



COMUNE DI PISA
DIREZIONE URBANISTICA

VARIANTE PARZIALE AL PIANO STRUTTURALE FINALIZZATA ALLO SVILUPPO
TERRITORIALE E AL CONSOLIDAMENTO E RIORGANIZZAZIONE FUNZIONALE DELLE
UTOE N. 17, 36 ,39 ,40.
(Titolo II, Capo II, L.R. 3 gennaio 2005, n. 1)

Schede
UTOE n. 17, 36, 39, 40

(sottolineate le parti aggiunte in sede di adozione, in grassetto sottolineato le parti aggiunte a seguito dell'accoglimento di osservazioni.)

c.8

Luglio 2006

UTOE N° 17 AURELIA NORD – LE CASCINE Sup. tot. mq 1.484.447

Processo di formazione e connotati attuali: Strutturatasi come area agricola su un razionale sistema di bonifica iniziato intorno l'anno 1000 e coinvolgente tutti i territori a nord-est dell'Arno, quest'area ha mantenuto pressoché inalterate le sue caratteristiche ambientali peculiari sino ai giorni nostri.

Delimitata a sud dal Viale delle Cascine e spaccata in due dall'Aurelia, ha visto negli ultimi 50 anni la nascita, nella parte ad est dell'Aurelia, di attività completamente avulse dal contesto.

In modo particolare, l'introduzione d'attività specialistiche per la produzione di beni e servizi, è stato il fattore che ne ha influenzato negativamente il carattere.

L'area è inserita in classe di pericolosità geomorfologica 3b (media) , idraulica 3 (media) e idrogeologica 1 (irrilevante). (Ai sensi del PTC, del PIT e del PAI):

Invarianti strutturali: Sistema della bonifica storica, le infrastrutture e l'orditura campestre presenti nel Catasto Leopoldino, Fiume Morto, il Viale delle Cascine. L'edificato di carattere storico. Ex Stazione ferroviaria Reale.

Vincoli e condizioni ambientali: Fascia di rispetto di 10 m dal piede esterno dell'argine su entrambi i lati del Fosso Grande, del Fosso delle Cavalle, della Fossa Diritta e del Fiume Morto.

Per gli insediamenti esistenti e per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive il preventivo completamento del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di San Jacopo.

Per gli interventi di trasformazione si prescrive di commisurare l'eventuale incremento di carico urbanistico alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di San Jacopo, tenendo presente il contemporaneo utilizzo dello stesso da parte del Comune di San Giuliano Terme, o comunque di condizionare l'insediamento di un carico urbanistico eccedente le potenzialità dell'impianto di depurazione esistente all'adeguamento dimensionale dell'impianto o comunque al soddisfacimento del fabbisogno.

Si prescrive il progressivo trasferimento delle aziende che comportano emissioni inquinanti o sonore e delle aziende insalubri di classe I a distanza dai centri abitati, e comunque in aree tali per cui i fenomeni di trasporto degli inquinanti in atmosfera non comportino la ricaduta degli stessi sui centri abitati; si prescrive la non ammissibilità di nuove aziende a rischio di incidente rilevante, insalubri di classe I, o che comportano emissioni in atmosfera, nell'ambito di questa utoe.

Per le nuove previsioni, da inquadrare in Piani Attuativi, si prescrive il rispetto di quote minime obbligatorie di + 2.2 m s.l.m. per i nuovi fabbricati e di +2.0 m s.l.m. per i piazzali, viabilità e aree di manovra interne.

Le nuove linee idrauliche delle acque meteoriche dovranno essere allacciate alla rete di bonifica a scolo meccanico (sottobacino del Campaldo). Eventuali interventi che prevedano volumi interrati o seminterrati dovranno conformarsi alle Norme del Regolamento urbanistico (Prescrizioni specifiche per opere sotto il p.c.)

Obiettivi qualitativi e funzionali generali: Conservazione dell'intero sistema agricolo ad alta valenza paesaggistica e riqualificazione, ricostituzione o creazione dei viali alberati. In relazione ad eventuali spostamenti delle attività produttive presenti, si prevede la riqualificazione dell'intero ambito edificato e recupero a fini residenziali e/o turistico/ricettivi in sintonia con le peculiarità ambientali e paesaggistiche dell'intera area.

Gli interventi di riqualificazione non dovranno comportare il mero recupero delle volumetrie esistenti ma prevedere adeguate percentuali di cessione di aree da destinare a standard e di spazi a verde funzionali alla mitigazione dei carichi volumetrici previsti.

In relazione ad interventi di ristrutturazione – riorganizzazione delle attività produttive presenti, si prescrive il perseguimento di obiettivi di mitigazione degli effetti ambientali dei cicli produttivi e dell'impatto paesistico-percettivo con particolare riferimento alla visibilità dei monumenti di Piazza del Duomo.

Obiettivi qualitativi e funzionali locali:

Mantenimento della visuale degli edifici monumentali di Piazza del Duomo dalla via Aurelia.

Ridefinizione e recupero dei "limiti urbani" con specifici interventi che garantiscano un filtro-barriera verde tra città e campagna.

Riorganizzazione della viabilità secondaria esistente da porre a servizio delle attività produttive con alleggerimento del traffico indotto sul viale delle Cascine

Tutela della morfologia e della visuale della viabilità storica (viale delle Cascine, via Aurelia)

Dotazione minima di Standard: 18 mq./ab

UTOE N° 36 VIA EMILIA SUD Sup. tot. mq 1.531.387

Processo di formazione e connotati attuali: Posta a cavallo tra la via Emilia e la ferrovia Pisa – Collesalveti, l'area presenta allo stato attuale un carattere disomogeneo, tipico dell'area periferica; all'uso prevalentemente agricolo si sono andate sovrapponendo due grosse infrastrutture di servizio, l'inceneritore dapprima e successivamente il mercato ortofrutticolo, la cui area è di fatto usata saltuariamente come sede espositiva (feste di partito e manifestazioni fieristiche). Nella parte terminale al confine col comune di Cascina è in atto una previsione del piano regolatore vigente che ha contenuti analoghi alla zona di Ospedaletto (utoe 34).

L'area è inserita in classe di pericolosità geomorfologica 3b (media), idraulica 3 (media) e idrogeologica 1 (irrelevante) con una parte marginale in classe 3 a (media).

E' stata accertata la generalizzata insufficienza dei sistemi di scolo delle acque (a scolo naturale e meccanico) ed in particolare la verifica idraulica, eseguita sul tratto del fosso di Titignano (PI 802, corso d'acqua classificato – Art. 5 Del C.R. 230/94, oggi P.I.T.) ha evidenziato che le sezioni idrauliche sottese al comparto non sono in grado di contenere le piene per tempi di ritorno centennale (Q100) e duecentennale (Q200).

L'attuazione delle previsioni urbanistiche (da inquadrare in Piani Attuativi) previste per l'U.T.O.E deve essere accompagnata da un contestuale intervento di riassetto idraulico del comparto (sia per le acque basse a scolo meccanico che alte a scolo naturale). (Ai sensi del PTC, del PIT e del PAI):

Invarianti strutturali: Il tracciato storico della via Emilia.
Sistema fondiario ed edificato storico esistente.

Vincoli e condizioni ambientali: Fascia di rispetto di 10 m dal piede esterno dell'argine su entrambi i lati del Fosso di Oratoio, del Fosso di Titignano, del Fosso Ceria.

Per gli insediamenti esistenti e per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di Oratoio. Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive di commisurare l'incremento di carico urbanistico alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di Oratoio, tenendo presente il contemporaneo utilizzo dello stesso da parte del Comune di Cascina, o comunque di condizionare l'insediamento di un carico urbanistico eccedente le potenzialità dell'impianto di depurazione esistente all'adeguamento dimensionale dell'impianto o comunque al soddisfacimento del fabbisogno. Recupero energetico dall'impianto di termodistruzione rifiuti. Bonifica dei siti inquinati.

Presenza della fascia di salvaguardia dell'Autorità di Bacino dell'Arno destinata allo scolmatore d'Arno delle Bocchette (Piano Stralcio Rischio Idraulico, 1999).

Per contenere eventuali episodi di ristagno si prescrive il rispetto di quote minime obbligatorie di + 2.4 m s.l.m. per le nuove previsioni edificative e di +2.0 m s.l.m. per i piazzali, viabilità ed aree di manovra interne.

Eventuali interventi che prevedano volumi interrati o seminterrati dovranno conformarsi alle Norme del Regolamento Urbanistico (Prescrizioni specifiche per opere sotto il p.c.).

Obiettivi qualitativi e funzionali generali: Aree di riserva per servizi urbani non centrali e attrezzature speciali (compreso il nuovo stadio comunale) nonché attrezzature produttive: ogni trasformazione dovrà mantenere l'orditura campestre.

Realizzazione di un'area intermodale con stazione e scalo merci a servizio dell'area industriale artigianale e dei servizi urbani.

Prosegue dall'utoe 34 la fascia di salvaguardia di 50-100 m di ampiezza attraverso la zona ad Ovest del Fosso di Oratoio al fine di consentire l'eventuale realizzazione di un canale di laminazione delle piene dell'Arno secondo i progetti di competenza dell'Autorità di Bacino ed un raccordo ferroviario tra la linea Pisa-Firenze e la linea Pisa-Collesalveti.

I tempi di realizzazione e di operatività delle nuove previsioni insediative derivanti da piani attuativi dovranno essere concordati con il gestore del ciclo delle acque.

Obiettivi qualitativi e funzionali locali: Bonifica e riqualificazione delle aree di discarica adiacenti l'inceneritore.

Riqualificazione delle aree ed attrezzature esistenti e ridefinizione dell'area espositiva: prevedere una superficie minima a piantumazione prescritta.

Infrastrutturazione e potenziamento della via Emilia (con la risoluzione dei principali snodi viari) anche con la realizzazione di un nuovo tracciato di servizio all'area distinto dalla via Emilia ed ad essa raccordato tramite rotatorie, preferibilmente connesse con la viabilità di servizio dell'utoe 34.

Il R.U. dovrà subordinare l'attuazione delle previsioni alla preliminare definizione di piani particolareggiati. Nei piani dovrà essere prevista un'accurata progettazione del sistema del verde, di norma esterno alle recinzioni dei lotti edificatori, interposto tra questi e la viabilità e tale da garantire un adeguato inserimento paesaggistico anche in funzione del panorama dai Monti Pisani verso la pianura.

Salvaguardie: Inedificabilità della sconnessione centrale fino a progettazione preliminare del raccordo ferroviario tra la linea Pisa-Firenze e la linea Pisa-Collesalveti e l'eventuale canale di laminazione per le piene dell'Arno.

UTOE N° 39 TIRRENIA Sup. tot. mq 1.571.964

Processo di formazione e connotati attuali: Insediamiento residenziale sviluppatosi, a partire dagli anni '30 di questo secolo, mediante la lottizzazione e vendita di particelle di pineta rese edificabili, da parte di un ente pubblico appositamente costituito (EAT). Gli sviluppi maggiori si sono verificati negli anni '60 e '70. Il risultato è un insediamento-giardino con un reticolo viario ad andamento morbido, con strade di sezione ristretta che disimpegnano edilizia (individuale ed in certa misura condominiale) residenziale ed alberghiera. Si distingue una parte centrale ove si concentrano le attrezzature di servizio, commerciali e ricreative.

L'intero insediamento è circondato dalla pineta litoranea (inclusa nel Parco). Il sistema delle attrezzature per la balneazione, complementare all'insediamento è anch'esso compreso nel Parco naturale. Caratteristica dominante dell'insediamento è la compresenza ancora consistente, ancorché ridotta del sistema vegetazionale nel sistema insediativo. L'accessibilità, in assenza del ripristino della tranvia (indicato dal piano del parco) è in condizioni critica nei giorni di maggiore afflusso estivo.

L'area è inserita in classe di pericolosità geomorfologica 2 (bassa), idraulica 2 (bassa) e idrogeologica 4a (elevata). (Ai sensi del PTC, del PIT e del PAI):

E' stata evidenziata la fragilità del sub-sistema naturale della fascia costiera per quanto attiene la vulnerabilità degli acquiferi.

Le trasformazioni (da inquadrare in Piani Attuativi) saranno corredate di specifiche indagini idrogeologiche di dettaglio che dovranno:

1. verificare le variazioni indotte al sistema degli acquiferi locali dalle trasformazioni previste,
2. valutare il fenomeno dell'ingressione del cuneo salino nelle falde acquifere,
3. garantire la corretta raccolta e depurazione delle acque reflue.

Invarianti strutturali: Il reticolo viario d'impianto; l'edificato ante-guerra; il sistema vegetazionale originale; il sistema dunale esistente.

Tracciato dell'ex tranvia e relativa fascia di rispetto, comprensivo dei manufatti e del sedime pertinenziale, da considerare invariante morfologica e funzionale.

Vincoli e condizioni ambientali: L'intero territorio ricade nella zona di rispetto per la protezione degli acquiferi profondi. Per gli insediamenti esistenti si prescrive il preventivo completamento del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di Tirrenia. Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di Tirrenia. Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive di commisurare l'incremento di carico urbanistico alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di Tirrenia, considerando anche il carico di popolazione fluttuante stagionale, o comunque di condizionare l'insediamento di un carico urbanistico eccedente le potenzialità dell'impianto di depurazione esistente all'adeguamento dimensionale dell'impianto o comunque al soddisfacimento del fabbisogno. Si prescrive la non ammissibilità di nuove aziende a rischio di incidente rilevante, insalubri di classe I, o che comportano emissioni in atmosfera, nell'ambito di questa utoe.

L'intero territorio ricade nella fascia di rispetto degli acquiferi.

Dovrà essere predisposto un sistema di monitoraggio permanente della/e falda/e mediante una rete piezometrica soggetta a periodiche misure dei livelli isofreatici e del chimismo delle acque per valutare le dinamiche di ingressione del cuneo salino nelle falde acquifere.

Eventuali interventi che prevedano volumi interrati o seminterrati dovranno conformarsi alle Norme del Regolamento Urbanistico (Prescrizioni specifiche per opere sotto il p.c.).

Obiettivi qualitativi e funzionali generali: Migliorare il sistema dell'accessibilità all'insediamento attraverso il recupero del sistema tranviario di collegamento; integrare le dotazioni di servizio; incrementare la dotazione di parcheggi; migliorare l'offerta ricettiva in prospettiva di accordi programmatici dell'Ente Parco; salvaguardia, conservazione, ripristino e valorizzazione dell'assetto vegetazionale e del sistema boschivo; definizione di misure di incentivazione mirate all'incremento del sistema boschivo ed alla sostituzione del patrimonio arboreo degradato.

Valutazione preventiva nel R.U. del valore e della vulnerabilità delle aree interessate alle trasformazioni e del patrimonio culturale determinato dagli aspetti urbanistici ed edilizi che caratterizzano Tirrenia

Obiettivi qualitativi e funzionali locali: recuperare e qualificare per utilizzazioni legate al tempo libero l'area pinetata centrale in modo da formare un parco urbano di servizio al quartiere; riorganizzare l'area di ingresso all'insediamento sulla via Pisorno.

Valorizzazione degli spazi pubblici centrali all'UTOE ed in particolare piazza Belvedere e l'asse pedonale tra l'ex stazione e l'arenile.

Attenuazione, con precise misure di mitigazione, anche con sottopasso del viale del Tirreno, dei conflitti tra viabilità litoranea ed insediamento, **previa valutazione dell'impatto paesistico delle opere.**

Salvaguardie: Sospensione dell'efficacia delle previsioni edificatorie del R.U. che determinano incrementi di superficie utile o, in ogni caso, interventi di demolizione e ricostruzione, fatta eccezione per le opere pubbliche, il tutto fino a specifica nuova disciplina da prevedere nella variante del R.U. di adeguamento al Piano Strutturale

La realizzazione di una nuova previsione residenziale a margine del Parco Urbano, nonchè, più in generale, dell'intervento di riqualificazione e completamento dell'edificio circostante la piazza Belvedere è subordinata alla contestuale realizzazione e cessione dell'area destinata a Parco Urbano ed alla sistemazione viaria.

Dotazione minima di Standard: 12mq./ab

La dotazione minima di standard 18 mq./ab. si intende complessiva per le UTOE 38, 39, 40.

UTOE N° 40 CALAMBRONE Sup. tot. mq 482.186

Processo di formazione e connotati attuali: L'insediamento del Calambrone di forma in gran parte negli anni '30 di questo secolo come insieme di grandi complessi edilizi destinati a colonie estive pubbliche ed aziendali. Si sviluppa nel dopoguerra sia con medesimi connotati, sia con l'insediamento di strutture sanitarie pubbliche e private (tra cui per alcuni decenni l'ospedale militare americano. Modeste sono le presenze residenziali e di servizio.

La maglia viaria resta costituita dal viale litoraneo e dai viali di pineta, precedenti l'insediamento, che pertanto non presenta veri e propri connotati urbani.

Il Parco naturale, con una perimetrazione a pelle di leopardo include le colonie storiche lato mare e l'arenile nella propria disciplina, lasciando alla pianificazione comunale le altre.

La vicinanza con la foce di Scolmatore e Calambrone, con l'area industriale di Stagno e con l'area portuale di Livorno determinano una condizione di scadimento della qualità ambientale complessiva che costituisce il principale ostacolo ad una riqualificazione dell'insediamento in senso turistico.

L'area è inserita in classe di pericolosità geomorfologica 2 (bassa), idraulica 2 (bassa) e idrogeologica 4a (elevata). (Ai sensi del PTC, del PIT e del PAI):

E' stata evidenziata la fragilità del sub-sistema naturale della fascia costiera per quanto attiene la vulnerabilità degli acquiferi. Le successive trasformazioni (da inquadrare in Piani Attuativi) saranno corredate di specifiche indagini idrogeologiche di dettaglio che dovranno:

- verificare le variazioni indotte al sistema degli acquiferi locali dalle trasformazioni previste,
- valutare il fenomeno dell'ingressione del cuneo salino nelle falde acquifere,
- garantire la corretta raccolta e depurazione delle acque reflue.

Invarianti strutturali: Le colonie di impianto storico, il sistema dunale e l'area boscata esistente, il tracciato dell'ex tramvia e relativa fascia di rispetto, comprensivo dei manufatti e del sedime pertinenziale, da considerare invariante morfologica e funzionale.

Sono inoltre considerate invarianti strutturali le specifiche funzioni ed i livelli di prestazione riferiti ad ambiti e componenti territoriali così come specificatamente indicati nella tavola c.10 "Statuto del Territorio di Calambrone", che integra ed approfondisce (limitatamente all'UTOE di Calambrone) la carta b3.3. "Elementi dell'identità culturale e di connotazione del paesaggio".

Vincoli e condizioni ambientali: L'intero territorio ricade nella fascia di rispetto degli acquiferi profondi.

Per gli insediamenti esistenti si prescrive il preventivo completamento del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di Tirrenia.

Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di Tirrenia.

Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive di commisurare l'incremento di carico urbanistico alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di Tirrenia, considerando anche il carico di popolazione fluttuante stagionale, o comunque di condizionare l'insediamento di un carico urbanistico eccedente le potenzialità dell'impianto di depurazione esistente all'adeguamento dimensionale dell'impianto o comunque al soddisfacimento del fabbisogno anche con impianti di fitodepurazione.

L'intero territorio ricade nella fascia di rispetto degli acquiferi. Per gli insediamenti esistenti si prescrive il preventivo completamento del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di Tirrenia.

Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario ed il suo allacciamento all'impianto di depurazione di Tirrenia, eventualmente integrato da un sistema locale di fitodepurazione naturale. Dovrà essere predisposto un sistema di monitoraggio permanente della/e falda/e mediante una rete piezometrica soggetta a periodiche misure dei livelli isofreatici e del chimismo delle acque per valutare le dinamiche di ingressione del cuneo salino nelle falde acquifere. Eventuali interventi che prevedano volumi interrati o seminterrati dovranno conformarsi alle Norme del Regolamento Urbanistico (Prescrizioni specifiche per opere sotto il p.c.).

Obiettivi qualitativi e funzionali generali: Riqualificazione ambientale e funzionale dell'intero sistema; Conservazione e ripristino dell'assetto vegetazionale;

Valorizzazione delle attrezzature sanitarie; Sviluppo della ricettività turistica;

Riqualificazione funzionale degli insediamenti anche con l'integrazione dell'offerta per il tempo libero e con le altre realtà del Litorale, tali da garantire un presidio stabile di residenti;

Salvaguardia, conservazione, ripristino e valorizzazione dell'assetto vegetazionale e del sistema boschivo; definizione di misure di incentivazione mirate all'incremento del sistema boschivo ed alla sostituzione del patrimonio arboreo degradato. Coordinamento degli interventi con Ente Parco e Provincia.

Obiettivi qualitativi e funzionali locali: Realizzazione di una centralità locale attraverso il recupero della zona a servizio delle colonie; organizzazione di un sistema di spazi pubblici (centralità locale lineare) connessa ed integrata con gli insediamenti in trasformazione; riqualificazione dell'assetto viario di viale del Tirreno mediante la realizzare di una fascia di rispetto verde (comprensiva di parte della sezione stradale e di parte dell'area destinata ad insediamenti) destinata a percorsi ciclo pedonali, verde alberato (anche con funzione di barriera anti vento) e parcheggi.

Valutazione preventiva nel R.U. del valore e della vulnerabilità delle aree interessate alle trasformazioni e del patrimonio culturale determinato dagli aspetti urbanistici, edilizi ed ambientali.

Le trasformazioni che comportano incremento del carico insediativo sono subordinate alla definizione di piani attuativi con previsione delle percentuali di aree di cessione nonché della partecipazione privata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, necessarie ad ottenere la sostenibilità dell'intervento. Gli incrementi di carico urbanistico potranno essere ammessi solo se finalizzati all'aumento di residenti stabili, garantito da presenza di percentuali adeguate di alloggi di dimensioni e caratteristiche tecniche appropriate (da definire nel RU), di un prezzo di vendita dell'immobile concordato con l'Amministrazione Comunale e comunque concorrenziale rispetto ai valori di mercato e di convenzionamento relativo ai termini di cessione successiva delle unità immobiliari e di realizzazione e cessione degli spazi pubblici.

Gli interventi di nuova realizzazione dovranno attenersi ai principi definiti nella D.G.R.T n.322 del 28 febbraio 2005 "Linee Guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici in Toscana" e comunque dovranno essere rivolti all'applicazione di tecnologie rinnovabili.

Dotazione minima di Standard: 60mq./ab

La dotazione minima di standard 18 mq./ab. si intende complessiva per le UTOE 38, 39, 40.

Nota: Per agevolare la lettura sono evidenziate con sottolineatura le parti aggiunte in sede di adozione della variante ed in grassetto sottolineato le parti aggiunte con emendamento.