



COMUNE DI PISA
DIREZIONE URBANISTICA

Tel: 050 910408
Fax: 050 910456
e-mail: urbanistica@comune.pisa.it

~
Palazzo Pretorio, Vicolo del Moro

Oggetto: Piano attuativo per la riorganizzazione dell'area compresa tra via Cesare Battisti, via Quarantola, via Mascagni e la sede ferroviaria - variante finalizzata al miglioramento dell'inserimento architettonico ed ambientale della trasformazione.

RELAZIONE

Il piano attuativo, approvato nel 2006, prevede la demolizione delle strutture esistenti nelle aree di proprietà pubblica che si attestano su via Battisti allo scopo di procedere ad una radicale riorganizzazione dell'area con l'inserimento della nuova zona partenze del trasporto pubblico locale. La finalità più importante dell'operazione di riassetto urbanistico è quella di creare le condizioni per un effettivo recupero dell'area adiacente le mura urbane.

Già il primo e provvisorio trasferimento della zona partenze ha consentito una sostanziale trasformazione delle condizioni degli spazi su via Bixio, con il prolungamento della pista ciclabile e la sistemazione a verde.

Dopo il conferimento dell'incarico di redazione del progetto allo studio Valle di Roma, tramite gara effettuata dalla società Sviluppo Pisa S.r.l., sono stati presentati i primi studi architettonici, dai quali è emerso che uno sviluppo più lineare e meno esteso in altezza degli edifici di nuova realizzazione avrebbe consentito, a parità di superfici utili e di volumetria, un migliore inserimento nel contesto.

E' pur vero che i nuovi edifici previsti dal piano attuativo hanno altezze comparabili con quelli esistenti verso il margine di via Battisti - angolo via Mascagni, ma lo studio di inserimento ha valutato ed evidenziato che, nella prospettiva del recupero dell'area prospiciente le mura, il nuovo fabbricato direzionale avrebbe avuto un effetto di incremento della massa volumetrica percepibile verso sud, ed ha proposto una serie di soluzioni architettoniche che, oltre a generare un proporzionale e progressivo decremento delle altezze dai fabbricati esistenti verso la zona partenze, avrebbero consentito anche una maggiore integrazione di funzioni tra la stessa zona partenze dei bus ed il parco delle mura urbane, con differenziazione e selezione dei percorsi carrabili, ciclabili e pedonali.

Le soluzioni proposte si scontrano però con l'eccessiva rigidità delle norme di piano, che prevedono superfici coperte direttamente relazionate a volumetria ed altezza

massime raggiungibili, impedendo, di fatto, la possibilità di integrare e coordinare in un'unica soluzione architettonica le diverse funzioni previste.

Da tale riflessione scaturisce l'esigenza di rendere più flessibile la norma in questione in modo da poter valutare, ferme restando destinazioni d'uso e quantità edilizie massime raggiungibili, soluzioni architettonicamente differenziate e versatili, più consone al raggiungimento degli elevati livelli qualitativi auspicati.

Nel contempo non si rileva l'opportunità di procedere ad individuare forme di analoga flessibilità per quanto riguarda volumetrie e destinazioni, perché ciò provocherebbe la necessità di rivedere l'impianto stesso del piano e tutto il corredo di valutazioni degli effetti ambientali già svolto. E' infatti evidente che, in relazione ad incrementi volumetrici, ma anche in relazione all'inserimento di nuove e diverse destinazioni d'uso, il carico urbanistico e l'impatto ambientale dell'intervento potrebbero subire notevoli variazioni, da valutare con specifica indagine.

Quello che la presente variante propone è, di fatto, l'introduzione di una integrazione normativa che fissi quali sono i caratteri di prescrittività delle norme ed individui quelle parti invece suscettibili di variazioni in riferimento esclusivo a miglioramenti dell'inserimento architettonico nel contesto complessivo dell'intervento, strettamente legato alle esigenze di razionalizzazione del nodo di interscambio modale, di recupero alla fruizione pubblica del contesto monumentale ed ambientale delle mura urbane e di realizzazione del parco ad esse correlato, parte del più generale progetto di recupero delle mura medievali di Pisa.

La presente variante, in considerazione delle modifiche apportate alla disciplina del piano attuativo, non necessita di ulteriori valutazioni non rilevandosi l'introduzione di nuovi elementi che possono avere incidenza sui sistemi aria, acqua e suolo, né effetti sulla salute umana o variazioni di carattere socio-economico.

Si certifica altresì la sua conformità agli strumenti di pianificazione territoriale ed agli atti di governo del territorio.

Il Responsabile del Procedimento
arch. Gabriele Berti