

Il processo di pianificazione della vasta porzione di territorio comunale interessata dal Parco Naturale Migliarino S. Rossore, Massaciuccoli formalmente avviato ormai da dieci anni con la legge regionale istitutiva n. 61 del 13/12/79, ha in questi giorni concluso la prima tappa fondamentale con l'approvazione, da parte del Consiglio regionale Toscano, del Piano Territoriale di Coordinamento (Ptc) adottato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 7953 del 31/8/87.

Si tratta di una vicenda urbanistica-territoriale che ha visto numerosi momenti di partecipazione e dibattito sia delle istituzioni locali, che delle forze sociali e dei singoli cittadini.

Il Consiglio Comunale di Pisa ha avuto più di una occasione di pronunciarsi sia sulla bozza di piano presentata dal Consorzio del Parco, che, in termini di formali osservazioni, rispetto al Ptc adottato, come già riferito nelle relazioni conclusive della prima fase del lavoro di revisione del Prg e pubblicato in: *Pisa, Struttura e Piano*, Vol. I.

Successivamente la Giunta Regionale ha licenziato sia un testo normativo che una nuova stesura cartografica che hanno rappresentato un momento importante di maturazione del Piano, con l'accoglimento di molte delle osservazioni presentate dagli enti, in particolare dal Comune di Pisa.

Su tale stesura il Consiglio Comunale si è ulteriormente pronunciato e l'elaborazione del Ptc si è ulteriormente sviluppata in sede di V Commissione permanente del Consiglio Regionale, e, per gli ultimi aggiustamenti, nello stesso Consiglio Regionale.

Il preliminare di Prg di Pisa si è venuto definendo in parallelo alle ultime fasi del processo di pianificazione territoriale sopra descritto.

Emerge la considerazione che lo strumento del Ptc (ampliamento l'area protetta rispetto ai limiti individuati dalla legge istitutiva) dà agli insediamenti urbani di Marina di Pisa, Tirrenia e Calambrone, il carattere di appendici urbanizzate del Parco stesso, ponendo limiti fisici molto stretti a ipotesi di ulteriore urbanizzazione, che peraltro esulano dai programmi dell'A.C. nonché dagli indirizzi generali della revisione del Prg.

Il Preliminare assume col Ptc alcuni riferimenti principali:

- la salvaguardia e il recupero dei valori ambientali così elevati delle aree, pinetate e non, umide e agricole, incluse nel Parco, costituiscono un riferimento programmatico essenziale per le politiche di sviluppo turistico del litorale, costituendo una risorsa alternativa alla tradizionale risorsa-mare che peraltro presenta limiti e problemi legati ai fenomeni di

degrado causati dall'inquinamento delle acque fluviali e marine, dal carico antropico sul posto, dai processi di erosione;

- l'articolazione delle previsioni interne al Ptc su cui l'A.C. concorda, dà già una risposta «interna» fondamentale alle questioni di offerta di strutture turistiche: il porto turistico in foce d'Arno, il recupero ancora in rapporto con la nautica della golena sinistra, le attrezzature ricettive nell'area ex Cosmopolitan, l'ampliamento dell'area golf, le altre attrezzature di servizio alla fruizione del parco distribuite nell'edificio esistente nell'area, le possibilità di sviluppo di attività agro-turistiche, ecc.

Quanto sopra alleggerisce la pianificazione comunale delle aree litoranee esterne al Parco dall'eventuale esigenza di fornire risposte globali ai problemi di promozione e sviluppo dell'area, essendo al riguardo il contributo delle aree interne, come si è detto, fondamentale. Ciò nonostante il Preliminare ha ritenuto di dover integrare alcune previsioni del Ptc ritenute insufficienti, non fermandosi quindi ai confini del parco, ma, ove ritenuto necessario per motivi di completezza della proposta urbanistica, avanzando proposte integrative — da valutare a seconda della rilevanza come proposta di variante al Ptc o come proposte recepiribili al livello dei piani di gestione.

In tale senso il Preliminare si pone il problema della risposta alla irrisolta questione della variante Aurelia proponendo la selezione parziale del potenziamento dell'attuale tracciato dell'Aurelia.

Al primo tipo appartiene anche la proposta di inserimento di una nuova viabilità alternativa (e parallela) al viale D'Annunzio, per la connessione tra A12-Superstrada FI-PI-LI) e l'abitato di Marina.

Tale tracciato, contiguo a quello della metropolitana leggera Pisa-Tirrenia-Livorno, che si intende ripristinare, consentirebbe di destinare il viale D'Annunzio a strada di servizio al verde e alle attrezzature di golena, riducendone drasticamente la pericolosità.

Altre proposte avanzate dal Preliminare sono, a nostro avviso, da considerare come un primo contributo alla definizione dei piani di gestione e riguardano sia un assetto di larga massima dell'area portuale di Marina che alcune destinazioni a verde pubblico urbano di porzioni di territorio incluse nel Parco ma morfologicamente connesse con gli abitati. Sulla golena d'Arno e sull'Aurelia il Preliminare, nello stesso senso propone ulteriori elementi di approfondimento previsionale, rispetto alla generalità delle indicazioni del Ptc.

Per il dettaglio si rimanda alla specifica relazione sul litorale.

L'attuale assetto idrografico della pianura pisana è il risultato di quel lungo processo di recupero di aree paludose iniziato in epoca medicea, proseguito in quella lorenese ed esauritosi nei primi decenni di questo secolo con l'ultimazione della grande bonifica di Coltano da parte dell'Opera Nazionale Combattenti.

Il complesso sistema idraulico di raccolta delle acque superficiali in circolazione è costituito da una fitta trama di fossi e canali, per lo più di origine artificiale, i quali gerarchicamente solcano in maniera geometrica tutto il territorio ad ovest della città, con assi prevalentemente orientati verso il mare. Il fiume Morto a nord, l'Arno al centro con il canale dei Navicelli, sono fondamentali elementi di questa delicata rete idraulica, attraverso la quale avviene il maggior deflusso delle acque superficiali in circolazione nel territorio, sia di origine meteorica che derivanti da scarichi di origine civile e industriale altamente inquinanti. Dei tre, solo l'Arno e il canale dei Navicelli consentono la navigazione con alcuni tipi di natanti di medie e piccole dimensioni. Per i rimanenti canali e corsi d'acqua del sistema la navigabilità è preclusa o limitata a piccole imbarcazioni nei tratti relativi a percorsi di tipo ambientale inseriti nel Parco Naturale, per mezzo dei quali, con gli interventi previsti nel progetto del Ptc, sono possibili escursioni attraverso le tenute e le fattorie che compongono il territorio protetto.

Il Progetto Preliminare, mentre riconferma l'esigenza di organizzare una rete minore di percorsi su vie d'acqua, del tipo sopra descritto, avanza la proposta di ripristino di un sistema di circuitazione navigabile, la cui attuazione è resa possibile con interventi diretti sul canale dei Navicelli per una sua rivalutazione sia in termini di infrastruttura industriale-commerciale che di potenziale elemento del nuovo sistema della nautica da diporto. Nel primo senso si prevede un potenziamento dell'attuale darsena merci e delle relative attrezzature cantieristiche che si trovano sulla sponda sinistra. Nel secondo senso si destinano i territori posti sulla sponda destra a nord del braccio terminale della superstrada, tra questa e il tracciato della ex tranvia Pisa-Marina, a porticciolo attrezzato con banchine lungo le quali sono previsti capannoni per il rimessaggio, la riparazione e la manutenzione invernale delle barche (porticciolo a terra); attrezzature ricreative e per il tempo libero basate sul recupero degli attuali specchi d'acqua residui di vecchie cave d'argilla (acquapark).

Nel nuovo assetto proposto il porticciolo a terra sarà in grado di ricevere circa 1500 piccole e medie imbarcazioni da diporto, gran parte delle quali attualmente in riva sinistra dell'Arno. Sono previsti anche nuovi spazi per piccole attività artigianali e commerciali legate alla nautica.

Il progetto individua anche una ulteriore ipotesi di bacino d'acqua compreso tra il canale e la statale Aurelia, destinato ad attività di canottaggio di caratteristiche tecniche tali da essere omologato dagli organi sportivi

nazionali, escludendo l'ipotesi, formulata in prima battuta, di localizzazione in riva destra, per l'evidente impatto negativo sul paesaggio agricolo dato dai fertili terreni che si sono formati nel paleoalveo dell'Arno dopo il taglio Ferdinando del 1606.

La funzionalità del canale dal punto di vista della nautica da diporto è legata ovviamente al ripristino del collegamento con l'Arno tramite la apertura dell'Incile, e l'attuazione delle opere di chiusa, con la conseguente introduzione di un ponte mobile sulla via Livornese e sulla linea tranviaria, e al ripristino dell'accesso, al mare attraverso la foce dello Scolmatore, non escludendo la possibilità di un collegamento diretto con il mare, a fronte di difficoltà di varia natura che si incontrassero nel rendere percorribile la bocca dello Scolmatore.

Con l'apertura dell'Incile, e con l'attivazione dello sbocco in mare, si realizza così il nuovo sistema idrovialario navigabile i cui caposaldi sono costituiti, oltre che dal porticciolo a terra, dalla golena sinistra d'Arno e dal nuovo porto turistico in foce d'Arno a Marina di Pisa. Quest'ultimo, confermato anche dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Naturale Migliarino-S. Rossore-Massaciuccoli, consentirà di accogliere le rimanenti imbarcazioni, per lo più a vela, che si trovano attualmente sulla riva dell'Arno.

Il preliminare prevede anche una ulteriore vasca d'acqua con accesso diretto dal mare nell'area di piazza Viviani. Questo bacino, pensato per natanti di modeste dimensioni, è collegato al porticciolo vero e proprio mediante un nuovo canale al posto dell'attuale via Curzolani.

Tutta la golena sinistra del fiume dal ponte del CEP a Marina, della superficie di circa 590.000 mq., con riferimento all'assetto ipotizzato per la nautica da diporto, va incontro pertanto ad un processo di riqualificazione ambientale, alleggerendosi di tutta una serie di attività, di attrezzature di rimessaggio e manutenzione nautica. In armonia con gli indirizzi del Ptc il Preliminare intende promuovere piani di recupero dell'intera fascia, che garantiscano i seguenti obiettivi:

- conferma delle attrezzature nautiche leggere;
- recupero ad uso pubblico delle aree privatizzate;
- mantenimento delle attrezzature ricreative di carattere sociale;
- sviluppo di attrezzature legate alla ricreazione ed al tempo libero, in particolare alla pesca.

Approdi su tutto il percorso saranno comunque sempre possibili per soste nei nuovi luoghi sportivi, ricettivi e di risorse, nonché fermate per escursioni all'interno del parco.

È opportuno comunque sottolineare come qualsiasi proposta urbanistica, finalizzata al riutilizzo turistico e sociale delle vie d'acqua, acquisti credibilità solo in un quadro di interventi diretti alla riduzione ed eliminazione dell'inquinamento idrico, che presenta livelli tali da richiedere provvedimenti urgenti, di abbattimento, da parte dei vari soggetti istituzionali competenti.



Tavola 13 - Il telaio delle vie d'acqua interne.

Capitolo 3
Sinossi degli interventi

a cura del gruppo operativo

SETTORE 1

SCHEDA RIEPILOGATIVA - PISA NORD - P.ta Nuova, Campaldo, Gagno, P.ta Lucca, I Passi

	Attuale			Variazioni progetto ^o				Finale		
	mq.	%*	Aree di intervento	var. %	Destinazioni prescritte	var. %	Totale	var. %	TOTALI	%*
1 Residenziale	810400	31,4	24840	3,07			24840	3,07	835240	32,40
2 Attrezzature collettive	664700	25,8	9230	1,4			9230	1,40	673930	26,10
** 3 Servizi di Interesse Comune	22900	0,89	17500	76,4			17500	76,40	40400	1,57
** 4 Istruzione dell'Obbligo	21900	0,85	13000	59,4			13000	59,40	34900	1,35
** 5 Verde Pubblico e Sportivo	42400	1,64	99700	235	88000	208	187700	443	230100	8,92
** 6 Parcheggi Pubblici	11800	0,46	37800	320			37800	320	49600	1,92
7 Attività terziarie	31200	1,21	32400	104			32400	104	63600	2,47
8 Impianti produttivi	42900	1,66	- 4300	- 10			- 4300	- 10	38600	1,50
9 Altre destinazioni	75800	2,94	62045	81,9	8400	11,1	70445	92,9	146245	5,67
10 Viabilità	284600	11	61750	21,7			61750	21,7	346350	13,40
Totale urbanizzato	2008600	77,90	353965	17,6	96400	4,8	450365	22,4	2458965	95,40
Aree libere	570100	22,10	- 353965	- 62	- 96400	- 17	- 450365	- 79	119735	4,64
Totale sup. riferimento *	2578700	100,00							2578700	100,00
N. abitanti	11191		820	7,33			820	7,33	12201	

* Percentuale sul Totale Sup. Rif.

** Standard Urbanistici ai sensi del D.M. 1444/68

^o Le variazioni di progetto sono riferite allo stato attuale

Le previsioni sul settore comprendono:

- il cauto completamento e rimarginatura del limite settentrionale del quartiere di P.ta a Lucca;
- la connessione urbana, in larga misura imperniata su attrezzature pubbliche, tra il villaggio de «I Passi» e il limite periferico di Gagno, il tutto supportato da una proposta di ferrovia metropolitana leggera sul tracciato Pisa-Lucca con due fermate nella zona;
- la realizzazione di una grossa area a parcheggio scambiatore posta tra il cimitero suburbano e le vie Pietrasantina e S. Iacopo;
- la trasformazione del quartiere posto tra la via Pietrasantina e la ferrovia Pisa-Viareggio, introducendo aree produttive di tipo artigianale;
- la tutela dell'insediamento a «villini» di P.ta a Lucca e le necessarie integrazioni di aree a standard.

AREA DI INTERVENTO - Campaldo N. 1

OBIETTIVI

La previsione di una piazza con spazi verdi e servizi pubblici permette di soddisfare le carenze attuali del quartiere residenziale di Campaldo. Più a nord, tra la via Pietrasantina e lo scalo merci, da potenziare, si individua l'area per localizzare alcune grandi attività commerciali e di piccolo artigianato che attualmente si trovano a poche centinaia di metri dalle mura medievali in prossimità di piazza dei Miracoli. Ci si riferisce in particolare ai concessionari auto, alle officine, alle carrozzerie, e a quelle piccole attività produttive a carattere artigianale fortemente inquinanti. Da riconsiderare anche la particolare ubicazione dei supermercati rispetto, non solo alla funzione turistica, ma anche alla imminente apertura del grande sottovia del viale delle Cascine. L'intervento propone di includere in queste aree anche quell'artigianato locale legato all'attività funeraria, oggi davanti al suburbano.

	Superficie attuale		Variazione di progetto	Superficie totale	
	mq.	% su totale		mq.	% su totale
Residenziale			1150	1150	1,83
Attrezzature collettive			0		
Servizi di interesse comune			3375	3375	5,36
Istruzione			0		
Verde pubblico e sport			5200	5200	8,25
Parcheggi pubblici			23350	23350	37,06
Attività terziarie			15000	15000	23,81
Impianti produttivi			9000	9000	14,29
Altre destinazioni			0		
Viabilità			7175	7175	11,39
Aree libere	63000	100	- 63000		
Totale superficie	63000	100,00		63000	100,00

POPOLAZIONE RESIDENTE AL 30/09/'88: 50 abitanti
POPOLAZIONE AGGIUNTIVA: 80 abitanti

AREA DI INTERVENTO - Gagno N. 2

OBIETTIVI

La sistemazione urbana di questa frangia si attua attraverso la ripetizione di maglie ortogonali che prendono origine dagli spezzoni viari esistenti. Nelle aree libere a ridosso della ferrovia, da riconvertire in metropolitana leggera, vengono individuati i servizi di quartiere da accorparsi a quelli già esistenti. Secondo una direttrice nord-sud nasce inoltre la relazione con il quartiere de I Passi e una serie di attrezzature e servizi sia per i nuovi insediamenti e sia per il quartiere di Porta a Lucca.

	Superficie attuale		Variazione di progetto	Superficie totale	
	mq.	% su totale		mq.	% su totale
Residenziale	60826	33,17	8700	69526	37,91
Attrezzature collettive			2700	2700	1,47
<i>Servizi di interesse comune</i>	3800	2,07	3600	7400	4,03
<i>Istruzione</i>	3000	1,64	3000	6000	3,27
<i>Verde pubblico e sport</i>			16000	16000	8,72
<i>Parceggi pubblici</i>			1600	1600	0,87
Attività terziarie	2500	1,36	1000	3500	1,91
Impianti produttivi	3500	1,91	- 3500		
Altre destinazioni	12000	6,54	39474	51474	28,07
Viabilità	18600	10,14	6600	25.200	13,74
Aree libere	79174	43,17	- 79174		
Totale superficie	183400	100,00		183400	100,00

POPOLAZIONE RESIDENTE AL 30/09/'88: 1.380 abitanti
POPOLAZIONE AGGIUNTIVA: 180 abitanti

AREA DI INTERVENTO - I Passi Sud N. 3

OBIETTIVI

La molteplicità di destinazioni d'uso previste e la quantità di territorio impegnato, suggeriscono di classificare questa proposta nell'ambito delle aree di intervento multiplo e coordinato. La relazione tra Gagno e I Passi avviene sia prolungando la spina dei servizi già esistenti e sia con la creazione di un ampio parco urbano, entrambi a servizio dell'intero quartiere di Porta a Lucca. Il progetto prevede anche un'area inedificata che permetta di mantenere libera la visuale di piazza dei Miracoli per chi proviene dal comune di S. Giuliano Terme. Gli impianti dovranno preferibilmente essere immersi nel verde e diventare poi organismo compatto verso il lato ovest per uno «stacco» più deciso verso il territorio agricolo.

	Superficie attuale		Variazione di progetto	Superficie totale	
	mq.	% su totale		mq.	% su totale
Residenziale			14000	14000	8,99
Attrezzature collettive			2000	2000	1,28
<i>Servizi di interesse comune</i>	10000	6,42	20500	30500	19,59
<i>Istruzione</i>	12800	8,22	10000	22800	14,64
<i>Verde pubblico e sport</i>	12400	7,96	12000	24400	15,67
<i>Parceggi pubblici</i>	1000	0,64	7000	8000	5,14
Attività terziarie			1500	1500	0,96
Impianti produttivi					
Altre destinazioni			47500	47500	30,51
Viabilità	2000	1,28	3000	5000	3,21
Aree libere	117500	75,47	- 117500		
Totale superficie	155700	100,00		155700	100,00

POPOLAZIONE RESIDENTE AL 30/09/'88: — abitanti
POPOLAZIONE AGGIUNTIVA: 300 abitanti

AREA DI INTERVENTO - P.ta a Lucca N. 4

OBIETTIVI

La nuova strada di PRG di collegamento tra il suburbano a ovest e la grande zona sportiva a est, determina le condizioni per concludere l'insediamento di Porta a Lucca. Avviene così la riconnessione di tutta la viabilità esistente che attualmente «sfuma» indecisa verso la campagna, e si completa definitivamente una maglia urbana che altrimenti potrebbe ripetersi all'infinito. Anche in questo la residenza sarà mista ai servizi e ad alcune attività terziarie. Una quinta arborea definisce il rapporto con l'area d'intervento più a nord e col fiume Morto.

	Superficie attuale		Variazione di progetto	Superficie totale	
	mq.	% su totale		mq.	% su totale
Residenziale			6500	6500	30,95
Attrezzature collettive			500	500	2,38
<i>Servizi di interesse comune</i>					
<i>Istruzione</i>					
<i>Verde pubblico e sport</i>					
<i>Parceggi pubblici</i>			2000	2000	9,52
Attività terziarie			1000	1000	4,76
Impianti produttivi					
Altre destinazioni			9000	9000	42,86
Viabilità			2000	2000	9,52
Aree libere	21000		- 21000		
Totale superficie	21000			21000	100,00

POPOLAZIONE RESIDENTE AL 30/09/'88: — abitanti
POPOLAZIONE AGGIUNTIVA: 170 abitanti

AREA DI INTERVENTO - I Passi Est N. 5

OBIETTIVI

Il nuovo servizio di metropolitana leggera Pisa-Lucca prevede una fermata nei pressi di quest'area per gli abitanti dei quartieri di Porta a Lucca Nord e de I Passi. Questo evento determina la necessità di pensare a nuovi spazi collettivi misti, residenza e servizi per incrementare le dotazioni attuali e qualificare questo lembo di periferia.

	Superficie attuale		Variazione di progetto	Superficie totale	
	mq.	% su totale		mq.	% su totale
Residenziale			9500	9500	31,15
Attrezzature collettive			430	430	1,41
<i>Servizi di interesse comune</i>			570	570	1,87
<i>Istruzione</i>					
<i>Verde pubblico e sport</i>			5500	5500	18,03
<i>Parcheggi pubblici</i>			300	300	0,98
Attività terziarie			400	400	1,31
Impianti produttivi					
Altre destinazioni			12950	12950	42,46
Viabilità			950	950	3,11
Aree libere	30500	100	- 30500	- 30500	
Totale superficie	30500	100,00	30500	30500	100,00

POPOLAZIONE RESIDENTE AL 30/09/'88: abitanti
POPOLAZIONE AGGIUNTIVA: 90 abitanti

SETTORE 2

SCHEDA RIEPILOGATIVA - PISA NORD OVEST- V.le Cascine, Barbaricina, Le Lenze, CEP, Via A. Pisano

	Attuale		Variazioni progetto ^o					Finale		
	mq.	% *	Aree di intervento	var. %	Destinazioni prescritte	var. %	Totale	var. %	TOTALI	% *
1 Residenziale	594400	14,7	73400	12,3			73400	12,3	667800	16,5
2 Attrezzature collettive	320500	7,91	31700	9,89			31700	9,89	352200	8,69
** 3 <i>Servizi di Interesse Comune</i>	29500	0,73	15800	53,6			15800	53,6	45300	1,12
** 4 <i>Istruzione dell'Obbligo</i>	18700	0,46	26300	141			26300	141	45000	1,11
** 5 <i>Verde Pubblico e Sportivo</i>	37200	0,92	138150	371	82000	220	220150	592	257350	6,35
** 6 <i>Parcheggi Pubblici</i>	14400	0,36	44950	312	10300	71,5	55250	384	69650	1,72
7 Attività terziarie	59500	1,47	37000	62,2			37000	62,2	96500	2,38
8 Impianti produttivi	71400	1,76	- 24000	- 34			- 24000	- 34	47400	1,17
9 Altre destinazioni	284800	7,03	24200	8,5	622600	219	646800	227	931600	232
10 Viabilità	320000	7,90	30500	9,53			30500	9,53	350500	8,65
Totale urbanizzato	1750400	43,20	398000	22,7	714900	40,8	1112900	63,6	2863300	70,7
Aree libere	2302000	56,80	- 398000	- 17	- 714900	- 31	- 1112900	- 48	1189100	29,3
Totale sup. riferimento *	4052400	100,00							4052400	100,00
N. abitanti	7739		2000	25,8			2000	25,8	9739	

* Percentuale sul Totale Sup. Rif.

** Standard Urbanistici ai sensi del D.M. 1444/68

^o Le variazioni di progetto sono riferite allo stato attuale

Gli indirizzi progettuali del settore tendono ad armonizzare il rapporto tra il parco naturale e la città, con sistemi ambientali che valorizzino uno dei principali ingressi turistici del territorio pisano.

Viene salvaguardata la spazialità delle aree a ridosso dell'Aurelia con interventi mirati ad un uso collettivo di alcune di queste, proponendo la rilocalizzazione in zone più opportune di attività e funzioni ritenute improprie, per dare una immagine più adeguata a tutta una fascia di territorio lungo uno dei principali assi viari che attraversano la città. Altri obiettivi sono il recupero, da attuarsi mediante piani di recupero urbanistico, di singole aree come il Viale delle Cascine, dove la liberazione da attività industriali, opportunamente ricollocate nel territorio, dà spazio a strutture edilizie ricettivo-residenziali e a laboratori ad alta tecnologia di disegno unitario, nel rispetto delle indicazioni morfologiche e ambientali presenti. Sono previsti piani di intervento di iniziativa pubblica per l'ampliamento dell'area sportiva di via Andrea Pisano ed il recupero ad un uso collettivo, per fiere e feste cittadine, della Piazza d'Armi.

L'area Scheibler, pur mantenendo integro il cono visivo verso il complesso monumentale della Piazza dei Miracoli, sarà utilizzata, in parte, per la realizzazione di un grande parcheggio scambiatore e per l'ampliamento della facoltà di Ingegneria, le cui strutture dovranno essere tali da costituire il minor impatto ambientale possibile.

Lo sviluppo residenziale proposto è in buona misura ereditato dalle scelte del II Ppa del Prg vigente, che prevede l'ampliamento del quartiere CEP. A tale scelta di localizzazione, il Preliminare aggiunge una rigorosa definizione morfologica dello sviluppo, che viene pensato come nuova marginatura del quartiere, tramite volumetrie residenziali definite, che lascia comunque, uno spazio verde di separazione rispetto al filamento edificato di via delle Lenze.

Particolare attenzione dovrà essere posta agli edifici storici di Barbaricina e a tutto il sistema rurale esistente lungo il filamento di via delle Lenze che penetra nel parco, mantenendo liberi i coni visuali verso la campagna e riproponendo, nell'attuazione del piano d'insieme della zona ippica, quegli elementi naturali rispettosi del sistema irriguo tipici delle vecchie scuderie di Barbaricina.

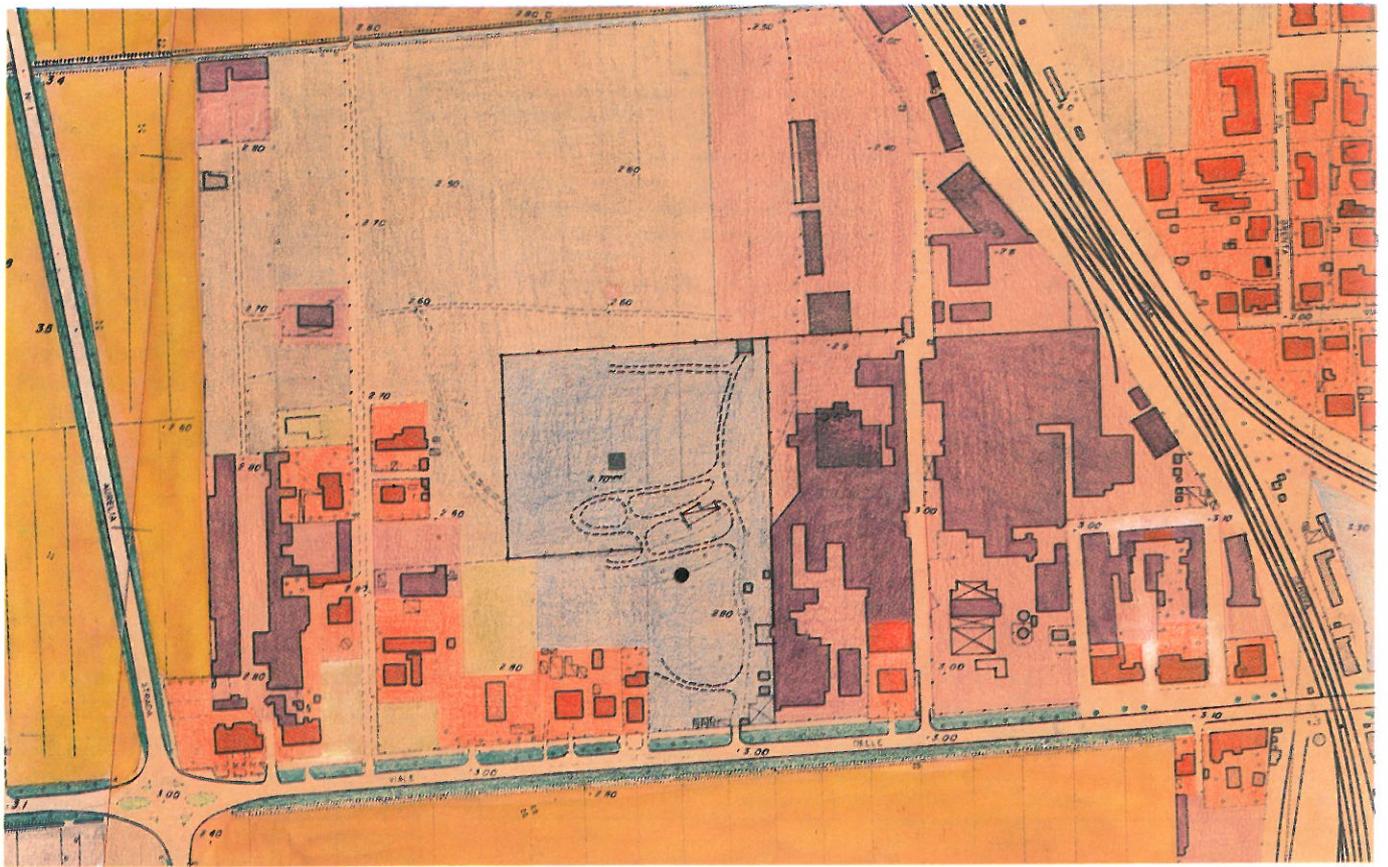


Fig. 1 - Stato di fatto.

- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | impianti produttivi industriali-artigianali |  | edifici residenziali |
|  | aree di pertinenza |  | aree di pertinenza |
|  | terreni coltivati |  | verde privato |
|  | aree non utilizzate |  | attrezzature pubbliche e relative aree di pertinenza (campeggio) |

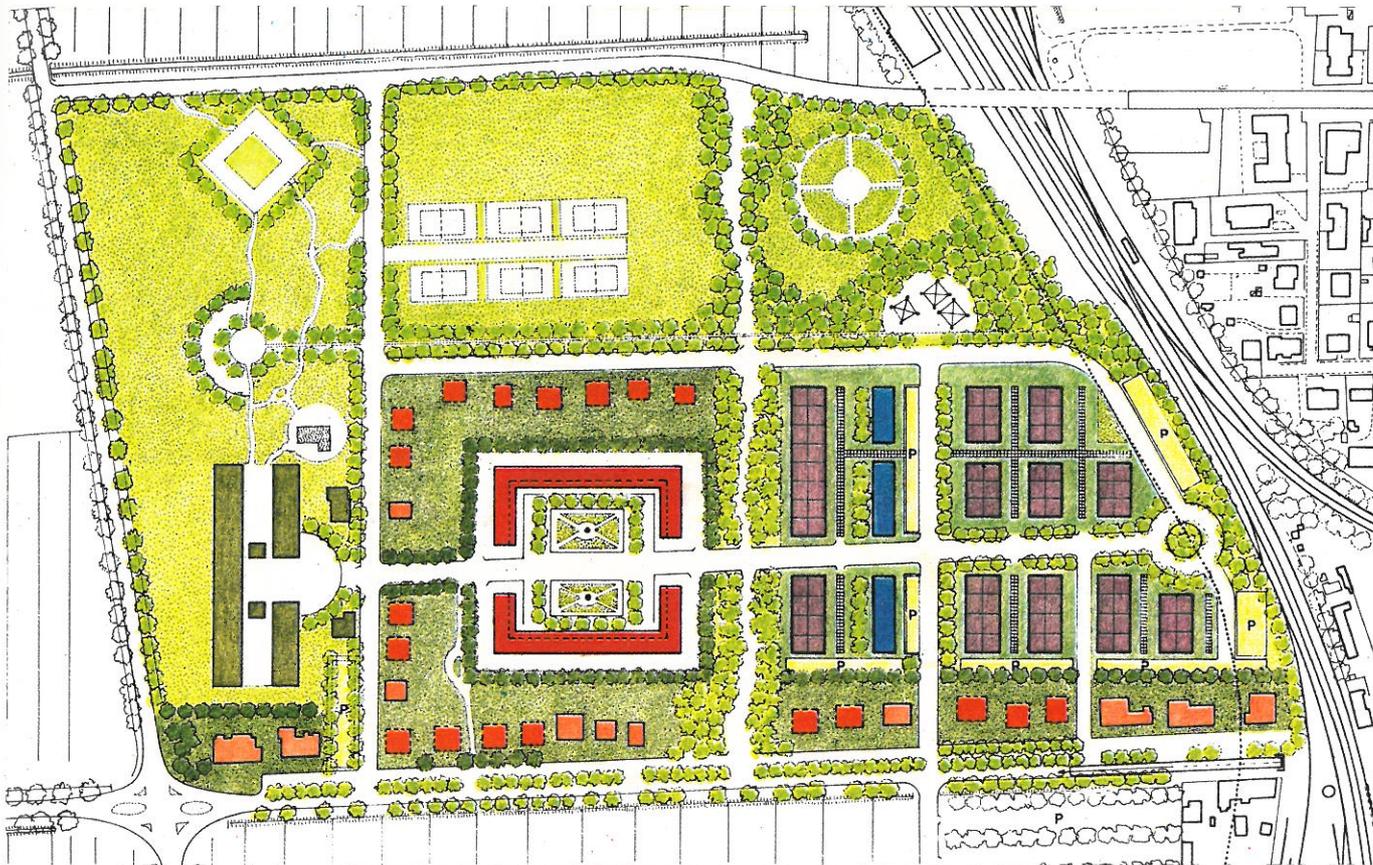


Fig. 2 - Ipotesi di progetto.

Ipotesi di progetto dell'area di intervento n. 7 - Viale delle Cascine.

Il progetto urbanistico si impenna su una spina interna all'area, parallela al viale delle Cascine e che lega, in successione, l'area di riconversione produttiva, una piazza definita da un doppio edificio a volumetria definita, a destinazione residenziale e commerciale, le zone destinate ad attività ricettiva, per le quali si definiscono le volumetrie. Il comparto industriale viene riconvertito in un'area attrezzata per microlaboratori di ricerca privata, facilmente collegabili con l'area della ricerca pubblica della Facoltà di Ingegneria (area Scheibler).

- | | | | |
|--|--|---|---|
|  | verde pubblico attrezzato |  | laboratori ad alta tecnologia |
|  | verde privato |  | percorsi pedonali |
|  | edilizia residenziale
tipologia mono-bifamiliare |  | edifici per servizi |
|  | edilizia residenziale |  | parcheggi |
|  | edifici a volumetria definita
mista residenza-commerciale |  | edifici alberghieri a volumetria definita |

AREA DI INTERVENTO - Viale delle Cascine N. 7

OBIETTIVI

La ristrutturazione generale di tutta l'area trae origine dall'allontanamento delle due grandi fabbriche esistenti. La proposta opera una riconversione funzionale per destinarvi un complesso di piccoli laboratori e industrie ad alto contenuto tecnologico ed elevata qualità formale, assieme ad un piccolo centro direzionale. Nella parte residua si individuano un insieme di strutture per il turismo, che potrà usufruire, nell'area limitrofa, di un grande parcheggio scambiatore. L'area del campeggio viene trasferita a ovest, nel grande parco attrezzato, atto a ricevere una parte delle funzioni che adesso si svolgono nella tenuta di S. Rossore. Si propone inoltre un incremento dell'edilizia residenziale, ed infine un allontanamento o una riorganizzazione razionale di quelle attività piccolo artigianali che risulteranno improprie al nuovo contesto.

	Superficie attuale		Variazione di progetto	Superficie totale	
	mq.	% su totale		mq.	% su totale
Residenziale	14200	6,34	22100	36300	16,21
Attrezzature collettive			5000	5000	2,23
<i>Servizi di interesse comune</i>			1000	1000	0,45
<i>Istruzione</i>					
<i>Verde pubblico e sport</i>			72000	72000	32,14
<i>Parcheggi pubblici</i>			15000	15000	6,70
Attività terziarie			35000	35000	15,63
Impianti produttivi	44000	19,64	- 23800	20200	9,02
Altre destinazioni	27300	12,19	4900	32200	14,38
Viabilità	1300	0,58	6000	7300	3,26
Aree libere	137200	61,25	- 137200		
Totale superficie	224000	100,00		224.00	100,00

POPOLAZIONE RESIDENTE AL 30/09/'88: 65 abitanti
POPOLAZIONE AGGIUNTIVA: 125 abitanti

AREA DI INTERVENTO - Villaggio S. Gobain N. 8

OBIETTIVI

Realizzare un centro funzionale tra i villaggi S. Gobain e Case Rosse su terreni inutilizzati, mediante un riordino viario che permetta un adeguato collegamento col vicino centro sportivo e con Barbaricina. Il progetto prevede una piazza centrale con servizi ed attività commerciali che connotino l'area interna, da arredare adeguatamente con verde pubblico e spazi ricreativi. Inoltre un parcheggio di servizio alla nuova scuola materna e al centro sociale. Lieve incremento residenziale a bassa densità con tipologie simili all'esistente, ed infine nuova localizzazione del depuratore riconvertendo l'area ad usi pubblici.

	Superficie attuale		Variazione di progetto	Superficie totale	
	mq.	% su totale		mq.	% su totale
Residenziale			7100	7100	15,40
Attrezzature collettive					
<i>Servizi di interesse comune</i>	3600	7,81		1670	11,43
<i>Istruzione</i>			12000	12000	26,03
<i>Verde pubblico e sport</i>			3600	3600	7,81
<i>Parcheggi pubblici</i>			5850	5850	12,69
Attività terziarie			2020	2020	4,38
Impianti produttivi					
Altre destinazioni			3400	3400	7,38
Viabilità	1850	4,01	5010	6860	14,88
Aree libere	40650	88,18	- 40650		
Totale superficie	46100	100,00		46100	100,00

POPOLAZIONE RESIDENTE AL 30/09/'88: — abitanti
POPOLAZIONE AGGIUNTIVA: 57 abitanti

AREA DI INTERVENTO - Via Aurelia N. 9

OBIETTIVI

L'intervento si propone di riqualificare e riordinare tutta una serie di attività produttive e servizi presenti lungo la via Aurelia all'altezza di via Andrea Pisano. Le strutture dovrebbero ricollocarsi all'esterno della fascia di rispetto stradale, creando al tempo stesso parcheggi lungo la statale di servizio all'intera area. La nuova ubicazione delle attività permette al tempo stesso una razionalizzazione delle quote residenziali e ricettive esistenti affinché si integrino con il resto, si auspica infine un miglioramento generale dell'intera zona con verde pubblico.

	Superficie attuale		Variazione di progetto	Superficie totale	
	mq.	% su totale		mq.	% su totale
Residenziale	2031	12,10	- 731	1300	7,75
Attrezzature collettive	329	1,96	- 329		
<i>Servizi di interesse comune</i>					
<i>Istruzione</i>					
<i>Verde pubblico e sport</i>			500	500	2,98
<i>Parcheggi pubblici</i>			4600	4600	27,41
Attività terziarie	11176	66,58	- 2341	8835	52,64
Impianti produttivi	948	5,65	- 234	750	4,47
Altre destinazioni					
Viabilità	1564	9,32	- 728	800	4,77
Aree libere	737	4,39	- 737		
Totale superficie	16785	100,00		16785	100,00

POPOLAZIONE RESIDENTE AL 30/09/'88: 20 abitanti
POPOLAZIONE AGGIUNTIVA: — abitanti

AREA DI INTERVENTO - C.S. Barbaricina Nord N. 10
OBIETTIVI

Valorizzare e recuperare l'edificato storico di Barbaricina effettuando una catalogazione in base agli elenchi della L.R. n. 59/80, operando demolizioni di superfetazioni o di edifici impropri all'interno dell'abitato stesso. Riqualificare le fronti prospicienti la strada principale via T. Rook e individuare agli estremi della stessa piazze pubbliche d'ingresso all'abitato. Modeste aggiunte residenziali di rimarginatura saranno possibili nei pressi della nuova area sportiva con edilizia a bassa densità o a volume definito. Collegamenti pedonali e carrabili col parcheggio e l'area sportiva prevista a nord e la piazza a servizi localizzata a sud, completano il riordino dell'abitato.

	Superficie attuale		Variazione di progetto	Superficie totale	
	mq.	% su totale		mq.	% su totale
Residenziale	39059	59,79	3650	42709	65,37
Attrezzature collettive	5115	7,83		5115	7,83
<i>Servizi di interesse comune</i>					
<i>Istruzione</i>	4021	6,15		4021	6,15
<i>Verde pubblico e sport</i>	810	1,24	650	1460	2,23
<i>Parcheggi pubblici</i>					
Attività terziarie	2775	4,25	- 650	2125	3,25
Impianti produttivi					
Altre destinazioni			1100	1100	1,69
Viabilità	8.200	12,55	600	8800	13,47
Aree libere	5350	8,19	- 5350		
Totale superficie	65330	100,00		65330	100,00

POPOLAZIONE RESIDENTE AL 30/09/'88: 228 abitanti
POPOLAZIONE AGGIUNTIVA: 54 abitanti

AREA DI INTERVENTO - C.S. Barbaricina Sud N. 11
OBIETTIVI

Edificato storico da trattare (L.R. n. 59/80) come l'analogo di Barbaricina Nord, salvaguardando particolarmente gli edifici pregiati esistenti come la villa Mazzacurati e il parco annesso. L'edificazione aggiunta a bassa densità è localizzata soprattutto sulla parte nord vicina alla nuova piazza pubblica con servizi, che si collega opportunamente alla viabilità interna della zona. Si prevede la eliminazione delle superfetazioni e delle baracche incongruenti, con opportuna dislocazione dei garage privati in spazi non attigui all'abitato storico.

	Superficie attuale		Variazione di progetto	Superficie totale	
	mq.	% su totale		mq.	% su totale
Residenziale	27300	47,12	3760	31060	53,61
Attrezzature collettive	3740	6,45		3740	6,45
<i>Servizi di interesse comune</i>					
<i>Istruzione</i>					
<i>Verde pubblico e sport</i>			5200	5200	8,97
<i>Parcheggi pubblici</i>					
Attività terziarie					
Impianti produttivi					
Altre destinazioni			3400	3400	5,87
Viabilità	4211	7,27	1500	5711	9,86
Aree libere	22689	39,16	- 13860	8829	15,24
Totale superficie	57940	100,00		57940	100,00

POPOLAZIONE RESIDENTE AL 30/09/'88: 220 abitanti
POPOLAZIONE AGGIUNTIVA: 56 abitanti

AREA DI INTERVENTO - Via Due Arni N. 12
OBIETTIVI

Riordino viario della zona con l'individuazione di un polo centrale di servizi, residenza e commercio che permetta maggiori relazioni tra il Cep e Barbaricina, alleggerendo al tempo stesso la via T. Rook dal peso delle attuali attività che producono un intenso volume di traffico. L'edificio a volumetria definita che si propone come quinta sulla nuova piazza, prevede una serie di funzioni commerciali al piano terreno che si integrano con i servizi e il parcheggio previsti, creando un centro di quartiere. La proposta prevede inoltre l'ampliamento dell'area scolastica con l'aggiunta di una struttura sportiva polivalente, adeguatamente servita da parcheggi pubblici e la rimarginatura dell'abitato parallela a via Due Arni, con edilizia seriale a bassa densità; ed infine la creazione di una piazza interna con parcheggio alberato che possa servire anche la vicina area sportiva del quartiere popolare.

	Superficie attuale		Variazione di progetto	Superficie totale	
	mq.	% su totale		mq.	% su totale
Residenziale	23691	23,66	7500	31191	31,15
Attrezzature collettive	1433	1,43		1433	1,43
<i>Servizi di interesse comune</i>			1150	1150	1,15
<i>Istruzione</i>	9148	9,14	6300	15448	15,43
<i>Verde pubblico e sport</i>			11200	11200	11,19
<i>Parcheggi pubblici</i>			14500	14500	14,48
Attività terziarie	1780	1,78		1780	1,78
Impianti produttivi	944	0,94		944	0,94
Altre destinazioni			4174	4174	4,17
Viabilità	8211	8,20	10100	18311	18,29
Aree libere	54924	54,85	- 54924		
Totale superficie	100131	100,00		100131	100,00

POPOLAZIONE RESIDENTE AL 30/09/'88: 200 abitanti
POPOLAZIONE AGGIUNTIVA: 107 abitanti

AREA DI INTERVENTO - Ampliamento C.E.P. N. 13
OBIETTIVI

Ad ovest dell'insediamento CEP, su terreno pubblico, si prevede una nuova struttura urbana di edilizia pubblica che consenta il completamento del quartiere. Lo sviluppo edilizio a media densità si dispone linearmente lungo una nuova viabilità di circuitazione esterna, mentre all'interno si collocano servizi ed attrezzature che permettono di integrare le dotazioni già presenti in zona. La morfologia del nuovo intervento è pensata per rispondere alle carenti qualità, anche formali, degli ultimi edifici costruiti, ed è disposta ad evitare la dannosa saldatura con l'edilizia minore, tipologicamente diversa e più frammentata di via delle Lenze, mantenendo ampi spazi ineditati da lasciare a coltura.

	Superficie attuale		Variazione di progetto	Superficie totale	
	mq.	% su totale		mq.	% su totale
Residenziale			30000		25,42
Attrezzature collettive					
Servizi di interesse comune			12000		10,17
Istruzione			8000		6,78
Verde pubblico e sport			45000		38,14
Parcheggi pubblici			5000		4,24
Attività terziarie			3000		2,54
Impianti produttivi					
Altre destinazioni			7000		5,93
Viabilità			8000		6,78
Aree libere			- 118000		
Totale superficie				118000	100,00

POPOLAZIONE RESIDENTE AL 30/09/'88: — abitanti
POPOLAZIONE AGGIUNTIVA: 1.400 abitanti

AREA DI INTERVENTO - Area Scheibler N. 17
OBIETTIVI

Il progetto preliminare recepisce gli indirizzi del piano edilizio universitario che destina parte dell'area ad accogliere l'ampliamento della facoltà di ingegneria, in aderenza al recente insediamento del centro di ricerche dell'Enel.

Data la delicatissima ubicazione e funzione di questa strategica area libera, «protesa» come un cuneo verso il complesso monumentale, si impongono idonei accorgimenti, sia nella individuazione planivolumetrica, per rispettare i coni di visuale verso la Piazza dei Miracoli, utilizzando il minor suolo possibile, sia nella configurazione architettonica che dovrà attestarsi su elevati livelli di qualità progettuale.

Vista l'eccezionalità del luogo, per attutire il nuovo impianto che sorgerà, saranno chiaramente da escludere banali soluzioni spaziali modulari e ripetitive, evitando in assoluto il ricorso a materiali prefabbricati, se non per la sola parte strutturale.

	Superficie attuale		Variazione di progetto	Superficie totale	
	mq.	% su totale		mq.	% su totale
Residenziale					
Attrezzature collettive			27000		15,61
Servizi di interesse comune					
Istruzione					
Verde pubblico e sport			6500		3,76
Parcheggi pubblici			23000		13,29
Attività terziarie					
Impianti produttivi					
Altre destinazioni					
Viabilità			5500		3,18
Aree libere	173000	100	- 62000	111000	64,16
Totale superficie	173000	100,00		173000	100,00

POPOLAZIONE RESIDENTE AL 30/09/'88: — abitanti
POPOLAZIONE AGGIUNTIVA: — abitanti

SETTORE 3
SCHEDE RIEPILOGATIVE - PISA OVEST - P.ta a Mare, La Vettola, S. Piero

	Attuale		Variazioni progetto ⁰					Finale		
	mq.	% *	Aree di intervento	var. %	Destinazioni prescritte	var. %	Totale	var. %	TOTALI	% *
1 Residenziale	467800	16,5	20068	4,29			20068	4,29	487868	17,2
2 Attrezzature collettive	43400	1,53	6960	16		6960	16	50360	1,78	
** 3 Servizi di Interesse Comune	11000	0,39	12200	111		12200	111	23200	0,82	
** 4 Istruzione dell'Obbligo	13200	0,47			1550	117	15500	117	28700	1,01
** 5 Verde Pubblico e Sportivo	25600	0,90	7500	29,3	50200	196	57700	225	83300	2,94
** 6 Parcheggi Pubblici			30500		9800		40300		40300	1,42
7 Attività terziarie	14400	0,51	8800	61,1			8800	61,1	23200	0,82
8 Impianti produttivi	527000	18,6	35000	6,64			35000	6,64	562000	19,8
9 Altre destinazioni	199300	7,03	237700	119	150000	75,3	387700	195	587000	20,7
10 Viabilità	249000	8,78	18900	7,59			18900	7,59	267900	9,45
Totale urbanizzato	1550700	54,7	377628	24,4	225500	15	603128	38,9	2153828	76
Aree libere	1283700	45,3	- 377628	- 29	- 225500	- 18	- 603128	- 47	680572	24
Totale sup. riferimento *	2834400	100,00							28334400	100,00
N. abitanti	5520		275	4,98			275	4,98	5795	

* Percentuale sul Totale Sup. Rif.

** Standard Urbanistici ai sensi del D.M. 1444/68

⁰ Le variazioni di progetto sono riferite allo stato attuale

Il settore urbano, particolarmente interessato dal nuovo sistema di infrastrutturazione della città (autostrada-superstrada), diviene anche un nodo di importante navigazione interna del territorio pisano.

Lungo l'asse viario Aurelia si realizza un'area sportivo-ricreazionale e turistica che si propone come riqualificazione funzionale e formale di questa parte di territorio. Due i bacini proposti: uno come rimessaggio a ridosso dell'area industriale lungo il canale in una zona dove già esistono ampie depressioni del terreno, l'altro tra il canale e la via Aurelia come vasca di canottaggio.

Tutto in un disegno unitario che privilegia la geografia del territorio esistente, con una struttura arborea di contorno all'intero sistema, individuando in una vasta area una serie di spazi alberati con caratteristiche polifunzionali da utilizzarsi sia come parcheggi che come aree per manifestazioni fieristiche periodiche.

Si prevede per il momento la conferma e il riordino dell'area industriale di Porta a Mare cercando di armonizzare il rapporto con il vicino abitato con il ricorso a sistemi produttivi di tecnologia avanzata, tali da abbattere l'inquinamento ambientale, non escludendo, comunque, l'eventuale possibilità di future rilocalizzazioni.

In tale eventualità si dovrà pensare a una riconversione in termini urbani dell'attuale area industriale.

Si prevede l'integrazione dell'abitato esistente, che si sviluppa da Porta a Mare a San Piero, con servizi e attrezzature che si realizzino per centri funzionali individuati nei principali poli dei quartieri di Porta a Mare, La Vettola e S. Piero, salvaguardando l'edilizia rurale presente lungo la via Livornese.

AREA DI INTERVENTO - La Vettola Centro N. 14

OBIETTIVI

L'obiettivo da raggiungere è la creazione di un centro lungo il filamento di via Livornese, dove già sono presenti servizi e attività commerciali. Le nuove strutture previste (chiesa, centro sociale e sede circoscrizionale) dovranno attestarsi su di una piazza pubblica, contornata da edilizia residenziale in linea con attività commerciali ai piani terra. Le previsioni per un grande parcheggio alberato e per una ulteriore attività commerciale lungo la strada principale, completano questo nuovo centro urbano di La Vettola.

	Superficie attuale		Variazione di progetto	Superficie totale	
	mq.	% su totale		mq.	% su totale
Residenziale	33933	55,51	3168	37101	60,69
Attrezzature collettive			4960	4960	8,11
Servizi di interesse comune	509	0,83	500	1009	1,65
Istruzione					
Verde pubblico e sport			1804	1804	2,95
Parcheggi pubblici			2752	2752	4,50
Attività terziarie	709	1,16	936	1645	2,69
Impianti produttivi					
Altre destinazioni	8017	11,48	- 3271	3745	6,13
Viabilità	4960	8,11	3150	8110	13,27
Aree libere	13999	22,90	- 13999		
Totale superficie	61127	100,00		61127	100,00

POPOLAZIONE RESIDENTE AL 30/09/'88: 220 abitanti
POPOLAZIONE AGGIUNTIVA: 30 abitanti

AREA DI INTERVENTO - S. Piero N. 15

OBIETTIVI

Il nucleo urbano di S. Piero contiene al proprio interno strutture edilizie di recente formazione che hanno caratteristiche insediative e tipomorfologiche molto difformi, dal sistema lineare edificato in passato lungo la strada che conduce alla Basilica. L'obiettivo è quello di creare nelle residue aree libere un vero e proprio centro di quartiere che riqualifichi l'intero abitato. Il riordino viario permette di penetrare all'interno dello stesso, formando un'ampia piazza intorno alla quale si prevedono diverse funzioni pubbliche e private, vitalizzate da una nuova edilizia a bassa densità prospicienti i principali assi di penetrazione dell'isolato, corredata da ampie aree di verde pubblico lungo il quale si sviluppano i percorsi pedonali tra il terminal bus, l'area sportiva e la vicina Basilica, creando al tempo stesso delle quinte arboree sui retti degli edifici più vecchi.

	Superficie attuale		Variazione di progetto	Superficie totale	
	mq.	% su totale		mq.	% su totale
Residenziale	55092	43,09	12500	67592	52,87
Attrezzature collettive					
Servizi di interesse comune			9700	9700	7,59
Istruzione					
Verde pubblico e sport			5600	5600	4,38
Parcheggi pubblici			2785	2785	2,18
Attività terziarie			4850	4850	3,79
Impianti produttivi	996	0,78		996	0,78
Altre destinazioni					
Viabilità	13641	10,67	1710	15351	12,01
Aree libere	58126	45,46	- 37145	20981	16,41
Totale superficie	127855	100,00		127855	100,00

POPOLAZIONE RESIDENTE AL 30/09/'88: 350 abitanti
POPOLAZIONE AGGIUNTIVA: 175 abitanti

AREA DI INTERVENTO - Porticciolo N. 16

OBIETTIVI

Attivando lo sbocco del canale dei Navicelli verso l'Arno ed adeguando opportunamente l'uscita in mare lungo il canale Scolmatore, viene a crearsi un collegamento funzionale dello stesso tra le principali vie d'acqua presenti nel territorio pisano. Lungo il canale viene localizzato un bacino interno, in cui possono trovare ricovero tutta una serie di piccole e medie imbarcazioni da diporto (1.500 circa), che attualmente sostano lungo la riva sinistra dell'Arno, la quale sarà soggetta a riordino complessivo.

	Superficie attuale		Variazione di progetto	Superficie totale	
	mq.	% su totale		mq.	% su totale
Residenziale	5600	1,72	4400	1000	3,06
Attrezzature collettive			2000	2000	0,61
<i>Servizi di interesse comune</i>			2000	2000	0,61
<i>Istruzione</i>					
<i>Verde pubblico e sport</i>			25000	25000	7,66
<i>Parcheggi pubblici</i>					
Attività terziarie	1525	0,47	3000	4525	1,39
Impianti produttivi	7100	2,18	35000	42100	12,90
Altre destinazioni	40000	12,25	241000	281000	86,09
Viabilità	3000	0,92	14000	17000	5,21
Aree libere	269175	82,47	- 269175		
Totale superficie	326400	100,00		326400	100,00

POPOLAZIONE RESIDENTE AL 30/09/'88: 100 abitanti
POPOLAZIONE AGGIUNTIVA: 70 abitanti

SETTORE 4

SCHEDA RIEPILOGATIVA - PISA SUD-OVEST - S. Giusto, S. Marco

	Attuale				Variazioni progetto ^o				Finale	
	mq.	% *	Aree di intervento	var. %	Destinazioni prescritte	var. %	Totale	var. %	TOTALI	% *
1 Residenziale	569900	31,20	11050	1,94			11050	1,94	580950	31,8
2 Attrezzature collettive	60000	3,28	6500	10,8			6500	10,8	66500	3,64
** 3 <i>Servizi di Interesse Comune</i>	6000	0,33	15500	258			15500	258	21500	1,18
** 4 <i>Istruzione dell'Obbligo</i>	22900	1,25	13500	59			13500	59	36400	1,99
** 5 <i>Verde Pubblico e Sportivo</i>	20500	1,12	29200	142	93800	458	123000	600	143500	7,85
** 6 <i>Parcheggi Pubblici</i>	12900	0,71	31400	243	11000	85,3	42400	329	55300	3,03
7 Attività terziarie	19100	1,05	20250	106			20250	106	39350	2,15
8 Impianti produttivi	34100	1,87	- 26705	- 78			- 26705	- 78	7395	0,4
9 Altre destinazioni	223000	12,20	5330	2,39			5330	2,39	228330	12,5
10 Viabilità	125200	6,85	20040	16			20040	16	145240	7,95
Totale urbanizzato	1093600	59,80	126065	11,5	104800	9,58	230865	21,1	1324465	72,5
Aree libere	734100	40,20	- 126065	- 17	- 104800	- 14	- 230865	- 31	503235	27,5
Totale sup. riferimento *	1827700	100,00							1827700	100,00
N. abitanti	8260		310	3,75			310	3,75	8570	

* Percentuale sul Totale Sup. Rif.

** Standard Urbanistici ai sensi del D.M. 1444/68

^o Le variazioni di progetto sono riferite allo stato attuale

Il settore si presenta, in tutti i suoi ambiti, saturo dal punto di vista dell'edificazione e dello sfruttamento del suolo, pertanto le previsioni sono state indirizzate verso la riorganizzazione funzionale e la riqualificazione ambientale.

È stato previsto l'inserimento di servizi e di attrezzature di quartiere quali: i parcheggi pubblici, il verde attrezzato e quello sportivo, il commercio e l'artigianato di servizio. È prevista inoltre, in funzione della presenza dell'aeroporto e del suo potenziamento, la realizzazione di strutture ricettive.

La riqualificazione si appoggia anche ad un progetto di riorganizzazione viaria che prevede la connessione, in più punti, del settore con la città al fine di superare l'attuale condizione di isolamento urbano e sociale.

La particolare complessità della stratificazione edilizia rimanda alla necessità di un piano d'insieme che selezioni i tessuti da conservare ed indichi le trasformazioni possibili per il recupero di valori urbani e di spazi di vita di relazione.

AREA DI INTERVENTO - Via del Martello N. 18
OBIETTIVI

La necessità di soddisfare le esigenze nelle normative esistenti in materia di standard urbanistici per servizi trova soluzione nella nuova proposta del Preliminare per la destinazione d'uso dell'area in oggetto. Il recupero urbanistico dell'intero settore potrà essere facilitato con la realizzazione di nuovi fabbricati utilizzati a detto scopo. Per questo si configurano destinazioni specialistiche che permettano di sopperire ad esigenze, anche culturali, attualmente inappagate nel quartiere: centri culturali, sale auditorium per riunioni, piccolo museo di oggettistica, strumenti, documenti del passato del quartiere, altro, ecc.

	Superficie attuale		Variazione di progetto	Superficie totale	
	mq.	% su totale		mq.	% su totale
Residenziale	4800	25,26		4800	25,26
Attrezzature collettive					
<i>Servizi di interesse comune</i>			14200	14200	74,74
<i>Istruzione</i>					
<i>Verde pubblico e sport</i>					
<i>Parcheggi pubblici</i>					
Attività terziarie					
Impianti produttivi					
Altre destinazioni					
Viabilità					
Aree libere	14200	74,74	- 14200		
Totale superficie	19000	100,00		19000	100,00

POPOLAZIONE RESIDENTE AL 30/09/'88: 35 abitanti
POPOLAZIONE AGGIUNTIVA: — abitanti

AREA DI INTERVENTO - Via di Goletta N. 19
OBIETTIVI

Si vuole innanzitutto migliorare la vivibilità dell'area realizzando nuovi spazi, un nuovo centro commerciale, nuovi percorsi pedonali e ciclabili, nuovi parcheggi. Gli interventi sul tessuto esistente propongono il recupero degli edifici di interesse architettonico e ambientale con appositi piani. Si possono prevedere opere di ristrutturazione ed anche interventi di demolizione delle superfetazioni che attualmente degradano il tessuto originario.

	Superficie attuale		Variazione di progetto	Superficie totale	
	mq.	% su totale		mq.	% su totale
Residenziale	30350	65,55	2000	32350	69,87
Attrezzature collettive					
<i>Servizi di interesse comune</i>					
<i>Istruzione</i>			5240	5240	11,33
<i>Verde pubblico e sport</i>					
<i>Parcheggi pubblici</i>			2050	2050	4,42
Attività terziarie					
Impianti produttivi	2880	6,22	- 2880		
Altre destinazioni	1130	2,45	- 1130		
Viabilità	4700	10,15	1960	6660	14,38
Aree libere	7240	15,63	- 7240		
Totale superficie	46300	100,00		46300	100,00

POPOLAZIONE RESIDENTE AL 30/09/'88: 430 abitanti
POPOLAZIONE AGGIUNTIVA: 60 abitanti

AREA DI INTERVENTO - Via Marconi N. 20
OBIETTIVI

Realizzazione di nuove strutture nelle aree libere per la costruzione di un nuovo supermercato, per l'ampliamento di una scuola con costruzione di un edificio per le attività sportive, per la realizzazione di parcheggi e per una nuova viabilità che ricomponga la maglia urbana. Si propone di intervenire con piani di recupero sul tessuto originario con possibili ristrutturazioni interne.

	Superficie attuale		Variazione di progetto	Superficie totale	
	mq.	% su totale		mq.	% su totale
Residenziale	31400	51,26	2000	33400	54,52
Attrezzature collettive					
<i>Servizi di interesse comune</i>					
<i>Istruzione</i>	2600	4,24	4030	6630	10,82
<i>Verde pubblico e sport</i>			140	140	0,23
<i>Parcheggi pubblici</i>			6650	6650	10,86
Attività terziarie	490	0,80	2950	3440	5,62
Impianti produttivi	8600	1,400	- 860		
Altre destinazioni					
Viabilità	9450	15,43	1550	11000	17,96
Aree libere	16460	26,87	- 16460		
Totale superficie	61260	100,00		61260	100,00

POPOLAZIONE RESIDENTE AL 30/09/'88: 420 abitanti
POPOLAZIONE AGGIUNTIVA: 50 abitanti

AREA DI INTERVENTO - C. Sociale S. Marco N. 21
OBIETTIVI

Utilizzo delle aree libere esistenti in area a servizi, ampliamenti del reticolo del centro sociale, realizzazione di nuovi parcheggi ed aree per la costruzione di una scuola media superiore. Salvaguardia dell'edificato storicizzato. Il Piano Particolareggiato potrà contenere previsioni di riordino dell'interno del tessuto, anche con localizzati interventi di ristrutturazione urbanistica. Si prevede la rimarginatura del confine della scuola media, sulla via Antoni. Nuovi percorsi pedonali consentono una migliore accessibilità alle aree interne.

	Superficie attuale		Variazione di progetto	Superficie totale	
	mq.	% su totale		mq.	% su totale
Residenziale	48200	48,68		48200	48,68
Attrezzature collettive					
<i>Servizi di interesse comune</i>	2400	2,45	1130	3530	3,56
<i>Istruzione</i>	8700	8,78	4200	12900	13,03
<i>Verde pubblico e sport</i>			13410	13410	13,54
<i>Parcheggi pubblici</i>			3200	3200	3,26
Attività terziarie					
Impianti produttivi					
Altre destinazioni			6960	6960	7,03
Viabilità	9600	9,69	1200	10800	10,90
Aree libere	30100	30,4	- 30100		
Totale superficie	99000	100,00		99000	100,00

POPOLAZIONE RESIDENTE AL 30/09/'88: 665 abitanti

POPOLAZIONE AGGIUNTIVA: — abitanti

AREA DI INTERVENTO - Via Ghisleri N. 22
OBIETTIVI

Realizzazione di una nuova viabilità, di parcheggi e di verde pubblico oltre ad una piazza chiusa sul lato est da un edificio residenziale a volumetria definita, con servizi e gli esercizi commerciali a piano terra. Inserimento di un percorso pedonale e ciclabile in direzione est-ovest a saldatura con il quartiere. La adozione degli interventi tramite piani di recupero dovrà salvare l'aspetto originario del tessuto e consentire la demolizione di quei volumi e delle superfetazioni successivamente aggiunte che hanno un scarso valore architettonico e funzionale.

	Superficie attuale		Variazione di progetto	Superficie totale	
	mq.	% su totale		mq.	% su totale
Residenziale	35600	59,73	1350	36950	61,99
Attrezzature collettive					
<i>Servizi di interesse comune</i>					
<i>Istruzione</i>	7200	12,09		7200	12,09
<i>Verde pubblico e sport</i>			1350	1350	2,26
<i>Parcheggi pubblici</i>			3700	3700	6,20
Attività terziarie	650	1,09		650	1,09
Impianti produttivi					
Altre destinazioni					
Viabilità	5450	9,14	4300	9750	16,37
Aree libere	10700	17,95	- 10700		
Totale superficie	59600	100,00		59600	100,00

POPOLAZIONE RESIDENTE AL 30/09/'88: 320 abitanti

POPOLAZIONE AGGIUNTIVA: 55 abitanti

AREA DI INTERVENTO - Via Possenti N. 23
OBIETTIVI

Si prevede la ricucitura dell'aggregato urbano tramite la realizzazione di una viabilità, di una piccola piazza posta sul lato ovest e di un parcheggio. Un edificio residenziale a volumetria definita ed un'area a verde danno forma ed immagine all'interno dell'isolato. Si prevede il mantenimento dell'edilizia di maggiore interesse architettonico ed ambientale esistente.

	Superficie attuale		Variazione di progetto	Superficie totale	
	mq.	% su totale		mq.	% su totale
Residenziale	22800	55,07	300	23100	55,79
Attrezzature collettive					
<i>Servizi di interesse comune</i>	2100	5,07	130	2230	5,38
<i>Istruzione</i>	3850	9,29		3850	9,29
<i>Verde pubblico e sport</i>	2200	5,35		2200	5,35
<i>Parcheggi pubblici</i>	1250	3,01	680	1930	4,66
Attività terziarie	1650	3,98		1650	3,98
Impianti produttivi					
Altre destinazioni					
Viabilità	3550	8,57	2890	6440	15,55
Aree libere	4000	9,66	- 4000		
Totale superficie	41400	100,00		41400	100,00

POPOLAZIONE RESIDENTE AL 30/09/'88: 250 abitanti

POPOLAZIONE AGGIUNTIVA: 285 abitanti

AREA DI INTERVENTO - S. Marco-Montanelli N. 24
OBIETTIVI

Si prevede l'utilizzo di gran parte delle aree libere esistenti per verde pubblico e parcheggi; nuovi fabbricati residenziali a volumetria definita, con al piano terra un piccolo centro commerciale e di servizi, razionalizzano ed ordinano l'area d'intervento. L'immagine generale che si vuole rendere è quella di una porzione di città che completi ed integri il tessuto esistente: il recupero dell'edilizia originaria, unita a mirati interventi d'arredo urbano, completa l'operazione di riqualificazione urbanistica.

	Superficie attuale		Variazione di progetto	Superficie totale	
	mq.	% su totale		mq.	% su totale
Residenziale	32600	50,04	5400	38000	58,33
Attrezzature collettive					
<i>Servizi di interesse comune</i>					
<i>Istruzione</i>					
<i>Verde pubblico e sport</i>			6000	6000	9,21
<i>Parcheggi pubblici</i>			4000	4000	6,14
Attività terziarie	1500	2,30	- 1500		
Impianti produttivi					
Altre destinazioni					
Viabilità	4300	6,60	500	9300	14,27
Aree libere	26750	41,06	- 18900	7850	12,05
Totale superficie	65150	100,00		65150	100,00

POPOLAZIONE RESIDENTE AL 30/09/'88: 150 abitanti
POPOLAZIONE AGGIUNTIVA: 110 abitanti

AREA DI INTERVENTO - Via Pilla N. 25
OBIETTIVI

Riqualificazione dell'intera zona mediante:

- sostituzione dell'attività di lavorazione pinoli in un complesso ricettivo;
- creazione di aree a verde pubblico a sud della ferrovia;
- realizzazione di parcheggi, percorsi interni pedonali di collegamento e di raccordo col quartiere lungo le aree a verde, ed allargamento della via Piagetta.

L'insieme degli interventi proposti sull'area consentono di riqualificare il territorio intorno ad essa, in modo da formare un tessuto urbano più definito ed articolato.

	Superficie attuale		Variazione di progetto	Superficie totale	
	mq.	% su totale		mq.	% su totale
Residenziale	3440	11,07		3440	11,06
Attrezzature collettive					
<i>Servizi di interesse comune</i>					
<i>Istruzione</i>					
<i>Verde pubblico e sport</i>			3000	3000	9,68
<i>Parcheggi pubblici</i>			5000	5000	16,08
Attività terziarie			17300	17300	55,66
Impianti produttivi	23040	74,13	- 23040		
Altre destinazioni	3000	9,65	- 3000		
Viabilità			2340	2340	7,52
Aree libere	1600	5,15	- 1600		
Totale superficie	31080	100,00		31080	100,00

POPOLAZIONE RESIDENTE AL 30/09/'88: 10 abitanti
POPOLAZIONE AGGIUNTIVA: — abitanti

AREA DI INTERVENTO - Stazione F.S. N. 47
OBIETTIVI

La prevista razionalizzazione degli impianti ferroviari di Pisa Centrale, ed in particolare la riduzione del fascio merci assieme allo spostamento della squadra rialzo, presso il deposito locomotive S. Ermete o allo scalo merci di Campaldo, consentono la liberazione di un'area strategica per qualificare la parte sud della città e la struttura ferroviaria. La proposta prevede la realizzazione di un volume edilizio ad alta densità da destinarsi alla ricezione alberghiera e in parte alla funzione terziaria. Le rimanenti aree libere saranno impegnate per formare una fascia di verde e di parcheggi a servizio del nuovo intervento e del quartiere.

	Superficie attuale		Variazione di progetto	Superficie totale	
	mq.	% su totale		mq.	% su totale
Residenziale					
Attrezzature collettive			6500	6500	22,34
<i>Servizi di interesse comune</i>					
<i>Istruzione</i>					
<i>Verde pubblico e sport</i>			8300	8300	28,52
<i>Parcheggi pubblici</i>			9500	9500	32,65
Attività terziarie			1500	1500	5,15
Impianti produttivi					
Altre destinazioni			2500	2500	8,59
Viabilità			800	800	2,75
Aree libere					
Totale superficie	29100			29100	100,00

POPOLAZIONE RESIDENTE AL 30/09/'88: — abitanti
POPOLAZIONE AGGIUNTIVA: — abitanti

SETTORE 5

SCHEDA RIEPILOGATIVA - PISA SUD-EST - La Cella, S. Ermete, Putignano

	Attuale		Variazioni progetto ^o				Finale			
	mq.	% *	Aree di intervento	var. %	Destinazioni prescritte	var. %	Totale	var. %	TOTALI	% *
1 Residenziale	545000	21,70	55500	10,2			55500	10,2	600500	24,1
2 Attrezzature collettive	30000	1,20	5000	16,7	10000	33,3	15000	50	45000	1,81
** 3 Servizi di Interesse Comune	5000	0,20	10000	200	2500	50	12500	250	17500	0,70
** 4 Istruzione dell'Obbligo	14000	0,56	9000	64,3	16000	114	25000	179	39000	1,57
** 5 Verde Pubblico e Sportivo	40000	1,59	33500	83,8	18500	46,3	52000	130	92000	3,70
** 6 Parcheggi Pubblici	7000	0,28	13500	193	6000	85,7	19500	279	26500	1,07
7 Attività terziarie	93000	3,71	6500	6,99			6500	6,99	99500	4,00
8 Impianti produttivi	44000	1,75	- 2500	- 5,7			- 2500	- 5,7	41500	1,67
9 Altre destinazioni	366000	14,6	- 67500	- 18	- 10000	- 2,7	- 77500	- 21	288500	11,6
10 Viabilità	184000	7,34	17000	9,24			17000	9,24	201000	8,08
Totale urbanizzato	1328000	53,50	8000	6,02	43000	3,24	12300	0,93	1340300	53,90
Aree libere	1160000	46,50	- 80000	- 6,9	- 43000	- 3,7	- 123000	- 11	1037000	41,70
Totale sup. riferimento *	2488000	100,00							2488000	100,00
N. abitanti	5764		650	11,3			650	22,6	6414	

* Percentuale sul Totale Sup. Rif.

** Standard Urbanistici ai sensi del D.M. 1444/68

^o Le variazioni di progetto sono riferite allo stato attuale

Le scelte fatte per il telaio infrastrutturale della città aprono al settore nuove soluzioni per il suo sviluppo e per un completamento, oltreché al riordino urbanistico.

La trasformazione della linea ferroviaria Pisa-Firenze, il cui tracciato deviato nei pressi di Cascina sarà spostato più a sud per arrivare alla nuova fermata di Pisa Aeroporto, in metropolitana leggera consente di ricomporre e ricucire la trama di un tessuto urbano oggi diviso.

È previsto un riordino ed una razionalizzazione della maglia viaria e lo sviluppo di un nuovo tessuto residenziale, connesso con altre funzioni, con caratteristiche e tipologie che si integrano con quello esistente, quest'ultimo sarà oggetto di interventi di recupero finalizzati alla sua valorizzazione e riqualificazione.

Sono previsti nuovi interventi edificatori e opportune aree di verde in quei vuoti urbani al fine di completare, compattare e dare una maggiore articolazione al tessuto, ricomponendo un nucleo urbano con i suoi poli di riferimento, con le sue strutture di servizio, le sue piazze.

In particolare la zona di Putignano, la più sfrangiata e con i maggiori vuoti urbani, sarà oggetto di un piano d'insieme. È previsto infine un nuovo rapporto con l'area di Cisanello mediante la realizzazione del 'parco urbano' in golena d'Arno, ed il suo collegamento con passerelle — pedonali e ciclabili — al Viale delle Piagge, realizzando così un diretto rapporto tra i due settori urbani soggetti alle maggiori trasformazioni.

AREA DI INTERVENTO - Via di Putignano N. 26

OBIETTIVI

L'intervento prevede un'area per attività direzionali lungo l'asse di collegamento tra il nuovo polo infrastrutturale (aeroporto-scalo ferroviario-superstrada-ss emilia) e la zona nord della città. Più internamente, verso la zona di Putignano, si propone un modesto sviluppo residenziale disposto prevalentemente lungo una nuova viabilità urbana, prolungamento della via Simiteri.

Una nuova piazza posta al termine di questa viabilità, si pone come punto di congiunzione e di saldatura dell'aggregato urbano esistente e proposto di Putignano con quello di S. Ermete, dando continuità e spessore a tutto l'insieme.

È previsto, inoltre, il riordino e la valorizzazione dell'edificato, maggiore interesse storico-ambientale con opportuni piani di recupero.

	Superficie attuale		Variazione di progetto	Superficie totale	
	mq.	% su totale		mq.	% su totale
Residenziale	14000	24,56	9000	23000	40,35
Attrezzature collettive			5000	5000	8,77
Servizi di interesse comune			2000	2000	3,51
Istruzione					
Verde pubblico e sport			11500	11500	20,17
Parcheggi pubblici			3500	3500	6,14
Attività terziarie			3500	3500	6,14
Impianti produttivi			500	500	0,88
Altre destinazioni	23000	40,35	- 17000	6000	10,53
Viabilità			2000	2000	3,51
Aree libere	20000	35,09	- 20000		
Totale superficie	57000	100,00		57000	100,00

POPOLAZIONE RESIDENTE AL 30/09/'88: 200 abitanti
POPOLAZIONE AGGIUNTIVA: 100 abitanti

AREA DI INTERVENTO - Putignano Sud N. 27

OBIETTIVI

Area di organizzazione residenziale a bassa densità edilizia, con caratteristiche tipologiche e morfologiche compatibili con il filamento urbano, di origine rurale, esistente lungo la via di Putignano.

Nel progetto trovano collocazione tutte le strutture di servizi e commerciali necessarie, attestate in prevalenza lungo la nuova viabilità ordinata e a maglia chiusa.

L'insieme si presenta come un tessuto compatto, che definisce il margine tra l'abitato e la campagna e che si integra fortemente con l'antico. Quest'ultimo, di origine rurale, sarà oggetto di un piano di recupero con interventi mirati alla sua riqualificazione e conservazione e alla demolizione dei volumi impropri.

	Superficie attuale		Variazione di progetto	Superficie totale	
	mq.	% su totale		mq.	% su totale
Residenziale	108000	59,97	23100	131100	81,89
Attrezzature collettive					
<i>Servizi di interesse comune</i>	3000	1,67	4000	7000	4,37
<i>Istruzione</i>			3000	3000	1,87
<i>Verde pubblico e sport</i>			10000	10000	6,25
<i>Parcheggi pubblici</i>			3000	3000	1,87
Attività terziarie					
Impianti produttivi	1500	0,83	- 1500		
Altre destinazioni					
Viabilità	2000	1,11	4000	6000	3,75
Aree libere	45600	25,32	- 45600		
Totale superficie	160100	100,00		160100	100,00

POPOLAZIONE RESIDENTE AL 30/09/'88: 1.050 abitanti
POPOLAZIONE AGGIUNTIVA: 250 abitanti

AREA DI INTERVENTO - Via Simiteri N. 28

OBIETTIVI

Attraversata dalla nuova linea di metropolitana leggera Pisa-Pontedera, in sostituzione della ferrovia PI-FI, si pone come area di cerniera tra il nord del settore ed il filamento urbano della via di Putignano.

È prevista una modesta espansione residenziale che si colloca all'interno del tessuto già esistente, da sottoporre a piano di recupero, compattandolo ed ordinandolo. Si propone inoltre la realizzazione dei servizi e delle attività commerciali intorno alla stazione metropolitana con i relativi parcheggi.

Facilmente collegata alla via di Putignano e al nucleo centrale del paese compone, insieme alle altre aree di intervento, un tessuto urbano più omogeneo e meno sfrangiato.

	Superficie attuale		Variazione di progetto	Superficie totale	
	mq.	% su totale		mq.	% su totale
Residenziale	61000	58,100	10000	71000	67,62
Attrezzature collettive					
<i>Servizi di interesse comune</i>	2000	1,90	2000	4000	3,81
<i>Istruzione</i>			3000	3000	2,86
<i>Verde pubblico e sport</i>			5000	5000	4,76
<i>Parcheggi pubblici</i>			3000	3000	2,86
Attività terziarie					
Impianti produttivi	1000	0,95	- 1000		
Altre destinazioni	26000	24,76	- 26000		
Viabilità	15000	14,29	4000	19000	18,10
Aree libere					
Totale superficie	105000	100,00		105000	100,00

POPOLAZIONE RESIDENTE AL 30/09/'88: 800 abitanti
POPOLAZIONE AGGIUNTIVA: 100 abitanti

AREA DI INTERVENTO - Via dell'Arginone N. 29

OBIETTIVI

In tutto simile all'area di riorganizzazione di Putignano Sud, si propone un analogo completamento residenziale a bassa densità edilizia che si integra e si armonizza con il tessuto rurale originario.

Nel progetto trovano collocazione le strutture di servizio e commerciali necessarie alla residenza.

L'insieme si presenta come un tessuto omogeneo e compatto che definisce il margine tra l'abitato e la campagna.

L'aggregato urbano originario sarà oggetto di un piano di recupero mirato al riordino ed alla riqualificazione anche con interventi di ristrutturazione e di demolizione.

	Superficie attuale		Variazione di progetto	Superficie totale	
	mq.	% su totale		mq.	% su totale
Residenziale	30000	37,78	13400	43400	54,66
Attrezzature collettive					
<i>Servizi di interesse comune</i>			2000	2000	2,52
<i>Istruzione</i>			3000	3000	3,78
<i>Verde pubblico e sport</i>			6000	6000	7,56
<i>Parcheggi pubblici</i>			3000	3000	3,78
Attività terziarie			3000	3000	3,78
Impianti produttivi	500	0,63	- 500		
Altre destinazioni	30500	38,41	- 19500	11000	13,85
Viabilità	1000	1,26	7000	8000	10,08
Aree libere	17400	21,91	- 17400		
Totale superficie	79400	100,00		79400	100,00

POPOLAZIONE RESIDENTE AL 30/09/'88: 450 abitanti
POPOLAZIONE AGGIUNTIVA: 200 abitanti

SETTORE 6

SCHEDA RIEPILOGATIVA - PISA SUD - Ospedaletto, Zona Ind. Art., Zona Servizi Generali

	Attuale				Variazioni progetto ^o				Finale	
	mq.	% *	Aree di intervento	var. %	Destinazioni prescritte	var. %	Totale	var. %	TOTALI	% *
1 Residenziale	83200	2,75	15600	18,8			15600	18,8	98800	3,26
2 Attrezzature collettive	228200	7,53	12400	5,43	255000	112	267400	117	495600	16,40
** 3 Servizi di Interesse Comune			8900		3500		12400		12400	0,41
** 4 Istruzione dell'Obbligo	1500	0,05	2000	133			2000	133	3500	0,12
** 5 Verde Pubblico e Sportivo			175500		76500		25200		252000	8,32
** 6 Parcheggi Pubblici	10700	0,35	39000	364	28200	264	67200	628	77900	2,57
7 Attività terziarie	161700	5,34	8200	50,7			82000	50,7	243700	8,04
8 Impianti produttivi	667500	22,00	397000	59,5			397000	59,5	1064500	35,10
9 Altre destinazioni	17500	0,58							17500	0,58
10 Viabilità	155000	5,12	31500	20,3	17300	11,2	48800	31,5	203800	6,73
Totale urbanizzato	1325300	43,70	763900	57,6	380500	28,7	1144400	86,4	2469700	81,50
Aree libere	1704700	56,30	- 763900	- 45	- 380500	- 22	- 1144400	- 67	560300	18,50
Totale sup. riferimento *	3030000	100,00							3030000	100,00
N. abitanti	826		230	27,8				27,8	1056	

* Percentuale sul Totale Sup. Rif.

** Standard Urbanistici ai sensi del D.M. 1444/68

^o Le variazioni di progetto sono riferite allo stato attuale

L'intero settore è sottoposto ad un generale piano d'insieme che prevede:

- il completamento dei lotti industriali artigianali;
- la creazione di un nuovo centro direzionale con attrezzature e servizi oggi inesistenti;
- un nuovo innesto viario a nord per migliorare il collegamento con la viabilità urbana e con quella principale, lasciando libera un'ampia fascia di rispetto da piantumare, parallela alla superstrada;
- la conferma di quote di aree a verde e servizi del vecchio Prg;
- un generale miglioramento ambientale da effettuarsi alberando le strade esistenti e prevedendo nuove masse di verde lungo quelle principali di accesso;
- il recupero della discarica di Croce al Marmo di elevato impatto ambientale e fonte di rilevante inquinamento.

Il Preliminare individua inoltre a sud dell'inceneritore, tra l'Emilia e la ferrovia Collesalveti-Pisa, una vasta area idonea ad accogliere eventuali grandi complessi produttivi, che in futuro avranno la necessità di una nuova e più funzionale localizzazione.

AREA DI INTERVENTO - Zona Industriale Privata N. 45

OBIETTIVI

Si propone il completamento della zona industriale artigianale ovest di Ospedaletto con l'inserimento di nuovi lotti e la realizzazione di modeste quote di servizi.

La viabilità interna viene razionalizzata, opportunamente alberata e meglio collegata al telaio infrastrutturale principale.

L'arredo urbano, filtri di verde e una maggiore tutela dell'abitato rurale originario, chiudono il quadro degli interventi previsti per il recupero dell'area oggi fortemente degradata.

	Superficie attuale		Variazione di progetto	Superficie totale	
	mq.	% su totale		mq.	% su totale
Residenziale	25500	10,54	900	26400	10,91
Attrezzature collettive					
Servizi di interesse comune			3000	3000	1,24
Istruzione					
Verde pubblico e sport			3000	3000	1,24
Parcheggi pubblici			6000	6000	2,48
Attività terziarie	57800	23,89	21000	78800	32,58
Impianti produttivi	61000	25,22	40700	101700	42,04
Altre destinazioni					
Viabilità	19600	8,10	3400	23000	9,51
Aree libere	78000	32,24	- 78000		
Totale superficie	241900	100,00		241900	100,00

POPOLAZIONE RESIDENTE AL 30/09/'88: 80 abitanti
POPOLAZIONE AGGIUNTIVA: 20 abitanti

AREA DI INTERVENTO - Zona Industriale Pubblica N. 46
OBIETTIVI

L'intervento prevede una consistente espansione dell'area produttiva-commerciale. Oltre ai nuovi impianti, si insediano tutte quelle attività che il preliminare ne propone il trasferimento dalla loro sede attuale.

L'area, oggi fortemente degradata, viene riqualificata con l'inserimento di ampie fasce di verde attrezzato, disposte sull'intorno e lungo un asse principale che termina in un nuovo centro di servizi, polo di riferimento per tutto il settore.

La viabilità attuale viene completata e razionalizzata, nuovi collegamenti sono previsti con tutto il territorio.

	Superficie attuale		Variazione di progetto	Superficie totale	
	mq.	% su totale		mq.	% su totale
Residenziale	11000	0,71	14700	25700	1,67
Attrezzature collettive	4200	0,27	12400	16600	1,08
<i>Servizi di interesse comune</i>			5900	5900	0,38
<i>Istruzione</i>			2000	2000	0,13
<i>Verde pubblico e sport</i>			172500	172500	11,20
<i>Parcheggi pubblici</i>			33000	33000	2,14
Attività terziarie	103900	6,75	61000	164900	10,71
Impianti produttivi	606500	39,39	356300	962800	62,52
Altre destinazioni					
Viabilità	128400	8,34	28100	156500	10,16
Aree libere	685900	44,54	- 685900		
Totale superficie	1539900	100,00		1539900	100,00

POPOLAZIONE RESIDENTE AL 30/09/'88: 220 abitanti

POPOLAZIONE AGGIUNTIVA: 210 abitanti

SETTORE 7
SCHEDA RIEPILOGATIVA - PISA EST - Oratoio, Riglione

	Attuale				Variazioni progetto ^o				Finale	
	mq.	% *	Aree di intervento	var. %	Destinazioni prescritte	var. %	Totale	var. %	TOTALI	% *
1 Residenziale	310000	22,70	31000	10			31000	10	341000	24,9
2 Attrezzature collettive	31400	2,30	- 5000	- 16			- 5000	- 16	26400	1,93
** 3 <i>Servizi di Interesse Comune</i>	8400	0,61	3100	36,9			3100	36,9	11500	0,84
** 4 <i>Istruzione dell'Obbligo</i>	5700	0,42	16000	281			16000	281	21700	1,59
** 5 <i>Verde Pubblico e Sportivo</i>	50000	3,65	22000	44	35000	70	57000	114	107000	7,82
** 6 <i>Parcheggi Pubblici</i>	8500	0,62	15500	182			15500	182	24000	1,75
7 Attività terziarie	13000	0,95	2500	10,2			2500	19,2	15500	1,13
8 Impianti produttivi	38000	2,78	- 11500	- 30			- 11500	- 30	26500	1,94
9 Altre destinazioni	102000	7,46	29500	28,9			29500	28,9	131500	9,61
10 Viabilità	126000	9,21	18400	14,6			18400	14,6	144400	10,60
Totale urbanizzato	693000	50,70	121500	17,5	35000	5,05	156500	22,6	849500	62,10
Aree libere	675000	49,3	- 121500	- 18	- 35000	- 5,2	- 156500	- 23	518500	37,90
Totale sup. riferimento *	1368000	100,00							1368000	100,00
N. abitanti	3948		480	12,2				16,2	4428	

* Percentuale sul Totale Sup. Rif.

** Standard Urbanistici ai sensi del D.M. 1444/68

^o Le variazioni di progetto sono riferite allo stato attuale

Si prevede il recupero dell'edificato di interesse storico ed ambientale tramite l'attuazione di un piano di recupero finalizzato alla conservazione del tessuto originario, da ottenere con la demolizione dei volumi impropri ed il riordino delle corti interne, per un eventuale riuso pubblico, o collettivo; è inoltre previsto l'inserimento di nuove edificazioni a volumetria definita.

Le nuove quote di residenza consentono di soddisfare alle richieste emergenti del settore compattando l'abitato e definendone i margini urbani laddove presenta maggiori sfrangiature.

È previsto il soddisfacimento degli standard urbanistici di legge ed il recupero di due aree produttive abbandonate, trasformandole in zone per attività artigianali compatibili con la residenza.

Il completamento della superstrada Firenze-Pisa-Livorno, che di fatto declassa la SS. Tosco Romagnola a strada urbana, rende possibile una maggiore integrazione dei due nuclei componenti il settore, consentendo la realizzazione di alcune strutture di servizio e per il commercio attestate su questo asse, tali da costituire centri di interesse comune e di interscambio.

Il verde di quartiere e sportivo, previsto in ampliamento a quello esistente, definisce il margine del confine comunale e collega il settore con percorsi verdi all'abitato di Putignano, oltre a ciò costituisce un elemento di mascheratura visiva dello svincolo del ponte alle Bocchette.

Il sistema del 'verde urbano', proposto nel piano, ha qui la sua conclusione con il recupero della golena ed il suo collegamento alla sponda destra dell'Arno — Cisanello — con passerelle pedonali e ciclabili e con percorsi verdi lungo-fiume verso il centro urbano.

AREA DI INTERVENTO - Oratoio Ovest N. 32

OBIETTIVI

Area di completamento residenziale a bassa densità edilizia e di riordino viario, allo scopo di chiudere, definire lo sviluppo e il margine urbano della zona ovest di Oratoio, di recente formazione.

Inserimento di strutture per servizi commerciali e non con piazza parcheggio a cerniera e saldatura con l'abitato consolidato.

Si prevede inoltre la realizzazione di un'area a verde urbano come cuscinetto fra il vecchio abitato della via di Fagiana, a ridosso dello svincolo con il ponte alle Bocchette, e l'area in oggetto.

	Superficie attuale		Variazione di progetto	Superficie totale	
	mq.	% su totale		mq.	% su totale
Residenziale	1500	2,2	20000	21500	32,0
Attrezzature collettive					
<i>Servizi di interesse comune</i>			500	500	0,7
<i>Istruzione</i>					
<i>Verde pubblico e sport</i>			5000	5000	7,00
<i>Parcheggi pubblici</i>			2000	2000	3,00
Attività terziarie	7500	11,2	- 5500	2000	3,00
Impianti produttivi					
Altre destinazioni	16000	24,0	13000	29000	45,4
Viabilità			7000	7000	8,9
Aree libere	42000	62,6	- 42000		
Totale superficie	67000	100,00		67000	100,00

POPOLAZIONE RESIDENTE AL 30/09/'88: 10 abitanti

POPOLAZIONE AGGIUNTIVA: 290 abitanti

AREA DI INTERVENTO - Oratoio Est N. 33

OBIETTIVI

Nuovo polo di sviluppo dell'aggregato urbano ubicato in un'area retrostante l'edificato lungo la strada della via di Oratoio, da coordinare e da armonizzare con il tessuto rurale originale esistente. Tessuto rurale che sarà oggetto di interventi di recupero, di riordino e di ristrutturazione compresa l'eventuale demolizione dei volumi impropri. L'insieme costituirà un nuovo centro, connesso e collegato con l'antico cuore del paese, e relativa piazza attorno alla quale si attesteranno le strutture commerciali ed i servizi pubblici di cui il paese è carente.

Sono inoltre previste una modesta quota di espansione residenziale e l'inserimento di un'area per l'istruzione, così da ottenere una saldatura con la zona sportiva, definendone contemporaneamente anche il margine con la campagna.

	Superficie attuale		Variazione di progetto	Superficie totale	
	mq.	% su totale		mq.	% su totale
Residenziale	28000	29,5	10000	38000	40,00
Attrezzature collettive			0		
<i>Servizi di interesse comune</i>			1000	1000	1,00
<i>Istruzione</i>			12000	12000	12,6
<i>Verde pubblico e sport</i>			4000	4000	4,25
<i>Parcheggi pubblici</i>			4000	4000	4,2
Attività terziarie			3000	3000	3,2
Impianti produttivi	5000	5,3	- 1000	4000	4,2
Altre destinazioni	12000	12,6	7000	19000	20,0
Viabilità			10000	10000	10,6
Aree libere	50000	52,6	- 50000		
Totale superficie	95000	100,00		95000	100,00

POPOLAZIONE RESIDENTE AL 30/09/'88: 300 abitanti

POPOLAZIONE AGGIUNTIVA: 150 abitanti

AREA DI INTERVENTO - Via Fiorentina N. 34

OBIETTIVI

Area con caratteristiche e problematiche simili a quelle del centro storico, richiede interventi di risanamento e di ristrutturazione dell'edificato esistente.

Sarà necessario una riqualificazione del tessuto con il recupero dei fronti strada, degli allineamenti e eventuali demolizioni e ricostruzioni. È previsto l'inserimento di edifici a volumetria definita così da ricomporre ed ordinare gli isolati esistenti. L'insieme delle opere consente la ridefinizione delle corti interne, alle quali si potrà accedere sia dalla nuova statale che dalla vecchia via Fiorentina, asse centrale di Riglione. Si prevede la realizzazione di un centro commerciale e di servizi con l'aggiunta di modeste quote di residenza e con spazi pubblici aperti in un'area ex produttiva, adiacente ad un nuovo vasto parcheggio alberato.

	Superficie attuale		Variazione di progetto	Superficie totale	
	mq.	% su totale		mq.	% su totale
Residenziale	49000	57,6	3000	52000	61,2
Attrezzature collettive					
<i>Servizi di interesse comune</i>			1000	1000	1,2
<i>Istruzione</i>					
<i>Verde pubblico e sport</i>			3000	3000	3,5
<i>Parcheggi pubblici</i>			6000	6000	7,0
Attività terziarie	1000	1,2	4000	5000	5,9
Impianti produttivi	8000	9,4	- 7500	500	0,6
Altre destinazioni	17000	20,6		17000	20,6
Viabilità					
Aree libere	9500	11,2	- 9500		
Totale superficie	84500	100,00		84500	100,00

POPOLAZIONE RESIDENTE AL 30/09/'88: 500 abitanti

POPOLAZIONE AGGIUNTIVA: 40 abitanti

AREA DI INTERVENTO - Via Vecchia Fiorentina N. 35

OBIETTIVI

Analogamente a quanto detto per la precedente area di intervento, questa porzione del territorio di Riglione sarà oggetto di interventi di recupero e di conservazione della tipologia e della morfologia originaria, in particolare sarà posta l'attenzione sul fronte principale lungo la via Vecchia Fiorentina. Un intervento specifico sarà realizzato in un'area centrale che sarà trasformata in zona di servizi e per l'istruzione, con l'inserimento di edifici a volumetria definita lungo il fronte strada.

	Superficie attuale		Variazione di progetto	Superficie totale	
	mq.	% su totale		mq.	% su totale
Residenziale	16000	53,3	- 2000	14000	46,7
Attrezzature collettive	7900	26,3	- 5000	2900	9,7
<i>Servizi di interesse comune</i>			600	600	2,0
<i>Istruzione</i>			4000	4000	13,3
<i>Verde pubblico e sport</i>					
<i>Parceggi pubblici</i>			1000	1000	3,3
Attività terziarie					
Impianti produttivi					
Altre destinazioni					
Viabilità	6100	20,4	1400	7500	25,0
Aree libere					
Totale superficie	30000	100,00		30000	100,00

POPOLAZIONE RESIDENTE AL 30/09/'88: 200 abitanti
POPOLAZIONE AGGIUNTIVA: — abitanti

AREA DI INTERVENTO - Ex Fornace N. 36

OBIETTIVI

Porzione del tessuto di Riglione da conservare e riordinare attraverso il recupero e la ristrutturazione dell'edificato esistente e la demolizione dei volumi impropri posti sul fronte interno.

In particolare si propone il recupero della ex fornace, attualmente in parte abbandonata e fatiscente, per attività artigianali (laboratori di ceramica, vetri) compatibili con la residenza. Si consente così il mantenimento di un piccolo polo produttivo, che può essere di incentivo e non riduce la frazione di Riglione a semplice periferia urbana della città di Pisa. Infine si propone l'ampliamento dell'area verde di golena retrostante il nucleo urbano, con la costruzione di un nuovo ponte ciclabile e pedonale che raggiunga Cisanello.

	Superficie attuale		Variazione di progetto	Superficie totale	
	mq.	% su totale		mq.	% su totale
Residenziale	24000	34,3		24000	34,3
Attrezzature collettive					
<i>Servizi di interesse comune</i>					
<i>Istruzione</i>					
<i>Verde pubblico e sport</i>	10000	14,3	10000	20000	28,6
<i>Parceggi pubblici</i>			2500	2500	3,6
Attività terziarie			1000	1000	1,4
Impianti produttivi	11000	15,7	- 3000	8000	11,4
Altre destinazioni	500	0,7	9500	10000	14,3
Viabilità				4500	6,4
Aree libere	20000	28,6	- 20000		
Totale superficie	70000	100,00		70000	100,00

POPOLAZIONE RESIDENTE AL 30/09/'88: 310 abitanti
POPOLAZIONE AGGIUNTIVA: — abitanti

SETTORE 8

SCHEDA RIEPILOGATIVA - PISA EST/NORD EST - P.ta Piagge, S. Biagio, Cisanello, S. Cataldo

	Attuale				Variazioni progetto ^o				Finale	
	mq.	% *	Aree di intervento	var. %	Destinazioni prescritte	var. %	Totale	var. %	TOTALI	% *
1 Residenziale	672400	16,7	33000	4,91			33000	4,91	705400	17,50
2 Attrezzature collettive	172800	4,29	350000	203			350000	203	522800	13,00
** 3 <i>Servizi di Interesse Comune</i>	8200	0,20	35000	427			35000	427	43200	1,07
** 4 <i>Istruzione dell'Obbligo</i>	36000	0,89	25000	69,4			25000	69,4	61000	1,51
** 5 <i>Verde Pubblico e Sportivo</i>	29500	0,73	17500	59,3	95000	1000	312500	1059	342000	8,49
** 6 <i>Parceggi Pubblici</i>	34300	0,85	20000	58,3	190000	554	210000	612	244300	6,06
7 Attività terziarie	29000	0,72	30000	103			30000	103	59000	1,46
8 Impianti produttivi	16500	0,41	5000	30,3			5000	30,3	21500	0,53
9 Altre destinazioni	218600	5,43	5000	22,9			5000	22,9	268600	6,67
10 Viabilità	328300	8,15	5000	1,52	25000		30000	9,14	358300	8,89
Totale urbanizzato	1545600	38,40	570500	36,9	310000		880500	57	2426100	60,20
Aree libere	2483500	61,60	- 570500	- 23			- 570500	- 23	1913000	47,50
Totale sup. riferimento *	4029100	100,00							4029100	100,00
N. abitanti	15670		935	5,97			935	5,97	16605	

* Percentuale sul Totale Sup. Rif.

** Standard Urbanistici ai sensi del D.M. 1444/68

^o Le variazioni di progetto sono riferite allo stato attuale

Il settore è interessato da una generale razionalizzazione viaria, da nuovi inserimenti di funzioni urbane in arrivo dal centro storico, dal riordino dell'edificato mediante calibrati inserimenti di edifici a volumetria definita e da nuove cospicue masse di verde di varia tipologia.

In particolare le previsioni comprendono:

- un completamento del margine nord verso il confine di S. Giuliano Terme da attuarsi con una piantata di alberi e con edifici a morfologia definita;
- la realizzazione di una spina edilizia trasversale al quartiere a prevalente destinazione terziaria;
- la individuazione di aree per uffici finanziari, uffici giudiziari, terziario avanzato, CNR, nuovo policlinico etc.;
- la creazione di un sistema di verde attrezzato perpendicolare alla nuova viabilità centrale dell'area del CNR all'area golenale della Cella;
- la prosecuzione del Viale delle Piagge fino all'incontro nei pressi dell'ex sanatorio con l'anello intermedio della nuova viabilità est-ovest;
- la individuazione del sistema agricolo ancora intatto con l'insieme delle ville e delle case coloniche da tutelare.

AREA DI INTERVENTO - ACI N. 37

OBIETTIVI

Gli interventi edilizi previsti per attrezzature pubbliche e attività terziarie sono immaginati a filo strada, con percorsi coperti a piano terra, per consentire la nascita di un nuovo agglomerato dalla forte connotazione urbana. Gli spazi di sosta e il verde costituiscono la cerniera a est tra le costruzioni e la viabilità esistente. Si riconferma la quantità residenziale incrementando le dotazioni standard. Sulla viabilità principale prosegue l'alberatura a filari, oltre la quale si accede ai parcheggi dei servizi pubblici proposti e in via di realizzazione.

	Superficie attuale		Variazione di progetto	Superficie totale	
	mq.	% su totale		mq.	% su totale
Residenziale	27650	42,28		27650	42,28
Attrezzature collettive			800	800	1,22
Servizi di interesse comune	400	0,61	9000	9400	14,37
Istruzione					
Verde pubblico e sport			1500	1500	2,29
Parcheggi pubblici			5600	5600	8,56
Attività terziarie			8625	8625	13,19
Impianti produttivi					
Altre destinazioni					
Viabilità	2500	3,82	2000	4500	6,88
Aree libere	34850	53,29	- 27725	7325	11,20
Totale superficie	65400	100,00		65400	100,00

POPOLAZIONE RESIDENTE AL 30/09/'88: 760 abitanti

POPOLAZIONE AGGIUNTIVA: — abitanti

AREA DI INTERVENTO - ASCOM N. 38

OBIETTIVI

Analogamente alla precedente area, anche in questo caso gli interventi proposti mirano alla costituzione di un «cuore» urbano. La nuova edilizia seriale a margine degli spazi pubblici, nella fattispecie una grande piazza, dovrebbe costituire un polo di attrazione e di ritrovo sociale oggi inesistente. Un semplice proseguimento della viabilità attuale permette la realizzazione di tre grandi isolati urbani:

- a) intervento ASCOM;
- b) il nucleo della nuova piazza con i relativi edifici di contorno contenenti attività terziarie e collettive;
- c) il nucleo che contiene la scuola elementare assieme alla nuova proposta per servizi di interesse comune (complesso parrocchiale).

	Superficie attuale		Variazione di progetto	Superficie totale	
	mq.	% su totale		mq.	% su totale
Residenziale	11000	18,03		11000	18,03
Attrezzature collettive			750	750	1,23
Servizi di interesse comune	8000	13,11		8000	13,11
Istruzione					
Verde pubblico e sport			7500	7500	12,30
Parcheggi pubblici			3000	3000	4,92
Attività terziarie			3750	3750	6,15
Impianti produttivi					
Altre destinazioni					
Viabilità	1500	2,46	800	2300	3,77
Aree libere	40500	66,39	- 15800	24700	40,49
Totale superficie	61000	100,00		61000	100,00

POPOLAZIONE RESIDENTE AL 30/09/'88: 190 abitanti

POPOLAZIONE AGGIUNTIVA: — abitanti

AREA DI INTERVENTO - Isola Verde N. 39
OBIETTIVI

Area di intervento complessa per la quantità di funzioni proposte e per il particolare ruolo che i nuovi interventi possono assolvere nel qualificare questo pezzo di nuova città. Il progetto si articola tra gli insediamenti esistenti e le nuove lottizzazioni, già inserite in P.P.A., che purtroppo seguono la logica delle precedenti, avulse dal contesto e noncuranti della tessitura del suolo. Il nuovo disegno urbano ricollega spezzoni di viabilità esistenti assurdamamente chiusi su se stessi, ricreando una circolazione più fluida.

	Superficie attuale		Variazione di progetto	Superficie totale	
	mq.	% su totale		mq.	% su totale
Residenziale	16400	16,08	11000	27400	26,86
Attrezzature collettive			22000	22000	21,57
<i>Servizi di interesse comune</i>			5300	5300	5,20
<i>Istruzione</i>			10700	10700	10,49
<i>Verde pubblico e sport</i>			11200	11200	10,98
<i>Parcheggi pubblici</i>			6500	6500	6,37
Attività terziarie			6400	6400	6,27
Impianti produttivi					
Altre destinazioni			5500	5500	5,39
Viabilità	1500	1,47	5500	7000	6,86
Aree libere	84100	100	- 84100		
Totale superficie	102000	100,00		102000	100,00

POPOLAZIONE RESIDENTE AL 30/09/'88: 390 abitanti
POPOLAZIONE AGGIUNTIVA: 400 abitanti

AREA DI INTERVENTO - Palazzo di Giustizia N. 40
OBIETTIVI

Area strategica per le rilocalizzazioni delle grandi funzioni in trasferimento dal centro storico. Uffici giudiziari, finanziari, sedi di partiti, sindacati, associazioni di categoria e attività terziarie, formano il nuovo scenario di quest'ultima «grande occasione» per connotare e qualificare il quartiere di Cisanello. La razionalizzazione della trama viaria, associata alle nuove piazze, ai grandi parcheggi alberati, al verde, assieme ad una oculata progettazione architettonica di grandi edifici pubblici, dà origine ad una configurazione di elevata qualità del tessuto che si affaccia sulla grande area a verde centrale, vero «Central Park» della città nuova.

	Superficie attuale		Variazione di progetto	Superficie totale	
	mq.	% su totale		mq.	% su totale
Residenziale	1250	1,30		1250	1,30
Attrezzature collettive			47900	47900	49,97
<i>Servizi di interesse comune</i>	7200	7,51		7200	7,51
<i>Istruzione</i>					
<i>Verde pubblico e sport</i>			14700	14700	15,34
<i>Parcheggi pubblici</i>	3500	3,65	8650	12150	12,68
Attività terziarie			1500	1500	1,56
Impianti produttivi					
Altre destinazioni					
Viabilità	10500	10,95	650	16550	17,27
Aree libere	73040	76,58	- 73400		
Totale superficie	95850	100,00		95850	100,00

POPOLAZIONE RESIDENTE AL 30/09/'88: 40 abitanti
POPOLAZIONE AGGIUNTIVA: — abitanti

AREA DI INTERVENTO - Margine Nord N. 41
OBIETTIVI

Due i problemi principali che questa area di intervento per nuova espansione risolve:

- fornire quantità aggiuntive di edilizia residenziale pubblica per il fabbisogno dei prossimi anni;
- determinare un confine edilizio definito e certo verso la campagna a nord con il comune di S. Giuliano.

La struttura edilizia, a volumetria definita, è costituita da un fronte unito e compatto suddivisibile in vari lotti di intervento e variamente articolata tra vuoti e pieni, tra spazi pubblici e privati, tra residenza e quote relative dei servizi e attività commerciali. Una progettazione anche singola delle varie parti è possibile a fronte di un progetto di insieme regolamentato nei minimi particolari.

	Superficie attuale		Variazione di progetto	Superficie totale	
	mq.	% su totale		mq.	% su totale
Residenziale	3000	4,17	24000	27000	37,50
Attrezzature collettive					
<i>Servizi di interesse comune</i>			1500	1500	2,08
<i>Istruzione</i>					
<i>Verde pubblico e sport</i>			17000	17000	23,61
<i>Parcheggi pubblici</i>			3000	3000	4,17
Attività terziarie			2500	2500	3,47
Impianti produttivi					
Altre destinazioni			21000	21000	29,17
Viabilità	1500	2,08	1500	3000	4,17
Aree libere	70500	97,92	- 70500		
Totale superficie	72000	100,00		72000	100,00

POPOLAZIONE RESIDENTE AL 30/09/'88: 95 abitanti
POPOLAZIONE AGGIUNTIVA: 535 abitanti

AREA DI INTERVENTO - Policlinico N. 6

OBIETTIVI

L'intervento prevede la nuova localizzazione dell'intera struttura ospedaliera presente al Santa Chiara. La particolare funzione e la enorme quantità di area necessaria per la costruzione, impongono un'impostazione progettuale estesa all'intero quartiere, coinvolgendo, non solo la trama viaria esistente e futura, ma anche la struttura del verde esistente e di progetto. Lo schema a blocchi definito in sede di PRG prevede un grande parcheggio alberato posizionato a cuscinetto tra la residuale edilizia storica di via S. Biagio e i nuovi corpi dell'ospedale, collegato alla viabilità esistente per mezzo di una grande piazza, punto terminale per chi proviene dalla città. I lotti per i diversi padiglioni e cliniche sono ritagliati secondo una orditura che segue l'attuale ripartizione agricola dei terreni.

	Superficie attuale mq.	% su totale	Variazione di progetto	Superficie totale mq.	% su totale
Residenziale					
Attrezzature collettive			278550	278550	69,20
<i>Servizi di interesse comune</i>					
Istruzione					
<i>Verde pubblico e sport</i>			61000	61000	15,15
<i>Parcheggi pubblici</i>			48000	48000	11,92
Attività terziarie					
Impianti produttivi					
Altre destinazioni					
Viabilità			75000	75000	18,63
Aree libere	402550	100	- 402550		
Totale superficie	402550	100,00		402550	100,00

POPOLAZIONE RESIDENTE AL 30/09/'88: — abitanti
POPOLAZIONE AGGIUNTIVA: — abitanti

SETTORE 9

SCHEDA RIEPILOGATIVA - PISA NORD/NORD EST - Pratale, Don Bosco, Borghetto, S. Michele

	Attuale		Variazioni progetto ⁰					Finale		
	mq.	% *	Aree di intervento	var. %	Destinazioni prescritte	var. %	Totale	var. %	TOTALI	% *
1 Residenziale	510000	32,70	13000	2,55			13000	2,55	523000	33,6
2 Attrezzature collettive	185000	11,90	- 42000	- 23			- 42000	- 23	143000	9,17
** 3 <i>Servizi di Interesse Comune</i>	18000	1,15	4000	22,2	500	2,78	45000	25	22500	1,44
** 4 <i>Istruzione dell'Obbligo</i>	27000	1,73	25000	92,6	3000	11,1	28000	104	55000	3,53
** 5 <i>Verde Pubblico e Sportivo</i>	61000	3,91	26000	42,6	82000	134	108000	177	169000	10,8
** 6 <i>Parcheggi Pubblici</i>	11000	0,71	14000	127	51500	468	65500	595	76500	4,91
7 Attività terziarie	13000	0,83	8000	61,5	1000	7,69	9000	69,2	22000	1,41
8 Impianti produttivi	24000	1,54	- 17000	- 71	- 1000	- 4,2	- 18000	- 75	6000	0,38
9 Altre destinazioni	78400	5,03	- 2500	- 3,2	- 8000	- 10	- 10500	- 13	67900	4,36
10 Viabilità	197000	12,60	1500	0,76			1500	0,76	198500	12,70
Totale urbanizzato	1124400	72,10	30000	2,67	129000	11,5	159000	14,1	1283400	82,30
Aree libere	434400	27,90	- 30000	- 6,9	- 129000	- 30	- 159000	- 37	275400	17,70
Totale sup. riferimento *	1558800	100,00							11558800	100,00
N. abitanti	10431		360	3,45				3,45	10791	

* Percentuale sul Totale Sup. Rif.

** Standard Urbanistici ai sensi del D.M. 1444/68

⁰ Le variazioni di progetto sono riferite allo stato attuale

È prevista, oltre al soddisfacimento degli standard di legge, l'individuazione di nuovi poli e centri di riferimento connessi con le emergenze storico-ambientali di un settore densamente abitato e attualmente povero di servizi e punti di aggregazione sociale.

In accordo con quanto sopra espresso è previsto il recupero dell'area posta nel cuore del settore, tangente la viabilità principale, attualmente occupata dal Carcere Don Bosco, trasformandola in zona per servizi collettivi, istruzione dell'obbligo, attività terziarie e commerciali, più una modesta quota di residenza; si prevede inoltre la realizzazione di un'area destinata a verde attrezzato di quartiere e verde sportivo posta a nord della via di Pratale, ai margini del settore.

Di rilievo è anche il recupero di tessuti urbani di interesse storico-ambientale del Borghetto e della via di S. Michele con la valorizzazione delle emergenze architettoniche, così come lo sviluppo ed il potenziamento del polo universitario costituito attualmente del Palazzo dei Congressi, punto di congiunzione e cerniera tra il centro urbano e il quartiere di Cisanello.

L'utilizzazione di alcuni vuoti urbani e la liberazione di aree da attività improprie per dar luogo a piazze e fasce di verde (vedi l'area lungo il canale dei Mulini), completano il quadro degli interventi in questo settore.

Per quanto concerne la viabilità, in osservanza a soluzioni che interessano tutta la città, si prevede l'alleggerimento dei flussi di traffico che attraversano questa parte del territorio da attuarsi mediante la realizzazione della tangenziale.

AREA DI INTERVENTO - S. Michele N. 42

OBIETTIVI

Interventi di recupero e di risanamento del borgo di particolare pregio ed interesse storico-ambientale, costituito prevalentemente da un filamento urbano, di origine rurale, che si snoda lungo la via S. Michele e termina nell'omonima piazza e chiesa.

Intorno ad esso si è sviluppato e addensato un modesto tessuto del quale si propone il riordino e la ripulitura con interventi di demolizione e di eventuali ricostruzioni.

In particolare si propone il recupero dell'area dell'industria farmaceutica Baldacci, previo trasferimento della stessa, in un polo commerciale di servizi e di residenza con spazi aperti pubblici attrezzati: piazza ed area verde di quartiere.

	Superficie attuale		Variazione di progetto	Superficie totale	
	mq.	% su totale		mq.	% su totale
Residenziale	24000	37	9000	33000	50,7
Attrezzature collettive					
<i>Servizi di interesse comune</i>			1000	1000	1,5
<i>Istruzione</i>	1000	1,5	2000	3000	4,6
<i>Verde pubblico e sport</i>			10000	10000	15
<i>Parcheggi pubblici</i>			4000	4000	6,1
Attività terziarie			4000	4000	6,1
Impianti produttivi	17000	26,1	- 17000		
Altre destinazioni	2000	3		2000	3,0
Viabilità	7000	10,7	1000	8000	13,0
Aree libere	14000	21,7	- 14000		
Totale superficie	65000	100,00		65000	100,00

POPOLAZIONE RESIDENTE AL 30/09/'88: 340 abitanti

POPOLAZIONE AGGIUNTIVA: 260 abitanti

AREA DI INTERVENTO - Palazzo dei Congressi N. 43

OBIETTIVI

Cerniera tra il centro urbano e la nuova espansione della città, l'area del Palazzo dei Congressi viene potenziata con strutture di supporto, utilizzando le aree recuperate dal trasferimento della caserma dei VV.FF., e parzialmente da quelle del polo universitario: facoltà di Agraria e di Veterinaria. Sono previsti la realizzazione di un ampio parcheggio e di nuovi uffici, di servizi, di sale riunioni e di nuove strutture ricettive.

	Superficie attuale		Variazione di progetto	Superficie totale	
	mq.	% su totale		mq.	% su totale
Residenziale					
Attrezzature collettive	89000	90,7	- 17000	72000	73,4
<i>Servizi di interesse comune</i>			1000	1000	1,0
<i>Istruzione</i>			4000	4000	4,0
<i>Verde pubblico e sport</i>			6000	6000	6,2
<i>Parcheggi pubblici</i>	3000	3,1	6000	9000	9,2
Attività terziarie					
Impianti produttivi					
Altre destinazioni					
Viabilità	6000	6,2		6000	6,2
Aree libere					
Totale superficie	98000	100,00		98000	100,00

POPOLAZIONE RESIDENTE AL 30/09/'88: — abitanti

POPOLAZIONE AGGIUNTIVA: — abitanti

AREA DI INTERVENTO - Don Bosco N. 44

OBIETTIVI

Con il trasferimento del carcere Don Bosco ed il relativo inserimento di strutture come scuole, servizi, commercio e terziario in genere, si propone il recupero di un'area centrale, che rappresenta, per questo settore densamente abitato, l'unica possibilità di una riqualificazione urbana.

Attestata lungo la via principale Don Bosco, via di uscita e di accesso alla città, fiancheggiata dall'anello minore del telaio infrastrutturale proposto, si collega facilmente con tutto il territorio e può costituire insieme alle mura urbane, all'acquedotto mediceo, all'adiacente area di verde, alla chiesa parrocchiale, alla scuola materna un sistema integrato di più funzioni, pubbliche e non, di emergenze architettoniche ed ambientali di notevole interesse.

	Superficie attuale		Variazione di progetto	Superficie totale	
	mq.	% su totale		mq.	% su totale
Residenziale	15000	25,0	4000	19000	31,6
Attrezzature collettive	25000	41,6	- 25000		
<i>Servizi di interesse comune</i>			2000	2000	3,3
<i>Istruzione</i>			18000	18000	30,0
<i>Verde pubblico e sport</i>			10000	10000	16,6
<i>Parcheggi pubblici</i>			4000	4000	6,6
Attività terziarie			4000	4000	6,6
Impianti produttivi					
Altre destinazioni	1500	2,5	- 1500		
Viabilità	2500	4,1	500	3000	5,3
Aree libere	16000	26,8	- 16000		
Totale superficie	60000	100,00		60000	100,00

POPOLAZIONE RESIDENTE AL 30/09/'88: 250 abitanti

POPOLAZIONE AGGIUNTIVA: 100 abitanti

SETTORE 10

Le 28 aree di intervento individuate consentono, attraverso lo strumento del Piano di Recupero, di attivare operazioni di ristrutturazione o sostituzione urbanistica destinate al recupero di residenze storiche, trasformate nel tempo e adattate per altre funzioni, ed alla costruzione di nuovi edifici residenziali, alcuni dei quali destinati a studenti e ad anziani, altri in cui la residenza sarà integrata con uffici privati, studi professionali, e con attività commerciali ed artigianali strettamente connesse con la residenza oppure indirizzati verso il turismo; tutti dotati di spazi verdi e parcheggi.

La proposta prevede:

- il recupero della residenza sia in termini quantitativi che qualitativi, con le opportune dotazioni di parcheggi privati per residenti e di verde;
- la pedonalizzazione del centro con la chiusura della 'città murata' al traffico privato dei non residenti e realizzazione di parcheggi pubblici nella fascia esterna immediatamente fuori del perimetro delle mura, anche in edifici multipiano o in interrato;
- il recepimento e l'attuazione del 'Progetto Mura', anello di verde pubblico attrezzato che segue il tracciato delle mura urbane, come elemento di grande interesse culturale ed ambientale.

In parallelo è previsto un alleggerimento, mediante una redistribuzione nel territorio, di sedi di servizi pubblici di carattere generale, l'allontanamento di una serie di funzioni ritenute ormai improprie, la riorganizzazione la redistribuzione ed il potenziamento dell'Università e della Ricerca — compreso la Scuola Normale Superiore e la Scuola di Studi Universitari di Perfezionamento «S. Anna».

AREA DI INTERVENTO - N. 1

OBIETTIVI

Recupero totale dell'area, che allo stato attuale si presenta fortemente degradata, con la ristrutturazione o eventuale demolizione degli edifici generalmente fatiscenti o comunque in condizioni pessime. Riconversione o demolizione del fabbricato industriale (ex distilleria Mugnetti).

Conferma di una certa quota di residenza (almeno quella attuale), destinazione prevalentemente commerciale di supporto al turismo e/o ricettività turistica.

Ubicazione: via Pietrasantina, via Contessa Matilde, via L. da Vinci (ex Mugnetti)	
Superficie complessiva area	mq. 13.530
Volume attuale totale	mc. 20.000
Volume residenziale attuale	mc. 5.366
Volume terziario attuale	mc. 14.634

AREA DI INTERVENTO - N. 2

OBIETTIVI

Recupero totale dell'area mediante la demolizione degli edifici ex SITA e delle residenze su via Cammeo.

Ricostruzione su fronte strada di via Cammeo di edifici a destinazione mista: residenziale (conferma dell'attuale più leggero aumento) ed uffici con al piano terra attività commerciali (con possibilità di conferma per un supermercato avente un'altra distribuzione spaziale).

Nell'area ex SITA realizzazione di un parcheggio multipiano per auto e bus turistici integrato con attrezzature commerciali ed uffici (tour operators). Possibilità di trasferimento in loco delle bancarelle del duomo con sistemazione fissa o come ambulanti.

Sistemazione delle aree esterne con l'ampliamento dell'attuale parcheggio a tariffa e realizzazione di verde pubblico, riordino della viabilità.

Ubicazione: via delle Cascine, via Vecchia di Barbaricina (ex SITA)	
Superficie complessiva area	mq. 27.810
Volume attuale totale	mc. 63.094
Volume residenziale attuale	mc. 3.419
Volume terziario attuale	mc. 59.675

AREA DI INTERVENTO - N. 3

OBIETTIVI

Recupero totale dell'area mediante la ristrutturazione o il riuso degli edifici della ex motorizzazione per un eventuale uso residenziale con dotazione di verde e parcheggi privati. Conferma della villa liberty.

Ubicazione: via Andrea Pisano, via Vecchia di Barbaricina (ex motorizzazione)	
Superficie complessiva area	mq. 6.793
Volume attuale totale	mc. 3.643
Volume residenziale attuale	mc. 3.643
Volume terziario attuale	mc. 3.150

AREA DI INTERVENTO - N. 4

OBIETTIVI

Recupero totale dell'area mediante una serie di ristrutturazioni di edifici impropri destinati al commercio e alla residenza, eventuale ricostruzione sul fronte strada di fabbricati con destinazione residenziale ai piani superiori e commerciali al piano terra.

Riordino degli spazi interni o liberazione dei medesimi da superfetazioni sia orizzontali che verticali.

Realizzazione sul lato di largo Cocco Griffi di un'area a verde pubblico con la possibilità di inserimento di un terminal per bus turistici (solo salita e discesa turisti), e riordino della viabilità esistente.

Ubicazione: via Carlo Cammeo, largo Cocco Griffi	
Superficie complessiva area	mq. 3.565
Volume attuale totale	mc. 15.838
<i>Volume residenziale attuale</i>	mc. 11.838
<i>Volume terziario attuale</i>	mc. 3.984

AREA DI INTERVENTO - N. 5

OBIETTIVI

Recupero dell'isolato attraverso una serie di demolizioni di edifici impropri (con uso commerciale e residenziale) e di superfetazioni. Ricostruzione su fronte strada di fabbricati con destinazione residenziale (conferma dell'attuale più leggero incremento) ai piani superiori, attività commerciali al piano terra.

Ubicazione: via Carlo Cammeo, largo Cocco Griffi (parte sud)	
Superficie complessiva area	mq. 2.210
Volume attuale totale	mc. 10.088
<i>Volume residenziale attuale</i>	mc. 4.304
<i>Volume terziario attuale</i>	mc. 5.784

AREA DI INTERVENTO - N. 6

OBIETTIVI

Recupero dell'area che attualmente è in parte inutilizzata ed in parte usata come deposito di materiali edili con vendita diretta ed in parte è occupata dal distributore di carburanti AGIP.

Destinazione a parcheggio pubblico a raso, alberato e contornato di verde pubblico, in alternativa: realizzazione di un parcheggio multipiano.

N.B. la villa inserita nel perimetro del Piano di intervento rimane con destinazione residenziale, viene modificata la pertinenza (giardino) per consentire un migliore accesso all'area.

Ubicazione: via Andrea Pisano, via Bonanno Pisano, via Giunta Pisano	
Superficie complessiva area	mq. 9.730
Volume attuale totale	mc. 1.015
<i>Volume residenziale attuale</i>	mc.
<i>Volume terziario attuale</i>	mc. 1.015

AREA DI INTERVENTO - N. 7

OBIETTIVI

Recupero dell'area mediante la demolizione di tutte le superfetazioni sia orizzontali che verticali, nonché la ristrutturazione dei fabbricati fronteggianti la via Roma e la via Galli Tassi, a destinazione mista. Costruzione di garages interni e ripristino di verde privato.

Ubicazione: via Roma, via Galli Tassi	
Superficie complessiva area	mq. 2.995
Volume attuale totale	mc. 15.234
<i>Volume residenziale attuale</i>	mc. 6.509
<i>Volume terziario attuale</i>	mc. 8.725

AREA DI INTERVENTO - N. 8

OBIETTIVI

Recupero dell'area con operazioni di riuso o di demolizione parziale degli edifici esistenti con ricostruzione in continuità sul fronte strada (da entrambi i lati di via Martiri). I vuoti interni saranno recuperati secondo un diverso schema spaziale: con aree verdi e parcheggi.

Conferma della destinazione universitaria e del diritto allo studio.

Ubicazione: via Martiri, piazza dei Cavalieri	
Superficie complessiva area	mq. 14.867
Volume attuale totale	mc. 50.483
<i>Volume Università attuale</i>	mc. 50.483

AREA DI INTERVENTO - N. 9

OBIETTIVI

Recupero dell'area attualmente occupata dai servizi comunali dalla centrale telefonica Sip e da attività commerciali con ricostruzione sul fronte strada della via Luigi Bianchi di edifici per commercio ed uffici.

Riordino della viabilità esistente e realizzazione nell'area interna di parcheggi pubblici e verde pubblico attrezzato.

Ubicazione: via Luigi Bianchi	
Superficie complessiva area	mq. 14.950
Volume attuale totale	mc. 17.937
<i>Volume servizi attuale</i>	mc. 15.505
<i>Volume terziario attuale</i>	mc. 50.483

AREA DI INTERVENTO - N. 10

OBIETTIVI

Demolizione dell'attuale edificio prefabbricato e sostituzione con un edificio con destinazione a residenza per studenti.

Realizzazione di verde privato e dotazione parcheggi.

Ubicazione: via Bonanno	
Superficie complessiva area	mq. 4.535
Volume attuale totale	mc. 7.200
<i>Volume Università attuale</i>	mc. 7.200

AREA DI INTERVENTO - N. 11

OBIETTIVI

Riuso mediante ristrutturazione degli edifici esistenti e riconversione a destinazione residenziale e a residenze per studenti con dotazione di verde privato e parcheggi.

Ubicazione: via Bonanno	
Superficie complessiva area	mq. 4.890
Volume attuale totale	mc. 18.083
<i>Volume Università attuale</i>	mc. 12.318
<i>Volume residenziale attuale</i>	mc. 5.450
<i>Volume terziario attuale</i>	mc. 315

AREA DI INTERVENTO - N. 12

OBIETTIVI

Recupero dell'area attualmente con destinazione prevalente ad attività produttiva (laboratorio chimico Guidotti) e con alcune residenze.

Demolizione dei fabbricati specializzati e costruzione di nuovi edifici per la residenza e gli uffici con dotazione di verde privato e parcheggi. Conservazione e recupero degli edifici residenziali attualmente con altra destinazione.

Ubicazione: via Trieste, via Nicola Pisano (ex Guidotti)	
Superficie complessiva area	mq. 7.430
Volume attuale totale	mc. 32.720
<i>Volume residenziale attuale</i>	mc.
<i>Volume attività produttive</i>	mc. 32.720

AREA DI INTERVENTO - N. 13

OBIETTIVI

Riordino dell'area con il recupero della ex chiesa, la demolizione obbligatoria dei prefabbricati adiacenti a questa e loro sostituzione con edifici a corpo basso con destinazione a servizi di interesse di quartiere.

Possibile demolizione e ricostruzione dell'edificio della scuola media, in allineamento con la scuola elementare.

Ubicazione: via San Paolo, via Niosi	
Superficie complessiva area	mq. 5.535
Volume attuale totale	mc. 18.961
<i>Volume residenziale attuale</i>	mc.
<i>Volume istruzione attuale</i>	mc. 18.961

AREA DI INTERVENTO - N. 14

OBIETTIVI

Ristrutturazione con eventuali demolizioni degli edifici specializzati (industriali) e di tutte le superfetazioni con conseguente ricostruzione nell'interno di edifici per la residenza ed uffici. Possibilità di creare all'interno un percorso pubblico pedonale che colleghi la via Mazzini con la via Sant'Antonio.

Recupero e scopo residenziale o per uffici degli edifici fronteggianti le tre vie (A. Mario, S. Antonio, Mazzini) attualmente in uso al laboratorio farmaceutico.

Ubicazione: via Sant'Antonio, via Albero Mario, via Mazzini (laboratorio Gentili)	
Superficie complessiva area	mq. 4.490
Volume attuale totale	mc. 38.434
<i>Volume residenziale attuale</i>	mc.
<i>Volume attività produttive attuale</i>	mc. 38.434

AREA DI INTERVENTO - N. 15

OBIETTIVI

Demolizione di tutti gli edifici specializzati dell'ex Atum, dell'Azienda del Gas, dell'Enel e trasferimento in altra zona dei suddetti servizi, recupero parziale del parco ferroviario. Ricostruzione sul fronte strada di via Battisti di edifici per la residenza ed uffici, riordino dell'edificato nell'area interna con possibilità di inserimento di nuove costruzioni per la residenza, servizi di interesse comune, commercio ed uffici con le opportune dotazioni di verde pubblico e privato e parcheggi; nuova sistemazione viaria in relazione anche al sottopasso ferroviario di collegamento con San Giusto. Realizzazione di un parcheggio multipiano, anche con piani interrati, integrato attrezzature commerciali ed uffici. Aree di verde pubblico a delimitazione del parco ferroviario.

Ubicazione: via Cesare Battisti, Parco Ferroviario	
Superficie complessiva area	mq. 36.310
Volume attuale totale	mc. 47.344
<i>Volume residenziale attuale</i>	mc. 8.706
<i>Volume attività produttive attuale</i>	mc. 38.638

AREA DI INTERVENTO - N. 16

OBIETTIVI

Ristrutturazione (o anche demolizione e ricostruzione) dell'edificio esistente, formato da vari corpi di fabbrica, riuso con destinazione commerciale e conferma dell'autorimessa.

Ubicazione: via Cesare Battisti	
Superficie complessiva area	mq. 895
Volume attuale totale	mc. 12.700
<i>Volume terziario attuale</i>	mc. 12.700

AREA DI INTERVENTO - N. 17

OBIETTIVI

Demolizione dell'attuale fabbricato a tipologia industriale con ricostruzione, su fronte strada, di un edificio con destinazione mista. In alternativa, parcheggio multipiano.

Ubicazione: via Turati	
Superficie complessiva area	mq. 1.185
Volume attuale totale	mc. 8.194
<i>Volume terziario attuale</i>	mc. 8.194

AREA DI INTERVENTO - N. 18

OBIETTIVI

Sostituzione dell'attuale capannone industriale con un edificio allineato su fronte strada a destinazione residenziale mista ad uffici, e ad attività commerciali al piano terreno. Dotazione di parcheggio interrato e verde privato, all'interno dell'isolato.

Ubicazione: via del Gardino, via delle Maioliche	
Superficie complessiva area	mq. 2.453
Volume attuale totale	mc. 21.285
<i>Volume terziario attuale</i>	mc. 21.285

AREA DI INTERVENTO - N. 19

OBIETTIVI

Ristrutturazione o demolizione dei fabbricati impropri, degli altri fabbricati con riconversione degli stessi ad uso residenziale e uffici; ricostruzione del rudere, dotazione interna di parcheggi.

Ubicazione: via la Rosa	
Superficie complessiva area	mq. 1.740
Volume attuale totale	mc. 8.732
<i>Volume impianti produttivi attuale</i>	mc. 8.732

AREA DI INTERVENTO - N. 20

OBIETTIVI

Demolizione totale dei ruderi dei fabbricati industriali e ricostruzione di edifici da destinare ad attrezzature ricettive o residenze anche per studenti. Dotazione di verde privato e parcheggi in sotterraneo.

Ubicazione: via G. Garibaldi (ex fonderia Faggi)	
Superficie complessiva area	mq. 3.005
Volume attuale totale	mc. 9.413
<i>Volume impianti produttivi attuale</i>	mc. 9.413

AREA DI INTERVENTO - N. 21

OBIETTIVI

Demolizione dei fabbricati esistenti addossati alla chiesa e di tutti gli altri fabbricati impropri, ricostruzione di edifici per servizi di quartiere ed attrezzature collettive integrate con il progetto «Mura». Realizzazione di verde pubblico e dotazione parcheggi.

Ubicazione: via G. Garibaldi ex chiesa di Sant'Omobono (officina Alfa Romeo)	
Superficie complessiva area	mq. 2.400
Volume attuale totale	mc. 9.579
<i>Volume impianti produttivi attuale</i>	mc. 9.579

AREA DI INTERVENTO - N. 22

OBIETTIVI

Ristrutturazione funzionale degli edifici della vecchia caserma dei vigili del fuoco, ripristino del vicolo Scaramucci fino al suo sbocco sulla via del Carmine. Ricostruzione di edifici da adibire a servizi di quartiere integrati con la scuola elementare e la scuola materna con il verde pubblico.

Ubicazione: via del Carmine, via Pietro Gori, vicolo Scaramucci	
Superficie complessiva area	mq. 5.200
Volume attuale totale	mc. 24.805
Volume residenziale attuale	mc. 2.761
Volume servizi d'interesse comune attuale	mc. 22.044

AREA DI INTERVENTO - N. 23

OBIETTIVI

Destinazione prevalente «residenza protetta» e residenza per studenti integrate a servizi di interesse comune ed a attrezzature commerciali, da realizzarsi all'interno dell'isolato lungo il percorso pubblico con collegamenti tra la via Gori, la via Giordano Bruno e con la piazza S. Martino. Recupero del teatro Redini e riordino del verde privato interno, dotazione di parcheggi.

Ubicazione: via Giordano Bruno, piazza S. Martino, via Pietro Gori	
Superficie complessiva area	mq. 17.350
Volume attuale totale	mc. 61.268
Volume residenziale attuale	mc. 7.560
Volume servizi d'interesse comune attuale	mc. 31.780
Volume terziario attuale	mc. 1.104

AREA DI INTERVENTO - N. 24

OBIETTIVI

Ricostruzione sui lungarni Galilei e Fibonacci dei ruderi di origine bellica e demolizione di tutti gli edifici impropri e delle superfetazioni a servizi dell'attuale istituto chimico farmaceutico. Realizzazione di verde pubblico attrezzato con il ripristino dell'antico fosso a ridosso della fortezza Sangallo.

Ubicazione: via Bovia, lungarno Galilei, lungarno Fibonacci	
Superficie complessiva area	mq. 7.600
Volume attuale totale	mc. 4.465
	(volume originario mc. 9150)
Volume impianti produttivi attuale	mc. 4.465

AREA DI INTERVENTO - N. 25

OBIETTIVI

Demolizione dei fabbricati esistenti e delle costruzioni improprie; ricostruzione su filo strada di fabbricati a destinazione mista. Dotazione interna di parcheggi e verde privato.

Ubicazione: via F. da Buti	
Superficie complessiva area	mq. 1.245
Volume attuale totale	mc. 5.404
Volume terziario attuale	mc. 5.404

AREA DI INTERVENTO - N. 26

OBIETTIVI

Ristrutturazione con eventuali parziali demolizioni dei fabbricati impropri e delle superfetazioni, recupero dell'area dell'ex mercato ad uso pubblico con piazza e verde pubblico, realizzazione di parcheggi e costruzione di edifici per servizi di quartiere, restauro dei fabbricati della vecchia stazione Leopolda. Ristrutturazione integrale del fabbricato ex Piaggio da destinarsi ad attività commerciali ed artigianali, o per la realizzazione di un parcheggio multipiano.

Ubicazione: via F. da Buti, via Carlo Cattaneo (ex mercato ortofrutticolo)	
Superficie complessiva area	mq. 17.700
Volume attuale totale	mc. 60.330
Volume residenziale attuale	mc. 3.480
Volume servizi d'interesse comune attuale	mc. 10.392
Volume attività terziarie attuali	mc. 40.916
Volume impianti produttivi attuali	mc. 5.602

AREA DI INTERVENTO - N. 27

OBIETTIVI

Ricostruzione dei ruderi, anche con l'eventuale demolizione dell'esistente, con destinazione mista piani. Dotazione di verde privato e parcheggi.

Ubicazione: via Carlo Cattaneo	
Superficie complessiva area	mq. 2.100
Volume attuale totale	mc. 8.375
Volume residenziale attuale	(ruderi) mc. 8.733

AREA DI INTERVENTO - N. 28

OBIETTIVI

Ristrutturazione attuale fabbricato con il mantenimento destinazione ad autorimessa privata, ed eventuale ampliamento in interrato, integrata da attività commerciali al piano terra ed uffici al piano superiore.

Ubicazione: via Massimo D'Azeglio, via B. Cottolengo	
Superficie complessiva area	mq. 2.358
Volume attuale totale	mc. 17.142
Volume terziario attuale	mc. 17.142

SETTORE 11 - Lungofiume

Nel momento in cui prese avvio l'analisi dell'uso del suolo fu necessario suddividere l'intero aggregato in porzioni di strutture urbane chiaramente e geograficamente definite, denominate Settori Territoriali. Uno di questi, il Lungofiume, che è parte integrante del nuovo Parco Fluviale che ha inizio dall'ansa di Cisanello, contiene tutta la golena della riva sinistra dell'Arno. Questa, delimitata dal viale D'Annunzio, ha origine a Porta a Mare e arriva sino alla foce di Marina, per una superficie complessiva di 590.000 mq. A sua volta il settore è stato suddiviso in ulteriori tre ambiti sufficientemente omogenei e ben individuabili, cui corrisponde uno specifico toponimo di riferimento.

Il primo comprende il tratto prevalentemente ineditato che dal ponte del CEP arriva fino al ponte dell'Autostrada, ed è caratterizzato dal contenere al proprio interno ampie aree di verde da utilizzare per attività sportive e per il tempo libero.

Il secondo, dal ponte dell'A1 ai Bufalotti, contiene la quasi totalità delle strutture ricreative aziendali presenti sul Lungofiume, contraddistinte dai caratteristici retoni e con alcuni piccoli moli di approdo che, previa ristrutturazione adeguata, si prevede di mantenere.

Nel terzo, dai Bufalotti a Marina, vi sono comprese la maggioranza delle attività commerciali e dei cantieri navali dislocati sul fiume. Sono infatti ben 16 su 21 le attività cantieristiche censite che nel complesso danno lavoro a oltre 30 addetti permanenti e circa 20 stagionali.

Il progetto Preliminare a fronte della necessità di permettere un uso sociale e di svago su tutto il fronte della golena, nonché per ricostituire un ambiente paesaggisticamente qualificato, propone di realizzare un bacino nei pressi di Porta a Mare, dove, attraverso la riapertura dell'Incile e tramite il canale dei Navicelli, possano trovare sistemazione parte delle oltre 1500 imbarcazioni a motore e a vela (previo abbattimento dell'albero) che allo stato attuale sono ricoverate sull'Arno. Saranno comunque sempre possibili nel periodo stagionale estivo approdi su tutto il percorso golendale per soste nei nuovi luoghi sportivi, ricettivi e di ristoro, o fermate per escursioni su percorsi ambientali all'interno del Parco Naturale. Un apposito Piano d'insieme con una specifica normativa regolamenterà, nel progetto definitivo, le trasformazioni ora brevemente descritte.

SETTORE 12

SCHEDA RIEPILOGATIVA - PISA LITORALE - Marina di Pisa, Tirrenia, Calambrone

	Attuale		Variazioni progetto ^o				Finale			
	mq.	% *	Aree di intervento	var. %	Destinazioni prescritte	var. %	Totale	var. %	TOTALI	% *
1 Residenziale	1300500	18,00	10000	0,77			10000	0,77	1310500	18,1
2 Attrezzature collettive	370000	5,11	7500	2,03	9500	2,57	17000	4,59	387000	5,34
** 3 Servizi di Interesse Comune	14000	0,19	5500	39,3	2500	17,9	8000	57,1	22000	0,3
** 4 Istruzione dell'Obbligo	42000	0,58							42000	0,58
** 5 Verde Pubblico e Sportivo	24000	0,33	9000	37,5	51000	213	60000	250	84000	1,16
** 6 Parcheggi Pubblici	10000	0,14	24000	240	15000	150	39000	390	49000	0,68
7 Attività terziarie	1085000	15,00	57500	5,3	2500	0,23	60000	5,53	1145000	15,8
8 Impianti produttivi	100000	1,38	- 68000	- 68			- 68000	- 68	32000	0,44
9 Altre destinazioni	116500	1,61	9000	7,73	- 21000	- 18	- 12000	- 10	104500	1,44
10 Viabilità	754000	10,40	16500	2,19	4500	0,6	21000	2,79	775000	10,70
Totale urbanizzato	3816000	52,70	71000	1,86	64000	1,68	135000	3,54	3951000	54,50
Aree libere	3427500	47,30	- 71000	- 2,1	- 64000	- 1,9	- 135000	- 3,9	3292500	45,50
Totale sup. riferimento *	7243500	100,00							7243500	100,00
N. abitanti	6904		550	7,97			550	7,97	7454	

* Percentuale sul Totale Sup. Rif.

** Standard Urbanistici ai sensi del D.M. 1444/68

^o Le variazioni di progetto sono riferite allo stato attuale

Il nuovo porto a Bocca d'Arno e la riproposizione del tessuto ad isolatii chiusi, con maglia ortogonale per i nuovi insediamenti, sono gli elementi più evidenti e caratterizzanti delle previsioni per l'abitato di Marina di Pisa.

Per l'insediamento di Tirrenia viene proposta una riorganizzazione ed uno sviluppo dell'abitato mediante la ristrutturazione dell'esistente e l'inserimento di nuovi edifici destinati a servizi collettivi e ad attività commerciali, il tutto nel rispetto delle caratteristiche della città-giardino.

Al Calambrone un piano urbanistico definisce le modalità per il recupero e il riuso delle colonie destinandole in prevalenza ad un uso turistico-ricettivo; per l'arenile è previsto l'inserimento di strutture per la balneazione con carattere precario.

Viene inoltre proposta in un sistema di verde integrato con il Parco Naturale la realizzazione di parchi urbani lungo tutto il litorale, dalla foce dell'Arno allo Scolmatore, collegati fra loro da piste ciclabili e pedonali ed intervallati da attrezzature per la sosta e lo svago.

QUADRO RIASSUNTIVO DEL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

Settori urbani	Volume esistente		P.P.A.				Preliminare				Totale preliminare			Totale complessivo			
	A mc. (1)	% su totale	B mc.	B/A increm. % sull'esistente	% sul totale P.P.A.	C aree di intervento mc.	C/A increm. % sull'esistente	% sul totale A.I.	D complet. mc.	incred. % sull'esistente	% sul totale compless.	C + D mc.	incred. % sull'esistente	% sul tot. C + D	B+C+D mc.	% sul totale	% sull'esistente
1. Pisa Nord	1.977.657	10,16				82.000	4,15	14,27	10.000	0,50	9,66	92.000	4,65	13,56	92.000	7,67	4,65
2. Pisa Nord-Ovest	1.112.605	5,71	172.000	15,46	32,9	51.500	4,63	8,96	20.000	1,80	19,32	71.500	6,42	10,54	243.500	20,29	21,90
3. Pisa Ovest	727.190	3,73				27.500	3,78	4,78	12.000	1,65	11,59	39.500	5,43	5,82	39.500	3,30	5,43
4. Pisa Sud-Ovest	1.206.715	6,20	24.000	1,99	4,6	31.000	2,57	5,39	8.000	0,66	7,72	39.000	8,66	5,75	63.000	5,25	5,22
5. Pisa Sud-Est	880.730	4,52				65.000	7,38	11,31	5.000	0,57	4,83	70.000	7,95	10,32	70.000	5,83	7,95
6. Pisa Sud	104.801	0,54				23.000	21,94	4,00	5.000	4,77	4,83	28.000	26,71	4,12	28.000	2,33	26,72
7. Pisa Est	571.681	2,94				48.000	8,40	8,35	5.000	0,87	4,83	53.000	9,27	7,81	53.000	4,41	9,27
8. Pisa Est Nord-Est	2.075.727	10,66	276.000	13,30	52,9	93.500	4,50	16,27	20.000	0,96	19,32	113.500	5,46	16,74	389.500	32,45	18,26
9. Pisa Nord Nord-Est	2.002.638	10,28				36.000	1,80	6,26	10.000	0,50	9,66	46.000	2,30	6,78	46.000	3,83	2,30
10. Centro Urbano	6.848.367	35,17	38.000	0,55	7,3	62.000	0,90	10,79				62.000	0,90	9,14	100.000	8,33	1,46
11. Litorale	1.963.413	10,08	12.000	0,61	2,3	55.000	2,80	9,57	8.500	0,43	8,21	63.500	3,23	9,36	75.500	6,29	3,84
Totale	19.471.500	100	522.000	2,68	100	574.500	2,82	100	103.500	0,53	100	678.000 (2)	3,48	100	1.200.000	100	6,16

(1) Tabella 6 I volume, *Pisa Struttura e Piano*.

(2) Una quota compresa tra il 40% e il 70% da riservare per l'edilizia residenziale pubblica.

La tabella prende in esame tutte le componenti di previsione residenziale comprese nel Progetto Preliminare di Prg espresse in termini volumetrici e segnatamente:

- le previsioni dell II° Ppa del Prg vigente;
- quanto derivante dalle aree di intervento;
- la stima del completamento del tessuto edificato esistente

disaggregate per settori urbani e raffrontate con le volumetrie contabilizzate nello stato di fatto al 31/12/88 (vedi tab. 6, I volume).

Emerge uno sviluppo totale definito in 1.196.500 mc. (pari a n. 11.965 vani/abitanti convenzionali) pari al 6,15% della volumetria residenziale esistente.

Dal punto di vista della distribuzione delle quantità residenziali sul territorio urbano, occorre premettere che il II° Ppa localizza la sua programmazione in particolare nel quartiere di Cisanello (52,9% del totale programmato) con una crescita del 13,3% del settore 8 corrispondente, e nella zona del CEP (settore 2 che assorbe il 32,9% dello sviluppo, incrementandosi del 15,5%). Il Preliminare parte da tali dati, proponendo il completamento del quartiere di Cisanello (settore 8), la ridefinizione del margine nord ovest della città, con modeste ricadute di sviluppo nei settori 1 (Porta a Lucca-Gagno) e 2 (zona viale delle Cascine), il riordino e consolidamento del settore 5 (S. Ermete-Putignano, + 8% sull'esistente), interventi dello stesso tipo, ma di minori dimensioni un po' di tutti settori periferici, Piani di Recupero del centro urbano e dei nuclei di periferia storica di una certa consistenza, il completamento della morfologia urbana degli abitati litoranei di Marina e Tirrenia.

Per quanto riguarda le nuove aree produttive queste (27,7 ettari in più rispetto ai 138,3 esistenti) sono state individuate, in prevalenza, nell'area industriale-artigianale di Ospedaletto, ampliando e potenziando il settore fino al raggiungimento del confine comunale con Cascina, con la possibilità di una ulteriore espansione, sulla base di intese intercomunali, anche in detto comune.

Si propone contemporaneamente la dismissione di tutte quelle attività industriali e artigianali fortemente inquinanti inserite nei tessuti storici, mentre si confermano le attività consolidate presenti lungo la via livornese e si propone il ripristino di quelle aree, già produttive ma non più utilizzate, di modesta entità, in Riglione ed Oratoio.

Si propone, inoltre, la creazione di n. 3 poli produttivi: a Porta Nuova, in Cisanello e alla Cella.

Nel settore sud-ovest il collegamento del canale navigabile dei Navicelli con il fiume Arno consente di proporre e di sviluppare un'area, porto interno, per la cantieristica adiacente al canale sul lato ovest, che si colloca in una favorevole posizione rispetto alle principali infrastrutture e a tutto il sistema del lungofiume.

Sempre in questo settore si conferma, al momento, il polo industriale di Porta a Mare, ma si individua, per un possibile insediamento futuro, una nuova area di riserva nella zona sud di Ospedaletto più confacente e più idonea alle dimensioni e al tipo di lavorazione.

Infine, per il litorale sono state individuate due aree artigianali una a Marina, alle spalle dell'abitato lungo la via Flavio Andò, l'altra a Tirrenia, mista ad attività commerciali, come conferma delle precedenti indicazioni del vecchio Prg, esterna all'abitato e adiacente alla via Pisorno.

Tabella 1 - Calcolo degli standard per servizi (D.M. 1444/68)

Settore	Abitanti convenz. di progetto ⁽¹⁾	Istruzione				Attrezzature di interesse comune				Verde pubblico attrezzato				Parcheggi				Totali standard			
		Sup. esist. ha	Sup. di prog.	Totale	mq/ab.	Sup. esist. ha	Sup. di prog.	Totale	mq/ab.	Sup. esist. ha	Sup. di prog.	Totale	mq/ab.	Sup. esist. ha	Sup. di prog.	Totale	mq/ab.	Sup. esist. ha	Sup. di prog.	Totale	mq/ab.
1. Pisa Nord	12.110	2,19	1,3	3,49	2,88	2,29	1,75	4,04	3,34	4,24	18,77	23,01	19,00	1,18	3,78	4,96	4,09	9,91	25,60	35,51	29,32
2. Pisa Nord-Ovest	10.175	1,87	2,63	4,50	4,42	2,95	1,58	4,53	4,45	3,72	22,01	25,73	25,28	1,44	5,52	6,96	6,84	9,99	31,74	41,73	41,01
3. Pisa Ovest	5.915	1,32	1,55	2,87	4,85	1,10	1,03	2,13	3,60	2,56	5,81	8,37	14,15		1,54	1,54	2,60	4,99	9,93	14,92	25,22
4. Pisa Sud-Ovest	8.890	2,29	1,35	3,64	4,09	0,60	1,55	2,15	2,42	2,05	12,30	14,35	16,14	1,29	4,24	5,53	6,22	5,28	19,44	24,72	27,81
5. Pisa Sud-Est	6.465	1,40	2,50	3,90	6,03	0,50	1,25	1,75	2,70	4,00	5,20	9,20	14,23	0,70	1,95	2,65	4,10	6,66	10,90	17,56	27,16
6. Pisa Sud	1.105	0,15	0,20	0,35	3,17		0,55	0,55	4,97		1,9	1,9	17,19	1,07	0,31	1,38	12,48	1,22	2,96	4,18	37,82
7. Pisa Est	4.480	0,57	1,60	2,17	4,84	0,84	0,31	1,15	2,57	5,00	5,70	10,70	23,88	0,85	1,55	2,40	5,36	7,23	9,16	16,39	36,58
8. Pisa Est Nord-Est	19.565	3,60	2,50	6,10	3,12	0,82	3,50	4,32	2,21	2,95	31,25	34,20	17,48	3,43	21,00	24,43	12,49	10,81	58,25	69,06	35,03
9. Pisa Nord Nord-Est	10.890	2,70	2,80	5,50	2,81	1,80	0,45	2,25	2,07	6,10	10,80	16,90	15,52	1,10	6,55	7,65	7,02	11,68	20,6	32,28	29,64
10. Centro Urbano	24.510	5,14		5,14	2,09	3,45	0,18	3,63	1,59	4,28	7,62	11,90	9,36	3,00	1,74	4,74	3,29	16,66	9,36	25,41	16,33
12. Litorale	7.660	4,20		4,20	5,48	1,40	0,80	2,20	2,87	2,40	6,00	8,40	10,97	1,00	3,90	4,90	6,40	8,96	10,7	19,66	25,67
Totale	111.765	25,43	16,43	41,86	3,75	15,75	12,95	28,7	25,7	37,30	127,36	164,66	14,73	15,06	52,08	67,14	6,01	93,39	208,64	302,03	27,02

(1) Abitanti attuali più il volume di progetto diviso per 100

Tabella 2 - Verifica degli standard per servizi (in ha)

Settore	Fabbisogno progressivo (1)	Incremento fabb. per sviluppo	Fabbisogno totale	Nuove previsioni
1. Pisa Nord	1,25	1,65	2,90	< 25,60
2. Pisa Nord-Ovest	— 3,00	18,30	15,30	< 31,74
3. Pisa Ovest	0,69	0,71	1,40	< 9,93
4. Pisa Sud-Ovest	2,14	1,13	3,27	< 19,44
5. Pisa Sud-Est	0,10	1,26	1,36	< 10,90
6. Pisa Sud	0,49	0,51	1,00	< 2,96
7. Pisa Est	0,31	0,95	1,26	< 9,16
8. Pisa Est Nord-Est	17,42	7,01	24,42	< 58,25
9. Pisa Nord Nord-Est	0,24	0,83	1,07	< 20,60
10. Centro Urbano	5,66	0,90	5,56	< 9,36
12. Litorale	0,70	1,36	2,06	< 10,70

(1) da Tab. 5 del I Volume.

È calcolato applicando lo standard piano al settore 3 (espansione di Prg), lo standard ridotto alla metà per gli altri settori.

Per una corretta lettura dei dati dimensionali contenuti nelle tabelle occorre premettere che il conteggio delle aree destinate al soddisfacimento degli standard presenti nel progetto preliminare è stato compiuto su cartografia in scala 1:5000 ad eccezione delle quantità fornite dalle ipotesi progettuali sulle aree di intervento studiate alla scala 1:2000 e scaturite dall'analisi sulla rilocalizzazione delle principali funzioni e su considerazioni di morfologia urbana, conteggiando le dotazioni standard solo a progetto compiuto.

I dati stimati sono pertanto da considerarsi provvisori e soltanto il definitivo passaggio alla scala 1:2000 in sede di Prg consentirà una più precisa quantificazione.

Inoltre la indicazione delle aree a verde a destinazione d'uso prescritta tiene conto delle grandi masse di verde di natura «strutturale» previste nel progetto preliminare ed evidenziate nella specifica cartografia.

Infine sono state opportunamente riviste e ridimensionate le aree per l'istruzione una volta riconosciuta la diminuita necessità.

Capitolo 4
Dal preliminare al piano

4.1 Funzione del preliminare, normativa e sperimentazione

Giovanni Astengo

Il progetto preliminare, che concretizza i contenuti illustrati nel capitolo precedente, è composto essenzialmente dai seguenti documenti grafici:

- 1) tavola 1:10.000 del sistema infrastrutturale viario-ferroviario-aeroportuale proposto;
- 2) tavola 1:5.000 delle proposte di piano per il capoluogo e per il litorale;
- 3) tavola 1:2.000 delle proposte di piano per il centro storico.

La tavola 1:10.000 è sintetizzata nella illustrazione a pag. 80 del presente fascicolo; le tavole 1:5.000 sono riprodotte a colori alla scala 1:8.000 negli allegati fuori testo, mentre la tavola 1:2.000 del centro storico è riprodotta alla pagina 108 del testo. L'intero 2° capitolo contiene le relazioni al progetto di piano articolate per argomenti ed il 3° indica obiettivi e quantità degli interventi. Essi fungono da introduzione al progetto definitivo di Prg, esplicitandone i contenuti nelle varie sfaccettature.

Dalla combinata interconnessione dei testi del 2° e 3° Capitolo e delle tavole del preliminare emergono dunque i precisi lineamenti del nuovo Prg.

Esistono tuttavia ancora in questa fase alcuni margini di indeterminatezza (ad esempio nelle soluzioni specifiche, relative alla quantità di sviluppo in alcune aree di intervento), indeterminatezze che vanno ovviamente sciolte ma che non inficiano al momento la validità complessiva delle scelte e delle proposte di piano.

La discussione consiliare sul preliminare, così come quelle a carattere consultivo, oltreché ovviamente, una riflessione progettuale complessiva, dovrebbe aiutare a sciogliere tempestivamente e coerentemente ogni ulteriore incertezza per consentire un rapido passaggio dal preliminare al piano definitivo alla scala 1:1.000 per il centro storico e alla scala 1:2.000 per il territorio urbanizzato e urbanizzando.

È però anche da tener presente che il meccanismo posto in essere per la progettazione delle singole aree di intervento dovrebbe poter garantire, anche a piano approvato, un buon margine di flessibilità operativa, in quanto, fissati gli obiettivi specifici e i limiti quantitativi per ogni area (già sinteticamente individuati nel capitolo 3°, ma suscettibili di correttivi nel passaggio dal preliminare al piano) vengono lasciate alla interpretazione progettuale dei proponenti, pubblici o privati, le scelte tecniche più confacenti.

Senza contare che, in sede gestionale e di periodica revisione del piano, non solo la periodizzazione degli interventi dovrà essere di volta in volta stabilita dai Ppa, ma anche alcune delle stesse aree di intervento, in quanto tasselli dell'impianto

complessivo ben serrato, potranno, in teoria, essere anche in parte variate o affinate, senza che l'insieme venga sostanzialmente contraddetto, purché, tenuti fissi gli obiettivi generali di piano, le variazioni costituiscono effettivo e dimostrato miglioramento qualitativo delle soluzioni tecniche.

Un fondamentale chiarimento sul meccanismo di passaggio dal preliminare al piano definitivo è dato da due, per noi indispensabili, ulteriori passi avanti: la messa a punto delle norme di attuazione del piano in forma articolata ed una sperimentazione del Prg alla scala 1:2.000.

L'impianto normativo è fondamentale per tradurre i complessi messaggi prescritti dal piano in formule giuridicamente certe.

La sperimentazione della elaborazione del Prg alla scala 1:2.000 eseguita per una porzione di esso è altrettanto fondamentale per saggiare la traduzione grafica delle prescrizioni normative secondo alcune inequivocabili regole semiologiche.

Si ritiene quindi utile esporre qui di seguito sia la bozza della Normativa preceduta da un breve commento, sia la proposta delle regole semiologiche di traduzione grafica delle prescrizioni di piano, sia, infine, una prova concreta di tale traduzione grafica.

A premessa della Normativa, va detto che la proposta, che si presenta in forma articolata, ma ancora incompleta, è il risultato di una lunga laboriosa costruzione giuridico-tecnica, condotta dal consulente per caratterizzare in modo inequivocabile le intenzioni e le prescrizioni del piano di Pisa. Essa, occorre precisarlo, si discosta dalla corrente normativa dei piani a contenuto tecnico regolamentare ed è un primo, meditato esempio di normativa costruita ad hoc per un piano a carattere essenzialmente operativo. Infatti un tale piano supera necessariamente l'ormai inefficace criterio di suddivisione del territorio in zone 'omogenee' che tali possono essere solo per le limitatissime aree di espansione, mentre nessuna 'omogeneità' può essere ritrovata nelle aree già parzialmente o totalmente costruite, che si vogliono profondamente innovare, a meno di appiattirle in una regolamentazione di 'zona'. Per esse occorre quindi affrontare norme specifiche per gli specifici interventi di rinnovo, le cui caratteristiche quantitative e qualitative variano da area ad area.

Per questo motivo di fondo tutto l'impianto normativo del Prg di Pisa è stato pensato in funzione di specifiche 'aree di intervento', caratterizzate ciascuna da obiettivi specifici e quantità di intervento, oltreché dalle 'grandi operazioni a tempi lunghi'.

La lettura della normativa proposta appare dunque indispensabile per cogliere il giusto senso della proposta di piano.

Altrettanto indispensabile è la lettura di un «campione» di Prg alla scala 1:2.000, per saggiare l'efficacia della traduzione a quella scala delle prescrizioni di piano, già contenute nel Preliminare in forma sintetica.

Per consentire l'operazione è stata predisposta una apposita «legenda», che discende da alcune prefissate regole semiologiche.

Si è quindi ritenuto utile presentare, a conclusione di questa trattazione, sia il documento di impostazione di tali regole, sia una rappresentazione «sperimentale» della proposta di Prg alla scala 1:2.000.

Per tale sperimentazione è stato scelto l'abitato di Marina per il quale il Preliminare prevede alcuni sostanziali interventi di trasformazione, dalla creazione del porto in bocca d'Arno al riordino dell'abitato di Marina e alla razionalizzazione dei bagni.

Un campione, dunque, significativo, per la varietà degli interventi, anche infrastrutturali, oltreché per la presenza di elementi fisici ambientalmente rilevanti. Con l'avvertenza però che la soluzione fornita ha, al momento, carattere puramente esemplificativo e congetturale.

Si ritiene di aver così concluso la descrizione dell'ampio panorama di suggestioni, di contenuti e di innovazioni che dovrebbero informare il nuovo Prg di Pisa.

4.2 Norme di attuazione del Prg (proposte di)

Introduzione alla lettura delle norme

1. Premessa

Così come le legende rappresentano la chiave di lettura delle tavole di piano, le norme di attuazione rappresentano la chiave di interpretazione del piano stesso. Contengono, cioè, le «regole del gioco» per la esatta interpretazione delle prescrizioni di quel particolare piano e per la traduzione in atti concreti, sia amministrativi che operativi, di tali prescrizioni, tanto da parte dei pubblici amministratori, locali e non, quanto da parte degli operatori, pubblici e privati. Costituiscono quindi «codice di comportamento» per tutti i gestori e utenti del piano e, con l'approvazione del piano, assumono validità «erga omnes», anche rispetto alle superiori autorità, regionali e statali. Esse, infine, sono inscindibili dalle stesse prescrizioni grafiche e topografiche delle tavole di quello specifico piano.

Ciò premesso sulla natura giuridica delle Norme di attuazione del piano, si illustrano, qui di seguito, i contenuti essenziali del redigendo piano di Pisa, con l'avvertenza che nelle tavole del progetto preliminare le prescrizioni di piano non sono ancora, per certi aspetti, completamente esplicitate, mentre lo saranno compiutamente nelle tavole finali di piano.

L'anticipazione del testo delle norme finali di piano in sede di primo approccio ha dunque un carattere propedeutico e mira a porre in evidenza gli obiettivi generali e specifici del piano in avanzato stato di formazione, la struttura complessiva della normativa stessa e i caratteri di efficacia e di operatività che assumeranno in definitiva le prescrizioni di piano, che nel progetto preliminare appaiono talora in forma sommaria.

Anche se, come è noto, il progetto preliminare di piano, pur dopo la discussione in Consiglio Comunale, non può avere alcuna immediata efficacia operativa sul territorio, se non in quanto «avvertimento» agli utenti ed agli operatori, delle dichiarate ed esplicitate intenzioni e linee di piano, la preliminare lettura delle norme serve a capire quale sarà il tipo di piano che si propone e come esso opererà in concreto, oltre a consentire, ovviamente, un sufficiente margine di riflessione e di affinamento.

2. La struttura della normativa

Suddivisa in 3 titoli (Norme generali, Norme particolari e Norme regolamentari) ed in 12 capitoli articolata in 40 articoli, con 3 Appendici, la normativa di piano si presenta come un corpus compatto ed unitario, costruito ad hoc per lo specifico piano «operativo-programmatico» di Pisa.

Fin dal primo Titolo, gli obiettivi ed i contenuti generali del piano si riferiscono direttamente ed esclusivamente alla specifica struttura insediativa di Pisa. La loro enunciazione in apertura della normativa (Capitolo I) evidenzia in sintesi le finalità generali del piano in formazione, alle quali ogni soluzione tecnica di problemi settoriali o specifici, dovrà convergere, perché sia garantita la coerenza interna delle singole operazioni previste, sia tra loro, sia rispetto alle finalità principali del piano. Costituiscono quindi guida alla lettura e alla interpretazione del piano nella sua globalità, oltretutto alla sua gestione.

Per conseguire questi obiettivi, il piano propone alcune grandi operazioni «strutturali» a tempi lunghi ed una serie di operazioni a tempi brevi e medi, localizzate in punti focali del tessuto insediativo che richiede di essere trasformato.

Queste ultime operano su «aree di intervento» che costituiscono i vari «tasselli» degli interventi innovativi di piano ad integrazione delle grandi operazioni. Le caratteristiche tipologiche di tali

aree sono illustrate nell'Appendice n. 1, mentre obiettivi specifici e parametri quantitativi di ogni singola area sono contenuti nell'Appendice n. 2. L'applicazione sul territorio degli obiettivi generali e specifici delle grandi operazioni e delle aree di intervento avviene mediante prescrizioni, espresse graficamente sulle tavole di piano e quantitativamente nelle Tabelle allegate ed esplicitate come contenuto nella Normativa.

Esse si articolano in tre specie:

- a) sulla destinazione d'uso degli immobili, secondo le definizioni e le compatibilità elencate nell'Appendice n. 1;
- b) sui tipi d'intervento ammessi o prescritti dal piano, la cui classificazione e definizione, oltre a ricalcare le leggi nazionali e regionali in materia, contiene qualcosa in più di specifico per l'insediamento pisano;
- c) sui modi di intervento, a concessione, singola o convenzionata, e a mezzo di piani esecutivi, con la relativa classificazione adattata alla specificità dell'insediamento pisano.

Di particolare importanza è il Capitolo III sulla gestione del piano, tutta imperniata sulla definizione e sui contenuti operativi di un concreto e pragmatico programma pluriennale di attuazione. Basato sul consuntivo urbanistico e sul rendiconto economico del programma precedente, il Ppa dovrà comprendere tutte le operazioni di carattere strutturale ed infrastrutturale, che l'Amministrazione intende promuovere per la progressiva attuazione del piano, oltretutto le operazioni strutturali (soprattutto quelle nelle aree di intervento multiplo coordinato) che, promosse direttamente dall'Amministrazione, o da gruppi privati o misti (anche su diretta sollecitazione dell'Amministrazione Comunale) siano compatibili con quelle di iniziativa pubblica, perché concorrenti ai medesimi obiettivi, pubblici e privati.

Di tutte queste operazioni il Ppa dovrà stimare sia il rapporto costi-benefici per l'Ente pubblico, che costituisce la base del rendiconto economico preventivo, sia i presumibili effetti, in termini occupazionali, delle operazioni inserite in programma. Si avrà così, in modo chiaro ed inequivocabile, la lettura preventiva e consuntiva dei programmi di attuazione, che evidenzieranno nel tempo le trasformazioni, non solo fisiche, operate dal piano e segnaleranno tempestivamente l'esigenza di eventuali correttivi.

Le norme particolari del Titolo II sono raggruppate in 7 capitoli, relativi ad altrettante classi di situazioni dell'insediamento pisano, da trattare ciascuna con specifica normativa.

A partire dalle norme relative ai tessuti storici, per passare a quelle che riguardano l'edificazione nelle poche e circoscritte aree libere di espansione ed in quelle assai più numerose relative alle aree di intervento, in cui l'edificazione è subordinata alla liberazione completa o parziale delle strutture insediative esistenti, o comunque ad una differente infrastrutturazione. Le aree di trasformazione possono essere a prevalente destinazione residenziale (con adeguata dotazione di servizi e di attività commerciali, artigianali e di altro terziario), o a destinazione produttiva, con particolare attenzione per i microlaboratori ad alta specializzazione, o anche destinate a servizi collettivi, oppure a nuovi centri direzionali e commerciali.

Alcuni parametri fondamentali obbligatori caratterizzano queste trasformazioni, lasciando all'interpretazione progettuale dei promotori pubblici o anche privati la loro applicazione in sede di obbligatorio piano esecutivo, la cui coerenza con il contesto e la cui funzionalità sarà oggetto di giudizio di merito da parte dell'Amministrazione.

Seguono le norme relative all'edificato esistente, privo di carattere storico ed ambientale, in cui sono ammesse operazioni di completamento, di riordino urbanistico ed edilizio oltretutto quelle di ricucitura delle frange urbane e la realizzazione di edifici a volumetria definita.

Completano le norme particolari quelle in tre distinti capitoli, uno relativo all'assetto viario interno, dei parcheggi e delle autorimesse, anche in ossequio alla legge 122/89, uno relativo al completamento di Cisanello, un altro specificamente rivolto al litorale e il quarto relativo al territorio non urbanizzato né urbanizzabile.

Chiude la serie delle norme particolari un gruppo di prescrizioni relative alla formazione del primo Ppa conforme al nuovo Prg, oltretutto alla revisione obbligatoria del Prg ed alla formazione delle eventuali varianti specifiche.

L'ultimo Titolo, il III, comprende norme di tipo regolamentare e di autoimpegno per l'amministrazione, relative al funzionamento degli uffici tecnici, alla formazione e funzionamento delle Commissioni urbanistica ed edilizia comunali, alla formazione di «comparti» edificatori ex legge 1150/42, alla vigilanza ed al redigendo nuovo Regolamento edilizio.

Le appendici 1, 2, 3 fanno parte integrante della normativa.

Sommario

TITOLO I - NORME GENERALI

Capitolo I - Obbiettivi e contenuti del Prg

- Art. 1 - Caratteri generali del piano
- Art. 2 - Elementi costitutivi del piano
- Art. 3 - Obbiettivi generali del riassetto insediativo
- Art. 4 - Grandi operazioni a lunga scadenza
- Art. 5 - Articolazione del Prg in aree di intervento: classificazione, obbiettivi, parametri e modi di intervento
- Art. 6 - Gli strumenti normativi del piano: trasformazioni strutturali

Capitolo II - Le prescrizioni di piano - Destinazione d'uso, tipi e modi di intervento

- Art. 7 - Destinazioni d'uso
- Art. 8 - Tipi di intervento
- Art. 9 - Modi di intervento
- Art. 10 - Oneri di urbanizzazione

Capitolo III - La gestione del piano

- Art. 11 - Programmazione attuativa
- Art. 12 - Contenuti ed operatività del Ppa
- Art. 13 - Il rendiconto economico preventivo e consuntivo della programmazione attuativa

Capitolo IV - Norme relative alle operazioni in tessuto edilizio a carattere storico-artistico e ambientale

- Art. 14 - Delimitazione dei tessuti storici e dei campi di intervento

TITOLO II - NORME PARTICOLARI

Capitolo V - Norme relative all'edificando

- Art. 15 - Limiti e parametri relativi all'edificazione di residenze su aree libere o liberabili e nelle aree per interventi multipli coordinati
- Art. 16 - Limiti e parametri relativi all'edificazione di impianti produttivi
- Art. 17 - Comparti di aree produttive esistenti da riordinare e integrare
- Art. 18 - Aree per micro-laboratori ad alta specializzazione
- Art. 19 - Impianti da trasferire
- Art. 20 - Aree per attrezzature e servizi collettivi e per impianti tecnologici
- Art. 21 - Nuovi centri direzionali e di quartiere
- Art. 22 - Edifici a volumetria definita

Capitolo VI - Norme relative al tessuto edificato esistente privo di carattere storico-artistico e ambientale

- Art. 23 - Norme per il rinnovo urbano in tessuti privi di valore storico-artistico e ambientale

Art. 24 - Edificazione di completamento in isolati parzialmente edificati

Art. 25 - Riordino edilizio delle aree di frangia

Art. 26 - Inserimento di attività commerciali a Cisanello

Capitolo VII - Norme particolari per l'assetto viario dei parcheggi e delle autorimesse

Art. 27 - Autorimesse in aree pubbliche o private

Capitolo VIII - Norme particolari per il completamento di Cisanello

Art. 28 - Edificabilità residua in Cisanello

Art. 29 - Inserimento in Cisanello di attività terziarie

Capitolo IX - Norme per il litorale e per le spiagge

Art. 30 - Norme per gli abitati di Marina, Tirrenia e Cambrone

Art. 31 - Le spiagge

Art. 32 - Golena d'Arno

Capitolo X - Norme per il territorio non urbanizzato, né urbanizzabile

Art. 33 - Norme integrative per il PTC del Parco

Art. 34 - Vincoli territoriali di salvaguardia e norme per la tutela degli edifici agricoli e la edificabilità in territorio agricolo

Art. 35 - Norme per le aree agricole

Capitolo XI - Formazione degli strumenti di programmazione e di revisione, generale e specifica

Art. 36 - Formazione del 1° Ppa, conforme al nuovo Prg

Art. 37 - Revisione obbligatoria del Prg

Art. 38 - Varianti specifiche

TITOLO III - NORME REGOLAMENTARI

Capitolo XII - Norme di funzionamento e revisione del Regolamento Edilizio

Art. 39 - Nuovo regolamento edilizio

Art. 40 - Registrazione a catasto delle prescrizioni e dei vincoli di Prg

APPENDICI

Appendice n. 1 - Classificazione delle destinazioni d'uso e delle relative compatibilità (in elaborazione)

Appendice n. 2 - Obiettivi e parametri del Prg per aree di intervento (vedi cap. 3)

Appendice n. 3 - Regole di rappresentazione grafica (vedi cap. 4.3)

TITOLO I - NORME GENERALI

Capitolo I - Obiettivi e contenuti del Prg

Art. 1 - Caratteri generali del piano

Il Prg di Pisa ha per oggetto un complesso di trasformazioni infrastrutturali e di uso del suolo, atte a conferire progressivamente efficienza e vivibilità all'insediamento pisano, in un quadro di riassetto e di ristrutturazione generale, di valorizzazione dei beni culturali-ambientali e di cauto sviluppo, di vigilante protezione fisica del territorio e di coordinata azione sovracomunale.

Il piano, esteso all'intero territorio comunale, agisce a mezzo di prescrizioni e di vincoli sulle aree, oltreché di coordinati interventi infrastrutturali, ed ha validità erga omnes.

L'Amministrazione Comunale orienta l'attività dei propri uffici e servizi ad una programmata attuazione del piano e verifica la conformità al piano per ogni proposta di trasformazione formulata da operatori pubblici e privati.

La progettazione di massima ed esecutiva delle opere pubbliche di interesse statale, da realizzare dagli enti istituzionalmente competenti, per quanto concerne localizzazioni o tracciati, se difforme dalle prescrizioni del presente Prg, deve seguire la procedura di cui al 3° e 4° comma dell'Art. 81 del DPR 24/9/77 n. 616 con eventuale motivato diniego d'intesa. Solo in caso di dimostrata immodificabilità e indifferibilità dell'opera, il Comune provvede alla variante di adeguamento.

Il piano prevede interventi di trasformazione a tempi medi e lunghi. Per gli interventi a tempi medi l'orizzonte temporale operativo è fissato, di massima, in 15 anni, oltre i quali il Prg verrà periodicamente revisionato.

Nessun limite temporale è da prevedere per gli interventi a tempi lunghi.

Art. 2 - Elementi costitutivi del piano

Il Prg consta dei seguenti elementi:

- 1 - Relazione generale
- 2 - Norme di attuazione
- 3 - Tavole:
 - n. 1 - Destinazioni d'uso ante piano, scala 1:2.000
 - n. 2 - Piano generale del telaio infrastrutturale, scala 1:10.000
 - n. 3 - Piano generale dell'aggregato urbano, scala 1.2.000
 - n. 4 - Piano generale del litorale pisano, scala 1.2.000
 - n. 5 - Piano del centro storico (parti), scala 1:1.000.

Art. 3 - Obiettivi generali del riassetto insediativo

Ai fini di una coerente riorganizzazione complessiva della struttura insediativa pisana, esistente ed in fieri, il

piano persegue i seguenti obiettivi, generali e di settore:

1. la riqualificazione funzionale dell'insediamento urbano nel suo complesso, da conseguire a mezzo di una equilibrata distribuzione spaziale dei principali poli attrattivi, pubblici, privati e universitari, suscettibili di rilocalizzazione, oltreché delle quote aggiuntive di residenze, di servizi, di attività terziarie e di impianti produttivi, occorrenti per l'arco di validità operativa del piano, concentrate in precise «aree di intervento»;
2. un attento e selettivo riordino e recupero della struttura insediativa esistente, indirizzato non solo ad una rigorosa tutela e valorizzazione delle preesistenze storico-artistiche ed ambientali, ma anche ad una energica azione di trasformazioni migliorative, soprattutto nelle aree interne agli isolati, da attuare mediante piani di recupero, atti ad eliminare intrusioni edilizie ed a migliorare aree di recente, ma non qualificata, edificazione;
3. la riqualificazione ambientale complessiva, da attuare su tutto il territorio a mezzo di una serie di interventi pubblici, anche minuti, volti al miglioramento, della scena urbana visibile e delle sue infrastrutture viarie;
4. il riordino funzionale degli impianti produttivi e di grande distribuzione da attuare a mezzo di:
 - a) il riordino urbanistico e l'ampliamento dell'insediamento produttivo di Ospedaletto;
 - b) il trasferimento in aree attrezzate di impianti produttivi, artigianali o industriali, a localizzazione impropria;
 - c) l'istituzione di nuove aree attrezzate per impianti produttivi e soprattutto per laboratori ad alta specializzazione;
 - d) attività promozionali, di servizio e di commercializzazione, a supporto delle imprese;
- 5) Il riordino del sistema infrastrutturale complessivo, comprendente:
 - a) la riorganizzazione sistematica del telaio infrastrutturale viario principale che inquadra l'insediamento pisano;
 - b) la riorganizzazione dei tracciati ferroviari, con l'introduzione di un nuovo tronco Pontedera-Pisa e di una nuova fermata ferroviaria adiacente e connessa all'aeroporto, fruibile per tutte le direzioni attestate su Pisa, con il conseguente riordino delle infrastrutture ferroviarie di servizio, oltreché delle aree, adiacenti suscettibili di ristrutturazione;
 - c) l'ampliamento e il riassetto degli impianti dell'aeroporto internazionale Galileo Galilei con nuova aerostazione passeggeri collegata alla nuova fermata ferroviaria;

- d) la riorganizzazione della rete viaria urbana, anche minuta, con le necessarie dotazioni di parcheggi e di autorimesse pubbliche e private;
 - e) il potenziamento dei collegamenti viari e di trasporto tra Pisa e il litorale e tra Pisa e Pontedera mediante una metropolitana leggera;
 - f) un sistema aggiornato di mobilità e di trasporto con mezzi pubblici moderni e percorsi adeguati all'interno dell'abitato pisano;
6. la valorizzazione della fascia costiera, con operazioni di ammodernamento dell'abitato di Marina, di cauto completamento di Tirrenia e di riuso del Calabrone, il tutto in stretta connessione con le iniziative regionali per la valorizzazione del parco retrostante e con il riordino del litorale, della fascia golenale e della bocca d'Arno.

Il tutto da conseguire a mezzo di programmata, graduale e coerente attuazione.

Art. 4 - Grandi operazioni a lunga scadenza

Le grandi operazioni «strutturali», atte a conseguire gli obiettivi generali, da realizzare compiutamente anche in tempi lunghi sono indicate fin d'ora anche sommariamente dal piano, allo scopo di finalizzare e coordinare a questi traguardi le operazioni intermedie sulle aree interessate e su quelle adiacenti.

Esse riguardano:

1. il completo trasferimento del complesso ospedaliero di Santa Chiara nella nuova sede da realizzare a Cisanello, con relativa viabilità e parcheggi sulla base di un piano esecutivo d'insieme preliminare ad ogni intervento operativo;
2. la liberazione totale dell'area occupata dal Santa Chiara, con la demolizione degli edifici privi di valore storico-artistico, e l'utilizzazione dell'area per l'impianto di una moderna ed efficiente struttura universitaria e di ricerca, a tessitura orizzontale, integrata con il tessuto urbano, che raggruppi in modo organico facoltà, dipartimenti, aule, istituti, laboratori e spazi per lo studio e la ricerca, e sia al contempo vivificata da attività complementari, anche private.
La nuova struttura, unitamente alla Sapienza, alla sede del Rettorato ed a pochi altri poli didattici decentrati, fra cui l'ex Marzotto, oltreché alla Normale, dovrebbe realizzare uno dei più avanzati «comprensori universitari» del paese;
3. la ristrutturazione della stazione ferroviaria centrale con il relativo parco ferroviario e delle aree adiacenti ad essa, là dove liberabili, per realizzare una moderna stazione con capienti parcheggi ed attrezzature compatibili, accessibile sia da nord che da sud con passaggi veicolari e pedonali che garantiscano la permeabilità sia delle città storica che da S. Giusto;
4. la costruzione in località tra S. Ermete e Ospedaletto della nuova fermata ferroviaria collegata con la nuova aerostazione in progetto;
5. l'attuazione del «progetto mura», comprensivo delle operazioni di restauro e di valorizzazione ambientale della cinta muraria, degli interventi di riordino sulle

- aree adiacenti, di restauro e riuso degli arsenali, repubblicano e medico, con interventi a fini museali, oltreché di riordino della relativa accessibilità;
- 6. il riordino in sedi idonee delle strutture inadeguate dell'Amministrazione pubblica per una organica ed efficiente ristrutturazione dei servizi cittadini, con oculato riuso delle sedi dismesse;
- 7. il riordino in nuove sedi idonee, collocate nell'area pisana e oltre, degli insediamenti delle Forze Armate, con il relativo sistematico riuso delle aree attuali;
- 8. il riordino complessivo delle attività sportive, con la previsione, in futuro, di un nuovo capiente Stadio di facile accesso, di quelle ippiche a Barbaricina e di quelle nautiche e di canottaggio lungo il canale dei Navicelli restituita a piena funzionalità;
- 9. a tempi lunghi è da prevedere anche il riuso delle aree industriali di Porta a Mare per cessazione di attività produttiva o trasferimento. L'area perimetrata nelle tavole di Prg è da sottoporre a piano particolareggiato di ristrutturazione urbanistica, finalizzato alla realizzazione di una nuova darsena collegata al Canale dei Navicelli, con adiacenti attività cantieristiche e di magazzinaggio, oltreché di attrezzature per attività terziarie ed adeguata viabilità interna.

Per avere successo queste grandi operazioni strategiche dovranno essere progettate in concorso tra gli enti istituzionali preposti e l'Amministrazione Comunale, programmate da questa e attuate in modo coordinato, convergendo a tal fine tutte le risorse e le numerose operazioni intermedie.

Art. 5 - Articolazione del Prg in aree di intervento: classificazione, obiettivi e parametri e modi d'intervento

Il territorio soggetto dal piano a trasformazioni dello stato dei luoghi si articola in *aree di intervento*, così differenziate per complessità crescente:

- a) aree di *completamento*
- b) aree a *destinazione prescritta mono o poli-funzionale*;
- c) aree con edifici a *volumetria definita*;
- d) aree di *intervento multiplo coordinato*;
- e) aree di *recupero* relative a tessuti storici;
- f) aree di *rinnovo urbano* che possono al loro interno comprendere aree di cui alle classi precedenti;
- g) grandi operazioni a tempi lunghi di cui al precedente art. 4.

La definizione dei vari tipi di aree di intervento sono contenute nell'Appendice n. 2.

Gli obiettivi specifici ed i parametri relativi alle aree di intervento, raggruppate per settori urbani sono oggetto dell'Appendice n. 2.

Obiettivi e parametri hanno valore cogente.

I progetti di trasformazione per le aree sub a), b), c) sono soggetti di norma a concessione singola convenzionata, o a piani di lottizzazione convenzionata.

Gli interventi nelle aree sub d), f) e g) sono soggetti a preliminare piano esecutivo.

Sia i piani esecutivi che le operazioni d'intervento a concessione singola devono essere preliminarmente ve-

rificati per la conformità agli obiettivi generali (art. 3 e 4) oltreché a quelli specifici ed ai parametri indicati nelle tabelle di cui all'Appendice 2. Le porzioni di territorio che non entrano nelle aree di intervento, di cui al primo comma, sono soggette a sola manutenzione, ordinaria e straordinaria dell'edificato esistente, con possibilità di sostituzione integrale nei volumi preesistenti.

Art. 6 - Gli strumenti normativi del piano: trasformazioni strutturali

Per ogni porzione di territorio soggetta a trasformazione dello stato dei luoghi, il Prg esplicita, in modo diretto (sulle tavole) o indiretto (in tabella), o a mezzo dei piani esecutivi, le tre seguenti prescrizioni:

- a - le destinazioni d'uso ammesse o prescritte e i relativi parametri;
- b - i tipi di intervento prescritti o consentiti;
- c - i modi con cui l'intervento è attuato.

Il combinato disposto, per ogni area di intervento, delle tre suddette prescrizioni costituisce la strumentazione operativa di base del piano.

Costituiscono trasformazione «strutturale» sia le opere pubbliche, che gli interventi pubblici e privati atti ad incidere in modo sostanziale sulla struttura urbanistica economica, sociale ed ambientale dell'insediamento.

Capitolo II - Le prescrizioni di piano. Destinazioni d'uso, tipi e modi di intervento

Art. 7 - Destinazioni d'uso

Per ogni immobile, area o edificio, dell'edificato esistente, oltreché per le aree di espansione o di trasformazione, il Prg specifica, in modo diretto o indiretto, o in sede di piano esecutivo, le destinazioni d'uso ammesse e quelle prescritte.

Per quanto riguarda gli immobili relativi all'edificato esistente può esservi conferma o modifica della destinazione d'uso preesistente alla approvazione del piano, specificata nella tavola delle destinazioni d'uso antepiano. In caso di modifica questa diventa tassativamente prescritta solo quando l'operazione sia inserita in Ppa; fino a quel momento l'immobile è soggetto a sola manutenzione ordinaria.

La classificazione delle destinazioni d'uso, con le relative definizioni e compatibilità, forma oggetto dell'Appendice n. 1 che fa parte integrante delle presenti norme e costituisce la chiave di lettura delle Tavole di piano, sia dello stato di fatto che di progetto.

Nessuna deroga è ammessa in sede gestionale alle destinazioni d'uso di Prg e alle relative compatibilità. Ogni eventuale modifica costituisce variante di piano e deve essere adeguatamente motivata, ciò anche per

quanto riguarda le opere pubbliche di interesse statale, che siano eventualmente proposte in difformità al presente Prg.

Art. 8 - Tipi di intervento

Il Prg di Pisa agisce per mezzo dei seguenti tipi di intervento:

1. *conservazione assoluta*, relativa agli edifici monumentali ed ai manufatti di elevato valore turistico o di significativa testimonianza storica (edifici neri in cartografia). Le operazioni dirette alla conservazione architettonica, al consolidamento statico ed alla valorizzazione degli edifici monumentali e delle aree circostanti formano oggetto di specifici piani di intervento, progettati d'intesa con la Soprintendenza ai Monumenti; la loro realizzazione entra a far parte del Ppa;

2. *restauro conservativo* di edifici a carattere storico-ambientale di pregio, bisognosi di intervento ai fini del loro consolidamento statico e del ripristino architettonico, da realizzare scientificamente nel totale rispetto degli elementi autentici, esterni ed interni, con la eliminazione di superfetazioni e di aggiunte incompatibili con la struttura originaria e conseguente ricucitura neutra.

Gli interventi di restauro conservativo su edifici, pubblici e privati, possono essere promossi dagli operatori interessati con richiesta di inserimento nel Ppa, o resi obbligatori con ordinanza del Sindaco ed inseriti d'ufficio in Ppa ai fini del decoro urbano. Ad attuazione intervenuta gli edifici restaurati sono vincolati a stato e destinazione di fatto.

Interventi di restauro conservativo d'iniziativa pubblica sono inoltre previsti per gli spazi pubblici (vie e piazze) di interesse storico-artistico ambientale e sono inseriti in Ppa; essi riguardano l'assetto generale delle aree, la pavimentazione stradale, l'illuminazione pubblica e l'arredo stradale;

3. *risanamento con o senza restauro* da attuare in edifici particolarmente degradati, ubicati all'esterno dell'area storica, ma dotati di peculiarità e di caratteristiche ambientali degne di conservazione e di valorizzazione. L'intervento di risanamento opera in tali casi in profondità nella distribuzione interna dei fabbricati, ai fini del loro recupero per una migliore vivibilità, mentre gli interventi di restauro sono diretti al mantenimento dei caratteri ambientali originari e ciò soprattutto negli affacci su suolo pubblico.

Anche per questa classe il Prg enuclea le aree interessate e ne fissa gli obiettivi, rimettendo ai piani esecutivi, da inserire in Ppa, ogni specificazione dei dettagli tecnici ed operativi;

4. *operazioni multiple di miglioramento ambientale* in tessuti edilizi di valore storico-ambientale, con o senza eliminazione di parti di edificato impropri, o indirizzate a riordinare a riadattare facciate su vie e corti, a sistemare spazi esterni ed interni con alberature, con adatte pavimentazioni e con opportuna illuminazione, ecc.

Il Prg indica la perimetrazione delle aree per le quali si pone l'esigenza di provvedere ad operazioni multiple di miglioramento ambientale e ne fissa, in appendice, le caratteristiche, rinviando le specificazioni di dettaglio ai piani esecutivi. In esse si applica l'art. 23 della legge urbanistica n. 1150/42;

5. *ristrutturazione* - Il Prg delimita le aree soggette a ristrutturazione, specificando se si tratta di ristrutturazione contemporaneamente urbanistica ed edilizia o di sola ristrutturazione edilizia, e ne fissa le caratteristiche a mezzo di opportuni parametri. In particolare:

a) la *ristrutturazione urbanistico-edilizia* comprende complessi degradati, sia nell'impianto viario e degli spazi pubblici, sia in singoli fabbricati che possono essere demoliti e ricostruiti o non.

L'area perimetrata dal Prg, o in sede di formazione del Ppa, è soggetta ad obbligatoria formazione di piano esecutivo unitario di riordino e di recupero, promosso da iniziativa sia pubblica che privata, o mista, in attuazione delle prescrizioni parametriche di cui all'Appendice n. 1.

Il piano esecutivo, da redigere in pianta e alzati alla scala 1:200, aut 1:500, deve contenere tutte le specificazioni degli interventi, anche infrastrutturali sulle aree pubbliche, atti al riordino urbanistico ed edilizio dell'area ed esser corredato da opportune stime di costo, oltreché individuare le aree su cui applicare l'art. 23 della legge 1150/42.

Il piano esecutivo può essere attuato per singoli comparti anche in fasi successive;

b) gli interventi di *ristrutturazione unicamente edilizia* riguardano i singoli edifici per i quali, restando invariata la struttura delle aree pubbliche, è ammesso il totale rifacimento, previa demolizione totale o parziale dell'immobile, con ricostruzione totale o parziale secondo i parametri fissati dal piano in apposite tabelle (v. Appendice n. 1 delle presenti N.d.A.).

Il Ppa specifica per essi se l'intervento è soggetto a concessione singola o se è subordinato a preliminare piano di recupero; in tal caso il Ppa individua il perimetro delle aree al contorno e deve essere redatto secondo le indicazioni di cui al precedente capoverso;

c) un sottotipo di ristrutturazione edilizia «leggera» riguarda interventi di *ristrutturazione interna in edifici degradati e privi di valore storico-ambientale* con eventuali modifiche esterne.

In tal caso la ristrutturazione leggera assume caratteri assai prossimi alla manutenzione straordinaria ed è, a seconda dei casi ed a discrezione della C.A., soggetta a concessione singola o ad autorizzazione e può anche non essere inserita nel Ppa, sempreché non comporti carichi urbanistici aggiuntivi nei servizi, nelle infrastrutture e nei parcheggi pubblici;

6. *demolizione senza ricostruzione*. L'area di risulta di una demolizione può rimanere di proprietà privata o

essere acquisita a demanio pubblico. Il piano indica la destinazione d'uso a demolizione avvenuta;

7. *nuova edificazione*. I comparti di aree destinate a nuova edificazione unitaria sono perimetrati dal Prg che fissa per essi, con appositi parametri e notazioni in cartiglio e/o in tabella, le caratteristiche dell'edificazione e fissa la quota degli interventi pubblici.

Per ognuno di questi comparti deve essere preventivamente predisposto, su iniziativa pubblica, privata o mista, un adeguato piano particolareggiato convenzionato, o equivalente, la cui attuazione, anche per parti, sarà inserita nei programmi pluriennali di attuazione;

8. *interventi infrastrutturali*. La realizzazione per la viabilità e i trasporti su gomma di nuovi tronchi stradali o la sistemazione di tronchi esistenti sul territorio pisano, a qualunque livello istituzionale appartengano, nonché gli interventi sul sistema di comunicazione ferroviaria, costituiscono interventi di pianificazione di interesse generale.

Essi devono pertanto essere preceduti da un'adeguata progettazione tecnica particolareggiata, che evidenzi non solo i caratteri tecnici dell'opera, ma anche le sue connessioni con il territorio circostante.

In particolare, la progettazione degli interventi viari in tessuto edificato ed in quello edificando deve fornire la documentazione tecnica, a scala adeguata, delle sistemazioni relative alla sosta ed ai parcheggi, in sede privata o pubblica, degli automezzi che sono in dotazione o in uso da parte dei residenti, oltreché quelli degli addetti a uffici pubblici e privati e alle aziende commerciali e produttive dell'area, cui l'intervento si riferisce. La valutazione avviene secondo i parametri di cui al successivo art. 27.

Art. 9 - Modi di intervento

All'attuazione del Prg si provvede sia in modo diretto, a mezzo del rilascio di concessioni semplici o convenzionate, oltreché di autorizzazioni, sia in modo mediato, là dove la concessione è subordinata alla preventiva formazione di un piano esecutivo.

L'ampia gamma di piani esecutivi comprende:

a) *piani particolareggiati (P.P. o P.I.P.)* formati ai sensi delle leggi regionali in materia, relativi ad aree, individuate in sede di Prg, o successivamente deliberate in C.C.;

b) *piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP)* redatti ai sensi della legge 18 aprile 1962 n. 167 e successive modifiche e integrazioni, se reiterati;

c) *piani di recupero (PdR)* formati ai sensi della L. 457/78 ed alle leggi regionali in materia, relativi ad aree già edificate, in tutto o in parte, in cui il Prg indichi operazioni di restauro conservativo, di risanamento con restauro, di miglioramento ambientale e viario, nonché di ristrutturazione urbanistico-edilizia, che comportino una molteplicità di interventi pubblici e privati;

- d) *piani d'insieme di rinnovo urbano*, atti ad introdurre miglioramenti sostanziali in tessuti urbani privi di valore storico-artistico-ambientale ma bisognosi di riordino e di rimodellamento.
- e) *piani per aree di intervento multiplo coordinato* alla scala non inferiore ad 1:500, completi di piante, prospetti e sezioni, oltreché di dettagli esecutivi, di relazione e di computi;
- f) *piani di opere pubbliche* (Pop), di formazione esclusivamente pubblica, atti a rappresentare i progetti di intervento pubblico (verde, viabilità, edifici, etc.) da realizzare in modo coordinato nell'ambito dei Ppa con progettazione esecutiva.

I piani esecutivi di cui alle lettere a, b, c, e, specificano in dettaglio alla scala non inferiore a 1:500 le forme dei lotti edificabili o, ove occorra, la riplasmatura del taglio dei lotti già edificati in tutto o in parte e le loro destinazioni d'uso; fissano tutti i parametri per la edificazione; precisano le caratteristiche tecniche della viabilità interna, dei posteggi, delle autorimesse e delle recinzioni, oltreché la distribuzione e le essenze delle alberature, esistenti e da piantare, ed evidenziano il tracciato delle reti infrastrutturali sotterranee con i loro allacciamenti. Delimitano le porzioni di territorio da assoggettare ad obbligatoria formazione di comparto, ai sensi dell'art. 23 della legge 1150/42. Definiscono infine nella relazione descrittiva l'importo ed il riparto degli oneri concessori e le specifiche prescrizioni da inserire nelle convenzioni all'atto del rilascio delle concessioni, nonché il bilancio economico complessivo di costi e ricavi per l'Amministrazione pubblica.

La concessione singola diventa obbligatoriamente convenzionata, anche al di fuori di un piano esecutivo, nei casi in cui siano previste operazioni pubbliche onerose sull'area di intervento, o che richiedano specifiche prescrizioni tecniche ed oneri economici a carico dei concessionari, oltreché la fissazione dei tempi di attuazione.

Di norma, la compresenza in una stessa area di intervento, di operazioni multiple comporta la formazione di un piano preliminare esecutivo. La scelta dei modi d'intervento, se non specificati dal piano, o dai contenuti dell'operazione, spetta alla Giunta Municipale in sede di formazione del programma pluriennale di attuazione in cui tali operazioni siano comprese.

In taluni casi di prioritaria attuazione il Prg specifica nelle tavole di piano le linee essenziali della distribuzione spaziale delle varie destinazioni d'uso, come guida alla progettazione del piano esecutivo.

In determinati casi il Prg, all'interno o all'esterno dei perimetri dei piani esecutivi, prescrive *edifici a volumetria definita*, quando questi assumono una particolare rilevanza ambientale. Per essi la progettazione deve rispettare i limiti planimetrici ed altimetrici, indicati in cartografia, con una tolleranza massima del 10% rispetto alle dimensioni definite in planimetria o in apposito cartiglio, e può avvenire anche direttamente a mezzo di concessione convenzionata quando tutti gli elementi di supporto all'edificio (accessi, autorimesse, piazze pedonali etc.) siano stati precisati in sede di progetto edilizio

e non richiedano interventi pubblici o di altri proprietari.

Art. 10 - Oneri di urbanizzazione

Il computo degli oneri di urbanizzazione da versare al Comune all'atto del rilascio della concessione va effettuato per ogni trasformazione dell'uso del suolo ai sensi degli artt. 1, 3, 5 della legge 10/77 e delle leggi regionali in materia, con le sole esclusioni di cui all'art. 9 della L. 10. Criterio generale per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione deve essere il pareggio fra i costi e i ricavi nell'ambito delle aree di intervento con la sola esclusione delle trasformazioni di cui all'art. 9 citato.

Nei comparti di intervento coordinato, comprensivi di operazioni multiple, il costo di urbanizzazione da attribuire, pro quota di superficie di calpestio in progetto, alle proprietà ricadenti nel comparto va calcolato in base al costo complessivo delle opere di urbanizzazione da realizzare da parte del comune per l'assetto generale dell'intera area d'intervento, ivi comprese le sistemazioni esterne. Detti costi possono essere scomputati in tutto o in parte se nella convenzione relativa alle concessioni le opere suddette sono a carico del titolare della concessione.

Il conguaglio tra i costi e ricavi alle varie aree di intervento avviene in sede di Ppa con eventuali alleggerimenti o maggiorazioni per le proprietà interessate, secondo modalità da definire in apposita regolamentazione, da emanare entro 6 mesi dall'adozione del Prg.

Al versamento degli oneri di urbanizzazione devono concorrere anche gli edifici per Amministrazioni pubbliche o per Enti, che non rientrino nella categoria degli impianti, attrezzature ed opere pubbliche, di cui al comma f) dell'art. 9 della legge 10/77.

I costi degli interventi relativi alle sistemazioni esterne di miglioramento ambientale vanno computati fra gli oneri di urbanizzazione primaria ed attribuiti pro quota alle proprietà interessate. Per gli edifici non soggetti a trasformazione che beneficiano di miglioramento ambientale, i relativi oneri vanno attribuiti sotto forma analoga a quella dei preesistenti contributi di miglioria e iscritti a ruolo su ordinanza del Sindaco.

Capitolo III - La gestione del piano

Art. 11 - Programmazione attuativa

La gestione del piano avviene esclusivamente a mezzo di una sistematica programmazione attuativa, cui spetta di distribuire nel tempo e nello spazio gli interventi previsti dal Prg.

I programmi pluriennali di attuazione (Ppa), di norma triennali, con assestamenti annuali, comprendono tutte le operazioni pubbliche e private a carattere strutturale ed infrastrutturale, conformi al Prg, che la Pubblica Amministrazione (P.A.) intende siano realizzate nell'arco temporale di validità del Ppa e per le quali sia stato acquisito il preventivo impegno alla loro esecuzione, nei tempi e modi proposti, da parte degli operatori interessati. Il programma pluriennale costituisce l'atto fondamentale, decisionale e di verifica, dell'attuazione del piano.

Art. 12 - Contenuti ed operatività del Ppa

Il programma pluriennale di attuazione è formato dai seguenti insopprimibili elementi:

1. il consuntivo del programma precedente, comprendente:
 - a) le operazioni realizzate, quelle in corso di realizzazione e quelle non realizzate, queste ultime distinte in: operazioni da stralciare ed operazioni di cui viene reiterato l'inserimento in Ppa, e
 - b) il rendiconto economico complessivo, di cui al successivo art. 13;
2. l'elenco e la localizzazione cartografica delle operazioni che si intende siano realizzate nell'arco temporale di validità del programma, distinte in:
 - a) operazioni «strutturali» di Prg, atte cioè ad incidere in modo significativo nella struttura urbana, con i relativi tempi fissati per la loro attuazione; e la distinzione per quanto riguarda l'edilizia residenziale in interventi pubblici ed interventi privati, con il rispetto dei rapporti di legge fra le due componenti;
 - b) operazioni «infrastrutturali» di Prg relative a significativi interventi nelle reti infrastrutturali di servizio alla struttura urbana con i relativi tempi di attuazione;
3. l'indicazione descrittiva, per i vari settori urbani, degli interventi «marginali» ammessi, relativi ad operazioni di minor rilevanza rispetto al processo di sviluppo e soggetti a concessione singola, sempreché essi non richiedano interventi pubblici di supporto, e in ogni caso siano coerenti con le operazioni strutturali ed infrastrutturali previste dal Prg e inserite in Ppa;
4. l'indicazione delle aree soggette a piani esecutivi già formati e a quelli da formare, con evidenziate le aree su cui realizzare in tutto o in parte gli interventi durante l'arco di validità del programma, oltretutto quelle soggette a piani esecutivi da formare allo scopo di costituire una riserva progettuale per il successivo Ppa;
5. la rappresentazione cartografica delle operazioni di cui ai punti 2a, 2b, 4 da eseguire sulle carte di base del Prg, aggiornate con l'indicazione delle trasformazioni intervenute per effetto del Ppa precedente;
6. la stima analitica, in termini di costi-risorse, di cui al successivo art. 13, relativa alle operazioni strutturali e infrastrutturali programmate;

7. una relazione complessiva di sintesi comprensiva del bilancio economico delle operazioni programmate e dei presumibili effetti delle operazioni programmate sull'andamento occupazionale pisano.

Con l'approvazione consiliare del Ppa le operazioni in esso contenute e non subordinate ad un piano esecutivo ancora da formare possono essere immediatamente assentite.

La P.A. può, a sua discrezione, articolare le operazioni previste in tranches annuali, suscettibili, ove occorra, di assestamenti temporali interni, su deliberazioni della Giunta municipale.

In ogni caso, il Ppa non può modificare le previsioni di Prg, ma solo distribuirle nel tempo e nello spazio.

Il Ppa, ove occorra, può essere modificato con motivata deliberazione consiliare, sempreché non alteri le previsioni di Prg, salvo preventiva variante specifica di piano approvata dalla Regione.

Art. 13 - Il rendiconto economico preventivo e consuntivo della programmazione attuativa

Basato sul confronto fra la stima dei costi previsti per la realizzazione da parte della P.A. delle operazioni strutturali ed infrastrutture inserite in Ppa e quelle delle risorse pubbliche e private che concorrono a tale realizzazione, il rendiconto economico preventivo deve garantire, in sede di approvazione di un Ppa, la sua fattibilità.

A conclusione di un ciclo di Ppa, il bilancio consuntivo, basato sulla contabilizzazione dei costi effettivamente sostenuti dalla P.A., per la realizzazione delle opere attuate a suo carico, e delle risorse effettivamente percepite dalle varie fonti, non solo consente la verifica contabile delle stime preventive, ma fornisce anche le indicazioni per il successivo ciclo di programma.

Sono a tal fine necessarie stime analitiche, sia dei costi per l'acquisizione di aree o per la realizzazione di opere a carico dell'A.C., sia delle risorse a vario titolo percepite o da percepire, comprensive queste ultime:

- a) degli oneri di urbanizzazione e delle quote dei costi di costruzione a carico di concessionari;
- b) delle risorse attinte da varie leggi statali e regionali ed assegnate al Comune per operazioni previste dal Ppa, nonché
- c) da apporti finanziari esterni pubblici e privati; per esempio da istituti di credito o da società finanziarie pubbliche, create ad hoc per la realizzazione di particolari interventi, (quali il risanamento conservativo di tessuti edilizi degradati, l'intervento in aree di ristrutturazione di particolare rilevanza o di intervento coordinato, l'utilizzazione dei fondi FIO, ecc.).

Il rendiconto economico preventivo del Ppa e quello consuntivo del precedente Ppa entrano a far parte, come capitolo a sé, dei contemporanei bilanci comunali. Sulla base di questi rendiconti economici il Comune, in sede di approvazione di bilancio, può variare ragionevolmente la tabella relativa agli importi per le opere

di urbanizzazione ed ai costi di costruzione ancora da percepire e ciò nei limiti delle leggi statali e di quelle regionali in materia, o promuovere fondatamente il loro aggiornamento ai fini di riportare in pareggio il bilancio dei Ppa.

Con l'eventuale assestamento annuale del Ppa possono essere soppresse o inserite operazioni e variate fondatamente le previsioni sia dei costi a carico della P.A., sia delle risorse, anche a seguito di una deliberata variazione degli oneri di urbanizzazione e delle aliquote dei costi di costruzione.

Eventuali utili di gestione di un ciclo di Ppa entrano a far parte delle risorse per il ciclo successivo e non possono essere stornati per altri fini.

Capitolo IV - Norme relative alle operazioni in tessuto edilizio a carattere storico-artistico e ambientale

Art. 14 - Delimitazione dei tessuti storici e dei campi di intervento

Le tavole di Prg contengono la rappresentazione planimetrica schematica degli edifici pubblici e dei manufatti a carattere monumentale o di pregio storico-artistico e ambientale già restaurati, da considerare immodificabili e soggetti a sola manutenzione e di quelli ancora da restaurare.

Sono inoltre individuati nella planimetria di piano i tessuti edilizi attigui ai monumenti ed ai manufatti, interni ed esterni alle mura, dotati di carattere storico-artistico e ambientale, soggetti, a seconda dei casi, a restauro conservativo, a risanamento e restauro o a ristrutturazione leggera interna, e le demolizioni o trasformazioni degli edifici incompatibili.

Nell'appendice n. 1 sono pure indicati, per ogni campo d'intervento, i valori massimi e minimi delle attività terziarie compatibili con la residenza.

I caratteri tecnici dei vari tipi di intervento ammessi formano oggetto di un apposito «Regolamento per il restauro» da redigere ed approvare entro 180 giorni dall'adozione del Prg.

Il raggruppamento in un unico piano di recupero di più edifici soggetti ad operazioni multiple d'intervento è da agevolare in sede gestionale e da prescrivere con deliberazione di Giunta con il relativo inserimento in Ppa. Ciò al fine di coordinare, a mezzo di interventi unitari, anche la sistemazione degli spazi privati interni agli isolati da rendere di uso collettivo, sotto forma di piazze interne attrezzate, e di quelli pubblici attigui ai fabbricati, mediante le operazioni migliorative prescritte dal piano e sintetizzate in appositi cartigli e nell'appendice n. 2.

TITOLO II - NORME PARTICOLARI

Capitolo V - Norme relative all'edificando

Art. 15 - Limiti e parametri relativi all'edificazione di residenze su aree libere o liberabili e nelle aree per interventi multipli coordinati

Per le aree destinate all'edificazione di residenze e di altre destinazioni d'uso ad esse relative, previa formazione di piano esecutivo, il Prg prescrive direttamente o indirettamente i seguenti limiti e parametri:

1. il perimetro dell'area «a» di intervento e la misura della sua *superficie* espressa in ha, alla quale far riferimento per le varie percentuali interne di cui ai punti successivi ($a = 100$);
2. la percentuale della «utilizzazione superficiale massima complessiva computata a terra», relativa a tutti gli edifici contenuti nell'area;
3. la percentuale massima di «utilizzazione superficiale computata a terra degli edifici residenziali»;
4. la percentuale massima di «utilizzazione superficiale netta (somma di tutte le superfici utili abitabili nei vari piani) degli edifici residenziali», riferita sempre all'area «a»;
5. la tipologia degli edifici residenziali, se prescritta;
6. l'altezza massima degli edifici;
7. la percentuale minima di «utilizzazione superficiale complessiva a terra» per i servizi primari relativi all'area e di quelli secondari interni all'area, se previsti;
8. le percentuali massime di superficie a terra e di quella utile complessiva per attività commerciali, artigianali, professionali o di altro terziario, se previste, sia in appositi edifici, sia inserite negli edifici residenziali;
9. la percentuale minima delle aree a parcheggio e di quelle destinate a piazze pedonali.

Eventuali altre indicazioni a carattere ambientale e quelle relative ai parcheggi possono essere suggerite o prescritte dal piano con apposita simbologia o con descrizione in sede di relazione.

Il numero massimo di abitanti previsto è indicato in tabella.

Art. 16 - Limiti e parametri relativi all'edificazione di impianti produttivi

Per le aree libere o liberabili, designate dal piano alla edificazione di impianti produttivi, industriali e/o artigianali nonché a laboratori ad alta specializzazione, di cui all'art. 18, previa formazione di specifico piano esecutivo, e per le aree di completamento a Ospedaletto, il

Prg indica direttamente o indirettamente i seguenti limiti e parametri;

1. il perimetro dell'area «a» d'intervento e la sua superficie in ha ($a = 100$);
2. la percentuale di «utilizzazione complessiva computata a terra» di tutti gli edifici contenuti nell'area;
3. la percentuale di «utilizzazione complessiva computata a terra» per i lotti edificabili ad uso di impianti produttivi, industriali, artigianali o laboratori;
4. l'indice di utilizzazione superficiale, minima e massima, dei singoli lotti, espressa in decimi;
5. l'eventuale altezza massima degli edifici produttivi;
6. la «percentuale minima di superficie computata a terra» per attrezzature collettive (aziendali e sociali) a servizio dell'area;
7. l'indicazione delle piantumazioni arboree interne o esterne all'area;
8. le indicazioni delle aree a parcheggio;
9. eventuali altre indicazioni.

Art. 17 - Comparti di aree produttive esistenti da riordinare e integrare

I comparti di aree produttive esistenti da riordinare e integrare sono delimitati in cartografia e soggetti a piano esecutivo di ricupero.

Spetta al piano esecutivo di individuare, a scala non inferiore ad 1:1.000 le operazioni di riordino e di integrazione dell'intero comparto, consistenti in:

- a. la revisione della lottizzazione preesistente, la fine di massimizzare l'utilizzazione delle aree ancora disponibili, introducendo le norme di edificazione ad hoc, tali da consentire la migliore, al limite anche totale, utilizzazione superficiale delle aree dei lotti;
- b. il riordino delle vie di circolazione interna al comparto, opportunamente gerarchizzate, comprensivo della individuazione delle aree di parcheggio interne al comparto, la sistemazione degli accessi e degli svincoli;
- c. l'inserimento di servizi collettivi ad uso delle aziende (sportelli bancari, centri di vendita, etc.) e degli addetti (mense interaziendali, sedi per servizi sociali, ecc.);
- d. il miglioramento ambientale e dell'immagine, con l'inserimento di alberature (filari alberati negli assi principali interni e cinturazione arborea sul perimetro del comparto) di aree verdi interne e di eventuale area sportiva, etc.;
- e. le eventuali operazioni di disinquinamento.

Alle spese per realizzare il riordino interno al comparto dovranno partecipare pro quota tutte le aziende del comparto stesso riunite in consorzio.

Si applica l'art. 23 della legge urbanistica n. 1150/42.

Art. 18 - Aree per micro-laboratori da alta specializzazione

Le aree per microlaboratori destinati a produzioni alta-

mente specializzate e/o sperimentali sono indicate dal piano con apposita simbologia e sono soggette a piano esecutivo.

Per microlaboratori si intendono locali a dimensioni modulari e limitate, a struttura standardizzata, di norma ad un piano o al massimo di due, organizzati a schiere parallele, affacciate su viabilità interna, destinati esclusivamente ad attività produttive e di ricerca.

Art. 19 - Impianti da trasferire

Il piano indica gli impianti produttivi inattivi e quelli obsoleti o nocivi da trasferire in aree produttive attrezzate e l'utilizzazione delle aree dismesse.

Le operazioni di trasferimento saranno regolate da convenzione, redatta sulla base di una convenzione-tipo predisposta dalla Giunta entro 6 mesi dall'approvazione del presente Prg.

Sono individuate dal piano anche le aree di riserva per il trasferimento a tempi lunghi di impianti produttivi novici o molesti, o comunque obsoleti.

Art. 20 - Aree per attrezzature e servizi collettivi e per impianti tecnologici

Il Prg individua sulle tavole di piano, con apposita simbologia, la localizzazione delle aree destinate ad attrezzature e servizi collettivi a carattere generale per il livello sovracomunale e comunale, oltreché gli impianti tecnologici, suddivisi in: servizi esistenti confermati o da ampliare o da trasferire e nuovi servizi integrativi (per il raggiungimento degli standard di legge relativi alle situazioni deficitarie antepiano) o aggiuntivi previsti dal piano.

I servizi collettivi esistenti a livello di quartiere sono individuati nelle tavole di piano con indicato se confermati allo stato attuale o da ampliare, mentre per quelli aggiuntivi sono indicate le relative aree e simbolicamente il tipo di servizio.

I servizi da trasferire sono indicati nelle tavole di piano con apposita simbologia e con l'indicazione della destinazione d'uso sostitutiva.

I servizi collettivi a livello di quartiere in aree di espansione soggette a piano esecutivo sono indicati solo simbolicamente e il loro dimensionamento e la loro localizzazione sono rinviati al piano esecutivo della relativa area d'intervento.

Per le attrezzature e per i servizi collettivi di nuovo impianto il piano indica, di norma, anche il rapporto di copertura e l'altezza massima dell'edificando.

Art. 21 - Nuovi centri direzionali e di quartiere

Il piano indica la collocazione nel tessuto urbano di due nuovi centri direzionali di rilevanza comunale e sovracomunale ed una serie di nuovi centri di quartiere. I due nuovi centri direzionali di rilevanza comunale e

sovracomunale di Cisanello e S. Ermete sono attrezzati per ricevere funzioni miste, direzionali e commerciali, oltreché nuove sedi amministrative di funzioni pubbliche. Organizzati attorno a piazze pedonali con edifici porticati a terra e adeguata dotazione di servizi e parcheggi sono soggetti a piano particolareggiato esteso ad un sufficiente intorno.

I nuovi centri di quartiere atti ad ospitare attrezzature e servizi di quartiere, oltreché attività commerciali, sono organizzati con edificazione attorno a piazze pedonali centrali, dotate di servizi e parcheggi, e sono soggetti a piani di recupero urbano.

Una elevata qualità ambientale ed architettonica d'insieme è da conseguire per tutti con adeguata progettazione ed esecuzione e prefissato uso dei materiali.

Il Prg indica direttamente o indirettamente i relativi parametri, adottando criteri analoghi a quelli dell'art. 15.

Art. 22 - Edifici a volumetria definita

Il piano indica nelle tavole alcuni edifici, a varia destinazione d'uso, caratterizzati da «volumetria definita». Essi sono rappresentati in proiezione planimetrica, con indicata l'altezza massima dell'edificio.

La progettazione di tali edifici deve riguardare il volume costruendo e tutti gli annessi, tra cui l'accessibilità, la eventuale piazza pedonale se indicata simbolicamente dal piano, oltreché autorimesse sotterranee adeguate, e sistemazioni esterne. Le dimensioni planivolumetriche potranno subire una variazione in più o in meno non superiore al 15%.

L'esecuzione avviene con concessione singola convenzionata se l'utilizzazione dell'area interessata dall'intervento non è subordinata ad altri interventi, pubblici o privati.

Capitolo VI - Norme relative al tessuto edificato esistente privo di carattere storico-artistico ed ambientale

Art. 23 - Norme per il rinnovo urbano in tessuti privi di valore storico-artistico e ambientale

Il Prg individua sul territorio pisano a sud dell'Arno e in bocca d'Arno «aree di rinnovo urbano» bisognose di riordino funzionale e ambientale dell'impianto urbanistico e di miglioramento o sostituzione del tessuto edilizio.

Dette aree di rinnovo sono assoggettate a preliminare «piano d'insieme» alla scala non inferiore ad 1:1.000 per il quale il Prg indica in allegato gli obiettivi delle principali operazioni migliorative sia della rete viaria,

che dell'edificato esistente. Esse comprendono anche l'eliminazione di superfetazioni o di bassi fabbricati interni, il riordino dei fronti su strada e su cortili interni, o anche sostanziali sostituzioni di edifici, previa demolizione dell'esistente, nonché la ripavimentazione delle corti, l'introduzione di piantumazioni arboree ecc.

In sede dello stesso piano verranno pure riordinate le autorimesse private esistenti o inserite le autorimesse e i posteggi carenti ad uso dei residenti nel rispetto degli standard di cui al successivo art. 27 ed individuate le aree per attività terziarie integrative ed il loro limite.

Le operazioni anzidette possono esser sviluppate in dettaglio, per singole porzioni di territorio compreso nel piano d'insieme, a mezzo di piani di recupero, o, se sufficientemente definite dal piano d'insieme a mezzo di concessioni convenzionate.

Art. 24 - Edificazione di completamento in isolati parzialmente edificati

Nelle aree edificate comprese in isolati contornati su ogni lato da vie pubbliche, per le quali il piano indica, con apposito contrassegno, un possibile completamento edilizio, non soggetto a preliminare piano esecutivo, l'edificazione sui lotti liberi avviene con volumetria e tipologia analoga a quella dei lotti adiacenti e comunque non superiore a quella media dell'intero isolato.

L'allineamento dei nuovi edifici su via e su retro, a terra e in gronda, si adegua con giudiziosa interpretazione, al filo di fabbricazione degli edifici adiacenti, allo scopo di realizzare un'armonica composizione.

Ove, per effetto di tale adeguamento, conseguisse ad un lotto un aumento di volume superiore a quello ricavato dall'applicazione delle norme che hanno regolato il dimensionamento dei lotti edificati anteriormente all'entrata in vigore del presente piano, il maggior volume richiesto è soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione in misura doppia di quella applicabile secondo le norme regolamentari vigenti e l'aliquota del costo di costruzione è da computare nella misura massima fissata dalle leggi regionali.

Nella concessione, obbligatoriamente convenzionata, sono indicate anche le prescrizioni specifiche relative alle sistemazioni esterne (alberature, recinzioni, etc.) ed alle autorimesse.

Art. 25 - Riordino edilizio delle aree di frangia

Per la sistemazione delle aree marginali di frangia, ad edificazione discontinua, periferiche rispetto al tessuto insediativo, provvede il Comune mediante specifici piani di recupero di iniziativa comunale, definiti in sede di Ppa (o di sua revisione annuale) là dove le operazioni di rimarginatura comportano interventi complessi di riordino urbanistico.

Il piano di recupero e di riordino definisce la viabilità interna all'area di frangia e delimita i lotti interclusi e quelli marginali, fissa le aree per i servizi aggiuntivi e

precisa i caratteri del bordo esterno dell'area di frangia (perimetrato dal Prg), che deve costituire una cintura continua dell'abitato con valenza paesaggistica. Un filare di alberi ad alto fusto esterno alla edificazione delimita con continuità il già edificato e l'edificando. Una pista ciclabile di separazione con la campagna o con altre destinazioni d'uso è ricavata all'esterno di detto filare.

Gli oneri di urbanizzazione complessivi vanno ripartiti equamente fra le proprietà dei lotti edificandi e la proprietà dei lotti beneficiati dal piano di riordino, sotto forma di contributo di miglioria.

Nelle frange urbane già lottizzate e parzialmente edificate, la nuova edificazione, pubblica o privata se non soggetta a piano esecutivo preliminare, deve avvenire nel rispetto delle seguenti norme:

- gli edifici in progetto, entro la linea-limite contrassegnata nella planimetria di piani devono determinare all'esterno dell'abitato un bordo continuo di sutura, anche se esso risulta formato da edifici tra loro isolati ed a diversa destinazione d'uso o anche solo da masse arboree o da orti;
- il bordo di sutura è delimitato da un filare di alberi ad alto fusto bordeggiato da una pista ciclabile di uso pubblico. Le essenze dei filari sono fissate in convenzione;
- l'onere della piantumazione e della realizzazione della pista ciclabile sono dall'apposita convenzione posti a carico dei proprietari dei lotti marginali di nuova edificazione.

Art. 26 - Inserimento di attività commerciali a Cisanello

Al fine di dotare il nuovo quartiere di Cisanello delle necessarie attività terziarie è consentito l'inserimento negli edifici costruiti secondo il Prg anteriore al presente un'aliquota di attività terziarie nella misura massima del 20% della superficie utile di ogni edificio.

Capitolo VII - Norme particolari per l'assetto viario dei parcheggi e delle autorimesse

Art. 27 - Autorimesse in aree pubbliche o private

Gli automezzi in proprietà, o in uso, degli enti e degli uffici pubblici, delle aziende e degli istituti, pubblici e privati, oltreché del personale in esso stabilmente impiegato, devono, nelle ore di lavoro, ed eventualmente anche notturne, essere ricoverati in autorimesse di dimensioni adeguate, predisposte nel rispetto delle norme antincendio e nel rispetto delle esigenze del traffico.

Per le autorimesse, esistenti alla data di approvazione

del Prg che non rispondono a questi requisiti, e per quelle mancanti, gli enti, gli uffici, le aziende e gli istituti, pubblici e privati, devono provvedere entro due anni dall'approvazione del piano con un progetto di adeguamento, utilizzando, possibilmente aree di loro proprietà o da essi acquisite ad hoc.

Qualora la sistemazione non risulti realizzabile in area di proprietà, l'ente, l'azienda o l'istituto dovrà concordare con il Comune, ai sensi del 4° comma dell'art. 9 della legge n. 122 del 24/3/89, un'accettabile collocazione dell'autorimessa in area esterna, il più possibile vicina all'utenza, da realizzare con intervento pubblico, ma con spese totalmente a carico degli enti, uffici, aziende o istituti interessati. Sarà, in ogni caso, vietata la sosta, su suolo pubblico destinato alla mobilità, per gli automezzi di cui al primo comma del presente articolo.

Per quanto riguarda il calcolo dimensionale per il personale addetto si dovrà rispettare il seguente standard minimo: n. 1 posto macchina ogni 4 addetti.

Analogamente, per gli automezzi dei residenti, da ricoverare tanto di giorno, quanto di notte, nella misura minima di 1 posto macchina per ogni alloggio, dovranno essere individuate dai proprietari degli immobili entro lo stesso periodo di due anni dall'approvazione del piano, le sedi per le relative autorimesse, da realizzare all'interno dell'area di proprietà, con sistemazioni rispettose dei regolamenti antiincendi e del traffico, oltreché del decoro urbano, ambientale e paesistico.

Qualora la sistemazione in area di proprietà risulti non realizzabile, o ritenuta non accettabile dal Comune, anche per motivi di decoro pubblico, i proprietari saranno invitati dal Comune a concordare, con apposita convenzione, la realizzazione dei rispettivi posti macchina in autorimesse collettive, anche multipiani, in sopra o sottosuolo, su aree pubbliche, site il più possibile in vicinanza dell'utenza.

Dette autorimesse saranno progettate e realizzate dal Comune con spese ed assegnazione pro quota, esse pure ai sensi del citato 4° comma dell'art. 9 della l. n. 122/89.

Tutti gli interventi, di cui ai commi precedenti, dovranno esser progettati ed attuati nell'arco temporale dei primi due Ppa triennali; i progetti ed i relativi conteggi spese-ricavi faranno parte integrante del relativo Ppa. In caso di inadempienza da parte degli enti o dei privati entro i termini stabiliti, il Comune, previa diffida, provvede direttamente all'operazione di realizzazione e di assegnazione di posti macchina in numero adeguato, con prelievo forzoso sugli inadempienti della quota-spese relativa, maggiorata delle spese di contenzioso, da imputare come tributo integrativo della raccolta dei rifiuti.

Oltre alla realizzazione delle autorimesse collettive per residenti, il Comune provvede ad una progressiva dotazione di autorimesse-parcheggio, pubbliche, ad uso dei turisti e dei visitatori in transito, nelle localizzazioni indicate in Prg, esse pure da inserire in Ppa. Il Prg indica inoltre l'ubicazione delle aree destinate a parcheggio-scambiatori nei luoghi di tangenza tra grande viabilità e

servizi collettivi di trasporto oltreché in adiacenza dei grandi servizi (Ospedale, Università, stazioni ferroviarie ed aeroportuale, porto turistico, etc.), da realizzare progressivamente in sede di Ppa, preferibilmente con il sistema dei parcheggi alberati.

Conseguentemente alle operazioni, di cui ai comuni precedenti, saranno progressivamente eliminati i parcheggi e le soste diurne e notturne su area stradale, non strettamente indispensabili alle esigenze del traffico quotidiano in determinate fasce orarie.

La sosta per carico e scarico merci ad uso dei negozi, laboratori e magazzini sarà pertanto limitata, con deliberazione di Giunta, a determinate località e specifiche fasce orarie.

Capitolo VIII - Norme particolari per il completamento di Cisanello

Art. 28 - Edificabilità residua in Cisanello

Nell'intero settore urbano di Cisanello il Prg opera con differenziate prescrizioni, a seconda che le aree ancora libere in quel settore siano investite da nuove e specifiche indicazioni di destinazione d'uso del Prg precedenti.

Nel primo caso il Prg indica in planimetria e nelle tabelle annesse obiettivi, funzioni, quantità e limiti fisici delle trasformazioni di piano. Sono pure indicate le aree soggette a preventiva formazione di piano esecutivo convenzionato da realizzare previa formazione di comparto.

Fanno parte delle aree di trasformazione tutto il sistema viario, con le modifiche di tracciato e di sedime indicate dal nuovo Prg e che prevalgono sulle indicazioni del Prg precedente, oltreché il sistema del verde pubblico (alberate, giardini e parcheggi alberati) e di quello privato, entrambi con valore prescrittivo.

Nel secondo caso, il Prg, là dove conferma le prescrizioni del Prg precedente, è da attuare secondo detta normativa, salvo le disposizioni del successivo art. 29. In ogni caso, in sede applicativa, si avrà cura di garantire uniformità altimetrica e di materiali per tutti gli interventi edilizi residenziali aggiuntivi, oltreché il rispetto delle prescrizioni relative al verde ed ai parcheggi privati.

Art. 29 - Inserimento in Cisanello di attività terziarie

In tutto il settore urbano di Cisanello, già edificato ed in quello edificando, soggetto a semplice normativa del Prg precedente, è auspicabile l'inserimento di attività terziarie (negozi, bar, ristoranti, uffici privati, depositi)

nella misura non superiore ad 1/3 della superficie utile dell'intero fabbricato.

Il cambio di destinazione d'uso per l'adeguamento a tale possibilità è esente da oneri di urbanizzazione e può avvenire dietro semplice richiesta di autorizzazione. Le insegne e le illuminazioni saranno regolamentate da apposite disposizioni del Consiglio Comunale.

Capitolo IX - Norme per il litorale e per le spiagge

Art. 30 - Norme per gli abitati di Marina, Tirrenia e Calambrone

1) Marina - L'abitato di Marina, per le sue caratteristiche di impianto, da considerare se non storico, almeno ambientalmente definito, è soggetto dal Prg ad operazioni di riordino e di recupero che rispondono ai seguenti criteri generali:

a) mantenimento della edificazione continua sui quattro lati dell'isolato, con altezza costante (non superiore a 3 piani) e con materiali e colori uniformi, da definire in Regolamento Edilizio;

b) ripulitura a fondo delle aree interne agli isolati, con demolizione degli edifici precari interni (baracche, garage, piccoli corpi di fabbrica, etc.) e loro sostituzione con giardini condominiali e con eventuali corpi di fabbrica interni a destinazione residenziale, purché frutto di accorto riordino edilizio illustrato da piano esecutivo dell'intero isolato;

c) dotazione obbligatoria di parcheggi interni interrati in misura adeguata alle esigenze della popolazione residente stabile e fluttuante;

d) esecuzione degli interventi di trasformazione di Prg (porto turistico ed aree connesse, nuove piazze, sistemazione della fronte a mare e dei bagni a scoglio, sistemazione della fronte verso ponente, ecc.) mediante piani esecutivi portati al massimo dettaglio tecnico.

2. Tirrenia - Atteso che l'abitato di Tirrenia ha una consolidata caratteristica morfologica da mantenere, le innovazioni previste dal Prg riguardano essenzialmente le trasformazioni dell'edificato esistente e le ulteriori integrazioni. Per quanto riguarda i lotti edificati esistenti le trasformazioni ammissibili devono avvenire nel rispetto della morfologia edilizia dell'intero complesso. Sono ammesse trasformazioni d'uso da abitazioni mono o plurifamiliari esistenti a residences e piccoli alberghi e pensioni.

È richiesta per tutto l'abitato la dotazione di autorimesse all'interno dei lotti relativi. Nessun abbattimento di alberi ad alto fusto è ammesso.

Le integrazioni edilizie previste dal Prg devono seguirne le specifiche prescrizioni, con adeguamento ai caratteri morfologici preesistenti.

3 - Calambrone - Gli edifici per le colonie marine esistenti a Calambrone saranno soggetti a progetti di riutilizzo, nel rispetto volumetrico dell'edificato preesistente. Un piano di riordino generale o una serie di piani per grandi comparti dovrà specificare il riassetto dell'area, individuando le trasformazioni ammissibili.

Art. 31 - Le spiagge

Tutto il sistema del litorale compreso tra il viale del Tirreno e la battigia sarà soggetto a piano esecutivo di riordino, da impostare secondo i seguenti criteri:

— l'area boscata deve rimanere integra: nessun abbattimento deve essere ammesso e la ripiantumazione delle aree rade e del bosco distrutto deve essere prioritariamente perseguita.

Nella fascia boscata a ridosso della spiaggia sono da consentire parcheggi.

Art. 32 - Golena d'Arno

La golena in destra e sinistra dell'Arno dal ponte dell'Aurelia fino alla foce deve diventare progressivamente parco fluviale di pubblica fruizione.

A tal fine tutte le attuali installazioni di rimessaggio, di cantieristica di residenza, anche precarie e temporanee, dovranno essere progressivamente eliminate, trasferendo le attività connesse con la nautica nel bacino interno, previsto dal Prg a lato del canale dei Navicelli.

Un'apposita convenzione tipo sarà predisposta dall'Amministrazione per regolare dette operazioni sotto il profilo sia tecnico che economico.

Lungo la fascia golenale saranno ammessi esclusivamente approdi alle imbarcazioni e impianti di rifornimento di essenza, oltreché limitati e definiti punti di sosta e di ristoro.

Capitolo X - Norme per il territorio non urbanizzato, ne urbanizzabile

Art. 33 - Norme integrative per il Ptc del Parco

Il Prg del territorio comunale soggetto al Ptc del parco, approvato dal Consiglio Regionale in data _____, ne recepisce integralmente prescrizioni e vincoli, con le seguenti precisazioni integrative: *(da definire)*.

Art. 34 - Vincoli territoriali di salvaguardia

I vincoli territoriali di salvaguardia riguardano:

1) i vincoli di salvaguardia culturale sugli edifici ed i manufatti di carattere storico-artistico-ambientale e loro pertinenze e sulle aree di interesse archeologico.

Sono soggetti a detti vincoli ed alle relative norme statali e regionali in materia tutti gli edifici, manufatti ed aree, classificati negli elenchi relativi a quelli individuati nelle planimetrie del Prg, anche se non compresi negli elenchi.

Le trasformazioni controllate ammesse dovranno in ogni caso ricevere la duplice autorizzazione, comunale e della competente Soprintendenza.

2) I vincoli di salvaguardia ambientale relativi alle aree protette da prescritta destinazione d'uso (aree verdi, alberate, ecc.) esistenti o previste, comportano il divieto assoluto di differenti destinazioni d'uso e di ogni edificazione interna che non sia prevista dai piani esecutivi. La scelta e la distribuzione delle essenze in dette aree dovrà essere effettuata da apposito ufficio comunale con la consulenza di esperti ambientalisti e di forestazione.

3) I vincoli di salvaguardia umana (fasce di rispetto ai lati della viabilità principale extraurbana ed urbana, piste ciclabili, vincoli cimiteriali etc. sono precisati nelle tavole di Prg all' 1:2000 e 1:1000.

Essi comportano un trattamento a terra che dovrà essere progettato e coordinato nell'esecuzione del sopra citato ufficio comunale ed entrare a far parte dei Ppa per quanto attiene alla loro realizzazione. Nelle aree di salvaguardia umana è fatto divieto di costruzioni, anche precarie, di qualsiasi genere.

4) I vincoli di salvaguardia fisica nelle aree a rischio sono definite da apposita cartografia annessa alle ricerche geografiche e dalle indicazioni di Prg per quanto attiene gli intorni di fondi di inquinamento atmosferico e di impianti tecnologici speciali. Per esse è fatto divieto di qualsiasi edificazione.

Art. 35 - Norme per le aree agricole

Sulla carta 1:10.000 dello stato di fatto sono stati individuati i fabbricati agricoli di interesse ambientale per essi è fatto divieto di alterazioni tali da snaturare le caratteristiche.

Per il restante territorio agricolo, ogni proposta di trasformazione dovrà essere corredata da documentazione grafica e fotografica dello stato di fatto, al fine di consentire agli uffici e alla Commissione Edilizia di valutare la compatibilità delle trasformazioni proposte con il criterio generale, da osservare, di conservazione dei caratteri autentici dell'edificato agricolo preesistente. Di norma nessun ulteriore edificio è di ammettere in suolo agricolo, salvo volumi tecnici derivanti da comprovate esigenze di aziende agricole. Per essi il Regolamento Edilizio fisserà dimensioni, caratteri e limiti.

Capitolo XI - Formazione degli strumenti di programmazione e di revisione, generale e specifica

Art. 36 - Formazione del 1° Ppa, conforme al nuovo Prg (norma transitoria)

Entro 120 giorni dall'adozione del nuovo Prg il Comune provvede a redigere il 1° Ppa triennale, conforme alle prescrizioni del Prg adottato e ne delibera l'adozione, in attesa dell'approvazione regionale del Prg.

Detto strumento attuativo comprende sia interventi certi, se già inseriti nel Ppa vigente e non difformi dalle prescrizioni del nuovo Prg adottato, o se conformi tanto alle prescrizioni del Prg vigente alla data di adozione del nuovo Prg, quanto a quelle del nuovo Prg adottato, sia interventi conformi al Prg adottato, ma non ancora approvato, ma da tenere in sospeso fino all'approvazione regionale del nuovo Prg.

Se l'approvazione regionale del Prg conferma le prescrizioni del Prg adottato, quelle inserite nel 1° Ppa di cui ai commi precedenti e tenute in sospeso, queste diventano immediatamente operanti alla data di approvazione regionale del Prg e del 1° Ppa.

Se l'approvazione regionale del Prg modifica alcune delle prescrizioni del Prg adottato, e, fra queste, alcune prescrizioni inserite nel 1° Ppa di cui al 1° comma del presente articolo, queste dovranno essere stralciate dal Ppa per essere rese conformi al dettato regionale; dopodiché con deliberazione di Consiglio possono essere reinserite, opportunamente emendate, nel 1° Ppa.

Art. 37 - Revisione obbligatoria del Prg

Entro il termine del 15° anno dall'approvazione regionale del nuovo Prg, questo è soggetto a revisione generale.

Questa scadenza può essere, a seconda delle circostanze, anticipata o posticipata di non più di 5 anni.

La revisione del nuovo Prg dovrà in ogni caso basarsi su di una puntuale analisi delle modificazioni intervenute nell'insediamento per effetto dell'attuazione del Prg e dei Ppa, sui motivi della revisione e sui nuovi obiettivi generali e specifici che l'A.C. si propone.

Art. 38 - Varianti specifiche

L'eventuale esigenza di variare in alcune parti le prescrizioni del Prg approvato deve essere puntualmente motivata da circostanze specifiche o da nuove disposizioni di legge.

La proposta di variante deve, in ogni caso, esser corredata dalla illustrazione, cartografica e/o descrittiva, non solo delle sue caratteristiche tecniche, ma anche degli effetti indotti che essa va a produrre al contorno e all'esterno dell'area direttamente interessata.

Ogni variante specifica di Prg per area inserita in Ppa comporta la corrispettiva variante di Ppa, non appena essa sia stata regolarmente approvata.

TITOLO III - NORME REGOLAMENTARI

Capitolo XII - Norme di funzionamento e revisione del Regolamento Edilizio (in corso di elaborazione)

Art. 39 - Nuovo regolamento edilizio

Art. 40 - Registrazione a catasto delle prescrizioni e dei vincoli di Prg

Appendici

- n. 1 - Classificazione delle destinazioni d'uso e delle relative compatibilità.
- n. 2 - Obiettivi e parametri del Prg per aree di intervento (*vedi cap. 3*).
- n. 3 - Regole di rappresentazione grafica (*vedi cap. 4.3*).

4.3 Rappresentazione del Prg alla scala 1:2000 e 1:1000

Giovanni Astengo

Regole di rappresentazione grafica

A) *Tessuti edificati esistenti a carattere storico-artistico e ambientale*

Si hanno due classi di edifici: monumentali ed ambientali, con le loro pertinenze, e spazi pubblici a carattere storico-ambientale.

A1) *Edifici monumentali o di rilevante interesse storico-artistico e manufatti di pari valore*

Essi sono rappresentati:

- a) con pianta annerita entro i relativi perimetri dell'edificato alla scala 1:2.000;
- b) con pianta schematica strutturale, rappresentata in nero nelle tavole alla scala 1:1.000.

Sono questi gli edifici ed i manufatti soggetti a manutenzione conservativa e a destinazione d'uso immutabile.

Sono rappresentati in planimetria con campitura a colore dell'edificato (color arancio chiaro). Questi edifici sono soggetti a restauro (se già non realizzato) e/o a sistemazioni interne per riuso, senza alterazione delle strutture, esterne e interne, portanti e non, originarie, oltreché per la eliminazione di superfetazioni e di aggiunte improprie. Le prescrizioni più importanti per questa categoria sono quelle relative ai «tipi» di intervento, che assumono quindi preminenza grafica.

Sulla planimetria 1:2.000 in forma sintetica e, con maggiori dettagli, su quella 1:1.000, si indicano con semplici contorni e simboli:

- a) le fronti esterne che costituiscono continuità ambientale;
- b) le fronti interne da restaurare o ricomporre con interventi sia di ripulitura, atti ad eliminare le parti non autentiche, sia di inserti neutrali, atti a formare nuova continuità volumetrica;
- c) gli spazi interni scoperti (cortili, giardini, etc.) da utilizzare ad uso condominiale o pubblico, con aggregazione della proprietà, e da migliorare mediante ripavimentazione, sistemazioni di arredo urbano, apertura di sottoportici (da segnalare in pianta) per un'accessibilità pubblica, etc. etc.;
- d) eventuali autorimesse sotterranee;
- e) eventuali demolizioni (in giallo);
- f) nuove costruzioni (contorno in rosso vermiglione) relative, ad esempio, a case per anziani, di 1 o 2 piani max, a nidi asilo, a laboratori artigiani silenziosi di 1 piano, o ristoranti, sempre ad 1 piano etc.

Le destinazioni d'uso prevalenti prescritte dal nuovo Prg per questa categoria di edifici sono rappresentate nel modo seguente:

- a) con contorno colorato a linea continua attorno all'edificio (al netto delle demolizioni), se si tratta di destinazione d'uso prevalente differente da quella relativa alla situazione antepiano;
- b) senza alcuna linea colorata di contorno se la destinazione d'uso prevalente prescritta dal Prg

è quella *residenziale*: ciò se si tratta di conferma di situazione antepiano, sia se si tratta di riconversione in residenza da differenti destinazioni d'uso antepiano.

Per le linee colorate di contorno si userà:

- l'*azzurro chiaro* per le funzioni pubbliche;
- il *rosso vermiglione* per le attività terziarie o direzionali e per quelle di cui alla lettera f) del precedente comma;
- il *violetto chiaro* per le attività produttive;
- il *marrone* per depositi e magazzini.

Nel primo caso la specificazione della funzione pubblica sarà indicata con sigla in nero all'interno dell'edificato (es.: U = Università; SM = Scuola Media; AP = Amministrazione Pubblica, etc.). In tutti gli edifici a destinazione residenziale di Prg, relativi a questa categoria di beni, è sempre ammessa la presenza di una quota di attività terziarie e/o di attività commerciali.

Per quanto riguarda i *modi di intervento* le operazioni sono soggette:

- 1) a *concessione singola*, sempre convenzionata, se non vi è alcun specifico contrassegno in pianta; oppure
- 2) da assoggettare a *piano esecutivo* (piano di recupero) obbligatorio per le aree contornate da apposito perimetro, al fine del coordinamento degli interventi.

A3) *Spazi pubblici a carattere storico-ambientale*

Sono le piazze, i giardini, le strade di carattere storico-ambientale che richiedono particolari accorgimenti manutentori e/o di rivitalizzazione (ripavimentazione, alberature, etc.). Potranno essere segnate in modo simbolico alla scala 1:2.000, ma in modo più puntuale e articolato alla scala 1:1.000, con particolari grafie e simboli.

La progettazione esecutiva degli spazi pubblici avviene mediante Piani di Opere Pubbliche (Pop), sia singolarmente predisposti, sia associati alle operazioni che si intendono coordinare tra loro in un'area comprensiva di edificato tanto monumentale, quanto storico-ambientale, oltretutto di spazi pubblici o da rendere pubblici.

In quest'ultimo caso il contorno di piano esecutivo comprendente l'insieme degli interventi che devono essere unitariamente progettati ed attuati in modo coordinato.

B) *Tessuti edificati esistenti privi di carattere storico-artistico e/o ambientale*

Salvo alcune eccezioni relative ad edifici di pregio ambientale esterni al centro storico, che rientrano quindi nella categoria A precedente, questa classe comprende i tessuti edificati di più recente formazione (dai primi del '900 ad oggi). Essi sono rappresentati in pianta dal colore di campitura relativo alla destinazione d'uso prevalente esistente confermata e prescritta dal Prg. È questa la principale prescrizione che li caratterizza. Con l'avvertenza che per quanto riguarda la destinazione d'uso residenziale è sempre ammessa in questi edifici una quota di attività commerciale e/o terziaria esistente confermata o prescritta dal Prg, mentre le destinazioni d'uso collettivo o produttivo possono ammettere solo quote minime di residenza ben circoscritte circa l'utenza.

- 1) Per quanto riguarda i colori di *destinazione d'uso* esistenti e confermate come tali dal Prg si userà:
 - il *seppia* per le destinazioni residenziali;
 - l'*azzurro* per le destinazioni scolastiche e per funzioni pubbliche (con sigla interna di specificazione);
 - il *rosso vermiglione chiaro* per le attività terziarie o direzionali;
 - il *violetto chiaro* per le attività produttive;
 - il *grigio chiaro* per depositi, magazzini, stazioni, etc.
- 2) Le aree *aggiuntive o sostitutive a destinazione prescritta* dal Prg sono contrassegnate con gli stessi colori di cui sub B.1 ma con tonalità più forte.
- 3) A differenza della precedente categoria di beni, in questa sono da contrassegnare con contorni diversificati o senza contorno i vari tipi d'intervento, e precisamente:
 - a) *senza contorno* gli interventi di semplice manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione parziale o totale nei volumi preesistenti e/o di completamento secondo la normativa fissata dalle norme di attuazione;
 - b) *con contorno nero* gli edifici assoggettati a trasformazione con aumento o diminuzione planivolumetrici e, al limite, di demolizione e ricostruzione: il contorno indica le nuove dimensioni (edifici a volumetria definita) e il numero inserito nella campitura indica l'altezza massima.

- 4) Demolizioni. La *demolizione senza ricostruzione* è indicata da campitura in giallo: l'area di risulta della demolizione deve essere considerata area «scoperta», sistemata a verde o a lastricato, a seconda dell'area circostante.

La *demolizione con ricostruzione* è contrassegnata con:

- a) contorno giallo per l'edificio da demolire;
- b) contorno del colore della nuova destinazione d'uso per l'edificazione prevista dal Prg, che può ricalcare o no l'edificio da demolire.

- 5) Un particolare tipo di intervento per questa categoria di beni è dato dal «*completamento*» per nuova edificazione su lotti interclusi in lottizzazioni esistenti incomplete o su aree marginali di frangia urbanizzata già chiaramente strutturata. Nel primo caso l'edificazione ammessa è delimitata da linee in nero, che indicano l'allineamento dell'edificando a terra (su via e su retro) e in gronda: la linea è a tratto e punto, se l'allineamento a terra e in gronda si riferisce agli edifici esistenti, immediatamente adiacenti; a tratto e due punti, se l'allineamento in gronda è ottenuto dalla linea «mediana» delle altezze dei lotti dell'intero isolato.

L'edificazione di completamento è soggetta a concessione singola.

Nei casi di sostanziali difformità altimetriche degli edifici esistenti nell'isolato, il completamento altimetrico è da ricercare mediante uno specifico ed obbligatorio progetto d'insieme, dimostrativo della congruità dell'inserimento, da sottoporre al giudizio della commissione urbanistica comunale. In questi casi, l'allineamento è indicato a mezzo linea a tratti e due punti.

Nelle aree di frangia, il Prg indica in planimetria con specifico contrassegno (T rovesciato) la «linea-limite» dell'urbanizzando, cui sono da attestare le nuove edificazioni marginali annesse, o le riculture mediante masse arboree. In ogni caso nelle aree di frangia il limite esterno dei completamenti verso aree inedificabili è sempre definito da filari alberati e piste ciclabili.

In quest'ultimo caso, la progettazione del singolo lotto o di più lotti deve avvenire mediante un micropiano di recupero planivolumetrico, alla scala 1:500, dimostrativo della idoneità dell'inserimento di completamento in progetto a realizzare una compiuta e armonica definizione spaziale dell'inserimento nel suo contesto. Il progetto è soggetto al solo esame di commissione urbanistica, se non supera i 3.000 mc., in caso contrario costituisce Pdr.

I completamenti volumetrici a destinazione residenziale, per quanto attiene oneri di urbanizzazione ed aliquote dei costi di costruzione, sono assoggettati alle prescrizioni dell'art. 25 delle norme di attuazione.

Per quanto attiene ai «modi» di intervento, oltre a quanto precedentemente esposto, possono essere indicati in sede di Prg, o successivamente in sede di Ppa, perimetri relativi ad aree di completamento da assoggettare a Piano di Recupero obbligatorio.

- a) Aree verdi. Le aree *verdi esistenti*, pubbliche o private, esistenti e confermate come tali sono contrassegnate nelle planimetrie da Prg con campitura di colore *verde tenue*.

Il parco, soggetto a Ptc, è delimitato ai bordi e l'area interessata è contrassegnata con retinatura *verde*.

Le aree verdi di Prg sono contrassegnate con campitura di colore *verde più scuro*. I giardini, condominiali o pubblici di Prg, interni ad isolati in centro storico sono contrassegnati da tratteggio.

- b) Gli edifici a volumetria definita di Prg sono contrassegnati dalla proiezione a terra dell'edificio, con indicata l'altezza massima.

La planimetria dell'edificio è sempre colorata in *rosso vermiglione*, con contorno del colore della destinazione d'uso prevalente, usando i colori di cui al punto B.1).

C) *Aree di intervento multiplo coordinato*

Sono le aree che raggruppano, in un intorno abbastanza concentrato, vari tipi di interventi (demolizione, sostituzione di volumi, nuove costruzioni a volumetria definita, aree a verde o piazza o parcheggio, etc.) con differenti destinazioni d'uso, inserite in un contesto edificato o libero, o da liberare dall'edificazione preesistente, spesso più ampio, inglobato nel contesto o marginale all'area stessa, che viene comunque direttamente cointeressato alle operazioni di trasformazione di Prg. Uno specifico perimetro delimita la porzione di territorio interessato in modo unitario dalle suddette operazioni, dirette e indirette. L'area così perimetrata è assoggettata a Piano di Recupero obbligatorio, a progettazione unitaria.

È ammessa la realizzazione per parti, purché tra loro coordinate nel tempo e nello spazio da un convenzionamento generale che definisca, area per area, tutte le caratteristiche progettuali da rispettare, oltreché oneri, incentivi o compensazioni derivanti da equo riparto di costi e ricavi all'interno del comparto (art. 23 l. n. 1150/42).

All'interno dell'area perimetrata il Prg definisce gli interventi relativi a:

- la viabilità interna di ossatura e di primaria importanza;
- le aree verdi di uso pubblico e le aree inedificate a destinazione prescritta (piazze, aree sportive, parcheggi, ecc.);
- le aree da edificare o da riedificare, secondo volumi, parametri e destinazioni prescritte in tabella allegata;
- gli edifici a volumetria definita;
- edificato esistente coinvolto nel processo di miglioramento ambientale;
- gli edifici da demolire (con simbologia di cui al punto B4);
- le autorimesse in superficie o sotterranee.

Le quantità relative ad ognuno di questi interventi sono riportate in cartiglio o nella tabella di cui all'Appendice n. 2. A titolo esemplificativo ed al fine di una immediata percezione visiva, il Prg può indicare per alcune aree d'intervento una schematica distribuzione spaziale delle varie destinazioni d'uso interne all'area di intervento, così come gli edifici a volumetria definita con l'avvertenza che tali rappresentazioni sono unicamente indicative di una possibile soluzione planimetrica.

Ciò che fa testo è la quantificazione delle singole destinazioni d'uso e dei singoli interventi, riportata nelle tabelle allegate. Spetta al progetto del piano di recupero, relativo all'area, specificare la più idonea soluzione con preciso progetto planivolumetrico, da redigere alla scala 1:500, di iniziativa pubblica o privata, o mista.

Le quantità di Prg potranno anche esser variate nel progetto presentato nella misura massima del 10% rispetto ai valori in tabella, al fine di conseguire una migliore organizzazione dello spazio, da concretamente dimostrare in relazione.

D) *Aree a nuova edificazione su aree libere o liberate, a varie destinazione di Prg*

Anche se in numero limitato, le aree a nuova edificazione hanno straordinaria importanza di esemplificazione organizzativa e ambientale. Il Prg ne definisce in planimetria il perimetro su cui sono collocati, in apposito cartiglio, i vari parametri da rispettare nella progettazione del relativo progetto esecutivo planivolumetrico. Il parametri sono quelli definiti dagli articoli 15, 16 e 18 delle norme di attuazione.

Per quanto riguarda le aree produttive da riordinare o da trasferire, si applicano gli articoli 17 e 19 delle norme di attuazione; le operazioni sono contrassegnate da specifica grafia, indicata nella «chiave di lettura» (legenda) delle tavole di piano.

E) *Aree di riordino*

Notevoli porzioni di territorio urbanizzato sono soggette dal Prg a piano esecutivo di riordino (P.P. o PdRic.). Esse comprendono nel loro interno aree a destinazione prescritta, aree di intervento multiplo coordinato, ed eventualmente anche aree di completamento o di ristrutturazione, oltreché aree «neutrali», soggette a sola manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'insieme di queste aree, variamente soggette ad operazioni di intervento, è circoscritto da un perimetro che sta a significare l'esigenza di un piano di recupero e di riordino da progettare unitariamente, ma che operativamente potrà essere disaggregato in sede attuativa in varie operazioni, da realizzare nel tempo, purché legate assieme dalla logica di quella organica visione d'insieme che è stata evidenziata dal piano di riordino.

Spetta al piano di riordino (ex art. 9 delle norme di attuazione) di esplicitare operativamente le indicazioni di Prg relative a:

- 1) la struttura complessiva dell'area, evidenziando la gerarchia viaria;
- 2) le aree per piazze pedonali (attorniate da edifici commerciali e residenziali, da spazi per posteggi e/o autorimesse, oltreché da inserimenti di alberature ed aree verdi) sommariamente indicate nelle tavole di Prg;
- 3) i caratteri delle aree di intervento multiplo coordinato e le aree a destinazione prescritta (servizi, verde, etc.);
- 4) normare, infine, in modo preciso e puntuale le operazioni a concessione singola.

In sede di Prg si utilizzano per le aree di riordino le grafie esposte nei paragrafi precedenti, mentre per i piani esecutivi di riordino verranno tempestivamente predisposte specifiche dettagliate legende, unitamente alle «norme tecniche» per la redazione di detti piani, il tutto entro 120 giorni dall'adozione del Prg.

Ogni piano urbanistico esprime un progetto e una volontà.

Il progetto può contenere maggiore o minore inventiva, lungimiranza e coerenza per le trasformazioni proposte e su queste caratteristiche si misura la capacità progettuale dell'urbanista nell'intuire le soluzioni più adatte, sviluppare tecnicamente e renderle tra loro coerenti e fattibili, senza perdere la carica inventiva che le deve sorreggere.

La volontà è quella politica dell'Amministrazione committente, il cui compito è non solo quello di indicare prioritariamente gli obiettivi generali di indirizzo per le trasformazioni da tradurre in progetto, ma anche certamente quello di seguire passo passo il processo analitico e progettuale, sempre laborioso, con facoltà di accoglierne o meno i risultati, purché in un confronto aperto fra obiettivi e scelte.

Per il Prg di Pisa riteniamo di aver assolto, con il sostanziale ed efficace concorso del gruppo operativo e in costante accordo con la Giunta, al nostro compito, fornendo un insieme, compatto e coerente, di proposte articolate nelle grandi operazioni a tempi lunghi e negli interventi a tempi brevi e medi; un insieme di operazioni in grado di riorganizzare compiutamente l'insediamento pisano, agendo sulla infrastrutturazione generale e sulle aree suscettibili di trasformazione profonda, con un consumo di territorio ridotto al minimo, innescando in tal modo un processo di implosione organizzata, mirata ad una profonda «*renovatio urbis*».

Pisa nella sua ultramillenaria storia urbana si è trovata, per effetto di alcuni grandi eventi eversivi e di successive riplasmature, a modificare sostanzialmente e più volte struttura e volto fisico, significativi di una rinnovata vita civile.

Ci siamo fatti la convinzione, suffragata dalle analisi condotte, di trovarci alla vigilia di una nuova, oltreché possibile, necessaria riplasmatura urbana, fatta di infrastrutture e di interventi attivi anche audaci (come la riplasmatura dell'area del S.Chiera, o l'abbinamento ferrovia-aeroporto) e di una cospicua serie di operazioni di recupero e di rinnovo, gestibili sia dall'ente pubblico, che da privati, o con forme miste.

Un vasto scenario di operatività prossima e futura si apre per Pisa col progetto di piano già predisposto in forma di un preliminare portato quasi a livello di progetto definitivo. Uno scenario, sia ben chiaro, non solo di carattere edilizio o di opere pubbliche, ma anche tale da incentivare sostanziali incrementi di attività economiche e di crescita dei posti di lavoro.

Questo scenario, ormai pronto e di cui la presente pubblicazione fornisce testimonianza, è stato lacerato al momento del suo programmato passaggio al vaglio della volontà politica, senza che fosse consentita la presentazione delle proposte in Consiglio Comunale e la conseguente pronuncia delle forze politiche.

Se il discorso progettuale così maturato sarà ripreso dopo le elezioni la presente pubblicazione non risulterà certamente inutile a chi verrà. Neppure inutile lo sarà in caso contrario, perché potrà sempre dimostrare come nel '90 fosse ancora possibile per Pisa un salto qualitativo, progettuale e gestionale, nell'uso del proprio territorio.

Pisa 19 Febbraio 1990

Giovanni Astengo

PISA P.R.G. - Tav. 2a
 AGGREGATO URBANO
 PROGETTO PRELIMINARE DI PIANO

*Tabella di conversione della numerazione delle
 aree di intervento riportate nella tavola rispetto alla
 numerazione riportata nel testo - Capitolo 3°*

A	B	A	B
I ₁	1	VIII ₃	39
I ₂	3	VIII ₄	38
I ₃	2	VIII ₅	37
I ₄	5	VIII ₆	6
I ₅	4		
		IX ₁	44
II ₁	7	IX ₂	43
II ₂	17	IX ₃	42
II ₃	8		
II ₄	9	X ₁	1
II ₅	11	X ₂	2
II ₆	10	X ₃	3
II ₇	12	X ₄	4
II ₁	13	X ₅	5
		X ₆	6
III ₁	16	X ₇	7
III ₂	14	X ₈	8
III ₃	15		
		X ₉	9
IV ₁	19	X ₁₀	10
IV ₂	18	X ₁₁	11
IV ₃	47	X ₁₂	12
IV ₄	25	X ₁₃	13
		X ₁₄	14
V ₁	26	X ₁₅	15
V ₂	28	X ₁₆	16
V ₃	27	X ₁₇	17
V ₄	29	X ₁₈	18
		X ₁₉	19
VI ₁	45	X ₂₀	20
VI ₂	46	X ₂₁	21
		X ₂₂	22
VII ₁	36	X ₂₃	23
VII ₂	35	X ₂₄	24
VII ₃	34	X ₂₅	25
VII ₄	32	X ₂₆	26
VII ₅	33		
VIII ₁	41	X ₂₇	27
VIII ₂	40	X ₂₈	28