



DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 58 del 22/07/2008

Deliberazione in pubblicazione all'Albo Pretorio di questo Comune dal

.....

Presiede il Presidente Del Consiglio MACCIONI TITINA

E' PRESENTE IL SINDACO FILIPPESCHI MARCO

Sono inoltre presenti gli Assessori CASSONE ANTONIO CERRI FABRIZIO CHIOFALO MARIA LUISA ELIGI FEDERICO FORTE GIUSEPPE GAY DAVID PANICHI SILVIA SERFOGLI ANDREA VIALE GIOVANNI ZAMBITO YLENIA

Assiste il Segretario Generale NOBILE ANGELA

Scrutatori: Consiglieri CECCARELLI VALTER COGNETTI PAOLO GARZELLA GIOVANNI

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il .

Comunicata a:
URBANISTICA
GUERRAZZI MARCO
ORGANO DI REVISIONE
UFFICIO RELAZIONI COL PUBBLICO

OGGETTO: L.R. N.1 DEL 03/01/2005 ART.15 E SUCCESSIVI - ADOZIONE DI VARIANTE PARZIALE AL PIANO STRUTTURALE FINALIZZATA AL TRASFERIMENTO DI FUNZIONI MILITARI DAL CENTRO STORICO ED ALLA REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA CASERMA IN LOC OSPEDALETTO.

Consiglieri in carica:

NOMINATIVO	P/A	NOMINATIVO	P/A
ARMANI FABIO	P	GORRERI ALESSANDRO	A
BALZI MASSIMO	P	LANDUCCI STEFANO	P
BANI MARCO	P	MACCIONI TITINA	P
BEDINI FILIPPO	P	MAFFI ANTONIO	P
BINI MAURIZIO	P	MANCINI PAOLO	P
BONGIOVANNI PATRIZIA	P	MASTANTUONO VINCENZO	A
BRANCHITTA LUIGI	P	MAZZEO ANTONIO	P
BRONZINI MIRELLA	P	MELFI FRANCA	A
BUSCEMI RICCARDO	P	MODAFFERI SANDRO	P
CAMMILLI ANDREA	P	MONACO MARCO	P
CAPECCHI FRANCESCO	P	MONCERI FRANCESCO	P
CECCARELLI VALTER	P	PAOLETTI TANGHERONI PATRIZIA	P
CHINCARINI MARIA LUISA	P	PASSARELLI LIO MICHELE	P
COGNETTI PAOLO	P	PETRUCCI DIEGO	A
DE NERI MARIACHIARA	P	PISANI NICOLA	P
DEL TORTO RANIERI	P	SCARAMUZZINO CARMELO	P
DI LUPO MICHELE	P	SILVESTRI SILVIA	P
FILIPPESCHI MARCO	P	TITONI LUCA PAOLO	A
GALLO SANDRO	P	VENTURA GIUSEPPE	P
GANGEMI CAYETANO ROQUE	P	ZAPPACOSTA CARMINE	P
GARZELLA GIOVANNI	P		

Il Presidente Del Consiglio
MACCIONI TITINA

Il Segretario Generale
NOBILE ANGELA

.....

Oggetto: L.R. n. 1 del 03.01.2005 art. 15 e successivi – adozione di variante parziale al Piano Strutturale finalizzata al trasferimento di funzioni militari dal centro storico ed alla realizzazione di una nuova caserma in località Ospedaletto.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto il Protocollo di Intesa sottoscritto in data 18 aprile 2001 tra:

- Presidenza del Consiglio dei ministri
- Ministero della Difesa
- Ministero per i beni e le attività culturali
- Regione Toscana
- Comune di Pisa
- Ministero del tesoro, del bilancio e della programmazione economica
- Ministero delle finanze
- Agenzia del demanio
- Comando Generale della Guardia di Finanza
- Università degli studi di Pisa
- Azienda regionale per il diritto allo studio universitario di Pisa

Visto l'Accordo di Programma sottoscritto in data 13 luglio 2007 tra Comune di Pisa, Ministero della Difesa ed Agenzia del Demanio;

Vista la propria deliberazione n. 65 del 13/09/2007, con la quale viene ratificato l'Accordo di Programma del 13 luglio 2007;

Vista la delibera della Giunta Comunale n. n. 112 del 27/08/2007, con la quale si avvia il procedimento relativo alla variante parziale al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico finalizzata al trasferimento di funzioni militari dal centro storico ed alla realizzazione di una nuova caserma in località Ospedaletto (allegato 1);

Vista la delibera della Giunta Comunale n. 57 del 03/06/2008, con al quale si avvia il procedimento di Valutazione Integrata (allegato 2);

Vista la Relazione di Sintesi del procedimento di valutazione integrata (allegato 3);

Dato atto della necessità che le varianti alle schede delle UTOE n. 1 e n. 3 introducano precisazioni e salvaguardie correlate al trasferimento delle funzioni militari, già comunque in origine previste;

Vista la documentazione predisposta dalla Direzione Urbanistica di seguito allegata:

- Tavola stato vigente e stato variato area centro storico/Pisa Ovest (all. 4);
- Tavola stato vigente e stato variato area Ospedaletto (all. 5);
- Schede UTOE n. 1 vigente e variata (all. 6);
- Schede UTOE n. 3 vigente e variata (all. 7)
- Schede UTOE n. 16 vigente e variata (all. 8);
- Schede UTOE n. 33 vigente e variata (all. 9);
- Statuto del territorio area Ospedaletto (all. 10);
- Relazione geologico-idraulica (all. 11);

Vista la L.R. n. 1 del 03.01.2005, art. 15 e successivi;

Visti gli atti e la certificazione di avvenuto deposito presso la Regione Toscana, Ufficio Regionale Tutela delle Acque e del Territorio, assunta in data 08/07/2008, ai sensi dell'art. 62 della L.R. 1/2005 e della delibera di G.R. 289/2005 e delibera di G.R. n. 1030/2003 delle indagini geologico-tecniche;

Visto il parere favorevole espresso ai sensi dell'art. 49, 1° comma del T.U. sull'ordinamento degli Enti Locali (D.Lgs. 267 del 18.08.2000) che entra a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento quale Allegato A);

A maggioranza dei presenti con voti resi nelle forme di legge e debitamente controllati dagli scrutatori, essendosi verificato il seguente risultato:

Presenti:	36
Astenuti:	3 (Bini, Scaramuzzino, Modafferi)
Favorevoli:	22
Contrari:	11 (Garzella, Bronzini, Buscemi, Paoletti, Silvestri, Cognetti, Maffi, Mancini, Bedini, Capecchi, Balzi)

DELIBERA

- di adottare la variante parziale al Piano Strutturale relativa alle UTOE n. 1, 3, 16 e 33, formalizzata con i seguenti allegati:

- Relazione di Sintesi del procedimento di valutazione integrata (allegato 3);
- Tavola stato vigente e stato variato area centro storico/Pisa Ovest (all. 4);
- Tavola stato vigente e stato variato area Ospedaletto (all. 5);
- Schede UTOE n. 1 vigente e variata (all. 6);
- Schede UTOE n. 3 vigente e variata (all. 7)
- Schede UTOE n. 16 vigente e variata (all. 8);
- Schede UTOE n. 33 vigente e variata (all. 9);
- Statuto del territorio area Ospedaletto (all. 10);
- Relazione geologico-idraulica (all. 11);

- di trasmettere alla Regione Toscana ed all'Amministrazione Provinciale di Pisa il presente atto;

- di pubblicare la stessa, sul BURT così come prescritto dall'art. 17 della L.R. n. 1/2005.



COMUNE DI PISA

ALLEGATO A

OGGETTO DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE della Giunta Comunale

del Consiglio Comunale

L.R. n. 1 del 03.01.2005 art. 15 e successivi – adozione di variante parziale al Piano Strutturale finalizzata al trasferimento di funzioni militari dal centro storico ed alla realizzazione di una nuova caserma in località Ospedaletto.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, si esprime parere favorevole di regolarità tecnica sulla proposta di deliberazione in oggetto, dando atto che:

- comporta diminuzione di entrata o impegno di spesa
- non comporta diminuzione di entrata o impegno di spesa

Pisa, _____

Il Dirigente della Direzione Urbanistica
arch. Gabriele Berti

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, si esprime parere favorevole di regolarità contabile sulla proposta di deliberazione in oggetto.

PRENOTAZIONE DI IMPEGNO N° _____/2007

Pisa, _____

Il Dirigente della Direzione Finanze e Tributi
Dott. Claudio Sassetti

VISTO CONTABILE

Preso visione della proposta di deliberazione in oggetto.

Pisa, _____

Il Dirigente della Direzione Finanze e Tributi
Dott. Claudio Sassetti

UTOE N°1	CENTRO STORICO - SUD	Sup. tot. mq 667.275
<p>Processo di formazione e connotati attuali: Porzione corrispondente al recinto delle mura urbane a sud dell'Arno.</p> <p>Il processo di formazione urbana, dopo alcuni secoli di lento assestamento, prende un nuovo sviluppo nella seconda metà del secolo XIX , in conseguenza della costruzione della stazione ferroviaria centrale, e del nuovo collegamento tra le due sponde dell'Arno legato alla creazione del ponte Solferino.</p> <p>Sui quartieri residenziali di urbanizzazione ottocentesca, che saturano le aree ortive interne al recinto delle mura, nella porzione ovest, e travolgono le mura stesse, nella porzione sud-est si abbattono le distruzioni dovute ai bombardamenti bellici.</p> <p>La ricostruzione, pur confermando le destinazioni residenziali o di servizio preesistenti, determina un generalizzato aumento della densità edilizia.</p> <p>Si consolidano, nel tempo, l'asse commerciale centrale (Corso Italia) e i poli di servizio: degli uffici territoriali in piazza Vittorio Emanuele, degli uffici comunali in prossimità del ponte di mezzo, dell'istruzione nella zona di via B.Croce.</p>		
<p>Invarianti strutturali: Il sistema delle mura e relative fortificazioni</p> <p>Tutto il tessuto urbano di impianto fino al XIX secolo incluso (morfologia e manufatti).</p> <p>Le aree libere interne ai lotti. Le sistemazioni a giardino.</p>		
<p>Vincoli e condizioni ambientali: Per gli insediamenti esistenti e per gli interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione, nell'ambito del bacino di bonifica S. Giusto e delle Venticinque, di uno o più impianti di depurazione commisurati ai fabbisogni di depurazione attuali e derivanti dagli interventi di trasformazione. Si prescrive di localizzare gli impianti di depurazione anche in funzione del potenziale reimpiego delle acque depurate.</p> <p>Per gli insediamenti esistenti e per gli interventi di trasformazione si prescrive la realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento ai nuovi impianti di depurazione.</p> <p>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.</p>		
<p>Obiettivi qualitativi e funzionali: Blocco di qualsiasi incremento delle funzioni urbane attrattive.</p> <p>Trasferimento delle funzioni impropriamente localizzate (industriali) e militari.</p> <p>Miglioramento dell'accessibilità tramite la creazione di parcheggi perimetrali; recupero di aree a verde sia perimetrali (porzione sud del progetto-Mura) che interne, attraverso la riappropriazione all'uso pubblico di aree finora impropriamente utilizzate.</p> <p>Restauro delle porzioni urbane storiche, con particolare riferimento al ripristino di giardini storici occlusi da costruzioni recenti e qualificazione di quelle recenti.</p>		

Qualificazione dello spazio pubblico.

Obiettivi qualitativi e funzionali locali: Recupero/riuso del complesso produttivo Gentili, per residenza ordinaria o speciale (per studenti).

Progetto Sangallo di liberazione delle aree adiacenti alle mura, oggi impegnate dal servizio di trasporto pubblico.

Razionalizzazione e stabilizzazione delle sedi comunali. Recupero area ex Distretto per servizi pubblici ed abitazioni speciali.

Salvaguardie: Nessuna

Dotazione minima di Standard: 9 mq./ab.

UTOE N°1 variata	CENTRO STORICO - SUD	Sup. tot. mq 667.275
<p>Processo di formazione e connotati attuali: Porzione corrispondente al recinto delle mura urbane a sud dell'Arno.</p> <p>Il processo di formazione urbana, dopo alcuni secoli di lento assestamento, prende un nuovo sviluppo nella seconda metà del secolo XIX , in conseguenza della costruzione della stazione ferroviaria centrale, e del nuovo collegamento tra le due sponde dell'Arno legato alla creazione del ponte Solferino.</p> <p>Sui quartieri residenziali di urbanizzazione ottocentesca, che saturano le aree ortive interne al recinto delle mura, nella porzione ovest, e travolgono le mura stesse, nella porzione sud-est si abbattono le distruzioni dovute ai bombardamenti bellici.</p> <p>La ricostruzione, pur confermando le destinazioni residenziali o di servizio preesistenti, determina un generalizzato aumento della densità edilizia.</p> <p>Si consolidano, nel tempo, l'asse commerciale centrale (Corso Italia) e i poli di servizio: degli uffici territoriali in piazza Vittorio Emanuele, degli uffici comunali in prossimità del ponte di mezzo, dell'istruzione nella zona di via B.Croce.</p>		
<p>Invarianti strutturali: Il sistema delle mura e relative fortificazioni</p> <p>Tutto il tessuto urbano di impianto fino al XIX secolo incluso (morfologia e manufatti).</p> <p>Le aree libere interne ai lotti. Le sistemazioni a giardino.</p>		
<p>Vincoli e condizioni ambientali: Per gli insediamenti esistenti e per gli interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione, nell'ambito del bacino di bonifica S. Giusto e delle Venticinque, di uno o più impianti di depurazione commisurati ai fabbisogni di depurazione attuali e derivanti dagli interventi di trasformazione. Si prescrive di localizzare gli impianti di depurazione anche in funzione del potenziale reimpiego delle acque depurate.</p> <p>Per gli insediamenti esistenti e per gli interventi di trasformazione si prescrive la realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento ai nuovi impianti di depurazione.</p> <p>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.</p>		
<p>Obiettivi qualitativi e funzionali: Blocco di qualsiasi incremento delle funzioni urbane attrattive.</p> <p>Trasferimento delle funzioni impropriamente localizzate (industriali) e militari.</p> <p>Miglioramento dell'accessibilità tramite la creazione di parcheggi perimetrali; recupero di aree a verde sia perimetrali (porzione sud del progetto-Mura) che interne, attraverso la riappropriazione all'uso pubblico di aree finora impropriamente utilizzate.</p> <p>Restauro delle porzioni urbane storiche, con particolare riferimento al ripristino di giardini storici occlusi da costruzioni recenti e qualificazione di quelle recenti.</p>		

Qualificazione dello spazio pubblico.

Obiettivi qualitativi e funzionali locali: Recupero/riuso del complesso produttivo Gentili, per residenza ordinaria o speciale (per studenti).

Progetto Sangallo di liberazione delle aree adiacenti alle mura, oggi impegnate dal servizio di trasporto pubblico.

Razionalizzazione e stabilizzazione delle sedi comunali. Recupero area ex Distretto per residenza ordinaria, speciale, turistico-ricettiva.

Salvaguardie: La nuova destinazione per l'ex Distretto Militare è ammessa solo previa realizzazione della nuova struttura militare in Ospedaletto e conseguente trasferimento in essa delle funzioni militari presenti nella Caserma Artale e nella Caserma Bechi – Luserna.

Dotazione minima di Standard: 9 mq./ab.

UTOE N° 3	PROGETTO PARCO MUSEALE	Sup. tot. mq 445.749
<p>Processo di formazione e connotati attuali: L'area, corrispondente al margine urbano della città storica, per secoli caratterizzata: a nord dall'area monumentale del Duomo, e a sud dall'area attrezzata dell'Arsenale, tra le quali sussistevano ampie zone inedificate utilizzate a scopo ortivo, fu investita nella seconda metà del sec.XIX da processi di trasformazione, mediante: la lottizzazione residenziale delle aree libere e l'ampliamento, con padiglioni separati dell'ospedale di S.Chiara.</p> <p>Il programma di edilizia ospedaliera degli anni '30 di questo secolo porta ad un ulteriore sviluppo che determina l'abbattimento di un ampio tratto di mura.</p> <p>Nella zona degli arsenali, in disuso, nella seconda metà del secolo viene realizzata la grande caserma di cavalleria, poi artiglieria.</p> <p>Dopo le distruzioni causate dalla guerra l'area della Cittadella viene liberata dai resti della caserma e fatta oggetto, da una parte di un intervento edilizio residenziale morfologicamente dirompente, dall'altra da un avvio di sistemazione delle aree libere a verde attrezzato "moderno" a firma dell'arch. Michelucci, che resta incompiuto.</p> <p>Nel recinto ospedaliero di S.Chiara si susseguono interventi, sempre meno pregiati di aggiunta volumetrica.</p> <p>L'utoe comprende l'area di maggiore attrazione turistica della città (piazza del Duomo).</p> <p>La fascia di territorio settentrionale è in classe 3B, con porzioni interne in classe di pericolosità geologico idraulica 3C; la porzione meridionale è in classe 3A, ed una parte in B.</p>		
<p>Invarianti strutturali: Il sistema delle mura e relative fortificazioni (compreso il tracciato delle mura demolite).</p> <p>Tutto il tessuto urbano d'impianto fino al sec.XIX incluso (morfologia, manufatti).</p> <p>Le aree libere della Cittadella.</p>		
<p>Vincoli e condizioni ambientali: Per gli insediamenti esistenti e per gli interventi di trasformazione si prescrive il preventivo completamento del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di San Jacopo</p> <p>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.</p> <p>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.</p>		
<p>Obiettivi qualitativi e funzionali generali: Dismissione del comparto dalle presenze di servizio: sanitario e militare e dalle residue presenze produttive.</p> <p>Determinazione di uno specifico ruolo di questa porzione territoriale nel senso turistico-monumentale che si fondi su un percorso pedonale e di visita turistica dall'area monumentale del Duomo all'area</p>		

della Città della Razionalizzazione e sistemazione delle sedi universitarie presenti.

Obiettivi qualitativi e funzionali locali: Dismissione delle funzioni ospedaliere del S.Chiera e della Caserma Artale e ripristino morfologico con demolizione degli edifici recenti e riuso dei contenitori storici per funzioni residenziali ordinarie e specialistiche (studenti) e ricettive-turistiche da attuarsi mediante PII o PP.

Formazione di un percorso pedonale tra il Duomo e la Cittadella che riscopra il tracciato delle mura medievali.

Riqualificazione dell'area a verde della Cittadella e destinazione a funzioni museali di tutti i contenitori storici pubblici circostanti.

Salvaguardie: Le previsioni di trasformazione nell'ambito S.Chiera-Artale sono da collocare nel tempo in rapporto all'effettivo trasferimento delle funzioni oggi ospitate nelle sedi previste dallo strumento stesso; restano pertanto in vigore le previsioni del Prg vigente fino al verificarsi di tali condizioni.

Dotazione minima di Standard: 18 mq./ab.

UTOE N° 3 variata	PROGETTO PARCO MUSEALE	Sup. tot. mq 445.749
<p>Processo di formazione e connotati attuali: L'area, corrispondente al margine urbano della città storica, per secoli caratterizzata: a nord dall'area monumentale del Duomo, e a sud dall'area attrezzata dell'Arsenale, tra le quali sussistevano ampie zone inedificate utilizzate a scopo ortivo, fu investita nella seconda metà del sec.XIX da processi di trasformazione, mediante: la lottizzazione residenziale delle aree libere e l'ampliamento, con padiglioni separati dell'ospedale di S.Chiara.</p> <p>Il programma di edilizia ospedaliera degli anni '30 di questo secolo porta ad un ulteriore sviluppo che determina l'abbattimento di un ampio tratto di mura.</p> <p>Nella zona degli arsenali, in disuso, nella seconda metà del secolo viene realizzata la grande caserma di cavalleria, poi artiglieria.</p> <p>Dopo le distruzioni causate dalla guerra l'area della Cittadella viene liberata dai resti della caserma e fatta oggetto, da una parte di un intervento edilizio residenziale morfologicamente dirompente, dall'altra da un avvio di sistemazione delle aree libere a verde attrezzato "moderno" a firma dell'arch. Michelucci, che resta incompiuto.</p> <p>Nel recinto ospedaliero di S.Chiara si susseguono interventi, sempre meno pregiati di aggiunta volumetrica.</p> <p>L'utoe comprende l'area di maggiore attrazione turistica della città (piazza del Duomo).</p> <p>La fascia di territorio settentrionale è in classe 3B, con porzioni interne in classe di pericolosità geologico idraulica 3C; la porzione meridionale è in classe 3A, ed una parte in B.</p>		
<p>Invarianti strutturali: Il sistema delle mura e relative fortificazioni (compreso il tracciato delle mura demolite).</p> <p>Tutto il tessuto urbano d'impianto fino al sec.XIX incluso (morfologia, manufatti).</p> <p>Le aree libere della Cittadella.</p>		
<p>Vincoli e condizioni ambientali: Per gli insediamenti esistenti e per gli interventi di trasformazione si prescrive il preventivo completamento del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di San Jacopo.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>		
<p>Obiettivi qualitativi e funzionali generali: Dismissione del comparto dalle presenze di servizio: sanitario e militare e dalle residue presenze produttive.</p> <p>Determinazione di uno specifico ruolo di questa porzione territoriale nel senso turistico-monumentale che si fondi su un percorso pedonale e di visita turistica dell'area monumentale del Duomo all'area</p>		

della Cittadella e razionalizzazione e sistemazione delle sedi universitarie presenti.

Obiettivi qualitativi e funzionali locali: Adeguamento cartografico per agevolare la dismissione delle funzioni ospedaliere del S.Chiara e della Caserma Artale e ripristino morfologico con demolizione degli edifici recenti e riuso dei contenitori storici per funzioni residenziali ordinarie e specialistiche (studenti) e ricettive-turistiche.

Formazione di un percorso pedonale tra il Duomo e la Cittadella che riscopra il tracciato delle mura medievali.

Riqualificazione dell'area a verde della Cittadella e destinazione a funzioni museali di tutti i contenitori storici pubblici circostanti.

Salvaguardie: Le previsioni di trasformazione nell'ambito S.Chiara-Artale sono da collocare nel tempo in rapporto all'effettivo trasferimento delle funzioni oggi ospitate nelle sedi previste dallo strumento stesso; restano pertanto in vigore le previsioni del Prg vigente fino al verificarsi di tali condizioni. In particolare per la Caserma Artale la condizione è la realizzazione della nuova struttura militare a Ospedaletto.

Dotazione minima di Standard: 18 mq./ab.

UTOE N° 16	AURELIA NORD - BARBARICINA	Sup. tot. mq 600.527
<p>Processo di formazione e connotati attuali: Questa area si riconnette storicamente alle vicende formative dell'intero territorio a nord-ovest dell'Arno.</p> <p>La presenza sin dall'800 della via di Barbaricina, oggi via A. Pisano, ha determinato la concentrazione su questo stesso asse dello sviluppo edilizio. Trovandosi così racchiuso tra due infrastrutture importanti, quali la ferrovia e l'Aurelia, non ha mai avuto la possibilità di trovare nuovi elementi di connessione con le realtà poste ai suoi lati.</p> <p>Altro elemento che ne ha gravemente penalizzato i connotati, è l'aver ubicato realtà disconnesse tra di loro sia a livello funzionale sia urbanistico, poiché prive di una qualsivoglia pianificazione organica ed armonica. L'insieme dunque, di quest'insieme di fattori l'ha relegata ad una condizione marginale all'interno dell'organizzazione urbana.</p> <p>La parte centrale dell'area è in classe di pericolosità geologico idraulica 3A, il settore S in ambito B, il settore N in classe 3B.</p>		
<p>Invarianti strutturali: Tracciati storici alberati (Via Aurelia, via A.Pisano, Viale delle Cascine).</p> <p>L'edificato di carattere storico.</p> <p>Visibilità del sistema monumentale del Duomo.</p> <p>Fossi e canali di bonifica storica.</p>		
<p>Vincoli e condizioni ambientali: Fascia di rispetto di 10 m dal piede esterno dell'argine su entrambi i lati del Fosso Vacchino.</p> <p>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 San Jacopo.</p> <p>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.</p> <p>Si prescrive il progressivo trasferimento delle aziende che comportano emissioni inquinanti o sonore 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.</p>		
<p>Obiettivi qualitativi e funzionali generali: Qualificazione dell'intero abitato lungo via A.Pisano ponendo particolare attenzione alle aree pertinenti a ridosso delle infrastrutture presenti, anche ai fini della dotazione di standard.</p>		

Qualificazione delle aree sportive al fine anche di ottenere una migliore integrazione con le due realtà urbane di Barbaricina e via Bonanno.

Mantenimento delle aree verdi libere come porta al Parco.

Trasformazione dell'area posta a ridosso dell'Arno in previsione di un possibile spostamento delle attività militari.

Obiettivi qualitativi e funzionali locali: nessuno

Salvaguardie: Si sospende l'efficacia delle previsioni con contenuto edificatorio interessate dall'area di connessione verde prevista, nonché la previsione di area produttiva tra via Gabba e via A. Pisano.

Sospensione delle previsioni di Prg a carattere edificatorio in contrasto con la prescrizione di conservazione dell'edificato storico.

Dotazione minima di Standard: 18 mq./ab

UTOE N° 16 variata	AURELIA NORD - BARBARICINA	Sup. tot. mq 600.527
<p>Processo di formazione e connotati attuali: Questa area si riconnette storicamente alle vicende formative dell'intero territorio a nord-ovest dell'Arno.</p> <p>La presenza sin dall'800 della via di Barbaricina, oggi via A. Pisano, ha determinato la concentrazione su questo stesso asse dello sviluppo edilizio. Trovandosi così racchiuso tra due infrastrutture importanti, quali la ferrovia e l'Aurelia, non ha mai avuto la possibilità di trovare nuovi elementi di connessione con le realtà poste ai suoi lati.</p> <p>Altro elemento che ne ha gravemente penalizzato i connotati, è l'aver ubicato realtà disconnesse tra di loro sia a livello funzionale sia urbanistico, poiché prive di una qualsivoglia pianificazione organica ed armonica. L'insieme dunque, di quest'insieme di fattori l'ha relegata ad una condizione marginale all'interno dell'organizzazione urbana.</p> <p>La parte centrale dell'area è in classe di pericolosità geologico idraulica 3A, il settore S in ambito B, il settore N in classe 3B.</p>		
<p>Invarianti strutturali: Tracciati storici alberati (Via Aurelia, via A.Pisano, Viale delle Cascine).</p> <p>L'edificato di carattere storico.</p> <p>Visibilità del sistema monumentale del Duomo.</p> <p>Fossi e canali di bonifica storica.</p>		
<p>Vincoli e condizioni ambientali: Fascia di rispetto di 10 m dal piede esterno dell'argine su entrambi i lati del Fosso Vacchino.</p> <p>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 San Jacopo.</p> <p>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.</p> <p>Si prescrive il progressivo trasferimento delle aziende che comportano emissioni inquinanti o sonore 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.</p>		
<p>Obiettivi qualitativi e funzionali generali: Qualificazione dell'intero abitato lungo via A.Pisano ponendo particolare attenzione alle aree pertinenti a ridosso delle infrastrutture presenti, anche ai fini della dotazione di standard.</p>		

Qualificazione delle aree sportive al fine anche di ottenere una migliore integrazione con le due realtà urbane di Barbaricina e via Bonanno.

Mantenimento delle aree verdi libere come porta al Parco.

Trasformazione dell'area posta a ridosso dell'Arno in previsione di un possibile spostamento delle attività militari.

Obiettivi qualitativi e funzionali locali: Dismissione delle funzioni militari della Caserma Bechi – Luserna.

Trasformazione dell'area in terminal turistico cittadino con dotazione di adeguati spazi di parcheggio, di accoglienza, ricettivi, commerciali (anche come alternativa all'area mercatale di Piazza del Duomo).

E' ammessa una equilibrata compresenza di residenza ordinaria e di attività direzionali.

Realizzazione di nuovo collegamento viario tra via Aurelia e via Bonanno e riqualificazione del lungarno Cosimo I in funzione prevalentemente pedonale e ciclabile.

Salvaguardie: Si sospende l'efficacia delle previsioni con contenuto edificatorio interessate dall'area di connessione verde prevista, nonché la previsione di area produttiva tra via Gabba e via A. Pisano.

Sospensione delle previsioni di Prg a carattere edificatorio in contrasto con la prescrizione di conservazione dell'edificato storico.

La nuova destinazione per l'ex Distretto Militare è ammessa solo previa realizzazione della nuova struttura militare in Ospedaletto e conseguente trasferimento in essa delle funzioni militari presenti nella Caserma Artale e nella Caserma Bechi – Luserna.

Dotazione minima di Standard: 18 mq./ab

UTOE N° 33

OSPEDALETTO

**Sup. tot. mq
2.801.580**

Processo di formazione e connotati attuali: L'area, costituita prevalentemente da tessuto agricolo, si sviluppa lungo l'asse della via Emilia, tra la S.G.C. Pisa Firenze a Nord e il confine del parco di Migliarino-San Rossore-Massaciuccoli, a sud.

Ad ovest confina con la fascia agricola adiacente all'aeroporto (utoe 35) e a nord-est è lambita dai fabbricati della omonima zona artigianale-industriale-commerciale, dai quali risulta distanziata da una stretta fascia ineditata, residuale, attualmente degradata per l'abbandono dell'uso agricolo.

L'area è tagliata diagonalmente in due parti dalla Ferrovia Pisa-Collesalveti, che, pur generando una sconnessione tra due parti di un insieme organico, ha preservato la zona a sud da pesanti trasformazioni. Il vecchio nucleo, *Hospitalectum de via Romea*, si trova in posizione rilevata rispetto al padule circostante, lungo la via Emilia. L'incrocio tra la via Emilia e l'asse via dell'Arginone-via delle Rene, dove nel sec.XII sorgeva l'Ospedale di Cassandria, è oggi il nodo centrale della frazione, su cui si attestano la chiesetta settecentesca di S. Iacopo, ricostruzione della precedente romanica (1185) e gli unici spazi di aggregazione. L'abitato storico, costituito da un tessuto di corti coloniche, si è andato consolidando nel corso degli anni 50/60 con il filamento di edifici a bassa densità lungo via delle Rene, che ha sì rafforzato la consistenza della frazione, ma ha tipologicamente e morfologicamente snaturato il carattere del borgo rurale. Il disordine formale è dovuto all'assenza di un linguaggio comune, che leghi tra loro le preesistenze storiche e i recenti interventi, ma soprattutto nel trattamento degli spazi aperti dove si assiste ad una proliferazione incontrollata di annessi, garages, baracche in lamiera.

La realizzazione della S.G.C. e il conseguente alleggerimento del traffico sulla via Emilia, non hanno portato con sé una riqualificazione dell'area, che ancora lamenta la carenze di servizi pubblici.

La struttura agraria, punteggiata da case coloniche di impianto storico soprattutto nella parte meridionale, sebbene impoverita nelle strutture protettive (siepi e filari), ha mantenuto la sua consistenza ed un importante ruolo di produzione agricola.

Zona settentrionale dell'area situata in classe di pericolosità geologico idraulica 3A, zona meridionale posta in classe 3B.

Invarianti strutturali: Tessuto delle case corti, delle case coloniche sparse e dell'orditura campestre.

Fascia ineditata verde che serve a tenere nettamente separato il borgo dal comparto produttivo.

Vincoli e condizioni ambientali: Fascia di rispetto di 10 m dal piede esterno dell'argine su entrambi i lati del Fosso di S.Ermete e del Fosso del Caligi.

Per gli insediamenti esistenti e per gli interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di Oratoio o ad altro impianto di depurazione realizzato nell'area di Pisa sud.

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.

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.

Obiettivi qualitativi e funzionali generali: Conservazione del tessuto storico e delle sue tipologie insediative con attenta regolamentazione degli interventi da attuarsi negli spazi aperti pertinentiali.,

Maggiore integrazione dell'abitato di Ospedaletto con la città e potenziamento della centralità locale, con dotazione di servizi oggi assenti.

Valorizzazione delle qualità agronomiche e paesistiche delle aree agricole, conservazione dell'orditura campestre e miglioramento della strutturazione del territorio, con reintroduzione di siepi e filari. Qualificazione del sistema abitativo esistente.

Obiettivi qualitativi e funzionali locali: nessuno

Salvaguardie: Sospensione dell'efficacia delle previsioni di Prg con contenuto edificatorio ad eccezione di quelle previste dal PEEP '95.

Sospensione delle previsioni di Prg a carattere edificatorio in contrasto con la prescrizione di conservazione dell'edificato storico fino a specifiche discipline del Ru.

Dotazione minima di Standard: 18 mq./ab

UTOE N° 33
variata

OSPEDALETTO

Sup. tot. mq
2.801.580

Processo di formazione e connotati attuali: L'area, costituita prevalentemente da tessuto agricolo, si sviluppa lungo l'asse della via Emilia, tra la S.G.C. Pisa Firenze a Nord e il confine del parco di Migliarino-San Rossore-Massaciuccoli, a sud.

Ad ovest confina con la fascia agricola adiacente all'aeroporto (utoe 35) e a nord-est è lambita dai fabbricati della omonima zona artigianale-industriale-commerciale, dai quali risulta distanziata da una stretta fascia ineditata, residuale, attualmente degradata per l'abbandono dell'uso agricolo.

L'area è tagliata diagonalmente in due parti dalla Ferrovia Pisa-Collesalveti, che, pur generando una sconnessione tra due parti di un insieme organico, ha preservato la zona a sud da pesanti trasformazioni. Il vecchio nucleo, *Hospitalectum de via Romea*, si trova in posizione rilevata rispetto al padule circostante, lungo la via Emilia. L'incrocio tra la via Emilia e l'asse via dell'Arginone-via delle Rene, dove nel sec.XII sorgeva l'Ospedale di Cassandria, è oggi il nodo centrale della frazione, su cui si attestano la chiesetta settecentesca di S. Iacopo, ricostruzione della precedente romanica (1185) e gli unici spazi di aggregazione. L'abitato storico, costituito da un tessuto di corti coloniche, si è andato consolidando nel corso degli anni 50/60 con il filamento di edifici a bassa densità lungo via delle Rene, che ha sì rafforzato la consistenza della frazione, ma ha tipologicamente e morfologicamente snaturato il carattere del borgo rurale. Il disordine formale è dovuto all'assenza di un linguaggio comune, che leghi tra loro le preesistenze storiche e i recenti interventi, ma soprattutto nel trattamento degli spazi aperti dove si assiste ad una proliferazione incontrollata di annessi, garages, baracche in lamiera.

La realizzazione della S.G.C. e il conseguente alleggerimento del traffico sulla via Emilia, non hanno portato con sé una riqualificazione dell'area, che ancora lamenta la carenze di servizi pubblici.

La struttura agraria, punteggiata da case coloniche di impianto storico soprattutto nella parte meridionale, sebbene impoverita nelle strutture protettive (siepi e filari), ha mantenuto la sua consistenza ed un importante ruolo di produzione agricola.

Zona settentrionale dell'area situata in classe di pericolosità geologico idraulica 3A, zona meridionale posta in classe 3B.

Invarianti strutturali: Tessuto delle case corti, delle case coloniche sparse e dell'orditura campestre.

Fascia ineditata verde che serve a tenere nettamente separato il borgo dal comparto produttivo.

Vincoli e condizioni ambientali: Fascia di rispetto di 10 m dal piede esterno dell'argine su entrambi i lati del Fosso di S.Ermete e del Fosso del Caligi.

Per gli insediamenti esistenti e per gli interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione.

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.

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.

Obiettivi qualitativi e funzionali generali: Conservazione del tessuto storico e delle sue tipologie insediative con attenta regolamentazione degli interventi da attuarsi negli spazi aperti pertinenziali.,

Maggiore integrazione dell'abitato di Ospedaletto con la città e potenziamento della centralità locale, con dotazione di servizi oggi assenti.

Previsione di nuova localizzazione delle strutture militari esistenti in centro storico di cui è previsto il trasferimento, comprendenti, oltre alle funzioni proprie della difesa, anche le destinazioni residenziali strettamente correlate.

Valorizzazione delle qualità agronomiche e paesistiche delle aree agricole, conservazione dell'orditura campestre e miglioramento della strutturazione del territorio, con reintroduzione di siepi e filari. Qualificazione del sistema abitativo esistente.

Obiettivi qualitativi e funzionali locali: nessuno

Salvaguardie: Sospensione dell'efficacia delle previsioni di Prg con contenuto edificatorio ad eccezione di quelle previste dal PEEP '95.

Sospensione delle previsioni di Prg a carattere edificatorio in contrasto con la prescrizione di conservazione dell'edificato storico fino a specifiche discipline del Ru.

Dotazione minima di Standard: 18 mq./ab