

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

**AVVIO DEL PROCEDIMENTO
 DI VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
 A SEGUITO DELLA PERDITA DI EFFICACIA
 DELLE PREVISIONI DELLE SCHEDE NORMA**

Relazione tecnico-amministrativa

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).

Nel periodo compreso tra il 1998 e il 2013 dall'Amministrazione Comunale sono state apportate alcune varianti al Piano Strutturale approvato nel 1998.

La principale, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 20.07.2006, ha interessato:

- lo sviluppo territoriale, consolidamento, riorganizzazione e recupero funzionale della zona del litorale pisano di Calambrone (UTOE 40) e in misura minore di Tirrenia (UTOE 39). Con la variante è stato rivisto e definito il sistema insediativo di Calambrone, recuperando la funzione residenziale con lo scopo di avere un presidio stabile di abitanti nella zona, limitando la

destinazione, fino a quel momento quasi esclusiva, ricettività e servizi complementari molti dei quali non più rispondenti alle esigenze attuali;

- il completamento e l'ampliamento della disponibilità di aree per gli insediamenti produttivi nelle UTOE 17 (zona v.le delle Cascine) e UTOE 36 (Ospedaletto-via Emilia).

Le altre varianti hanno invece interessato:

- la previsione per la realizzazione del nuovo Dipartimento di Chimica dell'Università di Pisa, delibera del Consiglio Comunale n. 89 del 13.12.2007, nella zona adiacente al polo del CNR ed agli alloggi per studenti realizzati nel comune di San Giuliano Terme in area prossima al nuovo insediamento;

- la riorganizzare delle 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 per il mantenimento dell'attività produttiva e del livello occupazionale (consolidamento e potenziamento dello stabilimento) e del recupero urbano delle porzioni della struttura produttiva non più necessarie per le esigenze aziendali, delibera del Consiglio Comunale n. 91 del 13.12.2007;

- il trasferimento delle funzioni militari dal centro storico in una nuova caserma da realizzare in località Ospedaletto, conseguente anche la scoperta della navi antiche e la realizzazione del Museo delle Navi, delibera del Consiglio Comunale n. 71 del 23.10.2008, in attuazione di quanto previsto nell'intesa sottoscritta presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri il 18 aprile 2001 ed il successivo accordo di programma tra Comune di Pisa, Ministero della Difesa ed Agenzia del Demanio, sottoscritto il 18.07.2007 (obiettivo, già presente insieme al recupero del complesso ospedaliero universitario di S. Chiara nel contenuto delle schede delle UTOE nel PS approvato nel 1998). Variante in seguito annullata dal TAR con sentenza n. 01563 del 18.11.2013.

- l'accordo di programma tra Regione Toscana, Comune di Pisa, Provincia di Pisa, SAT S.p.A., Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., FS Sistemi Urbani S.p.A. per la realizzazione di un sistema di collegamento ad alta frequenza (People Mover) tra l'aeroporto Galileo Galilei di Pisa e la Stazione ferroviaria di Pisa Centrale, parcheggi scambiatori, viabilità di connessione ed il terminal dei bus urbani.

- il Piano di Rischio Aeroportuale recepimento delle prescrizioni e delle limitazioni all'interno del Piano Strutturale, delibera del Consiglio Comunale n.34 del 03.07.2014.

Con le varianti parziali al Piano Strutturale sono state modificate le destinazioni riguardanti i sistemi e sub sistemi territoriali-funzionali (insediativo, ambientale ed infrastrutturale) di alcune aree.

Le modifiche apportate, di carattere sostanzialmente cartografico, si sono adattate all'apparato di classificazione e all'articolazione in sistemi e sub-sistemi già impiegati dal Piano Strutturale, senza in questo modo introdurre nuove strutture identificative o sistemiche e alterare l'impianto generale dello strumento urbanistico. Le norme generali non sono state modificate salvo l'introduzione di alcune specifiche prescrizioni riportate nell'allegato alle Norme Tecniche di Attuazione e riferito alle schede delle singole UTOE.

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 ha confermato essenzialmente le scelte urbanistiche portate avanti negli ultimi trenta anni sulla città, arricchite dalle esperienze degli urbanisti prof. Astengo e prof. Gabrielli, chiamati dalla Amministrazione Comunale a dare la propria consulenza: riorganizzazione del sistema urbano partendo dal consolidamento dell'assetto di Cisanello, mediante anche il trasferimento dal centro storico di importanti funzioni pubbliche (l'ospedale in primo luogo, con relativo recupero dell'area e degli immobili dell'antico complesso di Santa Chiara); stabilizzazione e implementazione delle sedi universitarie nei poli individuati; trasferimento ad Ospedaletto delle funzioni produttive e di servizio con caratteristiche non urbane; sviluppo dell'attività cantieristica e di servizi lungo il canale dei Navicelli; sviluppo del litorale tramite la realizzazione del porto in foce d'Arno e recupero dell'insediamento del Calambrone; sul piano infrastrutturale, un nuovo sistema di collegamento automatico stazione-aeroporto (People Mover); il completamento del telaio

periferico delle rete viaria con la realizzazione della nuova viabilità a nord-est della città; l'adeguamento viabilistico legato al trasferimento delle principali funzioni nella zona di Cisanello.

Il Regolamento Urbanistico, ha conseguentemente 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, con un'attenta classificazione dei tessuti edificati e delle unità di spazio all'interno del territorio comunale.

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.

Per la parte dell'insediamento urbano, esterna al Centro Storico, il territorio comunale è stato quindi articolato nel regolamento urbanistico in ambiti urbani e in aree soggette a schede norma.

Gli ambiti urbani sono stati suddivisi e classificati prendendo a riferimento l'insieme dei seguenti aspetti: epoca in cui sono stati originati (ambiti della conservazione e della qualificazione), morfologia-tipologia prevalente degli edifici esistenti, destinazione d'uso prevalente (residenziale, servizi, produttivo). In questi ambiti generalmente era ed è possibile intervenire per le trasformazioni edilizie ammesse, in conformità alle norme tecniche di attuazione vigenti del regolamento urbanistico, direttamente tramite titoli abilitativi, così come definiti dalla L.R. 1/05.

Le aree, per le quali le trasformazioni ammesse sono invece stabilite da una specifica scheda norma urbanistica, gli interventi potevano e possono essere attuati generalmente tramite l'approvazione di un piano attuativo convenzionato o comunque previa la sottoscrizione di specifica convenzione/atto d'obbligo che impegna i soggetti attuatori, oltre alla realizzazione degli interventi di edificazione, alla cessione di aree e/o realizzazione di opere pubbliche e standard. Queste schede norma hanno

come termine di efficacia cinque anni, entro il quale deve essere dato corso, da parte dei soggetti interessati, alla presentazione delle proposte di attuazione.

Per l'area del Centro Storico, composta dal tessuto storico o consolidato, il Regolamento Urbanistico, anche sulla base di una conoscenza puntuale derivata dalle indagini svolte per la predisposizione degli elenchi ai sensi della LR 59/80, ha individuato in cartografia la classificazione degli interventi ammessi sui singoli edifici e lo stato delle destinazioni d'uso in atto (al 2001) e con le norme ne ha regolamentato le modalità di trasformazione e di cambio d'uso. Per le parti del Centro Storico degradate o di cui era stata riconosciuta la necessità di interventi più complessi, il regolamento urbanistico ha invece proceduto alla sua individuazione e delimitazione nella cartografia e ne ha predisposto una scheda (ambito) specifica, soggetta generalmente per la sua attuazione alla preventiva sottoscrizione di una convenzione.

Tra il 2001 e il 2009 il Regolamento Urbanistico è stato oggetto di diverse varianti di dettaglio, per lo più collegate all'approvazione di piani attuativi e ad una variante di revisione per l'aggiornamento delle Norme Tecniche di Attuazione (2008-2009).

Nel 2009 l'Amministrazione Comunale ha proceduto invece 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.

La variante approvata ha ritenuto di riproporre in massima parte la conferma delle schede norma non ancora attuate, apportandovi solo alcune limitate modifiche e ha introdotto delle nuove schede per la trasformazione di aree già in parte edificate od occupate da strutture dismesse che presentavano forti segni di degrado urbano o che comunque necessitavano di interventi complessivi di riqualificazione urbana per il loro recupero-riutilizzo (anche ai fini di una migliore compatibilità e qualità urbana dell'insediamento in cui sono collocate).

La proposta di variante

L'amministrazione comunale con delibera di C.C. n. 7 del 17.02.2010 ha dato avvio in accordo e congiuntamente agli altri comuni dell'area vasta (Calci, Cascina, San Giuliano Terme, Vecchiano e Vicopisano) alla redazione del nuovo Piano Strutturale dell'area Pisana.

Tale scelta è stata motivata essenzialmente dalla constatazione che i sei comuni citati sono divenuti (positivamente) sempre più dipendenti e collegati l'uno dall'altro e costituiscono di fatto un'unica realtà urbana, fortemente integrata sotto il profilo socio-economico, che ha bisogno di una comune regolamentazione e governo (urbanistico) del territorio. L'obiettivo è quindi quello di dotarsi di un unico strumento della pianificazione territoriale che coordini le trasformazioni urbane dei sei

comuni così da consentire una più razionale utilizzazione delle risorse ed una migliore integrazione delle funzioni presenti e delle relazioni fra gli abitanti e i fruitori di questa area vasta.

Tuttavia bisogna rilevare che la formazione del nuovo piano strutturale d'area vasta per la complessità sia delle procedure e sia dei contenuti, è un obiettivo che richiede (ovviamente) un impegno di consistenti risorse e di tempi non brevi per la sua definizione. Ciò comporta che in questa fase, l'Amministrazione Comunale, nei limiti del piano strutturale attuale, abbia la necessità di gestire e tenere aggiornato il proprio regolamento urbanistico, sia pure avviato alla fase terminale delle sue capacità di incidenza e di trasformazione del territorio, per perseguire i propri programmi e conformarsi alle nuove disposizioni sovraordinate che (continuamente) sono entrate nel frattempo in vigore.

Per questa ragione, l'Amministrazione Comunale, nel corso dell'anno precedente (2013), è intervenuta, con una prima variante attinente prevalentemente le aree di proprietà pubblica o d'interesse pubblico (delibera di C.C. n. 11 del 04.04.2103). Questa variante aveva tra i suoi fini quello della valorizzazione del patrimonio pubblico (aree ed edifici) e tra gli obiettivi da perseguire quelle del completamento/riqualificazione di tessuti urbani esistenti, del completamento del sistema dei percorsi ciclo-pedonali, dell'incremento della dotazione di parcheggi privati e pubblici (in particolare nel Centro Storico), del soddisfacimento di esigenze di interesse pubblico quali la realizzazione di un parco urbano a Cisanello e di un'area per strutture sanitarie. Tale variante, si è collocata coerentemente nell'ambito degli obiettivi indicati dal regolamento urbanistico approvato nel 2001 (riqualificazione del tessuto insediativo esistente o parzialmente trasformato o già oggetto di previsione di nuova trasformazione, recupero di aree per standard verde e parcheggio) e non ha alterato/modificato sostanzialmente il quadro complessivo delle potenzialità delle trasformazioni già previste dallo stesso strumento di governo del territorio, anzi in alcuni casi ha prodotto una significativa riduzione delle potenzialità edificatorie (vedi scheda norma 7.5).

Nel corso di questo anno l'Amministrazione Comunale ha inteso in primo luogo, con delibera di G.C. n. 158 del 11.11.2014, dare avvio ad una variante specifica per la zona di S. Giusto - S. Marco finalizzata ad interventi di edilizia residenziale pubblica e al recupero delle aree ferroviarie dismesse, e successivamente, ai sensi della nuova L.R. 65/2014 con il presente atto procedere invece all'avvio di una seconda variante al regolamento urbanistico, più di carattere generale, a completamento di quella approvata nel 2013, sopra richiamata, sempre finalizzata al raggiungimento degli obiettivi strategici già delineati nel regolamento del 2001 e nella sua successiva variante del 2009 e che qui sinteticamente si richiamano:

- contenimento dell'esodo di popolazione dal comune di Pisa, con la definizione di un sistema di progetti integrati e di modesti completamenti per favorire l'insediamento di residenti, che interessino in primo luogo il recupero di aree degradate, in abbandono e da riqualificare, pervenendo in tal modo a limitare l'uso della "risorsa territorio" e a contenere le criticità connesse con l'aumento della mobilità urbana ed extraurbana. Tale sistema può essere associato nelle varie forme anche all'acquisizione e/o realizzazione di aree-opere pubbliche;
- consolidamento di una specifica identità locale per il litorale pisano, anche da porre in relazione con altri strumenti di programmazione già in atto, mediante la creazione di ulteriori opportunità che favoriscano l'insediamento di residenti stabili (l'aumento del mix funzionale, l'inserimento di nuove funzioni ed attività attraverso la prioritaria riconversione funzionale ed il recupero architettonico degli spazi e del patrimonio edilizio esistente a Calambrone);
- incremento complessivo degli standard per spazi pubblici, di uso pubblico ed attrezzature di interesse generale. A riguardo si richiama che il Regolamento Urbanistico ha demandato all'attuazione delle schede norma il compito di colmare (almeno parzialmente) il deficit di standard storicamente accertato ed evidenziato nella relazione generale del Piano Strutturale approvato nel 1998. Ogni area soggetta a trasformazione con scheda norma (la maggior parte delle potenzialità di incremento edilizio è, infatti, concentrata in tali aree) prevede una percentuale di aree a standard da cedere all'amministrazione mediamente pari al 50% della superficie territoriale interessata. Da evidenziare che le nuove aree a standard previste all'interno delle aree disciplinate da schede-norma sono di estensione superiore alla quantità richiesta dall'intervento, proprio nell'ottica di andare verso un progressivo recupero del deficit menzionato senza gravare esclusivamente l'amministrazione dell'onere dell'esproprio delle aree e della realizzazione delle opere.
- valutazione di esigenze derivanti dalla domanda di edilizia residenziale economica e popolare, anche a fronte delle novità legislative relative all'edilizia residenziale pubblica ed alle risorse messe a disposizione dalla Regione Toscana, ed altre esigenze pubbliche collegate ad accordi già presi ed interventi già avviati.

A seguito della recente adozione con delibera del Consiglio Regionale n. 58 del 2 luglio 2014 integrazione del PIT con valenza di Piano paesaggistico ai sensi dell'articolo 17, comma 1, della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 (Norme per il governo del territorio) e della approvazione della nuova L.R. 65/2014 "Norme del governo del territorio, entrata in vigore il 27 novembre 2014, gli obiettivi sopra espressi sono integrati con la presente variante in oggetto:

- alla individuazione del territorio urbanizzato in conformità agli art. 224 e 228 comma 2 della nuova legge regionale;

- al recepimento nelle norme e nelle schede di trasformazione delle salvaguardie poste dal PIT con valenza di piano paesaggistico e/o se definitivamente approvato delle condizioni e prescrizioni in esso contenute o meglio specificate.

Per il primo aspetto si allega al quadro conoscitivo una tabella generale sul territorio urbanizzato e non ed una specifica cartografia di inquadramento che riporta in modo distinto il territorio urbanizzato dalle aree classificate, dal vigente Piano Strutturale, come aree ad esclusiva e/o prevalente funzione agricola ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

In riferimento all'art. 3 comma 2 della medesima legge, la presente variante esclude inoltre qualsiasi intervento nelle aree esterne al territorio urbanizzato così come indicato nella tavola sopracitata e non varia le previsioni delle aree indicate come agricole "urbane" e "periurbane" dal vigente regolamento urbanistico che ricadono all'interno del territorio urbanizzato, salvo eventualmente quelle che potrebbero essere interessate, per il necessario riassetto urbano della zona di S. Biagio, collocate intorno alla zona del nuovo ospedale di Cisanello (in corso di realizzazione), e quelle interessate da eventuali opere pubbliche.

Altresì la variante non altera o modifica la struttura idro-geomorfologica, non incide sulla struttura e sul quadro complessivo dell'ecosistema e non interessa la struttura agro-forestale. Per il sistema insediativo, la variante (vedi anche i criteri indicati nella presente relazione), rimane all'interno delle previsioni e degli obiettivi del Piano Strutturale, non modifica la struttura dell'assetto complessivo e non altera gli elementi originari e comunque di natura storica che lo caratterizzano, non apporta modifiche significative alla trama e al disegno del tessuto esistente e al loro dimensionamento che resterà comunque sempre vincolato al reperimento delle eventuali dotazioni di standard richieste.

Per il secondo aspetto, quello paesaggistico, la variante si pone l'obiettivo di introdurre norme specifiche in conformità con il PIT che vincolino le trasformazioni previste dalle schede norma e degli interventi ammessi dagli ambiti del regolamento urbanistico. Tali norme saranno mirate a raggiungere un corretto inserimento tenendo presente il contesto territoriale (origine, storia, morfologia, tipologia) in cui si collocano ed in particolare a produrre effetti di un riconoscibile miglioramento per i luoghi sottoposti a vincolo paesaggistico che presentano elementi incongruenti e di degrado e per quelli non ricadenti in zona a vincolo la coerenza con gli obiettivi di una migliore qualità indicata dal PIT.

La proposta di variante intende rimanere coerente con gli obiettivi di interesse generale (riqualificazione del territorio, incrementare la dotazione di standard, completare e ricomporre tra

loro le varie parti e componenti del tessuto entro i limiti riconducibili all'attuale aggregato urbano) e per i quali erano state predisposte anche le schede norma non attuate. In ciò si potranno collocare e rientrano anche le eventuali valutazioni che possono emergere da parte della Amministrazione Comunale nella fase di predisposizione della variante, di nuove proposte-modifiche che si prefiggono di conseguire un migliore e più adeguato assetto urbano della zona di S. Biagio (UTOE 7 e 8), profondamente trasformato dagli effetti generati e collaterali allo sviluppo del nuovo complesso ospedaliero e di consentire eventuali nuovi modesti interventi di completamento (morfologico e tipologico) di ambiti esistenti e/o di aree attigue strettamente connesse con i medesimi.

Fermo restando che la variante potrà agire solo nell'ambito dell'ambito territorio urbanizzato, individuato in conformità all'art. 224 della L.R. 65/2014 e nel rispetto delle condizioni e prescrizioni poste dal PIT per gli aspetti paesaggistici. Il quadro degli obiettivi strategici posti dalla Amministrazione Comunale e prima indicato sarà perseguito in primo luogo nella proposta di variante agendo sui contenuti (scelte e previsioni) del regolamento urbanistico che in questa fase necessitano di una loro conferma e/o aggiornamento. I contenuti saranno valutati e perciò ritenuti ammissibili nei limiti che non comportino una alterazione significativa o comunque non sostenibile con l'attuale assetto del territorio comunale prodotto dalle previsioni del vigente regolamento urbanistico.

La proposta di variante interviene pertanto agendo sui seguenti elementi del regolamento urbanistico:

- aree soggette a scheda norma non attuate e/o in corso. Sono l'insieme delle previsioni di trasformazione subordinate alla preventiva approvazione di piani particolareggiati o comunque alla sottoscrizione di specifica convenzione. Salvo poche eccezioni (Porto in foce d'Arno, recupero ex area ospedaliera S. Chiara, nuovo Ospedale a Cisanello, area produttiva Pisa-Cascina), compongono il quadro complessivo dei principali interventi fuori e dentro il Centro Storico.

La modifica di schede norma e/o l'aggiunta di nuove schede di trasformazione avvenuta dal 2001 ad oggi, fa sì che non tutte siano soggette alla stessa data di scadenza (cinque anni dalla loro approvazione).

Inoltre per alcune delle schede in corso di attuazione vi può essere la necessità di rettifiche per incongruenze emerse in questa fase e che pertanto devono essere riprese per migliorare l'inserimento degli interventi nel contesto in cui ricadono, senza che ciò ne alteri i contenuti.

Infine per le schede norma per i quali gli interventi sono stati già ultimati e collaudati occorre procedere per le varie parti alla nuova classificazione di appartenenza ad un ambito.

In sintesi, riallineamento della scadenza della validità di tutte le schede norma ancora da attuare, valutazione di eventuali modifiche-rettifiche di quelle in corso di attuazione, riclassificazione, così come prevede il regolamento urbanistico, di quelle totalmente attuate.

- aree soggette a scheda norma non ancora attuate in scadenza e per le quali si pone la questione di una loro eventuale conferma-rinnovo. Per queste schede, per le quali non sono state presentate proposte da parte dei soggetti interessati, si procederà alla verifica delle previsioni contenute, allo scopo di evidenziare i motivi di impedimento e si procederà alla loro conferma-rinnovo o ad eventuali modifiche o alla loro eliminazione, anche sulla base di criteri, coerenti con gli obiettivi indicati, quali a titolo esemplificativo: individuazione di aree comunali da destinare alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica; prevedere all'interno degli interventi privati di maggiore dimensione di quote residenziali da destinare all'affitto a canone concordato; individuazione di residenza specialistica per studenti e di tipo ricettivo; incrementare la potenzialità di aree da destinare ad impiantistica sportiva, anche come dotazione di base a fruizione libera; recupero di aree a standard; riqualificazione, migliore e maggiore dotazione di servizi pubblici e privati delle aree urbane circostanti;

- previsioni di limitati interventi in ambiti urbani da verificare e valutare in risposta ad esigenze manifestate da parte di soggetti privati tesi favorire anche un minore consumo di suolo. Riguarda l'individuazione cartografica di eventuali lotti di completamento del tessuto insediativo, il recupero di aree urbanizzate degradate e da riqualificare, la trasformazione di edilizia esistente ed aree pertinenti. Tali interventi potranno essere consentiti se sostenibili con la dotazione di standard già previsti o vincolati all'individuazione di nuove aree a standard. Tra i criteri da seguire per la valutazione delle singole aree vi dovrà in ogni caso essere quello di una loro diretta relazione con lo spazio pubblico (fronte strada).

La verifica potrà anche portare a subordinare le previsioni dei lotti di completamento alla predisposizione di una scheda-norma volta a definire specifiche discipline per quegli ambiti del sistema insediativo urbano in cui il Regolamento Urbanistico, nel corso della sua fase operativa, ha evidenziato la necessità di una puntuale normativa e/o che congiuntamente alla realizzazione di interventi privati sia opportuno, ai fini di un interesse generale, prevedere di sviluppare soluzioni che garantiscano efficaci risposte in termini di riqualificazione e dotazione di servizi sul territorio;

- comparto urbano di Cisanello-S.Biagio (ipotesi di riorganizzazione funzionale). L'assetto territoriale di questa zona, sarà oggetto di esame e di confronto da parte della Amministrazione

Comunale, avendo la necessità di adeguarsi (funzioni, mobilità, standard ..) alle trasformazioni in atto e indotte per la realizzazione dell'ospedale e contestualmente di individuare elementi e spazi di tutela per l'abitato circostante e degli elementi territoriali-storici presenti più significativi.

In attesa di un disegno più organico e complessivo dell'assetto del territorio, da prevedere nell'ambito del nuovo Piano Strutturale, con la variante potranno pertanto essere oggetto di valutazione, ipotesi di schede-norma e/o lotti di completamento e il contemporaneo dimensionamento di spazi, attrezzature, servizi ed infrastrutture che garantiscano la compatibilità degli interventi, sia in termini di abitanti esistenti, che di quelli equivalenti, e costituiscano l'occasione per incrementare le dotazioni di standard reali;

- aree pubbliche e di interesse pubblico. Conferma e adeguamento delle previsioni per il completamento del progetto mura, realizzazione dei percorsi e degli spazi disponibili pubblici intorno alle mura storiche individuati con schede e/o previsioni cartografiche. Adeguamento degli atti di governo del territorio finalizzati alla realizzazione di progetti ed opere pubbliche da parte della Amministrazione Comunale o altro Ente pubblico. Previsioni cartografiche e delle norme del vigente regolamento urbanistico in risposta, previa verifica della compatibilità, alle richieste di dotazione e adeguamento delle strutture a disposizione di soggetti istituzionali, in primo luogo l'Università, presenti nel nostro territorio.

Con la proposta di variante l'Amministrazione Comunale intende inoltre procedere alla rettifica di eventuali errori e incongruenze cartografiche e normative emerse nel corso di questi anni e all'adeguamento a disposizioni ed atti sovraordinati (aggiornamento). In particolare si pone l'obiettivo di valutare il recepimento della L.R. per il recupero abitabile dei sotto tetti e di conformare le norme urbanistiche-edilizie alle nuove definizioni introdotte dalla Regione Toscana con il DPGR 64/R del 11.11.2012 e la cartografia al nuovo PAI dell'Autorità di Bacino dell'Arno.

Nel contesto normativo generale del regolamento urbanistico, gli atti della proposta di variante prima descritta saranno riassunti ed articolati (schede norma e interventi diretti) secondo il seguente schema:

- *Interventi in ambiti (schede) all'interno del centro storico.*

Questa tipologia di interventi, soggetta alla necessità di una conferma delle previsioni, viene revisionata per eventuali modifiche o eliminazione delle previsioni sulla base delle funzioni pubbliche e non presenti e sulle necessità di recuperare aree ed edifici esistenti che favoriscano un recupero di quote di residenza e di attività per una migliore vivibilità del centro storico.

- Interventi con schede norma all'esterno del centro storico.

Per le schede di trasformazione previste dal Regolamento Urbanistico, rimaste per vari motivi prive di proposta progettuale, valutate le cause che ne hanno impedito od ostacolato la proposizione e l'attualità agli obiettivi perseguiti del Regolamento Urbanistico, se confermate, potranno essere inserite eventuali modifiche ritenute necessarie e più rispondenti al raggiungimento degli scopi prefissati, diversamente (se non confermate) saranno riconfigurate sulla base dell'articolazione degli ambiti in cui sono suddivisi gli insediamenti esistenti del sistema urbano.

- Interventi negli ambiti della conservazione e della riqualificazione soggetti a piano attuativo ma non perimetrati in cartografia come schede norma.

Questa tipologia di interventi non è soggetta a conferma o a revisione con la presente variante in quanto l'assoggettamento o meno al piano attuativo è stabilita dalle norme tecniche di attuazione del regolamento urbanistico dell'ambito dell'area e degli eventuali edifici/manufatti esistenti interessati. Pertanto l'eventuale decorrenza del termine quinquennale deriva dall'accoglimento della proposta del piano attuativo stesso.

In ogni caso la previsione viene riconfermata con la presente variante anche normativa e cartografica in corso di predisposizione.

- Interventi per nuove previsioni cartografiche

Sulla base della verifica effettuata dei criteri ed obiettivi fin qui espressi, vi può essere l'opportunità di accogliere la previsione di alcuni modesti completamenti edilizi (fermo restando la possibilità di disciplinarli con schede norma) che non modificano in modo sensibile il carico urbanistico e, se è il caso, di vincolarli all'ottenimento/realizzazione contestuale di spazi destinati a funzioni pubbliche o di interesse pubblico. Come già espresso si tratta di aree in genere marginali e/o di ridotta dimensione o di aree che, per la loro articolazione, sono occasione per il recupero di funzioni che migliorano la vivibilità dell'area e/o che necessitano di una disciplina che colleghi e renda contestuali agli interventi l'ottenimento di spazi di standard aggiuntivi o il soddisfacimento di interessi pubblici generali per il territorio in cui sono collocati.

- Interventi ammessi con le norme tecniche di attuazione

Il quadro degli interventi ammessi dalle norme tecniche di attuazione rimane invariato, saranno apportate modifiche solo per migliorare la comprensione della norma stessa ed eliminare eventuali incongruenze tra gli articoli della medesima normativa e/o con altri regolamenti comunali. Saranno inoltre introdotte le modifiche per adeguare le norme alle nuove disposizioni regionali e nazionali senza che ciò modifichi o meglio porti un incremento del carico urbanistico negli ambiti della trasformazione delle diverse potenzialità ad edificare, fatto salvo quelle derivanti dall'accoglimento (già in parte presente nelle norme vigenti) della L.R. 5/2010 per il recupero abitabile dei sottotetti.

Le norme saranno altresì integrate con disposizioni relative alle condizioni/prescrizioni sul paesaggio per la trasformabilità dei suoli previsti dalla schede norma e per gli interventi ammessi in coerenza e conformità al PIT.

- Adeguamento cartografico

Individuazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 e revisione della cartografia aggiornata con le varianti successive a quella del 2009 per rettifica di eventuali errori e per adeguamento ad atti di enti istituzionali sovraordinati.

Gli atti della variante prima descritti contengono anche gli interventi di iniziativa pubblica (in genere Università) di enti istituzionali e si riferiscono sia quelli diretti (cartografici/nomrativi) che a quelli con schede norma/piani attuativi. Le schede norma vigenti o di nuova formazione che interessano questi soggetti saranno rispettivamente revisionate e/o predisposte sulla base degli sviluppi delle politiche edilizie ritenute necessarie allo svolgimento delle loro funzioni.

Tra questi interventi, nelle schede che non hanno visto attuazione (da riconfermare con modifiche) o di nuova introduzione, vi sono anche quelli necessari per incrementare le destinazioni residenziali a carattere pubblico o convenzionato sia con interventi diretti e sia tramite piano attuativo.

Per questi interventi la variante potrà prevedere anche l'apposizione del vincolo espropriativo.

Sarà altresì introdotto un specifico capitolo relativo alla integrazione e all'adeguamento di piani attuativi approvati non ancora totalmente o in parte attuati ai fini di una loro migliore funzionalità ed integrazione nel contesto territoriale urbano e nell'ambito delle previsioni conformi al regolamento urbanistico e senza che ciò comporti un aumento delle potenzialità di trasformazione e/o una minore quota delle aree di cessione e/o a standard

Indirizzi e criteri della proposta di variante

Fatto salvo ulteriori e diverse indicazioni che l'Amministrazione Comunale, in coerenza con gli obiettivi espressi, riterrà motivatamente di dare e proporre durante l'iter procedurale di adozione e di approvazione della variante, la proposta si atterrà nella sua fase di definizione almeno ai criteri e limiti di seguito riportati.

I Schede norma esistenti non attuate o da convenzionare

- La scheda norma viene confermata nei contenuti attuali o comunque senza incremento delle potenzialità di trasformazione e del fabbisogno di standard.

- La scheda norma viene modificata nei contenuti, garantendo comunque la cessione a titolo gratuito di aree non inferiore al 50% e la previsioni di aree a standard in quota superiore al 20% del fabbisogno prodotto dalla scheda norma stessa calcolato sulla base della quota minima richiesta dalla UTOE. Fermo restando la quota minima richiesta di standard, nel caso in cui una parte della edificabilità sia destinata all'edilizia residenziale economica e popolare pubblica, la quota di maggiori standard (20%) non è dovuta.
- La scheda norma non è riconfermata, l'area interessata viene classificata in ambiti della qualificazione (residenziali e non) e/o della conservazione sulla base della destinazione d'uso prevalente in essere o comunque prevista dalla scheda e della presenza o meno di edificato di interesse storico, le nuove previsioni dovranno riferirsi inoltre agli ambiti che non producono un incremento del carico urbanistico rispetto alla scheda decaduta e dovranno prevedere aree a parcheggio e/o a verde attrezzato nella misura minima non inferiore a quella prevista nella scheda.

2 Nuove eventuali schede norma

- Nuove eventuali schede norma possono essere previste per aree di modeste e limitate dimensioni e trasformazioni, giustificate dalla acquisizione e realizzazione di aree a standard e/o da una riqualificazione/recupero/completamento di tessuti urbani già trasformati.

Per il comparto urbano di Cisanello-S. Biagio (UTOE 7-8), la variante potrà anche non attenersi strettamente al criterio sopra espresso sulla base di quanto emergerà da parte dell'Amministrazione Comunale in fase di redazione della medesima variante, purché in coerenza con gli obiettivi generali dati.

- Se l'area fa parte del "Sistema Insediativo" del PS con esclusione dei parchi urbani (art. 34) dove non sono consentite nuove schede, la scheda norma dovrà attenersi ai medesimi criteri indicati nel secondo comma del punto precedente.
- Se l'area della scheda norma ricade invece nel sistema ambientale "Aree di connessione", oltre ad attenersi ai medesimi criteri indicati al secondo comma del punto precedente, dovrà interessare l'intera superficie dell'area di connessione individuata nel PS non interrotta totalmente da infrastrutture o da altri elementi fisici non naturali; le trasformazioni ammesse non potranno interessare una superficie maggiore del 20% dell'intera area.

3 Progetto Mura

- Le aree interessate dal progetto mura, su proposta della competente direzione dei lavori pubblici, dovranno in primo luogo essere indicate come soggette ad esproprio, in alternativa per procedere in via bonaria all'acquisizione e/o utilizzo pubblico delle aree, per ciascuno dei singoli interventi,

l'Amministrazione Comunale dovrà essere prevedere una specifica Unità Minima di Intervento (UMI) con indicati i parametri e le condizioni da rispettare, le destinazioni d'uso consentite e le quote minime di aree di cessione o di uso pubblico. Tale procedura alternativa, sempre su proposta della competente direzione lavori pubblici, dovrà essere approvata dal Consiglio Comunale e l'eventuale incremento di valore per l'acquisizione bonaria deve essere calcolato rispetto al valore dovuto per l'esproprio corrispondente allo stato di fatto legittimo esistente delle aree e dei manufatti in cui si trovano al momento dell'avvio della presente variante.

4 Interventi Pubblici

- Sono tutti gli interventi inseriti nei programmi di opere pubbliche stabiliti dall'Amministrazione Comunale e/o richiesti dagli altri Enti pubblici in ordine alle funzioni da loro svolte, fermo restando le verifiche e il rispetto delle disposizioni vigenti di sostenibilità ambientale.
- Gli interventi non potranno essere in contrasto con il Piano Strutturale fatto salvo quelli consentiti sulla base delle dalle disposizioni e procedure previste dalle legge nazionali e regionali.

5 Varianti a piani attuativi convenzionati approvati

- Tenuto conto della situazione economica attuale, rilevata anche dal decreto del fare, art. 30 della L.98 del 09.08.2013. Al fine di rendere attuabile gli interventi approvati con piani attuativi e/o di completarne la loro realizzazione, compreso le opere di urbanizzazione possono essere introdotte proroghe e/o norme specifiche.
- Le modifiche non potranno prevedere incrementi della edificazione ammessa e la riduzione delle quote di aree di cessione e/o a standard, potranno invece essere oggetto di modifiche gli altri elementi oggetto del piano attuativo tra cui, in primo luogo, per una migliore realizzazione e funzionalità l'organizzazione e la distribuzione degli spazi pubblici e le destinazioni d'uso sempre che siano ammesse dal regolamento urbanistico e non comportino incrementi del carico urbanistico (anche se non vi è un aumento della sul).

6 Richieste di variante

- Sono escluse tutte le richieste che non siano conformi al Piano Strutturale e tutte quelle che non rispondano alle indicazioni sotto elencate. Per tutte quelle che invece vi rientrano, il loro accoglimento totale e/o parziale e o la loro esclusione sarà valutata sulla base delle indicazioni tecniche e non che l'Amministrazione Comunale si riserva di fare nella fase di redazione della variante stessa, prima di giungere alla sua adozione.

- Per quelle che fanno riferimento a schede norma esistenti o ad eventuali nuove schede norma (richieste che prevedono anche la cessione e/o realizzazione di aree pubbliche) si rimanda ai criteri indicati nel punto specifico.
- Possono essere ammissibili le richieste che non comportano incrementi di superficie edificata e di standard, in particolare quelle relative a modifiche limitate alla riqualificazione, sistemazione e ampliamento di spazi privati da destinare esclusivamente a resede (non suscettibili di edificazione fatto salvo eventuali superfici accessorie) e senza che ciò comporti una riduzione delle previsioni di aree a standard.
- Possono essere ammissibili le richieste che prevedono interventi di recupero/trasformazione di lotti già edificati fermo restando la tutela dell'edificato di interesse storico (in queste richieste sono ricomprese anche quelle che interessano piani di recupero in corso o decaduti, fermo restando gli aspetti convenzionali e le dotazioni di standard).
- Possono essere ammissibili richieste di nuova edificazione: solo negli ambiti della qualificazione e che non facciano parte di villaggi/interventi unitari e/o di quelli discendenti da piani attuativi; che i lotti non abbiano concorso alla edificazione di edifici esistenti e siano posti sul fronte strada pubblica e il limite delle potenzialità edificatoria massima della Sul non potrà essere superiore a 0,5 mq/mq.

Questi interventi potranno anche essere soggetti a permesso a costruire convenzionato, qualora l'Amministrazione Comunale ravvisi la necessità di reperire aree, a titolo gratuito, a standard o comunque per strutture ed infrastrutture pubbliche, in tal caso l'indice fondiario potrà essere ammesso fino a 0,7 mq/mq.

7 Norme tecniche di attuazione

Le modifiche delle norme sono previste per adeguamenti alle nuove disposizioni nazionali e regionali, in particolare all'art. 30 della L. 98 del 09.08.2013 e ai nuovi parametri e definizioni approvati dalla Regione Toscana (DPGR 64/R) che entreranno comunque in vigore per tutti i Comuni a partire dal prossimo maggio 2015, oltre che per eliminare eventuali incongruenze e difficoltà di interpretazione, fermo restando che comunque non potranno portare ad un incremento delle potenzialità ad edificare stabilite dalle vigenti norme del regolamento urbanistico ad eccezione delle modifiche per gli interventi di recupero abitabile dei sottotetti per effetto del recepimento della L.R. 5/2010 e per gli incentivi finalizzati a favorire il recupero di edilizia esistente e il risparmio energetico.

In merito agli effetti prodotti sul regolamento urbanistico, dal prescritto recepimento, con apposito atto nel regolamento edilizio, dei nuovi parametri e definizioni approvati dalla regione Toscana, in

sostituzione di quelli attuali, il testo delle norme del regolamento urbanistico dovrà essere conseguentemente adeguato tenendo conto dello stato legittimo e di diritto già acquisito (anche per i piani attuativi già approvati) con le previsioni urbanistiche ad oggi vigenti.

8 Cartografia

La cartografia del RU potrà essere modificata per essere adeguata alle disposizioni vigenti sovraordinate (regionali, nazionali, vincoli della autorità di bacino dell'Arno ...) e per la rettifica di meri errori cartografici e del perimetro del Parco, fermo restando che non potranno essere modificate, fatto salvo le aree oggetto della presente variante, le destinazioni e le classificazione vigente degli ambiti.

Il Dirigente

Dott. arch. Dario Franchini