



COMUNE DI PISA

DIREZIONE **URBANISTICA** - EDILIZIA PRIVATA –
SUAP ATTIVITA' PRODUTTIVE – MOBILITA'

Urbanistica
Palazzo Pretorio – Vicolo del Moro, 256125 Pisa

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

AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
- PER LA DEFINIZIONE DELLE SCHEDE NORMA RELATIVE AL RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE URBANA DELL' AREA DISMESSA DELLE FERROVIE E DEL VILLAGGIO DELLE CASE POPOLARI DI VIA FRA MANSUETO POSTE NEL QUARTIERE DI SAN. GIUSTO-SAN. MARCO;
- PER L'APPROVAZIONE DELLA NORMA 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

L'Amministrazione Comunale, ai sensi della L.R 5/95, ha redatto ed approvato, alla fine degli anni novanta, il Piano Strutturale con delibera del Consiglio Comunale n.103 del 02.10.1998 pubblicata sul B.U.R.T del 05.01.1999. Successivamente, in conformità al suddetto atto della pianificazione territoriale, l'Amministrazione Comunale ha approvato, ai sensi della medesima legge regionale, il Regolamento Urbanistico con delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 28.07.2001, pubblicata sul B.U.R.T del 27.12.2001.

Il Piano Strutturale

Il Piano Strutturale, redatto dall'Amministrazione Comunale, ha suddiviso, il territorio comunale, non ricompreso nel Parco Naturale, in n. 40 unità territoriali organiche elementari (UTOE) e in macrozone così definite:

- *sistema insediativo* (aree in massima parte urbanizzate), suddiviso a sua volta in sub-sistemi a seconda della destinazione d'uso prevalente (residenziale, servizi ...);
- *sistema ambientale*, suddiviso a sua volta in sub-sistemi (agricolo, parchi ...);
- *sistema infrastrutturale* (aeroporto, ferrovia, direttrici viarie principali).

Il Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico, in riferimento ai diversi sistemi individuati dal PS (insediativo-funzionale, infrastrutturale, ambientale) ha predisposto un progetto di qualificazione urbana complessiva, focalizzato in particolare su gli insediamenti d'interesse culturale e sulla qualità degli spazi scoperti.

In applicazione delle disposizioni del Piano Strutturale, il regolamento urbanistico affronta sistematicamente il tema delle trasformazioni fisiche ammesse, operando un'attenta classificazione dei tessuti edificati e delle unità di spazio presenti nell'intero territorio comunale. In particolare sono stati e sono criteri guida dello strumento urbanistico:

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

Il Regolamento Urbanistico, ha disciplinato il territorio non ricompreso nel Parco Naturale distinguendo quello extraurbano (prevalentemente agricolo) da quello urbano, e ha applicato a ciascuno di essi specifiche normative, derivate da analisi, svolte in fase di studio, relative alle trasformazioni fisiche ammissibili.

Il Regolamento Urbanistico ha poi subordinato tutte le trasformazioni che implicano un riferimento progettuale ed un coordinamento degli interventi più ampio della singola unità di spazio, (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 al rilascio di un titolo abilitativo convenzionato.

In molti casi al fine di orientare la formazione dei piani attuativi e di regolare le modalità di convenzionamento degli interventi, il Regolamento Urbanistico si è 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.

Le aree Ferroviarie

Con il Piano Strutturale, approvato nel 1998, l'Amministrazione Comunale aveva indicato tra gli obiettivi quello di procedere al recupero urbano delle aree che le Società del Gruppo Ferrovie, non ritenendole più funzionali all'esercizio della loro attività, stavano via via dismettendo lasciandole in uno stato di abbandono e di degrado.

Tra queste aree vi sono quelle poste a sud della stazione, nel quartiere di S. Giusto-S. Marco, comprese tra i fasci dei binari e l'edificato di via Quarantola e di via A. da Morrone. Per tale ragione il Piano Strutturale le aveva inserite in massima parte nel sistema residenziale, demandando al successivo regolamento urbanistico di individuare le modalità del loro recupero urbanistico e di intervento edilizio.

Nel 2011 l'Amministrazione Comunale nell'accordo di programma sottoscritto nel 2011 con la Società del Gruppo Ferrovie per la realizzazione del collegamento Stazione-Aeroporto denominato People Mover, aveva indicato la possibilità, in alternativa alla acquisizione a titolo oneroso delle aree necessarie alla realizzazione del collegamento, quello della trasformazione e valorizzazione urbana delle aree ferroviarie (compreso quelle prima citate) in linea con gli obiettivi già espressi nel Piano Strutturale approvato nel 1998 e tutt'ora vigente.

Il villaggio delle case popolari di via Fra Mansueto

Nel 2009 l'Amministrazione Comunale ha proceduto ad approvare una variante urbanistica, delibera di C.C. n. 73 del 11.12.2009, a seguito della decadenza (perdita di efficacia) delle previsioni del regolamento urbanistico delle aree interessate dalle schede norma non attuate.

Con la variante approvata sono state introdotte alcune nuove schede per il recupero di aree già in parte edificate od occupate da strutture dismesse che presentavano forti segni di degrado urbano o che sulle quali vi era l'obiettivo di un intervento complessivo di riqualificazione urbana e del loro riutilizzo (migliore compatibilità e qualità urbana dell'insediamento in cui sono collocate).

In particolare l'Amministrazione Comunale, favorita dalla disponibilità di fondi regionali per l'edilizia pubblica, ha approvato con la variante la scheda norma 30.3 "S. Ermete-Via Emilia-Via Socci" finalizzata al recupero urbano dell'ex villaggio delle case popolari di S. Ermete. Ad oggi l'intervento previsto dalla scheda è in corso.

Con questa operazione l'Amministrazione Comunale ha inteso dare avvio ad una serie di interventi sul territorio di ristrutturazione e riqualificazione urbana di aree e di insediamenti non recenti di origine pubblica, che tenuto conto dello stato di conservazione, dei costi di

manutenzione degli edifici esistenti, consentano di raggiungere migliori qualità ambientali e prestazioni energetiche degli edifici e di rispondere alla domanda del fabbisogno di edilizia popolare, evitando di ricorrere a nuove aree nell'ottica ormai consolidata del riuso degli spazi già trasformati e per un risparmio del consumo di suolo.

Questa scelta è stata ulteriormente confermata nella variante, approvata con delibera di C.C. n.11 del 04.04.2013, finalizzata alla ridefinizione delle destinazioni di aree di proprietà pubblica e di interesse pubblico, la quale ha introdotto nell'art. 1.2.1.1 delle norme del regolamento urbanistico 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 del villaggio delle case popolari di via Fra Mansueto rientra tra questo tipo di interventi, per i quali è possibile proporre di procedere ad un suo recupero e miglioramento in ordine alla qualità insediativa e funzionalità nell'ambito dell'assetto urbano complessivo del quartiere.

La proposta di variante per l'area ferroviaria dismessa e per l'area di via Fra Mansueto

Il quartiere di S. Giusto e di S. Marco (UTOE 27), come è noto, è un territorio racchiuso su tutti i lati da importanti infrastrutture, a nord ad est e ad ovest dalla stazione e dalle principali linee ferroviarie, a sud dalla superstrada e dall'aeroporto (interessato dal veloce e consistente sviluppo di questi ultimi anni) e carente di adeguati collegamenti viari con il resto della città. Il quartiere ha pertanto la necessità di recuperare una condizione urbana che consenta ai residenti e alle attività presenti una migliore vivibilità e funzionalità.

Nell'ambito del raggiungimento, anche se solo parziale, di questo obiettivo l'Amministrazione Comunale si propone di approvare, in variante al regolamento urbanistico, due nuove schede norma che interessano le due ampie aree poste nel quartiere e sopra richiamate. La prima quella ferroviaria a sud della stazione, confinate con i fasci dei binari e l'edificato residenziale di via Quarantola e di via A. da Morrone, dismessa e in stato di abbandono, la seconda costituita dal villaggio di case popolari e da

alcune aree circostanti, in tutto simile e in continuità al caso (scheda norma 30.3) del quartiere di S. Ermete, collocato nella adiacente UTOE e anch'esso caratterizzato dalla necessità di una rigenerazione urbana e sociale.

Ambedue le aree, oggetto della variante, fanno parte del sistema insediativo residenziale del Piano Strutturale.

Le due aree rispondono altresì all'obiettivo perseguito dalla Amministrazione Comunale di operare, per raggiungere gli scopi prefissati, recuperando gli spazi già trasformati, evitando così impropri consumi di nuovo suolo.

L'Amministrazione Comunale, in accordo con l'APES, intende inoltre concorrere per accedere, per la realizzazione degli interventi in oggetto, ai finanziamenti che la Regione Toscana vuole mettere a disposizione nell'ambito del Programma Operativo Regionale per il Fondo Europeo di Sviluppo Regionale (POR FESR 2014-2020) in corso di predisposizione. Tali finanziamenti sono finalizzati sia all'attuazione di progetti di edilizia sociale e sia realizzazione delle opere di urbanizzazione e di standard per i quartieri interessati.

Il Regolamento Urbanistico in conformità al Piano Strutturale ha destinato la prima area in massima parte ad ambito ferroviario e relativi servizi complementari (compreso quello dell'attuale parcheggio di via da Morrone dotato di circa n. 230 posti auto) e in misura minore ad ambito a servizi SQ1 (dove attualmente è insediato un supermercato di quartiere) e la seconda 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.

La prima area, quella ferroviaria, interessata dalla variante ha una estensione territoriale di circa mq. 35.000 e la superficie edificata complessiva è di circa mq. 6.980 per un volume di circa mc. 42.000.

A questa area è possibile aggiungere un piccolo lotto di mq. 1.000/1.100 circa di proprietà prevalentemente comunale posto in adiacenza, prospiciente la via A. da Morrone ad oggi destinato in massima parte ad ambito SQ2 (lotti edificabili per servizi pubblici e privati).



Il perimetro delle aree oggetto della variante riportato in rosso sull'estratto fotografico è solo indicativo, quello effettivo sarà definito in sede di redazione della scheda norma

La scheda norma che la variante propone per questa area dovrà mirare:

- al recupero edilizio delle aree dismesse dalle Società del gruppo delle ferrovie circostanti la zona a sud della stazione (via Quarantola e via A. da Morrone) con una idonea e sostenibile nuova edificazione di qualità integrata con il quartiere e per una migliore percezione dell'immagine di ingresso alla città per chi vi accede con il treno;
- a incrementare la dotazione di posti auto (pubblici e privati) e di verde a disposizione dei residenti e delle attività presenti nel quartiere;
- a migliorare il sistema dei collegamenti carrabili, pedonali e ciclabili interni al quartiere, parzialmente interessati, almeno fino a quando non sarà realizzato il collegamento stazione-aeroporto "People Mover", anche da un traffico di attraversamento del quartiere e da un utilizzo improprio degli spazi di sosta disponibili;
- a favorire il mantenimento delle attività commerciali presenti (supermercato di quartiere) con una migliore dotazione di spazi per il parcheggio e per l'accesso oltre che una migliore qualità edilizia.

Con la predisposizione della scheda norma dovrà altresì essere valutata l'attuale funzione svolta dal parcheggio esistente (circa n. 230 posti auto impegnati in buona parte da chi

lascia l'auto per andare prendere il treno), per verificare se deve essere confermata e in quale misura (stante le trasformazioni in corso a nord della stazione, denominate la "Sesta Porta", per la realizzazione del terminal autobus e dei parcheggi).

Per il dimensionamento (escluso gli eventuali edifici da destinarsi a parcheggi silos pubblici e/o privati) della scheda si dovrà fare riferimento alla superficie totale lorda esistente, evitando nella proposta di discostarsi da essa in modo significativo.

Nella scheda norma potrà essere introdotta la previsione di destinare parte dell'edificazione a residenza e/o parcheggi per l'edilizia economica e popolare e/o per l'affitto concordato.

Tale previsione, se introdotta, potrà essere ammessa anche in aggiunta alla potenzialità edificatoria che la scheda norma riterrebbe di poter consentire e potrà essere coordinata e/o vincolata alle previsioni e agli interventi ammessi per l'altra scheda norma, oggetto della variante, quella del villaggio delle case popolari di via Fra Mansueto.

La seconda area, il villaggio delle case popolari di via Fra Mansueto, ha una estensione territoriale di circa mq. 26.000 e la superficie edificata complessiva è di circa mq. 12.800 per un volume di circa mc. 46.000. Il villaggio è composto da n. 216 alloggi, per una superficie media lorda (comprensiva degli spazi accessori e condominiali) per alloggio stimata di mq 60 circa.

L'area comprende anche due aree destinate a parcheggio dal regolamento urbanistico



Il perimetro delle aree oggetto della variante riportato in rosso sull'estratto fotografico è solo indicativo, quello effettivo sarà definito in sede di redazione della scheda norma

La scheda norma che la variante propone per questa area dovrà mirare:

- a favorire gli interventi di sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) che consentano anche un incremento (da definire) del numero degli alloggi complessivo rispetto a quello esistente, fermo restando la contestuale realizzazione di aree a standard (verde e parcheggio) necessarie a sostenere l'eventuale incremento del carico urbanistico;
- a migliorare la qualità edilizia e la tipologia degli alloggi anche in termini di prestazione energetiche;
- a riqualificare gli spazi pubblici (verde e parcheggi) integrandoli con il quartiere e riducendo la loro frammentazione che ne ha favorito un utilizzo "esclusivo" anche con l'occupazione di elementi di arredo finalizzati all'uso privato;

Nella scheda si dovranno introdurre le prescrizioni in ordine all'impianto planimetrico per rispettare l'orditura viaria principale esistente che si collega con il quartiere e per individuare percorsi pedonali e ciclabili che favoriscano il collegamento delle diverse aree (verde, impianti sportivi, servizi ...) pubbliche e/o di interesse pubblico presenti nel quartiere.

Nella scheda potrà anche essere richiamato, con specifiche indicazioni e/o prescrizioni, il mantenimento o la riproposizione di elementi, allineamenti e di assetti planimetrici presenti dell'attuale villaggio (a titolo esemplificativo alberature esistenti, viabilità, collocazione e tipologia degli edifici)

La scheda norma potrà contenere previsioni vincolate alla attuazione di interventi per l'edilizia pubblica di cui alla scheda norma delle aree ferroviarie secondo modalità da individuare.

Inoltre, non essendo la totalità delle abitazioni presenti nel villaggio di proprietà comunale, la scheda norma dovrà riportare o comunque contenere le modalità e le condizioni da proporre, per questi casi, ai soggetti interessati per rendere fattibili gli interventi previsti.

Fermo restando che per le aree non di proprietà comunale potrà essere avviata, ai sensi di legge, la procedura per gli eventuali espropri, fermo restando quanto sopra riportato in merito agli alloggi di altre proprietà presenti, contestualmente alla predisposizione della scheda norma in variante, potrà essere comunque sempre dato corso agli interventi sull'edificato del villaggio delle case popolari di via Fra Mansueto che siano già conformi al vigente regolamento 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 prevenzione della ludopatia, intende procedere nell'ambito della pianificazione ad inserire una norma di carattere urbanistico alla quale potrà anche essere allegata una specifica cartografia che individui ad oggi lo stato di fatto dei luoghi sensibili e il raggio minimo della distanza dai medesimi di ml. 500 stabiliti dalla legge regionale. L'Amministrazione Comunale potrà inoltre introdurre con la norma, ulteriori luoghi sensibili, motivandone la ragione, così come consente il secondo comma dell'art. 4 della legge.

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.

Il Dirigente

Dott. Arch. Dario Franchini