



**ALLEGATO 3**

**COMUNE DI PISA**

**Assessorato Lavori Pubblici - Assessorato all'Urbanistica  
Assessorato alla Casa - Assessorato alla Mobilità e allo Sport**

**CONTRATTO DI QUARTIERE 2**

**CEP, ARNO, PISA STORICA:**

**da una periferia riqualificata al sistema museale attraverso il parco fluviale**

---

**RESPONSABILE UNICO DEL CONTRATTO DI QUARTIERE**

Arch. Gabriele Berti

---

**PROGETTISTI :**

Arch. Gabriele Berti - Direzione Urbanistica  
Arch. Antonio Grasso - Direzione Grandi Opere e Urbanizzazione Primaria  
Arch. Marco Guerrazzi - Direzione Edilizia Pubblica e Progetti Speciali  
Arch. Gherardo Martini - Direzione Tecnica Impianti Sportivi e Cimiteri  
Arch. Mario Pasqualetti - Direzione Edilizia Privata

Ater Pisa ( Ing. Franco Mocini e Arch. Andrey Moretti)

**COLLABORATORI:**

Direzione Edilizia Pubblica e Progetti Speciali (Arch. D. Andolfi)  
Direzione Grandi Opere e Urbanizzazione Primaria (Dott.ssa Giovanna Bretti)  
Direzione Urbanistica (Arch. R. Davini, Geom. G. Ricoveri e Geom. C.A Tomei)  
Segreteria Generale (Sig.ra Agnese Mattonai e Sig.ra Daniela Favilla)  
S.I.T del Comune di Pisa (Geom. M.Bonfanti e Geom. P. Sbrana)



"IL DIRIGENTE  
Arch. GABRIELE BERTI

---

**CONSULENTI ESTERNI :**

BeA Studio Architetti Associati (Arch. Luigi Benatti)  
Arch. Patrizia Bongiovanni  
Dott. Milvio Sabatini  
Massimo Sargolini Associati (Arch. Claudia Salimbeni con Arch. Fabrizio Cinquini)  
Arch. Fabio Spadoni

Studio Baroni & Partners - Pisa  
Arch. Daniela Bongiovanni  
Studio Architetti Associati M.Ciampa e P.Lazzeroni (Arch. Mauro Ciampa)  
Dott. Agronomo Elisabetta Norci

**COLLABORATORI:** Arch. Marco Mariotti e Arch. Andrea Poldori

Luglio 2004

**Variante al R.U vigente - Relazione**

**Variante al Regolamento Urbanistico per le zone denominate**  
**“Ex Stallette” e Consorzio Agrario.**

La variante al Regolamento Urbanistico vigente ha per oggetto la modifica delle destinazioni urbanistiche di due comparti: il primo denominato “ex Stallette”, ubicato all’interno delle mura urbane, in prossimità dell’area della Cittadella, il secondo costituito dalla superficie dell’attuale Consorzio Agrario, ubicato in prossimità della statale Aurelia in località Barbaricina.

Le finalità della variante sono determinate dalla opportunità di perseguire una estesa riqualificazione ambientale-funzionale del contesto, in coerenza con gli indirizzi e prescrizioni del Piano Strutturale.

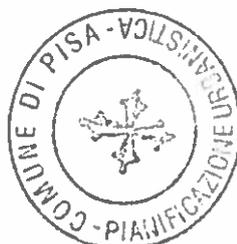
Il Piano strutturale vigente riconduce ambedue le aree in oggetto alla destinazione di “parchi urbani”, soggetta alle disposizioni dell’art. 34 delle NTA.

Le finalità e le funzioni compatibili, esplicitate in questo articolo del Piano Strutturale, vengono confermate negli atti di variante predisposta. Nel vigente Regolamento Urbanistico il comparto dell’ex Stallette è classificato nella cartografia quale zona “servizi pubblici di interesse generale” con la specificazione di destinazione quale zona ad attrezzature urbane regolata dall’art. 4. 3.1 delle NTA e dall’art. 4.5, che ne regola le destinazioni d’uso, compatibili con i caratteri tipologici ed architettonici dell’edificato.

La variante modifica tale destinazione urbanistica da *Attrezzatura Urbana a Struttura turistico-ricettiva*, pertanto regolata dall’art. 1.3.1.4 – altre attrezzature (comma R) delle NTA e dalle specifiche normative vigenti per il centro storico.

Per il comparto del Consorzio Agrario il Regolamento Urbanistico ne stabilisce la destinazione a *verde sportivo* disciplinata dall’art. 1.3.13 delle NTA. La variante in oggetto riconduce il comparto a zona (SQ2), *insediamenti suscettibili di sviluppo*, disciplinata dall’art. 1.2.2.13 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente.

La nuova destinazione potrà consentire l’attivazione di un processo di trasformazione e di riqualificazione dell’area attraverso operazioni di recupero, congiunte alla sostituzione edilizia con vincolo tipologico e di destinazione, ricondotte all’interno di un Piano Unitario di Intervento convenzionato con l’Amministrazione Comunale. Le norme del regolamento urbanistico vigente definiscono nel dettaglio i parametri urbanistico-edilizi, il grado di trasformazione consentita nonché le prescrizioni per l’attuazione degli interventi.



IL DIRIGENTE  
Arch. GABRIELE BERTI