la risposta alla domanda abitativa di massa, con soluzioni che integrano il villaggio CEP, senza determinare perdite dell'identità dei luoghi.

Le scelte locali del RU sono dunque:

1. di conservazione ed implementazione delle qualità ambientali presenti, ovvero dei caratteri paesaggistici, legati alla storia dei percorsi fluviali (paleoalvei), ai ricchi patrimoni vegetazionali ed architettonici delle scuderie storiche, molto più che alla qualità non particolarmente eccelsa del tessuto insediativo individuale;

2. di valorizzazione dell'attività più autentica e peculiare della zona: l'ippica, che si lega alle attrezzature di S.Rossore, alla qualità dei terreni, e costituisce una vera e propria risorsa culturale locale; al riguardo nella normativa viene introdotta per la prima volta, la possibilità di svolgere attività ricettive di supporto;

3. di cauto completamento del sistema insediativo, abitativo e di servizio, laddove esso mostra evidenti aspetti di non-conclusione o punti critici, nel rispetto dell'enunciato n.1.

In particolare è in itinere un piano attuativo del PRG che prevede la realizzazione di impianti sportivi privati all'estremità nord-orientale del villaggio St.Gobain.

Il RU prevede il definitivo completamento del Villaggio St.Gobain in termini di servizi e di residenza.

Per il completamento del fronte est (lato fosso Tedaldo) del villaggio si definisce una apposita scheda-norma per un'area di trasformazione a contenuto residenziale pubblico (PEEP) comprensiva della realizzazione di una piazza pubblica. Sul fronte opposto si prevede il completamento delle attrezzature parrocchiali e la realizzazione di un insediamento residenziale privato.

Lungo la via delle Lenze, bloccata nei suoi incongrui sviluppi residenziali secondo le modalità del completamento, si prevede un intervento di recupero di una scuderia dismessa Oroblù per la realizzazione di un insediamento abitativo di qualità nel verde.

Si prevede altresì una viabilità di aggiramento della via Rook, con connessione tra via Due Arni (all'attacco con il CEP e via delle Lenze) che consentirà anche una nuova accessibilità ai servizi sociali presenti e di previsione.

Aree di trasformazione

18.1 Area via Caduti del Lavoro (1)

18.2 Area via Caduti del Lavoro (2)

19.1 ex scuderia Oroblù

Piani attuativi confermati

* Piano Particolareggiato area a verde sportivo via Caduti del Lavoro (utoe 18)

* PC Scuderia Club Ippico (utoe 18)

* PEI N.7 - CEP (utoe 19)

* PC Sole Lesima (Utoe 20)

* PC Bianchi Galeno (Utoe 20).

11. Porta a Mare - La Vettola - S.Piero

11.1 S.Giovanni al Gatano (Utoe 25)

Il principale problema di questa piccola Utoe è costituito dall'intenso traffico di attraversamento, nelle direzioni Aurelia (Viareggio e Livorno), autostrada e Litorale che mette in difficoltà l'abitabilità del quartiere, sia dal punto di vista della residenza, che dei servizi sociali insediati.

Il secondo problema, un tempo prevalente, ora sminuito, è costituito dal rapporto tra insediamenti abitativi e contiguo insediamento industriale. Esso verrà risolto in prospettiva dalla progressiva riconversione delle attività industriali pesanti in attività terziarie o produttive avanzate.

Il RU propone:

- la salvaguardia ed implementazione dei servizi e degli spazi sociali
- la riforma della viabilità (già descritta).

Si prevede la realizzazione di una piazza mediante l'eliminazione del maggiore distributore esistente su via Conte Fazio.

Aree di trasformazione

25.1 via Conte Fazio

11.2 L'area industriale (Utoe 26)

L'area compresa nell'Utoe 26, ad ovest dell'Aurelia, è destinata dal PS alla graduale riconversione produttiva a favore delle attività legate alle produzioni tecnologicamente avanzate nonché allo sviluppo di nuovi insediamenti per l'attività cantieristica ed il relativo indotto anche di natura commerciale specializzato.

Con una specifica variante ordinaria è già stata definita l'area per i nuovi insediamenti cantieristici, che dovrà essere disciplinata da specifico piano attuativo. Al riguardo il RU recepisce i riferimenti normativi della variante e li condensa in una scheda-norma contenente gli elementi di condizionamento territoriale ritenuti necessari, dal punto di vista dell'accessibilità, del riordino del sistema delle acque superficiali, delle fasce di rispetto, indicando la posizione della nuova darsena.

In particolare viene indicata la soluzione del raccordo viario richiesto per il collegamento diretto Aurelia -aeroporto militare.

Ulteriori indicazioni di RU riguardano la riforma del gomito di raccordo superstrada-Aurelia, con notevole risparmio di suolo.

A nord del raccordo autostradale è presente la realtà produttiva di vecchio impianto che mostra alcuni sintomi di parziale dismissione. Il PS prevede la possibilità di riconversione per

attività produttive più avanzate (leggere e pulite) e per attrezzature complementari, in particolare commerciali e fieristiche. Il RU ritiene detti obiettivi non compatibili con l'orizzonte temporale assunto a suo riferimento e pertanto classifica dette aree (sia ad est che ad ovest dell'Aurelia) come insediamenti produttivi ordinari, con l'eccezione del complesso ex Genovali dismesso da alcuni decenni, che viene incluso nell'area di trasformazione della cantieristica (come sede di attività commerciali e direzionali di supporto).

Aree di trasformazione

26.1 Area per la cantieristica

11.3 Porta a Mare ovest (Utoe 23)

La presenza dei cavi di argilla, residuo delle attività di produzione laterizi un tempo diffuse nella zona, determinando una permanenza di acqua nel tempo arricchitasi di fauna ittica, ha creato spontaneamente un luogo di svago strutturalmente povero ma nello stesso tempo ambientalmente e socialmente autentico, che indica la direzione corretta per migliorare la qualità fruitiva del costituendo parco.

Il parco necessita di essere schermato nei confronti del Canale, sia per l'attuale insostenibile livello di inquinamento delle acque, sia in quanto futura sede di un intenso movimento di mezzi da diporto e merci.

Il RU definisce una scheda-guida che indica i carichi d'uso massimi, gli obiettivi prestazionali, i vincoli e le prescrizioni per la realizzazione del parco, cui si rimanda.

Si individuano da subito le aree destinate all'insediamento residenziale previsto dal PS, mediante un intervento di recupero.

Si definiscono le condizioni di salvaguardia per un futuro ripristino della tranvia (il cui tracciato viene previsto da utilizzare come pista ciclabile) e per la rifunzionalizzazione della vecchia stazioncina.

Si prevede un limitato completamento del sistema insediativo lungo la via della Vettola.

Aree di trasformazione

23.1 Via di Viaccia

23.2 Parco Urbano di Porta a Mare

Piani Attuativi confermati

PR ex Fonderia FONDAC

11.4 Il filamento della Vettola (Utoe 22)

Tutte le analisi svolte hanno evidenziato le caratteristiche negative dell'insediamento ritenute parassitarie e derivanti dal meccanismo della edificazione parcellizzata priva di urbanizzazioni, appoggiata ad una strada che continua a svolgere pur sempre importanti compiti di connessione territoriale (alternativa al viale D'Annunzio). Tale sviluppo lineare, ha inoltre alterato il rapporto tra edificato rurale e campagna, favorendo ed incrementando il processo di dismissione dall'uso agricolo, che pur resiste.

Ove l'edificabilità esclusivamente parametrica di PRG ne creava le convenienze, lo stesso edificato rurale d'impianto, pur pregevole, è stato interessato da demolizioni. Sono rari i casi di corretto restauro, che pure testimoniano di una alternativa di conservazione che pure era possibile.

L'insediamento rappresenta in ogni caso la dimostrazione al vero della domanda insediativa principale dei pisani (rivolta a tipologie abitative indipendenti) e quindi può essere considerato, in tal senso, una delle poche alternative all'emigrazione nei comuni contermini.

Il filamento può dirsi ormai pressoché completato rispetto alle previsioni di PRG. Alla consistente popolazione insediata sono peraltro offerte modeste occasioni di socializzazione: qualche vecchio pubblico esercizio, una chiesetta prefabbricata molto modesta, in tutti i sensi.

Un secondo problema è costituito da alcune attività industriali presenti, attualmente nel numero di tre:

- la farmaceutica Guidotti
- la fabbrica di carpenteria metallica Siticem
- il deposito di materiali edili.

La prima ha in programma un processo di riconversione produttiva che si basa sulla chiusura del complesso di via Trieste, in centro storico, e lo sviluppo in quest'area, la cui proprietà giunge sino al fosso dei Navicelli, di un nuovo ciclo produttivo per la diagnostica medica. Per consentire lo svolgimento di detto programma si è provveduto recentemente all'approvazione di una variante ordinaria al PRG.

La seconda, dopo aver avuto negli anni scorsi sviluppi che hanno implicato occupazioni notevoli di suolo agricolo, non risulta al momento esprimere una domanda di sviluppo insediativo. La produzione di pezzi metallici speciali, di grande dimensione, impegna saltuariamente la via Livornese.

Il RU prevede:

- la conservazione dell'edificato storico superstite (ivi compresi gli spazi relazionali);
- la conservazione dei segni storico-geografici del paesaggio agricolo;
- il mantenimento dell'accessibilità al territorio agricolo nelle attuali caratteristiche, con verifica della possibilità di una rete ciclabile diffusa;

- la disciplina delle attività produttive che si intendono conservare in quanto compatibili e prive di aree alternative; contenimento del loro sviluppo in limiti certi, accompagnato da provvedimenti di abbattimento degli impatti ambientali e paesaggistici;
- il blocco dell'edificazione residenziale;
- la formazione di uno o più spazi di socializzazione, intorno a servizi collettivi;
- la schermatura della superstrada.

Aree di trasformazione

22.1 Piazza alla Vettola

11.5 La testata di San Piero (Utoe 21)

Il paese si è formato lungo la strada livornese, in corrispondenza della curva antistante la chiesa di S.Piero a Grado. Successivi sviluppi, a contenuto meramente residenziale, edificati fittamente, hanno determinato una sorta di grande isolato, ancora con estese aree ortive incluse, che è esternamente circondato quasi per esteso dal confine del Parco. Tali condizioni strutturali spingono per un completamento dell'insediamento, realizzando al suo interno un'urbanizzazione contenuta, a bassa densità, che non ne snaturi il carattere semi-rurale, ma che introduca anche momenti di socializzazione intorno ad una piazza.

Il RU definisce una scheda-norma relativa all'intervento di trasformazione che indica lo schema di assetto generale, i carichi d'uso massimi, gli obiettivi prestazionali, i vincoli e le prescrizioni, cui si rimanda.

Aree di trasformazione

21.1 S.Piero-via di Castagnolo

12. La zona produttiva di Ospedaletto (Utoe 33,34,36,37)

12.1 La nuova area per attrezzature

Il PS prevede, tra la via Emilia e la ferrovia per Collesalveti in prospicenza della parte pubblica dell'area produttiva, un'area destinata alla produzione di beni e servizi che il Ru precisa come destinata sia ad attrezzature urbane di cui si auspica l'uscita dalla città, per raggiungere obiettivi di riqualificazione locale che ad attrezzature di servizio al sistema produttivo.

Tale area può essere utilizzata per dare risposte ad ulteriori esigenze di razionalizzazione delle funzioni urbane, rimaste inevase anche dopo il trasferimento delle sedi delle aziende di servizio nell'ex Deta Lazzeri, ed in particolare il decentramento di funzioni militari ancor oggi in città.

Inoltre si prevede che l'attuale sede del Mercato Ortofrutticolo sia riconvertita in Area Fieristica attrezzata.

Appare dunque evidente che tra tali diverse funzioni possono stabilirsi interessanti sinergie e verificarsi economie di scala.

Tali ipotesi, peraltro, non possono essere verificate fino in fondo nei tempi assunti per la definizione del RU, il quale, pertanto, contiene una scheda di indirizzo di carattere del tutto generale (36.1).

12.2 Le nuove aree per la produzione di beni e servizi

Si premette che nel PS del contiguo comune di Cascina, al confine tra i due comuni, è presente una revisione di un'area della superficie territoriale di 34 ha riservata all'espansione produttiva, con la condizione che sia supportata da una infrastrutturazione che si appoggi esclusivamente a quella interna all'area esistente di Pisa.

L'utilizzabilità di tale area è dunque subordinata alla stipula di una intesa gestionale tra i due comuni. Occorre inoltre tenere conto della presenza di vincoli di salvaguardia idraulica inseriti nel PS dall'Autorità di Bacino dell'Arno, che fanno riferimento alla ipotesi di realizzazione di un canale scolmatore con presa idraulica nei pressi delle antiche Bocchette di Putignano e con recapito finale nell'ex padule di Stagno, ovviamente da risagomare nel suo profilo altimetrico allo scopo di garantire la capacità di ritegno idrico di progetto. Poiché le riserve in ordine alla necessità ed alla fattibilità di tale opera non sono state al momento sciolte, ne deriva che il RU non può prevedere infrastrutture in senso trasversale al canale stesso, per cui le infrastrutture di connessione con l'area

posta nel comune di Cascina possibili con la via Emilia non potranno assicurare una pienezza di relazioni con l'area produttiva di Ospedaletto.

12.3 La riqualificazione dell'insediamento produttivo esistente

All'interno dei limiti del sistema insediativo-funzionale alla produzione di beni e servizi definiti in sede di Piano strutturale, il RU definisce previsioni di dettaglio, inerenti:

- la conservazione degli insediamenti d'impianto rurale storico superstiti, ed il loro inquadramento ambientale ed economico;
- le modalità ed i contenuti del limitato sviluppo/completamento previsto;
- la distribuzione pianificata delle attrezzature di servizio alle imprese, agli addetti, ai visitatori;
- un sistema normativo diretto alla riqualificazione insediativa (fisica e funzionale).

In particolare la riqualificazione insediativa, per così dire "interna" appare oggi difficoltosa, alla luce di una serie di occasioni che sono state perdute nella precedente gestione urbanistico-edilizia dell'area.

Particolarmente grave appare l'aver consentito la perdita del segno storico territoriale fondamentale dato dal Fosso Vecchio di Cascina e dalla strada (e dai saltuari insediamenti rurali) ad esso connessi.

Altrettanto grave risulta la debole gestione della norma -unica tra tutte le zone di PRG- qui presente, che prescrive un percentuale di verde ed un indice di piantumazione minimi.

Di fatto la stragrande maggioranza delle aziende insediate non hanno realizzato tale verde né per questo hanno subito sanzioni di sorta. Il poco verde realizzato appare comunque disorganico e residuale.

Da qui l'ipotesi, recepita nella nuova formulazione normativa relativa alla riqualificazione obbligatoria in caso di completamento dell'insediamento tradizionale, di fasce piantumate concentrate nei resedi privati, lungo le strade.

Infine la norma amplia la gamma delle utilizzazioni, andando ad includere un vasto elenco di funzioni di servizio privato.

12.4 Altre previsioni

Altre categorie territoriali definite dal PS interessano l'area produttiva:

1. aree di connessione;
2. aree a parco;
3. fasce di filtro boscate, sia lungo la Superstrada che lungo la SS.Emilia;

4. infrastrutture areali da ristrutturare.

Su queste il RU ha svolto approfondimenti, definendo la compiuta disciplina:

1. Le aree di connessione corrispondono a fasce territoriali ove sono ancora presenti insediamenti rurali riconoscibili (con brandelli di campagna ancora coltivata) e che si intendono mantenere tali, riaggiornandone il ruolo. Al riguardo le riflessioni svolte hanno portato a differenziare le vocazioni delle porzioni componenti, come risulta dai contenuti delle diverse schede-norma relative alle aree di trasformazione in esse sono ripartite.

2. E' bene ricordare che la spina prevista a parco in senso nord-sud, compresa tra le aree più propriamente artigianali e quelle destinate a due grandi aziende industriali, ambedue cessate, come la Deta-Lazzeri (ora centro di aziende pubbliche di servizio) e la Sintergres era stata concepita, dallo stesso P.R.G. previgente, e dalle successive proposte di Piano, come asse attrezzato di servizi alle imprese e agli addetti, nel verde. Detta spina è stata peraltro inclusa nell'ambito di salvaguardia idraulica già descritto.

Nel PS inoltre è stata introdotta su tale medesima fascia, su richiesta della Regione, la previsione del raccordo ferroviario tra la Pisa-Vada e la Pisa-Firenze.

Di fatto l'utilizzazione di tale "canale" ed i vincoli infrastrutturali presenti (SS. Emilia, Superstrada) inducono alla definizione di un tracciato ferroviario prevalentemente sopraelevato, il che assicura anche la necessaria permeabilità in senso ovest-est tra l'interno dell'area produttiva esistente e l'espansione prevista nel territorio cascinese, il che potrebbe anche determinare una condizione di compatibilità con l'eventuale mini-scolmatore.

Ove le verifiche di fattibilità (legate alla questione del cosiddetto miniscolmatore) portassero ad escludere detta previsione, non resterebbe, per il raggiungimento dell'obiettivo ferroviario, che ricorrere ad una ipotesi alternativa, parallela a quella sopradescritta e spostata a monte di alcune centinaia di metri, in prevalenza sviluppata nel comune di Cascina, vicino al fosso Ceria che costituisce per gran parte confine comunale. Tale ipotesi presenta i vantaggi di non impattare né sulla collina della discarica né sulle relazioni locali a nord della Superstrada.

In ambedue i casi risulta possibile, se si ritiene opportuno, individuare, nella zona di distacco dalla linea Pisa-Collesalveti, ad ovest dell'Emilia ed in adiacenza con l'area del mercato ortofrutticolo, una eventuale area di scambio intermodale (o comunque uno scalo-merci).

Il tema di Ps relativo alla riduzione degli impatti infrastrutturali (e di altro) con la realizzazione di fasce filtro boscate è stato approfondito andando alla definizione di un abaco di condizioni e situazioni, cui si rimanda (appendice n.4).

4. Per il nodo infrastrutturale Superstrada/via Fagiana Nuova il RU propone²⁰ una semplice soluzione: la totale demolizione dello svincolo esistente, che batte ogni record di consumo di suolo

²⁰ La proposta è rivolta all'ANAS, proprietaria dello svincolo.

e cervelloticità e la sua sostituzione con una semplice rotatoria bassa, servita da rampe. Tale soluzione implica una riduzione della velocità sulla via Fagiana Nuova e spinge per la sua trasformazione in viabilità con caratteristiche più urbane che autostradali.

12.5 Gli aspetti funzionali

Le riflessioni svolte si sono misurate con il tema delle funzioni diverse da quelle produttive in senso stretto ed in particolare con il tema delle attrezzature di servizio.

Al riguardo si ritiene che si debbano distinguere due realtà:

* le attività di servizio che vengono prodotte in zona al pari dei beni, e che corrispondono assieme a quelle, all'economia esterna (con ciò non escludendo che una quota di utenti di tali servizi siano le stesse aziende insediate nell'area);

* le attività di servizio al personale addetto (o dirette a clienti e visitatori, o anche a semplici passanti), quali alberghi, pubblici esercizi, mense, negozi, agenzie bancarie, agenzie immobiliari e simili.

Le attività del primo tipo possono insediarsi nei lotti produttivi con il semplice rispetto di condizioni espresse nelle relative norme.

Alle attività del secondo tipo il RU riserva specifiche zone (per attrezzature, appunto) che sono collocate in posizioni di migliore accessibilità e che contribuiscono, assieme alle sistemazioni a verde ad esse connesse, alla riqualificazione dell'immagine esterna dell'insediamento produttivo.

Per tale motivo la proposta colloca tali aree in fregio alla via Fagiana ed alla via Emilia (e potrebbe collocarle lungo la via Maggiore d'Oratoio, rivista ed ampliata, una volta sciolti i nodi del tracciato ferroviario e del "miniscalmatore"), senza peraltro introdurre nuove accessibilità trasversali che potrebbero danneggiare la circolazione su tali arterie fondamentali.

Aree di trasformazione

34.1 via Meucci

34.2 via Fagiana

34.3 via Emilia I

34.4 via Emilia II

36.1 via Emilia III (polo servizi)

Piani attuativi confermati

* PEI area n.09 (Utoe 33)

* PA area a servizi via Fagiana (Utoe 34)

* PA area produttiva di Montacchiello (Utoe 36).

13. Il Litorale (Utoe 38,39,40)

Occorre premettere che il confine del Parco Naturale Migliarino, S.Rossore, Massaciuccoli perimetra gli insediamenti esistenti di Marina, Tirrenia e Calambrone in termini molto stretti, addirittura, includendo nel Parco le porzioni di essi destinati alle maggiori trasformazioni di assetto e riconversioni d'uso, quali l'area industriale ex-Motofides in Foce d'Arno, destinata dal Piano Regionale dei Porti ed Approdi turistici a trasformarsi in porto turistico e connesso insediamento residenziale e di servizio, l'area dismessa dalla produzione cinematografica Cosmopolitan di Tirrenia, viale Pisorno; le colonie marine più storiche, oltre a tutto il sistema delle attrezzature balneari.

Di fatto la pianificazione urbanistica degli assetti del Litorale si trova ad essere distribuita in due strumenti distinti anche per competenza istituzionale: il PRG comunale (nelle sue varie articolazioni) ed il Piano del Parco e susseguente Piano di Gestione.

Di qui la necessità di una forte coerenza di indirizzo, e, in casi e luoghi particolari, di un vero e proprio raccordo tra i due strumenti.

In questo senso, la discussione sul tema delle infrastrutture per l'accessibilità al Litorale è da tempo risolto dal Piano del Parco con il divieto di nuove previsioni viarie. Il sistema infrastrutturale è ritenuto compiuto, ora che è stato finalmente realizzato il raccordo tra il nodo autostrada-superstrada e la viabilità locale (via Livornese a S.Piero).

Resta l'ipotesi, peraltro spostata nel lungo periodo, di un ripristino della ferrovia litoranea Pisa-Livorno, e, nel frattempo che possano maturare le condizioni di fattibilità economica di tale ripristino, l'intesa tra i due enti per la realizzazione di una pista ciclabile continua sul resede ferroviario di fatto dismesso, da Pisa a Marina.

13.1 Marina (Utoe 38)

Il tema del porto ed i suoi rapporti con il RU

Il principale tema di trasformazione dell'insediamento marinese è costituito da tempo dal porto turistico e correlato insediamento complementare. La discussione in merito alla localizzazione è peraltro da tempo conclusa con la scelta del sito industriale dismesso ex Motofides, in foce d'Arno ed aree contermini.

Tale comparto territoriale è costituito da aree in prevalenza interne al Parco Naturale e pertanto sottratte alla competenza pianificatoria del comune di Pisa.

Peraltro le procedure di approvazione del porto - definite da norme di legge e regolamentari complesse ed in continuo divenire - consentono al comune di esercitare un ruolo paritario a quello dell'Ente Parco non solo in rapporto a quella parte del progetto di trasformazione che possa

fuoriuscire dal perimetro del Parco, il che è ovvio, ma anche per quanto attiene i contenuti finali del progetto complessivo.

Per quanto attiene la parte di territorio inclusa nel Parco, lo strumento urbanistico di riferimento è costituito dal Piano del parco, articolato in Piano Territoriale ed in Piano di Gestione delle tenute di Tombolo e Coltano. Quest'ultimo dedicava una specifica scheda-norma (la n.39) alla disciplina di contenuto del porto turistico e degli insediamenti ad esso complementari, oltre che alla disciplina del procedimento di verifica degli effetti ambientali.

Occorre peraltro considerare che il piano di gestione è formalmente scaduto e che sono in corso le procedure di revisione.

Allo scopo di raccordare i due strumenti, che peraltro sono in due diversi stadi del procedimento di formazione, così da governare la trasformazione complessa soprattutto dal punto di vista della qualità degli esiti urbanistici ed ambientali, è stata definita una scheda di trasformazione unica, interessante tutti i territori sia interni che esterni al Parco coinvolti direttamente o indirettamente nella trasformazione il cui principale risultato sarà la creazione di un bacino portuale per imbarcazioni da diporto. Tale scheda (n.38.P) è stata fatta oggetto di una intesa formale tra i rappresentanti legali del comune e dell'Ente Parco che si sono impegnati a recepirla nelle proposte dei rispettivi strumenti di pianificazione.

La scheda ha individuato il comparto territoriale investito dalla trasformazione nella zona di recupero interna al Parco e nelle aree esterne al parco fino alla via Barbolani, coinvolgendo anche aree di proprietà comunale e demaniale e, per quanto riguarda il tema della viabilità e dei parcheggi, anche oltre, compresa l'area di proprietà di Gea, individuata come sede di un parcheggio multipiano a servizio dell'insediamento. La scheda definisce i carichi massimi ammissibili, espressi per singola destinazione d'uso, ed una serie di prescrizioni urbanistiche e condizioni ambientali alla trasformazione, comunque soggetta a procedura di VIA.

Tradizionalmente correlato al tema del porto in zona parco è quello dell'assetto della piazza Viviani.

Esistono infatti due tradizionali ipotesi:

1. creazione di una vasca d'acqua che secondo gli studi effettuati in materia di erosione del litorale dovrebbe essere accessibile dalla vasca principale posta in area parco mediante un canale;
2. sistemazione come piazza urbana.

Il Ru prende atto che gli studi effettuati soprattutto in ordine alla stabilità del Litorale escludono la fattibilità della prima ipotesi e pertanto opta definitivamente per la seconda,

escludendo altre sub-ipotesi avanzate in passato, come quella di una parziale edificazione che tra l'altro riportasse la piazza ad una forma geometrica più controllata. La scelta è quella del mantenimento dell'attuale conformazione planimetrica, così da disporre di un'area vasta a disposizione per tutte le attività -variabili nel tempo - che la vita turistica della cittadina esprime.

Il consolidamento della forma e del valore di piazza si ottengono trasformando il suo bordo edificato in termini più urbani, con incremento della sua consistenza.

b) Il resto delle previsioni di RU:

Negli ultimi anni sono giunti faticosamente a maturazione alcuni piani attuativi (spesso implicanti variante al PRG) in risposta alle principali domande trasformative. Essi vengono confermati dal RU.

Piani attuativi confermati

- P.P. area a servizi, via dell'Ordine di Santo Stefano
- P.I.P area comunale via Andò
- P.E.E.P - PEI n.14 via Milazzo

Il RU inoltre:

- individua definitivamente (rispetto al PS) i tessuti d'impianto da conservare e definisce una normativa che consente di operarne il recupero conservativo;
- promuove il riordino degli interni degli isolati storici, impedendo il consolidamento dell'edificato improprio esistente e stimolando, con una normativa premiale, la sua sostituzione con riduzione di copertura di suolo e rimessa in coerenza morfologica, anche con l'eventuale edificazione di lotti rimasti inedificati su strada;

individua le parti edificate con il vecchio PEEP come comparti da assoggettare a trasformazione morfologica in coerenza con le regole espresse negli isolati d'impianto.

Tutte le strade di Marina sono soggette a progetti di sistemazione/qualificazione che comportano:

- la conservazione ed il reimpianto ove mancanti, delle alberature;
- la definizione fisica degli spazi di sosta.

Per la sistemazione del fronte-mare, si fa riferimento alla proposta di intervento per la protezione dal rischio erosione nota come *Idea-Progetto* che prevede l'eliminazione permanente del

traffico veicolare, e quindi la destinazione dello stesso al passeggio, con eventuale pista ciclabile, la risagomatura e qualificazione della scogliera di bordo e la messa a dimora di piante a formare il viale lungomare.

In corrispondenza delle quattro (o tre) piazze aperte sul mare, si prevede la realizzazione di prominenze lato mare utilizzabili sia come belvedere che come parcheggio di natanti dalle quali discendono scivoli per l'alaggio delle imbarcazioni sulle spiagge artificiali previste e di qui in acqua.

Una pista ciclabile continua è prevista sul tracciato della tranvia, proveniente da Pisa, che con opportuni intese con il Parco potrebbe essere portata fino al Calambrone.

Si prevede l'ampliamento della zona sportiva antistante l'ex colonia Viviani.

I parcheggi, oltre che nelle ampie viabilità interne e nell'insediamento portuale sono previsti in fregio alle residenze temporanee del Boboba.

Viceversa, si prevede l'eliminazione del parcheggio lato bagni, con la realizzazione di un marciapiede a protezione dei pedoni.

Aree di trasformazione

38.1 via della Foce (insediamento connesso al Porto Turistico)

38.2 via dell'Ordine

38.3 via Arnino

38.P porto di Marina

38/PS piazza Viviani.

13.2 Tirrenia (Utoe 39)

La cittadina balneare presenta una concezione risalente agli anni '30 di questo secolo.

Di fatto l'urbanizzazione da parte dell'Ente Autonomo Tirrenia, ente pubblico costituito nel 1932, per l'urbanizzazione e la cessione a privati dei lotti, produsse, entro la guerra l'impianto generale, alcuni edifici di servizio, alcune ville, oggi riconosciute testimonianze di interesse culturale.

Nel dopoguerra l'insediamento si è completato in successive ondate di lottizzazione fino allo scioglimento dell'Ente nel 1982 assumendo una fisionomia che vede una certa concentrazione edilizia al centro (piazza Belvedere/viale del Tirreno) ove sono situati la gran parte delle strutture commerciali ed alcuni grandi alberghi una porzione di pineta con sporadiche presenze di attrezzature ricreative nella zona centrale della vecchia stazione ferrotranviaria, poco governate, ed un tessuto di lottizzazione "a grana fine" che si dispiega da ambo i lati rispetto al centro, che vede mescolarsi residenza ordinaria, residenza per vacanze, alberghi di piccola dimensione.

In posizione più arretrata, lungo la via Pisorno di collegamento interno con Pisa sono presenti alcune lacune non costruite, che il PRG vigente destinava a servizi.

Su quella antistante l'ingresso della Cosmpolitan è stato recentemente approvato il piano particolareggiato per l'insediamento della Caserma dei Carabinieri ed un annesso parcheggio.

Sull'altra area destinata dal PRG ad insediamenti di servizio ed artigianali viceversa, le proposte di piano attuativo di parte privata non sono pervenute all'adozione.

Il resto del territorio, comprensivo sia delle attrezzature balneari che delle strutture per il Golf, è compreso nel Parco e quindi pianificato dal relativo strumento.

I valori insediativi da tutelare corrispondono alle caratteristiche di equilibrio edificato/ambiente rappresentate dall'insediamento a bassa densità nella pineta. Peraltro l'incremento della presenza umana (in gran parte stagionale) ha determinato una significativa regressione del sistema vegetazionale originario e la sua sostituzione - motivata anche da ragioni di pericolo o di difficoltà di gestione dei pini - con un verde promiscuo ordinario, che ha ridotto la caratteristica originaria di una grande copertura vegetale continua a 15-20 ml di altezza sovrastante piccole unità edilizie, anche per la crescita dimensionale di quest'ultime, soprattutto in corrispondenza di tipologie condominiali o alberghiere. Di qui l'obbiettivo di Ru di conservare, dove si è mantenuta, la caratteristica ambientale originaria sopradescritta e di riqualificazione o ripristino delle zone alterate.

Per i temi della riqualificazione diffusa del verde, si veda il *piano del verde* allegato al presente RU.

I problemi urbanistici emergenti riguardano il blocco della crescita edilizia, la dotazione di parcheggi, il completamento dei servizi, il recupero e la corretta utilizzazione della pineta centrale.

Il RU prevede le seguenti aree di trasformazione:

39.1 via delle Giunchiglie (servizi ed attività produttive)

39.2 Parco urbano centrale (con attrezzature per il tempo libero)

39.3 Area per servizi parrocchiali, piazza dei Fiori

Piani attuativi confermati

- PP area caserma carabinieri, via Pisorno
- PdR via dei Gattici.

13.3 Calambrone (Utoe 40)

Obiettivo strategico del piano è il rilancio della zona, ottenibile con la riqualificazione e la riconversione di gran parte degli insediamenti, atteso che il turismo aziendale o sociale di per sé ha ampiamente dimostrato di non poter sostenere tale obiettivo.

Vengono pertanto rimossi gli storici vincoli urbanistici di gestione pubblica o collettiva delle strutture il che ne consente la privatizzazione.

Dal punto di vista delle utilizzazioni, accanto alla ricettività, il piano definisce un'ampia gamma di possibilità, per tutti gli insediamenti che non svolgano funzioni pubbliche nel campo sanitario o dell'istruzione o dei servizi in genere.

Trattandosi di insediamenti recenti - le colonie storiche sono inserite nel Parco e governate dai relativi strumenti - alla riconversione d'uso è ammesso che si accompagni una ristrutturazione che può essere anche molto radicale, fino alla completa demolizione e ricostruzione, entro la consistenza precedente. In ogni caso debbono essere garantiti obiettivi prestazionali relativi alla dotazione di standard di verde- con conservazione e riqualificazione degli assetti vegetazionali esistenti - e di parcheggi pertinenziali e relazionali.

Aree di trasformazione

40.1 viale del Tirreno I - per servizi commerciali e per il tempo libero

40.2 viale del Tirreno II - per residenze.

parte quarta

14. Il dimensionamento del Piano

14.1 Il dimensionamento delle previsioni residenziali

Il Regolamento urbanistico assume a riferimento per il dimensionamento delle proprie previsioni le indicazioni di piano strutturale. Esse, a loro volta sono espresse in termini prescrittivi limitatamente alle quantità di residenza ordinaria, nel cap. 7 di relazione.

Il Piano strutturale stima un fabbisogno complessivo di 2800 alloggi²¹ e, tenuto conto dell'offerta prodotta sia dall'attuazione finale del PRG che dal recupero edilizio e da quello dell'inutilizzato, da esso stimate, assegna al RU l'obiettivo di prevedere nell'arco dei dieci anni di validità del PS (1999-2009) n.1000 alloggi, tra interventi di trasformazione di insediamenti esistenti, interventi di trasformazione tramite nuova urbanizzazione e completamento diffuso, in aggiunta a quelli producibili dal PRG vigente nelle parti confermate (piani attuativi).

Ciò premesso, il RU prevede la realizzazione di:

| | |
|---------------------------|--|
| n.943 alloggi | derivanti da interventi di trasformazione (definiti da schede-norma) |
| n.100 alloggi | derivanti da completamento e recupero (stima) |
| tot.n.1043 alloggi | nuove previsioni di RU |
| n.800 alloggi | derivanti da piani attuativi pregressi, confermati |
| n.1843 alloggi | totale previsioni |

Nelle schede di trasformazione sono compresi interventi PEEP per un totale di n. 204 alloggi di edilizia economica e popolare. Essi vanno sommati ai 510 alloggi previsti dal PEEP 95 che viene confermato nel RU con i suoi PEI. La quota totale di edilizia PEEP sul totale delle previsioni residenziali dello strumento assomma quindi a $714/1843 = 38,7\%$, nei limiti di legge.

14.2 Il dimensionamento della residenza speciale (per studenti)

Il dimensionamento della residenza speciale per studenti è svolto, nel Piano strutturale, in termini di mera indicazione di obiettivi. L'obiettivo complessivo è quello della realizzazione, in tempi non lunghissimi, di almeno 2000 posti - letto tra pubblici e privati-convenzionati.

Lo scopo è quello di immettere sul mercato una quota consistente di alloggi in insediamenti specificatamente pensati per gli studenti, e quindi, in rapporto alla dimensione²², oltre che costituiti

²¹ Di dimensione standard corrispondente al nucleo familiare medio.

²² Che, pertanto, si auspica medio/grande.

di unità abitative che offrano buoni standard edilizi ed impiantistici, siano anche corredati di spazi di socializzazione, il tutto offerto in termini di concorrenzialità con i prezzi praticati da un mercato privato fortemente speculativo e/o degradato. Tale offerta avrebbe il non secondario effetto di costringere il mercato a riqualificarsi e/o a rivolgersi verso la residenza ordinaria.

Il PS indica, allo scopo, alcune possibili trasformazioni la cui fattibilità appare peraltro proiettata in un periodo medio-lungo nel quale possano verificarsi condizioni di dismissione di insediamenti militari nel centro storico o nella prima periferia ovest, e quindi non sono tradotti in previsioni, né computati da parte del presente Regolamento.

Esso, viceversa, individua alcune aree di trasformazione idonee, per natura e posizione, alla realizzazione di insediamenti abitativi specialistici per studenti, con relativi servizi, sia nel centro storico che nella periferia.

- il comparto ex-Forest, in via del Giardino
- l'area demaniale di S.Cataldo, di fronte al CNR

Per un'offerta globale stimata in n.300 posti-letto.

Il complesso delle norme relative ai vari ambiti urbani soggetti a qualificazione a contenuto prevalentemente residenziale, inoltre, determina condizioni favorevoli allo sviluppo di una imprenditoria privata rivolta a questo tipo di residenza specialistica.

14.3 L'offerta di spazi per servizi urbani e territoriali

Il RU sviluppa ed approfondisce le scelte di PS in materia, precisando in tal modo il ruolo dominante della città come sede di servizi territoriali qualificati, per i quali si definisce una ulteriore significativa offerta di spazi.

Una componente significativa di tale offerta è riferibile alle attrezzature ricettive, in particolare alberghiere, la cui riqualificazione e potenziamento costituisce uno degli obiettivi strategici del piano. A Pisa, infatti, arrivano circa un milione di visitatori l'anno, di cui solo 1/3 si trattiene con una presenza media di 3,3 notti. La maggior parte dei visitatori solo per poche ore in città, nell'ambito di circuiti di visita estese ad un comprensorio territoriale più vasto.

Al riguardo si veda la tabella seguente²³:

²³ Fonte: Dott.a S.Bertini, Ufficio Turismo, Comune di Pisa.

| <i>tempo di permanenza</i> | <i>quota %</i> |
|----------------------------|----------------|
| poche ore | 45,9 |
| 1 pernottamento | 15,6 |
| 2 o più pernottamenti | 16,5 |

L'obiettivo del prolungamento delle permanenze turistiche è centrale nell'azione amministrativa di questi ultimi anni ed al suo raggiungimento concorrono interventi sia sul versante del miglioramento dell'offerta di beni storici-artistici (restauro monumenti, percorsi di visita, istituzione o potenziamento di musei) sia su quello del potenziamento quantitativo e del miglioramento qualitativo dell'offerta ricettiva.

| capacità ricettiva alberghiera | N. strutture | Posti letto |
|--------------------------------|--------------|-------------|
| Alberghi 4 stelle | 7 | 923 |
| Alberghi 3 stelle | 25 | 1311 |
| Alberghi 2 stelle | 19 | 631 |
| Alberghi 1 stella | 9 | 228 |

| ALTRO | N. strutture | Posti letto |
|---|--------------|-------------|
| residence | 2 | 298 |
| affittacamere | 41 | 264 |
| case per ferie, pensionati universitari, colonie, ecc. | 26 | 3042 |
| campeggi (stagionali) | 5 | 4367 |
| aziende agrituristiche | 2 | 22 |

Occorre inoltre considerare che il pubblico mostra di privilegiare le strutture medio-alte (il 51% utilizza alberghi a 3 stelle), per cui le trasformazioni dovranno dare prioritariamente risposta a tale domanda di qualità.

Una recente indagine sulle motivazioni della visita turistica ha prodotto i risultati riportati nella tabella seguente²⁴:

²⁴ Fonte: Dott.a Sandra Bertini, Ufficio Turismo, Comune di Pisa.

| MOTIVAZIONE | quota % |
|---------------------|---------|
| interesse storico | 47,8 |
| occasionale | 21,1 |
| gite di gruppo | 10,0 |
| congressi/fiere | 1,3 |
| altro ²⁵ | 19,8 |

Sulla base delle considerazioni di cui sopra il Ru ritiene di incentivare la produzione di nuova offerta ricettiva qualificata, sia liberalizzando tale destinazione all'interno degli ambiti residenziali che ne presentano le condizioni tipo-morfologiche sia prevedendo la possibilità di nuove strutture ricettive all'interno di aree di trasformazione afferenti gli ambiti a destinazione prevalente a residenza e a servizi. Al riguardo si considera che il potenziamento/miglioramento delle attrezzature ricettive si rivolga sia ad intercettare quote di domanda legate al turismo congressuale, che oggi, pur in presenza di un Palazzo dei Congressi impegnato a tempo pieno e di istituzioni culturali attive in tal senso, copre una quota irrisoria delle presenze, in quanto si rivolge all'offerta ricettiva di realtà limitrofe, sia ad una domanda di ricettività speciale quale quella legata alle attività sanitarie, sia degli stessi pazienti convalescenti (alberghi sanitari) sia dei parenti dei degenti, il che significa un'attenzione particolare alla zona di Cisanello.

Sono previste (possibili) attrezzature ricettive nelle seguenti aree di trasformazione:

7.1; 7.6; 17.1; 27.1; 34.1; 34.2; 34.3; 34.4; 38.P

14.4 L'offerta di spazi per gli insediamenti produttivi

Il RU attua le scelte di PS in materia di insediamenti per la produzione di beni e servizi, disciplinando i territori che il PS assegna a tali funzioni, in particolare mediante la distinzione tra aree di trasformazione (soggette a piano attuativo) ed aree di completamento (non soggette), nonché mediante la individuazione delle aree riservate ad attività di produzione di beni.

Per le industrie poste in promiscuità con tessuti abitativi il RU definisce delle schede-norma che disciplinano contestualmente le possibilità di sviluppo e gli obblighi di mitigazione degli impatti ambientali.

Il dimensionamento complessivo è riportato nella seguente tabella.

²⁵ Nella voce "altro" ricadono le presenze di natura non turistica, in quanto legate all'Università all'Ospedale, ecc.

| tipologia di aree | | superficie (ha) | subtotale |
|---|---------------------|--------------------|--------------|
| aree esistenti | | 245,6 | 245,6 |
| aree esistenti da ristrutturare e riqualificare | • P.ta a Mare Ovest | 31,7 | 61,2 |
| | • Zona Darsena | 29,5 | |
| aree da completare | Ospedaletto | 57,6 | 75,7 |
| | La Cella | 12,5 | |
| | Campaldo | 5,6 | |
| Nuove Aree | Cantieristica | 51,3 | 51,3 |

14.5 Gli Standard urbanistici

Le previsioni di standard ²⁶assommano rispettivamente a:

| TIPOLOGIA | Superficie (ha) | mq/ab | D.I. 1444/68 |
|---|-----------------|-------|--------------|
| Verde pubblico | 177,2 | 21,0 | > 4,5 mq/ab |
| Parcheggi pubblici | 34,0 | 3,8 | > 2,0 mq/ab |
| Aree per l'istruzione | 27,1 | 3,0 | < 4,5 mq/ab |
| Aree per servizi d'interesse collettivo | 22,6 | 2,6 | > 2,5 mq/ab |
| totale | 270,9 | 30,4 | > 18 mq/ab |

Da confrontare con il dato di partenza di 12,68 mq/ab. contabilizzati come dotazione esistente, con soddisfazione sia della prescrizione del D.I. 1444/68 (pari a 18 mq/ab.) confermata, come dato globale dall'indirizzo di PS, sia degli indirizzi a suo tempo in materia dalla Regione Toscana.

Il dato di insufficienza delle previsioni di aree per l'istruzione, più che ampiamente compensato dalla esuberanza del verde risulta giustificato dall'attuale andamento demografico.

.....

²⁶ Ivi comprese le aree a standard esistenti, che si confermano.

Indice

| | |
|---|---------------|
| <i>Premessa : la metodologia di analisi / progetto</i> | pag. 2 |
| parte prima: Le scelte generali | pag. 6 |
| 1. La riorganizzazione delle funzioni urbane | pag. 6 |
| 2. L'assetto infrastrutturale | pag. 8 |
| 3. Gli elementi di continuità col P.R.G. previgente | pag.11 |
| 4. La struttura del Regolamento e la disciplina delle trasformazioni fisiche | pag.14 |
| 5. Temi di riqualificazione urbana | pag.23 |
| parte seconda: il centro storico | pag.28 |
| 6. La revisione normativa relativa al Centro storico | pag.29 |
| parte terza: le periferie | pag.49 |
| 7. Pisa Sud | pag.50 |
| 8. Pisa Est | pag.62 |
| 9. Pisa Nord | pag.68 |
| 10. Pisa Nord-Ovest | pag.73 |
| 11. Porta a Mare - La Vettola - S.Piero | pag.78 |
| 12.La zona produttiva di Ospedaletto | pag.82 |
| 13 Il Litorale | pag.86 |
| | |
| Parte quarta: | |
| 14 Il dimensionamento del piano | pag.92 |