



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

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

RELAZIONE TECNICA

Pisa, aprile 2009

Premessa

La presente variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa (approvato con deliberazione del C.C. n. 43 del 28.07.2001) è finalizzata a:

- verificare, confermare od eliminare le previsioni a carattere espropriativo di cui al comma 5, art. 55 della L. R. n. 1/2005;
- verificare, confermare, con o senza modifiche, o ad eliminare le previsioni soggette a piano attuativo di cui al comma 6, art. 55 della L. R. n. 1/2005;

Contemporaneamente sono state valutate esigenze derivanti dall'esaurimento del PEEP 2003, anche a fronte delle novità legislative relative all'edilizia residenziale pubblica ed alle risorse messe a disposizione dalla Regione Toscana, ed altre esigenze pubbliche collegate ad accordi già presi ed interventi già avviati, presenti all'interno del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico.

La variante comprende inoltre variazioni di disciplina relative ad ambiti già compresi all'interno del sistema insediativo del Regolamento Urbanistico, ma non soggetti alla preventiva approvazione di piano attuativo.

Le variazioni che vengono apportate al vigente Regolamento Urbanistico non vanno a modificare il quadro normativo vigente, che rimane ancorato alle norme tecniche di attuazione già in essere, anche se soggette ad una riscrittura generale volta alla semplificazione del testo ed all'eliminazione di difficoltà di interpretazione e talune incongruenze manifestatesi nel corso dell'applicazione, testo adottato con delibera del Consiglio Comunale del 4 dicembre scorso e, al momento, in attesa di approvazione definitiva.

Per quanto riguarda il procedimento di formazione della variante si fa riferimento agli articoli 16 e 17 della Legge Regionale n. 1/2005, nonché ai successivi regolamenti emanati dalla Regione Toscana.

Finalità e obiettivi della variante

La variante al Regolamento Urbanistico è finalizzata al raggiungimento dei seguenti obiettivi strategici, come già delineato nell'atto di avvio del procedimento:

- il contenimento dell'esodo di popolazione dal comune di Pisa ai comuni limitrofi, con la definizione di un sistema di progetti integrati (in parte già presenti, e qui confermati, nella variante relativa all'area di Calambrone) tali da favorire l'insediamento di residenti, attraverso il prioritario recupero di aree degradate ed in abbandono, pervenendo in tal modo a limitare l'uso della "risorsa territorio" e a contenere le criticità connesse con l'aumento della mobilità urbana ed extraurbana. L'obiettivo è articolato in una differenziazione di offerta abitativa, con consistenti quote di edilizia residenziale privata da destinare al mercato dell'affitto concordato;
- il consolidamento di una specifica identità locale per il litorale pisano, anche da porre in relazione con altri strumenti di programmazione già in atto, mediante la creazione

di ulteriori opportunità per favorire l'insediamento di residenti stabili, l'aumento della mixité funzionale, l'inserimento di nuove funzioni ed attività attraverso la prioritaria riconversione funzionale ed il recupero architettonico degli spazi e del patrimonio edilizio esistente a Calambrone;

- l'incremento complessivo e realmente realizzabile 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;

A questo riguardo è opportuno precisare che il Regolamento Urbanistico ha demandato all'attuazione dei piani attuativi il compito di colmare il deficit di standard storicamente accertato ed evidenziato nella relazione generale del Piano Strutturale approvato nel 1998. Ogni area soggetta a trasformazione tramite piano attuativo (la maggior parte delle potenzialità di incremento edilizio è, infatti, concentrata in tali aree) prevede mediamente una percentuale di aree a standard da cedere all'amministrazione pari al 50% della superficie territoriale interessata. L'attuazione della parte che rimane privata è subordinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ed alla cessione delle aree. Da evidenziare che le nuove aree a standard previste all'interno delle aree disciplinate da schede-norma e soggette a piano attuativo o a permesso a costruire convenzionato, sono di estensione di gran lunga superiore alla quantità richiesta dall'intervento, proprio nell'ottica di andare verso un progressivo recupero del deficit menzionato senza gravare esclusivamente l'amministrazione dell'onere dell'esproprio delle aree e della realizzazione delle opere.

Il Regolamento Urbanistico vigente prevedeva, in tali aree, una quantità complessiva di standard pari ad oltre 200 ettari.

Con la variante al Regolamento Urbanistico, gli obiettivi strategici sono perseguiti attraverso la definizione di una adeguata disciplina urbanistico-territoriale che prevede l'identificazione di specifiche azioni progettuali che di seguito si elencano come principali:

1. Verifica delle previsioni contenute in piani attuativi di iniziativa privata per i quali non sono state presentate proposte, allo scopo di evidenziare i motivi di impedimento e procedere alla loro conferma, ad eventuali modifiche o alla loro eliminazione;
2. Definizione di nuove schede-norma per insediamenti esistenti, fino ad oggi soggetti a permesso a costruire, con il contemporaneo dimensionamento di spazi, attrezzature ed infrastrutture che garantiscano la compatibilità degli interventi, sia in termini di abitanti esistenti, che di quelli equivalenti, e costituiscano l'occasione per incrementare le dotazioni di standard reali;
3. Definizione di nuove previsioni per aree utilizzate per funzioni pubbliche o di interesse generale per le quali è previsto od in corso il trasferimento;
4. Individuazione di aree comunali da destinare alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica;
5. Previsione, all'interno degli interventi privati di maggiore dimensione, di quote residenziali da destinare all'affitto a canone concordato per un periodo non inferiore a dieci anni;

6. Incremento dell'offerta di residenza specialistica per studenti, finalizzata ad una azione calmieratrice del mercato degli affitti;
7. Incremento della potenzialità di aree da destinare ad impiantistica sportiva, anche come dotazione di base a fruizione libera.

La variante prevede inoltre:

- Il passaggio della cartografia dall'attuale scala 1:5000 alla scala 1:2000. Contestualmente al passaggio di scala si è provveduto all'aggiornamento della cartografia, sulla base dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico, ed all'inserimento di una serie di correzioni di errori cartografici resi evidenti dal passaggio di scala. Nella nuova cartografia sono stati inoltre inseriti elementi di carattere fisico-geografico prima assenti (corsi d'acqua pubblici, verde di arredo, viabilità privata, ecc.).
- La modifica delle Norme Tecniche di Attuazione di alcuni piani attuativi approvati, sia perchè complementari ad altre previsioni e quindi da coordinare, sia per piccole necessità di omogeneizzazione con la disciplina di carattere generale.

Contenuti della variante

La variante è costituita dai seguenti elaborati:

- Regolamento Urbanistico – Centro storico: stato attuale (scala 1:2.000);
- Regolamento Urbanistico – Centro storico: variante (scala 1:2.000);
- Regolamento Urbanistico – resto del territorio: stato attuale (scala 1:5.000);
- Regolamento Urbanistico – resto del territorio: variante (scala 1:2.000);
- Elaborato F1 – Ambiti centro storico: stato attuale;
- Elaborato F1 – Ambiti centro storico: variante;
- Elaborato F2 – Schede-norma: stato attuale;
- Elaborato F2 – Schede-norma: variante;
- Nuova perimetrazione del centro abitato;
- Fascicolo delle varianti apportate a piani attuativi approvati;
- Relazione di fattibilità geologico tecnica;
- Relazione di sintesi della Valutazione Integrata;
- Relazione del Responsabile del Procedimento;
- Relazione del Garante della comunicazione.

Contesto territoriale di riferimento

La presente variante al Regolamento Urbanistico ha come contesto territoriale di riferimento gli ambiti perimetrati come soggetti a piano attuativo o a permesso a costruire convenzionato, ovvero aree a destinazione funzionale interne ed esterne al centro urbano di Pisa.

Tutti i luoghi oggetto della variante riguardano strutture territoriali urbanisticamente consolidate, già riconosciute dagli strumenti della pianificazione territoriale e riferibili a partizioni e ambiti comunque individuati e descritti (con specifica destinazione di zona) dal Regolamento Urbanistico previgente.

Riferimento al Piano Strutturale

Le attuali previsioni del Piano Strutturale derivano dalla sua approvazione, nel 1998, di una variante finalizzata allo sviluppo territoriale, al consolidamento e alla riorganizzazione funzionale delle U.T.O.E. n. 17, 36, 39, 40, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 20.07.2006, di una variante relativa all'insediamento del nuovo Dipartimento di Chimica dell'Università, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 89 del 13.12.2007, di una variante finalizzata al consolidamento ed allo sviluppo dello stabilimento Saint Gobain ed al recupero di altra porzione della struttura produttiva non più necessaria per le esigenze aziendali, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 13.12.2007, ed, infine, ad una variante conseguente l'intesa sottoscritta presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri il 18 aprile 2001 ed il successivo accordo di programma tra Comune di Pisa, Ministero della Difesa ed Agenzia del Demanio, sottoscritto il 18.07.2007 e relativo al trasferimento delle funzioni militari dal centro storico, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 23.10.2008.

Mediante le varianti parziali al Piano Strutturale (limitate a circoscritte parti di territorio comunale che non hanno inciso sull'impianto e sulla struttura complessiva del Piano Strutturale stesso) sono state modificate le destinazioni riguardanti i sistemi e sub-sistemi territoriali-funzionali (insediativo, ambientale ed infrastrutturale) di alcune aree.

Le modifiche apportate, di carattere sostanzialmente cartografico, si sono adattate all'apparato di classificazione e all'articolazione in sistemi e sub-sistemi già impiegati dal Piano Strutturale, senza in questo modo introdurre nuove strutture identificative o sistemiche. Inoltre non sono state modificate le norme generali ma soltanto alcune specifiche prescrizioni normative riportate nell'allegato alle Norme Tecniche di Attuazione e riferito alle schede delle singole U.T.O.E..

E' da evidenziare, inoltre, che la variante relativa alla realizzazione della nuova caserma ed al recupero di quelle presenti nel centro storico era già anticipata dal Piano Strutturale con il contenuto delle schede delle UTOE, che prevedeva, appunto, il riuso delle caserme, come del complesso ospedaliero universitario di S. Chiara.

Le modifiche introdotte dalle varianti non hanno interessato "le invarianti strutturali" individuate all'interno del Piano Strutturale, ma sono stati altresì riconosciuti ed introdotti ulteriori elementi territoriali da considerarsi "invarianti" che, nel caso dell'U.T.O.E. di Calambrone, sono stati indicati in uno specifico "Statuto del Territorio" avente i contenuti e i caratteri indicati dalla legge regionale.

Regolamento Urbanistico: stato attuale

Il Regolamento Urbanistico è stato adottato con delibera di C.C. n. 49 del 27/07/2000, è stato definitivamente approvato con delibera di C.C. n. 43 del 28/07/2001 ed è costituito dai seguenti elaborati:

A) relazione con gli allegati:

- a1- Elementi di riferimento per l'analisi morfologica;
- a2- Qualità degli spazi aperti;
- a3- Gli elementi dell'identità culturale;
- a4- Abaco dei riferimenti progettuali per le aree aperte e gli spazi verdi;

B) elaborati grafici di progetto, costituiti nella versione cartacea da n. 3 tavole in scala 1:5.000 e da n.1 tavola in scala 1:2.000 relativa al Centro Storico.

C) carta della fattibilità geologica, costituita nella versione cartacea da n.4 tavole in scala 1:5.000 con allegato un fascicolo di note esplicative;

D) piano del verde, costituito nella versione cartacea da n.12 tavole in scala 1:5.000, relazione e schede di valutazione raccolte in tre fascicoli riferiti ai tre quartieri di piano;

E) norme di attuazione, delle quali formano parte integrante:

- l'Appendice 1, contenente le Definizioni;
- l'Appendice 2, contenente le disposizioni relative alle trasformazioni ammissibili nel territorio non urbano;
- l'Appendice 3, contenente le prescrizioni individuali di riqualificazione relative all'edificato compreso nella zona Centro Storico;
- l'Appendice 4, contenente le disposizioni relative alle unità di spazio di interesse storico;
- l'Appendice 5, corrispondente alla tavola di articolazione del territorio comunale in zone omogenee ai sensi del D.I. 1444/°68;

F) le schede-norma relative alle aree di trasformazione soggette a piano attuativo, suddivise, rispettivamente, in schede relative al centro storico (F1) e schede relative al resto del territorio (F2).Al riguardo si veda il successivo paragrafo 2.4.;

G) l'elaborato di verifica degli effetti ambientali.

Il Regolamento Urbanistico vigente, in considerazione degli indirizzi dati dal Piano Strutturale, applica alla realtà insediativa, funzionale, infrastrutturale, ambientale, un progetto di qualificazione complessiva, in particolar modo riferito agli insediamenti d'interesse culturale e alla qualità degli spazi scoperti.

Il progetto di piano conferma essenzialmente le scelte urbanistiche portate avanti negli ultimi trenta anni sulla città, arricchito dalle esperienze di Astengo e Gabrielli, e

propone una riorganizzazione del sistema urbano partendo dal consolidamento dell'assetto di Cisanello, mediante il trasferimento dal centro storico di importanti funzioni pubbliche (l'ospedale, con relativo recupero dell'area e degli immobili dell'antico complesso di Santa Chiara, gli uffici finanziari e delle amministrazioni pubbliche, il palazzo di giustizia e relativi servizi connessi), stabilizza e implementa le sedi universitarie nei poli individuati, prevede il trasferimento ad Ospedaletto delle funzioni produttive e di servizio con caratteristiche non urbane, sviluppa l'attività cantieristica e delle attrezzature complementari lungo il canale dei Navicelli.

Sul piano infrastrutturale propone il riassetto dei trasporti su rotaia con la previsione del sistema di collegamento metropolitano tra Pontedera, Pisa, Livorno, Lucca, accoglie la proposta di snellimento dei fasci ferroviari della stazione centrale, a vantaggio dello sviluppo dei servizi tecnici presso la stazione di Pisa-San Rossore e dello scalo merci a Campaldo. La previsione relativa a S. Rossore è stata poi abbandonata a seguito del ritrovamento delle navi antiche ed il conseguente trasferimento della centrale operativa di controllo della linea tirrenica in prossimità della stazione centrale.

Per quanto riguarda il trasporto su gomma viene confermato il completamento del telaio periferico con la realizzazione della nuova viabilità a nord-est della città, e l'adeguamento viabilistico legato al trasferimento delle principali funzioni nella zona di Cisanello.

La disciplina del territorio esterno al Parco Naturale è stata affrontata distinguendo anzitutto quello extraurbano da quello urbano, applicando a ciascuno specifiche normative derivate da analisi approfondite, svolte in fase di studio e relative alle trasformazioni fisiche ammissibili, con un'attenta classificazione degli ambiti edificati e delle unità di spazio all'interno del territorio comunale.

I tessuti insediativi all'interno del sistema urbano sono stati suddivisi in ambiti corrispondenti a tre principali sistemi funzionali:

- tessuto a prevalente destinazione residenziale;
- tessuto a prevalente destinazione produttiva;
- tessuto a prevalente destinazione a servizi.

Gli interventi fisici sui tessuti edilizi esistenti o sulle aree libere si distinguono in ambiti della conservazione (C) e ambiti della qualificazione (Q), disciplinati direttamente dalle norme generali, ed ambiti della trasformazione (T) disciplinati da schede-norma, all'interno delle quali si applica mediamente il 50% di cessione pubblica della superficie totale dell'area.

Il Regolamento Urbanistico è stato successivamente implementato a seguito delle varianti al Piano Strutturale già citate, finalizzate a consolidare un progetto urbano che vedeva e vede nella distribuzione all'esterno del centro storico delle funzioni a carattere sovracomunale, con il potenziamento di Cisanello quale parte della città proiettata verso il territorio, superando così la situazione di "quartiere dormitorio" caratterizzata nel corso degli anni '70 ed '80, ed accompagnando gli interventi di recupero previsti dal Parco sulle colonie storiche di Calambrone con la coerente trasformazione della

porzione di Calambrone disciplinata dagli strumenti urbanistici comunali da centro quasi esclusivamente sede di servizi turistici a centro abitato dotato delle necessarie dotazioni di standard, comprendendo nella definizione anche le parti ricadenti nel territorio del Parco, per le quali non era prevista alcuna attrezzatura pubblica, specialmente in tema di verde pubblico e parcheggi.

Regolamento Urbanistico: proposte di variante

Per la presente variante di seguito si indicano sinteticamente le principali modifiche apportate allo strumento generale, di carattere cartografico e normativo.

Varianti cartografiche

Le varianti cartografiche sono relative principalmente al passaggio dalla scala 1:5000 alla scala 1:2000. Ciò ha consentito di precisare con maggior dettaglio aspetti del territorio prima non facilmente rappresentabili e pertanto omessi. Nella legenda delle tavole sono perciò comparse nuove simbologie con relativa descrizione.

Il passaggio di scala ha consentito inoltre una perimetrazione dei vari ambiti più aderente alla effettiva situazione fisica, eliminando situazioni di sovrapposizione o di assenza di disciplina e situazioni di incongruità (pertinenze di corsi d'acqua inclusi in zone residenziali, porzioni di abitazioni comprese in aree destinate a standard, perimetrazione di ambiti che frazionavano unità immobiliari, ecc.).

L'aggiornamento cartografico ha inoltre eliminato il riferimento alle schede-norma per tutti gli ambiti per i quali, nel frattempo, era intervenuta l'approvazione di piani attuativi: il riferimento di disciplina, in questi casi, non sarà più la singola scheda-norma, ma quella determinata dal piano attuativo.

Nella nuova cartografia sono state eliminate le previsioni relative ad interventi infrastrutturali realizzati, riportandole nella versione realizzata

Varianti a piani approvati

Nel contesto della variante sono stati presi in esame anche alcuni dei piani attuativi già approvati, per i quali si erano verificate necessità di modifica per favorire la conclusione o l'avvio dell'attuazione, ovvero in conseguenza delle previsioni apportate con la variante. Le varianti normative sono limitate alla modifica delle norme di sette piani attuativi.

Piano Particolareggiato “Centro Commerciale La Cella”

Si tratta di un piano approvato prima del Regolamento Urbanistico e da questo confermato. Al suo interno le destinazioni erano ammesse usando la terminologia del previgente PRG, indicando genericamente attività “artigianali e commerciali”.

Con la variante si specificano le destinazioni ammesse, allineandole con la terminologia ed i dettagli contenuti nelle norme di attuazione del Regolamento Urbanistico per le aree destinate alla produzione di beni e servizi.

Piano Particolareggiato scheda-norma 6.1 – Parco Centrale di Cisanello

Il piano attuativo comprende aree molto diverse, sia per proprietà che per destinazioni di dettaglio. Al suo interno si trovano, infatti, aree a verde di proprietà privata e di proprietà pubblica, impianti sportivi, abitazioni con le loro pertinenze, previsioni di viabilità ciclo-pedonale.

La variante intendo offrire l’opportunità di incremento delle dotazioni di parcheggio a servizio degli impianti e delle strutture interne al parco, ma anche a servizio di strutture esterne, e facilitare l’acquisizione bonaria di aree strategiche ai fini della continuità del verde e dei percorsi.

Piano Particolareggiato scheda-norma 7.4 – Via Bargagna

A seguito della esigenza di rilocalizzazione della Fondazione “Stella Maris”, istituzione che opera nel campo della sanità, della ricerca e della didattica, in prossimità dell’ospedale di Cisanello, è stata prevista una modifica alle NTA del piano attuativo con la possibilità di destinare una parte della superficie utile già prevista (in prevalenza a destinazione residenziale) alla struttura necessaria per le finalità della Fondazione.

La variante, tra l’altro, opera una consistente riduzione del carico urbanistico residenziale nel quartiere, a vantaggio di un recupero di residenti e di servizi nella zona di Calambrone, secondo gli obiettivi già delineati dalla variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico del 2005/2006.

Piano Particolareggiato scheda-norma 7.5 – Parco Centrale

La variante è conseguente alla necessità di costruire un nuovo complesso scolastico superiore in luogo del “Concetto Marchesi”, del quale è prevista la demolizione a seguito delle precarie condizioni e dei costi di manutenzione e ristrutturazione ritenuti troppo elevati e per ospitare i nuovi uffici regionali, attualmente dispersi nella città in sedi di difficile gestione (l’Ufficio del Genio Civile ha, tra l’altro, lasciato la sede storica di Piazza dei Cavalieri alla Scuola Normale Superiore, ed è attualmente nella sede provvisoria di Navacchio, nel comune di Cascina).

Il piano, che prevede destinazioni in maggioranza pubbliche, è variato solo nella specificazione delle destinazioni, mantenendo inalterato il dimensionamento massimo e le prescrizioni sulle caratteristiche insediative.

Piano Particolareggiato scheda-norma 21.1 – S. Piero a Grado

Il piano approvato prevede la realizzazione di una centralità per S. Piero a Grado, con un insediamento residenziale (50 % da destinare ad edilizia convenzionata) ed una piazza sulla quale è previsto un edificio a destinazione commerciale/direzionale.

La variante prevede di destinare in parte a residenza i piani superiori.

Piano Particolareggiato parco urbano di Porta a Mare ed area per la cantieristica da diporto

La modifica consiste nella ammissibilità di altezze superiori agli 11 ml. per alcune tipologie di capannoni, in relazione alle esigenze produttive e senza incremento della superficie utile lorda. Si precisa che nell'area sono già previsti capannoni di altezza fino a 20 ml. (per i cantieri di maggiore dimensione) ed edifici direzionali alti 31 ml.

Piano Particolareggiato scheda-norma 27.1 – Via Pardi

All'interno del piano attuativo è prevista una pluralità di destinazioni, con l'intento, espresso negli obiettivi della scheda, di attuare una ricucitura in un ambito privo di connotazioni e spazi pubblici. Assieme alle destinazioni commerciali, ricettive, direzionali e per attività ricreative, viene prevista una quota residenziale non superiore al 25%, anche in considerazione del contesto prevalentemente residenziale nel quale si colloca il piano attuativo.

Sintesi delle “schede norma”

Il Regolamento Urbanistico, in applicazione delle disposizioni del Piano Strutturale, affronta sistematicamente il tema delle trasformazioni fisiche ammesse, operando un'attenta classificazione degli ambiti edificati e delle unità di spazio presenti nell'intero territorio comunale. In particolare sono criteri guida dello strumento urbanistico:

- la conservazione della qualità insediative esistenti, anche con l'individuazione e il riconoscimento dei fattori storici caratterizzanti l'identità dei luoghi;
- la produzione di nuove qualità insediative in quei luoghi (quartieri, circoscrizioni, ambiti urbani) che non ne risultano sufficientemente dotati, cogliendo nelle domande insediative emergenti le occasioni per la riqualificazione.

Dal punto di vista operativo-attuativo, il Regolamento Urbanistico subordina tutte le trasformazioni che implicano un riferimento progettuale ed un coordinamento degli interventi più ampio della singola unità di spazio, (in particolare quelli che determinano spostamento di pesi e valori fondiari, demolizioni e ricostruzioni, assunzione di vincoli pubblici, ecc.) alla preventiva formazione di piano attuativo, di un programma complesso o comunque a titolo abilitativo convenzionato.

Al fine di orientare la formazione dei piani attuativi e di regolare le modalità di convenzionamento degli interventi, il Regolamento Urbanistico risulta in particolare dotato di apposite “Schede Norma” aventi la finalità di integrare le Norme Tecniche di Attuazione con uno specifico “dispositivo normativo”. Le schede contengono, per ogni unità di spazio, gli elementi prescrittivi e di indirizzo volti a definire gli obiettivi fisici e funzionali, il dimensionamento insediativo, le condizioni di natura ambientale alle trasformazioni, il dimensionamento di spazi pubblici e standard, le infrastrutture da realizzare.

Secondo il percorso metodologico indicato, la presente variante, ancorandosi alla disciplina e alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico vigente (che non risultano infatti in alcun modo modificate) è dotata di un apposito elaborato contenente le “schede norma” per gli ambiti territoriali e le unità di spazio ritenute complesse o comunque subordinate all’attuazione mediante convenzionamento.

Allo scadere del quinquennio dall’approvazione, alcune schede norma non hanno trovato attuazione. Sono stati perciò valutati i motivi della mancanza di iniziativa, per lo più relativi ad un limitato dimensionamento, inferiore a quello tipico della media delle schede-norma, a fronte, spesso, di elevate quantità di aree da urbanizzare e da cedere.

E’ stato operato un riequilibrio delle previsioni, sempre, comunque, all’interno degli orientamenti generali del Regolamento Urbanistico, che possono essere sintetizzati con un indice territoriale medio del 25% ed una cessione di aree attorno al 50%.

Le modifiche alle schede-norma comportano, in ogni caso, una dotazione aggiuntiva di standard rispetto a quelli richiesti dall’intervento mediamente pari al 100% in più.

Sono state introdotte alcune nuove schede-norma con riferimento alla utilizzazione o riutilizzo di aree pubbliche. Per quanto riguarda le aree di proprietà comunale, si tratta di prevedere la possibilità di interventi di edilizia residenziale pubblica, anche a fronte dei bandi di finanziamento regionale già pubblicati o di prossima pubblicazione. Per le altre aree pubbliche il riferimento è a dismissioni di funzioni, già previste nel quadro più generale di riassetto sancito da intese o accordi di programma, ovvero, come nel caso del complesso scolastico “Concetto Marchesi”, dalla necessità di rinnovo e sostituzione della struttura, che ha carenze strutturali ed elevati costi di manutenzione e ristrutturazione da affrontare.

Infine sono state previste nuove schede-norma con la precisa finalità di controllare l’assetto di interventi di recupero che sarebbero stati comunque possibili. L’introduzione delle schede norma consente di indirizzare gli interventi verso la realizzazione di importanti aree di standard e verso assetti e dimensionamenti coerenti con il territorio e con lo stato di previsione.

Il dimensionamento residenziale

La relazione di Piano Strutturale conduce una valutazione sull'andamento demografico del Comune di Pisa, rilevando come cause della diminuzione della popolazione l'aumento della popolazione anziana e la disgregazione dei nuclei familiari, oltre, ovviamente, alla tendenza all'espulsione, a favore dei comuni limitrofi, determinata da varie cause, ma, in primis, dalla pressione della popolazione studentesca.

La tendenza, poi confermata dallo studio appositamente effettuato in occasione della variante al Piano Strutturale del 2006, produce effetti negativi soprattutto per quanto riguarda le conseguenze sul traffico (pendolarismo) e sul "consumo" della città che avviene a danno dei residenti rimasti.

Un dato significativo è rappresentato dalla composizione media delle famiglie, che è passato dalla media che, nella proiezione al 2007 contenuta nella relazione, era indicata in 2,24 componenti per famiglia. Il dato che si rileva oggi è notevolmente diverso (vedi tabella successiva).

Bilancio demografico anno 2007 e popolazione residente al 31 Dicembre
Comune: Pisa

	maschi	femmine	totale
Popolazione al 1° Gennaio	41141	46025	87166
Nati	350	357	707
Morti	504	535	1039
Saldo Naturale	-154	-178	-332
Iscritti da altri comuni	1185	1066	2251
Iscritti dall'estero	567	770	1337
Altri iscritti	32	16	48
Cancellati per altri comuni	1451	1415	2866
Cancellati per l'estero	56	64	120
Altri cancellati	14	9	23
Saldo Migratorio e per altri motivi	263	364	627
Popolazione residente in famiglia	40672	45740	86412
Popolazione residente in convivenza	578	471	1049
Unità in più/meno dovute a variazioni territoriali	0	0	0
Popolazione al 31 Dicembre	41250	46211	87461
Numero di Famiglie	43834		
Numero di Convivenze	98		
Numero medio di componenti per famiglia	2		

Come si vede la previsione, pur corretta per il margine di incertezza legato alle previsioni demografiche (in questo caso la previsione era sovrastimata del 10% circa), peccava invece per difetto nella stima del numero delle famiglie. Si passa infatti dalle 39.852 famiglie previste, alle 43.834 censite al 31 dicembre 2007, con un incremento, quindi, di poco meno del 10% (9,99).

I dati comunali (anagrafe) danno invece un costante, seppur lieve, incremento dei residenti, con una maggiore presenza, rispetto ai dati ISTAT, di alcune migliaia di abitanti (circa 90.000).