

ALLEGATO 1

**ELABORATO ADOTTATO
CON DELIBERAZIONE**

Giunta Comunale
 Consiglio Comunale

n° 60 ..del...**19 LUG.**...2007



IL DIRIGENTE
Arch. **GABRIELE BERTI**

COMUNE DI PISA
DIREZIONE URBANISTICA

**AVVIO DEL PROCEDIMENTO
DI VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE
E AL REGOLAMENTO URBANISTICO
FINALIZZATA AL RECUPERO DELL'AREA OVEST
DELLO STABILIMENTO St. GOBAIN**

Pisa
Via Aurelia Sud

Relazione tecnico-amministrativa

Marzo 2007

INDICE

0. Premessa	3
1. Definizione degli obiettivi strategici della variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico	4
2. Quadro conoscitivo esistente	6
3. Ulteriori ricerche svolte	8
4. Enti ed organismi pubblici coinvolti nella procedura di variante al P.S.	9
5. Considerazioni inerenti la valutazione della variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico	9
6. Verifica di conformità con gli obiettivi presenti nel P.S.	12
6.1 - Prescrizioni dello Statuto del Territorio	12
6.2 - Disposizioni programmatiche per le Strategie di Sviluppo del P.T.C.....	14
7. Modifiche apportate al Quadro Progettuale del P.S.	17
8. La variante al Piano Strutturale	18
9. La variante al Regolamento Urbanistico	20

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).

A seguito dei seguenti atti:

- Delibera del Consiglio Regionale della Toscana n. 51 del 26.05.2004;
- Delibera della Giunta Regionale della Toscana n. 94 del 24.01.2005;
- Delibera del Consiglio Regionale della Toscana n. 4144 del 25.07.2005,

l'amministrazione comunale ha pubblicato un bando per la presentazione di programmi integrati di intervento finalizzati alla realizzazione di alloggi in locazione permanente, edilizia convenzionata, servizi ed attrezzature private e pubbliche, al quale hanno partecipato il Consorzio COTREP e l'Azienda per l'Edilizia Sociale (APES) di Pisa con una proposta relativa al recupero dell'area St. Gobain, lato ovest rispetto alla via Aurelia Sud.

Il "Programma Integrato di Intervento" relativo al recupero a scopo residenziale, direzionale/commerciale ed artigianale della porzione ovest del sito industriale Saint Gobain è stato positivamente valutato ed approvato dall'amministrazione comunale con delibera della Giunta Comunale n. 292 del 10.12.2005, ed inviato alla Regione Toscana.

La proposta di Programma Integrato di Intervento non è stata ammessa a contributo a seguito della diversa ripartizione dei finanziamenti disponibili prevista dal L.O.D.E. dell'area pisana.

Contemporaneamente la soc. St. Gobain Glass Italia S.p.A. ha manifestato all'Amministrazione Comunale l'intenzione di procedere alla realizzazione di un nuovo forno float di colata del vetro, in sostituzione di quello esistente, ed alla riorganizzazione e razionalizzazione dell'intera produzione, accorpandola nella porzione est dello stabilimento, con un investimento di varie decine di milioni e, soprattutto con il mantenimento dell'operatività dello stabilimento pisano e, quindi, dei livelli occupazionali.

Tutto ciò premesso, in data 9 marzo 2007 è stata formalizzata, da parte di St. Gobain Glass Italia S.p.A., la proposta di recupero, con diversa destinazione, della porzione ovest dello stabilimento, motivata sia con le esigenze di riorganizzazione ed accorpamento della produzione nella zona est rispetto alla via Aurelia, sia con quelle di autofinanziamento degli interventi a carattere produttivo.

Trattandosi di una variante di limitata estensione e sicuramente finalizzata alla riqualificazione di una zona molto degradata della città, si è ritenuto opportuno utilizzare il procedimento dell'"Accordo di Pianificazione" così come definito dalla L. R. n. 1/2005.

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

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 debbono essere tenuti presenti in relazione alla presente proposta di variante parziale, sono:

- l'Intesa sottoscritta presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri il 18 aprile 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;

Tali atti, già in parte tradotti in maniera operativa all'interno degli strumenti di pianificazione urbanistica locale, configurano un intenso programma di recupero di aree centrali o semiperiferiche della città, tra le quali assume particolare rilievo, in questo contesto, la previsione di trasformazione dell'attuale sede operativa del "6° Reggimento di Manovra" (Caserma Bechi-Luserna) in nuovo terminal turistico della città.

La Caserma si colloca immediatamente a nord del fiume, lungo la via Aurelia, e dovrà costituire la principale porta di accesso turistico alla città, in primis al sistema museale dei lungarni. La localizzazione deriva, tra l'altro, anche dal felice collegamento del sito, attraverso la via Aurelia, con la Superstrada Fi-Pi-Li e con l'autostrada A12.

L'area oggetto della proposta di variante si trova invece immediatamente a sud dell'Arno, quindi proprio lungo il tracciato dell'Aurelia che conduce dallo svincolo della superstrada all'area Bechi-Luserna, ed è attualmente caratterizzata dalla permanenza di forti condizioni di degrado determinate dalla presenza di una vasta area produttiva in buona parte inutilizzata o sotto utilizzata.

La variante coglie quindi l'opportunità di contribuire al ridisegno ed alla rifunzionalizzazione della "porta" ovest della città, attraverso un intervento collocato all'interno di un quadro di obiettivi presente e delineato dal Piano Strutturale vigente:

- l'efficace e attiva risposta, in termini tecnico - amministrativi, della strategia del recupero e dello sviluppo territoriale comunale operato attraverso la riutilizzazione e la rifunzionalizzazione di parti della città;

- il consolidamento, la valorizzazione e il potenziamento delle aree produttive esistenti, anche al fine del contenimento dei carichi infrastrutturali in altre aree del territorio comunale, mediante la prioritaria concentrazione delle attività presenti 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;
- l'aumento complessivo ed effettivo degli standard per spazi pubblici ed attrezzature di interesse generale, 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 erano già contenuti nella variante al Piano Strutturale approvata nel luglio 2006 e confermati 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 prevede la formalizzazione di specifiche azioni progettuali prioritariamente volte, in quel caso:

- al recupero delle colonie del Calambrone, con la 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;
- alla 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;

2. Quadro conoscitivo esistente

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 era 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 aggiornati al fine della variante parziale al Piano Strutturale approvata nel 2006 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, e la modesta entità della variante oggi proposta, si assumerà per intero il nuovo quadro conoscitivo, integrandolo con specifica indagine.

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

Tenendo conto degli obiettivi strategici indicati al precedente paragrafo 1, gli Enti e gli organismi pubblici ai quali saranno richiesti gli apporti tecnici e conoscitivi idonei ad incrementare il quadro conoscitivo di riferimento, sono:

- Regione Toscana;
- Provincia di Pisa;
- Autorità di Bacino del fiume Arno;
- A.T.O. 2;
- A.T.O. 3;
- Enel S.p.A;
- Toscana Gas;

5. Considerazioni inerenti la valutazione della variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico

La forma di valutazione prevista dalla Direttiva Comunitaria 2001/42 e recepita dalla Regione Toscana, assume 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 sono contenute nel regolamento di attuazione pubblicato sul BURT del 14.02.2007, ed efficace decorsi 90 gg. da tale data, quindi, presumibilmente, prima dell’adozione della variante.

Considerato però il disposto dell’art. 2, comma 3, del “*Regolamento di attuazione dell’art. 11, comma 5, della L. R. n. 1/2005 (Norme per il governo del territorio) in materia di valutazione integrata*” e dell’art. 14 della L. R. n. 1/2005, si ritiene che la variante in oggetto possa essere esclusa dalla valutazione integrata, secondo le motivazioni di seguito espresse.

Con riferimento al comma 1, art. 14, della L. R. n. 1/2005, deve considerarsi che:

- a) La variante proposta si inserisce organicamente in un progetto di riqualificazione urbana che interessa l’intero “sistema insediativo” definito dal Piano Strutturale. In questo ambito, piuttosto che costituire “quadro di riferimento di progetti ed altre attività”, ne è piuttosto conseguenza;
- b) L’area oggetto di variante si colloca tra un’area produttiva riconosciuta e confermata dagli strumenti urbanistici (e che sarà oggetto di riorganizzazione) ed un’area produttiva caratterizzata da abbandono ed inutilizzazione e che solo oggi, grazie ad opportunità di recupero già consentite dagli strumenti urbanistici vigenti, sta avviandosi verso processi di recupero con altre destinazioni.

A nord l’area si affaccia verso un tessuto residenziale compatto ma minuto, mentre a sud si spinge a lambire aree destinate a servizi, ricettività ed attività produttive.

Come già indicato al punto 1 della presente relazione, l'area fa parte del sistema di accesso sud-ovest al centro storico, separata da poche centinaia di metri dalla "porta" turistica della città e del sistema museale, prevista in luogo dell'attuale caserma Bechi Lucerna.

- c) La proposta di variante è concepita come intervento di trasformazione di un'area di brusco passaggio dal "*sub sistema residenziale*" al "*sub sistema per la produzione di beni e servizi*" (ma sempre all'interno del "*sistema insediativo*" del Piano Strutturale) in una zona di "dissolvenza" ed integrazione tra l'uno e l'altro dei sub sistemi.

Le dimensioni complessive indicate nella proposta non determinano incrementi volumetrici, ed il mix di funzioni previste è ripartito sull'area in modo da garantire la gradualità del passaggio da un sub sistema all'altro e l'inserimento di spazi pubblici oggi inesistenti.

In riferimento, invece, al comma 2 dell'art. 14, si può affermare che:

- a) Non esiste carattere cumulativo degli effetti proprio in ragione della "rottura" di un sistema monofunzionale compatto;
- b) L'intervento è eminentemente di interesse locale;
- c) L'entità dell'area interessata è ridotta (la parte nella quale viene sostanzialmente variato il piano strutturale non raggiunge quattro ettari).

Per quanto riguarda il comma 3 dell'art. 14, è opportuno considerare che:

- a) La variante conseguente alla previsione di dismissione e recupero della porzione ovest dello stabilimento St. Gobain costituisce presupposto per la conferma della presenza dell'attività produttiva nella città, riorganizzata con un nuovo forno float di colata continua e con la ristrutturazione della porzione di stabilimento sul lato est della via Aurelia. Ciò comporterà modifiche, quali la sostituzione del sistema di emissione in atmosfera ed accorgimenti relativi al risparmio energetico, che non potranno avere che effetti positivi sul contesto ambientale. L'accorpamento della produzione in un unico sito avrà un ulteriore effetto migliorativo indiretto in quanto scomparirà la movimentazione del materiale tra le attuali due linee dello stabilimento (forno di produzione e reparto stratificati), oggi attuata con autocarri.
- b) L'intervento è irrilevante agli effetti delle vigenti normative nazionali e comunitarie in materia di tutela dell'ambiente.
- c) Non sono attesi né oggi presumibili, salvo diversa conclusione in fase di valutazione degli effetti ambientali, effetti negativi.
- d) La riconversione della porzione ovest dello stabilimento in area a destinazione mista (residenziale, commerciale/direzionale, per servizi ed artigianale, non presenta rischi per la salute umana, ma, anzi, favorisce il processo di riorganizzazione della linea produttiva (vecchia di oltre venti anni) con tecnologie più avanzate.
- e) L'area interessata ad oggi è impermeabilizzata quasi completamente. L'intervento, già con la sola previsione di circa 30.000 mq. di superfici a verde (33% della superficie totale), di cui 12.000 pubblici, contribuirà ad un miglioramento certo della qualità ambientale.
- f) Nessuna tipologia di patrimonio culturale è censita nell'area. I manufatti industriali che saranno demoliti non sono ascrivibili alla categoria dell'archeologia industriale; si tratta, infatti, di capannoni ed edifici di servizio in gran parte del dopoguerra e privi di qualunque valore formale. Casomai è da osservare che l'unico edificio di

pregio (la palazzina della direzione, di Giò Ponti), è situato nella porzione di stabilimento che manterrà l'attività produttiva e, ad oggi, è perfettamente conservata e potrà, con l'occasione della variante al Regolamento Urbanistico, essere censita tra il "patrimonio edilizio d'interesse novecentesco".

- g) L'arca non è soggetta a nessun tipo di tutela paesistica. La proposta di variante può costituire elemento di miglioramento della qualità urbana della zona.

Considerata perciò la scala dell'intervento proposto, e fatte salve conclusioni diverse che dovessero emergere in fase di definizione degli atti urbanistici, si ritiene che la variante non sia soggetta al procedimento della valutazione integrata.

La valutazione che dovrà comunque essere condotta, si esplicherà indicativamente attraverso le seguenti fasi procedurali:

- a) la ricognizione delle aree e dei beni di rilevanza ambientale eventualmente presenti nelle aree circostanti se non già censite dal Regolamento Urbanistico;
- b) l'analisi dello stato delle risorse;
- 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 per l'insediamento industriale confermato e delle attività produttive in genere).

Le valutazioni degli effetti ambientali riguardano più direttamente, nel caso specifico, il suolo, l'acqua, l'aria, le condizioni microclimatiche, i fattori socio-economici.

Tali valutazioni, svolte in sede di variante al Piano Strutturale, dovranno essere più specificatamente definite in relazione al maggior grado di dettaglio derivante dalla ridotta scala di intervento.

6. Verifica di conformità con gli obiettivi del 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, in particolare:

- 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. recentemente approvata, 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, 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.);
- b) 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 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.);

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 Rete infrastrutturale (comma 12.3), sono invarianti strutturali:
- 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), 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

b) 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 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.

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 redigendo 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.
- 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.).
- 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 (punto 54.2.2.)a:
 - 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;

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

Stante quanto indicato nei paragrafi precedenti, la variante parziale al Piano Strutturale approvata nel 2006 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 norma 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. del 2006 contiene inoltre:

- 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..

La variante in oggetto non apporterà modifiche significative al quadro aggiornato nel 2006, ma sarà l'occasione per un aggiornamento di carattere puntuale con riferimento alla UTOE n 26.

8. La variante al Piano Strutturale

Con la variante gli 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. Definizione di un nuovo assetto insediativo per l'UTOE n. 26, che preveda l'integrazione della nuova porzione di "quartiere" con propri connotati morfotipologici, attraverso il recupero del sito da dismettere, anche attraverso la formazione di una specifica centralità e con l'incremento della dotazione di attrezzature e standard pubblici.
2. Conferma della destinazione produttiva, nella parte est dell'area produttiva esistente, con la contemporanea verifica e conseguente definizione delle opere e delle infrastrutture necessarie al contenimento dell'impatto sull'ambiente, nonché con la riorganizzazione dell'attività.

Gli elaborati della variante al PS saranno, indicativamente:

- Relazione integrativa della relazione generale;
- Piano Strutturale: stato attuale (scala 1:5.000);
- Piano Strutturale: variante (scala 1:5.000);
- Scheda-norma dell'UTOE n. 26 modificata;
- Relazione sulla valutazione degli effetti ambientali (nella tipologia che risulterà idonea in base agli approfondimenti necessari);
- 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:

- introduzione di nuove 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. In particolare gli interventi di recupero non potranno comportare il mero recupero delle volumetriche 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 agli interventi di ristrutturazione – riorganizzazione dell'attività produttiva presente, si dovrà prescrivere il perseguimento di obiettivi di mitigazione degli effetti ambientali dei cicli produttivi e dell'impatto paesistico-percettivo;
- introduzione di nuovi obiettivi qualitativi e funzionali locali (che divengono elementi prescrittivi per il R.U.) che riguardano in particolare la nuova visuale dalla e della via Aurelia;
- la ridefinizione e recupero dei "limiti urbani" dell'U.T.O.E. con specifici interventi che garantiscano un filtro-barricra verde tra aree diverse ed infrastrutture;

- l'individuazione della "Palazzina Ponti" come nuovo elemento territoriale da considerare "Invariante Strutturale".

Le principali variazioni da introdurre rispetto al P.S. vigente saranno anche volte ad ampliare l'offerta di spazi pubblici e per servizi di interesse generale, nonché a dotare le aree da recuperare di specifiche ed appropriate dotazioni infrastrutturali e tecnologiche. Ciò anche in coerenza con le politiche di carattere provinciale.

Le modifiche cartografiche al Piano Strutturale riguarderanno la destinazione di una specifica area già inclusa all'interno del sistema insediativo. Sarà sostituita la classificazione di una piccola porzione di territorio, introducendo la nuova destinazione residenziale. Detta previsione, introdotta anche al fine di contribuire in maniera fattiva ed economicamente sostenibile alla riorganizzazione della linea produttiva, dovrà essere controllata mediante precise misure di salvaguardia.

9. La variante al Regolamento Urbanistico

Le modifiche di carattere normativo da introdurre con la conseguente e contestuale variante al Regolamento Urbanistico riguarderanno esclusivamente annotazioni e riferimenti riportati nella specifica scheda norma da introdurre, 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 la specificazione di nuove funzioni;
- modifica agli obiettivi qualitativi e funzionali locali: infrastrutturazione e potenziamento della via Aurelia (con la risoluzione dei principali snodi viari) anche con la realizzazione di un nuovo tracciato di servizio all'area distinto dalla via Aurelia ed ad essa raccordato tramite rotatorie, preferibilmente connesse con la viabilità di servizio delle aree e delle infrastrutture limitrofe.

La variante dovrà prevedere le fasce di rispetto e salvaguardia ambientale attualmente assenti (connessione ambientale, filtro boscato). Le variazioni da apportare 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 ed in relazione alle previsioni di mantenimento delle attività produttive

La realizzazione di una nuova previsione residenziale, nonché, più in generale, dell'intervento di riqualificazione e completamento dell'assetto del comparto circostante, sarà subordinato dalla variante alla contestuale realizzazione e cessione dell'area destinata a parco e collegata, con un'apposita scheda-norma di trasformazione, agli altri interventi di riqualificazione dello stabilimento.

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, si presume che possano produrre un decremento complessivo delle pressioni, salvo diverse conclusioni delle valutazioni di carattere ambientale.

La trasformazione, comportante incremento del carico insediativo (anche se, complessivamente, si può presumere un sostanziale equilibrio del carico urbanistico) dovranno essere subordinate alla definizione di specifico piano attuativo.

In particolare dovranno essere individuate ed indicate 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 garantire la realizzazione delle opere di riqualificazione e riorganizzazione della produzione industriale, ritenute necessarie per assicurare la sostenibilità delle previsioni insediative.

Gli incrementi di carico urbanistico finalizzati all'aumento di residenti dovranno garantire la presenza di un numero adeguato di alloggi con dimensioni e caratteristiche tecniche appropriate (superficie media o minima), nonché di un congruo numero di alloggi da destinare ad edilizia convenzionata e/o affitto concordato.

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 attività produttive a residenza, direzionale/commerciale, servizi ed artigianale, da relazionare comunque al carico derivato dalla attuale presenza delle strutture produttive e logistiche e dalle azioni di recupero in corso o prevedibili nelle arce circostanti a quella oggetto di variante.

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 nella proposta di variante si stimano i seguenti parametri:

- aumento del carico di abitanti equivalenti dell'U.T.O.E. di circa 400 unità;
- realizzazione di spazi pubblici e di interesse generale per complessivi mq. 30.000 a cui sono da aggiungere ulteriori previsioni (da regolare e convenzionare assieme alle precedenti previsioni) all'interno della porzione a destinazione artigianale.

La variante deve inoltre definire nel dettaglio le previsioni che scaturiscono dal Programma Integrato di Intervento proposto dal Comune di Pisa, il quale prevede, per l'UTOE, la realizzazione di alloggi in affitto e di edilizia convenzionata, volto a costituire un nucleo di residenti socialmente stratificato e connaturato alle caratteristiche insediative storiche del quartiere.

Arch. Gabriele Berti