



COMUNE DI PISA
DIREZIONE URBANISTICA

AVVIO DEL PROCEDIMENTO
DI VARIANTE PARZIALE AL REGOLAMENTO
URBANISTICO
A SEGUITO DELL'APPROVAZIONE DI VARIANTE
AL PIANO STRUTTURALE
(del. Consiglio Comunale n. 56 del 20 luglio 2006)

Relazione tecnico-amministrativa

Settembre 2006

INDICE

0. Premessa	3
1. Definizione ed integrazione degli obiettivi strategici della variante al Regolamento Urbanistico.....	4
2. Quadro conoscitivo esistente ed elementi da aggiornare.....	5
3. Ulteriori ricerche da svolgere	7
4. Enti ed organismi pubblici coinvolti nella procedura di variante al P.S.	7
5. Linee guida essenziali inerenti la valutazione integrata	8
6. Verifica di conformità con gli obiettivi della variante al P.S.	9
6.1 - <i>Prescrizioni dello Statuto del Territorio</i>	10
6.2 - <i>Disposizioni programmatiche per le Strategie di Sviluppo del P.T.C.</i>	10
7. Modifiche apportate al Quadro Progettuale del P.S.	15
8. La variante al Regolamento Urbanistico	16
8.1 – <i>UTOE n. 17 – Viale delle Cascine</i>	17
8.2 – <i>UTOE n. 36 – Ospedaletto</i>	18
8.3 – <i>UTOE n. 39 – Tirrenia</i>	19
8.4 – <i>UTOE n. 40 – Calambrone</i>	19

0. Premessa

Il Comune di Pisa è dotato di Piano Strutturale (approvato con Delibera del C.C. n.103 del 02.10.1998, efficace dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T. del 05.01.1999) e di Regolamento Urbanistico (approvato con Delibera del C.C. n. 43 del 28.07.2001), pubblicato sul B.U.R.T. del 27.12.2001).

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 1399 del 20.12.1999 è stato avviato formalmente il procedimento di variante al Piano Strutturale, ai sensi e secondo quanto indicato dall'art. 25 della L.R. 5/95, all'epoca vigente. Successivamente, tenuto conto che gli obiettivi strategici (e le conseguenti ipotesi di nuove previsioni) definiti nell'avvio del procedimento e relativi alla cantieristica, avevano trovato legittima soluzione con specifica variante al PRG vigente, recepita nel R.U., il responsabile del procedimento ha provveduto a definire una specifica integrazione alla deliberazione di avvio del procedimento, formalizzata con deliberazione della Giunta Comunale n. 13 del 29.01.2002.

La suddetta integrazione all'avvio del procedimento di variante al Piano Strutturale non ha previsto modifiche sostanziali alla struttura e ai principali contenuti del P.S. vigente, né posto problemi di compatibilità con gli strumenti di pianificazione sovraordinati (P.T.C. e P.I.T.).

Successivamente, con l'entrata in vigore della L.R. n. 1/2005, e considerato che il Comune di Pisa aveva avviato alcune procedure di programmazione negoziata finalizzate al perseguimento della strategia dello sviluppo territoriale comunale, è avvenuta una nuova integrazione del procedimento con atto dirigenziale del 23 febbraio 2005, n. 153.

Gli atti, tesi a favorire il perseguimento di obiettivi ed indirizzi di governo del territorio già sostanzialmente espressi e definiti nel Piano Strutturale e che sono stati tenuti presenti in fase di elaborazione della variante parziale, sono:

- il protocollo di intesa tra il Comune di Pisa ed il Comune di Cascina del 07-12-2000 relativo all'ampliamento della zona produttiva di Ospedaletto, finalizzato allo sviluppo economico, produttivo e occupazionale, nonché alla riqualificazione ed integrazione del comparto già esistente;
- la convenzione fra il Comune di Cascina ed il Comune di Pisa del 30-01-2002, redatta ai sensi dell'art. 15 della Legge 241/90 e ss. mm. ii. relativa al coordinamento dell'azione amministrativa tra i comuni e finalizzata a garantire uno sviluppo territoriale omogeneo ed una corretta integrazione con gli insediamenti ed il sistema infrastrutturale esistenti;
- l'Accordo di Programma sottoscritto presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri il 21 marzo 2001 relativo alla realizzazione del Museo della Navigazione, che si inserisce in un più ampio contesto di riorganizzazione e rilocalizzazione delle funzioni di interesse sovracomunale presenti nella città e che comprende, tra l'altro il trasferimento dal centro storico delle sedi della Provincia di Pisa, della Caserma della Guardia di Finanza, degli uffici finanziari dello Stato e di tre strutture militari;

- l'Accordo di Programma finalizzato al trasferimento della attività dell'Azienda Ospedaliera Pisana e del Polo Universitario da S. Chiara a Cisanello, siglato, in data 31 marzo 2005, tra il Comune di Pisa, la Regione Toscana, l'Azienda Ospedaliera Toscana, l'Università di Pisa, il Comune di Pisa, la Provincia di Pisa, il Comune di S. Giuliano Terme, la Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici della Toscana, la Soprintendenza per i beni architettonici, per il paesaggio e per il patrimonio storico artistico ed etnoantropologico delle Province di Pisa, Livorno, Lucca e Massa Carrara, il Consorzio di Bonifica "Ufficio Fiumi e Fossi" di Pisa, l'Autorità di Bacino del fiume Arno e l'Azienda USL 5 di Pisa;

La variante parziale al Piano Strutturale è stata definitivamente approvata con delibera del C.C. n. 56 del 20.07.2006 e pubblicata sul B.U.R.T. n. 39 del 27.09.2006.

1. Definizione ed integrazione degli obiettivi strategici della variante al Regolamento Urbanistico.

Gli obiettivi strategici che la variante parziale al Regolamento Urbanistico intende perseguire sono immediatamente conseguenti a quelli definiti dalla variante al Piano Strutturale approvata e che qui di seguito vengono riproposti:

- l'efficace e attiva risposta, in termini tecnico - amministrativi, della strategia dello sviluppo territoriale comunale, propria del Piano Strutturale, e della programmazione negoziata in itinere relativa alla zona Produttiva di Ospedaletto;
- il consolidamento, la valorizzazione e il potenziamento delle aree produttive esistenti di interesse sovracomunale, anche al fine del contenimento dei carichi infrastrutturali in altre aree del territorio comunale, mediante la prioritaria concentrazione delle attività presenti, l'ampliamento delle previsioni e il miglioramento delle prestazioni funzionali delle aree e dei servizi esistenti;
- il contenimento dell'esodo di popolazione dal comune di Pisa ai comuni limitrofi, attraverso la definizione di un sistema di progetti integrati che favoriscano l'insediamento di residenza stabile, con il prioritario recupero di aree degradate ed in abbandono, controllando in tal modo l'uso della "risorsa territorio" e contenendo le criticità connesse con l'aumento della mobilità urbana ed extraurbana;
- il recupero di una specifica identità locale per il litorale pisano, da porre anche in relazione con altri strumenti di programmazione già in atto, mediante la creazione di specifiche opportunità che favoriscano l'insediamento di residenti stabili, l'inserimento di nuove funzioni ed attività attraverso la riconversione funzionale ed il recupero architettonico degli spazi e del patrimonio edilizio esistente a Calambrone;
- l'aumento complessivo ed effettivo degli standard per spazi pubblici ed attrezzature di interesse generale nel litorale pisano (ed in particolare a Tirrenia), nonché il miglioramento degli standard qualitativi dei nuovi insediamenti anche attraverso l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile e di tecniche e materiali riferibili alla bio-edilizia.

Tali obiettivi strategici si intendono perseguire, con l'inserimento, nella normativa di attuazione del Regolamento Urbanistico e seguendo quanto già definito all'interno del P.S. variato, di una adeguata disciplina urbanistico-territoriale che preveda la

formalizzazione di specifiche azioni progettuali, tra le quali si riconoscono come essenziali le seguenti:

- definizione di nuove destinazioni residenziali, in luogo di alcune di quelle destinate alla ricettività ed ai servizi, per gli insediamenti di Calambrone (U.T.O.E. n°40), con il contemporaneo dimensionamento di spazi, attrezzature ed infrastrutture che garantiscano la compatibilità degli interventi in relazione sia agli abitanti previsti, sia a quelli equivalenti determinati dal carico massimo stagionale, comprendendo anche gli effetti cumulativi connessi con le previsioni di recupero a scopo turistico delle strutture esistenti all'interno del territorio del Parco, finora prive di pertinenti previsioni di aree da destinare a standard pubblici, specialmente di parcheggi;
- previsione di una nuova destinazione produttiva, in continuità con l'area produttiva esistente ad Ospedaletto, tra la loc. Montacchiello ed il termovalorizzatore, per una superficie pari a circa 50 ha, con la contemporanea verifica e conseguente definizione delle opere e delle infrastrutture necessarie al contenimento del rischio idraulico e con particolare attenzione a favorire l'insediamento delle attività di stoccaggio, commercializzazione e trattamento di inerti, oggi diffuse su tutto il territorio comunale ed a risolvere alcuni nodi critici della viabilità esistente;
- riconoscimento della destinazione produttiva in essere sul Viale delle Cascine, nell'area attualmente occupata dal Nuovo Colorificio Toscano, con la conseguente eliminazione della attuale previsione residenziale/direzionale/commerciale e conseguente alleggerimento del carico urbanistico, e nell'area CEMES per consentire la riorganizzazione dell'impianto, non delocalizzabile in quanto legato alla contiguità con la linea e con il parco ferroviari;
- definizione di nuova, ridotta, destinazione residenziale in loc. Tirrenia da porre in stretta relazione con il progetto di realizzazione del parco urbano, di interventi di riqualificazione dei fronti commerciali e di riorganizzazione della viabilità litoranea.

2. Quadro conoscitivo esistente ed elementi da aggiornare

La strategia dello sviluppo territoriale comunale, individuata negli obiettivi e negli indirizzi per la programmazione del governo del territorio del Piano Strutturale di Pisa (approvato con D.C.C n. 103 del 02.10.1998) e nella successiva variante del luglio 2006, non ha subito sostanziali modifiche. Si possono perciò considerare tuttora validi gli elaborati costitutivi il quadro conoscitivo di riferimento facente parte del P.S., con l'aggiornamento e l'approfondimento, anche con ulteriori ricerche, degli aspetti che nel frattempo hanno subito specifiche evoluzioni o trasformazioni, condotti con la recente variante.

Il Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale vigente è costituito da:

A) elaborati di analisi:

a1 - relazioni tematiche:

- a1.1. - il sistema insediativo e funzionale;
- a1.2. - il paesaggio e l'agricoltura;
- a1.3. - la demografia;
- a1.4. - l'economia;

- a1.5. - il sistema della mobilità urbana - sintesi dei dati di base;
- a2. - tavole:
 - a2.1. - il catasto leopoldino (uso ed assetto del territorio attorno al 1830);
 - a2.2. - periodizzazione del costruito;

B) elaborati del quadro conoscitivo:

- b1 - relazioni tematiche:
 - b1.1. - elementi per la valutazione degli effetti ambientali;
 - b1.2. - condizioni geologiche ed idrauliche del territorio;
- b2. - tavole attinenti le condizioni geologiche ed idrauliche del territorio;
 - b2.1. - carta dei sistemi idraulici;
 - b2.2. - carta della profondità del tetto delle argille compressibili;
 - b2.3. - carta delle aree allagabili;
 - b2.4. - carta geologica;
 - b2.5. - carta litotecnica;
 - b2.6. - carta idrogeologica;
 - b2.7. - carta dati di base;
 - b2.8. - carta altimetrica;
 - b2.9. - sezioni geologiche;
 - b2.10. - carta della pericolosità;
- b3. - tavole attinenti gli assetti fisici e funzionali del territorio;
 - b3.1. - uso del suolo urbano al 1997;
 - b3.2. - lettura del paesaggio;
 - b3.3. - elementi dell'identità culturale e di connotazione del paesaggio;
 - b3.4. - sistema infrastrutturale;
 - b3.5. - ricognizione dei vincoli sovraordinati;
- b4. - ricognizione delle attività svolte al fine del riequilibrio e della riorganizzazione dei tempi, degli orari e delle necessità di mobilità - indagine sui tempi:
 - b4.1. - mappatura degli orari di apertura al pubblico - uffici di pubblico interesse;
 - b4.2. - mappatura degli orari di apertura al pubblico - uffici comunali;
 - b4.3. - schede delle interviste ai dirigenti comunali;
 - b4.4. - indagine fra i dipendenti del Comune di Pisa per rilevare le modalità più gradite nell'applicazione del D.L. 29/1993;
 - b4.5. - indagine sull'utenza;
 - b4.6. - proposte sperimentali di riorganizzazione degli orari degli uffici comunali;

Gli elementi del quadro conoscitivo aggiornate al fine della variante parziale al Piano Strutturale sono state:

- a.1.3) la demografia (*con il contributo degli studi dell'Università di Pisa*)
- a.1.5) il sistema della mobilità urbana (*con il contributo del Piano del Traffico*)
- b1.1) elementi per la valutazione degli effetti ambientali mediante aggiornamento del quadro conoscitivo ambientale locale (*con il contributo degli Uffici del Comune e degli Enti Locali competenti*).
- b1.2) realizzazione della carta di vulnerabilità idrogeologica dell'intero territorio comunale (introdotta dal P.T.C. successivamente al P.S. approvato con D.C.C n. 103 del 02.10.1998) e contestuale revisione e adeguamento, limitatamente alle parti di territorio oggetto di variante, delle carte di pericolosità geomorfologica ed idraulica (punto b.2.10 del precedente paragrafo).

3. Ulteriori ricerche svolte

Per quanto riguarda l'attività necessaria alla formazione dei quadri conoscitivi, propedeutica alla redazione della variante parziale al Piano Strutturale, sono state sviluppate le seguenti tematiche:

- analisi dello stato di attuazione delle previsioni del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico vigenti, con particolare attenzione al dimensionamento di carattere residenziale e produttivo;
- analisi e rilievo urbanistico della “consistenza” (dimensioni, uso, valore, degrado, ecc.) delle strutture architettoniche e dei manufatti edilizi presenti nell'area di Calambrone;
- analisi e dimensionamento delle trasformazioni previste in località Tirrenia e valutazione della dotazione complessiva di spazi e attrezzature dell'U.T.O.E.;
- valutazione delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie previste dal Piano di Gestione del Parco al fine di verificare le potenziali sinergie ed interferenze con le indicazioni della variante;
- analisi, rilievo e valutazione delle dotazioni infrastrutturali e tecnologiche (reti idrica, fognaria, elettrica, ecc.) presenti e relazionate con l'insediamento di Calambrone, con l'area produttiva di Ospedaletto, con l'area di Viale delle Cascine e con la zona di Tirrenia interessate dalla variante;
- sintesi degli elementi e delle tematiche contenute nella “Relazione sullo stato dell'ambiente”, pubblicato nel 2005, ritenute interessanti al fine di valutare la sostenibilità delle previsioni di variante, anche con l'eventuale integrazione di parti e capitoli significativi;
- revisione ed adeguamento delle indagini a carattere geologico-geotecnico relativamente alle aree interessate dalla variante.

Stante il breve lasso di tempo intercorso, nella predisposizione della variante al Regolamento Urbanistico direttamente conseguente alla variante al Piano Strutturale si assumerà per intero il nuovo quadro conoscitivo, integrandolo, per quanto attiene alla Valutazione degli Effetti Ambientali ed allo Studio di Incidenza, con specifica indagine, avviata dal dicembre 2005 ed in corso di conclusione da parte dei dipartimenti di Biologia e di Agronomia e gestione dell'agrosistema ed in collaborazione con docenti della facoltà di Scienze Ambientali dell'Università di Pisa.

4. Enti ed organismi pubblici coinvolti nella procedura di variante al P.S.

Tendo conto degli obiettivi strategici indicati al precedente paragrafo 1, gli Enti e gli organismi pubblici a cui sono stati richiesti gli apporti tecnici e conoscitivi idonei ad incrementare il quadro conoscitivo di riferimento, sono:

- Ente Parco Regionale Migliarino San Rossore Massaciuccoli;
- Regione Toscana;
- Provincia di Pisa;
- Soprintendenza per i beni architettonici, per il paesaggio e per il patrimonio storico artistico ed etnoantropologico della Provincia di Pisa;

- Soprintendenza archeologica della Toscana;
- Comune di Cascina;
- Autorità di Bacino del fiume Arno;
- A.T.O. 2;
- A.T.O. 3;
- Enel s.p.a;
- Toscana Gas;

Sono stati pertanto acquisiti e verificati:

- lo stato di attuazione delle previsioni del Piano di gestione della Tenuta di Coltano e Tombolo del Parco Regionale Migliarino San Rossore Massaciuccoli;
- il progetto di potenziamento della fornitura idrica del litorale (Porto – Calambrone) e la verifica dell’inserimento del progetto all’interno del P.O.T. 2005-2008;
- il progetto per il potenziamento del depuratore di Oratoio (Ospedaletto);

5. Linee guida essenziali inerenti la valutazione integrata

La forma di valutazione prevista dalla Direttiva Comunitaria 2001/42 e recepita dalla Regione Toscana, deve assumere di fatto la complessità e la completezza di una “Valutazione integrata” su cui basare la formazione e le scelte degli strumenti e degli atti di governo del territorio che indubbiamente costituiscono processi decisionali integrati.

Le disposizioni relative alla valutazione integrata hanno efficacia dall’entrata in vigore del relativo regolamento di attuazione, pertanto in via transitoria dovrà tenersi conto delle disposizioni previste dall’articolo 32 della ex L.R. 5/95 e dalle successive Istruzioni tecniche emanate dalla regione (valutazione degli effetti ambientali), opportunamente integrate e riformulate sulla base delle indicazioni già definite nella direttiva comunitaria richiamata.

La valutazione degli effetti ambientali si esplica indicativamente attraverso le seguenti fasi procedurali:

- a) l’individuazione delle aree e dei beni di rilevanza ambientale;
- b) l’analisi dello stato delle risorse soggette a modificazione (contenente di norma un rapporto sullo stato dell’ambiente e/o l’analisi di stato delle risorse con l’articolazione in strutture, valori e criticità);
- c) l’indicazione delle finalità degli interventi previsti e dei motivi delle scelte rispetto ad altre alternative;
- d) la descrizione delle azioni previste e dei loro prevedibili impatti sull’ambiente (individuazione degli obiettivi, delle previsioni - anche con diverse alternative - delle conseguenti azioni, nonché delle possibili interferenze sulle risorse essenziali precedentemente individuate - matrice componenti/azioni - e definizione degli impatti);
- e) la individuazione dei livelli di criticità delle aree e delle risorse interessate (valutazione e descrizione del livello di vulnerabilità delle risorse allo stato attuale e di quello prevedibile in conseguenza della realizzazione delle previsioni);

- f) l'indicazione delle misure idonee ad evitare, ridurre o compensare gli effetti negativi sull'ambiente, individuando la disponibilità delle risorse economiche da impiegare (valutazione e descrizione di specifiche prescrizioni - anche per categorie di risorse - di mitigazione alle previsioni, ovvero da inserire per migliorare e qualificare il progetto, e di compensazione delle previsioni, ovvero per migliorare e qualificare complessivamente lo stato del territorio e dell'ambiente interessato;
- g) l'accertamento del rispetto delle norme igienico-sanitarie (norme, regolamenti ed eventuali vincoli di natura sanitaria da rispettare - in funzione delle destinazioni e delle previsioni individuate - in particolare insediamenti industriali e di attività produttive in genere - anche avvalendosi del parere preventivo delle strutture competenti per i controlli ambientali).

Le valutazioni degli effetti ambientali riguardano di norma i seguenti fattori e le loro interrelazioni: il suolo, l'acqua, l'aria, le condizioni microclimatiche, la fauna e la flora, il patrimonio culturale, gli insediamenti, i fattori socio-economici.

Tali valutazioni, svolte in sede di variante al Piano Strutturale, dovranno essere approfondite e più specificatamente definite in relazione al maggior grado di dettaglio che il Regolamento Urbanistico offre rispetto al P.S.

In particolare, per la zona del Calambrone (UTOE 40) e di Ospedaletto (UTOE 36), la previsione del Piano Strutturale sarà definita, nel Regolamento Urbanistico, con le esatte destinazioni e dimensionamenti nelle porzioni territoriali direttamente interessate, consentendo una loro valutazione puntuale.

6. Verifica di conformità con gli obiettivi della variante al P.S.

Il nuovo P.T.C. della Provincia di Pisa è stato approvato con deliberazione di Consiglio Provinciale n° 100 del 27 luglio 2006. Già nella fase di studio e progettazione della variante al Piano Strutturale era stato tenuto conto dello strumento della pianificazione provinciale in corso di adozione e, successivamente, di approvazione, anche in relazione al fatto che si trattava, in parte, di una variante di adeguamento al PIT regionale. Pertanto, considerato che il nuovo strumento di pianificazione territoriale provinciale (P.T.C.) risulta conforme al P.I.T., ci si è riferiti a quest'ultimo al fine di verificare la conformità delle previsioni di variante al P.S. alla disciplina di carattere sovraordinato.

Il P.T.C. risulta già organizzato e articolato, secondo le indicazioni contenute nella L. R. n. 1/2005, in due specifiche parti aventi diversi contenuti descrittivi e prescrittivi (parte statutaria e parte strategica): lo Statuto del Territorio e la Strategia dello Sviluppo.

Le norme si articolano in prescrizioni, direttive, indirizzi, criteri e parametri e salvaguardie. In base al loro contenuto si distinguono in:

- disposizioni strutturali, di cui al Titolo I (Statuto del Territorio), volte a garantire lo sviluppo sostenibile mediante la tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio;
- disposizioni programmatiche, di cui al Titolo II (Strategia dello Sviluppo) volte a precisare, le trasformazioni, fisiche o funzionali, attivabili o da attivare.

6.1 - Prescrizioni dello Statuto del Territorio

Secondo l'articolazione territoriale contenuta nello Statuto del Territorio (Titolo I) del P.T.C. il Comune di Pisa ricade all'interno del "Sistema Territoriale dell'Arno" e sotto il profilo delle gravitazioni nel "sub-sistema territoriale da Pisa a Pontedera" (articolo 11) che risulta caratterizzato:

- per funzioni di servizio, principalmente dai servizi culturali per la didattica e la ricerca, dalle scuole superiori di specializzazione universitaria, dagli istituti scolastici per l'insegnamento superiore, dal servizio sanitario ospedaliero, dai servizi distributivi, dai servizi per consumo finale, dai servizi turistici, dai servizi alle imprese;
- per funzioni produttive, dalla grande industria, dal settore farmaceutico, dalla cantieristica, dal sistema produttivo del legno, allocate nei nodi produttivi di interesse comprensoriale e sovracomunale, disposte nei nodi e lungo il sistema insediativo, in direzione Est/Ovest ed in direzione Nord/Sud e collegate alla rete nazionale e regionale ferroviaria e viaria, all'aeroporto ed al porto.

Per ogni sistema territoriale il P.T.C. definisce obiettivi specifici riferiti alle diverse categorie di risorse del P.I.T.. Quelli maggiormente interessanti, per contenuti e riferimenti territoriali, al fine di verificarne la conformità con le previsioni della variante al P.S. di Pisa, sono stati:

a) per la risorsa Città ed insediamenti (comma 11.2), sono obiettivi specifici:

- il miglioramento quali-quantitativo dell'offerta delle strutture ricettive-congressuali, balneari termali dell'area e dei servizi turistici, anche in relazione alle esigenze dell'università, dei Centri di Ricerca, dei Poli Tecnologici e del Distretto Industriale (punto 11.2.4.);
- la promozione per Pisa di un sistema distribuito per la produzione di energia elettrica in regime di cogenerazione con la copertura del fabbisogno termico civile mediante sistemi di teleriscaldamento (punto 11.2.14.);
- la riqualificazione di Bocca d'Arno e più in generale del litorale pisano, mediante la realizzazione del porto turistico di Marina di Pisa e dei servizi portuali turistici, integrata con la viabilità di accesso, con le strutture turistiche esistenti e/o previste, con gli itinerari storico-culturali, costieri, fluviali e del territorio interno, con le aree per la cantieristica (punto 11.2.20.);
- la riqualificazione, il completamento ed il rafforzamento delle aree produttive di valenza comprensoriale e sovracomunale e delle aree produttive specialistiche ed in particolare: area produttiva del nodo di Pontedera, area produttiva tra Pisa e Cascina in località Ospedaletto (punto 11.2.22.);
- l'approccio integrale alla problematica dell'offerta turistica, intesa come insieme di servizi, prodotti risorse ed attrattive culturali delle città d'arte, beni sparsi e centri storici, manifestazioni e spettacoli folcloristici, eventi religiosi, musicali, convegni e congressi, d'affari, scientifici, di studio, turismo termale, balneare, attrattive naturalistiche, itinerari rurali, fluviali, ciclabili, enogastronomia e qualità ambientale (punto 11.2.27.);
- il riassetto del reticolo idraulico delle aree di pianura, in particolare quelle interessate da nuovi insediamenti produttivi e di completamento (punto 11.2.28.).

b) per la risorsa Territorio rurale (comma 11.3), sono obiettivi specifici:

- l'individuazione di opportunità di sviluppo turistico nelle aree collinari e di pianura con il riuso e rafforzamento degli insediamenti esistenti ed il superamento di situazioni di degrado e di abbandono al fine di alleggerire la pressione turistica residenziale sulla costa (11.3.4.);
- il contenimento della dispersione insediativa nelle aree agricole ed il riordino dell'esistente (11.3.5.).

c) per la risorsa Rete infrastrutturale (comma 11.4), sono obiettivi specifici:

- l'efficace integrazione tra modalità di trasporto privato e il trasporto pubblico su ferro e su gomma anche attraverso l'individuazione e/o la realizzazione di parcheggi per lo scambio intermodale, all'interno di un piano coordinato della mobilità tra centri minori e i poli dei sistemi funzionali, che garantisca alle comunità locali l'accessibilità ai servizi di livello sovracomunale: sedi universitarie e centri di ricerca, grandi strutture di vendita, centri espositivi, strutture ospedaliere, strutture socio-sanitarie, scuole superiori, aree produttive comprensoriali e sovracomunali, centri e strutture sportive e per lo spettacolo di interesse sovralocale (punto 11.4.1.5.);
- la salvaguardia dall'edificazione delle aree di rispetto viario e ferroviario, riservandole ad interventi a servizio della mobilità (punto 11.4.1.13.);
- lo sviluppo della navigabilità delle vie d'acqua, in particolare del fiume Serchio e dell'Arno, per finalità turistiche, scientifiche, sociali, formative e ricreative/sportive, e coordinata alla realizzazione del porto turistico di Marina di Pisa e di approdi verdi integrati ai percorsi ciclabili d'argine e di golenia (punto 11.4.1.15.);
- la realizzazione prioritaria del sistema primario della rete telematica e dei collegamenti prioritari con le aree produttive e con i servizi d'interesse comprensoriale e sovracomunale in coerenza con il Piano provinciale delle reti telematiche (punto 11.4.2.1.);
- lo sviluppo della rete duale fognaria e di adduzione alla depurazione e riciclaggio, delle acque utilizzate nei processi produttivi e per usi civili, in tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica e nelle nuove previsioni insediative (punto 11.4.2.3).

Per ogni sistema territoriale il P.T.C. definisce (articolo 12) le "invarianti strutturali" (ovvero i principi condivisi, rappresentativi di valori non negoziabili relativi alle risorse territoriali – articolo 7) elencate secondo le diverse categorie di risorse del P.I.T..

Per quanto riguarda la variante al Piano Strutturale (e, di conseguenza, quella al Regolamento Urbanistico), quelle che risultano essere maggiormente interessanti, per contenuti e riferimenti territoriali, sono:

a) per la risorsa Città ed insediamenti (comma 12.1), sono invarianti strutturali:

- la funzione di coesione sociale, espressa da tutti i centri urbani, dai luoghi di incontro, aggregazione, divertimento, benessere, attività fisica (punto 12.1.4.).

b) per la risorsa Territorio rurale (comma 12.2), sono invarianti strutturali:

- la funzione ecologica, diportistica/ricreativa del fiume Arno e del fiume Serchio (punto 12.2.7.).

- c) per la risorsa Rete infrastrutturale (comma 12.3), sono invarianti strutturali:
- per la S.P.n. 224 ed S.P.n.22 del Mare , il ruolo di collegamento di carattere turistico dalla città di Pisa per il mare (punto 12.3.1.7.);
 - la funzione di riserva, per gli eventuali futuri sviluppi, delle aree di salvaguardia lungo le linee ferroviarie, o, ove si tratti di linee dismesse, la funzione di aree di riserva per eventuali future riattivazioni o per la realizzazione di percorsi ciclabili o di interventi riguardanti la mobilità (punto 12.3.1.15.);
 - la funzione di mobilità alternativa urbana ed extra-urbana e la funzione ricreativa del Sistema di percorsi cicloturistici della Pianura Pisana (punto 12.3.1.20.);

Il P.T.C. individua infine specifiche prescrizioni per i comuni (articolo 13), della disciplina delle invarianti strutturali, riferite alle diverse categorie di risorse del P.I.T.:

- a) per la risorsa Città ed insediamenti (comma 13.1), i comuni:
- nella formazione dei quadri conoscitivi dei piani strutturali, provvedono per i centri antichi alla completa sistematica ricognizione tipologica del patrimonio edilizio esistente, al fine di definirne la trasformabilità edilizia ed urbanistica in relazione ai valori presenti, singoli o d'insieme e prioritariamente, mirata al rafforzamento della residenza stabile ed al reperimento di spazi di aggregazione, anche derivanti dalla dismissione di attività non compatibili; nonché all'individuazione degli insediamenti prevalentemente residenziali che presentino degrado fisico, urbanistico e socio-economico, da riqualificare con specifici piani di ristrutturazione urbanistica o con programmi integrati d'intervento, compreso il recupero di aree produttive dismesse o utilizzate da attività impropriamente localizzate (punto 13.1.5.);
 - nel prevedere interventi di trasformazione relativi alla residenza ed alle attività a questa collegate, nonché nella previsione di nuovi insediamenti residenziali o nella previsione di nuovi insediamenti produttivi o in ampliamento a quelli esistenti, definiscono le specifiche condizioni alle trasformazioni, in ragione del livello alto, medio o basso di attenzione, rispetto al consumo delle risorse idriche, alla depurazione e riciclo delle acque, alle condizioni dell'aria ed ai consumi energetici
 - costituisce inoltre prescrizione per il Comune di Pisa la previsione, nel piano strutturale, del riassetto del reticolo idraulico della zona produttiva di Ospedaletto ed il completamento dei servizi (punto 13.1.9);
- c) per la risorsa Rete infrastrutturale (comma 13.3):
- i comuni sono tenuti a individuare le metodologie da applicare per l'analisi e la valutazione degli effetti indotti dalle trasformazioni del territorio in generale e dagli sviluppi insediativi in particolare, per verificarne la compatibilità con il livello di servizio delle infrastrutture (punto 13.3.2.7.);
 - i piani strutturali dei Comuni attraversati dalle linee ferroviarie contengono specifiche prescrizioni da osservare nei regolamenti urbanistici atte ad impedire deroghe che consentano il superamento delle salvaguardie nelle fasce di rispetto ferroviario o utilizzi dei tracciati, eventualmente dimessi e delle aree ferroviarie per finalità diverse da quelle connesse alla mobilità (punto 13.3.2.11.);
 - i Comuni promuovono presso l'autorità competente (A.T.O) per la risorsa idrica la verifica sull'efficienza e l'ammodernamento della rete acquedottistica, ai fini della riduzione delle perdite di rete, in particolare in concomitanza alla realizzazione di

interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuove previsioni insediative (punto 13.3.2.1.);

- i piani strutturali contengono specifiche prescrizioni per il Regolamento Urbanistico per la realizzazione della rete duale di smaltimento delle acque reflue e di impianti di depurazione e riciclo, ai fini del risparmio delle risorse idriche, in relazione ad interventi di ristrutturazione urbanistica e/o nuove previsioni insediative (punto 13.3.2.2.).

Il P.T.C. riconosce infine l'organizzazione, la localizzazione e la capacità attrattiva degli elementi (poli o nodi) che compongono i "sistemi funzionali" caratterizzanti il territorio provinciale (articolo 17). Tutti gli elementi conoscitivi relativi al sistema delle funzioni concorrono, assieme al quadro conoscitivo delle risorse essenziali, alla definizione di specifici obiettivi ed ambiti di intervento finalizzati al riequilibrio nell'uso delle diverse parti del territorio, al riordino delle relazioni tra funzioni, alla infrastrutturazione dei servizi e al riordino della mobilità delle persone, merci ed informazioni. In particolare si elencano di seguito le principali indicazioni aventi specifico interesse in relazione alle previsioni della variante al P.S. del Comune di Pisa:

- per il sistema funzionale della "Produzione di beni e servizi" (comma 17.6) ed in particolare per il Subsistema produttivo dell'area Pisa-Pontedera il P.T.C. individua tra le zone produttive d'interesse comprensoriale le per l'artigianato, artigianato di servizio e per il commercio di Ospedaletto di Pisa e Cascina (punto 17.6.2.);
- per il sistema funzionale "Turistico-ricettivo-congressuale e di servizio turistico" (comma 17.7.), il P.T.C. individua come poli turistici "le città di Pisa, Volterra e S.Miniato, ed inoltre definisce il "Sub-sistema turistico costiero", che interessa i litorali dei Comuni di Pisa, S.Giuliano e Vecchiano ed è costituito da strutture ricettive, di ristoro, balneari, congressuali, ricreative, sportive e d'informazione, comprese prevalentemente all'interno dei limiti del Parco regionale di Migliarino, S.Rossore e Massaciuccoli e lungo il litorale tra gli insediamenti urbani di Marina di Pisa, Tirrenia e Calambrone (punto 17.7.2.).

6.2 - Disposizioni programmatiche per le Strategie di Sviluppo del P.T.C.

La strategia dello sviluppo del P.T.C. (Titolo III) risulta articolata, in coerenza con la parte statutaria, secondo le categorie di risorse del P.I.T.. Di seguito si elencano i principali contenuti aventi specifico interesse in relazione alle previsioni della variante al P.S. di Pisa:

a) Città ed insediamenti urbani (Capo I).

- Aree plurifunzionali esistenti (articolo 50), disposizioni specifiche per il sistema territoriale dell'Arno (comma 50.2.). Nell'ambito del Sistema territoriale provinciale della Pianura dell'Arno, il piano strutturale di Pisa in relazione al ruolo di centro ordinatore ed attrattore di livello provinciale, per le funzioni terziario-direzionali e di servizio, per le funzioni amministrative dello Stato, per le funzioni didattico-culturali rappresentate dall'Università, dalle Scuole Superiori Universitarie e dai Centri di ricerca, per le funzioni sanitarie espresse dall'Azienda Ospedaliera, per la funzione culturale e ricreativa rappresentata dalle risorse monumentali, museali, ambientali e turistiche d'interesse sovraprovinciale, pur perseguendo il mantenimento delle

funzioni di eccellenza presenti nel Centro Storico nelle loro sedi originarie, ove compatibili con le caratteristiche del contenitore edilizio e con il tessuto urbano, dovrà perseguire la distribuzione equilibrata delle funzioni, rispetto al territorio urbanizzato, al sistema infrastrutturale per la mobilità ed il trasporto, all'utenza servita.

Il piano strutturale di Pisa promuoverà anche il recupero del Centro Storico di Marina di Pisa, in relazione con la riqualificazione dell'area di Bocca dell'Arno e in accordo con le scelte progettuali per il porto e con il recupero e l'utilizzo residenziale e ricettivo delle ex Colonie del Calambrone (punto 50.2.2);

- Nuove urbanizzazioni: i Fabbisogni (articolo 52). I Comuni, nella formazione del piano strutturale, determinano sulla base del quadro conoscitivo e della disponibilità e fragilità delle risorse territoriali, dell'andamento demografico e migratorio della popolazione, delle istanze economiche delle comunità e delle potenzialità insediative residue dello strumento urbanistico (attuazione delle previsioni di completamento ed espansive, dei trasferimenti e recuperi, del patrimonio edilizio non utilizzato) i fabbisogni espansivi residenziali, produttivi, infrastrutturali e per servizi per un arco di tempo di almeno 10 anni, in relazione al ruolo ordinatore riconosciuto dal P.T.C. ai diversi centri urbani, per le funzioni esistenti o prevedibili, ed alle aree produttive, nel contesto del sistema territoriale locale di appartenenza e dell'organizzazione provinciale del sistema funzionale produttivo e dei diversi servizi di interesse sovracomunale (punto 52.1.1.).

- Nuovi insediamenti a carattere produttivo (articolo 54), principi generali (comma 54.1). Le eventuali nuove aree per insediamenti produttivi di beni e di servizi, ove non ostino precise e motivate controindicazioni, in relazione alle tipologie produttive, alle emissioni ed ai fattori ambientali di rischio, sono individuate in continuità spaziale con le aree produttive esistenti d'interesse comprensoriale, d'interesse sovracomunale, d'interesse locale integrate e d'interesse locale, al fine di concorrere alla complessiva riqualificazione in termini urbanistici, edilizi, funzionali, ambientali e paesaggistici dell'esistente tessuto produttivo (punto 54.1.5.).

Nella previsione di nuove aree produttive, anche in ampliamento di aree produttive esistenti, gli strumenti urbanistici dovranno motivare adeguatamente la scelta localizzativa, specie laddove esistano: altre aree produttive nello stesso Comune che potrebbero essere ampliate, situazioni di prossimità con aree produttive di altro Comune e quindi opportunità d'integrazione funzionale specie per i servizi, aree con migliori condizioni di accessibilità, aree con minori problematiche ed impatti paesaggistici ed ambientali (punto 54.1.6.).

- Nuovi insediamenti a carattere produttivo (articolo 54), indirizzi sovracomunali per il dimensionamento delle aree produttive (comma 54.2). La previsione, sia di ampliamenti di aree produttive esistenti, che di nuove aree per insediamenti produttivi di beni e di servizi alle imprese dovrà essere commisurata a (punto 54.2.2.):

- la domanda generata da processi di sviluppo di nuove attività produttive indotte dallo sviluppo di taluni settori o dall'insieme dell'economia locale, non soddisfacibile con le aree ancora disponibili nello strumento urbanistico o in atti di concertazione e di programmazione di livello sovracomunale (patti territoriali, prust) o con le aree dismesse rese disponibili;

- la domanda generata da processi di crescita e di sviluppo delle imprese produttive di beni e di servizi esistenti per ampliamenti delle attività (incremento della disponibilità degli spazi);
- la domanda generata da esigenze di razionalizzazione e riqualificazione delle singole attività per ottimizzare la produttività;
- la domanda generata dalla necessità di rilocalizzazione di imprese esistenti per incompatibilità ambientale o insediativa o per l'insorgere di diseconomie in relazione alla distanza della presente localizzazione da linee di comunicazione o da centri di servizi.

c) Rete infrastrutturale (Capo III).

- Rete infrastrutturale (articolo 62), piste ciclabili (comma 66.2). I Comuni del Sistema territoriale dell'Arno, completano ed integrano il sistema di percorsi cicloturistici e pedonali della Pianura Pisana, valorizzando la viabilità della bonifica, i percorsi collinari, i percorsi d'argine dell'Arno e del Serchio, in direzione del mare e verso la Provincia di Lucca. In particolare il Comune di Pisa, anche attraverso il riutilizzo di sedi ferroviarie dismesse, sviluppa il sistema di percorsi ciclabili in direzione del mare, attraverso una forte integrazione con il Parco e le vie d'acqua (punto 66.2.4.).

7. Modifiche apportate al Quadro Progettuale del P.S.

Stante quanto indicato nei paragrafi precedenti, la variante parziale al Piano Strutturale non ha previsto sostanziali modifiche agli elaborati costituenti la parte propositiva del previgente Piano Strutturale:

C) gli elaborati della parte propositiva:

- c1. - relazione generale, articolata in:
 - c1.1. - la ricostruzione del quadro normativo di riferimento;
 - c1.2. - la sintesi del quadro conoscitivo;
 - c1.3. - l'esposizione del quadro delle previsioni;
- c2. - norme generali;
- c3. - schede norme relative alle unità territoriali organiche elementari;
- c4. - tavola dei sistemi e subsistemi;
- c5. - tavola delle perimetrazioni delle unità territoriali organiche elementari.

Sono state apportate, quindi, esclusivamente integrazioni che indicativamente possono essere così elencate:

- relazione di variante integrativa della relazione generale, con sintesi degli elementi del quadro conoscitivo realizzato;
- integrazioni alle norme generali (schede della UTOE), con evidenziazione dei testi modificati;
- estratti delle tavole con le nuove perimetrazioni oggetto di variante (vigente, di variante);

La variante parziale al P.S. inoltre contiene:

- le indagini geologico tecniche di dettaglio (Del C.R. 94/85), limitatamente alle aree in variante,
- la nuova carta di vulnerabilità idrogeologica (estesa a tutto il territorio comunale, per conformare il P.S. al P.T.C),
- l'aggiornamento delle carte della pericolosità geomorfologica ed idraulica, (quest'ultima adottando le zonizzazioni previste dal PAI dell'Autorità di Bacino dell'Arno) e limitatamente alle aree in variante;
- gli elementi per la valutazione degli effetti ambientali, limitatamente alle aree in variante (previa implementazione del quadro conoscitivo ambientale a scala comunale);
- lo studio di incidenza, in relazione alla prossimità del S.I.C. "Selva Pisana"
- il documento di conformità al P.I.T. e al P.T.C..

8. La variante al Regolamento Urbanistico

Con la variante al Regolamento Urbanistico i suddetti obiettivi strategici, già definiti nella variante al Piano Strutturale approvata il 20.07.06, verranno perseguiti con la definizione di una adeguata disciplina urbanistico-territoriale che preveda l'identificazione di una serie di azioni progettuali principali:

1. Revisione delle quote del dimensionamento residenziale alla luce degli accordi e delle intese relative al recupero del Polo Ospedaliero di Santa Chiara.
2. Definizione di nuove destinazioni d'uso turistico – ricettive, commerciali e residenziali per gli insediamenti di Calambrone (UTOE n. 40) con il contemporaneo dimensionamento di spazi, attrezzature ed infrastrutture che garantiscano la compatibilità degli interventi, sia in termini di abitanti esistenti, che di abitanti equivalenti (determinati dal carico massimo stagionale), anche tenendo conto degli effetti cumulativi connessi con le previsioni del Piano di Gestione del Parco. La verifica di compatibilità viene espressa in termini tradizionali mediante le procedure di valutazione degli effetti ambientali previste per legge, nonché attraverso il riconoscimento degli elementi di interesse identitario e di valore statutario di cui viene indicato uno specifico livello funzionale e prestazionale.
3. Definizione di un moderno assetto insediativo per Calambrone che prevede la costituzione di un nuovo "quartiere" con propri connotati morfo-tipologici, attraverso il recupero e la valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente (ferma restando la conservazione degli edifici esistenti di pregio e valore storico-architettonico), anche attraverso la formazione di una specifica centralità urbana e con il rinnovo della dotazione di attrezzature che garantiscano un presidio stabile di abitanti sul territorio.
4. Previsione di una nuova destinazione produttiva, in continuità con l'area produttiva esistente ad Ospedaletto, tra la località Montacchiello e l'impianto di termovalorizzazione, per una superficie pari a circa 50 ha, con particolare riferimento all'insediamento di attività di trattamento e commercializzazione di inerti (oggi localizzate casualmente sul territorio comunale e prive di un'area dedicata), con la contemporanea verifica e conseguente definizione delle opere e delle infrastrutture necessarie al contenimento del rischio idraulico, nonché con

la riorganizzazione e il potenziamento dell'armatura infrastrutturale di supporto all'area produttiva e più in generale al sistema dei servizi locali e sovralocali previsti nell'area.

5. Conferma della destinazione produttiva in essere in viale delle Cascine nell'area dell'ex Colorificio Toscano e conseguente eliminazione della previsione residenziale/direzionale/commerciale.
6. Presa d'atto e conferma della destinazione produttiva esistente nell'area retrostante il viale delle Cascine (area Cemes).
7. Definizione di nuova destinazione residenziale in loc. Tirrenia da porre in stretta relazione con il progetto di riorganizzazione della viabilità costiera e la conseguente realizzazione di una piazza pedonale e di interventi di riqualificazione dei fronti commerciali, finalizzata e vincolata alla contestuale realizzazione di un parco urbano che consenta il recupero e la valorizzazione della pineta esistente.

Gli elaborati della variante saranno, indicativamente:

- Relazione generale;
- Regolamento Urbanistico: stato attuale (scala 1:5.000);
- Regolamento Urbanistico: variante (scala 1:5.000);
- Schede-norma relative alle aree di trasformazione con relativi estratti cartografici;
- Relazione sulla valutazione degli effetti ambientali;
- Studio di incidenza;
- Indagini geologico ed idrogeologiche;
- Relazione del Responsabile del Procedimento;
- Relazione del Garante della Comunicazione.

In particolare gli obiettivi e le linee d'azione da perseguire sono:

8.1 - U.T.O.E. N. 17 – Viale Delle Cascine

- introduzione di nuove e maggiori prescrizioni riguardanti i vincoli e le condizioni ambientali che risultano requisiti obbligatori per la verifica delle ipotesi di trasformazione urbanistica ed edilizia;
- introduzione di nuovi obiettivi qualitativi e funzionali generali, secondo quanto già indicato nelle singole schede delle U.T.O.E.. In particolare gli interventi di riqualificazione non possono comportare il mero recupero delle volumetrie esistenti ma devono garantire adeguate percentuali di cessione di aree da destinare a standard e spazi a verde funzionali alla mitigazione dei prevedibili carichi volumetrici prevedibili. In relazione ad interventi di ristrutturazione – riorganizzazione delle attività produttive presenti, si dovrà prescrivere il perseguimento di obiettivi di mitigazione degli effetti ambientali dei cicli produttivi e dell'impatto paesistico-percettivo con particolare riferimento alla visibilità dei monumenti di Piazza Duomo ed al contesto viario storico della Via Aurelia e del Viale delle Cascine;
- introduzione di nuovi obiettivi qualitativi e funzionali locali (che divengono elementi prescrittivi per il R.U.) che riguardano in particolare il mantenimento della visuale degli edifici monumentali di Piazza Duomo dalla via Aurelia; la ridefinizione e recupero dei "limiti urbani" dell'U.T.O.E. con specifici interventi che garantiscano un filtro-barriera verde tra città e campagna; l'individuazione della ex stazione

ferroviaria reale di San Rossore come nuovo elemento territoriale da considerare “Invariante Strutturale”.

Le aree incluse all'interno dell'ambito urbano infatti, poste in direzione nord-ovest verso la via Aurelia, precedentemente appartenenti al “sistema ambientale” come “aree agricole di interesse paesaggistico”, e riclassificate dalla variante nel “sistema insediativo” come “aree per la produzione di beni e servizi”, nonché la modifica della destinazione di un'area appartenente al sistema insediativo, che dalla classificazione in “area prevalentemente residenziale” è divenuta “area per la produzione di beni e servizi”, non potranno comunque comportare un aumento del carico di abitanti equivalenti insediabili rispetto alle precedenti previsioni di P.S. in quanto, a fronte di un aumento delle aree a destinazione produttiva, sono state contestualmente ridimensionate le previsioni di nuove aree residenziali/direzionali/commerciali.

8.2 - U.T.O.E. n. 36 - Via Emilia Sud

Le principali variazioni introdotte al P.S. vigente sono state quelle volte ad ampliare l'offerta di spazi per attività produttive e per servizi di interesse generale, nonché di dotare le aree esistenti e di progetto di specifiche ed appropriate dotazioni infrastrutturali e tecnologiche. Ciò anche in coerenza con le politiche di carattere provinciale e secondo i recenti accordi programmatici di tipo intercomunale siglati tra gli enti di governo del territorio.

Le modifiche di carattere normativo da introdurre con la variante al Regolamento Urbanistico riguarderanno esclusivamente annotazioni e riferimenti riportati nella specifica scheda norma, ed in particolare:

- introduzione di nuove prescrizioni riguardanti i vincoli e le condizioni ambientali che risultano quindi requisiti obbligatori per la verifica delle ipotesi di trasformazione urbanistica ed edilizia da inserire nel R.U.;
- modifica agli obiettivi qualitativi e funzionali generali dell'U.T.O.E., con l'introduzione di nuove funzioni per lo scalo ferroviario già precedentemente previsto (area intermodale con stazione e scalo merci a servizio dell'area artigianale e delle attrezzature urbane) in coerenza con le indicazioni e le proposte contenute nel nuovo P.T.C. provinciale;
- modifica agli obiettivi qualitativi e funzionali locali: infrastrutturazione e potenziamento della via Emilia (con la risoluzione dei principali snodi viari) anche con la realizzazione di un nuovo tracciato di servizio all'area distinto dalla via Emilia ed ad essa raccordato tramite rotatorie, preferibilmente connesse con la viabilità di servizio delle U.T.O.E. limitrofe.

Le aree incluse all'interno dell'ambito, infatti, precedentemente appartenenti al “sistema ambientale” come “aree agricole”, sono state classificate dalla variante al Piano Strutturale nel “sistema insediativo” come “aree per la produzione di beni e servizi”. La variante dovrà prevedere le fasce di rispetto e salvaguardia ambientale precedentemente esistenti (connessione ambientale, filtro boscato, salvaguardia idraulica e ferroviaria). In questo caso le variazioni apportate comportano un aumento del carico insediativo, non stimabile in termini di abitanti equivalenti (stante la prevalente destinazione produttiva), la cui intensità si richiede che venga attentamente ponderata con le specifiche attività di valutazione degli effetti ambientali.

8.3 - U.T.O.E. n. 39 - Tirrenia

Le principali variazioni introdotte al P.S. vigente sono state quelle di individuare misure e azioni ritenute idonee a sostenere e favorire la fattiva realizzazione di un nuovo parco urbano di servizio all'U.T.O.E. di Tirrenia.

Le modifiche di carattere normativo che da introdurre e riportare nella variante riguardano esclusivamente annotazioni e riferimenti da prevedere nelle specifica scheda norma di trasformazione, ed in particolare:

- introduzione di nuove prescrizioni riguardanti i vincoli e le condizioni ambientali per le ipotesi di trasformazione urbanistica ed edilizia che risultano requisiti obbligatori e direttamente prescrittivi per il R.U.;
- modifica agli obiettivi qualitativi e funzionali locali finalizzata a realizzare un vero e proprio "parco urbano" a servizio del quartiere.
- valorizzazione degli spazi pubblici centrali all'U.T.O.E. ed in particolare di Piazza dei Fiori, Piazza Belvedere e dell'asse pedonale che collega l'ex stazione con l'arenile, nonché l'attenuazione, con precise misure di mitigazione, dei conflitti tra viabilità litoranea ed insediamento.

Le modifiche cartografiche al Piano Strutturale hanno riguardato la destinazione di specifiche aree incluse all'interno del sistema insediativo. E' stata sostituita la destinazione a "parco urbano" di una piccola porzione di territorio, introducendo la nuova destinazione "area prevalentemente residenziale". Detta previsione, introdotta al fine di contribuire in maniera fattiva ed economicamente sostenibile alla formazione del parco urbano, deve essere controllata mediante precise misure di salvaguardia.

La realizzazione di una nuova previsione residenziale, nonché, più in generale, dell'intervento di riqualificazione e completamento dell'edificato circostante la Piazza dei Fiori, sarà subordinato dalla variante alla contestuale realizzazione e cessione dell'area destinata a parco urbano e collegata, con un'apposita scheda-norma di trasformazione, agli altri interventi di riqualificazione del fronte commerciale e di completamento edilizio attorno alla piazza.

Le modifiche apportate all'U.T.O.E. comportano pertanto un minimo aumento del carico di abitanti equivalenti insediabili rispetto alle precedenti previsioni di P.S., ma, nel contempo, la salvaguardia introdotta nella scheda dell'UTOE e da definire normativamente con apposita variante alle NTA del Regolamento Urbanistico, produce un decremento complessivo degli abitanti insediabili nell'UTOE, con la limitazione delle possibilità di sostituzione edilizia all'interno dell'abitato di Tirrenia e con la corrispondente tutela delle tipologie edilizie esistenti e caratterizzanti il tessuto edilizio della frazione.

Complessivamente il parco urbano previsto dalla variante che dovrà essere realizzato e ceduto gratuitamente al comune di Pisa contestualmente alla realizzazione degli interventi di carattere insediativo, risulta dimensionato in circa 110.000 mq.

8.4- U.T.O.E. n. 40 - Calambrone

Le principali variazioni introdotte con la variante al Piano Strutturale, hanno riguardato l'individuazione di misure ritenute idonee a sostenere e favorire la formazione di un

diverso assetto insediativo dell'U.T.O.E. con la realizzazione di nuove parti organiche e strutturate di città che possano favorire l'insediamento stabile di abitanti e la formazione di un nuovo quartiere residenziale, in modo da compensare ed attenuare le previsioni di carattere prevalentemente ricettivo previste all'interno del Parco Naturale (ed dal Piano Strutturale prima della variante), per garantire un maggiore equilibrio delle funzioni e delle attività proprie dell'U.T.O.E..

Al fine di perseguire le finalità sopra enunciate la variante deve prevedere un insieme sistematico di azioni tra loro strettamente correlate, ed in particolare:

- la riqualificazione e la valorizzazione (socio-economica) del patrimonio edilizio esistente abbandonato o in precario stato di manutenzione;
- la conservazione e il recupero (architettonico) degli edifici esistenti di pregio storico-architettonico con funzioni prevalentemente pubbliche o di uso pubblico;
- la formazione di una specifica centralità urbana (costituita da spazi aperti, attrezzature e servizi) tale da costituire il principale luogo di identificazione collettiva e sociale dell'UTOE;
- il rinnovo e lo sviluppo della dotazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico che garantiscano la dotazione di servizi per un presidio stabile sul territorio di abitanti;
- l'adeguamento della dotazione di standard urbanistici, con particolare attenzione a parcheggi e verde pubblico, anche tenendo conto delle trasformazioni già realizzate nelle colonie interne al Parco Naturale.

Le modifiche di carattere normativo da introdurre con la variante riguardano esclusivamente annotazioni e riferimenti da riportare nelle specifiche schede-norma, in particolare:

- introduzione di nuove prescrizioni riguardanti i vincoli e le condizioni ambientali per le ipotesi di trasformazione urbanistica ed edilizia che risultano requisiti obbligatori e direttamente prescrittivi per il R.U.;
- modifica degli obiettivi qualitativi funzionali generali introducendo nuove previsioni per la riqualificazione funzionale degli insediamenti (integrazione tra le diverse destinazioni d'uso), tali da garantire un presidio stabile di residenti;
- introduzione di nuovi obiettivi qualitativi e funzionali locali quali la realizzazione di una centralità locale attraverso il recupero del centro servizi delle colonie, la definizione di un sistema di spazi pubblici (centralità locale lineare), connesso ed integrato con gli insediamenti in trasformazione, la riqualificazione dell'assetto viario di viale del Tirreno mediante la realizzare di una fascia di rispetto verde destinata a percorsi ciclo pedonali, verde alberato e parcheggi.

Le trasformazioni comportanti incremento del carico insediativo saranno subordinate alla definizione di specifici piani attuativi. In particolare sono da indicare prescrizioni (da definire con apposita convenzione) volte a garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la cessione gratuita al comune delle aree e degli spazi pubblici, nonché le modalità per la partecipazione privata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, ritenute necessarie ad assicurare la sostenibilità delle previsioni insediative.

Gli incrementi di carico urbanistico potranno essere ammessi solo se finalizzati all'aumento di residenti stabili, da garantire mediante la previsione di un numero

adeguato di alloggi con dimensioni e caratteristiche tecniche appropriate (superficie media o minima), nonché di un prezzo di vendita degli immobili da concordare con l'Amministrazione Comunale ed inferiore ai prezzi medi di mercato per la zona.

Le modifiche cartografiche apportate dalla variante hanno riguardato la destinazione d'uso delle colonie (aree già ricomprese nel P.S. all'interno del sistema insediativo) per le quali viene sostituita la classificazione in "servizi urbani e territoriali" (più precisamente a destinazione turistico-ricettiva) con l'introduzione di una nuova classificazione in "aree a prevalentemente destinazione residenziale".

Le modifiche apportate all'U.T.O.E. comportano un aumento del carico di abitanti equivalenti insediabili (comunque teorico), in conseguenza del cambio di destinazione da attrezzature ricettive a residenza, relazionato comunque al carico massimo stagionale derivato dalla presenza delle strutture ricettive e turistiche all'interno del Parco Naturale, dei campeggi e dell'arenile.

Il R.U., attraverso la definizione delle diverse categorie d'intervento, deve in particolare definire in dettaglio l'entità e la conseguente "misura" del nuovo carico insediativo. Complessivamente, sulla base dei parametri stabiliti nel P.S. si stimano i seguenti parametri:

- aumento del carico di abitanti equivalenti dell'U.T.O.E. di circa 200 unità, per un totale generale dell'U.T.O.E. valutabile in 2.400 unità;
- realizzazione di spazi pubblici e di interesse generale per complessivi 77.000 a cui sono da aggiungere ulteriori previsioni (da regolare e convenzionare assieme alle precedenti previsioni) per circa 20.000 mq (area attrezzata lungo strada litoranea, recupero stazioni, piazze e slarghi) che, aggiunte a quelle già esistenti (83.000 mq), conferiscono una dotazione complessiva di spazi pubblici dell'U.T.O.E. di circa 180.000 mq.

In coerenza con le innovative disposizioni della nuova legge regionale, al fine di garantire lo sviluppo sostenibile e un equilibrato rapporto tra strategie di evoluzione insediativa e tutela delle risorse essenziali e delle componenti territoriali, ritenute di interesse identitario e valore statutario, la variante ha inoltre definito uno specifico Statuto del Territorio nel quale vengono meglio puntualizzati gli elementi e le risorse non negoziabili per l'U.T.O.E. di Calambrone.

Lo Statuto (con valore prescrittivo per il R.U.) assume e ricomprende alla scala dell'U.T.O.E., ai sensi dell'articolo 5 della legge regionale, specifiche invarianti strutturali, ovvero gli elementi cardine dell'identità dei luoghi che consentono l'individuazione delle regole di insediamento e trasformazione del territorio la cui tutela garantisce, nei processi evolutivi sanciti e promossi dalla variante al P.S., lo sviluppo sostenibile.

La variante deve inoltre definire nel dettaglio le previsioni che scaturiscono dal Programma Integrato di Intervento proposto dal Comune di Pisa e finanziato dalla Regione Toscana, il quale prevede, per l'UTOE, la realizzazione di alloggi in affitto e di edilizia convenzionata, volto a costituire un nucleo di residenti stabili ed una loro stratificazione sociale, secondo le finalità già indicate con la variante al Piano Strutturale.

Proprio a seguito dell'approvazione del Programma, i proponenti hanno costituito un consorzio con la finalità di rendere omogenea e contestuale la realizzazione delle opere di urbanizzazione ipotizzate dalla scheda dell'UTOE e da definire in dettaglio con la variante al Regolamento Urbanistico e con i successivi piani attuativi.



COMUNE DI PISA
DIREZIONE URBANISTICA

**AVVIO DEL PROCEDIMENTO
DI VARIANTE REGOLAMENTO URBANISTICO
A SEGUITO DI VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE
APPROVATA CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 56 DEL 20.07.2006**

settembre 2006

IL DIRIGENTE

PREMESSO:

CHE il Comune di Pisa è dotato di Piano Strutturale, approvato con deliberazione del C.C n.103 del 02.10.1998; efficace dalla data di pubblicazione del B.U.R.T del 05.01.1999;

CHE con deliberazione del C.C. n. 43 del 28-07-2001 è stato approvato il Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa e che lo stesso è stato pubblicato sul B.U.R.T del 27.12.2001;

CHE con deliberazione della G. C. n. 1399 del 20.12.1999 è stato avviato formalmente il procedimento di variante al Piano Strutturale, ai sensi e secondo quanto indicato dall'art. 25 della L.R. 5/95, avvio successivamente integrato con deliberazione della Giunta Comunale n. 13 del 29.01.2002;

CHE con deliberazione del C.C. n. 56 del 20 luglio 2006 è stata definitivamente approvata la variante al Piano Strutturale;

CHE si rende necessario provvedere a tradurre nel Regolamento Urbanistico gli obiettivi previsti con la variante al Piano Strutturale;

CHE la suddetta variante al Piano Strutturale non ha evidenziato problemi di compatibilità con gli strumenti di pianificazione sovraordinati (P.T.C. e P.I.T);

PRESO ATTO che nel periodo intercorso dall'avvio del procedimento di variante al Piano Strutturale ad oggi il Comune di Pisa ha avviato alcune procedure di programmazione negoziata finalizzate al perseguimento della strategia dello sviluppo territoriale comunale e a favorire il perseguimento di obiettivi ed indirizzi di governo del territorio già sostanzialmente espressi e definiti nel Piano Strutturale, e precisamente:

- la convenzione fra il Comune di Cascina ed il Comune di Pisa del 30-01-2002 redatta ai sensi dell'art. 15 della Legge 241/90 e ss. mm. ii. relativa al coordinamento dell'azione amministrativa tra i comuni e finalizzata a garantire uno sviluppo territoriale omogeneo ed una corretta integrazione con gli insediamenti ed il sistema infrastrutturale esistente;
- l'accordo di programma sottoscritto presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri il 21 marzo 2001 relativo al progetto di Museo della Navigazione che si inserisce in un più ampio contesto di riorganizzazione e rilocalizzazione delle funzioni di interesse sovracomunale presenti nella città e che comprende, tra l'altro il trasferimento dal centro storico delle sedi della Provincia di Pisa, della Caserma della Guardia di Finanza, degli uffici finanziari dello Stato e di tre strutture militari;
- l'accordo di programma siglato in data 30 marzo 2005 tra il Comune di Pisa, la Regione Toscana, l'Azienda Ospedaliera Toscana, l'Università di Pisa, il Comune di Pisa, la Provincia di Pisa, il Comune di S. Giuliano Terme, la Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici della Toscana, della Soprintendenza per i beni architettonici, per il paesaggio e per il patrimonio storico artistico ed etnoantropologico delle Province di Pisa, Livorno, Lucca e Massa Carrara, il Consorzio di Bonifica "Ufficio Fiumi e Fossi" di Pisa, l'Autorità di Bacino del fiume Arno e l'Azienda USL 5 di Pisa, finalizzato al trasferimento della attività dell'Azienda Ospedaliera Pisana e del Polo Universitario da S. Chiara a Cisanello,;
- la conferenza tecnica promossa dal SUAP del Comune di Cascina con la Regione Toscana, la Provincia di Pisa, AUSL 5 ed ARPAT, conclusasi in data per 22-12-2004 con esito favorevole

per la realizzazione di una centrale a biomasse in loc. “Le Sedici” nel Comune di Cascina, per produzione di energia elettrica e termica.

PRESO ATTO che, successivamente all’adozione della variante al Piano Strutturale, il Comune di Pisa ha partecipato al bando della Regione Toscana per il finanziamento di alloggi in affitto presentando un Programma Integrato di Intervento, ammesso al finanziamento a seguito del Decreto n. 3043 del 21/06/2006, e localizzato in località Calambrone, all’interno di un’area inserita nella variante;

TENUTO CONTO che i contenuti della variante parziale al Piano Strutturale non hanno presentato elementi di incompatibilità con il P.T.C. vigente e che la variante al Regolamento Urbanistico è direttamente conseguente agli obiettivi individuati, al quadro conoscitivo e al Programma Integrato di Intervento di cui sopra;

DATO ATTO che la Direzione Urbanistica del Comune di Pisa, già durante il corso del procedimento di variante al Piano Strutturale, a seguito della quale verrà predisposta la variante in oggetto, ha avviato e definito le procedure e le attività necessarie a consentire ai diversi enti ed organismi pubblici di fornire gli apporti tecnici e conoscitivi idonei ad incrementare il quadro conoscitivo, anche secondo quanto indicato alla lettera c) del comma 2 dell’art. 15 della L.R. n.1/2005;

DETERMINA

1. di individuare nel sottoscritto arch. Gabriele Berti il responsabile del procedimento ai sensi dell’art. 16 della l.r n.1/2005;
2. di individuare nel dott. Athos Bigongiali il garante della comunicazione ai sensi dell’art. 19 della L.R. n.1/2005;
3. di indicare i seguenti enti ed organismi pubblici eventualmente competenti all’emanazione di pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati ai sensi della lettera d) del comma 2 dell’art. 15 della l.r n.1/2005: Ente Parco Regionale Migliarino San Rossore Massaciuccoli; Regione Toscana; Provincia di Pisa; Soprintendenza per i beni architettonici, per il paesaggio e per il patrimonio storico artistico e demoantropologico di Pisa; Soprintendenza Archeologica per la Toscana; Comune di Cascina; Autorità di Bacino del fiume Arno;
4. di indicare quale enti ed organismi pubblici a cui richiedere di fornire gli apporti tecnici e conoscitivi idonei ad incrementare il quadro conoscitivo di riferimento ai sensi della lettera c) del comma 2 dell’art. 15 della l.r n.1/2005 i seguenti enti: Ente Parco Regionale Migliarino San Rossore Massaciuccoli; Regione Toscana; Provincia di Pisa; Soprintendenza per i Beni Architettonici, per il Paesaggio e per il Patrimonio Artistico, Storico e Demoantropologico; Soprintendenza Archeologica per la Toscana; Comune di Cascina; Autorità di Bacino del fiume Arno; A.T.O. 2; A.T.O. 3;
5. di inviare alla Regione Toscana e alla Provincia di Pisa e agli altri soggetti di cui ai punti 3) e 4) la presente comunicazione di avvio del procedimento.

IL DIRIGENTE
arch. Gabriele Berti