



COMUNE DI PISA

L.R. n.1/2005 - art. 15– adozione di variante al Regolamento Urbanistico finalizzata alla ridefinizione delle destinazioni di aree pubbliche e di interesse pubblico, alla individuazione di nuove attrezzature per la mobilità ed all’adeguamento delle N.T.A.

RELAZIONE E CERTIFICAZIONE DEL  
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

### **Il piano strutturale**

Piano Strutturale del Comune di Pisa è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.103 del 02.10.1998; notizia dell’avvenuta approvazione è stata data con pubblicazione sul B.U.R.T del 05.01.1999.

Il Piano Strutturale nel tempo è stato oggetto di varianti principalmente finalizzate a:

- definire una nuova disciplina di Calambrone, per incrementare la presenza residenziale allo scopo di mantenere un presidio stabile di abitanti nella zona, contro una destinazione quasi esclusivamente rivolta alla ricettività ed ai servizi;
- attuare quanto previsto nell’intesa sottoscritta presso la Presidenza del Consiglio, conseguente la scoperta della navi antiche e la realizzazione del Museo delle Navi, relativa ad un generale riassetto delle funzioni presenti nel centro storico ed il successivo Accordo di Programma tra Comune, Ministero della Difesa ed Agenzia del Demanio per la realizzazione di una nuova caserma in località Ospedaletto ed il recupero per altre destinazioni delle strutture militari esistenti;
- riorganizzare le destinazioni di una porzione dell’area produttiva di Porta a Mare, a seguito di un accordo con la Fabbrica Pisana della Saint Gobain, allo scopo di creare le condizioni più favorevoli al mantenimento dell’attività produttiva e del livello occupazionale e ad una riorganizzazione e potenziamento dello stabilimento;
- consentire la realizzazione del nuovo Dipartimento di Chimica dell’Università di Pisa in zona adiacente al polo del CNR ed agli alloggi per studenti realizzati nel comune di San Giuliano Terme in area prossima al nuovo insediamento;
- realizzare un collegamento ad alta frequenza tra l’aeroporto Galilei ed i parcheggi scambiatori di Pisa Sud con la stazione ferroviaria ed il terminal dei bus urbani;

### **Il regolamento urbanistico**

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 28.07.2001, la pubblicazione è avvenuta sul B.U.R.T del 27.12.2001;

Oltre alle varianti conseguenti o contestali alle varianti al Piano Strutturale sopra ricordate, il Regolamento Urbanistico è stato oggetto di varianti di dettaglio, per lo più collegate all'approvazione di piani attuativi, ed infine una variante di revisione ed aggiornamento delle Norme Tecniche di Attuazione (2008-2009) ed una variante approvata nel dicembre 2009 conseguente ad una verifica sulle aree di trasformazione non attuate e l'inserimento di nuove schede norma per la disciplina di altre aree, in genere già edificate od occupate da strutture dismesse, fatiscenti o incompatibili.

Quest'ultima comprendeva anche alcune aree di proprietà pubblica (Comune di Pisa e Provincia di Pisa).

### **La variante in oggetto**

La proposta di variante in oggetto è relativa ad una serie di aree, in genere già disciplinate dal vigente Regolamento Urbanistico ed in molti casi già impegnate da strutture ed edifici esistenti. La variante non si propone la modifica del complessivo assetto urbano del territorio, ma le trasformazioni proposte tendono ad una diversa disciplina delle aree di proprietà pubblica non necessarie per l'esercizio delle funzioni di competenza degli enti, anche per favorire una loro possibile alienazione.

Nella redazione della proposta si è tenuto conto della opportunità di rivedere anche alcune delle previsioni già esistenti, in genere con alleggerimenti del carico insediativo previsto e con l'obiettivo di assicurare anche nuove potenzialità per l'intervento residenziale pubblico, allo scopo di poter contare su aree nelle quali utilizzare possibili finanziamenti allo scopo dedicati.

La variante è inoltre finalizzata alla costituzione di vincoli di carattere espropriativo, necessari per la realizzazione di una serie di interventi di riassetto viario, nonché per l'individuazione di nuovi spazi di parcheggio a servizio sia del centro storico che delle periferie. In questo caso si sono voluti individuare anche edifici specialistici presenti nel centro storico, di recente costruzione e privi di valore architettonico, in maniera di regolamentare e vincolare la loro destinazione d'uso in caso di dismissione dalle funzioni attuali.

Si è inoltre colta l'occasione per integrare le Norme Tecniche di Attuazione con le interpretazioni rese necessarie dalla loro pratica applicazione, in genere ufficializzate nel corso del tempo con specifiche determinazioni dirigenziali, come previsto dalle norme stesse.

In molte delle aree di variante le trasformazioni non modificano o non incidono sui parametri urbanistici, anzi, in alcuni casi vi è una riduzione del carico urbanistico e/o una loro trasformazione in aree a standard; altre previsioni della variante riguardano semplici assestamenti normativi finalizzati a rendere fattibili gli interventi oppure sono relative a inversioni delle previsioni cartografiche fra aree contigue per una migliore rispondenza al disegno urbano del contesto circostante.

Nelle aree di proprietà della Amministrazione comunale è prevista la realizzazione di interventi per l'edilizia residenziale pubblica (sovvenzionata e

convenzionata) o la valorizzazione del patrimonio finalizzata alla vendita tramite bando pubblico. Si tratta di aree per la maggior parte con destinazione d'uso residenziale, di modesta entità, fatta salva l'area di via di Gello, già disciplinata dalla scheda 10.5 del Regolamento Urbanistico vigente, per la quale è peraltro prevista una riduzione della potenzialità edificatoria.

Le aree che si distinguono per dimensione e per rilevanza dell'intervento riguardano: il Parco centrale a Cisanello (scheda norma 7.5), il complesso ospedaliero al Calambrone, ex clinica ortopedica e la struttura sanitaria sempre al Calambrone della Stella Maris.

Nel primo caso si tratta di una modifica ad una previsione urbanistica già in essere (approvata) finalizzata alla realizzazione di un grande parco urbano (di iniziativa pubblica) nel centro del territorio di Cisanello e della nuova struttura sanitaria della Stella Maris, che avendo stretti rapporti operativi e funzionali con l'Ospedale ha la necessità di trasferirsi dal Calambrone a Cisanello. Tale modifica prevede fra l'altro una consistente riduzione delle potenzialità edificatorie della scheda vigente (da mq. 55.000 a mq.33.000 di superficie utile lorda).

Le altre due trasformazioni, sia quella inerente la ex clinica ospedaliera al Calambrone sia quella parziale dell'area di attuale insediamento della Stella Maris nella quale permarrà una parte della struttura sanitaria, sono finalizzate al recupero di risorse per il finanziamento del nuovo ospedale a Cisanello (come previsto dall'Accordo di Programma secondo il quale la Regione Toscana anticipa le risorse necessarie e l'Azienda Ospedaliera concorre a rimborsarne una parte con la vendita del patrimonio non più necessario alle funzioni ospedaliere) e della nuova struttura sanitaria della Fondazione Stella Maris a Cisanello (scheda norma 7.5). Tali trasformazioni sono vincolate al soddisfacimento delle dotazioni di standard sulla base degli interventi e delle destinazioni d'uso che si andranno ad attuare.

Con riferimento agli standard, per i due interventi di Calambrone (ex Clinica Ospedaliera, porzione della struttura della Fondazione Stella Maris), le trasformazioni e le destinazioni d'uso ammesse e possibili, come sopra richiamato, sono vincolate in primo luogo alla verifica e al reperimento, all'interno delle aree interessate dall'intervento, delle quantità di superfici a standard previste per l'UTOE. In secondo luogo, ove tali superfici non siano realizzabili all'interno delle aree di intervento, dovrà provvedersi alla conseguente riduzione del carico urbanistico per allinearlo con le quantità di standard richiesti e realizzabili.

Per le altre aree la variante soddisfa le previsioni di aree a standard richieste dalle singole UTOE ed in molti casi la nuova previsione genera un loro incremento, a vantaggio del bilancio complessivo delle UTOE.

La previsione di ampliamento o di nuova realizzazione di aree da destinare a parcheggio comprende vari interventi; tra i più significativi l'ampliamento del parcheggio di via Cammeo, che raggiungerà una dotazione complessiva di 1.050 posti, l'ampliamento del parcheggio al quale si accede da via Andrea Pisano, la cui dotazione complessiva sarà di 550 posti, e la previsione di un'area di parcheggio di 175 posti, confinante con il parcheggio scambiatore di via Paparelli (679 posti auto).

La variante riporta anche un aggiornamento del piano delle piste ciclabili, progettato sulla base dell'esperienza di quelle già realizzate, in genere con un adeguamento dei percorsi che ne adegua la razionalità e la fatibilità.

La sintesi delle previsioni della variante e delle loro caratteristiche principali è dettagliata nella tabella allegata al Documento Preliminare redatto ai sensi dell'art. 23 della Legge Regione Toscana n. 10/2010, pubblicata sul sito del Comune di Pisa all'indirizzo:

<http://www.comune.pisa.it/urbanistica/pdf/variante-opere-pubbliche/avvio-procedimento/VAS-all2.pdf>

### **Certificazione**

I contenuti della variante sono stati oggetto di confronto con gli altri strumenti della pianificazione, rispetto ai quali non sono stati ravvisati elementi di conflitto o contrasto.

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

Il Responsabile del Procedimento  
arch. Gabriele Berti

