

	COMUNE DI PISA DIREZIONE URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA – SUAP ATTIVITA' PRODUTTIVE – MOBILITA'	Dirigente Segreteria 050-910430 Fax: 050 910426 Urbanistica Amministrativi 050-910303 / 628 / 339 Orario di apertura al pubblico Sportello e ritiro atti: Martedì ore 9,00 -13,00 Giovedì ore 15,00 -17,00 Tecnici: previo appuntamento
	Urbanistica Palazzo Pretorio – Vicolo del Moro, 256125 Pisa	

Variante al Regolamento Urbanistico

- Per la definizione delle schede norma relative al recupero urbano dell'area dismessa delle ferrovie e del villaggio delle case popolari di via Fra Mansueto, poste nel quartiere di S.Giusto-S.Marco;
- Per l'approvazione delle norme di tutela ai sensi dell'art. 4 della L.R. 57/13 "Disposizioni per il gioco consapevole e per la prevenzione della ludopatia"

Relazione tecnica

Premessa

La proposta di variante è stata redatta sulla base delle indicazioni e degli obiettivi espressi nella delibera di G.C. n. 158 del 11.11.2014 di avvio del procedimento e dei suoi allegati.

In particolare si richiama l'indirizzo della Amministrazione Comunale di procedere alle trasformazioni che interessano il recupero e la riqualificazione urbanistica ed edilizia di aree urbane evitando ulteriori consumi e impegni di suolo non urbanizzato

La proposta di variante, come descritto nella relazione di avvio del procedimento, riguarda pertanto la redazione di due nuove schede norma per il recupero urbano di due aree collocate nel quartiere di S. Giusto - S. Marco (UTOE 27 del Piano Strutturale).

La prima è la fascia compresa tra la zona ferroviaria della stazione e le vie dei Cappuccini e A. da Morrone confinante ad ovest con l'area del complesso conventuale dei Cappuccini e ad est dall'edificio terminale di via A. da Morrone. Impegnata in parte da manufatti di proprietà delle ferrovie in stato di abbandono, in parte da un parcheggio di circa n. 230 posti auto e in parte da un supermercato di quartiere per un volume complessivo (stimato) di circa mc. 42.000 ed una superficie edilizia (stimata) complessiva di circa mq. 7.000.

Il Piano Strutturale ha inserito l'area nel sistema insediativo residenziale e il vigente Regolamento Urbanistico in conformità al Piano Strutturale, ha destinata l'area:

- in parte ad ambito ferroviario e relativi servizi complementari (compreso quello dell'attuale parcheggio di via da Morrone dotato di circa n. 230 posti auto), in parte ad ambiti a servizi (pubblici e privati) "SQ1", dove attualmente è insediato il supermercato di quartiere, ed "SQ2" con possibilità di nuova edificazione, ed infine una piccola porzione ad ambito più propriamente residenziale C1bA.

Queste due ultime porzioni dell'area oggetto della nuova scheda norma, ambito a servizi "SQ2" ed ambito residenziale "C1bA" sono in prevalenza di proprietà comunale;

L'area della scheda norma è sommariamente indicata nell'estratto fotografico di seguito riportato
Scheda norma 27.8 S. Giusto – S. Marco (aree a margine della stazione ferroviaria)



La seconda area è quella impegnata dal villaggio delle case popolari di via Fra Mansueto e di via S. Benedetto, prevalentemente di proprietà pubblica, ha una estensione territoriale di circa mq. 21.300 ed è costituito da n. 18 edifici per un totale di n. 216 per un volume complessivo (stimato) di circa mc. 46.000 ed una superficie edilizia complessiva (stimata) di circa mq. 12.930. La superficie media lorda (comprensiva degli spazi accessori e condominiali) per alloggio stimata è di mq 60 circa. Il Piano Strutturale ha inserito l'area nel sistema insediativo residenziale e il vigente Regolamento Urbanistico in conformità al Piano Strutturale, ha destinata l'area:

- in massima parte ad ambito residenziale "C2aB" (zona omogenea A ai sensi del D.M. 1444/68), in parte a parcheggio e a verde attrezzato.

Con la delibera di C.C. n.11 del 04.04.2013, variante urbanistica finalizzata alla ridefinizione delle destinazioni di aree di proprietà pubblica e di interesse pubblico, è stata introdotta nell'art. 1.2.1.1 delle norme che regolamentano gli interventi di trasformazione degli ambiti "C2aB", la possibilità della sostituzione edilizia con il seguente comma:

sostituzione edilizia di cui all'art. 04.7 - la sostituzione edilizia è ammessa anche per i villaggi unitari negli ambiti della conservazione limitatamente a quelli costituiti da interventi unitari di proprietà pubblica e/o

discendenti da interventi ERP con destinazione d'uso residenziale purché siano soddisfatte per l'intervento le dotazioni minime di standard richieste dall'UTOE e previa approvazione tramite conferenza dei servizi delle competenti Direzioni dell'eventuale declassamento dell'edificato di interesse storico e fatto salvo pareri ed autorizzazioni previste per legge.

L'area della scheda norma è sommariamente indicata nell'estratto fotografico di seguito riportato

Scheda norma 27.9 Area via Fra Mansueto (ex villaggio case popolari)



La proposta di variante

Scheda norma 27.8 S. Giusto – S. Marco

La scheda norma si articola in due comparti per una superficie complessiva (stimata) di circa mq. 38.600. Il Comparto 1 interessa la quasi totalità dell'area (di proprietà delle ferrovie) ed è destinato ad interventi prevalentemente di tipo privato, al recupero di aree a standard e alla realizzazione di un collegamento viario, pedonale e ciclabile che consenta di migliorare i collegamenti interni tra i due quartieri. Il Comparto 2, su area prevalentemente di proprietà comunale, riguarda invece la realizzazione di un edificio condominiale destinato all'edilizia residenziale economica e popolare che può svolgere anche la funzione di edificio volano per i successivi interventi di sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti del villaggio) previsti dalla scheda norma 27.9 di via Fra Mansueto.

Il primo comparto si suddivide a sua volta in due unità minime di intervento (UMI A e B non prescrittive), nella prima la zona di concentrazione volumetrica (Zcv) si attesta sull'angolo tra la via

dei Cappuccini e il prolungamento della via S. Agostino, la destinazione prevalente è quella residenziale, nella seconda unità minima di intervento, sono state individuate due zone di trasformazione (Zcv) una che interessa parzialmente l'attuale parcheggio, dove potrebbe trovare collocazione un edificio anche di una certa altezza, senza per altro interferire con il cono di volo e lo skyline della città, con destinazione residenziale e/o turistico-ricettiva, l'altra Zcv, riguarda l'area su via A. da Morrone impegnata da un edificio di scadente qualità, utilizzato come supermercato, per la quale si prevede un intervento di sostituzione edilizia, da destinare in massima parte alla medesima funzione commerciale, molto utile per il quartiere, dotandola anche di un adeguato parcheggio di relazione e in misura minore a residenza.

Le Zcv sono state individuate nelle UMI nelle parti contigue all'edificio esistente, attestati sulle via dei Cappuccini e A. da Morrone. Le restanti parti delle aree delle due UMI (oltre il 60%) per una superficie complessiva stimata di circa mq. 24.170, sono destinate a standard (verde e parcheggi pubblici) e alla realizzazione dei collegamenti viario e ciclo-pedonali tra i due quartieri.

La superficie utile lorda (Sul) complessiva prevista per il comparto è di mq. 8.000.

Il Comparto 2 è un lotto di circa mq.1.100/1.200, di proprietà prevalentemente comunale, posto sulla via A. da Morrone, in parte già edificabile con destinazione a servizi pubblici e/o privati (ambito SQ2) e in parte destinato ad ambito residenziale. Su questo lotto la scheda prevede, in variante al regolamento urbanistico, la realizzazione di un edificio condominiale residenziale di quattro piani fuori terra in aderenza e in linea con l'edificio esistente posto alla sua sinistra sulla via da Morrone.

La superficie utile lorda (Sul) complessiva prevista per il comparto 2 è di mq. 2.100.

Scheda norma 27.9 via Fra Mansueto

La scheda prevede per il villaggio delle case popolari di via Fra Mansueto e di via S. Benedetto un intervento di riqualificazione urbana di iniziativa pubblica attraverso la redazione di un masterplan che prevede progressivi interventi di sostituzione edilizia del tutto simile a quello già posto in essere dalla Amministrazione Comunale per il villaggio delle case popolari in S. Ermete.

La scheda prevede la realizzazione di nuovi edifici condominiali di 4/5 piani fuori terra con possibilità al piano terra di realizzare anche su piloti i posti auto e ciò per favorire un minore impegno di suolo a favore di spazi condominiali a verde. La superficie utile lorda complessiva prevista dalla scheda è mq. 14.200, che consente un incremento del numero degli alloggi rispetto a quello attuale, così da soddisfare in parte la domanda del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica (uno degli obiettivi perseguiti dalla Amministrazione Comunale con la variante). I nuovi

edifici inoltre rispondono alla esigenza di avere una migliore qualità edilizia ed una più efficiente tipologia costruttiva ai fini del risparmio energetico e del comfort per chi vi abita.

La scheda prevede altresì di ridisegnare gli spazi esterni pubblici a verde e a parcheggio a favore di una migliore fruizione ed integrazione con il resto del quartiere, in particolare sulla via Quarantola prevede la demolizione degli edifici esistenti, per altro in parte ricadenti in zona di pericolosità idraulica PI4, a favore della creazione di uno spazio da destinare a verde pubblico, collegato con la bella area dell'ex convento dei frati cappuccini e le aree a verde pubblico della scheda norma 27.8. e a posti auto pubblici, consentendo così un alleggerimento di quelli attualmente collocati lungo la via e una migliore percorrenza.

Standard Urbanistici

Il Piano Strutturale stabilisce per la UTOE 27 S. Giusto – S. Marco la dotazione di standard urbanistici di 18 mq/ab, attualmente le previsioni del regolamento urbanistico in rapporto alla popolazione presente e agli ulteriori abitanti insediabili (al 31.12.2013) danno una dotazione di standard urbanistici di circa 18,5 mq/ab¹.

Le due schede norma, per effetto dell'incremento del carico urbanistico introdotto con la variante rispetto alle vigenti previsioni del regolamento urbanistico producono un ulteriore fabbisogno di standard urbanistici stimato in mq. 7.200, corrispondente a circa n. 396 nuovi abitanti insediabili, di cui mq. 6.350 della scheda norma 27.8 e mq. 850 della scheda norma 27.9.

L'insieme delle previsioni di aree pubbliche, detratta la quota destinata alla viabilità, da destinare a standard urbanistici (verde e parcheggi pubblici) delle due schede norma, corrisponde a circa mq. 18.000, che soddisfa ampiamente il fabbisogno richiesto dall'incremento del carico urbanistico prodotto dalle due schede norma e contribuisce a migliorare il dato complessivo delle previsioni di standard per l'UTOE (portando il dato da 18,5 mq/ab a 19,9 mq/ab).

Infine si richiama che la legge finanziaria del 2008, art. 1 commi 258 e 259 2008 – L.24.12.2007 n.244 ha assimilato l'edilizia residenziale pubblica (sociale) a standard urbanistico.

La proposta di variante per il gioco consapevole e la prevenzione della ludopatia

In attesa anche di definire la materia eventualmente con un regolamento specifico o con una modifica allo stesso regolamento del commercio, l'Amministrazione Comunale in questa fase, in applicazione dell'art. 4 della L.R. 57/13, con il fine di perseguire l'obiettivo di tutela e della

¹ Da una verifica del quadro conoscitivo del regolamento urbanistico la stima delle previsioni attuali di aree a standard della UTOE 27 è di mq. 144.870, la stima degli abitanti (presenti + insediabili al 31.12.2013) è di n. 7.780. Per il calcolo degli abitanti insediabili il valore di riferimento è 80 mc/ab.

prevenzione della ludopatia, introduce all'art. 04.13 delle norme tecniche di attuazione del regolamento urbanistico un comma aggiuntivo che richiama integralmente l'articolo della legge regionale e le relative definizioni di "sala da gioco" e "spazi per il gioco".

Con la norma viene allegata anche una specifica cartografia che individua ad oggi lo stato di fatto dei luoghi sensibili e il raggio minimo della distanza dai medesimi di ml. 500 stabiliti dalla legge regionale.

Stante che lo stato di fatto dei luoghi sensibili rilevato ad oggi, in base alle previsioni ammesse dal vigente regolamento urbanistico e varianti successive, può avere nel tempo delle modifiche, la cartografia con la loro individuazione ha solo un carattere di ricognizione e potrà essere rettificata e aggiornata in conformità alla nuova norma urbanistica, per effetto delle variazioni dei luoghi sensibili senza che questa costituisca variante urbanistica.

Nuove disposizioni di legge nazionale e/o regionali in contrasto con la norme del regolamento urbanistico sono automaticamente recepite senza che ciò costituisca variante urbanistica.

Il Progettista
Arch. Gabriele Berti