



## OGGETTO:

### **OSSERVAZIONE RELATIVA AL DOCUMENTO VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO con DCC n.28 del 06/05/2009**

#### PREMESSO:

**“Pisa è dotata di Piano Strutturale approvato con deliberazione del C.C n.103 del 02.10.1998;**  
efficace dalla data di pubblicazione del B.U.R.T del 05.01.1999.

Con deliberazione della G. C. n. 1399 del 20.12.1999 è stato avviato formalmente il procedimento di *variante al Piano Strutturale*, ai sensi e secondo quanto indicato dall’art. 25 della L.R. 5/95;

CHE gli obiettivi strategici di cui alla deliberazione della G.C. n.1399/99 relativi alla cantieristica e agli insediamenti industriali di Via Livornese hanno trovato legittima soluzione all’interno del R.U. (approvata con deliberazione del C. C. n° 43 del 28.07.2001);

CHE in data 15 gennaio 2002 il Dirigente del Servizio Urbanistica Arch. Gabriele Berti ha rimesso una nota avente per oggetto “integrazione all’avvio del procedimento di variante al Piano Strutturale“ contenente gli obiettivi di variante al Piano Strutturale che si intendono promuovere;

CHE con deliberazione della G.C. n.13 del 29-01-2002 è stata approvata la suddetta **integrazione all’avvio del procedimento di variante al Piano Strutturale che non comporta modifica agli indirizzi di Piano**, nè pone problemi di compatibilità con gli strumenti di pianificazione sovraordinati (P.T.C. e P.I.T);

PRESO ATTO che nel periodo intercorso dall’avvio del procedimento ad oggi il Comune di Pisa ha avviato alcune procedure di programmazione negoziata finalizzate al perseguimento della strategia dello sviluppo territoriale comunale e a favorire il perseguimento di obiettivi ed indirizzi di governo del territorio già sostanzialmente espressi e definiti nel Piano Strutturale che occorre tenere presente in fase di elaborazione della variante parziale di cui all’oggetto, e precisamente:

- il protocollo di intesa del 07-12-2000 tra il Comune di Pisa ed il Comune di Cascina relativo all’ampliamento della zona **produttiva di Ospedaletto**, finalizzato allo sviluppo economico, produttivo e occupazionale, nonché alla riqualificazione ed integrazione del comparto già esistente;
- la convenzione fra il Comune di Cascina ed il Comune di Pisa del 30-01-2002 redatta ai sensi dell’art. 15 della Legge 241/90 e ss. mm. ii. relativa al coordinamento dell’azione amministrativa tra i comuni e finalizzata a garantire uno sviluppo territoriale omogeneo ed una corretta integrazione con gli insediamenti ed il sistema infrastrutturale esistente;
- l’accordo di programma sottoscritto presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri il 21 marzo 2001 relativo al progetto del **Nuovo Polo Ospedaliero ed Universitario di Cisanello** che si inserisce in un più ampio contesto di riorganizzazione e rilocalizzazione delle funzioni di interesse sovracomunale presenti nella città e che comprende, tra l’altro **il trasferimento dal centro storico delle sedi della Provincia di Pisa, del Diritto allo Studio Universitario, della Caserma della Guardia di Finanza, degli uffici finanziari dello Stato e di tre strutture militari**;
- la conferenza interistituzionale per il progetto del nuovo Polo Ospedaliero ed Universitario di Cisanello del 21 ottobre 2004 nell’ambito della quale sono state definite le intese di massima per la realizzazione del progetto di cui sopra, coerentemente con quanto indicato dal Piano Sanitario



Regionale 2002-2004 e con quanto deliberato dall'Università di Pisa relativamente al trasferimento nel nuovo complesso di Cisanello delle funzioni didattiche e dipartimentali di natura non assistenziale;

- il Protocollo d'Intesa siglato in data 17 dicembre 2004, finalizzato **al trasferimento della attività dell'Azienda Ospedaliera Pisana e del Polo Universitario da S. Chiara a Cisanello** tra il Comune di Pisa, la Regione Toscana, l'Azienda Ospedaliera Toscana, l'Università di Pisa, il Comune di Pisa, la Provincia di Pisa, il Comune di S. Giuliano Terme, la Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici della Toscana, della Soprintendenza per i beni architettonici, per il paesaggio e per il patrimonio storico artistico ed etnoantropologico delle Province di Pisa, Livorno, Lucca e Massa Carrara, il Consorzio di Bonifica "Ufficio Fiumi e Fossi" di Pisa, l'Autorità di Bacino del fiume Arno e l'Azienda USL 5 di Pisa;
- la conferenza tecnica promossa dal SUAP del Comune di Cascina con la Regione Toscana, la Provincia di Pisa, AUSL 5 ed ARPAT, conclusasi in data per 22-12-2004 con esito favorevole per la realizzazione di una centrale a biomasse in loc. "Le Sedici" nel Comune di Cascina, per produzione di energia elettrica e termica.

(...)"<sup>1</sup> etc.

**Da questa determina si estrapola che la Variante del PS 2005 è parziale e riferita ai temi sopracitati**, in particolare alle sole UTOE n. 17, 36, 39, 40 (in relazione al quadro conoscitivo, obiettivi, dimensionamento, nuove destinazioni).

Infatti anche dal documento RELAZIONE relativa alla VARIANTE di Piano Strutturale del 2005, in particolare dal capitolo 3 "IL QUADRO PROGETTUALE DELLA VARIANTE", si evince:

### **“ 3.1. Obiettivi strategici della variante parziale**

Gli obiettivi strategici che la variante parziale al Piano Strutturale persegue sono:

(...)

- il contenimento dell'esodo di popolazione dal comune di Pisa ai comune limitrofi, attraverso sia la definizioni di un complesso sistema di progetti integrati che favoriscano l'insediamento di residenza stabile, sia il prioritario recupero di aree degradate ed in abbandono, pervenendo in tal modo a limitare l'uso della "risorsa territorio" e a contenere le recenti criticità connesse con l'aumento della mobilità urbana ed extraurbana;

- il recupero di una specifica identità locale per il litorale pisano, anche da porre in relazione con altri strumenti di programmazione già in atto, mediante la creazione di specifiche opportunità che favoriscano l'insediamento di residenti stabili, l'aumento della mixité funzionale, l'inserimento di nuove funzioni ed attività attraverso la prioritaria riconversione funzionale ed il recupero architettonico degli spazi e del patrimonio edilizio esistente a Calambrone;

- l'aumento complessivo degli standard per spazi pubblici ed attrezzature di interesse generale nel litorale pisano (ed in particolare a Tirrenia), nonché il miglioramento degli standard qualitativi dei nuovi insediamenti anche attraverso l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile e di tecniche e materiali riferibili alla bio-edilizia.

<sup>1</sup> Dal documento "INTEGRAZIONE DELLA COMUNICAZIONE DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE PARZIALE AL PIANO STRUTTURALE (DI CUI ALLA D.G.M N. 1399 DEL 20-12-1999), A SEGUITO DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLA L.R. 3 GENNAIO 2005 N. 1".



Tali obiettivi strategici si intendono perseguire con la definizione di una adeguata disciplina urbanistico-territoriale che prevede la formalizzazione nel Regolamento Urbanistico di specifiche azioni progettuali, tra le quali si riconoscono come essenziali le seguenti:

- **Revisione delle quote del dimensionamento residenziale** alla luce degli accordi e delle intese relative al recupero del Polo Ospedaliero di Santa Chiara.
- **Definizione di nuove destinazioni d'uso turistico – ricettive, commerciali e residenziali** per gli insediamenti di Calambrone (UTOE n. 40) con il contemporaneo dimensionamento di spazi, attrezzature ed infrastrutture che garantiscano la compatibilità(.....)

In funzione degli obiettivi espressi e perseguiti dalla variante è stato pertanto allestito un quadro conoscitivo ritenuto utile, necessario e sufficiente a valutare e verificare la sostenibilità delle scelte progettuali.

Pertanto, tenendo conto del quadro strategico che risulta variabile (in termini di contenuti e intensità di previsione) da UTOE a UTOE, si riflette un diverso livello di approfondimento dei contenuti conoscitivi con particolare riferimento alla valutazione e verifica dello stato delle risorse e delle componenti territoriali interessate”.

### **3.2. Quadro progettuale della variante**

Le aree oggetto di variante sono relative alle sole UTOE n. 17, 36, 39, 40, per le quali vengono definite modifiche di destinazione riguardanti i sistemi e sub-sistemi territoriali funzionali (insediativo, ambientale ed infrastrutturale) di alcune aree interne. Trattasi comunque di variante parziale al P.S. in quanto limitata a poche e circoscritte parti di territorio comunale che non incidono sull'impianto e sulla struttura complessiva del Piano stesso.

Il carattere circoscritto e limitato della variante è garantito in particolare dal fatto che le modifiche apportate (anche quelle di carattere cartografico) si adattano all'apparato di classificazione, alla “tassonomia” e all'articolazione in sistemi e sub-sistemi utilizzata dal P.S. vigente, senza in questo modo introdurre nuove strutture identificative o sistemiche.

Inoltre la variante non va in alcun modo a modificare le norme generali del Piano ed interessa esclusivamente le specifiche prescrizioni normative riportate nell'allegato alle **N.T.A. riferito alle schede delle singole UTOE.**

Le modifiche introdotte dalla variante **non interessano le invarianti strutturali** individuate all'interno del P.S.; la variante altresì riconosce ed introduce ulteriori e nuovi elementi territoriali considerati invarianti strutturali e, nel caso di Calambrone, individua un vero e proprio Statuto del Territorio dell'UTOE avente i contenuti e i caratteri indicati dalla nuova legge regionale”.

#### **3.2.3. L'UTOE n. 39 – Tirrenia**

“Le modifiche di carattere normativo introdotte riguardano esclusivamente annotazioni e riferimenti riportati nella specifica scheda norma, in particolare:

(...)

**Le modifiche apportate all'UTOE comportano pertanto un aumento del carico di abitanti equivalenti insediabili rispetto alle precedenti previsioni di P.S.. Vengono infatti introdotte previsioni di nuove aree residenziali pari a 112 abitanti equivalenti (circa 18.000 mc).**



### *“2.3.2. Le altre risorse essenziali*

#### 2.3.2.1. INSEDIAMENTI E AREE URBANE

**Il Comune presenta attualmente una dotazione di standard urbanistici che complessivamente non supera il limite di legge stabilito in 18 mq/ab: (...)**

UTOE 40 Calambrone

La proposta prevede un incremento della S.L.U max di circa 58.000 mq e di un carico insediativo che da 2216 abitanti equivalenti raggiunge i 2423 abitanti equivalenti. Gli standard di previsione (calcolati inserendo anche gli abitanti reali/equivalenti del Parco) sono pari a 35,80 mq/ab”.

Dunque dai documenti pregressi prodotti e approvati dall’Amministrazione Comunale si deduce che il R.U. adottato con DCC n. 28 del 06/05/2009 deve essere conforme in generale al P.S. del 1998 (...”**procedimento di variante al Piano Strutturale che non comporta modifica agli indirizzi di Piano (...)**” e, soltanto per le aree/utoe variate (Utoe 17, 36, 39, 40), conforme al PS del 2005.

#### **PROCEDIAMO DI SEGUITO ALLE OSSERVAZIONI PUNTUALI RIFERITE ALLA**

**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTA CON DCC N. 28 DEL 06/05/2009.**

#### **Osservazione A):**

Dall’esame dei documenti di Variante al RU oggetto della presente osservazione si evince una analogia con Variante parziale di Piano Strutturale approvata nel 2005 ed in particolare con i seguenti punti:

- il mutato quadro conoscitivo,
- “interessa esclusivamente le specifiche prescrizioni normative riportate nell’allegato alle N.T.A. riferito alle schede delle singole UTOE”,
- le destinazioni
- il dimensionamento.

**Dunque perché nel 2005 si ricorse alla Variante parziale al Piano Strutturale e non si optò direttamente alla Variante al R.U.?**

**Perché attualmente non si applica la stessa procedura del 2005, visto che la Variante al RU adottato presenta analoghi contenuti ?**

**Si osserva l’assenza di una revisione al vigente PS.**



**Osservazione B):**

Considerando il PS del 98 vigente e il PS 2005 quale variante parziale si formulano le seguenti osservazioni:

**DIMENSIONAMENTO**

**Premessa: il dimensionamento di Piano Strutturale è prescrittivo sia che ci si riferisca alla vigente LR1/05** (“art. 54 comma 4: le quantità, con riferimento alle unità territoriali organiche elementari, sistemi e sub-sistemi, da rispettare con il regolamento urbanistico, nonché i relativi livelli prestazionali da garantire nella progressiva attuazione della strategia di sviluppo territoriale;”) **che alla LR5/95.**(“ Art.24 - Il P.S. contiene comma2: (...) e) gli indirizzi e i parametri da rispettare nella predisposizione della parte gestionale del P.R.G.; (...) Gli indirizzi e i parametri di cui al secondo comma, lett. e), consistono, in particolare: (...) c) nella definizione delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti e delle funzioni, nonché delle infrastrutture e dei servizi necessari, in ciascuna unità territoriale organica elementare”).

**Si osserva la non rispondenza alla legislazione regionale vigente.**

**Osservazione b1):**

Il **Regolamento di attuazione della LR1/05 3R** art.8 disciplina:

“Disposizioni di raccordo tra piano strutturale e regolamento urbanistico

1. Le dimensioni massime sostenibili, di cui all’articolo 53, comma 2, lettera c), della l.r. 1/2005, e le quantità previste al comma 4, lettera a) dello stesso articolo, sono individuate all’interno dei sistemi e subsistemi considerati nella loro interezza, nonché delle singole UTOE, con esclusione di ulteriori ambiti di dettaglio.

3. Fermo restando quanto disposto ai commi 1 e 2, la localizzazione e il dimensionamento delle singole previsioni edificatorie sono affidati in via esclusiva al regolamento urbanistico, al quale il piano strutturale riserva una pluralità di opzioni pianificatorie, coerenti e compatibili con i contenuti statuari e strategici del piano medesimo.

4. In attuazione dello statuto del territorio contenuto nel piano strutturale, gli indirizzi e le prescrizioni dettate dal piano medesimo per la redazione del regolamento urbanistico



e dell'eventuale piano complesso d'intervento sono finalizzati alla attuazione progressiva nel tempo delle quantità di cui all'articolo 53, comma 4, lettera a), della l.r. 1/2005.

5. Nel quadro previsionale strategico quinquennale del regolamento urbanistico sono esplicitati, per ogni singola UTOE, i dimensionamenti prelevati dal piano strutturale, evidenziando altresì il saldo residuo per ciascuna delle funzioni principali di cui all'articolo 7.

6. Alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del regolamento urbanistico, o della variante che li contempla, i dimensionamenti che abbiano perduto efficacia ai sensi delle disposizioni di cui all'articolo 55, commi 5 e 6, della l.r. 1/2005, rientrano nei quantitativi residui del piano strutturale, disponibili per la definizione del successivo quadro previsionale strategico quinquennale”.

**Perché in riferimento al Regolamento di attuazione della LR1/05 3R, non è stata applicata la norma sopra citata, in particolare i commi 3,5,6?**

**Osservazione b2):**

All'interno delle Norme del Piano Strutturale vigente art. 3 comma 7 lettera b) si disciplina:

“Le disposizioni di cui alla Parte III definiscono i contenuti delle schede norma relative alle **unità territoriali organiche elementari**, di cui alla lettera c3 dell'articolo 2, le quali fanno parte integrante, a tutti gli effetti, delle presenti norme. Le indicazioni date dalle predette schede norma specificano ed integrano, relativamente alle unità territoriali organiche elementari considerate, le disposizioni riferite alle articolazioni dei sistemi territoriali, di cui alla Parte II.

In particolare:

a) le indicazioni date alla voce "Obiettivi qualitativi e funzionali", ed alla voce "Obiettivi qualitativi e funzionali locali", evidenziano le trasformazioni, fisiche e funzionali, da prevedere e da disciplinare, fermi restando i limiti derivanti da prevalenti altre disposizioni, di cui a precedenti commi;



b) **le indicazioni** date alla voce "Dimensioni massime ammissibili dei carichi insediativi" **dettano i limiti massimi invalicabili di carico** che possono derivare dalle trasformazioni di cui alla lettera a), fermo restando che possono essere previsti e prescritti **carichi inferiori**".

**Si osserva la non conformità della presente Variante con i contenuti dell' art. 3 comma 7 lettera b delle Norme del Piano Strutturale vigente.**

**Osservazione b3):**

L'art. 13 del 3R LR1/05 disciplina:

"1. **Ai fini della definizione dei contenuti e del dimensionamento del quadro previsionale strategico quinquennale del regolamento urbanistico** di cui all'articolo 55, comma 5, della l.r. 1/2005, i comuni possono emettere un pubblico avviso, invitando tutti i soggetti interessati, pubblici e privati, a presentare proposte o progetti finalizzati all'attuazione degli obiettivi ed indirizzi strategici definiti dal piano strutturale nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 4.

2. I comuni, qualora procedano ai sensi del comma 1, danno atto, nel provvedimento di adozione del regolamento urbanistico, delle valutazioni effettuate sulle proposte pervenute; **tali valutazioni attengono, prioritariamente:**

a) **alla coerenza con i contenuti e con i dimensionamenti del piano strutturale;**

b) alla qualità urbanistica ed alla fattibilità dal punto di vista tecnico ed economico, degli interventi proposti;(..)"

**Si osserva una non conformità con l'art. 13 del 3R LR1/05 .**

**Osservazione b4):**

Interessanti sono le affermazioni all'interno della Relazione di Piano Strutturale vigente in particolare nella Premessa: "Il consiglio comunale, approvando nel febbraio 1996 il documento *Per Pisa. Indirizzi per la pianificazione urbanistica*, ha votato un ordine del giorno nel quale il piano strutturale viene definito "**un grande piano di recupero della**



**città".** Questa è, in effetti, la sintesi estrema del lavoro che si presenta. Un lavoro che cerca di sfruttare nel migliore dei modi le potenzialità e le innovazioni offerte dalla legge urbanistica regionale, soprattutto per quanto riguarda i **temi della tutela, dell'equilibrio ambientale, della qualità e - diciamolo pure - della bellezza dei luoghi e dei particolari.** Da questo punto di vista, il nuovo piano si distacca dalle precedenti esperienze di Pisa.

(...) Anche per quanto riguarda il consumo di suolo, **si conclude la fase di espansione vertiginosa** nei cinquant'anni del dopoguerra ha triplicato lo spazio urbanizzato, che ormai supera i 5 mila ettari nell'area pisana. **Il piano strutturale riduce al minimo storico le previsioni di spazi destinati a nuova edificazione** (solo poco più di 11 ettari per la residenza) e, se si confermano le tendenze in atto, si può ragionevolmente presumere che **nel prossimo futuro non ci sarà più bisogno di altre urbanizzazioni**".

“ (...) Il comune di Pisa è caratterizzato da **un netto declino demografico**, determinato da un livello eccezionalmente basso della fecondità e dalla **vistosa migrazione verso i comuni limitrofi**. A Pisa, nel 1996, per ogni neonato sono state immatricolate tre automobili: segno di una crisi profonda dei tradizionali modelli di vita. La **migrazione centrifuga non c'è dubbio che è originata dalla ricerca di migliori condizioni residenziali**, in un quadro di discutibile competizione tra i comuni di cintura. D'altra parte, in assenza di espliciti ed efficaci poteri provinciali, o comunque di scala sovraordinata, la **questione abitativa non può evidentemente essere risolta per sommatoria di contabilità comunali.**”

**Si richiede che nel Documento di Coerenza venga esplicitata la conformità con gli obiettivi del P.S. vigente sopra riportati anche in relazione al previsto insediamento di nuove polarità residenziali in sostituzione di precedenti destinazioni a servizi e altre destinazioni in aree periferiche.**



**Osservazione b5):**

IL P.S. prevedeva una superficie per alloggio pari a 130 mq, la Variante ne propone 65 mq.

**Questo cambiamento non dovrebbe derivare da mutate esigenze che comportano un nuovo Quadro Conoscitivo e quindi un nuovo P.S.?**

**Osservazione b6):**

Nel Documento Valutazione integrata a p.33 si afferma:  
totale unità abitative **2365** corrispondenti ad un totale abitanti **5298**;

mentre nel Documento, sempre facente parte della Variante di R.U, *Riepilogo generale delle previsioni* si danno altri numeri:

totale unità abitative **2378** corrispondenti ad un totale abitanti **5326**.

**Qual è il dato ufficiale totale unità abitative 2365 e totale abitanti 5298 oppure totale unità abitative 2378 e tot abitanti 5326?**

Nelle Norme di Piano Strutturale **art.52 comma3 lettera f) (ALLEGATO 1)** si afferma che all'interno delle **schede norma si trova l'indicazione delle dimensioni massime dei carichi insediativi nell'intera unità territoriale organica elementare.**

In realtà se confrontiamo le schede questa "voce" non c'è.

Dunque facciamo riferimento al dimensionamento di Piano Strutturale riferito alla residenza, contenuto nella Relazione di PS vigente del 1998. (Si ricorda che ai sensi dell'art. 2 del PS vigente la Relazione generale costituisce parte degli elaborati propositivi).



Di seguito si riporta la tabella di PS, in cui è presente l'elenco delle UTOE a cui è associato il numero massimo degli alloggi.

TABELLA1

| Utoe  | Alloggi | Localizzazione  |
|---|---------|---|
| 1   | 100     | c.s sud-riuso di edif.di servizio                                       |
| 2   | 70      | c.s nord-riuso di edif. di serv.  |
| 3   | 330     | S. Chiara   |
| 9   | 50      | Stadio  |
| 17  | 150     | Viale delle Cascine   |
| 7   | 90      | Cisanello centro  |
| 13  | 30      | Gagno nord (2)  |
| 18  | 60      | Barbaricina   |
| 21  | 60      | S. Piero a Grado  |
| 23  | 30      | Porta a Mare (2)  |
| 29  | 30      | S. Ermete (2)   |
|   | 100     | <b>microcompletamento non localizzato dal Ps ma<br/>demandato al Ru</b> |
| Tot. inter. con nuova occupaz. di suolo (b) | 400     |   |
| totale a+b                                  | 1.100   |   |

**Si evince che nel PS vigente il dimensionamento residenziale esiste, è prescrittivo ed è riferito ad ogni singola utoe.**

**Osservazione b7):**

**Si osserva per questo aspetto (dimensionale) una non conformità con il Piano Strutturale Vigente.**



**Osservazione b8):**

**Si richiede l'applicazione dell'art.52 comma4 del Piano Strutturale vigente:**

“In aggiunta al carico urbanistico massimo ammissibile per usi abitativi ordinari derivante dalla somma dei carichi urbanistici massimi ammissibili per tali usi nelle singole unità territoriali organiche elementari, stabiliti a norma della lettera f) del comma 3, **il regolamento urbanistico può prevedere non più di ulteriori 100 alloggi, distribuibili, a discrezione del medesimo regolamento urbanistico, in non meno di tre unità territoriali organiche elementari**” .

**Si osserva la non coerenza tra questi due dati.**

**Dunque sono a disposizione del RU ulteriori 100 alloggi** rispetto al dimensionamento di PS mentre la Variante propone 2365 alloggi e dunque 2265 alloggi in più!

**Come è possibile la non conformità con il Piano Strutturale Vigente?**

**Quali sono i presupposti che hanno reso possibile il non procedere ad una Variante di PS?**

**Osservazione b9):**

Dalla tabella 1 precedentemente riportata emerge che:

se confrontiamo le previsioni di PS per le singole UTOE emergono discrepanze rispetto a quanto adottato dal RU, cioè, come si vede nella precedente tabella, ci sono delle UTOE che non compaiono e dunque si presuppone che **il PS non abbia previsto per queste un dimensionamento residenziale.**

**Ad esempio non sono individuate le seguenti utoe: 5, 10, 11, 19, 22, 25, 26, 27, 30, 31, 38.**

Il R.U. oggetto di osservazione, invece anche per le utoe 5, 10, 11, 19, 22, 25, 26, 27, 30, 31, 38.

associa nuovi alloggi, superando, ovviamente i 100 alloggi che concede il PS per il RU.

**Si osserva la non conformità con il PS vigente.**



**Osservazione b10):**

Di seguito riportiamo la tabella presente nel Documento Valutazione Integrata a p. 33:

Riepilogo delle previsioni per UTOE:

| utoe          | Unità abitative (num. x tipologia residenziale) |            |            |              |              | Abitanti (num.) | slu (mq)       | affitto concordato | erp | libero mercato | totale |
|---------------|---|------------|------------|--------------|--------------|-----------------|----------------|--------------------|-----|----------------|--------|
|               | peep  |            |            |              |              |                 |                |                    |     |                |        |
| 1             | 0   | 0          | 0          | 12           | <b>12</b>    | 26              | 750            |                    |     |                |        |
| 2             | 0   | 9          | 0          | 80           | <b>89</b>    | 199             | 5770           |                    |     |                |        |
| 5             | 0   | 26         | 0          | 261          | <b>287</b>   | 644             | 18.680         |                    |     |                |        |
| 7             | 0   | 5          | 0          | 44           | <b>49</b>    | 110             | 3.190          |                    |     |                |        |
| 9             | 0   | 27         | 0          | 272          | <b>300</b>   | 672             | 19.480         |                    |     |                |        |
| 10            | 42  | 8          | 0          | 34           | <b>85</b>    | 190             | 5.520          |                    |     |                |        |
| 11            | 45  | 15         | 0          | 101          | <b>161</b>   | 360             | 10.440         |                    |     |                |        |
| 13            | 124   | 36         | 0          | 198          | <b>358</b>   | 803             | 23.290         |                    |     |                |        |
| 19            | 0   | 0          | 50         | 0            | <b>50</b>    | 112             | 3.250          |                    |     |                |        |
| 22            | 0   | 19         | 0          | 173          | <b>193</b>   | 432             | 12.530         |                    |     |                |        |
| 25            | 0   | 0          | 0          | 12           | <b>12</b>    | 26              | 750            |                    |     |                |        |
| 26            | 0   | 15         | 0          | 138          | <b>154</b>   | 345             | 10.000         |                    |     |                |        |
| 27            | 41  | 8          | 0          | 33           | <b>83</b>    | 186             | 5.380          |                    |     |                |        |
| 29            | 0   | 7          | 0          | 76           | <b>83</b>    | 186             | 5.400          |                    |     |                |        |
| 30            | 46  | 9          | 96         | 37           | <b>188</b>   | 422             | 12.240         |                    |     |                |        |
| 31            | 0   | 4          | 0          | 68           | <b>72</b>    | 161             | 4.670          |                    |     |                |        |
| 38            | 0   | 0          | 0          | 18           | <b>18</b>    | 41              | 1.200          |                    |     |                |        |
| 40            | 0   | 17         | 0          | 155          | <b>172</b>   | 385             | 11.200         |                    |     |                |        |
| <b>totale</b> | <b>299</b>                                      | <b>205</b> | <b>146</b> | <b>1.715</b> | <b>2.365</b> | <b>5.298</b>    | <b>153.740</b> |                    |     |                |        |

In particolare

- per l'utoe 5 il RU prevede **287 alloggi per 644 abitanti, mentre il dimensionamento residenziale di PS per l'utoe 5 è pari a zero.**

**Si osserva la non conformità tra il RU oggetto di osservazione ed il PS vigente.**

L'allora valutazione denominata degli effetti ambientali dimostrava la fattibilità ambientale in relazione ad un utoe che nel Ps non conteneva un tale dimensionamento residenziale.

**Quali sono i presupposti che hanno consentito all'AC di non procedere alla Variante di PS e ricorrere alla mera Variante di RU?**



**Analoghe domande sono rivolte alle UTOE di seguito elencate per le quali si riscontrano la non coerenza tra strumenti ed atti urbanistici in particolare:**

**-utoe 10, per la quale -il RU prevede per 85 alloggi per 190 abitanti. il dimensionamento residenziale di PS per l'utoe10 è pari a zero.**

**utoe 11, per la quale -il RU prevede per 161 alloggi per 360 abitanti. il dimensionamento residenziale di PS per l'utoe 11 è pari a zero.**

**utoe 19, - per la quale -il RU prevede per 50 alloggi per 112 abitanti. il dimensionamento residenziale di PS per l'utoe 19 è pari a zero.**

**utoe 22, per la quale -il RU prevede per 193 alloggi per 432 abitanti. il dimensionamento residenziale di PS per l'utoe 22 è pari a zero.**

**utoe 25, per la quale -il RU prevede per 12 alloggi per 26 abitanti. il dimensionamento residenziale di PS per l'utoe 25 è pari a zero.**

**utoe 26, per la quale -il RU prevede per 154 alloggi per 345 abitanti. il dimensionamento residenziale di PS per l'utoe 26 è pari a zero.**

**utoe 27, per la quale -il RU prevede per 83 alloggi per 186 abitanti. il dimensionamento residenziale di PS per l'utoe 27 è pari a zero.**

**utoe 30, per la quale -il RU prevede per 188 alloggi per 422 abitanti. il dimensionamento residenziale di PS per l'utoe 30 è pari a zero.**

**utoe 31, per la quale -il RU prevede per 72alloggi per 161 abitanti. il dimensionamento residenziale di PS per l'utoe 31 è pari a zero.**

**utoe 38, per la quale -il RU prevede per 18 alloggi per 41 abitanti. il dimensionamento residenziale di PS per l'utoe 38 è pari a zero.**

**Osservazione b11):**

Nell'utoe 9, 13, 27 il PS prevede un dimensionamento residenziale, che viene abbondantemente superato dal R.U.

Confrontiamo i dati:

**l'utoe :9 il RU prevede 300 alloggi, mentre il PS 50 -Arena Garibaldi**



l'utote :13 il **RU prevede 358** alloggi, mentre il **PS 30**

l'utote :27 il **RU prevede 83** alloggi, mentre il **PS 30**

**I dati del dimensionamento del RU oggettivi di osservazione evidenziano un mutato e consistente nuovo quadro previsionale che dovrebbe implicare una puntuale analisi dei carichi urbanistici esistenti e di previsione.**

**Il mutato quadro conoscitivo peraltro è uno degli elementi che determina il ricorso ad un avvio di procedura per una variante al PS vigente.**

**Come è possibile hai sensi di legge una tale non conformità tra il PS ed il RU oggetto di osservazione?**

**Osservazione b12):**

Confrontiamo per alcune schede le previsioni di PS vigente con quelle di RU adottato.

Scheda 40

Calambrone-Stella Maris.

Nella scheda dell'utote di PS (sia nel PS 1998 che nella Variante parziale 2005) si afferma: "**valorizzazione delle attrezzature sanitarie**" per questa area al contrario la scheda di RU afferma: "prevista la ristrutturazione/sostituzione edilizia degli edifici da **destinare a residenze**, commercio e servizi, per gli spazi pubblici sono previste aree a verde (...). La Stella Maris ha necessità di realizzare una nuova sede più funzionale ed adeguata all'utenza nell'area del Piano Attuativo di via Bargagna a Cisanello, un'area in prossimità dell'Ospedale e al CNR, Enti con i quali La Stella Maris è in stretto contatto. L'attuazione delle previsioni della scheda sono subordinate alla realizzazione della nuova struttura".

**Si evince una incoerenza tra il PS ed il RU oggetto di Variante.**



Inoltre il documento continua così “l’approvazione del Piano Attuativo e i successivi atti abilitativi per la realizzazione dell’intervento sono subordinati alla preventiva realizzazione della nuova sede della Stella Maris a Cisanello, nell’area di via Bargagna interessata dal Piano Attuativo e senza che sia modificato (incrementato) il dimensionamento approvato”.

**Non si evince una norma di PS o di RU che consente il trasferimento del potenziale edificatorio da un utoe all’altra.**

**Osservazione b13):**

Scheda 5

Complesso Marchesi

Il PS non prevede un dimensionamento residenziale per l’utoe5. In più nella scheda di PS relativa all’utoe 5 si afferma”**qualificazione delle relazioni** socio-fisiche tra polarità e tessuto urbano(con **particolare riferimento ai luoghi della ricerca e della produzione della cultura**”.

**Dov’è la conformità con il RU adottato che prevede la demolizione della struttura scolastica e a favore della residenza (45% dell’area)?**

**Come viene dimostrata la coerenza con il PIT e PTC?**

**Osservazione b14):**

Il PS vigente considera **250 alloggi** da rimettere sul mercato.

Dal 1998 ad oggi quanti ne sono stati recuperati?

Fonte ISTAT 2001 nel Comune di Pisa risulta il 16,6 % di case non occupate, mentre nel 1991 il dato è del 15,2%.

Per la legge Toscana, prima si procedere al recupero del patrimonio edilizio esistente, poi, se c’è necessità a fronte di un quadro conoscitivo esaustivo, si costruisce il nuovo.

**Come è possibile la non rispondenza alla legge regionale (lr1/05 comma4)?**



### **Osservazione b15):**

Dal RU oggetto di osservazione si evince che **le tipologie residenziali previste risultano** (Documento di Valutazione Integrata p.34) peep 299 unità abitative, 205 affitto concordato e erp 146, dunque, anche sommandoli **si ha un totale di 650 alloggi sociali contro i 1715 alloggi destinati al libero mercato.**

**L'obiettivo della Variante finalizzato all'incremento degli alloggi sociali appare in contraddizione rispetto agli alloggi destinati al libero mercato in quanto appare destinato all'alloggio sociale meno del 28% del dimensionamento residenziale proposto.**

**Come è possibile non applicare e rispettare il PIT vigente?**

**In particolare si richiede la coerenza tra il RU oggetto di osservazione con il PIT in particolare con :**

*“Articolo 5 - La “città policentrica toscana” come agenda per l'applicazione dello statuto del territorio toscano. Direttive per potenziare l'accoglienza della “città toscana” mediante moderne e dinamiche modalità dell'offerta di residenza urbana.*

1. Al fine di sostenere l'accoglienza della “città policentrica toscana”, la Regione promuove e **privilegia gli interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e, ove necessario, di nuova edilizia finalizzati a una nuova offerta di alloggi in regime di locazione.**
2. Detti interventi dovranno in particolare risultare funzionali sia al recupero residenziale del disagio e della marginalità sociale, sia a favorire la possibilità per i giovani, per i residenti italiani e (...)

### **Osservazione b16):**

**E' ormai prassi urbanistica, ambientale e culturale almeno mantenere (meglio sarebbe incrementare ) i corridoi ecologici. Con la Variante (esempio scheda 30) adottata oggetto di osservazione non si attuano questi principi.**

Il PS vigente stabilisce all'interno dell'Utoe 30 , in particolare dove se ne prevede la Variante di RU, di cambiare destinazione da “aree di connessione” a aree edificabili.

**Si richiede la coerenza tra il PS vigente e il RU oggetto di osservazione.**

**Si richiede la coerenza con il PIT vigente in particolare con il seguente articolo:**

*“Articolo 10 del PIT - La “città policentrica toscana” come agenda per l'applicazione dello statuto del territorio toscano. Direttive per sostenere la qualità della e nella “città toscana”.*

1. Al fine di assicurare **la continuità e la biodiversità delle reti naturali costituite dai molteplici corridoi ecologici** che, nei loro specifici episodi, **connettono e attraversano gli insediamenti urbani** della Toscana quale fattore essenziale della “città policentrica”, gli strumenti della pianificazione territoriale individuano, tutelano e valorizzano i corsi d'acqua fluviali e lacustri, e gli ambiti territoriali che vi si correlano, gli spazi verdi pubblici e privati ed ogni altra risorsa naturale, e ne **prevedono l'incremento quanto a dotazione e disponibilità.** Contestualmente gli strumenti della pianificazione territoriale provvedono all'attuazione degli interventi di difesa integrata del suolo previsti dalla pianificazione di bacino”.



**Si richiede la coerenza con il PIT vigente in particolare con il seguente articolo:**

*“Articolo 10 del PIT - La “città policentrica toscana” come agenda per l’applicazione dello statuto del territorio toscano. Direttive per sostenere la qualità della e nella “città toscana”.*

(...)

2. Ai sensi di quanto affermato nel paragrafo 6.3.1 del Documento di Piano ai fini dello “statuto della città” toscana, i Comuni, mediante i rispettivi strumenti di pianificazione territoriale, provvedono **al consolidamento, al ripristino e all’incremento dei beni e delle funzioni che caratterizzano e identificano il loro patrimonio di “spazi pubblici” come luoghi di cittadinanza e di integrazione civile.**

3. Al fine di mantenere e consolidare la corrispondenza fisica e simbolica tra la centralità spaziale e storica dei luoghi e le funzioni di rilevanza identitaria che essi rivestono per la collettività negli insediamenti urbani della Toscana, gli strumenti della pianificazione territoriale garantiscono il **permanere di funzioni socialmente e culturalmente pubbliche negli edifici, nei complessi architettonici e urbani**, nelle aree di rilevanza storico-architettonica e nel patrimonio immobiliare che hanno storicamente coinciso con una titolarità o funzionalità pubblica, e dispongono il recupero e la valorizzazione delle aree e degli edifici demaniali dismessi mediante strategie organiche che privilegino finalità di pubblico interesse, **esigenze e funzioni collettive e di edilizia sociale, e attività orientate all’innovazione e all’offerta culturale, tecnico-scientifica e formativa.**

4. La “città policentrica toscana” **promuove strategie culturali che tutelino il valore del proprio patrimonio storico, artistico e ambientale e la memoria** di cui esso è depositario senza accondiscendere alla banalizzazione della sua fruibilità, **favorendone, anche, la connessione con le sperimentazioni della cultura e dei saperi della contemporaneità e delle sue propensioni a nuove espressioni d’arte, di ricerca e d’imprenditoria** manifatturiera, rurale e commerciale oltre che nei servizi alle attività di welfare e all’impresa.

**Si richiede la coerenza tra la Variante al RU adottata con il PIT vigente, in particolare con il comma 8 art.9:**

*“Articolo 9 - Prescrizioni correlate.*

(...)

8. **Nuovi insediamenti** che inducano una mobilità veicolare ulteriormente gravante in misura consistente su nuovi tronchi stradali nazionali o regionali e **su quelli entrati in funzione nel periodo compreso nei cinque anni precedenti la vigenza del presente Piano, non sono ammissibili dagli strumenti della pianificazione territoriale, a meno che non specificamente previsti nella progettazione delle opere stradali approvate”.**



**Osservazione C):**

**STANDARD URBANISTICI**

Premesso che:

- Ai sensi del DM1444/1968 art.3 “Per gli insediamenti residenziali (...) la dotazione minima inderogabile, di mq18 per spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

Tale quantità complessiva va ripartita nel modo appresso indicato:

- a) **mq 4,50 di aree per l'istruzione:** asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- b) **mq 2 di aree per attrezzature di interesse comuni:** religiose,culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre;
- c) **mq 9 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco** e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo strade;
- d) **mq 2,5 di aree per parcheggi** (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art.18 della legge n.745 del 1967): tali aree in casi speciali-potranno essere distribuite su diversi livelli.”

**Osservazione c1):**

Ne consegue che:

Non è sufficiente la suddivisione realizzata per ogni utoe ed articolata in tipologie di aree (istruzione, interesse comune, spazi pubblici attrezzati, parcheggi) se poi non vengono verificate le relative quantità attuate e di progetto in relazione agli abitanti esistenti ed insediabili.

**Si richiede perciò la verifica analitica di ogni singolo standard per utoe esplicitando per ogni categoria l'eventuale deficit o la quantità eccedente.**

**Osservazione c2):**

Per ogni UTOE è necessario sapere i dati numerici e i cartografici quali:



Abitanti esistenti: A

Abitanti insediabili: B

ESPLICITARE Standard Esistenti

Istruzione: C mq

interesse comune: D mq

spazi pubblici attrezzati: E mq

parcheggi: F mq

ESPLICITARE Standard di Progetto

Istruzione: C1 mq

interesse comune: D1 mq

spazi pubblici attrezzati: E1 mq

parcheggi: F1 mq

**La VERIFICA è RICHIESTA PER OGNI SINGOLA UTOE.**

**Osservazione c3):**

- la quantità di standard a **parcheggio** necessario, considerando anche l'incremento di popolazione prevista corrisponde a:

$$(A+B)ab \times 2,50mq = Xmq.$$

**Si richiede un quadro conoscitivo dettagliato riferito all'effettiva disponibilità attuale e futura (in cifre e in carta).**

**Tale quantità è inferiore rispetto agli standard esistenti o superiore?**

**Osservazione c4):**

- la quantità di standard per **spazi pubblici attrezzati** a parco "**effettivamente utilizzabili**", considerando anche l'incremento di popolazione prevista, corrisponde a:  $(A+B)ab \times 9mq = Ymq$ .

**Si richiede un quadro conoscitivo dettagliato riferito all'effettiva utilizzabilità.**

**Tale quantità è inferiore rispetto agli standard esistenti o superiore?**

**Osservazione c5):**



- la quantità di standard a aree per attrezzature di interesse comuni, considerando anche l'incremento di popolazione prevista corrisponde a:  $(A+B) ab \times 2 mq = Z mq$ .
- **Si richiede un quadro conoscitivo dettagliato riferito all'effettiva disponibilità attuale e futura (in cifre e in carta).  
Tale quantità è inferiore rispetto agli standard esistenti o superiore?**

**Osservazione c6):**

- la quantità di standard relativo all'istruzione, considerando anche l'incremento di popolazione prevista corrisponde a:  $(A+B) ab \times 4,50mq = Zmq$ .
- Tale quantità è inferiore rispetto agli standard esistenti o superiore?**

**Osservazione c7):**

**Si richiede la coerenza con “Gli indirizzi programmatici per l’attuazione del Piano”(cap.9 Relazione Generale di PS):**

a) “(...)Uno degli **obiettivi primari** dell'azione di governo diviene l'attivazione di processi di riurbanizzazione, nel senso del completamento e del rinnovo delle reti tecnologiche, della realizzazione delle urbanizzazioni secondarie, degli standard. Insomma si tratta di garantire il diritto di cittadinanza, un diritto che si rintraccia nella vivibilità e nella garanzia di fruibilità della città, nella accessibilità a tutte le sue parti e a tutte le sue risorse, per tutti. **Con questa ottica la dimensione del piano, non è quella di quanto edificare in funzione di stime variamente realizzate del fabbisogno, ma l'orizzonte culturale, i parametri politici da assumere in funzione:**

- (...);
- del numero di abitanti residenti, ma **soprattutto di quelli tutti i giorni presenti (a cui dobbiamo assicurare i servizi indispensabili)**, sul cui numero, stimabile in 130 - 140 mila unità, **si devono contabilizzare gli standard urbanistici e di qualità;”.**

**Si richiede la verifica degli standard anche in funzione di ciò che è contenuto nel PS vigente, così come citato.**

**E' stato garantito questo indirizzo? Se così non fosse qual è la norma che ha permesso la deroga del comma 4 art. 2 del Piano Strutturale Vigente?:**



**Osservazione c8):**

“Ai fini di cui al comma 3 è, tra l'altro, **fatto obbligo, agli uffici od ai soggetti competenti, di redigere almeno annualmente una relazione**, corredata di ogni dato utile, circa lo stato di attuazione dei piani o programmi settoriali comunali suscettibili di incidere sugli assetti e sulle trasformazioni, fisiche e funzionali, del territorio e degli immobili che lo compongono, indicando anche le disponibilità di risorse e le priorità gestionali”.

Stessa affermazione si ritrova nella Relazione cap.9

“La gestione del piano si svilupperà con un monitoraggio sistematico per mezzo del Sit, con **resoconto annuale al consiglio comunale dello stato di attuazione e dello stato dell'ambiente**”.

**E' stata almeno realizzata una cartografia con il monitoraggio dopo i cinque anni di governo?**



**Osservazione D):**

**VALUTAZIONE INTEGRATA**

- Perché all'interno della Valutazione Integrata non sono state definite **le possibili soluzioni alternative** e l'individuazione dei relativi indicatori? (ai sensi art. 7 comma1 Regolamento di Attuazione L.R.1/05 4R)
- Perché la Valutazione Integrata non confronta ogni singola UTOE di P.S. (con i relativi obiettivi, indirizzi e prescrizioni) con le singole proposte della Variante al R.U?

Si richiede un maggior dettaglio nella descrizione delle azioni. La coerenza dovrebbe essere esplicitata per ogni obiettivo specifico di Variante.

**Osservazione E):**

**Perché non è stata redatta ai sensi di legge la VAS?**

**Osservazione F):**

**PARTECIPAZIONE**

Per legge le Amministrazioni devono **“garantire la partecipazione dei cittadini in ogni fase del procedimento”** urbanistico (art. 19 LR1/05); ciò significa che preliminarmente all'adozione dei Piani (Variante al Regolamento Urbanistico compreso) l'Amministrazione ed il Garante della comunicazione devono assicurare la partecipazione.

**Perché non si sono organizzate assemblee in orari serali, quando cioè la maggior parte delle persone non lavorano?**

**Perché non si sono discusse più alternative?**

**Perché è iniziato il processo partecipativo quando le soluzioni erano già state decise?**

**Perché la VAS non è stata resa pubblica prima dell'adozione in modo tale da poterla inserire nel processo partecipativo?**



**In conclusione come è possibile ricorrere ad una Variante al RU e non a una pianificazione unitaria (PS) che tenga conto del nuovo quadro conoscitivo, dei nuovi obiettivi, dei nuovi strumenti urbanistici, del nuovo quadro normativo?!**

**LA VARIANTE MODIFICA LA CITTÀ' PER PARTI, SENZA UN PROGETTO UNITARIO DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA.**

**INOLTRE CON LA PRESENTE VARIANTE ADOTTATA VENGONO INTRODOTTI, A FRONTE DI UN MUTATO QUADRO CONOSCITIVO, NUOVI OBIETTIVI, NUOVE STRATEGIE, NUOVI INDIRIZZI CHE PERÒ' RISULTANO IN PARTE INCOERENTI RISPETTO AL PS VIGENTE, ALLA LR1/05 ED I REGOLAMENTI DI ATTUAZIONE, AL PIT.**

**DI CONSEGUENZA SE NE RICHIEDE LO STRALCIO DELLA VARIANTE E SI PROPONE UN AGGIORNAMENTO DEL PIANO STRUTTURALE PER UN GOVERNO DEL TERRITORIO CONDIVISO, PARTECIPATO, CON REGOLE, PRINCIPI E INDIRIZZI ATTI A FAVORIRE UNO SVILUPPO SOSTENIBILE E LUNGIMIRANTE.**

Pisa, 26/08/2009

**Federarchitetti-sezione di Pisa**