



COMUNE DI PISA
Direzione Pianificazione Urbanistica-Mobilità
Programmazione e Monitoraggio OOPP
Ufficio Urbanistica
Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro,2
56125 Pisa

Tel: 050 910363

e-mail: urbanistica@comune.pisa.it
PEC: comune.pisa@postacert.toscana.it

Orario di apertura:
martedì: 9.00 - 13.00
giovedì: 15.00 - 17.00

Prot. n.

Pisa, 20 dicembre 2016

OGGETTO: Atto ricognitivo delle aree prevalentemente industriali/artigianali, ad atto di indirizzo propedeutico ai fini dell'art. 122 e seguenti della L.R. 65/14

RELAZIONE TECNICA

Il Comune di Pisa è dotato di Piano Strutturale (PS), approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 103 del 2 ottobre 1998, oggetto di successive varianti parziali e di Regolamento Urbanistico (RU), approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 28 luglio 2001, anch'esso oggetto di successive varianti parziali.

L'Amministrazione comunale con delibera di C.C. n. 7 del 17.02.2010 ha dato avvio ed ha in corso, in accordo e congiuntamente agli altri comuni dell'area vasta (Calci, Cascina, San Giuliano Terme, Vecchiano e Vicopisano), la redazione del nuovo Piano Strutturale dell'area Pisana, con l'obiettivo dotarsi di un unico strumento della pianificazione territoriale;

Stante i tempi non brevi per giungere alla definizione del nuovo Piano Strutturale, l'Amministrazione Comunale, nei limiti di quello vigente, ha dato corso all'approvazione di una variante (conforme al PS) per gestire e tenere aggiornato il proprio Regolamento Urbanistico, avviato alla sua fase terminale delle sue capacità di incidenza e di trasformazione del territorio. La suddetta variante, ad oggi, è stata adottata con delibera di C.C. n. 43 del 17.12.2015 ed è in fase di esame, da parte della 1° Commissione Consiliare, delle osservazioni pervenute.

La Regione Toscana con la nuova legge per il governo del territorio (L.R. 65/14 e modifiche successive) ha inserito nuove disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e per la rigenerazione delle aree urbane degradate. In particolare le norme di riferimento che interessano i contenuti e i procedimenti sono gli art. 122, 124, 125 e 126 della legge regionale, mentre l'art. 123 (definizioni) della L.R. 65/14 indica la tipologie delle aree che possono essere oggetto di interventi di rigenerazione urbana.

La Direzione Urbanistica ha proceduto alla ricognizione nel territorio comunale urbanizzato (non agricole) delle aree, già regolamentate dagli atti di governo del territorio (PS e RU) prevalentemente di origine industriale/artigianale, che per le caratteristiche ambientali ed urbane corrispondono alle definizioni indicate dall'art. 123 della L.R. 65/14 e per le quali vi può essere un interesse a perseguire le finalità, anche di utilità collettiva, di cui all'art. 122.

La ricognizione effettuata dalla Direzione Urbanistica ha portato ad individuare e a redigere schede conoscitive (allegato n. 1), propedeutiche a definire e perseguire gli obiettivi, i contenuti e gli interventi stabiliti dalla L.R. 65/14 secondo la forma e le procedure da essa indicate, per le seguenti aree:

- Scheda n.1 Campaldo - via Pietrasantina;
- Scheda n.2 V.le delle Cascine, Colorificio Toscano;
- Scheda n.3 Via Vecchia Barbaricina (ex concessionaria auto);
- Scheda n.4 Via Aurelia Sud, area S. Gobain;
- Scheda n.5 Via Aurelia Sud, area Vitarelli;
- Scheda n.6 Via Aurelia Sud, area Vacis;
- Scheda n.7 Via Livornese, ex area Siticem;
- Scheda n.8 S. Ermete, c/o cavalcavia, (deposito materiale ferroso)
- Scheda n.9 Via di Fagiana ex area Enel;
- Scheda n.10 Via del Brennero.

L'elenco delle aree sopra riportato con le relative schede non è da ritenersi esaustivo, ovvero che ad esso potranno essere aggiunte ulteriori aree o anche tolte alcune di esse in quanto interessa aree urbane già pianificate e che potrebbero essere oggetto di trasformazioni per effetto del vigente regolamento urbanistico, per altro in corso di salvaguardia per effetto della variante adottata ma non ancora approvata.

Si ritiene necessario che il presente atto di indirizzo della Amministrazione Comunale, in conformità alla L.R. 65/14, contenga alcuni criteri base, coerenti con l'impianto del regolamento urbanistico, ai quali questa Direzione si deve attenere e che di seguito riportiamo come proposta, fermo restando che l'Amministrazione Comunale, nei suoi organi di governo, in sede di formazione e/o di approvazione dell'atto, di cui all'art.125 comma 2, potrà ritenere utile e opportuno, al fine di perseguire i propri obiettivi di interesse pubblico, inserire indicazioni e modalità diverse che si discostano da essi:

- gli incentivi previsti per favorire il recupero delle aree non potranno comportare un incremento della superficie utile lorda esistente superiore al 25% e una occupazione del suolo (superficie coperta) superiore al 50% o a quella preesistente se maggiore;
- la destinazione d'uso residenziale è ammessa solo nell'aree che ricadono nel "sistema insediativo residenziale" del Piano Strutturale (art. 31 delle norme del PS);

- dovranno essere favoriti gli interventi che prevedono una molteplicità di destinazioni d'uso (non potranno essere destinazioni monofunzionali) e sono escluse le attività commerciali della grande distribuzione di vendita;
- la dotazione di standard (verde/parcheggi/scuole/servizi, pubblici o di uso pubblico) complessiva dovrà essere maggiorata del 20% rispetto a quella minima richiesta per le destinazioni d'uso previste;
- la cessione delle aree, a titolo gratuito, non potrà essere inferiore al 40% anche se la dotazione prevista per il soddisfacimento degli standard per le destinazioni d'uso, maggiorata del 20%, che si potranno insediare risultasse inferiore.

Ritenuto altresì di stabilire, come atto di indirizzo, che la Direzione Urbanistica per la redazione definitiva delle schede, in conformità alla L.R. 65/14, si deve attenere a quanto di seguito espresso, fermo restando che l'Amministrazione Comunale in sede di approvazione dell'atto, di cui all'art.125 comma 2, potrà ritenere utile e opportuno, ai fini di perseguire obiettivi di interesse pubblico, inserire indicazioni e modalità diverse che potranno anche discostarsi da tali criteri:

- gli incentivi previsti per favorire il recupero delle aree non potranno comportare un incremento della superficie utile lorda esistente superiore al 25% e una occupazione del suolo (superficie coperta dell'area fondiaria) superiore al 50% o a quella preesistente se maggiore;
- la destinazione d'uso residenziale è ammessa solo nell'aree che ricadono nel "sistema insediativo residenziale" del Piano Strutturale (art. 31 delle norme del PS);
- dovranno essere favoriti gli interventi che prevedono una molteplicità di destinazioni d'uso (non potranno essere destinazioni monofunzionali) e sono escluse le attività commerciali della grande distribuzione di vendita;
- la dotazione di standard (verde/parcheggi/scuole/servizi, pubblici o di uso pubblico) complessiva dovrà essere maggiorata del 20% rispetto a quella minima richiesta per le destinazioni d'uso previste;
- la cessione delle aree, a titolo gratuito, non potrà essere inferiore al 40% anche se la dotazione prevista per il soddisfacimento degli standard per le destinazioni d'uso, maggiorata del 20%, che si potranno insediare risultasse inferiore;
- gli interventi dovranno essere conformi al Piano di Rischio Aeroportuale;

Il Dirigente della Direzione Urbanistica
Dott. arch. Dario Franchini