



**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 DEL RESPONSABILE  
DEL PROCEDIMENTO**

Pisa, aprile 2009

## INDICE

1. QUADRO GENERALE .....	4
1.1. Riferimenti normativi e legislativi	4
1.2. Finalità, obiettivi e contenuti della variante	5
1.3. Contesto territoriale di riferimento	7
2. QUADRO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE .....	8
2.1. Il Piano Strutturale	8
2.1.1. La relazione generale del Piano Strutturale	9
2.1.1.1. Il sistema insediativo	9
2.1.1.2. Il dimensionamento residenziale	10
2.1.1.3. La popolazione studentesca	12
2.1.1.4. Il recupero di aree produttive	14
2.1.1.5. Le previsioni di standard	14
2.1.2. Gli obiettivi e le prescrizioni per le UTOE	16
2.2. Regolamento Urbanistico: stato attuale	16
2.3. Regolamento Urbanistico: verifica degli obiettivi	18
2.4. Regolamento Urbanistico: stato di attuazione	20
3. LA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO	23
3.1. Indicazioni e prescrizioni di dettaglio: le schede-norma	23
Utoe n. 1 – Centro storico sud	24
Utoe n. 2 – Centro storico nord	24
Utoe n. 3 – Progetto parco museale	25
Utoe n. 4 – Periferia consolidata est – Pratale	25
Utoe n. 5 – Periferia consolidata est – S. Michele degli Scalzi	26
Utoe n. 6 – Area filtro verde Cisanello	28
Utoe n. 7 – Area centrale Cisanello	29
Utoe n. 9 – Area cuscinetto Centro Storico/Porta a Lucca	31
Utoe n. 10 – Area via del Brennero	33
Utoe n. 11 – Porta a Lucca	35
Utoe n. 12 – Corona agricola nord con isole	35
Utoe n. 13 – Gagno/Campaldo	36
Utoe n. 18 – Barbaricina	39
Utoe n. 19 – Paleovalveo – via delle Lenze – CEP	40
Utoe n. 21 – S. Piero a Grado	41
Utoe n. 22 – Il filamento de “La Vettola”	41
Utoe n. 25 – S. Giovanni al Gatano	43
Utoe n. 26 – Area sud Porta a Mare	43
Utoe n. 27 – S. Giusto e S. Marco	44
Utoe n. 29 – Zona stazione – Porta Fiorentina	45
Utoe n. 30 – S. Ermete/Putignano	46
Utoe n. 31 – Riglione/Oratoio	47
Utoe n. 32 – Area delle Bocchette	50
Utoe n. 34 – Zona industriale Ospedaletto	51
Utoe n. 36 – Via Emilia sud	51
Utoe n. 38 – Marina di Pisa	51
Utoe n. 40 – Calambrone	51
3.2. La cartografia	52

3. QUADRO VALUTATIVO .....	55
3.1. <i>Conformità e coerenza con il Piano Strutturale</i>	55
3.2. <i>Conformità e coerenza con il P.I.T.</i>	56
3.2.1. <i>La città policentrica: potenziare l'accoglienza della città toscana</i>	58
3.2.2. <i>Dotare la città toscana della capacità di offrire accoglienza organizzata e di qualità per l'alta formazione e la ricerca</i>	59
3.2.3. <i>Sostenere la qualità della e nella "città toscana"</i>	59
3.2.4. <i>Sviluppare e consolidare la presenza "industriale" in Toscana</i>	60
3.2.4.1. <i>Lo stabilimento "Siticem" di via Livornese</i>	61
3.2.4.2. <i>Il magazzino Piaggio di via del Chiassatello</i>	62
3.2.5. <i>Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana</i>	62
4. CERTIFICAZIONE .....	64

# 1. QUADRO GENERALE

## 1.1. Riferimenti normativi e legislativi

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 o 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, nel piano vigente, non soggetti alla preventiva approvazione di piano attuativo.

Le variazioni che vengono apportate al Regolamento Urbanistico non vanno a modificare il quadro normativo vigente, che rimane definito dalle 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.

In particolare, prima dell'adozione, il responsabile del procedimento:

- accerta e certifica che il procedimento si sia svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;
- verifica che l'atto di governo del territorio si sia formato in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento, anche tenendo conto degli ulteriori piani o programmi di settore vigenti;
- assicura l'acquisizione di tutti i pareri richiesti dalla legge, delle eventuali segnalazioni, proposte, contributi e condizioni, formulate dagli altri soggetti, pubblici e privati, interessati;
- provvede ad allegare agli atti da adottare il rapporto del garante della comunicazione, unitamente ad una relazione di sintesi concernente la valutazione integrata.

Successivamente alla deliberazione di adozione il procedimento prosegue secondo il seguente schema:

- il soggetto istituzionalmente competente all'adozione dello strumento della pianificazione territoriale comunica tempestivamente il provvedimento adottato agli altri soggetti interessati (Ente Parco Regionale Migliarino San Rossore Massaciuccoli, Regione Toscana, Provincia di Pisa, Soprintendenza per i Beni Architettonici, per il Paesaggio e per il Patrimonio Artistico, Storico e Demoantropologico, Soprintendenza Archeologica Regionale, Autorità di Bacino del fiume Arno, A.T.O. 2, A.T.O. 3) e trasmette ad essi i relativi atti;
- entro e non oltre sessanta giorni dalla data del ricevimento della notizia o del provvedimento adottato, tali soggetti possono presentare osservazioni al piano adottato;
- il provvedimento adottato è contestualmente depositato presso l'amministrazione competente per quarantacinque giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione. Entro e non oltre tale termine, chiunque può prenderne visione, presentando le osservazioni che ritenga opportune;
- decorsi i termini precedentemente richiamati l'amministrazione competente provvede all'approvazione dell'atto di governo del territorio. Il provvedimento di approvazione contiene il riferimento puntuale alle osservazioni pervenute e l'espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente adottate;
- gli avvisi relativi all'approvazione dell'atto di governo del territorio sono quindi pubblicati sul Bollettino Ufficiale della Regione decorsi almeno trenta giorni dall'approvazione stessa. Lo strumento acquista efficacia dalla data di tale pubblicazione.

## **1.2. Finalità, obiettivi e contenuti 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, 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.

Nel seguito della relazione saranno illustrati lo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico, l'incremento di standard ottenuto nelle singole U.T.O.E. e gli incrementi previsti con la variante.

Con la presente variante al Regolamento Urbanistico, gli obiettivi strategici sopra detti 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 alcuni 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.). L'aggiornamento cartografico prende inoltre atto dei piani attuativi approvati, che vengono pertanto esclusi anche dagli elaborati F1 ed F2, recanti le schede-norma di disciplina degli ambiti soggetti alla preventiva approvazione di piano attuativo o a permesso a costruire convenzionato.
- 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.

La variante è costituita dai seguenti elaborati:

- Regolamento Urbanistico – Centro storico: variante (scala 1:2.000);
- Regolamento Urbanistico – resto del territorio: variante (scala 1:2.000);
- Elaborato F2 – Schede-norma: variante;
- 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.

### **1.3. 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.

## **2. QUADRO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE**

### **2.1. Il Piano Strutturale**

Le attuali previsioni del Piano Strutturale derivano dall'approvazione dello stesso, avvenuto con delibera del Consiglio Comunale n. 103 del 8/10/1998, 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 U.T.O.E., 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 delle U.T.O.E. di Calambrone ed Ospedaletto, sono stati indicati in uno specifico "Statuto del Territorio".

Di seguito si descrive il quadro delle previsioni di Piano Strutturale, tenendo a riferimento l'articolazione e l'organizzazione degli elaborati vigenti in modo da rendere

chiari l'entità e i caratteri delle variazioni introdotte con la presente variante, di cui si tratterà nel capitolo successivo.

### **2.1.1. La relazione generale**

La relazione generale del Piano Strutturale, nella sua lettura testuale, costituisce un atto di valutazione e di indirizzo che trova poi esplicitazione operativa nelle schede delle U.T.O.E. e nelle norme di piano.

Al fine di consentire un più agevole inquadramento della variante al Regolamento Urbanistico nel contesto del Piano Strutturale, appare utile riportare alcuni punti salienti della relazione stessa.

#### **2.1.1.1 – Il sistema insediativo**

La relazione ben descrive il contesto fisico nel quale si è collocato il Regolamento Urbanistico prima, ed oggi la variante:

*“..... le analisi svolte dimostrano l'esistenza, a corona della città storica, di ambiti periferici di compiutezza (densità, complessità organizzativa interna, eccetera) assai differenziati. Accanto a periferie compiute sono presenti ambiti territoriali ove la trasformazione da campagna in città non ha presentato caratteri di organicità e che pertanto da un lato presentano esigenze locali di crescita in termini urbani e dall'altro offrono disponibilità per dare risposte a esigenze poste dal sistema urbano nel suo complesso (a esempio nel campo della mobilità, o della dotazione di standard urbanistici, o della localizzazione di interventi abitativi, eccetera).*

***Tali ambiti saranno assunti dal piano come principali riferimenti per le risposte alle domande di trasformazione. Come pure sono prioritariamente considerate, ai fini della valutazione dell'offerta insediativa (da commisurare alla domanda insediativa nelle sue varie articolazioni) le aree - edificate e non - interne al corpo urbano che risultano dismesse da funzioni produttive sia agricole che industriali, tenendo peraltro ben presente, per le sue complessive implicazioni, la distinzione tra aree finora inedificate (e quindi passibili di mantenimento in condizioni di naturalità) e aree già edificate/urbanizzate, e quindi già trasformate rispetto alla condizione naturale/agricola originaria.***

Le schede-norma presenti nel Regolamento Urbanistico avevano, ed hanno, proprio la finalità di contribuire ad una elevazione della dotazione di standard (di cui si parlerà più specificatamente nel seguito) e ad assumere le aree dismesse e quelle di risulta ma interne al corpo urbano, concentrando in esse la nuova offerta insediativa, come ambiti capaci di avviare la riqualificazione complessiva delle periferie.

Le nuove schede-norma integrano il quadro già presente nel Regolamento Urbanistico seguendo gli stessi principi enunciati dal Piano Strutturale. In particolare sono riferite ad ambiti nei quali sono presenti manufatti di varia dimensione, con destinazione impropria rispetto al contesto definito dal Regolamento Urbanistico. Si tratta di insediamenti che già oggi potrebbero essere recuperati per altre destinazioni

compatibili, anche residenziali, con effetti indesiderati di consolidamento di volumetrie e strutture, probabile incremento del carico urbanistico e senza dotazioni di standard aggiuntive, come richiesto, invece, per tutti gli ambiti di trasformazione.

Nel corso degli anni ci sono già stati casi (fortunatamente pochi) che ben hanno rappresentato questo effetto non previsto, e quindi non sufficientemente regolamentato, del Regolamento Urbanistico.

Nel seguito saranno descritte, nello specifico, le varie schede di nuova introduzione, con l'indicazione delle finalità perseguite con la loro introduzione.

### 2.1.1.2 - 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.

Nella relazione si giungeva a questa conclusione:

*“Il Ps è quindi tenuto ad assicurare una previsione aggiuntiva di circa 1.000 alloggi, pari a 4.500 stanze. E' appena il caso di ricordare che i dati assunti per il dimensionamento al 2007 sono quelli corrispondenti al massimo numero di famiglie e di abitanti, dopo quella data sempre decrescenti.”*

La situazione demografica si è invece sviluppata in maniera abbastanza diversa da quella prevista. Un dato significativo è rappresentato dalla composizione media delle famiglie, che, nella proiezione al 2007 contenuta nella relazione, era indicata in 2,24 componenti per famiglia. Il dato si rileva oggi notevolmente diverso (vedi tabella successiva), con un numero di famiglie superiore a quello che era ipotizzato, nella relazione, per il 2025 e nell'ipotesi cosiddetta "estrema 2".

Tabella 9 Evoluzione delle famiglie nel comune di Pisa 1981-2025.  
Ipotesi a tassi di capifamiliarità costanti

Scenari	Famiglie al 31/12				Tassi di variazione %			
	1996	2005	2015	2025	1996 2005	2005 2015	2015 2025	1996 2025
Ip. Centrale	39.772	40.053	38.811	37.374	0.7	-3.1	-3.7	-6.0
Ip. Alta	39.772	40.035	38.596	37.061	0.7	-3.6	-4.0	-6.8
Ip. Bassa	39.772	39.948	38.223	36.244	0.4	-4.3	-5.2	-8.9
Ip. Estrema 1 (migr. nulle)	39.772	40.633	38.322	34.252	2.2	-5.7	-10.6	-13.9
Ip. Estrema 2 (crescita tasso d'immigrazione)	39.772	40.376	40.464	41.883	1.5	0.2	3.5	5.3

In riferimento al numero degli abitanti, invece, si stimava, nel 2007, una popolazione di poco più di 89.000 abitanti, suddivisi in quasi 40.000 famiglie. I dati demografici accertati al 31 dicembre 2007 sono invece i seguenti:

Bilancio demografico anno 2007 e popolazione residente al 31 Dicembre				
		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), 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 circa il 10% (9,99).

Un altro degli aspetti demografici critici è imputabile, più specificatamente, alla carente offerta di edilizia pubblica o convenzionata: il PEEP del 1995 è stato completamente attuato ormai da anni (era in corso di completamento già nel 2001) e le previsioni del Regolamento Urbanistico, tradotte nel PEEP del 2003, sono state attuate per la parte relativa all'edilizia convenzionata, con l'eccezione di due previsioni contenute in ambiti di trasformazione non attuati ed oggetto della presente variante, e per la parte pubblica, con l'eccezione di un piccolo intervento localizzato in un'area che si è rivelata di interesse archeologico. Anche quest'area è oggetto della variante, in quanto inserita all'interno di un ambito di trasformazione che prevede la sua sistemazione a verde pubblico, trasferendo l'edificazione in altra area.

La relazione del Piano Strutturale, inoltre, conduceva una valutazione dimensionale, poi non riportata nelle schede della U.T.O.E., assumendo, per quanto riguarda il dimensionamento degli alloggi, la media dei vani per abitante, e, sulla base di questo dato, derivava una previsione del fabbisogno abitativo previsto per i successivi dieci

anni (1997-2007). A tale fabbisogno si prevedeva di dare risposta in parte con nuove costruzioni, in parte con interventi di recupero.

### **2.1.1.3 – La popolazione studentesca**

Il fenomeno della perdita di residenti è anche da inquadrare nella forte pressione determinata dalla presenza di studenti fuori sede, che agisce soprattutto verso gli strati sociali della popolazione medio-deboli, quelli che, negli anni, hanno trovato sempre maggiore difficoltà a reperire alloggi in affitto a canone sostenibile.

La relazione del Piano Strutturale svolgeva queste valutazioni ed indicava alcune possibili risposte:

*“L’università di Pisa, con i suoi circa 40.000 studenti iscritti, costituisce la più consistente realtà economica della città. Particolarmente rilevante nell’economia urbana è la domanda abitativa espressa da quella quota di studenti che, provenendo da comuni o province lontane (o stati esteri), sono nella necessità di trovare un domicilio nella città o nelle sue immediate adiacenze (i cosiddetti "fuorisede"). Questa particolare domanda abitativa ha determinato la nascita e il consolidamento nel tempo di un mercato degli affittacamere o degli affitti extra equo canone che ha completamente alterato il mercato immobiliare ivi compreso quello della compravendita degli appartamenti di piccolo taglio.*

*Al momento, l’incidenza dell’alloggio pubblico per gli studenti fuori sede è estremamente modesta. Infatti i posti-alloggio disponibili da parte del Diritto allo studio universitario assommano a n. 726, pari al 6,8% del numero totale degli studenti soggiornanti in città stimato in circa 10.800, mentre la quota che ricorre all’affitto privato è stimata nel 77% corrispondente a circa 8.300 posti-alloggio. E’ stato inoltre approvato con deliberazione G. R. T. n. 215 del 7.3.1995 un programma regionale che localizza su Pisa interventi per la realizzazione di 498 posti-alloggio, non ancora attuato, destinato ad aumentare l’incidenza dei posti-alloggio pubblici al 12,24 sul totale dei soggiornanti.*

*Il Ps si propone di assumere come uno dei propri obiettivi la realizzazione di una più equa ripartizione tra pubblico e privato dell’offerta abitativa per tale segmento specializzato di domanda, sulla base delle seguenti considerazioni:*

- *una maggiore incidenza dell’offerta pubblica, vale a dire di alloggi (posti-letto) a bassi prezzi può esercitare un effetto di calmiera sui prezzi di mercato, oggi tenuti artificialmente alti proprio per il divario tra domanda e offerta;*
- *in conseguenza di ciò i privati, per trattenere la domanda, saranno costretti a intervenire sulla qualità degli immobili offerti in locazione, che oggi è mediamente bassa, fino a raggiungere in casi, purtroppo diffusi, vere e proprie situazioni di sfruttamento accompagnato da condizioni di antiigienicità e sovraffollamento;*
- *l’immissione di nuova offerta abitativa specializzata può consentire di ricondurre ad abitazione ordinaria o ad altri usi più congrui con la tipologia edilizia in essere, una quota dello stock oggi utilizzato come abitazioni*

*studentesche e pertanto ridurre la domanda insediativa complessiva nel comparto della residenza ordinaria e dei suoi servizi.*

*Per raggiungere l'obiettivo assunto, sono state selezionate alcune risposte possibili compatibili con le previste trasformazioni del territorio. Per il dimensionamento dei posti-letto, si è assunto uno standard abitativo di 100 mc/persona, che tiene conto anche dei servizi collettivi che debbono accompagnare le concentrazioni di alloggi.*

*Localizzazioni possibili:*

- 1. U.T.O.E. 1 (area ex-Distretto) 500 posti-letto*
- 2. U.T.O.E. 3 (caserma Artale) 700 posti-letto*
- 3. U.T.O.E. 16 (caserma Bechi) 600 posti-letto*
- 4. U.T.O.E. 1 (scuole prov.li di via B.Croce) 900 posti-letto*

*In alternativa alla localizzazione n.4, che determinerebbe una domanda insediativa per attrezzature scolastiche, la cui risposta più plausibile appare quella della zona degli Istituti di Ricovero e aree libere circostanti, adiacente al Nuovo liceo scientifico (U.T.O.E. n.5.) si può pensare alla trasformazione dello stesso ricovero in alloggi studenteschi e relative attrezzature, per cui si considera la localizzazione:  
4bis) U.T.O.E. 5 (Ricovero) 400 posti-letto.*

Al momento della redazione della presente variante l'offerta istituzionale di alloggi per studenti non ha subito incrementi tali da influire sugli effetti lamentati. L'intervento di maggior rilievo realizzato, localizzato nel territorio del Comune di San Giuliano Terme, in prossimità del confine comunale, ha una capacità di 800 posti-letto.

Le ipotesi indicate nella relazione del Piano Strutturale si sono rivelate superate o irrealizzabili: le caserme, dopo la scoperta delle "navi antiche" sono entrate all'interno del complesso piano di redistribuzione delle funzioni sancito dall'intesa sottoscritta nel 2001 presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri con il concorso di vari Ministeri, Enti ed istituzioni, che ha trovato attuazione con l'Accordo di Programma tra Ministero della Difesa, Agenzia del Demanio e Comune di Pisa, sottoscritto il 18 luglio 2007, a seguito del quale è stata approvata apposita variante al Piano Strutturale, approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 71 del 23/10/2008.

La suddetta variante è finalizzata a creare i presupposti per la creazione di un diverso sistema di fruizione turistica della città, incentrato sulla realizzazione di un terminal turistico presso la caserma Bechi-Luserna, quale porta di accesso al centro storico ed al sistema museale. Le destinazioni previste per le altre due caserme non escludono la possibilità di realizzare alloggi per studenti, ma certamente in una prospettiva temporale che va ben al di là di quanto aveva indicato il Piano Strutturale nella relazione, e, in ogni caso, rimasto allo stadio di mera ipotesi anche all'interno delle schede delle U.T.O.E. interessate.

Non esiste, invece, nessuna previsione di dismissione, da parte dell'amministrazione provinciale, delle scuole di via Benedetto Croce (liceo scientifico, liceo classico, istituto tecnico commerciale), né, da parte della ASL, dell'immobile "ex istituti di ricovero", recentemente ristrutturato per accogliere funzioni istituzionali di assistenza sanitaria.

Già il Regolamento Urbanistico, nel 2001, aveva confermato le destinazioni in essere e, d'altra parte, una diversa previsione avrebbe comportato la necessità di individuare, nello strumento urbanistico, una localizzazione alternativa, cosa che non è avvenuta.

Anche in questo caso la variante ha cercato, da un lato, di incrementare l'offerta di alloggi in affitto e, dall'altro, di incrementare le previsioni di alloggi per studenti.

#### **2.1.1.4 – Il recupero di aree produttive**

Il Piano Strutturale individuava aree destinate alla produzione di beni e servizi per un totale di 475,43 ha, comprensive del comparto di porta a Mare, per il quale veniva indicata una progressiva riconversione produttiva per la nautica e come polo tecnologico.

Il Regolamento Urbanistico riconosceva, inoltre, l'esistenza di una serie di poli produttivi di minore dimensione, spesso localizzati in zone residenziali o agricole, inserendoli nell'ambito "PQ1 – Insediamenti produttivi singoli".

Con varianti al Piano Strutturale approvate nel 2006 e nel 2007, era stato consolidato il comparto produttivo di Viale delle Cascine ed impostate le condizioni per un progressivo recupero del fronte del comparto industriale di Porta a Mare, adiacente al quartiere residenziale, e caratterizzato dalla presenza di importanti volumetrie non più utilizzate per la produzione.

Le strutture destinate alla cantieristica avevano trovato localizzazione, già prima dell'approvazione del Regolamento Urbanistico e secondo le indicazioni del Piano Strutturale, in un'area a ridosso del Canale dei Navicelli e della Darsena Pisana.

La presente variante comprende le previsioni di recupero di tre poli produttivi, due dei quali inseriti all'interno di un programma di riorganizzazione industriale.

#### **2.1.1.5 – Le previsioni di standard**

Il Piano Strutturale evidenziava una forte carenza di standard, rilevando i seguenti dati:

	quantità richiesta	quantità rilevata
aree per l'istruzione	2,45 mq/ab	2,05 mq/ab
attrezzature comuni	1,78 mq/ab	0,22 mq/ab
verde pubblico	6,31 mq/ab	2,69 mq/ab
parcheggi pubblici	2,02 mq/ab	0,48 mq/ab

La relazione precisava inoltre:

*“Per motivi cautelativi si riferisce il calcolo di dimensionamento alla popolazione residente al 1991 (la medesima assunta come riferimento per la verifica della dotazione attuale) senza tenere conto del trend di decremento già commentato a proposito del*

*dimensionamento abitativo del piano il che corrisponde all'ipotesi che gli spazi lasciati liberi dagli abitanti (residenti) siano occupati da una popolazione diversa dai residenti ma che comunque esprime una domanda di standard.*

*Il fabbisogno minimo complessivo si ricava dalla seguente tabella di calcolo:*

<i>a. popolazione di riferimento</i>	<i>98.431 abitanti</i>
<i>b. aree a standard richieste (a x18)</i>	<i>177,176 ha</i>
<i>c. aree a standard esistenti</i>	<i>124,841 ha</i>
<i>d. previsioni del Peep vigente</i>	<i>13,838 ha</i>
<i>e. fabbisogno da soddisfare (b-c-d)</i>	<i>38,500 ha</i>
<i>f. previsione di standard che si associa alle previsioni di sviluppo abitativo (pari al 50% della St interessata)</i>	<i>18,000 ha</i>
<i>g. fabbisogno residuo da soddisfare (e-f)</i>	<i>20,500 ha</i>
<i>h. quota da reperire con interventi diffusi tali da garantire 18 mq/ab all'interno delle U.T.O.E. nn.4, 16, 17, 20, 24, 26, 28, 32, 34, 35, 36, 375,160 ha</i>	
<i>i. quota da soddisfare</i>	<i>15,360 ha</i>

*Per quanto riguarda il riparto interno tra le varie tipologie di standard, tenuto conto della sufficienza delle attrezzature scolastiche, conseguente al calo delle iscrizioni a sua volta derivato dalla riduzione della natalità verificatasi negli ultimi due decenni, pur in presenza di una carenza di superfici rispetto al dato del DM 1444/1968 si indica l'obiettivo di non incrementare tale dotazione, trasferendone le quote mancanti sulle tipologie di verde pubblico e parcheggi pubblici.”*

La presente variante ha inteso creare le condizioni per un complessivo incremento delle quantità di standard reali, puntando, più che sulle previsioni di aree da acquisire ed attrezzare (ipotesi destinata a restare sulla carta nella maggior parte dei casi, considerato il costo degli espropri), sul legame tra trasformazione urbanistica, realizzazione e cessione delle aree destinate a standard pubblico.

Il dimensionamento che è stato inserito all'interno delle aree di trasformazione confermate o di nuova introduzione è tale da soddisfare la richiesta di standard determinata dal nuovo insediamento e generare un surplus a beneficio dell'U.T.O.E. interessata. Complessivamente, a fronte di una richiesta di standard relativi alle trasformazioni pari a mq. 119.000, vengono previsti mq. 310.000 di aree di standard.

In coerenza con le linee indicate dal Piano Strutturale e con le effettive esigenze della città (come si evince dalla precedente tabella), è stata privilegiata la previsione di spazi a verde e parcheggio.

## **2.1.2 Gli obiettivi e le prescrizioni per le U.T.O.E.**

Il Piano Strutturale è articolato in 40 U.T.O.E.. Le disposizioni riferite alle unità territoriali organiche elementari specificano ed integrano le disposizioni riferite alle articolazioni dei sistemi territoriali. Ogni scheda riporta:

- a) l'indicazione dei dati identificativi (numero, denominazione, superficie territoriale totale) dell'unità territoriale organica elementare;
- b) una sintetica descrizione di "Processo di formazione e connotati attuali" dell'unità territoriale organica elementare;
- c) l'indicazione delle "Invarianti strutturali" riconosciute nell'unità territoriale organica elementare;
- d) l'individuazione dei "Vincoli e condizioni ambientali" che condizionano le trasformazioni;
- e) l'indicazione degli "Obiettivi qualitativi e funzionali" afferenti l'intera unità territoriale organica elementare;
- f) l'indicazione degli "Obiettivi qualitativi e funzionali locali", riferiti a specifici siti od elementi ricadenti nell'unità territoriale organica elementare;
- g) le disposizioni afferenti le "Salvaguardie", espresse mediante l'indicazione delle disposizioni dei vigenti strumenti di pianificazione, interessanti immobili ricadenti nell'unità territoriale organica elementare, delle quali viene sospesa l'efficacia sino all'entrata in vigore del regolamento urbanistico, ovvero di programmi integrati di intervento;
- h) la dotazione minima di standard per abitante.

Le norme di attuazione del Piano Strutturale prescrivono inoltre che il Regolamento Urbanistico debba prevedere gli standard urbanistici nel rispetto degli obiettivi minimi di piano strutturale anche con possibilità di trasferimento di quote tra U.T.O.E. contigue.

Le U.T.O.E. interessate da schede norma decadute dopo i cinque anni dall'approvazione del Regolamento Urbanistico sono le U.T.O.E. n. 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 21, 25, 27, 30, 31, 34, 36, 38 ; quelle interessate dall'introduzione di nuove schede norma sono le U.T.O.E. n. 3, 4, 5, 7, 9, 10, 18, 19, 22, 26, 29, 30, 31, 32, 38, 40.

## **2.2. 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 particolare 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 si fonda 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, esterna al perimetro del Parco e 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.

### **2.3 - Regolamento Urbanistico: verifica degli obiettivi**

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa è caratterizzato dal rilievo affidato agli interventi di recupero come principale strumento di risposta alla domanda di nuovo insediamento.

Da valutazioni che riguardano l'andamento dei valori immobiliari e dalle funzioni sovracomunali che la città ospita, si rileva una carenza di offerta abitativa, specie per le fasce a reddito medio e basso, mentre è alta la pressione che deriva dalla richiesta di spazi per la residenzialità temporanea, in gran parte studentesca, ma determinata anche dalla forte attrattività generata dalle università e dal CNR (docenti, ricercatori, dottorandi, specializzandi) e dall'ospedale, il cui ruolo è ormai sovra-regionale.

Il Piano Strutturale assegnava una importante potenzialità abitativa, anche di alloggi per studenti, al recupero del complesso ospedaliero/universitario di S. Chiara, ma solo con l'Accordo di Programma del 31.03.2005 si è dato concretamente avvio ad un programma di dismissione, legato al completamento del nuovo complesso ospedaliero ed universitario (facoltà di medicina) che già sta dando i primi esiti (completato il primo potenziamento ed il reparto di medicina d'urgenza) ma che non potrà concretamente rendere disponibile il complesso di S. Chiara prima del 2013, ben oltre il termine temporale previsto dal Piano Strutturale nella determinazione del fabbisogno abitativo.

C'è da aggiungere che la tipologia degli edifici, il fatto che in gran parte sono soggetti a vincoli architettonici e la zona monumentale nella quale si trovano, portano a ritenere che la trasformazione in residenza, e, segnatamente, per studenti, sia solo parzialmente praticabile, e, infatti, la scelta portata avanti con il concorso internazionale per un piano di recupero dell'area ha confermato la necessità di prevedere un ampio ventaglio di destinazioni, in analogia con le caratteristiche del centro storico.

Già con le precedenti varianti si era preso atto, prima nel Piano Strutturale, poi nel Regolamento Urbanistico, della necessità di rivedere tale impostazione, affiancandola alla volontà di realizzare il terzo polo residenziale del litorale, a Calambrone, altrimenti zona soggetta al solo insediamento temporaneo e prevalentemente estivo, con tutte le problematiche conseguenti.

Anche in quel caso si è però operato soprattutto nell'ambito del recupero e, comunque, all'interno di aree già urbane e senza nuovo consumo di territorio.

La quota di residenze per studenti, che era indicata nel recupero delle tre caserme del centro storico, è anch'essa da valutare in una prospettiva ormai superata: la scoperta delle navi antiche, la discussione attorno al ruolo delle caserme esistenti, in particolare della Bechi-Luserna, all'interno del sistema museale e dei percorsi turistici, l'intesa del 2001 e l'Accordo di Programma del 2007, la variante, infine, al Piano Strutturale del 2008, hanno disegnato un nuovo scenario, impensabile all'epoca di redazione del Regolamento Urbanistico.

E' quindi necessario ridistribuire alcune delle previsioni contenute nel Regolamento Urbanistico e, nella più generale valutazione che riguarda le schede-norma che non hanno visto attuazione, introdurre nuove schede-norma per disciplinare compiutamente aree di recupero che, nel corso degli ultimi anni, hanno manifestato situazioni problematiche o effetti negativi sull'assetto e sull'aspetto della città (stato di abbandono, degrado, destinazioni improprie).

## 2.4. Regolamento Urbanistico: stato di attuazione

Già con la variante al Piano Strutturale approvata nel 2005 era stato verificato lo stato di attuazione relativo alle aree di trasformazione disciplinate da schede-norma, come elementi caratterizzanti dell'attività edilizia, ma soprattutto, come indicatori delle effettive quantità di standard prodotti, rimanendo assolutamente marginale la realizzazione diretta di spazi di standard da parte dell'Amministrazione.

Dal confronto tra le previsioni del Regolamento Urbanistico ed i piani attuativi approvati (ritenendo che l'ultimazione sarebbe avvenuta in un termine massimo di cinque anni) emergeva una percentuale di attuazione delle previsioni residenziali pari al 46,4%, del verde pubblico pari al 43,4% e degli spazi di parcheggio pubblico pari al 55,6%.

Un altro dato significativo era quello riferito all'attuazione delle aree destinate a servizi, che, per la maggior parte erano riferite ad attività ricettive. In questo caso si riscontrava una percentuale del 50,5%, assolutamente allineata con la carenza di cui aveva sofferto la città in termini di ricettività alberghiera ed alla quale il Regolamento Urbanistico aveva inteso dare risposta.

Altro dato significativo era dato dall'altissima percentuale di piani approvati all'interno di aree produttive. Qui si raggiungeva la percentuale del 76,8%, ma c'è da osservare che, ad oggi, sono ancora in corso gli interventi di urbanizzazione e solo in pochi casi si è verificato effettivamente l'avvio delle attività. C'è da tenere presente che si tratta di grandi aree, che necessitano di ingenti investimenti e di lunghi tempi per la loro sistemazione.

Ad oggi, comprendendo nel computo anche le nuove schede di trasformazione introdotte con le precedenti varianti (aree per le quali, prima della variante, era previsto l'intervento diretto e non la preventiva approvazione di piano attuativo), la situazione ci mostra la seguente percentuale di attuazione (sempre in riferimento all'approvazione dei piani ed in termini di superficie utile lorda):

	Previsione da piani attuativi	Piani attuativi approvati	%
Residenziale	237.173 (1)	180.377 (2)	76
Commerciale	53.803	46.193	86
Direzionale	151.174	143.940	95
Produttivo	423.476	284.736	67
Ricettivo	61.680	51.680	84
Altro	415.900	316.860	76
Verde Pubblico	810.336	442.430	55
Parcheggi	299.708	147.398	49
Altri spazi pubblici	159.071	127.475	80

(1) di cui mq. 28.650 PEEP

(2) di cui mq. 18.300 PEEP

Prima di passare alla valutazione dei dati è necessario precisare che nella definizione “Altro” sono comprese residenze per anziani e per studenti, private, impianti sportivi, caserma carabinieri, centri universitari, attrezzature e servizi territoriali (Telecom, Enel, ecc...). Si tratta quindi, in parte, di funzioni specialistiche assimilabili a standard.

Da evidenziare inoltre che circa il 50% delle previsioni derivanti da piani attuativi approvati è oggi ultimato o in fase di ultimazione.

Dal confronto con la verifica del R.U. al 2005, emerge un sostanziale incremento delle percentuali di attuazione delle previsioni.

Non debbono ingannare quelle percentuali di attuazione che, ad oggi, risultano inferiori a quelle del 2005: si tratta di funzioni che, con la variante approvata nel 2006, hanno visto estendere le aree a loro destinate e pertanto, se in termini assoluti le quantità realizzate o in corso di realizzazione hanno visto un incremento, in termini percentuali vi è una riduzione.

Ne è un esempio la quantità di superficie lorda utile destinate ad attività produttive: la variante al Piano Strutturale del 2006 ha comportato un suo incremento, all'interno degli ambiti soggetti a piano attuativo, di 124.000 mq.. La stessa variante ha comportato una variazione incremento, sempre all'interno di ambiti soggetti a piano attuativo, di 135.200 mq. per quanto riguarda il verde pubblico e di 100.000 mq. per quanto riguarda gli spazi di parcheggio. Il piano attuativo che dovrà disciplinare la nuova area produttiva è oggi in fase di redazione e, pertanto, non figura all'interno della percentuale di attuazione, che è riferita ai soli piani approvati.

Ciò non si verifica per le variazioni introdotte nel sistema residenziale. La variante era finalizzata a ridisegnare l'assetto del Calambrone e, da un lato l'interesse dei privati ad intervenire, dall'altro la politica di coordinamento e di incentivazione portata avanti dall'amministrazione, hanno fatto sì che quanto previsto sia oggi approvato e, per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria, in fase di realizzazione.

Tornando ai dati, risalta l'alta percentuale di attuazione di quasi tutte le previsioni del Regolamento Urbanistico. La percentuale relativa alla superficie residenziale, del 76% nel complesso, scende al 68% se si considerano solo gli interventi PEEP.

Il PEEP 2003, infatti, collocava le previsioni prevalentemente all'interno dei piani attuativi convenzionati ed è stato sufficiente che quattro interventi non siano riusciti a decollare, per le ragioni che saranno analizzate nel seguito, per provocare una sensibile riduzione.

C'è, inoltre, da rilevare la sostanziale conclusione degli interventi previsti nel precedente PEEP, già quasi tutti avviati al momento dell'approvazione del Regolamento Urbanistico, per cui risulta una sostanziale carenza di offerta in questo specifico settore.

Un altro genere di riflessione, relativo alle caratteristiche del PEEP 2003, ma anche di quello precedente, è relativo alla presenza maggioritaria di edilizia convenzionata.

I dati di oggi indicano uno stato di sofferenza soprattutto delle categorie a reddito medio-basso (giovani coppie, anziani, immigrati) che hanno le ben note difficoltà ad accedere a mutui e restano comunque fuori dal mercato dell'affitto a regime di libero mercato.

La tendenza è bene descritta dall'incremento delle domande presentate per l'accesso all'edilizia pubblica e per l'integrazione dell'affitto, e all'incremento del numero di sfratti per morosità.

Un altro dato significativo è quello dell'alta percentuale di attuazione delle previsioni di carattere ricettivo; la città aveva sofferto per decenni di una grave carenza di offerta in questo settore ed il divario può dirsi oggi sostanzialmente colmato.

C'è, casomai, da evidenziare che la domanda è solo in parte generata da esigenze legate esclusivamente al turismo, anche se la percentuale di presenze superiori ad un giorno è in leggero incremento.

Un ruolo importante nella formazione della domanda è svolto dalla presenza delle grandi attrezzature universitarie e della ricerca, di un ospedale dotato di attrattività sovraregionale e, infine di uno dei più importanti aeroporti low-cost a livello nazionale.

Al momento, comunque, (ed anche per il contesto economico internazionale) non si è ritenuto di incidere incrementando l'offerta in questo settore; potrà essere il nuovo Piano Strutturale, nel quadro anche di una valutazione attorno all'esigenza di dotare la città di un adeguato centro congressuale, a definirne la necessità. Stesse considerazioni possono essere rivolte alle previsioni insediative di carattere direzionale. Anche se la percentuale di attuazione è molto alta, non si vede la necessità di produrre sostanziali incrementi in questo periodo storico.

Il nuovo Piano Strutturale d'area (l'obiettivo è di coinvolgere anche i comuni di Vecchiano, San Giuliano Terme, Calci, Cascina e Vicopisano) dovrà stabilire un eventuale diverso assetto delle funzioni, sia considerando il ruolo di ciascun comune del sistema, sia tenendo conto di possibilità di sviluppo legate all'auspicato centro congressuale come ad attività produttive di nuova generazione.

### **3. LA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO**

I contenuti della variante, tenendo conto delle ipotesi di trasformazione già attivabili nel Regolamento Urbanistico, e riferite alle U.T.O.E. interessate, comprendono:

- la verifica della sussistenza delle previsioni di trasformazione tramite piani attuativi o permessi a costruire convenzionati e l'introduzione di nuove aree soggette alla trasformazione tramite piani attuativi o permessi a costruire convenzionati;
- l'aggiornamento cartografico, con il passaggio di scala, e con la verifica della sussistenza delle previsioni a carattere espropriativo.

#### **3.1. Indicazioni e prescrizioni di dettaglio: le 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, 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.

Le previsioni relative ad aree di trasformazione subordinate all'approvazione di piani attuativi o permessi a costruire convenzionati, sia eliminate, che confermate o di nuova introduzione, sono di seguito illustrate per ciascuna U.T.O.E..

**- U.T.O.E. n. 1 – Centro Storico Sud**

L'U.T.O.E. comprende tutta la parte meridionale del centro storico, costituita dai quartieri di S. Antonio e S. Martino. Al suo interno il Regolamento Urbanistico individua alcuni ambiti di recupero disciplinati da apposite schede-norma, quasi tutte pubbliche, o relative ad ambiti monumentali da riqualificare, che vengono confermate.

**- U.T.O.E. n. 2 – Centro Storico Nord**

Questa U.T.O.E. comprende tutta la parte nord del centro storico (quartieri di S. Maria e S. Francesco), con l'eccezione della fascia occidentale, al cui interno si collocano la Piazza del Duomo, la caserma Artale, il realizzando Museo della Navi.

E' interessata dalla variante per l'adeguamento di alcune delle previsioni a quanto indicato in modo più specifico nel progetto presentato per la partecipazione al bando PIUSS. Le modifiche proposte tendono sostanzialmente a favorire l'acquisizione delle aree private adiacenti alle mura medievali, istituendo un meccanismo perequativo che potrebbe far superare la necessità di espropriare le aree interessate dal progetto.

Viene inserita una nuova scheda di ambito destinata a disciplinare l'area di via Zamenhoff occupata da due edifici, uno di proprietà della ASL n. 5, l'altro di proprietà dell'Azienda Ospedaliera Universitaria Pisana, di cui è prevista la dismissione dalle funzioni attuali e la cessione.



*L'area di via Zamenhoff*

*Al centro, a ridosso delle mura medievali, gli edifici della ASL e dell'Azienda Ospedaliera.*

L'ASL concentrerà, infatti, anche la parte ambulatoriale e direzionale presente in via Zamenhoff presso il centro di via Garibaldi, mentre l'A.O.U.P. concentrerà anche gli uffici all'interno del nuovo ospedale di Cisanello.

Con la nuova scheda-norma, che prevede destinazioni residenziali e ricettive, si introduce un forte elemento di alleggerimento della attrattività che le funzioni attuali esercitano all'interno di un quartiere con limitata accessibilità e grave carenza di spazi di parcheggio. Si introduce anche il vincolo di cessione della porzione di area adiacente le mura urbane, elemento necessario per costituire il percorso pubblico previsto dal "Progetto Mura" e compreso nel PIUSS.

Per il resto sono confermate le schede relative agli ambiti di trasformazione già previsti dal Regolamento Urbanistico, anche in questa U.T.O.E. quasi tutti relativi ad interventi pubblici.

### **- U.T.O.E. n°3 – Progetto parco museale**

L'U.T.O.E. n. 3 è relativa alla porzione nord-ovest del Centro Storico. Caratterizzata dalla presenza della maggiore attrattiva turistica della città, è sede di importanti complessi edilizi destinati a funzioni pubbliche (ospedale, università, strutture militari) per le quali è previsto, in parte, il trasferimento in altra sede ed oggetto di precisi atti di programmazione e progettuali, già citati in precedenza.

Non è interessata direttamente dalla presente variante anche se le operazioni previste hanno un particolare rilievo nel disegno complessivo della città, come descritto in altre parti della relazione.

Sono confermate le previsioni relative agli ambiti disciplinati da schede-norma, quasi tutte di rilievo ed interesse pubblico, in particolare quelle relative all'area di S. Chiara ed alle caserme (Artale e Bechi-Luserna).

### **- U.T.O.E. n. 4 – Periferia consolidata est - Pratale**

All'interno dell'U.T.O.E. n° 4 il Regolamento Urbanistico collocava una sola area di trasformazione soggetta a piano attuativo. Si tratta di un intervento finalizzato alla realizzazione di una residenza per anziani, il cui convenzionamento prevede la realizzazione di spazi di verde pubblico e parcheggi che, seppure di modesta dimensione, comportano un surplus di standard, rispetto alle richieste generate, di circa 1.900 mq., sempre utili all'interno di un'area ad elevata densità insediativa.

La variante inserisce una nuova scheda-norma, denominata 4.2, destinata a disciplinare unitariamente una serie di previsioni già contenute nel Regolamento Urbanistico: area a servizi privati, parcheggio esistente, campo sportivo esistente, nuova viabilità di alleggerimento di Via di Pratale, area a verde sportivo prevista in luogo del depuratore da dismettere, area produttiva esistente da riqualificare.

In sostanza, a fronte di un incremento della superficie utile realizzabile nell'area destinata a servizi privati, dagli attuali 9.000 mq. circa ad un massimo di mq. 13.000, la scheda prevede la contestuale riorganizzazione dell'area sportiva con la realizzazione di una piscina e di una palestra.

Il nuovo assetto dell'area, posta al confine comunale a ridosso dell'abitato de "La Fontina" nel comune di San Giuliano Terme, costituirà elemento di integrazione tra le due parti di territorio urbano, attualmente separate e non comunicanti.

All'interno della scheda sono inoltre comprese la realizzazione della viabilità di alleggerimento di via di Pratale, unico tratto mancante per completare il collegamento interno tra il quartiere di Porta a Lucca e l'estremità orientale di quello di Cisanello (area ospedale), per il quale dovranno essere verificate le condizioni di innesto sulla via Vicarese in corrispondenza dell'acquedotto Mediceo, e la realizzazione della nuova farmacia comunale in sostituzione di quella esistente nelle vicinanze all'interno di immobile in affitto e soggetta a sfratto.

La scheda-norma comprende anche un'area produttiva da riqualificare (già prevista dal Regolamento Urbanistico) e l'area del depuratore, di cui si prevede la dismissione nel 2013, da destinare a verde sportivo (nuovo campo di calcio in sostituzione di quello impegnato dalla previsione di palestra e piscina).

L'area, come già detto posta a confine del territorio comunale, sarà interessata anche dal riassetto viabilistico richiesto dal comune di San Giuliano Terme per il quartiere de "La Fontina", attualmente allo studio da parte dei due comuni.

#### **- U.T.O.E. n. 5 - Periferia consolidata est – S. Michele degli Scalzi**

Nell'U.T.O.E. il Regolamento Urbanistico prevedeva quattro aree di trasformazione soggette a piano attuativo, di cui una, la prima, suddivisa in due comparti, uno pubblico ed uno privato.

Risultano decadute le previsioni relative al comparto privato della scheda-norma 5.1 (comparto B - destinazione commerciale) e quelle relative alla scheda norma 5.4 (residenziale privato). Motivi della mancata attuazione sono da ricercarsi nella modestissima edificabilità delle aree a fronte di notevoli quantità di aree da urbanizzare e cedere all'amministrazione.

Con la variante sono stati allineati gli indici verso quelli di schede-norma analoghe, pur rimanendo sostanzialmente bassi, e sono stati mantenuti gli spazi pubblici richiesti, verificandone l'utilità e la funzione rispetto al contesto.

Nel caso della scheda-norma 5.1 – comparto B, sono stati privilegiati la dotazione di spazi di parcheggio ed il completamento infrastrutturale.



*scheda-norma 5.1 – comparto B*



*scheda-norma 5.4*

La zona era stata disciplinata negli anni '80 da un piano particolareggiato che, pur prevedendo una elevatissima presenza di funzioni commerciali e direzionali, aveva previsto la realizzazione dei soli parcheggi pertinenziali. (1 mq./10 mc.). La dotazione di spazi di parcheggio imposta dalla scheda-norma risulta quindi strategica.

Nell'altro caso sono stati invece privilegiati un collegamento di verde pubblico tra il lungo fiume delle "Piagge" ed il quartiere ed il completamento di un collegamento stradale di interesse locale.

E' stata introdotta la nuova scheda norma 5.5, destinata a disciplinare la prevista dismissione del complesso scolastico "Concetto Marchesi". Si tratta di un complesso realizzato negli anni '70 che presenta gravi carenze strutturali e notevoli difficoltà ed oneri manutentivi.



*scheda-norma 5.5 – complesso "Concetto Marchesi"*

L'amministrazione provinciale, proprietaria del complesso scolastico che ospita circa 2000 studenti, ha manifestato l'intenzione di procedere ad un radicale rinnovamento della struttura (demolizione e ricostruzione), cosa che comporta la preventiva

costruzione del nuovo complesso. L'amministrazione comunale condivide l'idea del trasferimento in altra sede in considerazione di due fattori principali:

- L'attuale localizzazione è fonte di congestionamento e disagio per il quartiere. Il complesso si pone infatti nella prima fascia periferica tra centro storico e città nuova, con accessibilità veicolare limitata e privo di dotazioni adeguate di parcheggio, proprio al margine dell'area disciplinata dal piano particolareggiato negli anni '80 già citato.
- La riorganizzazione del trasporto pubblico urbano ha già reso operativa una "Linea ad alta mobilità" tra la stazione ferroviaria ed il margine est della città; per il trasporto pubblico extra-urbano è previsto, entro la fine dell'anno, il trasferimento dell'accesso alla città dall'attuale percorso Via Fiorentina-Via Cattaneo al nuovo percorso ponte delle Bocchette - Via di Cisanello, a margine dell'area destinata al nuovo insediamento scolastico.

La nuova localizzazione prevista (vedere U.T.O.E. n. 7) si collocherà quindi in una zona direttamente servita dal trasporto pubblico, dotata di ampi spazi di parcheggio ed in sostituzione di funzioni ed edifici già previsti. Di contro, la nuova destinazione prevista nell'area disciplinata dalla nuova scheda, contribuirà ad un decongestionamento dell'area e produrrà spazi di standard per il quartiere per oltre 21.000 mq. su una superficie territoriale complessiva di 39.000 mq. La destinazione "abitazioni collettive e servizi" è finalizzata a favorire la realizzazione di residenze per studenti.

E' stata infine introdotta la nuova scheda-norma 5.7 in sostituzione di una precedente scheda che disciplinava un'area soggetta a permesso a costruire convenzionato. In considerazione della limitata estensione e della localizzazione dell'intervento, è stata esclusa la destinazione direzionale, mantenendo la percentuale di aree di cessione e prevedendo solo la funzione residenziale.

#### **- U.T.O.E. n. 6 – Area filtro verde Cisanello**

Le aree disciplinate da schede-norma all'interno dell'U.T.O.E. erano e rimangono solamente due: la prima consistente in una vasta area di connessione che divide il quartiere di Cisanello da nord a sud; la seconda in una previsione specifica (sede del comando provinciale dei Carabinieri) per la quale il comando dell'Arma ha ufficialmente comunicato la decadenza dell'interesse.

Il piano attuativo definito dalla scheda-norma 6.1 è approvato e comprende aree nelle quali già esistono impianti sportivi (da potenziare) ed aree private con destinazione a verde sportivo, verde privato, percorsi ciclo-pedonali, parcheggi.

La variante prevede la possibilità (vedere il fascicolo delle varianti a piani attuativi approvati) di concordare modalità di cessione gratuita di aree da parte dei privati ed aggiunge una specifica disciplina per la realizzazione delle aree di parcheggio.

Per l'area disciplinata dalla scheda-norma 6.2, visto il decadere dell'interesse dell'Arma dei Carabinieri alla localizzazione della nuova sede del comando provinciale, si è

ritenuto di eliminare la previsione, seppure il Piano Strutturale include l'area tra quelle destinate alla "produzione di beni e servizi" e la proprietà abbia manifestato l'interesse a realizzare alloggi per studenti.

### **- U.T.O.E. n. 7 – Area centrale Cisanello**

L'U.T.O.E. corrisponde al cuore del quartiere di Cisanello, il cui sviluppo, ancora incompleto, deriva dalla chiara impostazione del piano Dodi-Piccinato del 1965. Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico nel 2001, l'area ha costituito la zona privilegiata dell'insediamento intensivo residenziale. Il piano particolareggiato del cosiddetto "Centro Direzionale", negli anni '80, ha inteso incentivare quello che già il PRG del '65 aveva programmato: una parte nuova della città, comprensiva di tutte le funzioni che si addicono ad una compiuta struttura urbana, alleggerendo con ciò il centro storico da una pressione che rischiava (come ha fatto) di espellere la residenza a favore di destinazioni terziarie.

Purtroppo, come già visto nell'illustrazione relativa alla U.T.O.E. n. 5, le destinazioni previste hanno sì generato una multifunzionalità nel quartiere, ma a scapito della corrispondente dotazione di standard, soprattutto parcheggi.

Delle schede-norma presenti nell'U.T.O.E. solo due non hanno trovato attuazione o non sono state oggetto di piani attuativi approvati, la n. 2 e la n. 9.

La prima costituisce porzione di una lottizzazione degli anni '70 che è stata completata, prima dell'approvazione del Regolamento Urbanistico, per due dei quattro comparti di cui si componeva. Una terza parte (scheda norma 7.4) è stata confermata dal R.U., implementando la destinazione esclusivamente residenziale originale con destinazioni commerciali/direzionali. La quarta porzione della lottizzazione originale è stata trasformata dal R.U., eliminando la destinazione residenziale e prevedendo un'area da utilizzare per la realizzazione di impianti sportivi disciplinata, appunto, dalla scheda-norma 7.2.

La nuova destinazione dell'area è stata oggetto di ricorso presso il TAR da parte della proprietà, ricorso che si è concluso con una sentenza che conferma la nuova previsione urbanistica.



*scheda-norma 7.2*



*scheda-norma 7.9*

Con la variante la previsione è confermata, integrando la scheda norma con maggiori dettagli in relazione alla dotazione di standard di parcheggio.

La seconda scheda (n. 7.9) viene modificata nell'estensione e nelle destinazioni. L'ambito originario era adiacente a due aree che il Regolamento Urbanistico destinava a "verde attrezzato" e a parcheggio; la nuova scheda-norma comprende anche tali aree, superando quindi la difficoltà, per l'amministrazione, di dover intervenire con provvedimenti espropriativi e con valori, come ormai la giurisprudenza rende evidente, pari a quelli delle aree edificabili.

A fronte di una previsione ridimensionata con incremento della destinazione residenziale, la nuova scheda consente la realizzazione diretta, da parte dei proponenti, delle quantità di standard già previste, con un surplus derivante dall'intervento a beneficio del quartiere e dell'U.T.O.E. pari a circa mq. 4.100.

All'interno dell'U.T.O.E. si collocano inoltre due piani attuativi già approvati, per i quali sono previste modifiche da correlare all'introduzione di nuove schede-norma.

Si tratta della scheda-norma 7.4 (relitto della lottizzazione già citata) per la quale la funzione prevalentemente residenziale, prevista dal Regolamento Urbanistico e dal piano attuativo approvato, viene integrata con la possibilità di utilizzare parte della superficie utile complessiva realizzabile (che non viene incrementata) con destinazione sanitaria, di ricerca, didattica e ricettiva.

La nuova previsione deriva dall'esigenza manifestata dalla Fondazione "Stella Maris", attualmente ospitata in immobili che necessitano di importanti interventi di ristrutturazione, a Calambrone (vedere U.T.O.E. n° 40), di trovare una nuova localizzazione, più prossima al nuovo ospedale della città, anche in funzione dell'attività prevalente, quella sanitaria, che ha necessità di collegamento e collaborazione con le strutture ospedaliere, e del nuovo importante investimento che la Fondazione si accinge a compiere con l'impianto di risonanza magnetica "7 tesla", unico in Italia ed uno dei pochi al mondo.

La nuova previsione, se attuata, non genererà incremento di carico urbanistico: la specializzazione dell'istituto, che accoglie non più di 50/60 degenti su circa 9.000 mq. di superficie utile, riduce il carico urbanistico rispetto alla pura destinazione residenziale e consente una proporzionale migliore finalizzazione degli standard di verde e parcheggio.

L'altra modifica a piani attuativi già approvati è relativa alla scheda-norma 7.5, e deriva dall'esigenza dell'amministrazione provinciale, rappresentata nella descrizione dell'U.T.O.E. n. 5 (complesso scolastico "Concetto Marchesi"), che rende necessaria la nuova scelta localizzativa, individuando nell'ambito 7.5 la possibile soluzione per la realizzazione del nuovo complesso scolastico.

I motivi sono sostanzialmente quattro:

- Prossimità alle vie principali di comunicazione e di trasporto urbano ed extra-urbano;

- Previsione di ampi spazi di parcheggio, in piccola parte già esistenti, in parte già progettati e di prossima realizzazione;
- Proprietà dell'area della stessa Provincia;
- Decadenza, di fatto, della previsione di trasferimento del Palazzo di Giustizia nell'area.

A parità di superficie utile realizzabile all'interno dell'ambito, è stato quindi prevista anche la destinazione scolastica.

Lo stesso piano attuativo è oggetto di una ulteriore variazione relativa all'accordo che unisce Comune di Pisa e Regione Toscana, finalizzato a concentrare nell'area (sempre a parità di superficie utile realizzabile prevista) gli uffici regionali attualmente dispersi nel territorio (Genio Civile, ARPAT, ARSIA). Al riguardo la Regione Toscana ha già avviato la progettazione preliminare del nuovo edificio, che va a sostituire la destinazione, già indicata dalla scheda-norma, ad uffici comunali, per i quali non si ravvisa più la necessità, sia per la diminuzione del personale, sia per la disponibilità di uffici decentrati già presente presso le sedi delle soppresse circoscrizioni.

La variante introduce una nuova scheda-norma (n. 7.10) destinata a disciplinare un'area di proprietà comunale, di cui è prevista la cessione, sulla quale insiste una scuola materna dismessa e sostituita da una nuova struttura nel quartiere.



*scheda-norma 7.10 – La scuola materna dismessa*

Nell'area, che si colloca all'interno di un quartiere di edilizia residenziale pubblica, è prevista l'edificazione residenziale privata e la successiva cessione all'amministrazione del 50% della superficie complessivamente alienata, da destinare a parcheggio e viabilità. Il complesso è infatti accessibile, oggi, dalla sola via di Cisanello ed è carente di spazi di parcheggio pubblico.

#### **- U.T.O.E. n. 9 – Area cuscinetto Centro Storico/Porta a Lucca:**

Nell'U.T.O.E. è presente una sola area di trasformazione soggetta a piano attuativo, suddivisa in due comparti, il primo dei quali è oggi completamente attuato.

Il secondo, relativo all'area occupata da un distributore di carburanti e da attrezzature tecnologiche, era destinato ad attrezzature complementari della vicina sede parrocchiale, impianti tecnologici (Telecom) ed attrezzature commerciali nel limite del 22% della superficie lorda utile ammessa.

Con la variante si è introdotta, accanto al mantenimento delle destinazioni a servizi, direzionale e commerciale, una quota residenziale (max 30% della superficie utile lorda, mq. 550), allo scopo di favorire ed agevolare la dismissione dell'impianto di distribuzione ed il riassetto dell'area che si colloca all'interno del vecchio borgo extra-moenia di Porta a Lucca, oggi caratterizzato dalla destinazione mista commerciale/residenziale/artigianale di servizio alla persona.



*scheda-norma 9.1 – in alto il comparto 2 in corso di realizzazione (oggi ultimato), al centro il comparto 2 con il distributore e l'edificio Telecom degli anni '60*



*scheda-norma 9.2 – la foto rende evidente l'infelice collocazione dello stadio nel contesto del quartiere*

In funzione della nuova localizzazione dello stadio comunale nell'U.T.O.E. 36, già previsto dal Piano Strutturale, è stata introdotta una nuova scheda-norma relativa al recupero, una volta dismessa, dell'area dello stadio esistente (già Arena Garibaldi, oggi Stadio Romeo Anconetani), da inserire, come corrispettivo, in un eventuale progetto di finanza, finalizzato alla realizzazione del nuovo stadio.

L'attuale localizzazione può essere oggi definita impropria e fonte di notevole disagio per la popolazione residente nel quartiere, soprattutto a seguito delle innovazioni dettate dalle norme di sicurezza che hanno imposto transenne e cancelli a chiusura della viabilità immediatamente circostante l'impianto, ma anche per la distanza di alcuni edifici (preesistenti all'impianto sportivo) dalle gradinate.

La nuova scheda-norma ha tenuto conto della densità ammissibile nel quartiere e dell'esigenza di non interessare aree "vergini" (non occupate dalla struttura esistente) al fine di non interferire con probabili strati archeologici.

Il dimensionamento, a prevalente destinazione residenziale, prevede che il 10% della superficie utile lorda sia destinato all'affitto concordato per almeno dieci anni e che il 50% dell'area sia destinata a verde e parcheggio pubblici, realizzando così un surplus di standard di oltre 10.000 mq. a beneficio dell'U.T.O.E.

E' stata infine inserita una nuova scheda-norma (n. 9.3), rivolta a disciplinare unitariamente un'area di proprietà pubblica che comprende spazi a verde e parcheggio,

con l'introduzione del completamento dell'edificato in linea lungo la via Piave con un piccolo edificio a due piani, con destinazione residenziale al primo e commerciale al piano terreno, per complessivi 300 mq. di superficie utile lorda.

**- U.T.O.E. n. 10 – Area Via del Brennero:**

L'U.T.O.E. comprende l'area tra il quartiere di Porta a Lucca e la via del Brennero, caratterizzata dalla presenza di edilizia residenziale privata e pubblica, attività ormai incompatibili (autolavaggio, concessionaria moto) o dismesse (autodemolizione, cabina primaria Enel), il grande centro sportivo del CUS, una vasta area destinata a parco sportivo, attrezzature universitarie e commerciali.

Il Regolamento Urbanistico collocava, in questa U.T.O.E., quattro aree di trasformazione soggette a piano attuativo, di cui una occupata (e già parzialmente operativa) dal Centro Universitario Sportivo e l'altra parzialmente attuata dall'Università. Le altre due aree sono riferite ad un ambito a destinazione residenziale (di cui il 50% da destinare ad edilizia convenzionata) e ad un ambito con destinazione commerciale e a servizi.



*scheda-norma 10.1 – il margine meridionale, con la cabina primaria Enel e le attività presenti*

Premesso che l'U.T.O.E. necessita di importanti interventi di riqualificazione, specie sui lati adiacenti la via del Brennero, ove sono concentrate le attività in essere o dismesse, di maggiore impatto negativo, la variante propone la modifica di tutte le schede-norma.

Il perimetro della scheda-norma 10.1, che comprende la dismessa cabina primaria Enel e le attività artigianali e commerciali di cui si vuol favorire la delocalizzazione, è stata ampliata lungo la via del Brennero fino all'area interessata dall'attività di autodemolizione dismessa da anni.

La quantità iniziale di superficie utile lorda prevista è stata incrementata al fine di rendere plausibile ed equilibrato l'indice di utilizzazione fondiaria in rapporto all'incremento delle aree di standard da realizzare e cedere contestualmente

all'intervento edificatorio, che passano dagli originali mq. 4.000 a mq. 9.620. Rimane il vincolo di destinazione del 50% della superficie utile lorda ad edilizia convenzionata.

Anche per la scheda-norma 10.2, destinata ad attività commerciali, di servizio ed artigianali, è stato leggermente incrementato l'indice di utilizzazione fondiaria (da mq. 2.400 a mq. 2.870) a fronte di una percentuale di aree di cessione (verde pubblico) pari al 70% della superficie complessiva.

La scheda-norma 10.3 è stata attuata per la parte riguardante l'Università, mentre il comparto privato, con destinazione direzionale, è stato estrapolato dalla scheda ed inserito negli ambiti destinati alla produzione di servizi, disciplinati dalle NTA del Regolamento Urbanistico e soggetti a permesso a costruire diretto, ovvero a piano di recupero in caso di interventi di demolizione ricostruzione, operando così una semplificazione opportuna per un'area già edificata ed utilizzata.

La grande area destinata a parco urbano e sportivo, disciplinata dalla scheda-norma 10.4, ha subito modifiche relativamente alla suddivisione in due comparti (il comparto 1 è stato fatto coincidere con l'area di proprietà dell'Università ed utilizzata dal CUS) ed alla possibilità di intervento nell'altro comparto, adesso possibile anche per parti, di dimensione non inferiore a mq. 30.000, di cui il 70% da lasciare a verde di uso pubblico.

Nel comparto 2 è stato inoltre incrementato l'indice di copertura da 150 mq./ha a 300 mq./ha, per consentire l'insediamento delle strutture sportive e di servizio necessarie all'utilizzazione dell'area.

La variante comprende l'introduzione di una nuova scheda-norma (10.5) che comporta l'eliminazione di una vigente destinazione a servizi (attrezzature speciali) per una porzione di proprietà comunale adiacente la via di Gello e la sua nuova destinazione residenziale, in parte da utilizzare per la realizzazione di edilizia pubblica.



*scheda-norma 10.5 – L'area comunale interessata – La freccia indica l'area già compresa nel PEEP 2003, che viene adesso destinata a verde pubblico.*

Anche in questo caso il 50% dell'area viene destinata a standard (verde pubblico e parcheggi) e contribuisce ad incrementare la quantità di spazi pubblici effettivamente realizzabili a beneficio dell'U.T.O.E., con una dotazione aggiuntiva di oltre 2.000 mq. rispetto alla quantità richiesta dall'intervento.

La previsione è in parte sostitutiva di quella relativa ad un'area, già compresa nel PEEP del 2003, che generava 1.170 mq. di superficie utile lorda residenziale.

#### **- U.T.O.E. n. 11 – Porta a Lucca**

All'interno dell'U.T.O.E. il Regolamento Urbanistico ha previsto tre schede-norma relative alla disciplina di piccole aree di completamento con la previsione di modeste quantità di superficie utile lorda e la contestuale realizzazione e cessione di proporzionalmente importanti superfici di standard. Dei tre ambiti previsti solo uno, quello con l'indice più basso, è rimasto inattuato (scheda-norma n. 11.3).

Il motivo è da individuare nell'elevato costo dell'intervento, che deriva dalle opere di mitigazione del rischio idraulico necessarie, a fronte della superficie utile lorda realizzabile (mq. 390).



*scheda-norma 11.3 – Area di intervento.*

Poiché la scheda prevedeva (e prevede) un'area di parcheggio pubblico di mq. 2.700, importante e strategica per la zona, si è ritenuto opportuno favorire l'attuazione dell'intervento portando a mq. 780 la superficie utile lorda realizzabile.

#### **- U.T.O.E. n. 12 – Corona agricola nord con isole**

L'U.T.O.E. n. 12 contiene un'unica scheda-norma, relativa ad un'area di circa 17 ettari destinata a "parco urbano" e ad impiantistica sportiva (impianti privati in parte già esistenti, gestiti da una società sportiva).

La variante interviene sulla scheda-norma, ridistribuendo l'area destinata agli impianti sportivi sulla base dell'articolazione degli assi di percorribilità ciclo-pedonale che

attraversano l'ambito in senso nord-sud ed in senso est-ovest, fissando nuovi parametri per la realizzazione delle funzioni accessorie ed introducendo tra queste, sul lato prospiciente il parcheggio scambiatore di via Pietrasantina, la destinazione commerciale (massimo due esercizi da 250 mq. ciascuno) e ricettiva (foresteria collegata alla utilizzazione degli impianti sportivi).

E' prescritto il mantenimento in uso alla società "Bellani", che storicamente ha gestito l'impianto esistente, di uno dei campi di calcio di nuova realizzazione.

### - **U.T.O.E. n. 13 – Gagno - Campaldo**

All'interno dell'U.T.O.E. sono presenti tre ambiti soggetti a piano attuativo, tutti e tre rimasti inattuati.

Per il primo (scheda-norma 13.1) i motivi possono farsi risalire in parte al frazionamento della proprietà, in parte al disinteresse di alcuni dei proprietari, in parte all'esigenza, di altri, di mantenere attività già in essere.



*scheda-norma 13.1  
Porzione dell'area con  
l'edificio presente ed  
il nuovo accesso  
veicolare*

La nuova scheda-norma proposta con la variante amplia l'area di intervento dagli originali mq. 51.880 a mq. 54.200, sostanzialmente per realizzare una nuova viabilità di accesso alternativa da via S. Iacopo rispetto a quella originariamente prevista solo da via di Gagno.

Rispetto alle originarie destinazioni (residenziale, di cui il 50% di edilizia convenzionata, ed artigianale) è stata introdotta la destinazione commerciale, in riconoscimento di un'attività esistente, con riduzione di quella artigianale e live incremento di quella residenziale, mantenendo la percentuale di edilizia convenzionata già prevista ed introducendo l'obbligo di destinare il 10% della superficie utile lorda residenziale privata ad alloggi in affitto concordato per almeno dieci anni.

La percentuale di aree a standard da realizzare e cedere all'amministrazione (50% della superficie totale dell'area di intervento) produce una dotazione aggiuntiva, rispetto a quella richiesta dall'intervento, di circa 19.000 mq. che vanno a beneficio dell'U.T.O.E..

Le altre due schede-norma presenti nell'U.T.O.E. sono state oggetto di un profondo ripensamento e costituiscono uno degli elementi di maggior rilievo della variante.

Le due aree si collocano in una zona, posta ad ovest della via Pietrasantina, caratterizzata dalla presenza di una commistione di destinazioni d'uso previste e di attività realmente esistenti, generalmente poco compatibili con la funzione di ingresso alla parte più monumentale della città che è svolta dalla via.



*schede-norma 13.2, 13.3 – Il contesto*

Nella zona è presente un'area, indicata dal Regolamento Urbanistico come produttiva (PQ3), al cui interno, assieme a residenze anche di tipo condominiale, si svolgono attività di riciclo (auto-demolizione, recupero rifiuti), ricreative (bowling con annesso bar-ristoro), di magazzino e di restauro (centro restauri dell'Opera Primaziale). Immediatamente a sud, la scheda 13.3 prevede l'insediamento di "laboratori per marmisti" probabilmente per concentrare in un'unica area i piccoli laboratori una volta disseminati lungo la via Pietrasantina, in prossimità del cimitero suburbano.

Ancora più a sud si pone l'area disciplinata dalla scheda-norma 13.2, in parte di proprietà comunale, con destinazione principale a sede della sezione pisana della Croce Rossa Italiana, con uffici, deposito materiali e mezzi.

La C.R.I. non ha mai manifestato un interesse concreto (forse per mancanza di disponibilità) ad acquisire le aree, per le quali i proprietari sono tenuti a corrispondere, in ogni caso, I.C.I. ed imposte, pur non potendole utilizzare in forza del vincolo di destinazione previsto, né cedere per mancanza di volontà da parte della Croce Rossa.

Ancora più a sud, tra l'edificato residenziale esistente e lo scalo delle Ferrovie, il Regolamento Urbanistico prevede, su proprietà privata, un'ampia area destinata a verde attrezzato.

Nel Piano Strutturale l'insieme delle aree sopra descritte è suddiviso tra l'ambito residenziale e quello destinato alla produzione di beni e servizi.



*schede-norma 13.2 e 13.3 – La porzione nord dell'area, con le attività presenti. A sinistra il percorso alberato della via Pietrasantina*

Considerata la complessità della zona e la necessità di prevedere e rendere attuabile una sua effettiva riqualificazione prima di ulteriori compromissioni<sup>1</sup>, è stata redatta una unica scheda norma per evitare interventi singoli e puntuali i quali, invece di produrre l'auspicata riqualificazione, produrrebbero il consolidamento di una situazione indesiderata ed il condizionamento di successive soluzioni.

---

<sup>1</sup> L'ambito PQ3 consentirebbe oggi l'intervento diretto con fabbricati a destinazione produttiva, commerciale all'ingrosso e al dettaglio, direzionale, ecc. con altezza massima di ml. 15.

In primo luogo, in applicazione di quanto previsto dall'art. 3, comma 5, delle NTA del Piano Strutturale, che di seguito si riporta<sup>1</sup>, è stato ridefinito il limite tra i due ambiti, soprattutto per portare l'ambito residenziale a margine di quello già esistente e riconosciuto dal Regolamento Urbanistico, ed utilizzare il verde attrezzato come elemento connettivo, ma, al tempo stesso, di separazione tra le residenze e l'area destinata ai servizi.

La nuova scheda introduce inoltre, in ordine agli obiettivi della variante, una percentuale di edilizia convenzionata pari a mq. 3.000 di superficie utile lorda, la prescrizione di destinare il 10% della superficie utile lorda residenziale privata ad alloggi ad affitto concordato per non meno di dieci anni, la previsione di alloggi per studenti per una superficie utile lorda di mq. 4.570.

Con la nuova previsione si dovranno realizzare standard aggiuntivi per circa mq. 28.260, in aggiunta ai mq. 11.640 richiesti dal carico urbanistico determinato dall'intervento.

#### **- U.T.O.E. n. 18 – Barbaricina**

Nell'U.T.O.E. sono presenti quattro aree soggette a piano attuativo e disciplinate da schede-norma; per tutte sono stati approvati i relativi piani e realizzati gli interventi.

La variante introduce una nuova scheda-norma, relativa ad una piccola area (mq. 1.100) acquisita al patrimonio pubblico e destinata alla realizzazione di una piazza, con annesso parcheggio e manufatto di 110 mq. destinato a servizi.



*scheda-norma 18.5*

*L'area prima della demolizione dei manufatti abusivi (al centro)*

<sup>1</sup> “Le disposizioni di cui ai Titoli III e IV, e le tavole di cui alla lettera c4 dell'articolo 2, alla quale esse fanno riferimento, individuano i sistemi ambientale ed insediativo, ed i relativi sub-sistemi. Le perimetrazioni delle articolazioni di tali sistemi, indicate dalle tavole di cui alla lettera c4 dell'articolo 2, possono essere parzialmente e motivatamente disattese, in quanto più approfondite analisi della realtà in essere mostrino la non piena rispondenza di dette perimetrazioni alle definizioni che delle predette articolazioni sono date nelle disposizioni di cui ai Titoli III e IV. Le disposizioni di cui ai Titoli III e IV, afferenti essenzialmente le utilizzazioni compatibili degli immobili ricadenti nelle predette articolazioni, sono integrate e puntualmente specificate dalle indicazioni date dalle schede norma relative alle unità territoriali organiche elementari, di cui alla lettera c3 dell'articolo 2, alle voci "Obiettivi qualitativi e funzionali" e "Obiettivi qualitativi e funzionali locali". Si precisa che le disposizioni di cui ai Titoli III e IV, oltre che integrate e specificate, possono essere altresì espressamente derogate dalle indicazioni date dalle schede norma relative alle Utoe”.

L'intervento previsto dalla scheda-norma, seppure di ridotta dimensione, è volto ad apportare elementi di riqualificazione all'interno della periferia storica di Barbaricina e della via Rook, caratterizzata dalla ridotta sezione stradale e dall'assenza di spazi di parcheggio, anche con funzione di supporto alla scuola elementare ed alla scuola media che potranno essere accessibili dal nuovo spazio pubblico.

**- U.T.O.E. n. 19 – Paleoalveo – Via delle Lenze - CEP**

Le due schede-norma presenti nell'U.T.O.E. sono relative a due interventi di modesta dimensione e con destinazione residenziale, oggi conclusi.

La variante introduce una nuova scheda-norma (n. 19.3), rivolta a disciplinare un'area di proprietà pubblica, occupata da impianti sportivi fatiscenti e, in parte, fuori norma, al fine di destinarla ad edilizia residenziale pubblica.



*scheda-norma 19.3 – Gli impianti esistenti*

L'intervento è subordinato alla preventiva realizzazione di nuovi impianti sportivi nell'area posta a margine del quartiere popolare (mq. 28.000, di proprietà comunale) ed a ciò destinata dal vigente Regolamento Urbanistico.

La scelta di introdurre una nuova scheda è volta a garantire il corretto inserimento del nuovo insediamento, fissando i parametri di edificabilità e le quantità di spazi a verde e parcheggio, nonché a subordinare l'intervento alla preventiva realizzazione dei nuovi impianti sportivi. Il 50% dell'area, per circa 3.500 mq., è destinata a verde pubblico e parcheggio.

**- U.T.O.E. n. 21 – S. Piero a Grado**

L'unica area disciplinata da scheda-norma è stata oggetto di piano attuativo approvato ed i relativi interventi sono realizzati quasi completamente. La modifica contenuta nella presente variante è relativa alle NTA del piano approvato, ed introduce, all'interno del fabbricato prospiciente la piazza centrale, la possibilità di prevedere, accanto alle destinazioni commerciale e direzionale già previste, anche la destinazione residenziale, ai piani superiori e purché estesa all'intero piano.

La modifica, che si pone all'interno di un insediamento residenziale il cui obiettivo principale era quello di realizzare una centralità per l'abitato di S. Piero, sviluppato lungo la via Livornese e privo di piazze o elementi catalizzatori, comporta la possibilità di un minimo trasferimento di superficie utile da una destinazione all'altra.

**- U.T.O.E. n. 22 – Il filamento de “La Vettola”**

Nell'U.T.O.E. era presente una sola scheda-norma (22.1), relativa all'area occupata dalla chiesa ed a quella immediatamente retrostante. Il piano attuativo adottato non è mai giunto alla definitiva approvazione a seguito dell'opposizione dei proprietari delle aree da espropriare.



*scheda-norma 22.1  
La chiesetta e l'area retrostante*

Il progetto, che interessava un'area di limitata estensione (mq. 2.700, di cui 1.900 già occupati dalla chiesa e dalle sue pertinenze), era relativo alla realizzazione di un piccolo parcheggio e di uno spazio a verde attrezzato. La verifica determinata dalle osservazioni presentate dagli espropriandi ha evidenziato un costo di esproprio superiore all'importo dei lavori da eseguire, con un impegno di risorse pubbliche ingiustificato rispetto alla consistenza ed all'utilità dell'intervento.

La scheda-norma è stata eliminata, riconducendo la chiesa e le sue pertinenze tra gli ambiti SQ1 e le proprietà private retrostanti in area agricola.

Viene introdotta una nuova scheda-norma (22.2), relativa allo stabilimento ex Siticem, che deriva da una riconversione dell'area già prevista dal Piano Strutturale. L'area dello

stabilimento è inserita dal Piano Strutturale all'interno del sistema residenziale, mentre il Regolamento Urbanistico ne ha riconosciuto la destinazione produttiva in atto.

Successivamente, a seguito del fallimento dell'azienda, il curatore fallimentare ha richiesto all'amministrazione di poter variare la destinazione al duplice scopo di incrementarne il valore e, allo stesso tempo, di creare le condizioni per consentire la prosecuzione dell'attività da parte della cooperativa tra gli ex dipendenti costituitasi dopo il fallimento.



*scheda-norma 22.2  
L'area dello stabilimento Siticem*

La nuova scheda-norma è stata introdotta con il vincolo che la trasformazione dell'area sia possibile solo previo mantenimento dell'attività in altra sede e risponde ad un'esigenza importante per la zona de "La Vettola", esigenza cui si era pensato di rispondere, nel Regolamento Urbanistico, con la scheda-norma 22.1 di cui sopra, anche se di dimensioni troppo ridotte per rappresentare una efficace risposta.

Il cosiddetto "filamento" de La Vettola deriva dal PRG, che prevedeva una fascia di edificazione residenziale lungo tutto il tratto della via Livornese che dalla periferia di Pisa arriva all'abitato di S. Piero a Grado. Dalla previsione del PRG è nato un centro abitato, se così può essere chiamato, che si sviluppa quasi ininterrottamente per alcuni chilometri ai due lati della strada, privo di elementi di centralità e di standard (piazze, spazi verdi, parcheggi, concentrazioni commerciali e di servizi).

La nuova scheda-norma offre l'opportunità di realizzare, anche per le sue dimensioni, un primo attestamento a circa un terzo della via Livornese, prevedendo, assieme all'edificazione residenziale, una porzione destinata a servizi commerciali e direzionali ed aree di cessione, di oltre il 50% della superficie territoriale, che comprendono verde pubblico, parcheggi ed una piazza. Rispetto agli standard richiesti dall'intervento, viene generato un surplus, a beneficio dell'U.T.O.E., per quasi mq. 30.000. L'intervento dovrà quindi costituire una prima risposta all'esigenza di ottenere, nella zona, almeno due punti che rappresentino elementi di riconoscibilità e centralità urbana.

Il completamento di tale previsione è demandato al trasferimento di un'adiacente attività di stoccaggio di inerti, per la quale il Regolamento Urbanistico, con la variante del 2007, ha individuato un'area apposita nella zona di Ospedaletto, oggetto di un piano attuativo in fase di redazione da parte dell'amministrazione.

**- U.T.O.E. n. 25 – S. Giovanni al Gatano**

La scheda-norma 25.1, l'unica presente all'interno dell'U.T.O.E. e relativa alla riqualificazione di un'area oggi occupata da un impianto di distribuzione carburanti, viene confermata.

**- U.T.O.E. n. 26 – Area sud Porta a Mare**

L'U.T.O.E. è quasi completamente caratterizzata dalla presenza industriale, ma il suo margine nord, quello a diretto contatto con il sistema residenziale incluso nell'U.T.O.E. n. 25, è costituito da insediamenti produttivi che, nel tempo, hanno visto un progressivo abbandono della originaria destinazione ed una spontanea riconversione verso attività accessorie (magazzini, sportelli bancari, uffici, ecc.).



*Il margine nord dell'U.T.O.E. n. 26 – Da sinistra: il magazzino Piaggio (scheda-norma 26.3), gli immobili ex Sanac (in corso di recupero), l'area St. Gobain*

Già con la variante al Piano Strutturale relativa alla parziale riconversione dello stabilimento St. Gobain si era preso atto della necessità di introdurre una zona mista che fungesse da filtro tra le due U.T.O.E. e, con la variante, viene introdotta la scheda-

norma 26.3 che definisce le possibilità, gli indirizzi e le prescrizioni per la trasformazione dell'immobile Piaggio, attualmente utilizzato come magazzino.

La scelta deriva anche dall'accordo raggiunto dalla società con l'amministrazione comunale di Pontedera per l'accorpamento, presso lo stabilimento, dei due magazzini utilizzati nella zona, quello nel Comune di Vicopisano e quello, appunto, nel Comune di Pisa.

Con la nuova previsione si va a chiudere il processo di sistemazione del margine nord dell'U.T.O.E., costituito da porzione dello stabilimento St. Gobain (lavori già avviati), dallo stabilimento ex Sanac (lavori quasi conclusi), in coerenza con il lato est dell'U.T.O.E. n. 23, immediatamente adiacente al di là del Canale dei Navicelli, oggetto di piano attuativo approvato con destinazioni residenziali ed a verde sportivo.

Nella nuova scheda sono previste destinazioni residenziali, ordinarie e collettive (alloggi per studenti), attività commerciali e direzionali e, verso sud, artigianali. L'incremento di spazi di verde e parcheggi pubblici, al netto della domanda generata dall'intervento, è di circa mq. 5.600.

L'intervento è subordinato alla preventiva realizzazione del nuovo centro logistico nel Comune di Pontedera.

#### **- U.T.O.E. n. 27 – S. Giusto e S. Marco**

Delle schede-norma previste dal Regolamento Urbanistico nell'U.T.O.E., quattro sono oggetto di piani attuativi approvati e, in un caso, la realizzazione è stata ultimata, mentre in due casi stanno per essere avviati i lavori. Nelle due aree che non hanno visto attuazione si presentano due casi diversi.



*scheda-norma 27.2  
L'area durante i lavori di sistemazione delle  
sedi ferroviarie adiacenti.*

Nel caso della scheda-norma 27.2 la proprietà ha segnalato ritardi nella proposizione del piano attuativo a seguito dell'esproprio di parte dell'area e dell'occupazione di altra parte per il cantiere da parte delle ferrovie per la realizzazione di un'opera di scavalco tra la linea tirrenica e la linea Pisa – Firenze. La scheda-norma, che fu introdotta dal Regolamento Urbanistico per eliminare l'attuale utilizzazione dell'area (deposito-

officina di macchine da cantiere), da trasferire in altra più idonea sede, viene riconfermata dalla variante, con l'intento di poter favorire la riqualificazione dell'area.

La scheda-norma 27.4 non aveva, invece, avuto attuazione per divergenze tre i proprietari sulla valutazione delle aree. Anche in questo caso si conferma la scheda con alcune modifiche e mantenendo la percentuale di superficie utile lorda da destinare ad edilizia convenzionata (50%).

#### **- U.T.O.E. n. 29 – Zona stazione – Porta Fiorentina**

Nell'U.T.O.E. non erano presenti aree di trasformazione soggette a piano attuativo. Era invece presente una vasta area soggetta a piano di recupero approvato in data anteriore all'approvazione del Regolamento Urbanistico, da questo confermato, ed ormai soggetto a decadenza decennale.

Gli interventi pubblici compresi nel piano di recupero sono in parte conclusi ed in parte in corso di realizzazione. Residuano due aree private per le quali, con l'introduzione delle due nuove schede-norma, ci si propone di confermare la volontà di recupero e di superamento delle attuali condizioni di degrado.

La nuova scheda-norma 29.1 è relativa ad una porzione dell'originario piano di recupero occupata da quattro capannoni di diversa dimensione, di cui uno, di proprietà comunale, occupato da un'attività ricreativa, uno sede di un esercizio commerciale (vendita vernici ed accessori) e due inutilizzati. L'area comprende inoltre un fabbricato residenziale da ristrutturare.

L'area di intervento si colloca all'interno di un tessuto residenziale, con presenza di attività commerciali di vicinato ed in adiacenza ad un intervento pubblico di recupero della stazione Leopolda, utilizzata come sede di associazioni, spazi espositivi e di riunione, e ad un edificio (in costruzione) destinato ad alloggi per studenti. E' prevista la demolizione dei capannoni con realizzazione di un edificio a destinazione residenziale (prevalente), direzionale e commerciale, una parte da destinare a servizi parrocchiali ed il recupero del fabbricato a destinazione residenziale esistente, oltre ad un parcheggio per almeno 200 posti auto.

Si rinnova, in sostanza, la previsione già contenuta nel piano di recupero e confermata dal Regolamento Urbanistico.



*scheda-norma 29.1 – Il complesso dei capannoni compresi nella scheda*



*scheda-norma 29.2 – Il rudere su via Cattaneo ed il collegamento con via Marco Polo. In alto a destra uno dei capannoni compresi nella scheda-norma 29.1*

La seconda scheda-norma (29.2) è relativa ad una piccola area costituita dal sedime di un fabbricato in parte demolito e dal suo resede di pertinenza, occupato da un piccolo capannone. Si prevede la ricostruzione del rudere ed il recupero, anche mediante sostituzione edilizia, del piccolo capannone. E' prescritta la realizzazione di un passaggio carrabile e pedonale tra la via Cattaneo e la via Marco Polo, attualmente non comunicanti, allo scopo di facilitare l'accesso al parcheggio individuato nella scheda-norma 29.1.

#### **- U.T.O.E. n. 30 – S. Ermete, Putignano**

Delle due schede-norma presenti, solo la più piccola è stata attuata. Per la scheda-norma 30.1, che comprende un'area di quasi sei ettari, non è stato mai presentata una proposta di attuazione. I motivi sono evidenti: a fronte della grande estensione dell'intervento la superficie utile realizzabile ammontava a 4.800 mq. e l'area da cedere era di mq. 47.800. Inoltre l'area è caratterizzata da una notevole frammentazione della proprietà.

Poiché permane l'interesse dell'amministrazione a realizzare nella zona una consistente quantità di spazi pubblici, la scheda è stata oggetto di revisione alla ricerca di un punto di equilibrio che ne consentisse l'attuazione: è stata incrementata la superficie utile lorda realizzabile fino a mq. 6.000 ed è stata ridotta la percentuale di aree di cessione al 50%, in analogia con la maggior parte degli ambiti di trasformazione soggetti a piano attuativo. Anche con tale ridimensionamento si ottengono circa tre ettari di spazi pubblici e di uso pubblico, con una dotazione aggiuntiva, rispetto agli standard richiesti dall'intervento, di oltre mq. 25.000.

All'interno del programma di incremento dell'offerta residenziale pubblica, che costituisce uno degli obiettivi principali della variante, è stato previsto anche l'intervento di risanamento del quartiere popolare di S. Ermete.



*scheda-norma 30.3 – S. Ermete – In alto a destra una porzione del quartiere di case popolari, in basso a sinistra l'area destinata all'intervento degli alloggi/parcheggio.*

Si tratta di un complesso di 18 edifici, per complessivi 216 alloggi, realizzato nell'immediato dopoguerra con materiali e tecniche costruttive di bassa qualità (basti pensare che le cantine hanno un'altezza utile di circa 1,50 ml.), ormai fatiscenti, con costi di manutenzione elevati e con necessità di interventi di ristrutturazione radicale, tali da non essere sostenibili in relazione al valore intrinseco degli immobili.

L'intervento sostitutivo si basa sulla realizzazione di nuovi alloggi su un'area di proprietà comunale destinata a verde attrezzato, occupandone circa 3000 mq., destinati ad ospitare una prima parte degli abitanti dei fabbricati da demolire. La demolizione e ricostruzione degli edifici avverrà per blocchi, con il progressivo trasferimento dei residenti nei nuovi alloggi.

L'intervento prevede, alla conclusione, un incremento di circa 50 alloggi (numero variabile in relazione alle dimensioni) rispetto a quelli attuali, con recupero, all'interno del vecchio quartiere, della superficie a verde attrezzato impegnata dal primo intervento.

#### **- U.T.O.E. n. 31 – Riglione - Oratoio**

L'unica scheda-norma non attuata è la n. 30.2. Si tratta di un intervento che si estende su una superficie territoriale di appena 3.300 mq. e, come verificato spesso all'interno della variante, la ragione della mancata attuazione può essere fatta risalire all'esigua edificabilità prevista a fronte di percentuali di area da cedere (urbanizzata) che non rende economicamente fattibile l'intervento.

Considerata l'esigenza di superfici di parcheggio pubblico all'interno del centro abitato di Oratoio, caratterizzato da un'edilizia minuta ma densa, servita da strade di limitata

sezione, la previsione è stata ricalibrata, passando dagli originali 330 mq. di superficie utile lorda realizzabile a mq. 550, ferma restando la realizzazione di opere di urbanizzazione e la cessione del 70% della superficie territoriale interessata (mq. 2.300 su mq. 3.300).

Con la variante viene soppressa la scheda-norma 30.1, relativa ad un'area occupata dalle strutture di un circolo ricreativo ed in parte (circa il 50%) destinata a piazza pubblica. Considerato che l'area destinata alla piazza è già stata ceduta e che l'amministrazione ha già realizzato gli spazi pubblici, si è ritenuto opportuno svincolare eventuali opere di ristrutturazione del circolo ricreativo dalla presentazione di un piano attuativo. Nella nuova cartografia di Regolamento Urbanistico, perciò, l'area è stata suddivisa tra lo spazio pubblico e quella a destinazione ricreativa, opportunamente classificata all'interno degli ambiti destinati alla produzione di servizi.

Nell'U.T.O.E. vengono infine aggiunte due scheda-norma allo scopo di regolamentare interventi di recupero già possibili ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico e subordinarli alla contestuale realizzazione di standard.

La nuova scheda-norma 31.4 è riferita ad un complesso che il Regolamento Urbanistico colloca in zona agricola e che il Piano Strutturale inserisce nel sistema insediativo, sub sistema residenziale.

Si tratta di fabbricati privi di qualsiasi valore edilizio, in parte frutto di sanatorie, destinati a depositi, ricoveri e, per la porzione di maggiore consistenza, a lavanderia industriale.



*scheda-norma 31.4 – Il complesso di via dei Piastroni*

Casi analoghi di recupero, operati all'interno delle previsioni del Regolamento Urbanistico, hanno dimostrato che, senza la previsione della realizzazione contestuale di opere di urbanizzazione di apprezzabile entità, gli effetti indotti sul tessuto circostante sono generalmente negativi.

La scheda-norma condiziona la possibilità di attuazione dell'intervento di recupero alla definizione di convenzione che preveda la realizzazione di opere di urbanizzazione (anche in questo caso la conformazione dell'abitato suggerisce di privilegiare gli spazi di parcheggio) e la loro cessione all'amministrazione.

L'altra scheda-norma introdotta con la variante (31.4) è rivolta a disciplinare un piccolo isolato posto all'interno dell'abitato di Riglione, suddiviso dal Regolamento Urbanistico tra due ambiti diversi, uno destinato alla nuova edificazione ed uno al recupero di volumetrie esistenti. La nuova previsione, a parità di superficie utile lorda realizzabile sulla base dei parametri già indicati, introduce una diversa ripartizione degli edifici sull'area, allo scopo di meglio salvaguardare l'edificio di interesse storico posto su via Fiorentina e concentrare la nuova edificazione ed il recupero delle volumetrie. Contemporaneamente viene individuata un'area da cedere all'amministrazione, pari al 30% della superficie complessiva, per la realizzazione di un percorso pedonale e ciclabile protetto.



scheda-norma 31.5

*In evidenza il tracciato del percorso ciclo/pedonale. A sinistra l'edificio da conservare, in prossimità le volumetrie da demolire e recuperare.*



scheda-norma 31.6

*L'area di intervento. In alto a sinistra, a margine del perimetro, la scuola materna.*

Un'altra scheda-norma che viene introdotta con la variante interessa un'area all'interno dell'abitato di Oratoio, adiacente ad una scuola materna, storicamente presente nel quartiere, di proprietà di un ordine religioso che trova oggi difficoltà nella gestione diretta dell'istituto. Il passaggio ad una gestione affidata a terzi non è sostenibile a causa del limitato numero di bambini che può essere accolto dalla struttura esistente e l'alternativa che viene posta è la chiusura della scuola, con sensibile danno per il quartiere che verrebbe a perdere un importante punto di riferimento.

Sulla base della disponibilità dei proprietari dell'area adiacente, viene proposta la nuova scheda, che prevede l'edificazione residenziale per circa 900 mq. di superficie utile lorda sul 40% dell'area e la cessione della porzione residua all'amministrazione con la realizzazione di un parcheggio pubblico e, in parte, per consentire l'ampliamento della

scuola. L'area destinata all'ampliamento, di proprietà del comune, sarà ceduta in comodato d'uso con vincolo di destinazione.

L'attuazione della previsione comporta un incremento della dotazione di standard di circa mq. 1.400, oltre a quelli richiesti dall'intervento.

#### - U.T.O.E. n. 32 – Area delle Bocchette

L'U.T.O.E. si sviluppa a cavallo della Fi-Pi-Li tra l'abitato di Oratoio e la zona produttiva di Ospedaletto. L'area di intervento oggetto della nuova scheda-norma (32.1), di quasi tre ettari di estensione, è attualmente di proprietà privata e destinata a verde attrezzato.

La scheda, tenuto conto dello sviluppo della zona immediatamente adiacente e della carenza di servizi e spazi pubblici, prevede la realizzazione di impianti sportivi e ricreativi sul 50% della superficie territoriale e la cessione dell'altra metà con la realizzazione di verde pubblico e parcheggi pubblici.



*scheda-norma 32.1 – L'area di intervento*

#### **- U.T.O.E. n. 34 – Zona industriale Ospedaletto**

La variante è relativa alla modifica della scheda-norma 34.2, già esistente, e prevede la possibilità di attuazione, ferme restando quantità edificatorie e percentuale di aree da urbanizzare e cedere all'amministrazione, secondo due distinti comparti, correlati alle due diverse proprietà da cui è composta.

#### **- U.T.O.E. n. 36 – Via Emilia Sud**

La scheda-norma 36.1, già presente all'interno del Regolamento Urbanistico, conferma la presenza del mercato ortofrutticolo esistente e prevede la realizzazione della zona fieristica (in parte già attiva in strutture provvisorie), del plateatico per gli spettacoli viaggianti, dello stadio e di impianti sportivi. La novità introdotta con la variante è relativa alla precisazione che il 10% della superficie utile lorda ammessa può essere destinata a funzioni integrative e di supporto alle funzioni principali (bar-ristorazione, attività commerciali).

#### **- U.T.O.E. n. 38 – Marina di Pisa**

La scheda-norma 38.2 è confermata con il dimensionamento e le prescrizioni esistenti, mentre la scheda-norma 38.3, di proprietà pubblica, viene rivista con un nuovo dimensionamento che, da un lato incrementa la superficie utile lorda realizzabile (destinazione ricettiva, commerciale, servizi), comprendendo anche quella già esistente, dall'altro aumenta le aree da destinare a standard di verde e parcheggio.

L'indice territoriale (0,20) rimane comunque al di sotto di quello previsto nella maggior parte degli ambiti di trasformazione soggetti a piano attuativo.

Viene eliminata la scheda-norma 38/PS, relativa alla sistemazione di Piazza Viviani e degli edifici circostanti, rimandata al piano particolareggiato dell'intero lungomare che è in corso di studio da parte degli uffici comunali.

E' stata inserita una nuova scheda-norma (38.4), relativa ad una piccola area di proprietà comunale che è stata inserita nel piano delle dismissioni e che produce mq. 440 di superficie utile lorda su due piani, a completamento del fronte dell'isolato.

#### **- U.T.O.E. n. 40 – Calambrone**

A seguito dell'esigenza manifestata dalla Fondazione Stella Maris (vedere U.T.O.E. n. 7 scheda-norma 7.4 e fascicolo delle varianti a piani attuativi approvati), è stata introdotta una scheda-norma relativa al recupero della struttura di Calambrone.

In coerenza con quanto stabilito nello "Statuto del territorio di Calambrone", la scheda prescrive che il piano attuativo debba prevedere la cessione delle aree necessarie a

proseguire il progetto di sistemazione del viale litoraneo e del corridoio verde, pedonale e ciclabile, a questo parallelo.

Le destinazioni ammesse, oltre a quella residenziale, sono quelle accessorie (commerciale e servizi) già individuate per consentire la trasformazione di Calambrone in un vero e proprio centro abitato.

Anche in questa scheda è stata introdotta la percentuale del 10% della superficie utile lorda da destinare ad alloggi in affitto concordato per almeno dieci anni.

### **3.2. La cartografia**

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.).

In particolare è stato verificato che sussistevano:

- limiti tra ambiti diversi che suddividevano casualmente edifici ed aree di pertinenza;
- sovrapposizioni di shape-files relativi ad ambiti diversi;
- separazione di shape-files con residui non appartenenti ad alcun ambito.

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.

Per i piani attuativi completati e per quelli approvati in vigore del precedente PRG, riconosciuti dal Regolamento Urbanistico, sono state adottate le relative classificazioni già previste dallo strumento urbanistico, rinviando quindi alla norma generale.

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

In sintesi, le modifiche cartografiche possono essere così riassunte:

- Identificazione dei piani attuativi approvati, ma non ancora conclusi;
- Attribuzione degli ambiti di riferimento previsti dal Regolamento Urbanistico alle realizzazioni conseguenti piani attuativi;
- Correzione di errori od omissioni cartografiche e di simbologia (ad esempio l'assenza di indicazione del cimitero, l'individuazione di spazi come piazza, anziché come parcheggio, ecc.);
- Identificazione delle strade private;
- Riperimetrazione di ambiti in caso di sovrapposizione, di parti rimaste senza classificazione o di incoerenza;
- Introduzione di nuovi perimetri di aree disciplinate da schede norma o modifica di alcuni di quelli esistenti sulla base delle nuove valutazioni;
- Perimetrazione del centro abitato aggiornata.

Tra le classificazioni degli ambiti e delle infrastrutture sono stati introdotti:

- Verde di corredo delle infrastrutture;
- Incile del Canale dei Navicelli;
- Berme fluviali;
- Piste ciclabili e percorsi pedonali;
- Identificazione delle aree del Parco Naturale (area interna, area contigua)
- Vasche di espansione o di esondazione;
- Sede ferrovia Pisa - Marina di Pisa - Tirrenia – Livorno;
- Arenile

Nella redazione della nuova cartografia è stata verificata l'attualità delle previsioni a carattere espropriativo generate da nuove viabilità di progetto, interventi di messa in sicurezza idraulica, collegamenti ferroviari, ampliamenti di cimiteri, tutte generalmente confermate. Per le previsioni relative alla sistemazione idraulica di Pisa-est, che dovranno essere introdotte, si rinvia invece all'approfondimento del progetto redatto con il coordinamento del Consorzio di Bonifica – Ufficio Fiumi e Fossi (attualmente nella fase di conclusione della progettazione preliminare), che sarà oggetto di specifica variante contestuale per il Comune di Pisa e quello di San Giuliano Terme, poiché l'intervento riguarda entrambe le amministrazioni.

Anche per quanto riguarda la viabilità nord, il cui progetto preliminare è oggetto, al momento, di verifica di impatto ambientale, si attende una sua definizione per poter valutare l'eventuale necessità di variante (da concordare con il comune di San Giuliano Terme) rispetto al tracciato già indicato nel Regolamento Urbanistico.

In tema di previsioni a carattere espropriativo, deve essere evidenziato che le previsioni relative a verde attrezzato e spazi di parcheggio non rientrano, per le NTA del Regolamento Urbanistico, tra quelle.

Considerato che la maggior parte delle previsioni di verde e parcheggi derivano dalle schede-norma tramite piani attuativi, che, come descritto in precedenza, prevedono

mediamente una percentuale di cessione pari al 50% dell'area di intervento, le NTA consentono ai privati di realizzare e destinare ad uso pubblico le aree a verde e parcheggio individuate nella cartografia del Regolamento Urbanistico, assegnando ad esse anche un indice di edificabilità che, seppure molto basso, permette di realizzare spazi a destinazione commerciale o di pubblico esercizio.

Le aree recanti tale previsione non possono perciò essere classificate tra quelle soggette ad esproprio e quindi non soggette a decadenza o reiterazione del vincolo.

## **3. QUADRO VALUTATIVO**

### **3.1. Conformità e coerenza con il Piano Strutturale**

La verifica di coerenza e conformità con il Piano Strutturale vigente, tenendo conto dei riferimenti di legge e delle indicazioni del P.T.C. della Provincia di Pisa, si basa sostanzialmente su:

- il controllo e la valutazione di rispondenza tra disposizioni contenute nello strumento di pianificazione territoriale e conseguenti disposizioni declinate nell'atto di governo nel territorio;
- il controllo del rispetto delle misure di salvaguardia eventualmente indicate dal Piano Strutturale, nonché delle specifiche prescrizioni in ordine alla compatibilità degli interventi;
- l'effettuazione delle specifiche attività di valutazione secondo quanto indicato dal Piano Strutturale e dalla legislazione vigente.

Per quanto riguarda i primi due elementi di verifica occorre sostanzialmente fare riferimento alle norme contenute nelle singole schede di U.T.O.E. facenti parte integrante e sostanziale della disciplina prescrittiva del Piano Strutturale vigente. In particolare occorre precisare che le schede norma delle singole U.T.O.E. comprendono prescrizioni ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico articolati nelle seguenti sezioni tematiche:

- a) processo di formazione e connotati attuali;
- b) invarianti strutturali;
- c) vincoli e condizioni ambientali;
- d) obiettivi qualitativi e funzionali generali;
- e) obiettivi qualitativi e funzionali locali;
- f) salvaguardie;
- g) dotazione minima di Standard.

E' evidente che gli elementi maggiormente prescrittivi sono da riferirsi ai punti b), c), g), ferma restando la necessità del controllo di coerenza con il punto e).

Allo scopo di meglio contestualizzare la variante, si è ritenuto opportuno procedere ad una verifica dei suoi contenuti con le indicazioni del Piano Strutturale descritte nella relazione e nelle norme, prima di passare ad analizzare le previsioni di variante nel contesto delle schede di ciascuna U.T.O.E..

### 3.2. Conformità e coerenza con il P.I.T.

*“Ma lo sviluppo non è mai qualcosa raggiunto per sempre; le esigenze, da un lato, e le capacità di soddisfarle, dall’altro, si evolvono seguendo spinte spesso tra loro indipendenti, talvolta addirittura contrastanti, per cui il felice equilibrio raggiunto in un momento dato, può essere sempre messo in dubbio nel momento successivo”<sup>1</sup>*

Il passo, riportato dal “Documento di piano” del P.I.T. 2007, riassume e sintetizza il faticoso divenire dell’attività di pianificazione. I modelli, le aspirazioni, gli obiettivi di oggi, potranno ancora essere gli stessi di domani?

I tempi del pensare, raccogliere e organizzare dati e conoscenze, verificare gli obiettivi, disegnare il piano, confrontarlo e modificarlo, sono oggi ancora compatibili con la velocità con cui nasce, si propaga e si conclude una crisi economica globale, piuttosto che un consistente spostamento dei flussi turistici o l’avvio di nuovi modelli di produzione e consumo?

Certamente oggi i tempi dell’urbanistica sono ridotti rispetto a quelli degli anni in cui vide la luce il primo piano regolatore di Pisa. Ma, negli anni ’60 del secolo scorso, si trattava semplicemente di ipotizzare un processo di sviluppo praticamente infinito e senza termine di scadenza, e poco significativi apparivano gli anni che intercorrevano tra l’adozione e l’approvazione del piano (cinque, nel caso di Pisa).

Oggi che questo tempo si è ridotto e che, nel contempo, sono accelerate le variazioni sociali, economiche e demografiche all’interno del territorio (stato, regione, comune, comunità), anche gli strumenti della pianificazione e del governo del territorio hanno necessità di tempi di risposta e di aggiornamento molto più contratti.

Con ciò non si vuol significare un rapporto di sudditanza dell’urbanistica rispetto alle richieste del “mercato”, come potrebbe apparire dalla lettura più ovvia e spesso utilizzata. Appare però necessaria una costante rilettura delle indicazioni, soprattutto quelle di dettaglio, contenute nei piani, rispetto al quadro degli obiettivi e delle invarianti.

*“Continuamente capire ed anticipare i bisogni del futuro”<sup>2</sup>* è un obbligo cui sono chiamati tutti coloro che hanno a che fare con il territorio, ed è un compito difficile. L’altro compito, ancor più difficile, è quello di fornire le risposte adeguate e coerenti, risposte che non traggano la pura e semplice soddisfazione della “domanda”, ma che la collochino in un disegno coerente, sostenibile e flessibile.

Coerente, perchè il territorio non è delimitato da pareti impermeabili tra un comune e l’altro comune, tra una provincia e l’altra, tra regioni e nazioni. Quello che avviene a Pisa non può prescindere da quanto, prima, contemporaneamente o dopo, avviene nel comune adiacente, ed il disegno di una parte del territorio non è limitato da una cornice che lo rende autonomamente percepibile e compiuto.

---

<sup>1</sup> P.I.T. – Documento di piano – pag. 10

<sup>2</sup> P.I.T. – Documento di piano – pag. 12

Sostenibile, perchè l'insieme delle trasformazioni deve essere compreso all'interno di un sistema nel quale i consumi o le alterazione di beni non riproducibili non deve produrre un depauperamento irreversibile.

Flessibile, perchè la velocità e la direzione delle trasformazioni della società e dell'economia sono oggi fattori che determinano, nel giro di pochi anni, effetti radicali ed imprevedibili sul territorio, ed è allora necessario anticiparli e governarli.

E' soprattutto per la necessità di declinare correttamente questi termini (coerenza, sostenibilità, flessibilità) che i comuni dell'area pisana (Calci, Cascina, Pisa, San Giuliano Terme, Vecchiano e Vicopisano) hanno condiviso un Piano Strategico d'area e stanno avviando una revisione congiunta dei rispettivi Piani Strutturali per addivenire, con il coordinamento della Provincia, alla redazione di un Piano Strutturale comune, stralcio del P.T.C. provinciale.

L'ambizioso obiettivo che si sono poste le sei amministrazioni è quello di trovare, nella peculiarità dei rispettivi territori, gli elementi di comune potenzialità e di comune difficoltà e di inserirli in un disegno unitario di rapporti, di funzioni e di singolarità da sistematizzare.

Un processo come quello delineato, seppure affrontato con decisione, non può essere breve, e gli anni di gestione del Regolamento Urbanistico del 2001 hanno mostrato la concreta esigenza del suo adeguamento, soprattutto volto a disciplinare casistiche che l'applicazione pratica ha mostrato suscettibili di effetti indesiderati o a meglio definire soluzioni a problematiche non previste e che non possono essere lasciate senza risposta.

L'amministrazione comunale ha perciò avviato, quasi contestualmente, due varianti: la prima che interessa il complesso delle norme, la seconda, quella attuale, che, prendendo spunto dalla decadenza di alcune previsioni, ha inteso verificarle e completarle attraverso la rilettura degli interventi attuati e l'accertamento di situazioni non risolte o emergenti (non previste o prevedibili al momento della redazione del Regolamento Urbanistico).

Con la presente relazione abbiamo verificato che la variante prosegue l'attività di governo del territorio nel solco tracciato dal Piano Strutturale, ma anche nella coerenza con il disegno di città emerso in modo più preciso successivamente, soprattutto a seguito della scoperta delle navi antiche, in una sorta di processo maieutico che ha estratto e reso visibili contenuti ed istanze già sottintese dal Regolamento Urbanistico, ma che avevano bisogno di una domanda precisa per poter essere espressi.

Si tratta, adesso, di verificare la coerenza della variante con gli indirizzi che il P.I.T. ha delineato con il "Documento di piano" e regolamentato con la "Disciplina del piano".

### **3.2.1 – La città policentrica: potenziare l'accoglienza della città toscana**

Sarebbe stato facile, in attesa del nuovo Piano Strutturale, confermare le previsioni insediative decadute o, più semplicemente, cancellarle. Lo sforzo che è stato fatto è stato, invece, quello di risalire alle difficoltà che ne avevano impedito l'attuazione, spesso conseguenti una condivisibile, ma velleitaria, pretesa di assegnare un indice edificatorio irrisorio ad aree storicamente comprese nel sistema urbano, a fronte della richiesta di alte percentuali di aree da urbanizzare e cedere al patrimonio pubblico (dal 50% al 70% della superficie territoriale interessata).

Si è preferito operare partendo da un'analisi dei bisogni, che può essere riassunta nella sempre più grave carenza di alloggi in affitto a prezzi accessibili e nella pressione esercitata sul mercato dell'affitto dalla sempre più numerosa popolazione studentesca o temporanea.

Se si esaminano nel dettaglio le schede-norma, appare chiaro che, a fronte della quantità complessiva di edilizia residenziale (in gran parte già compresa nel vigente Regolamento Urbanistico, seppure non in modo così evidente), la variante in parte conferma, ma in parte prevede ex novo, edilizia convenzionata per il 17% della superficie utile lorda totale, ed introduce un 11% di edilizia sovvenzionata ed un 12% di alloggi in affitto a canone concordato, sempre rispetto alla superficie utile lorda totale, che prima erano assenti.

La variante comprende, inoltre, un intervento di sostituzione edilizia di 216 alloggi relativo ad un quartiere che risale all'immediato dopoguerra, costituito da alloggi minimi e di qualità edilizia talmente bassa da non consentire efficaci interventi di recupero.

L'effettiva realizzabilità delle previsioni è legata in parte alla disponibilità di risorse pubbliche (tra le quali quelle potenzialmente derivanti dai bandi regionali), ed in parte dal coinvolgimento dei privati con le prescrizioni contenute nelle schede-norma e nelle conseguenti convenzioni attuative.

Precisato che tutta la variante si svolge all'interno di un quadro che disciplina parti urbane del territorio, quasi sempre già edificate con volumetrie anche superiori a quelle previste dalle schede-norma, si delinea una sostanziale coerenza con la disciplina del P.I.T., creando o sviluppando le potenzialità e le disponibilità di aree destinate ad accogliere in maniera non improvvisata le opportunità che potranno derivare da finanziamenti o progetti speciali.

### **3.2.2 – Dotare la “città toscana” della capacità di offrire accoglienza organizzata e di qualità per l’alta formazione e la ricerca.**

Della popolazione studentesca e dei suoi effetti sul mercato immobiliare e degli affitti si è già detto. Ma Pisa, con le tre università e con il CNR, ospita una popolazione temporanea che ha necessità di sistemazione per periodi anche lunghi. Con ragionevole approssimazione si possono stimare in oltre 3.000 la presenze, che vanno da pochi mesi ad un anno, collegate alle attività di docenza, ricerca e specializzazione.

Il Regolamento Urbanistico, malgrado la segnalazione puntuale indicata nella relazione del Piano Strutturale (vedi § 2.1.1.3), non aveva conseguentemente tradotto in modo esplicito l’esigenza, limitandosi ad ammettere la destinazione in taluni ambiti soggetti ad intervento diretto.

La domanda, oltre a condizionare il mercato immobiliare pisano ed essere la prima causa dell’espulsione di popolazione, ha esteso i suoi effetti anche nei centri abitati dei comuni limitrofi, in maniera diretta, con il domicilio di abitanti temporanei, anche, ma non solo, in strutture dedicate, ed in maniera indiretta, accrescendo la domanda residenziale. A fronte della diminuzione di abitanti riscontrata nel Comune di Pisa, si è visto un incremento degli abitanti dei comuni e nelle aree immediatamente confinanti, specie a San Giuliano Terme e Cascina.

Con la presente variante si è voluto incidere in maniera più efficace, introducendo la destinazione specialistica in alcune delle schede e legando l’operatività della previsione di scheda alla realizzazione proposta.

Complessivamente la variante introduce la destinazione specifica per circa 30.000 mq. di superficie utile lorda, che corrisponde mediamente alla possibilità di alloggiare circa mille ospiti, quasi raddoppiando l’offerta istituzionale o privata esistente nel comune.

### **3.2.3 – Sostenere la qualità della e nella “città toscana”.**

L’ambizioso obiettivo ha trovato da tempo a Pisa terreno favorevole per tradursi in realtà.

Dall’idea del Museo delle Navi alla redistribuzione delle funzioni extra-urbane, dall’estensione del sito Unesco di Piazza del Duomo all’intera città al potenziamento in chiave di eccellenza dell’ospedale di Cisanello ed al recupero dell’area di S. Chiara, dall’incremento del traffico aeroportuale alla realizzazione del polo della cantieristica da diporto, per finire, infine, con il progetto PIUSS e con il progetto degli “Uffizi Pisani”, la città, negli ultimi dieci anni, si è proposta come luogo capace di catalizzare e mettere in rete importanti capacità professionali, culturali, scientifiche e produttive.

La variante, nel suo piccolo e nelle sue (auto)limitate possibilità di intervento, si propone soprattutto come strumento di conferma delle qualità presenti e di risoluzione, con interventi puntuali, di problematiche locali che comportano effetti negativi sui contesti circostanti.

E' il caso di ricordare il trasferimento del complesso scolastico "Concetto Marchesi", fonte di congestionamento e di depauperamento della vivibilità del quartiere, in altra sede, servita dalle linee di trasporto pubblico ed attrezzata per rispondere alle esigenze del traffico e della sosta.

Oppure i radicali interventi previsti in corrispondenza di due degli accessi della città, via Pietraseantina e via del Brennero, oggi caratterizzati da bassissima qualità ambientale e funzionale, seppure prossimi al centro storico.

O, ancora, il perseguimento dell'obiettivo di trasformazione della "città nuova", quella che oggi è la periferia di Cisanello, in una parte del sistema urbano, con la molteplicità di funzioni che ciò comporta, una parte di città *"nella quale non solo si dorme, ma si vive, si lavora, si inventa, si produce, si crea, si fa e si assorbe cultura e innovazione"*<sup>1</sup>

### **3.2.4 – Sviluppare e consolidare la presenza "industriale" in Toscana.**

La variante, con l'introduzione delle nuove schede-norma relative agli interventi di recupero sugli immobili "Siticem" di via Livornese e "Piaggio" di via del Chiassatello, interviene nell'ambito della riorganizzazione della presenza industriale nel territorio.

Il Piano Strutturale ed il Regolamento Urbanistico avevano già determinato quali fossero le aree destinate agli insediamenti produttivi, razionalizzando una situazione che vedeva numerose strutture, anche di modesta dimensione, casualmente diffuse nel territorio.

I due strumenti urbanistici riconoscevano funzionali alla presenza produttiva le zone di Ospedaletto, di Porta a Mare e del viale delle Cascine, ed introducevano la nuova previsione, in prosecuzione dell'area di Porta a Mare, lungo il Canale dei Navicelli.

Il Regolamento Urbanistico, inoltre, dava atto della presenza di insediamenti produttivi sparsi, però con limitazioni alle possibilità di consolidamento e di sviluppo, cercando, cioè, di favorirne il trasferimento in aree più idonee.

Già prima dell'approvazione del Regolamento Urbanistico, sulla base di quanto indicato dal Piano Strutturale, è stato approvato il piano particolareggiato dell'area destinata alla cantieristica da diporto (circa 50 ha) a margine della Darsena Pisana e del Canale dei Navicelli. Con lo sviluppo verso sud della zona di produttiva di Porta a Mare, lungo il Canale dei Navicelli, il Piano Strutturale aveva introdotto l'obiettivo di una zona

---

<sup>1</sup> P.I.T. – Documento di piano

cuscinetto, a destinazione mista residenziale, per servizi ed artigianale, tra l'abitato e l'area produttiva, che adesso fronteggia direttamente la zona residenziale.

Il Regolamento Urbanistico aveva poi recepito l'accordo con il Comune di Cascina per l'ampliamento della zona produttiva esistente ad Ospedaletto (circa 200 ha) a cavallo del confine tra i due comuni, per circa 70 ha (comprensivi di viabilità, verde e parcheggi).

Con successiva variante è stata inclusa nella zona di Ospedaletto una ulteriore area, già agricola ma circondata su tre lati da insediamenti produttivi o di servizio e delimitata sul quarto lato dalla linea ferroviaria Pisa-Collesalveti.

Tutte le nuove aree rappresentano il miglior compromesso localizzativo rispetto alle infrastrutture (vie d'acqua, viabilità extra-urbana, ferrovia, aeroporto) ed ai centri abitati.

La variante prosegue nella politica di alleggerimento di zone prevalentemente residenziali dalla presenza strutture produttive, dopo aver creato le condizioni per razionalizzare la localizzazione di tali funzioni sul territorio.

#### **3.2.4.1 – Lo stabilimento “Siticem” di via Livornese.**

L'attività della Siticem si sviluppa sulla via Livornese fin dagli anni '60, quando la zona era ancora caratterizzata dalla funzione agricola e che, in seguito alle indicazioni del PRG degli anni '70, si è trasformata nell'anomalo quartiere residenziale denominato appropriatamente “filamento” de La Vettola.

Pur raggiungendo elevate capacità nella produzione di grandi manufatti metallici (sue sono alcune parti del ponte sul Bosforo), l'azienda, alla fine degli anni '90, viene condotta verso il fallimento, ma l'attività è rilevata da una cooperativa formatasi tra i dipendenti.

Il curatore fallimentare, allo scopo di garantire per quanto possibile la copertura dei debiti, consente alla cooperativa di proseguire la produzione nell'immobile di via Livornese e contatta l'amministrazione comunale allo scopo di accertare le potenzialità edificatorie (e, quindi, il valore) del sito. L'amministrazione, verificato che il Piano Strutturale comprende l'area all'interno del sistema insediativo, sub sistema residenziale e che il Regolamento Urbanistico la classifica come insediamento produttivo esistente, manifesta la sua disponibilità a consentire la variazione della destinazione d'uso, purché sia contemporaneamente creata la possibilità di mantenere l'attività produttiva, seppure in altra sede.

Con la vendita dell'immobile, la condizione viene mantenuta e l'acquirente si impegna a realizzare, in area industriale del Comune di Cascina, il nuovo stabilimento.

La scheda-norma introdotta con la variante precisa ulteriormente che la sua attuazione è subordinata alla realizzazione del nuovo impianto industriale.

Oltre all'obiettivo di salvaguardia dell'attività in area più idonea e meglio collegata alle infrastrutture (l'azienda produce manufatti che spesso hanno necessità di spostamento con le modalità dei "trasporti eccezionali", modalità molto limitata dalle caratteristiche stradali del luogo ove attualmente opera), la scheda-norma ne persegue altri. La descrizione puntuale è riportata al capitolo 3, U.T.O.E. n. 22.

#### **3.2.4.2 – Il magazzino Piaggio di via del Chiassatello.**

Sul fronte settentrionale dell'area industriale di Porta a Mare, la variante al Piano Strutturale del 2007 aveva introdotto la possibilità di trasformare le destinazioni urbanistiche attraverso piani di recupero. Lo scopo era quello di creare una zona cuscinetto, attrezzata con spazi di verde pubblico e parcheggi, a margine della rigida cesura oggi esistente tra area residenziale ed area produttiva.

L'esperienza ormai conclusa del recupero degli ex stabilimenti Sanac, attuato nel contesto delle destinazioni previste dal Regolamento Urbanistico per l'ambito, ha più che mai convinto della necessità di predisporre una scheda-norma che determinasse con precisione dimensionamento, vincoli e prescrizioni per la trasformabilità.

Anche in questo caso, a monte della previsione, esiste un accordo tra la società Piaggio ed il Comune di Pontedera per la realizzazione del nuovo centro logistico presso lo stabilimento di Pontedera, con l'accorpamento delle attività oggi svolte presso i magazzini di Pisa e Vicopisano.

Come nella scheda-norma relativa alla Siticem, l'attuazione del piano è subordinata alla realizzazione del nuovo impianto.

Per una più dettagliata descrizione si rimanda al capitolo 3, U.T.O.E. n. 26.

#### **3.2.5 – Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana.**

Come risulta dalla descrizione degli interventi, tutta la variante si svolge all'interno del sistema urbano e non produce consumo di nuove aree. Il Regolamento Urbanistico vigente mantiene pertanto una delle percentuali più basse di uso del suolo, con l'incremento di circa il 5% rispetto alla situazione esistente al momento della sua redazione.

Questo non significa indifferenza verso gli aspetti paesaggistici, la cui concezione è oggi sempre più estesa verso la considerazione del territorio come soggetto unico e non suddivisibile in ambiti nei quali richiedere maggiore o minore qualità ambientale, in

senso lato, a seconda della loro collocazione o, peggio, a seconda dell'essere o meno soggetti ad un regime di vincolo. La variante prende quindi in considerazione ciascuna singola parte di cui si compone nei suoi rapporti con il contesto e, quando esistenti, con le emergenze, interne od esterne, positive o negative.

Il proliferare di schede-norma rispetto ai contenuti del vigente Regolamento Urbanistico ha, appunto, questo scopo. Solo attraverso l'analisi ed il dettato delle schede-norma è possibile valutare ed anticipare gli effetti desiderati e definire una griglia di previsioni e prescrizioni che mettano in evidenza criticità ed obiettivi e ne propongano le modalità di risoluzione e raggiungimento.

## **4. CERTIFICAZIONE**

Nel corso della redazione della variante è stato svolto un costante lavoro di confronto con gli altri strumenti di pianificazione, rispetto ai quali non sono stati ravvisati elementi di conflitto o contrasto. In particolare ci si è rivolti alla verifica rispetto al Piano Strutturale, omettendo la verifica rispetto al P.T.C. della Provincia di Pisa, già condotta in occasione delle varianti al Piano Strutturale stesso, ed al Piano di Indirizzo Territoriale in quanto strumento di pianificazione completamente rinnovato di recente ed al fine di confrontare l'attualità degli strumenti urbanistici comunali, approvati in data anteriore al P.I.T.

La presente variante è pienamente coerente e compatibile con gli strumenti di pianificazione del territorio vigenti.

Il Responsabile del Procedimento  
arch. Gabriele Berti

**Responsabile del procedimento e coordinamento generale:**

arch. Gabriele Berti  
(Direzione Urbanistica – Comune di Pisa)

**A cura di:**

geom. Francesco Biondi  
(Direzione Edilizia Privata – Comune di Pisa)

arch. Riccardo Davini  
(Direzione Urbanistica – Comune di Pisa)

arch. Mariella Romeo  
(Direzione Urbanistica – Comune di Pisa)

geom. Roberto Serrentino  
(Direzione Edilizia Privata – Comune di Pisa)

arch. Laura Tognetti  
(Direzione Edilizia Privata – Comune di Pisa)

**Grafica informatizzata:**

arch. Denise Cosci  
(Direzione Urbanistica – Comune di Pisa)

geom. Marina Bonfanti  
(Sistema Informativo Territoriale – Comune di Pisa)

geom. Paolo Sbrana  
(Consulente esterno)

**Collaborazione amministrativa:**

sig.ra Patrizia Bartalini  
(Direzione Urbanistica – Comune di Pisa)

sig. Roberto Chicca  
(Direzione Urbanistica – Comune di Pisa)

sig.ra Agata De Luca  
(Direzione Urbanistica – Comune di Pisa)

sig.ra Cinzia Natalini  
(Direzione Urbanistica – Comune di Pisa)

**Aspetti geologici:**

dott. geol. Marco Redini  
(Direzione Urbanistica – Comune di Pisa)

dott. geol. Aldo Iannucci  
(Direzione Urbanistica – Comune di Pisa)

**Collaborazione tecnica:**

geom. Maurizio Scaramelli  
(Direzione Urbanistica – Comune di Pisa)

**Consulenza per mobilità e traffico:**

ing. Gilda Greco  
(Direzione Mobilità – Comune di Pisa)

ing. Lucia Simoncini  
(Direzione Mobilità - Comune di Pisa)

**Valutazione integrata:**

dott.sa Antonella Salani  
(Direzione Urbanistica – Comune di Pisa)

dott.sa Manuela Ferri  
(Direzione Urbanistica – Comune di Pisa)

p.i. Gianluca Pasquini  
(Direzione Urbanistica – Comune di Pisa)

dott. Stefano Galli  
(Direzione Servizi Sociali e Politiche Abitative - Comune di Pisa)

dott. Roberto Marchi  
(Direzione Servizi Educativi - Comune di Pisa)

**Garante per la comunicazione:**

dott.ssa Sandra Bertini  
(Direzione Urbanistica – Comune di Pisa)

**Sindaco**  
Marco Filippeschi

**Assessore all'Urbanistica**  
Fabrizio Cerri