

NEW TOWN

2400 alloggi contro lo spopolamento

Nuove case per recuperare subito cinquemila residenti

Con la variante al Regolamento urbanistico via libera alla costruzione di 2.400 appartamenti. Migliorano gli indici del verde

di GUGLIELMO VEZZOSI

L'OBIETTIVO è chiaro: recuperare qualcosa come 5.300 abitanti in una città afflitta da una continua emorragia di residenti. Come? Con un robusto piano che sostanzialmente cerca di dare risposte alla perenne fame di case dentro Pisa consentendo cioè la costruzione di circa 2.400 nuovi appartamenti, oltre a spazi per attività artigianali e commerciali. Il tutto senza «consumare» nuovo territorio, ma anzi riuscendo a elevare ben oltre i minimi di legge, la dotazione pro-capite di verde pubblico. Viene da pensare: forse il sindaco ha trovato una bacchetta magica nell'uovo di Pasqua? No, è tutto vero, tutto nero su bianco: si tratta dei contenuti della variante al Regolamento urbanistico ormai definita nei dettagli e pronta — ai primi di maggio — per approdare in consiglio comunale. Ieri pomeriggio la presentazione alla stampa da parte del sindaco Marco Filippeschi e dell'assessore all'urbanistica Fabrizio Cerri insieme ai tecnici comunali Mario Pasqualetti coordinatore dell'area politiche del territorio dell'edilizia privata, Gabriele Berti (dirigente urbanistica), Marco Guerazzi (dirigente edilizia) e Francesco Biondi (responsabile settore edilizia privata).

IN SOSTANZA la variante «aggiorna e ridefinisce sche-

de già contenute nel Regolamento urbanistico attuale ma mai attuate e adesso non attuali, aggiunge anche previsioni importanti su aree di proprietà pubblica, prevede progetti di riqualificazione pubblici e privati con importanti ricadute per la città» spiega l'assessore Cerri. I tempi? Dopo l'adozione definitiva ci saranno cinque anni per sviluppare i singoli piani. Vediamo i principali numeri: la superficie interessata è di circa 600mila mq, ma oltre la metà — cioè più del doppio di quanto previsto dagli standard di legge — tornerà al Comune sotto forma di verde, viabilità e parcheggi. Prevista la costruzione di 5.326 appartamenti dei quali 1.747 privati per il libero mercato, 167 in edilizia pubblica e 254 in cooperativa. Novità assoluta, per ogni intervento che consentirà di realizzare

almeno 20 nuovi alloggi, una parte dovrà essere vincolata all'affitto concordato. Il Comune stima in oltre 200 il numero degli appartamenti da destinare a questo scopo, «uno strumento in più per fronteggiare l'emergenza casa» sottolinea il sindaco. Nel complesso si prevedono anche 122mila metri quadrati per aree produttivo-artigianali e commerciali, 304mila mq di nuovi impianti sportivi e 14mila mq di nuove residenze studentesche per 509 studenti (371 in via Livornese e 138 in via Pietrasantina - Campaldo).

ED ECCO alcuni degli interventi più importanti: due schede sono dedicate al trasloco dello stadio a Ospedaletto e alla nuova previsione per Porta a Lucca dove si potranno costruire case ma solo dopo aver realizzato il nuovo impianto e solo con un intervento «leggero» sottoposto a rigidi vincoli, tra i quali: edificato solo lungo una parte (circa la metà) dell'attuale anello dell'Arena e comunque nei punti più lontani rispetto alle case attualmente esistenti, aree verdi e parcheggi nello spazio adesso occupato dal campo di gioco. A conti fatti potranno sorgere 272 appartamenti (245 sul mercato e 27 per affitto concordato). Altra previsione, il riutilizzo in senso residenziale del complesso scolastico «Marchesi»



in via Betti: la Provincia è intenzionata a muoversi in questo senso realizzando una nuova scuola a Cisanello. Si tratterebbe di demolire il liceo e ricostruire 240 appartamenti (216 sul mercato e 24 per affitto concordato).

ANCORA: si prevede il recupero di due siti industriali, l'ex Siticem e l'ex Piaggio. Per il primo, sulla via Livornese, l'operazione è subordinata al vincolo irrinunciabile, per chi realizzerà l'intervento sull'area, di costruire prima e altrove il nuovo insediamento produttivo (strutture metalliche e industria del ferro) per la cooperativa degli ex dipendenti. A quel punto si potranno realizzare alla Vettola 192 appartamenti. Discorso simile per l'ex Piaggio a Porta a Mare, dove ancora si trovano attività della logistica e magazzini che dovrebbero rientrare su Pontedera consentendo una valorizzazione dell'area con 153 nuovi appartamenti e spazi per insediamenti artigianali.

SUL VERSANTE dell'edilizia residenziale spicca l'intervento in Sant'Ermete, destinato a ridisegnare parte del quartiere: i 216 alloggi popolari attuali sono fatiscenti e saranno tutti demoliti. Per non lasciare nessuno senza casa verrà prima realizzato un nuovo insediamento su 3.600 mq nella vicina via Socci (oggi a verde), poi si procederà al trasferimento delle famiglie e verrà abbattuto il primo nucleo di case vecchie. Quindi si procederà con ricostruzioni e demolizioni progressive: alla fine il saldo del verde sarà superiore a oggi anche perché il maggior numero di alloggi definitivo (288) sarà ottenuto aggiungendo un piano agli edifici (dai tre attuali a quattro).

GLI INTERVENTI

**Trasloco dello stadio
e del liceo Buonarroti
Il recupero della ex
Piaggio e Siticem**

SANT'ERMETE

**«Rivoluzione»
nel quartiere:
da abbattere 216
alloggi fatiscenti**

«Adesso abbiamo strumenti concreti per dare ossigeno all'economia»

L'AGGIORNAMENTO della normativa urbanistica comunale avviene attraverso vari interventi. Oltre alla variante al Regolamento urbanistico, appena messa a punto, «si è iniziato — spiega il sindaco Marco Filippeschi — un percorso unitario con gli altri Comuni dell'Area Pisana e con la Provincia per definire il nuovo Piano Strutturale dell'Area Pisana. L'innovazione e insieme la necessità imprescindibile sarà il superamento della frammentazione delle previsioni urbanistiche. A dicembre sono state inoltre adottate (torneranno in consiglio comunale entro maggio per il voto definitivo) le «norme tecniche di attuazione del Regolamento urbanistico con un testo nel segno dell'adeguamento alla legislazione intervenuta, della semplificazione e del superamento di una serie di criticità. Sempre entro maggio andrà in consiglio il Regolamento per l'edilizia sostenibile: l'obiettivo è avere uno strumento efficace per incoraggiare la produzione, l'autoproduzione e l'uso delle energie rinnovabili e per favorire l'edilizia di qualità e il risparmio energetico». Adesso il tassello della variante al Regolamento Urbanistico: «A un anno dal suo insediamento questa giunta — spiega il sindaco — presenta uno strumento concreto che crea i presupposti per attivare importanti investimenti, i quali si affiancano a un robusto piano di opere pubbliche e alla richiesta dei finanziamenti regionali Pius sui quali avremo risposte entro l'estate. Senza contare l'operazione caserme e quella del trasloco del Santa Chiara, entrambe ormai ben avviate. Insomma ci sono le premesse giuste per dare ossigeno all'economia e alla ulteriore crescita della città».



LA NOVITA' IN CAMBIO DELLA CESSIONE GRATUITA VERRANNO CONCESSI AMPLIAMENTI DI VOLUME: «SPAZI DA APRIRE AL PUBBLICO»

Il Comune vuole i giardini privati sotto le mura

UN SISTEMA di aree verdi e spazi aperti alla città intorno al circuito delle mura. Parte dell'antica cinta, dopo aver resistito per secoli a guerre e acciacchi del tempo, è stata abbattuta con sovrana incoscienza tra Otto e Novecento per fare spazio a case e strade in nome di un errato concetto di modernità. Ma per fortuna non è tutto perduto. Da piazza del Duomo a piazza Del Rosso il percorso è pressoché integro e il Comune intende restaurarlo e riaprire i camminamenti. Per questo sono stati chiesti finanziamenti regionali Pius, sui quali avremo risposta entro luglio. A questo tassello palazzo Gambacoti pensa di aggiungere la valorizzazione degli spazi verdi a ridosso della cinta muraria: così nella variante al Regolamento urbanistico è stata inserita una possibilità che può rivelarsi molto ghiotta: «Chiediamo ai privati che possiedono terreni sotto le mura di cederli gratuitamente al Comune: in cambio otterranno la possibilità di piccoli ampliamenti di volume negli immobili di loro proprietà compresi nella stessa area e sempre che gli interventi proposti non confliggano con vincoli e normative vigenti» spiega l'assessore Fabrizio Cerri. Per la precisione sarà possibile ottenere una superficie edificabile (secondo le volumetrie di legge) pari al 10% del terreno ceduto al Comune (se la cessione arriva fino a 500 mq); percentuale che scende al 5% per superfici oggetto di cessione gratuita superiori a 10mila mq; per aree comprese tra 500 e 10mila mq l'indice di edificabilità verrà desunto per interpolazione lineare. «Avremmo potuto procedere con gli espropri, possibilità che comunque resta sempre valida, ma preferiamo chiedere la collaborazione di tutti». In questo modo ci saranno aree verdi intorno alle mura, verranno abbattuti gabbiotti e casupole addossate nel tempo al monumento e si potranno costruire punti di salita e accesso ai camminamenti.



Marco
Filippeschi





TRASLOCO
I palazzi di Usl
e Aoup
alle Gondole:
diventeranno
tutte abitazioni

VIA ZAMENHOF PREVISTE 86 ABITAZIONI

Usl e ospedale: addio alle 'Gondole'

ADDIO alle «Gondole». Usl e Azienda ospedaliera, proprietarie dei due grandi palazzi sprofondati nel cuore del complesso chic di via Zamenhof si apprestano a lasciare il quartiere dove si trovano da decenni. Non nell'immediato, ma in tempi comunque ragionevoli. L'azienda Usl ha infatti in previsione di concentrare tutte le attività all'interno del nuovissimo complesso di via Garibaldi, dove verrà costruito — nella stessa area — un ulteriore edificio. Mentre le attività riconducibili all'Azienda ospedaliera ancora presenti alle Gondole troveranno posto nel nuovo policlinico di Cisanello. E così la variante al Regolamento urbanistico appena definita dal Comune prevede il riutilizzo dei due grandi immobili di via Zamenhof in senso residenziale.

A CONTI fatti si tratta di quasi 6mila mq da riutilizzare in senso residenziale. Le attuali aziende proprietarie con ogni probabilità, ultimati i traslochi, metteranno in vendita il complesso, per il quale esiste una previsione di ricavarne 86 appartamenti (77 per il libero mercato e 9 per affitti

concordati). Sempre secondo le statistiche il Comune stima che con questo intervento saranno recuperabili circa 200 residenti. C'è di più: palazzo Gambacorti, al momento della definizione dei dettagli dell'operazione, chiederà a Usl e Aoup di cedere all'amministrazione locale una parte del grande giardino retrostante i due palazzi, quella che costeggia per la precisione le mura nell'ambito di un più ampio piano di recupero del verde intorno all'antica cinta difensiva della città (vedi articolo in fondo alla pagina).

TRA GLI ALTRI interventi previsti dalla variante al Regolamento spiccano ancora 149 nuovi appartamenti in via di Gello su un terreno accanto alla scuola dei parà: 89 alloggi sul libero mercato, 45 case popolari e 15 per affitti concordati. E poi l'intervento sul «campino» del Cep in via da Fabriano, al centro delle polemiche di queste settimane: qui al posto degli impianti sportivi fatiscenti sono previsti 50 nuovi alloggi popolari, mentre i campi sportivi verranno rifatti in via Vesalio.

G.V.

