



**COMUNE DI PISA**  
DD 10 URBANISTICA – MOBILITA

Variante di adeguamento delle previsioni del R.U., delle schede norma non attuate e contestuale adeguamento della disciplina delle norme ai nuovi parametri e definizioni regionali e rettifiche cartografiche

**Relazione tecnica**

Novembre 2015



Variante del Regolamento Urbanistico di adeguamento delle previsioni, delle schede norma non attuate e contestuale adeguamento della disciplina delle norme ai nuovi parametri e definizioni regionali e rettifiche cartografiche

## **Relazione tecnico-amministrativa**

### **Premessa**

L'Amministrazione Comunale, ai sensi della L.R 5/95, ha redatto ed approvato il Regolamento Urbanistico con delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 28.07.2001, pubblicata sul B.U.R.T del 27.12.2001. Successivamente, da allora fino a oggi, l'Amministrazione Comunale ha apportato una serie di modifiche, varianti, al regolamento urbanistico, sinteticamente richiamate nella delibera di avvio, al fine di tenere aggiornata la propria pianificazione urbanistica, senza alterarne i contenuti e gli obiettivi, ai programmi che intendeva e intende tutt'ora perseguire.

Ciò risulta anche dalla documentazione prodotta nella relazione per la valutazione ambientale strategica dove compare in modo evidente che il consumo di fatto di suolo (periodo 1999-2013) per effetto delle trasformazioni attuate e/o in corso, ad esclusione dell'area per la cantieristica lungo il canale dei Navicelli, è rimasto sostanzialmente nell'ambito del tessuto urbanizzato.

Quanto sopra si può confermare anche in riferimento alle previsioni urbanistiche inserite nel regolamento urbanistico approvato nel 2001 e ancora in essere, che non hanno ancora visto una loro puntuale attuazione-trasformazione (e che non sono state considerate nel consumo di suolo di fatto) poiché, ad esclusione del completamento dell'area a sud della città costituita dalla fascia compresa tra la via Emilia e il tracciato ferroviario della Pisa-Collesalveti destinata a servizi di interesse generale (mercato ortofrutticolo, impianto termovalorizzatore e nuovo stadio, i primi due già esistenti) e in parte ad attività produttiva e del completamento previsto dal P.A. della nuova area Ospedaliera a Cisanello, le zone coinvolte che vanno ad interessare il territorio oltre l'ambito individuato come urbanizzato prima della approvazione del regolamento urbanistico nel 2001 sono solo quelle destinate a parchi urbani e/o territoriali (Parco urbano di via Pietrasantina SCN 13.1, Parco urbano di via del Brennero SCN 10.4, Parco urbano-agricolo di P.ta a Mare SCN 23.2, Parco territoriale lungofiume), dove gli obiettivi sono quelli di una sostanziale conservazione e

valorizzazione delle caratteristiche naturali originarie e ambientali da mettere a disposizione della cittadinanza per il tempo libero.

Nel tempo intercorso tra la delibera di avvio della presente variante (gennaio 2015), l'Amministrazione comunale ha altresì completato l'iter di approvazione della variante al PS e al RU per il Piano di Rischio Aeroportuale, ha adottato la variante al PS per la zona della cittadella Aeroportuale, ha approvato le due nuove schede norma 27.8 e 27.9 della zona di S. Giusto-S. Marco e quella per il Litorale relativa al progetto di sistemazione del lungomare di p.zza Viviani.

Nel periodo intercorso tra la delibera di avvio e la redazione degli atti della variante da allegare alla delibera di adozione, l'Amministrazione Comunale ha completato e definitivamente approvato i seguenti atti di governo del territorio:

Piano del Lungomare a Marina di Pisa

Piano di Rischio Aeroportuale

Schede Norme in variante S. Giusto-S. Marco

Variante al PS in riferimento al Piano Strategico dell'Area Pisana, finalizzata alla sistemazione, completamento e sviluppo dell'infrastruttura aeroportuale

In questa fase sono altresì entrate in corso e si applicano le nuove definizioni e parametri regionali, di cui al regolamento ...

PIT con valenza di piano paesaggistico

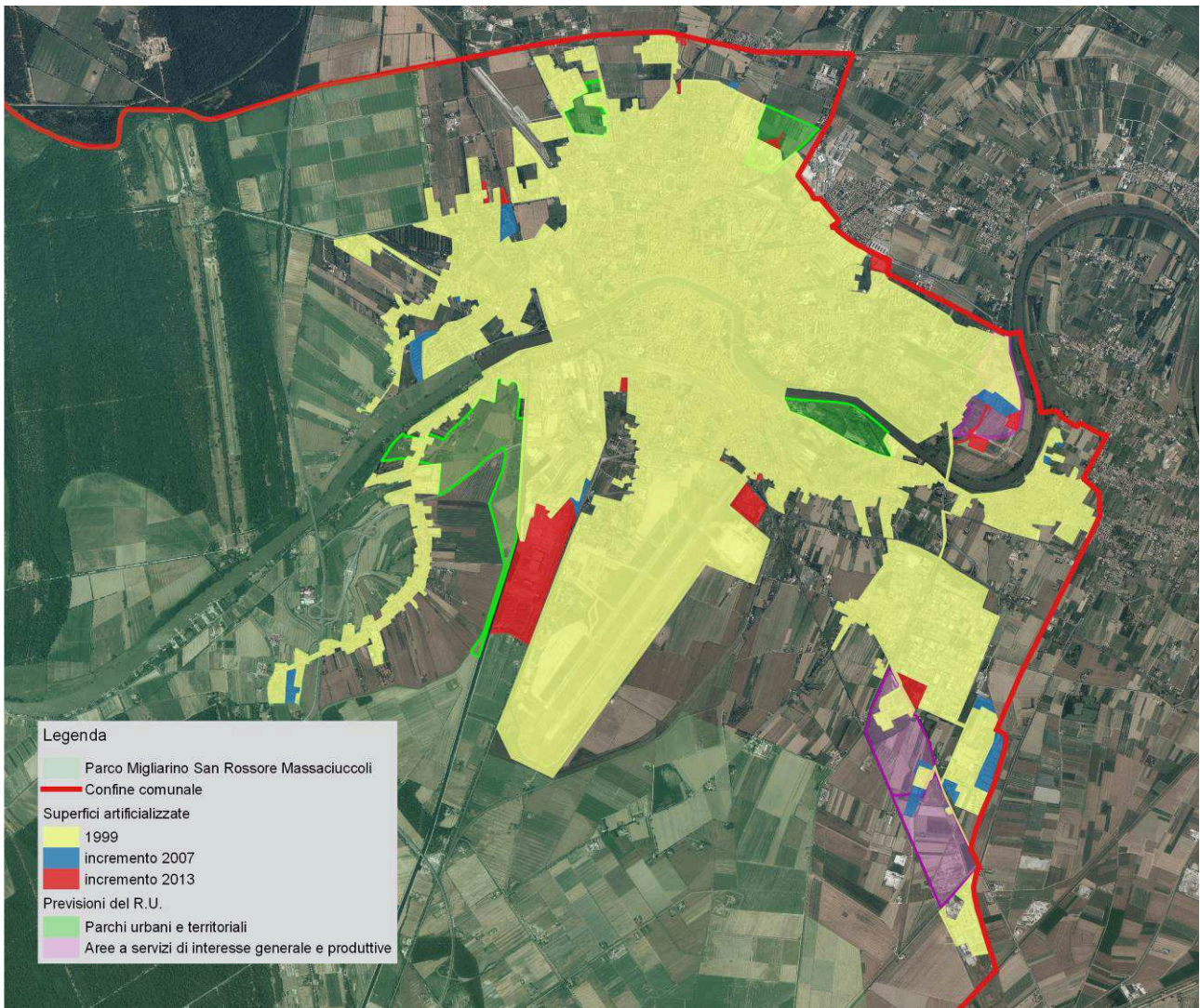
In definitiva l'Amministrazione comunale ha mantenuto nel corso di questi anni, anticipando in qualche modo la nuova L.R. 65/14, invariato il quadro complessivo dell'assetto urbano, in particolare è rimasto inalterato il territorio agricolo così come stabilito dal PS (sistema agricolo e prevalente ...) e ha mantenuto la scelta di non trasformare i vuoti urbani interni e di margine all'aggregato urbano lasciandoli anch'essi alle funzioni agricole.

Questa scelta già indicata nella delibera di avvio, viene riconfermata e sostenuta nella presente variante.

Nella delibera di avvio e dei relativi allegati, alla quale si rimanda alla loro lettura per i contenuti, l'Amministrazione Comunale ha fatto un quadro di sintesi dove ha riepilogato la storia della pianificazione urbanistica a partire dalla data di approvazione del Piano Strutturale, le istanze pervenute nel corso di questi anni di modifica al regolamento urbanistico e ha confermato gli obiettivi originari del piano per questa fase conclusiva del regolamento urbanistico, in attesa di completare il percorso già avviato di redazione ed approvazione del nuovo Piano Strutturale dell'area pisana e del successivo "Piano Operativo" così come stabilito dalla nuova legge regionale per il governo del territorio n. 65/14.



Quadro riassuntivo di confronto del consumo di suolo effettivo e delle previsioni urbanistiche (non attuate) periodo 1999 – 2015



in giallo evidenziato il territorio urbanizzato al 1999, le aree indicate in rosso e celeste sono riferite al consumo di suolo effettivo dopo il 1999 esterno al perimetro dell'urbanizzato al 1999, le aree in trasparenza verdi (parchi) e le aree viola (servizi e produttivo) sono le previsioni urbanistiche esterne al perimetro del 1999 non ancora attuate.

## La Variante

L'Amministrazione Comunale ha indicato nella delibera di avvio e negli atti ad essa collegati, alla quale si rimanda per la lettura, le previsioni e le parti del regolamento urbanistico che possono essere oggetto della variante (schede norma esterne al Centro Storico non attuate, scheda d'ambito del Centro Storico non attuate, norme da adeguare, modifiche cartografiche puntuali) per il raggiungimento degli obiettivi che intendeva già perseguire con il regolamento urbanistico approvato nel 2001 e per dare risposta alle diffuse richieste pervenute nel corso di questi anni, sempre che fossero compatibili o comunque non fossero in contrasto con gli obiettivi individuati ed aggiornati all'oggi e ne fosse verificata la sostenibilità

Avviato su queste basi il procedimento di pianificazione dell'atto di governo del territorio, l'Amministrazione comunale nel corso della sua elaborazione e predisposizione ha maturato la scelta, rispetto a quella iniziale, di limitare la variante, in questa fase terminale della sua capacità di incidenza e di trasformazione del territorio, ad una revisione o riconferma o meno delle previsioni attuali, rinviando, fatto salvo specifici obiettivi che possono emergere nel frattempo, l'assetto del territorio pisano alla nuova pianificazione, già in corso (Piano Strutturale d'Area e Piano Operativo). L'Amministrazione comunale non ha pertanto inserito nuove e significative previsioni (nuove schede norma) sia fuori che nel centro storico, in particolare quelle che riguardano la riqualificazione urbana del quartiere di Cisanello-S. Biagio, ha rinviato, in quanto ritenuto più consona, ad un specifico progetto di opera pubblica, il completamento del recupero delle mura storiche, ha scelto di agire, tramite la normativa, in modo da favorire gli interventi nell'ambito del tessuto urbano esistente, mirando così a ridurre il fabbisogno e la domanda di nuovo consumo di suolo.

La Variante è costituita dai seguenti atti:

- Relazione tecnica
- Fascicolo delle Schede norma non attuate confermate
- Fascicolo delle Schede norma non attuate modificate
- Fascicolo delle Schede norme eliminate
- Norme tecniche di attuazione del regolamento urbanistico con le appendici: all'art. 1.6.1 comma 2; all'art. 1.6.3; all'art. 4.6.3 del Centro Storico;
- Carta 1:2000 del Centro Storico;
- Carta 1:5000 Aree esterne al Centro Storico suddivisa in tre tavole: Pisa Est, Pisa Ovest, Litorale;

La Variante si può così sintetizzare:

*a - Schede Norma esterne al centro storico non attuate:*

ciascuna scheda è stata riesaminata ed è stata elaborata una proposta (vedi fascicoli delle schede norma confermate/eliminate/modificate)

|        |   |                   |
|--------|---|-------------------|
| 4.2    | <i>Pratale Don Bosco - via di Pratale (servizi, commerciale)</i>            | <i>modificata</i> |
| 5.6    | <i>Cisanello - via Betti (servizi)</i>                                      | <i>eliminata</i>  |
| 6.2    | <i>Cisanello-Caserma dei Carabinieri (servizi)</i>                          | <i>confermata</i> |
| 7.2    | <i>Cisanello - via Pungiluppo (verde sportivo)</i>                          | <i>confermata</i> |
| 7.5    | <i>Cisanello - Parco Centrale (parco e servizi)</i>                         | <i>confermata</i> |
| 7.10   | <i>Cisanello - via Norvegia (servizi)</i>                                   | <i>confermata</i> |
| 7.11   | <i>Cisanello - via Frascani (residenziale)</i>                              | <i>confermata</i> |
| 9.1    | <i>P.ta a Lucca - via L. Bianchi comparto 1 (servizi)</i>                   | <i>eliminata</i>  |
| 9.2    | <i>Porta a Lucca - Arena Garibaldi (residenziale, commerciale, servizi)</i> | <i>modificata</i> |
| 9.3    | <i>Porta a Lucca - via Piave - Via Galluppi – UMI A (residenziale)</i>      | <i>modificata</i> |
| 10.1   | <i>Porta a Lucca – Enel (residenziale e servizi)</i>                        | <i>confermata</i> |
| 10.2   | <i>Porta a Lucca - Via del Brennero 1 (servizi)</i>                         | <i>modificata</i> |
| 10.3   | <i>Porta a Lucca - Via del Brennero 2 (servizi)</i>                         | <i>modificata</i> |
| 10.4   | <i>Parco Urbano via del Brennero (parco e verde sportivo)</i>               | <i>modificata</i> |
| 10.5   | <i>Porta a Lucca - via di Gello (residenziale)</i>                          | <i>confermata</i> |
| 12.1   | <i>Parco urbano - via Pietrasantina (parco e verde sportivo)</i>            | <i>confermata</i> |
| 12.3   | <i>I Passi - via Belli (residenziale)</i>                                   | <i>confermata</i> |
| 16.1   | <i>Caserma Bechi Luserna (servizi)</i>                                      | <i>eliminata</i>  |
| 22.2   | <i>La Vettola - via Livornese (residenziale, commerciale, servizi)</i>      | <i>confermata</i> |
| 25.1   | <i>Porta a Mare - via Conte Fazio (servizi, residenziale)</i>               | <i>eliminata</i>  |
| 26.2   | <i>Area St. Gobain (residenziale, servizi, commerciale, produttiva)</i>     | <i>modificata</i> |
| 27.2   | <i>S. Ermete - Zona Ferrovia (produttiva)</i>                               | <i>eliminata</i>  |
| 27.6 B | <i>Via Filippo Corridoni (commerciale, residenziale)</i>                    | <i>modificata</i> |
| 27.7   | <i>Via di Goletta (residenziale)</i>  | <i>confermata</i> |
| 27.7b  | <i>Via Possenti (residenziale)</i>  | <i>confermata</i> |
| 29.1   | <i>P.ta Fiorentina - ex stazione Leopolda (residenziale, commerciale)</i>   | <i>modificata</i> |
| 29.2   | <i>P.ta Fiorentina - via Cattaneo (residenziale)</i>                        | <i>confermata</i> |
| 30.1   | <i>Putignano - via Pisacane (residenziale)</i>                              | <i>eliminata</i>  |

|       |  |                   |
|-------|--|-------------------|
| 31.2  | <i>Oratoio - via delle Argonne (residenziale)</i>                            | <i>confermata</i> |
| 31.5  | <i>Riglione-via Monterotondo (residenziale)</i>                              | <i>modificata</i> |
| 31.7  | <i>Riglione-via Talamone (residenziale)</i>                                  | <i>confermata</i> |
| 32.1  | <i>Ospedaletto - via Malasoma (verde sportivo)</i>                           | <i>confermata</i> |
| 34.2  | <i>Ospedaletto - via di Fagiana (servizi, produttiva)</i>                    | <i>eliminata</i>  |
| 34.4  | <i>Ospedaletto - via Emilia 2 (produttivo, servizi)</i>                      | <i>modificata</i> |
| 36.1  | <i>Ospedaletto - via Emilia 3 (servizi di interesse generale)</i>            | <i>modificata</i> |
| 36.2  | <i>Ospedaletto - via Emilia 2 (produttivo)</i>                               | <i>confermata</i> |
| 38.2  | <i>Marina di Pisa - Via O.S. Stefano (residenziale, servizi)</i>             | <i>modificata</i> |
| 38.3  | <i>Marina di Pisa - via Arnino (verde sportivo, servizi)</i>                 | <i>confermata</i> |
| 38.4  | <i>Marina di Pisa - via Milazzo nord (residenziale)</i>                      | <i>confermata</i> |
| 38.5  | <i>Marina di Pisa - via Ciurini (residenziale)</i>                           | <i>confermata</i> |
| 38.6  | <i>Marina di Pisa - via d. Rep. Pisana (residenziale)</i>                    | <i>confermata</i> |
| 38.7  | <i>Marina di Pisa - via Milazzo sud (residenziale)</i>                       | <i>confermata</i> |
| 39.3  | <i>Tirrenia - Chiesa parr. (servizi)</i>                                     | <i>eliminata</i>  |
| 40.3  | <i>Calambrone - ex Ospedale americano (residenziale, commerciale)</i>        | <i>modificata</i> |
| 40.6  | <i>Calambrone - ex colonia G. Rosello (residenziale)</i>                     | <i>confermata</i> |
| 40.11 | <i>Calambrone - Fond.ne Stella Maris (residenziale, servizi)</i>             | <i>confermata</i> |
| 40.12 | <i>Calambrone - ex Ist. Cure Marine (residenziale, commerciale, servizi)</i> | <i>confermata</i> |

*b - Schede d'ambito del Centro Storico non attuate*

rinvio a PR tramite le norme dell'art. 4.6.3 del Centro Storico e appendice all'art. 4.6.3 contenente l'elenco e le specifiche linee guida (la scheda rimane solo come studio di riferimento non vincolante):

*2 Aree adiacenti le mura urbane, via V. Veneto, via E. Filiberto*

*3 Via dei Martiri*

*5 Isolato Bastione Sangallo*

*7 Via Sancasciani*

*9 Area Comunale Via Qualquonia*

*13 P.za dei Facchini*

*21 Comparto Universitario di San Zeno*

*22 Largo Ciro Menotti*

*23 Via delle Trincere*

*24 Zona P.za delle Vettovaglie*

*25 Museo di S. Matteo*

*28 Sede della Provincia di Pisa*

*29 Centro Studi della Provincia di Pisa - via Battisti*

*30 Caserma Artale*

*31 Ex Distretto Militare via S. Martino*

*32 S. Francesco via Zamenhoff*

#### *c – Norme*

1) sono state introdotte norme che favoriscono il recupero e le trasformazioni nell'ambito dei tessuti edilizi esistenti, tra cui in particolare il recepimento della legge regionale per il recupero dei sottotetti, ampliamenti di edifici esistenti e modesti lotti di completamento oltre che alcuni specifici interventi indicati all'art.1.6.3 e relativa appendice, da attuarsi generalmente con permesso a costruire convenzionato o con piano di recupero;

2) sono state adeguate le norme alle disposizioni regionali, in particolare al DPGRT 64 2013 regolamento art. 144;

3) è stata fatta la revisione di alcuni articoli per una migliore e più chiara applicazione delle norme.

#### *d - Cartografia*

la cartografia è stata prodotta per il centro storico in scala 1:2000 e per le parti esterne in scala 1:5000 nella cartografia sono state apportate le modifiche dei perimetri delle schede norma fuori e dentro il centro storico, gli interventi indicati dall'art.1.6.3 delle norme, oltre che alcune correzioni di errori cartografici e/o rettifiche puntuali che non incidono sulle potenzialità di trasformazione del territorio.



## Le Schede norma esterne al Centro Storico non attuate della variante

### 4.2 Pratale Don Bosco - via di Pratale (servizi, commerciale)

Il perimetro della scheda è stato modificato con l'esclusione dell'area del parcheggio esistente sulla quale insisteva anche la previsione della nuova farmacia comunale, con una riduzione della sul complessiva di mq. 800. All'interno della scheda, ripermetrata, è stata meglio articolata la suddivisione dei comparti (da due a tre) senza variazione delle destinazioni d'uso e della sul, mantenendo il 50% la quota di cessione delle aree.



### 5.6 Cisanello - via Betti (servizi scolastici)

La scelta operata, anche per effetto della precedente variante per le aree pubbliche approvata nel 2013, consente di non dover procedere alla individuazione di una area nel territorio comunale da destinare alla realizzazione del nuovo complesso scolastico con un recupero del consumo di suolo corrispondente a mq. 15.630 di sul. Viene pertanto riportata alla destinazione d'uso originaria come complesso scolastico, che tuttavia potrà essere anche oggetto di adeguamenti funzionali fino anche alla demolizione e ricostruzione mantenendo la medesima destinazione d'uso





### 9.1 P.ta a Lucca - via L. Bianchi comparto 1 (servizi)

scheda eliminata, l'area è stata ricondotta ad ambito urbano Q3b



### 9.2 Porta a Lucca - Arena Garibaldi (residenziale, commerciale, servizi)

la scheda rimane invariata fatto salvo l'introduzione della possibilità di procedere ad interventi di adeguamento dell'impianto fino a quando non sarà realizzato il nuovo stadio



### 9.3 Porta a Lucca - via Piave - Via Galluppi – UMI A (residenziale)

Sul e destinazioni d'uso invariate, la modifica attiene alle condizioni per l'effettuazione dell'intervento edilizio



### 10.2 Porta a Lucca - Via del Brennero 1 (servizi)

La modifica a sul e destinazioni d'uso invariate consente l'attuazione degli interventi in due UMI distinte.



### 10.3 Porta a Lucca - Via del Brennero 2 (servizi)

La scheda prevede una riduzione della sul da mq. 14.000 a mq. 7.500 e viene destinata a servizi privati e/o pubblici, la quota di cessione (50%) viene destinata all'ampliamento del parcheggio e per dotare la città di un'area dove collocare gli spettacoli viaggianti.



### 10.4 Parco Urbano via del Brennero (parco e verde sportivo)

Scheda invariata fatto salvo la modifica del perimetro (lato nord) per escludere dalla scheda un'area sulla quale insiste un fabbricato di origine rurale che viene riportato nell'ambito delle zone agricole





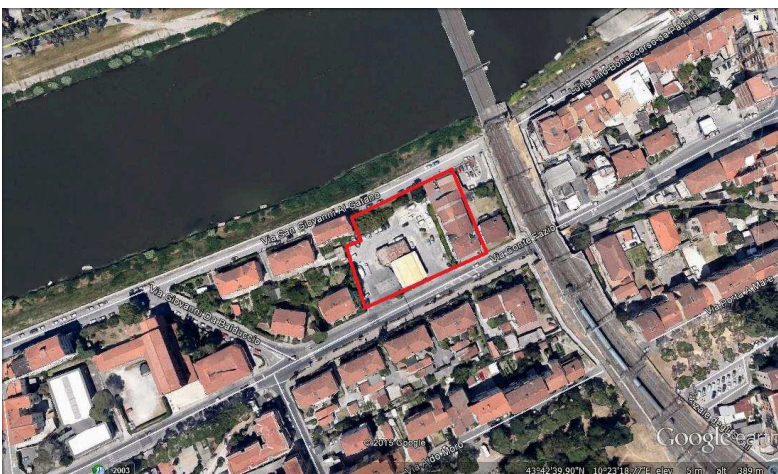
### 16.1 Caserma Bechi Luserna (servizi)

La scheda è stata eliminata a seguito di sentenza del TAR, riduzione della sul di mq. 44.000



### 25.1 Porta a Mare - via Conte Fazio (servizi, residenziale)

La scheda è stata eliminata, riduzione della sul mq. 1.500, di cui mq. 750 per residenza





## 26.2 Area St. Gobain (residenziale, servizi, commerciale, produttiva)

La modifica si riferisce al comparto 1, in parte già realizzato, fermo restando la sul massima ammessa, della quota di sul residua mq. 21.380 (ancora dal realizzare) viene ridotta la parte destinata alla residenza a favore di una maggiore quota di sul commerciale e per servizi



## 27.2 S. Ermete - Zona Ferrovia (produttiva)

Area racchiusa tra le infrastrutture ferroviarie, scheda eliminata riportata in parte a verde e in parte ad ambito produttivo



## 27.6 B Via Filippo Corridoni (commerciale, residenziale)

È stato modificato il perimetro per aspetti inerenti la mobilità, senza per altro avere effetti significativi su l'intervento previsto, che rimane vincolato alle verifiche con la zona ferroviaria





### 29.1 P.ta Fiorentina - ex stazione Leopolda (residenziale, commerciale)

Il perimetro della scheda è stato rivisto, è stata esclusa l'area della chiesa in quanto, quella attuale è stata ristrutturata (mq. 300 di sul), mentre le destinazioni d'uso residenziale e commerciale sono state confermate, la sul complessiva, mq. 6.200, rimane invariata ma per effetto dell'esclusione della chiesa dalla scheda si ha un incremento di sul equivalente (mq. 300).



### 30.1 Putignano - via Pisacane (residenziale)

La scheda viene eliminata e l'area è stata ricondotta alla sua destinazione originaria ed uso attuale (zona agricola urbana) fatto salvo la porzione collocata sul fronte della via di Putignano che viene destinata a verde attrezzato





### 31.5 *Riglione-via Monterotondo (residenziale)*

Modifiche modeste finalizzate alla fattibilità degli interventi e del percorso pubblico, invariate le destinazioni d'uso e la sul



### 31.7 *Riglione-via Talamone (residenziale)*

Modifiche modeste finalizzate alla fattibilità degli interventi e del percorso pubblico, invariate le destinazioni d'uso e la sul



### 34.2 *Ospedaletto - via di Fagiana (servizi, produttiva)*

La scheda pur rimanendo come destinazione d'uso nell'ambito produttivo (era destinata a produttivo e a servizi complementari) viene ricondotta alla classificazione di ambito PQ1, con una riduzione della sul di mq.2.600, rimane tuttavia la previsione della fascia a verde lungo la viabilità



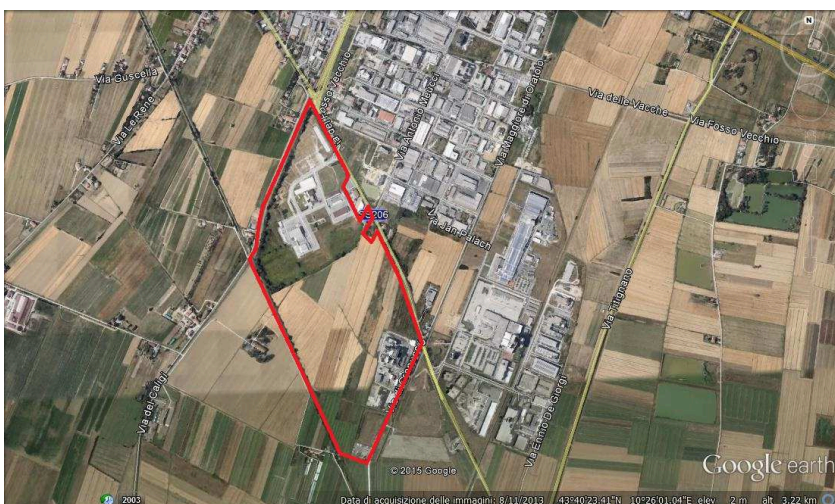
#### 34.4 Ospedaletto - via Emilia 2 (produttivo, servizi)

La scheda viene ricomposta attraverso una diversa articolazione delle UMI e viene inclusa l'area della ex tabaccaia, le destinazioni d'uso restano invariate, la sul, anche se in valore assoluto rimane invariata mq. 65.390, ha una lieve riduzione di circa mq. 750 per effetto dell'inserimento nella scheda degli edifici esistenti nell'area della ex tabaccaia.



#### 36.1 Ospedaletto - via Emilia 3 (servizi di interesse generale)

La scheda destinata a servizi di interesse generale, viene articolata distinguendo con una UMI specifica l'area del termovalorizzatore, dove sono consentiti interventi di adeguamento inerenti l'attività di raccolta dei rifiuti e delle attività connesse di competenza della azienda preposta a tale funzione.



#### 38.2 Marina di Pisa - Via O.S. Stefano (residenziale, servizi)

La scheda decaduta e quella riproposta interviene su aree già interessate da edifici. Trattasi pertanto di interventi di recupero e di riqualificazione urbana. La nuova soluzione inserisce un



nuovo comparto (via Ivizza), interessato da un complesso edilizio esistente, oggi solo in parte utilizzato, e destinato a servizi, da un edificio vincolato, villa Fumagalli, destinato a residenza e da un modesto impianto sportivo scoperto. La modifica prevede di destinare il comparto della scheda norma decaduta a servizi, anziché come è attualmente previsto a residenza (accorpando tutti i servizi parrocchiali compreso quelli attualmente presenti nel complesso edilizio di via Ivizza) e di destinare il complesso edilizio di via Ivizza a residenza (anche con un intervento di demolizione e ricostruzione del complesso edilizio e il restauro della villa Fumagalli) e prevede la cessione pubblica degli impianti sportivi. Complessivamente la sul complessiva, data dalla somma di quelle prevista e quella esistente, rimane invariata, anzi per effetto della eventuale intervento di demolizione e ricostruzione si avrebbe una lieve riduzione.



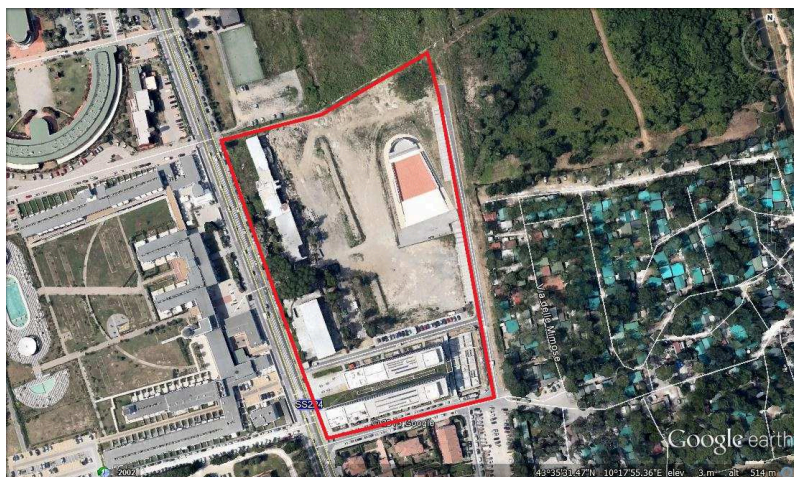
### 39.3 Tirrenia - Chiesa parr. (servizi)

L'area rimane a servizi parrocchiali ma viene meno la previsione dell'ampliamento corrispondente ad una sul di mq.2.100



### 40.3 Calambrone - ex Ospedale americano (residenziale, commerciale)

La modifica si riferisce all'edificio dell'ex Ospedale Americano, fermo restando la sul massima ammessa, viene introdotta la destinazione d'uso commerciale





## Le Schede d'ambito del Centro Storico non attuate della variante

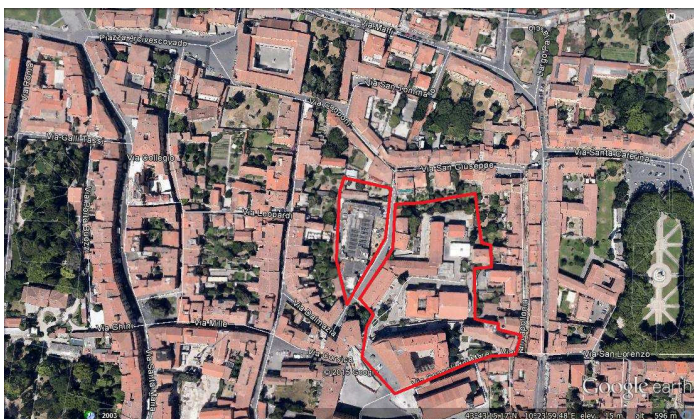
### 2 Aree adiacenti le mura urbane, via V. Veneto, via E. Filiberto

Intervento a piano di recupero, in parte già attuato o comunque in corso con il recupero dell'area a verde lungo le mura



### 3 Via dei Martiri

Intervento di riqualificazione urbana e ricostruzione di isolato, sono ammessi nell'ambito di un unico piano di recupero e/o con più piani di recupero previa individuazione della porzione significativa, destinazione d'uso prevalente sedi di attività universitarie



### 5 Isolato Bastione Sangallo

Intervento di riqualificazione urbana e ricostruzione di edificio distrutto dai bombardamenti, sono ammessi nell'ambito di un unico piano di recupero e/o con più piani di recupero previa individuazione della porzione significativa





*7 Via Sancasciani*

Intervento di riqualificazione urbana con piano di recupero



*9 Area Comunale Via Qualquonia*

Intervento di riqualificazione urbana con piano di recupero





### 13 P.za dei Facchini

Intervento di riqualificazione urbana con piano di recupero



### 21 Comparto Universitario di San Zeno

Intervento di riqualificazione urbana con piano di recupero, l'intervento dovrà prevedere la cessione, sistemazione e fruibilità dell'area a verde lungo le mura.



### 22 Largo Circo Menotti

Intervento di riqualificazione urbana con piano di recupero, il piano di recupero è finalizzato alla modifica e ricostruzione del fronte di largo Circo Menotti attestato su Borgo Stretto



### 23 Via delle Trincere

Intervento di riqualificazione urbana con piano di recupero



### 24 Zona P.za delle Vettovaglie

Intervento di riqualificazione urbana con piano di recupero, la riqualificazione urbana, finalizzata in particolare al recupero delle piazze e degli spazi scoperti, potrà avvenire anche con più piani di recupero nel rispetto delle linee guida stabilite dalle norme



### 25 Museo di S. Matteo

Il piano di recupero è finalizzato esclusivamente all'adeguamento della struttura per le necessità museali





### 28 Sede della Provincia di Pisa

Intervento di riqualificazione urbana con piano di recupero



### 29 Centro Studi della Provincia di Pisa - via Battisti

Intervento di riqualificazione urbana con piano di recupero



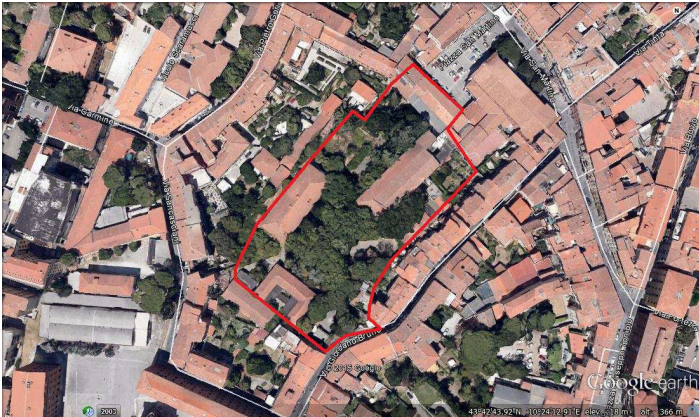
### 30 Caserma Artale

Il piano di recupero è vincolato alla preventiva sottoscrizione di atto di intesa con l'Amministrazione Comunale



### 31 Ex Distretto Militare via S. Martino

Il piano di recupero è vincolato alla preventiva sottoscrizione di atto di intesa con l'Amministrazione Comunale



### 32 S. Francesco via Zamenhoff

Il piano di recupero è vincolato alla cessione e realizzazione dell'area a verde e del percorso di ingresso dalla via delle Trincere lungo le mura



## Le modifiche alle norme tecniche di attuazione della variante

a) Si riporta una tabella di sintesi delle modifiche più significative apportate dalla variante alle norme tecniche di attuazione

| ART.          | OGGETTO  | CONTENUTO  |
|---------------|--|--|
| 0.3 punto 4   | Unita di spazio  | Adeguamento alle disposizioni di legge   |
| 0.3 punto 7   | Disposizioni per le SCN                                | Aggiornamento e rettifica di incongruenze  |
| 0.3 punto 8   | Disposizioni per le SCN                                | Aggiornamento e precisazione interpretativa per il Centro Storico Modifiche sulle destinazioni d'uso – Inserito a chiarimento una specifica sulla validità delle SCN di cui è stato dato corso all'attuazione (presentazione/approvazione dei PA e/o rilascio dei Permessi a costruire convenzionati e non)                                |
| 0.4.3         | Parametri generali                                     | Nuova scrittura e semplificazione del testo (altezza massima, superficie coperta, distanze dai fabbricati e dai confini), per adeguamento alle nuove definizioni e parametri unificati della Regione Toscana (DPGR n. 64/R del 2013) e recepimento delle deroghe sulle norme delle distanze tra fabbricati dell'art. 140 della L.R. 65/14. |
| 0.4.5 punto c | Interventi su edifici esistenti                        | Introdotta la norma sul recupero abitabile dei sottotetti ai sensi della L.R. 5/2010, la norma, <b><u>così come prescrive la legge regionale, deve essere definita e concordata con l'azienda sanitaria locale</u></b>   |
| 0.4.6         | Nuova edificazione                                     | Parziale rivisitazione del testo per una migliore esplicitazione alle finalità della norma e per adeguamento alle nuove definizioni unificate regionali (DPGR n. 64/R del 2013)  |
| 0.4.7         | Sostituzione edilizia                                  | Modifiche per aggiornamento alle nuove definizioni unificate regionali (DPGR n. 64/R del 2013)   |
| 0.4.8         | Sostituzione edilizia con progetto di riqualificazione | Modifiche per aggiornamento alle nuove definizioni unificate regionali (DPGR n. 64/R del 2013)   |
| 0.4.9         | Piani Attuativi  | Modifiche per aggiornamento alle nuove definizioni unificate regionali (DPGR n. 64/R del 2013)   |
| 0.4.11        | Superfici Accessorie                                   | Aggiornamento/eliminazione di commi e rivisitazione parziale del testo per effetto delle nuove definizioni e parametri unificati regionali (DPGR n. 64/R del 2013)   |
| 0.4.12        | Parcheggi  | Aggiornamento/eliminazione di commi e rivisitazione parziale del testo per effetto delle nuove definizioni e parametri unificati regionali (DPGR n. 64/R del 2013) e di incongruenze/ripetizioni   |
| 0.4.13        | Destinazioni d'uso                                     | Aggiornamento parziale del testo per effetto delle nuove definizioni e parametri unificati regionali (DPGR n. 64/R del 2013) e della L.R. 65/14, eliminazioni dei commi 3 e 4 incongruenti   |
| 0.4.15        | Volume convenzionale                                   | Adeguamenti alle definizioni unificate regionali (DPGR n. 64/R del 2013) e alla L.R. 65/14   |
| 0.4.16        | Altri interventi                                       | Semplificazione commi già presenti nelle disposizioni di   |

|                   |                                      |  |
|-------------------|--------------------------------------|--|
|                   |                                      | legge o incongruenti   |
| 0.4.17            | Prescrizioni per sanatorie           | Eliminato non conforme   |
| 0.5               | Tutela edifici ed elementi storici   | Precisazioni   |
| 1.0.1.3           | Modifica dei suoli                   | Inserito nuovo articolo per la modifica dei suoli finalizzato a sistemazioni ambientali per l'eliminazione del rischio idraulico.  |
| 1.1.1.1           | Zone agricole trasformazioni fisiche | Aggiornamenti per chiarimenti – Per edifici deruralizzati introdotto il recupero abitabile dei sottotetti (L.R. 5/2010) – Introdotta la modifica del suolo per sistemazioni ambientali finalizzate all'eliminazione del rischio idraulico.   |
| 1.1.1.6 – 1.1.1.7 | Agricolo ordinario - paesaggistico   | Esclusione della destinazione d'uso commerciale e delle aree di sosta  |
| 1.1.1.8           | Agricolo periurbano                  | Esclusione della destinazione d'uso commerciale e delle aree di sosta – eliminato il comma 8 in quanto in contrasto e già regolamentato dall'art. 1.1.1.1.   |
| 1.1.1.9           | Agricolo urbano                      | Esclusione della destinazione d'uso commerciale e delle aree di sosta - eliminato il comma 5 in quanto in contrasto e già regolamentato dall'art. 1.1.1.1.   |
| 1.2.1.1           | Ambiti C                             | Aggiornamenti alle definizioni unificate regionali (DPGR n. 64/R del 2013) e alle conseguenti modifiche dell'art. 04 delle norme, in particolare è stato introdotto il recupero abitabile dei sottotetti (L.R. 5/2010) ed è stata rivista la parte relativa alle superfici accessorie.   |
| 1.2.2.1           | Ambiti Q1 e Q2                       | Aggiornamenti alle definizioni unificate regionali (DPGR n. 64/R del 2013) e alle conseguenti modifiche dell'art. 04 delle norme, in particolare è stato introdotto il recupero abitabile dei sottotetti (L.R. 5/2010) ed è stata rivista la parte relativa alle superfici accessorie.   |
| 1.2.2.2           | Ambiti Q3a                           | Aggiornamenti alle definizioni unificate regionali (DPGR n. 64/R del 2013) e alle conseguenti modifiche dell'art. 04 delle norme, in particolare è stato introdotto il recupero abitabile dei sottotetti (L.R. 5/2010) ed è stata rivista la parte relativa alle superfici accessorie.   |
| 1.2.2.3           | Ambiti Q3b e Q3d                     | Aggiornamenti alle definizioni unificate regionali (DPGR n. 64/R del 2013) e alle conseguenti modifiche dell'art. 04 delle norme, in particolare è stato introdotto il recupero abitabile dei sottotetti (L.R. 5/2010) ed è stata rivista la parte relativa alle superfici accessorie.<br>Introdotta per gli ambiti Q3b l'ampliamento (per edifici residenziali non storici di due piani fuori terra) e il lotto edificabile con il limite di superficie utile = mq. 130 |
| 1.2.2.4           | Ambiti Q3c e Q3e                     | Aggiornamenti alle definizioni unificate regionali (DPGR n. 64/R del 2013) e alle conseguenti modifiche dell'art. 04 delle norme, in particolare è stato introdotto il recupero abitabile dei sottotetti (L.R. 5/2010) ed è stata rivista la parte relativa alle superfici accessorie.<br>Introdotta per gli ambiti Q3c il lotto edificabile con il limite di  |



|             |   |   |
|-------------|---|---|
|             |   | superficie utile = mq. 130<br>Eliminato il comma a della nuova edificazione per UTOE 39 Tirrenia in quanto incongruente è già regolamentato con la norma sulla sostituzione edilizia dello stesso articolo  |
| 1.2.2.5     | Destinazioni d'uso ambiti residenziali  | A seguito delle nuove disposizioni nazionali e regionali per il commercio è stata modificata la norma per tali destinazioni d'uso, eliminando i limiti vigenti (in quanto non più legittimi) e introducendo l'obbligo del Piano Attuativo per le attività commerciali con oltre i mq.300 di superficie di vendita   |
| 1.2.2.7     | Destinazioni d'uso attività produttive (PQ1, PQ2, PQ3)                        | A seguito delle nuove disposizioni nazionali e regionali per il commercio è stata modificata la norma per tali destinazioni d'uso, eliminando i limiti vigenti (in quanto non più legittimi) e introducendo l'obbligo del Piano Attuativo per le attività commerciali con oltre i mq.300 di superficie di vendita   |
| 1.2.2.9     | Destinazioni d'uso servizi (SQ1, SQ2, SQ3)                                    | A seguito delle nuove disposizioni nazionali e regionali per il commercio è stata modificata la norma per tali destinazioni d'uso, eliminando i limiti vigenti (in quanto non più legittimi) e introducendo l'obbligo del Piano Attuativo per le attività commerciali con oltre i mq.300 di superficie di vendita.  |
| 1.2.2.10    | Funzioni specialistiche Calambrone (SQ1/f)                                    | Eliminato l'articolo si integra con l'art. 1.2.2.8, norme degli ambiti SQ1, fermo restando il punto f e gli ultimi due commi.   |
| 1.3.1.3     | Verde sportivo  | Viene introdotto il limite di 0,60 mq/mq per la superficie coperta (che prima non c'era).   |
| 1.3.1.5     | Verde di corredo alle infrastrutture  | Introdotta chiarimento e limitazione ai parcheggi (usata una definizione non chiara) in queste aree   |
| 1.6.1       | Ambiti di progettazione unitaria  | Rivisitazione del testo e riportato l'elenco dei PA non discendenti da schede norma indicati in cartografia e classificazione in ambiti del RU in conformità all'art. 04.9 una volta ultimati – Comma specifico e del tutto simile per le Schede Norma e rinvio in appendice alle norme all'elenco delle schede norma e loro classificazione una volta ultimati gli interventi. |
| 1.6.3       | Ambiti soggetti a condizioni/prescrizioni (anche con PR e/o PC convenzionati) | Viene aggiornato l'elenco togliendo quelli realizzati e in appendice alle norme è riportata l'integrazione al suddetto elenco con i nuovi interventi proposti (l'art. 1.6.3 non si riferisce alle schede norma ma riguarda modesti interventi sul tessuto esistente individuati in cartografia)   |
| 2.2.7       | Commercio al dettaglio carburanti   | Semplificazione del testo ed adeguamento alla normativa vigente – Introdotta un limite per le zone agricole (ultimo comma del sub-articolo "Limitazioni di Zona)  |
| 3.6         | Norma Transitoria   | Modificata la norma transitoria (ricondotta alle disposizioni di legge)   |
| 4.3 punto 2 | Centro Storico interv. ammessi  | Aggiornamento del testo per chiarimenti in merito ai frazionamenti  |
| 4.3 punto 4 | Centro Storico edif. inter. amb.  | Integrazione del testo per compatibilità degli interventi tramite conferenza dei servizi  |
| 4.3 punto   | Centro Storico aree   | Limiti alla superficie impermeabile (punto 10.2 e 10.3)   |



|  |   |  |
|--|---|--|
| 10   | scoperte  |  |
| 4.3 punto 14   | Centro Storico<br>Frazionamenti                               | Integrazione normativa per il frazionamento (adeguata la norma a quella per le aree esterne al Centro Storico)   |
| 4.5.2  | Centro Storico<br>Funzioni compat. e previste                 | A seguito delle nuove disposizioni sul commercio viene introdotto il Piano di Recupero per le attività di media distribuzione – Introdotto il comma per conformare la norma dei cambi di dest. d’uso a residenza alla restante parte del territorio – Integrazione esplicitiva del comma sulle residenze al piano terra. |
| 4.6.3  | Centro Storico<br>Ambiti soggetti a PR                        | Elenco aggiornato degli ambiti a PR – il PR può interessare anche porzioni limitate dell’ambito previo il riconoscimento della porzione significativa – Specificato per le destinazioni d’uso che sono ammesse solo quelle compatibili in conformità agli art. 4.5.2 e 4.5.4 del Centro Storico                          |
| 5  | Definizioni<br>Utilizzazioni - unità di spazio 34.2 34.3 34.4 | Eliminata la dicitura spazi di sosta (non chiara) e precisata la definizione di parcheggi  |
| IN APPENDICE ALLE NORME:   |   |  |
| ALL’ART. 1.6.1 ELENCO SCHEDE NORMA E PROPOSTA DI CLASSIFICAZIONE D’AMBITO        |   |  |
| ALL’ART. 1.6.3 ELENCO DI INTERVENTI A PR E/O A PC CONVENZIONATO                  |   |  |
| ALL’ART. 4.6.3 CENTRO STORICO LINEE GUIDA DEGLI AMBITI PERIMETRATI SOGGETTI A PR |   |  |

### **Gli interventi di cui all'art.1.6.3 delle norme della variante**

Sono interventi puntuali in ambito urbano su tessuti edilizi in parte o totalmente già trasformati, soggetti a permesso a costruire o a piano di recupero, finalizzati prevalentemente alla riqualificazione urbana e al contestuale recupero di aree e spazi pubblici

- Via Liguria, permesso a costruire convenzionato, realizzazione di bifamiliare (sul mq. 320) previa cessione di un'area a verde pubblico



- V.le delle Piagge, piano di recupero della facoltà di Veterinaria, l'intervento richiesto dall'Università è finalizzato a consentire la realizzazione della nuova facoltà a S. Piero, la destinazione d'uso prevista dell'attuale complesso è residenziale e servizi privati. L'intervento dovrà essere concordato con la Soprintendenza per il recupero degli edifici principali e per la demolizione dei volumi incongrui, ed è vincolato alla cessione della ex mensa di via Bonanno da destinare a parcheggio. Rispetto a quella attuale, la superficie utile lorda (Sul) viene ridotta e dovranno essere individuati sul lato interno da destinare a parcheggio. La modifica della destinazione d'uso non potrà portare ad un incremento del carico insediativo rispetto alle funzioni attuali.



- P.zza S. Croce, permesso a costruire convenzionato finalizzato alla realizzazione, da concordare con la Soprintendenza, di una sala multifunzione per le associazioni giovanili. La convenzione dovrà

stabilire anche le modalità e condizioni per un uso anche pubblico di detta struttura. Sul prevista (comprensiva degli spazi di servizio) mq. 750



- Via di Cisanello, permesso a costruire convenzionato finalizzato al recupero del fabbricato alla destinazione d'uso originaria e riqualificazione degli spazi esterni, l'intervento è vincolato alla messa a disposizione di una quota delle residenze ad affitto concordato e al reperimento degli spazi di parcheggio necessari.



- Via S. Biagio, piano di recupero finalizzato alla riqualificazione degli edifici destinati alla attività di ristorazione e degli spazi esistenti. L'intervento, stante la collocazione prossima al nuovo ospedale, prevede anche un incremento delle superficie edificata (mq. 340), vincolata alla attività svolta





- Lungarno Guadalongo, piano di recupero finalizzato alla riqualificazione del fronte urbano lungofiume, è possibile suddividere gli interventi in più piani di recupero, per ciascuno è ammesso, a scopo incentivante, un incremento massimo fino al 10% della sul oggetto del piano stesso.



- Via Monte Bianco, piano di recupero, già previsto dal regolamento urbanistico vigente, il perimetro è stato modificato in quanto una parte dell'area fa parte del resede di edifici esistenti non interessati ed oggetto della riqualificazione urbana



- Via di Putignano, permesso a con atto di vincolo per la destinazione d'uso. Intervento di riqualificazione urbana, l'obiettivo è il completamento degli interventi edilizi sul fronte della piazza antistante.



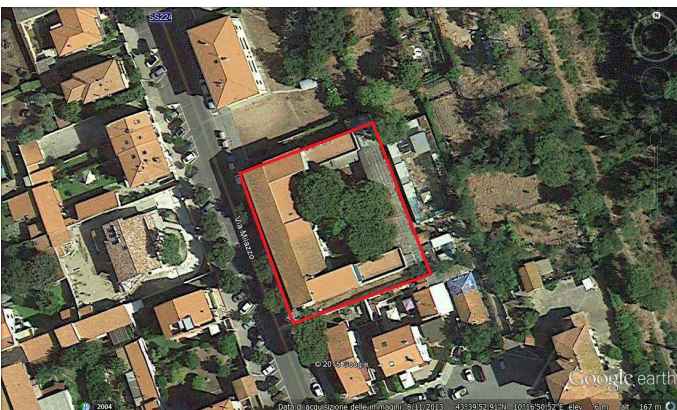
- Località Pierdicino, permesso a costruire convenzionato. L'obiettivo è il completamento degli interventi edilizi di riqualificazione urbana e il recupero di spazi pubblici



- Via Gozzoli, permesso a costruire convenzionato. L'obiettivo è il completamento degli interventi edilizi di riqualificazione urbana e il recupero di spazi pubblici



- Via Milazzo, ex complesso IPI a Marina di Pisa, permesso a costruire convenzionato finalizzato al recupero della struttura da destinare a residenza. L'intervento è vincolato alla messa a disposizione di una quota delle residenze ad affitto concordato e al reperimento degli spazi di parcheggio e la modifica della destinazione d'uso non potrà portare ad un incremento del carico insediativo rispetto alle funzioni attuali



## Le variazioni del dimensionamento del regolamento urbanistico della variante

Per effetto degli interventi previsti e sinteticamente descritti si ha una modifica del dimensionamento delle previsioni del regolamento urbanistico che portano ad una riduzione complessiva della superficie utile lorda stimata in mq. 83.760 di cui mq. 6.710 con destinazione d'uso residenziale, così come da tabelle di seguito riportate (le tabelle si riferiscono alle sole aree esterne al centro storico, schede norma non attuate e interventi di cui all'art. 1.6.3 delle norme, in quanto gli ambiti del centro storico soggetti a piano di recupero restano invariati per quanto riguarda il dimensionamento):

| Scheda Norma non attuate - Modifica del dimensionamento rispetto al RU vigente |  |                     |                      |  |
|--|--|---------------------|----------------------|--|
| n  | individuazione                           | Sul mq in riduzione | Sul mq in incremento | Note   |
| 4.2  | Pratale Don Bosco - via di Pratale       | 800                 |                      | servizi (eliminata dalla SCN la UMI del parcheggio pubblico esistente che conteneva la previsione della farmacia e degli annessi ambulatori)                             |
| 5.6  | Cisanello - via Betti                    | 15.630              |                      | servizi - con l'eliminazione della scheda viene meno la necessità di individuare una nuova area di sul equivalente da destinare ad un nuovo complesso scolastico         |
| 6.2  | Cisanello-Caserma dei Carabinieri        | invariata           |                      | servizi  |
| 7.2  | Cisanello - via Pungiluppo               | invariata           |                      | vede sportivo  |
| 7.5  | Cisanello - Parco Centrale               | invariata           |                      | servizi e parco urbano   |
| 7.10   | Cisanello - via Norvegia                 | invariata           |                      | servizi  |
| 7.11   | Cisanello - via Frascani                 | invariata           |                      | residenziale   |
| 9.1  | P.ta a Lucca - via L. Bianchi comparto 1 | 1.550               |                      | servizi-residenza (mq. 550)  |
| 9.2  | Porta a Lucca - Arena Garibaldi          | invariata           |                      | residenziale-servizi-commerciale (la modifica si limita a consentire interventi di adeguamento dell'impianto sportivo in attesa di dare corso alle previsioni della SCN) |
| 9.3  | Porta a Lucca - via Piave- Via Galluppi  | invariata           |                      | residenziale   |
| 10.1   | Porta a Lucca - Enel                     | invariata           |                      | residenziale-servizi   |
| 10.2   | Porta a Lucca , Via del Brennero 1       | invariata           |                      | servizi  |
| 10.3   | Porta a Lucca via del Brennero 2         | 6.500               |                      | servizi  |

| Scheda Norma - Modifica del dimensionamento rispetto al RU vigente |  |                     |                      |  |
|--|--|---------------------|----------------------|--|
| n  | individuazione                         | Sul mq in riduzione | Sul mq in incremento | Note   |
| 10.4   | Parco Urbano via del Brennero          | invariata           |                      | parco urbano-sportivo (la modifica esclude un edificio esistente che viene riportato nella zona agricola)  |
| 10.5   | Porta a Lucca - via di Gello           | invariata           |                      | residenziale   |
| 12.1   | Parco urbano - via Pietrasantina       | invariata           |                      | parco urbano-sportivo  |
| 12.3   | I Passi - via Belli                    | invariata           |                      | residenziale   |
| 16.1   | Caserma Bechi - Luserna                | 44.000              |                      | servizi-parcheggio (riportata a seguito della sentenza del TAR alla destinazione originale verde sportivo e verde attrezzato)  |
| 18.5   | Barbaricina - via T. Rook              | 110                 |                      | parcheggio (eliminata la previsione della attività complementare)  |
| 22.2   | La Vettola - via Livornese             | invariata           |                      | residenziale-servizi-commerciale   |
| 25.1   | Porta a Mare - via Conte Fazio         | 1.500               |                      | servizi-residenza (mq. 750)  |
| 26.2   | Area St. Gobain - comparto 1           | invariata           |                      | residenziale-servizi-commerciale (la modifica consiste a Sul invariata in una riduzione della quota della residenza ed un equivalente incremento della quota commerciale e servizi)                        |
| 26.2   | Area St. Gobain - comparto 2           | invariata           |                      | produttivo   |
| 27.2   | S. Ermete - Zona Ferrovia              | 4.200               |                      | produttivo   |
| 27.6 B   | Via Filippo Corridoni                  | invariata           |                      | servizi-residenziale   |
| 27.7   | Via di Goletta                         | invariata           |                      | residenziale   |
| 27.7b  | Via Possenti                           | invariata           |                      | residenziale   |
| 29.1   | P.ta Fiorentina - ex stazione Leopolda |                     | 300                  | residenziale-commerciale (la Sul è rimasta invariata, ma si ha comunque un effettivo incremento, anche se modesto, in quanto dalla SCN è stata esclusa l'area sulla quale insiste la chiesa prefabbricata) |



| Scheda Norma - Modifica del dimensionamento rispetto al RU vigente |  |                     |                      |   |
|--|--|---------------------|----------------------|---|
| n  | individuazione                         | Sul mq in riduzione | Sul mq in incremento | Note  |
| 29.2   | P.ta Fiorentina - via Cattaneo         | invariata           |                      | residenziale  |
| 30.1   | Putignano- via Pisacane                | 6.000               |                      | residenziale (area riporta a zona agricola e verde attrezzato)  |
| 31.2   | Oratoio - via d. Argonne               | invariata           |                      | residenziale  |
| 31.5   | Riglione<br>v.Monterotondo             | invariata           |                      | residenziale  |
| 31.7   | Riglione-via Talamone                  | invariata           |                      | residenziale  |
| 32.1   | Ospedaletto - via Malasoma             | invariata           |                      | verde sportivo  |
| 34.2   | Ospedaletto - via di Fagiana           | 2.600               |                      | produttivo  |
| 34.4   | Ospedaletto - via Emilia, 2            | 750                 |                      | produttivo-servizi (la Sul è rimasta invariata, ma si ha comunque una effettiva riduzione in quanto nella SCN è stata inclusa l'area sulla quale insistono alcuni manufatti, ex tabaccaia lungo la via Emilia)  |
| 36.1   | Ospedaletto - via Emilia, 3            | invariata           |                      | servizi di interesse generale   |
| 36.2   | Ospedaletto - via Emilia, 2            | invariata           |                      | produttivo  |
| 38.PS  | Marina di Pisa - p.zza Viviani (nuova) | invariata           |                      | residenziale-commerciale  |
| 38.2   | Marina di Pisa - Via O.S. Stefano      | invariata           |                      | residenziale-servizi: SCN prevedeva in sostituzione di un capannone adiacente alla chiesa una Sul di mq. 700 destinata a residenza, la modifica prevede che la sul prevista sia invece a servizi (parrocchiali) e introduce il recupero degli edifici esistenti nell'area di via Ivizza con una lieve riduzione rispetto alla Sul esistente (da mq. 1.550 circa a mq. 1.400) da destinare a residenza |
| 38.3   | Marina di Pisa - via Arnino            | invariata           |                      | servizi-verde sportivo  |
| 38.4   | Marina di Pisa - via Milazzo nord      | invariata           |                      | residenziale  |
| 38.5   | Marina di Pisa - via Ciurini           | invariata           |                      | residenziale  |



| Scheda Norma - Modifica del dimensionamento rispetto al RU vigente |  |                     |                      |  |
|--|--|---------------------|----------------------|--|
| n  | individuazione                               | Sul mq in riduzione | Sul mq in incremento | Note   |
| 38.6   | Marina di Pisa - via d. Rep. Pisana          | invariata           |                      | residenziale   |
| 38.7   | Marina di Pisa - via Milazzo sud             | invariata           |                      | residenziale   |
| 39.3   | Tirrenia - Chiesa parr.                      | 2.100               |                      | servizi  |
| 40.3   | Ex Ospedale Americano                        | invariata           |                      | residenziale-commerciale (la modifica, a Sul invariata, introduce la destinazione commerciale) |
| 40.6   | Calambrone - ex colonia G. Rosello           | invariata           |                      | residenziale   |
| 40.11  | Calambrone - Fond.ne Stella Maris comparto A | invariata           |                      | residenziale   |
| 40.11  | Calambrone - Fond.ne Stella Maris comparto B | invariata           |                      | servizi sanitari   |
| 40.12  | Calambrone - ex Istituto di cure marine      | invariata           |                      | residenziale-servizi-commerciale   |
| <b>TOTALE</b>  |  | 85.740              | 300                  | di cui Sul residenziale mq. 7.300  |

| ART. 1.6.3 – Modifica del dimensionamento rispetto al RU vigente |                              |                     |                      |   |
|--|------------------------------|---------------------|----------------------|---|
| n  | individuazione               | Sul mq in riduzione | Sul mq in incremento | Note  |
| 5.3/C  | Via Liguria                  |                     | 320                  | residenziale  |
| 5.4/C  | Area F. Veterinaria          | invariata           |                      | residenziale e servizi (in effetti il PR porterà probabilmente ad una riduzione, anche se lieve, della Sul, al momento comunque non quantificabile) |
| 5.5/C  | Convento S. Croce            |                     | 750                  | servizi (la struttura è destinata a servizi sociali di interesse e in parte di uso pubblico)  |
| 5.6/C  | Via di Cisanello             | invariata           |                      | residenziale  |
| 7.4/C  | Via S. Biagio                |                     | 340                  | commerciale   |
| 29.1/C   | L.rno Guadalongo             |                     | 10%                  | il/i PR possono prevedere un incremento fino al 10% della Sul esistente   |
| 29.2/C   | Via Monte Bianco             | riduzione           |                      | residenziale (una parte dell'area del PR è stata esclusa in quanto riportata ad ambiti della conservazione, edifici esistenti e loro pertinenze)    |
| 30.2/C   | Via di Putignano             | invariata           |                      | residenziale (riqualificazione di edificio esistente)   |
| 31.4/C   | Loc. Pierdicino              |                     | 90                   | residenziale-servizi  |
| 32.1/C   | Via Gozzoli                  |                     | 180                  | residenziale (riqualificazione e riordino di area con manufatti ed annessi esistenti)   |
| 38.2/C   | Marina di Pisa - Via Milazzo | invariata           |                      | residenziale-servizi (recupero delle complesso ex IPI a Marina di Pisa)   |
| <b>TOTALE</b>  |                              |                     | 1.680                | di cui Sul residenziale mq. 590 (escluso il 10% previsto per il PR di L.rno Guadalongo)   |

### Gli standard della variante

Premesso che le modifiche introdotte, in fase di attuazione degli interventi sono comunque vincolate alla verifica del soddisfacimento degli standard richiesti dalle disposizioni di legge, e che dove vi è riduzione di aree a standard vi è la contestuale riduzione della previsione urbanistica alla trasformazione (schede norma eliminate), la variante mantiene inalterato il quadro complessivo

delle previsioni vigenti di standard del regolamento urbanistico per ogni singola UTOE. Si rimanda pertanto in merito degli standard al quadro riepilogativo prodotto con la delibera di avvio.

### **La cartografia della variante**

La cartografia del regolamento urbanistico è stata redatta e fa riferimento per l'individuazione delle previsioni alla scala 1:2000 per il Centro Storico (un'unica tavola) e alla scala 1:5000 per la parte esterna Centro Storico insieme (suddivisa in tre tavole pisa est-pisa ovest-litorale).

La cartografia riporta le modifiche apportate alle perimetrazioni degli ambiti del centro storico, delle schede norma esterne al centro storico e degli interventi di cui all'art. 1.6.3, inoltre riporta alcune modifiche esclusivamente cartografiche indicate nello specifico allegato. La cartografia viene messa in adozione anche al fine di eventuali rettifiche per incongruenze ed errori che possono essere rilevati nella successiva fase, prevista ai sensi di legge, di osservazione della variante.

### **Il Paesaggio**

La variante ripropone essenzialmente previsioni urbanistiche (alcune di esse parzialmente modificate e/o aggiornate) presenti nel regolamento urbanistico vigente, o in alcuni casi ne propone la loro eliminazione riportandole come previsione alle condizioni originarie, ma non introduce nuove previsioni o consumi di suolo né nuovi elementi che vanno ad interessare la visibilità o i caratteri percettivi del paesaggio. In particolare non introduce modifiche relative al territorio agricolo o comunque non urbanizzato.

In riferimento al PIT approvato dalla Regione Toscana con valenza di piano paesaggistico si rimanda a quanto descritto e valutato in merito nella specifica parte delle relazioni di VAS della presente variante al regolamento urbanistico, dove è stata fatta una verifica puntuale per ciascuna area in relazione al vincolo presente e alle prescrizioni e condizioni poste per esso dal medesimo piano paesaggistico.

Da essa non sono emersi sostanziali elementi di contrasto o di non conformità con il suddetto piano in merito ai vincoli presenti.

Ciò risulta altrettanto vero anche per quanto riguarda l'insieme delle previsioni, oggetto della presente variante, compreso quelle che non ricadono nelle zone interessate da un decreto di vincolo, le quali non determinano alterazioni rispetto al quadro complessivo riconosciuto e determinato negli abachi delle invariati strutturali e delle visibilità e caratteri percettivi, per l'ambito 8 Piana di Livorno-Pisa-Pontedera.

Pertanto non è stato necessario, in questa fase e per questa variante, introdurre specifiche norme in merito all'adeguamento al PIT con valenza di piano paesaggistico. Tuttavia, fino a quando non

sarà approvato e redatto il Piano Strutturale d'area ed il conseguente nuovo Piano Operativo ai sensi della L.R. 65/14i, i singoli interventi sottoposti alla pianificazione urbanistica di dettaglio (Piani attuativi e Piani di recupero) rimangono sottoposti alla specifica conferenza dei servizi regionale sul paesaggio ai sensi dell'art. 23 "norme transitorie" della disciplina paesaggistica di piano del PIT. Mentre per quanto riguarda gli effetti sul paesaggio delle modifiche introdotte alle norme tecniche di attuazione del regolamento urbanistico per gli interventi di trasformazione direttamente con titolo abilitativo non apportano variazioni percepibili e/o significative rispetto al piano del paesaggio, fermo restando, ovviamente, la necessaria verifica di conformità e compatibilità da acquisire di volta in volta per quelli che ricadono nelle zone sottoposte a vincolo.