

Al Sindaco del Comune di Pisa

Oggetto: **Osservazione alla delibera di CC n° 28 del 06/05/2009: “Variante al Regolamento Urbanistico a seguito della decadenza delle previsioni a carattere espropriativo e della perdita di efficacia delle previsioni di piani attuativi”.**

0. Premessa

Le seguenti osservazioni non riguardano solo punti specifici del documento – anche se su ognuno di essi si richiedono risposte puntuali – ma concernono anche la Variante di Regolamento Urbanistico nel suo complesso e ne chiedono il totale rigetto in quanto considerata inammissibile, nello specifico, come strumento di piano.

0.1. Ragioni preliminari di inammissibilità per la Variante di Regolamento Urbanistico

Le nuove quantità previste (incremento di 2.378 nuovi alloggi e di 5.326 abitanti virtuali), le trasformazioni territoriali proposte, il carico urbanistico ulteriore, la pressione conseguente sulle risorse residue del territorio non sono supportate adeguatamente dal quadro conoscitivo, secondo il quale (p. 27) il comune di Pisa appare in costante calo demografico (fra il 2001 e il 2005: 89.758, 89.710, 88.964, 88.988, 88.363). La Variante presuppone invece il contrario, senza basarsi su nessun tipo di estrapolazione che possa supportare tale ipotesi, ponendosi addirittura in controtendenza rispetto alle stesse previsioni del vigente Piano Strutturale e senza tenere in nessun riguardo le motivazioni socioeconomiche che dovrebbero sostenere un futuro incremento demografico. Ne consegue che:

- la Variante altera profondamente gli equilibri territoriali e socio-economici esistenti senza sostenerli in tema di sviluppo possibile;
- consuma risorse senza verificare i nuovi limiti di sostenibilità;
- delinea una nuova idea di città senza averne preventivamente verificato le soglie di compatibilità a livello dell'intero territorio;
- risponde a richieste private che, se pure in linea generale legittime, vengono calate nel contesto urbanistico senza relazionarsi al quadro di riferimento attualmente in vigore (il Piano Strutturale) e prive dei necessari strumenti integrativi (quadro conoscitivo aggiornato, statuto dei luoghi, VAS, processo partecipativo);

- non ne verifica la coerenza, l'ammissibilità, gli effetti ambientali, territoriali, paesaggistici, socio-economici e sulla salute umana, ma soprattutto non sostiene l'interesse pubblico e collettivo ed il conseguente incremento di qualità e di dotazioni che ogni intervento deve apportare al territorio e alla collettività.

Vediamo dunque in dettaglio le motivazioni oggettive di quanto premesso.

1.0. Mancata conformità con il Piano Strutturale

Lo stesso documento di valutazione che accompagna la Variante definisce il Piano Strutturale come “superato”, ma ciò non equivale a dire che esso non sia vigente: **un piano superato deve essere rinnovato, non può essere ignorato.**

Il Piano Strutturale è notoriamente lo strumento pubblico di governo del territorio a livello comunale e, finché esso è vigente, tutte le azioni proposte dalla Variante al R.U. devono essere verificate analiticamente con il P.S. rispetto a tutti i suoi contenuti specifici, tra cui possiamo richiamare:

- statuto, invarianti strutturali e elementi di valore identitario
- delimitazione delle UTOE
- obiettivi per l'intero territorio e per le UTOE
- dimensionamento dello sviluppo generale e per UTOE
- obiettivi di qualità, standard e dotazioni territoriali
- soglie di sostenibilità delle risorse.

La Variante proposta non contiene invece neppure la verifica analitica di conformità delle azioni con il P.S. vigente. Al contrario essa, già a un primo esame, non appare conforme con il P.S. per motivi che possono essere così anticipati:

- incremento del dimensionamento in termini di abitanti insediabili in opposizione alle previsioni e assai oltre i dati quantitativi del PS;
- alterazione dei rapporti prefissati fra abitanti, alloggi, dimensione dell'alloggio;
- mancato rispetto di norme statutarie (vedi l'istituto “Stella Maris” individuato nello statuto aggiornato al 2005 tav. c 10 come “elemento di interesse identitario” e oggi come soggetto a demolizione);
- introduzione di previsioni non già contenute nel P.S. (vedi UTOE 40 Calabrone o UTOE 9 Arena Garibaldi) e riferibili anche a servizi sovracomunali (per esempio, trasferimento degli istituti superiori di via Betti – UTOE 5, che avrebbe dovuto essere oggetto di revisione preventiva in sede di PTC);

- mancato rispetto degli obiettivi per le singole UTOE (nella UTOE 40 Calambrone, per citare un esempio paradossale, fra gli obiettivi del P.S. **aggiornato al 2005 per quell'area specifica** c'è la "valorizzazione delle attrezzature sanitarie presenti" che oggi si prevede invece di eliminare).

Quando tale coerenza viene verificata in maniera analitica, come la procedura ordinaria richiederebbe, e compaiono incongruenze con il Piano Strutturale, come è evidente nella Variante proposta, allora deve essere avviata una Variante a quest'ultimo. **Ciò non può che configurarsi come redazione di un nuovo Piano Strutturale coerente con le norme vigenti** (LR 1/05 e regolamenti attuativi, Nuovo Codice dell'Ambiente, Nuovo Codice dei Beni Culturali, ecc.) e con i piani sovracomunali di recente elaborazione: PIT, Piano Paesaggistico Regionale, Piano Regionale di Azione Ambientale ecc..

E' superfluo sottolineare che, per le leggi vigenti che normano l'urbanistica toscana, ogni nuovo R.U. deve essere inquadrato nelle previsioni del P.S. Perciò delle due l'una: o si riporta la Variante di R.U. alla coerenza con il vigente Piano Strutturale oppure si provvede a redigere e approvare un nuovo Piano Strutturale. *Tertium non datur.*

A conforto di quanto sopra, entrando maggiormente nel dettaglio, si possono individuare incoerenze decisive con il PS. Per esempio:

1.1. Alloggi. Nel Piano Strutturale il dimensionamento dell'alloggio è stimato in 4,5 vani, tale da permettere l'insediamento di due persone. La Variante al Regolamento Urbanistico proposta modifica tale previsione e contrae l'alloggio a 2,25 vani; in tal caso idoneo solo per una persona. Ma corrisponde questa ipotesi alla situazione effettiva attuale del mercato e delle famiglie? Mancando in proposito un piano conoscitivo adeguato, su quale estrapolazione si basa il puro dato numerico? Inoltre: date le condizioni del mercato ed il costo elevato delle abitazioni, è assai probabile che l'alloggio più piccolo, che comunque ha una rispettabile superficie di 65 mq, risulti ugualmente idoneo ed utilizzato da famiglie composte da due o più persone. Un esempio per tutti: nell'insediamento residenziale destinato a sostituire la "Stella Maris" (Calambrone, UTOE 40), in una posizione di assoluto pregio e privilegio, il rapporto alloggio/residente è fissato in 1:1. Quanto possiamo considerare realistico tutto ciò, specialmente nella stagione estiva, e quanto penalizzante, se lo consideriamo in un contesto di uso locale delle risorse? **Esistono forti motivazioni per ritenere che in definitiva le previsioni insediative della Variante si troverebbero in contraddizione non solo con il PS ma con i parametri previsionali fissati dalla Variante stessa.**

1.2. Andamento demografico. Sotto il profilo degli effetti sociali ed economici, pur mancando approfondimenti conoscitivi e dati aggiornati, si evincono contraddizioni clamorose rispetto ai fenomeni in atto, descritti nel quadro conoscitivo ‘Allegato A’ : per esempio si dice che “la città di Pisa ha perso 1.395 abitanti dal 2001 al 2005”, mentre la Variante prevede un incremento di più di 5.000 abitanti, che vanno ad aggiungersi al numero analogo previsto in incremento nel 2005, sommando circa 10.000 abitanti in più rispetto alle previsioni del Piano Strutturale 1998. Tale incremento appare del tutto sganciato da previsioni di piano che tendano a incrementare corrispondentemente le possibilità di lavoro e di occupazione. Per valutare l’attuabilità della proposta di Variante sarebbe stato dunque necessario che si studiasse quanto meno la dinamica della popolazione fino al 2008 nonché i fenomeni socioeconomici in atto ed in proiezione futura. Poiché tuttavia tali strumenti conoscitivi sono peculiari del Piano Strutturale e non di una Variante di R.U., si perviene a una **doppia contraddizione**: le precedenti analisi del PS sono considerate “superate” ma non se ne conducono di nuove ed è certo tuttavia che, se queste fossero state condotte, **i risultati avrebbero negato validità all’intera Variante denunciando l’evidente sovradimensionamento dell’offerta di residenze.**

1.3. Quadro delle sostenibilità. Le nuove scelte della Variante non porterebbero però solo a una evidente incoerenza con il Piano Strutturale vigente: esse indurrebbero un rilevante aumento del carico urbanistico privo di ogni adeguata valutazione. Infatti **gli utenti dei servizi nel comune di Pisa sono soggetti a forte variabilità** sia per l’incidenza della popolazione studentesca dimorante sia per il turismo balneare stanziale – in incremento per effetto delle ultime varianti che riguardano il Calambrone e la Foce d’Arno – sia per il forte pendolarismo diurno (occupazionale, studentesco, turistico balneare, turistico culturale). Già nel P.S. si segnalava il fenomeno di una popolazione diurna effettiva nel comune valutabile intorno alle 140.000 unità. **Tutto ciò dovrebbe indurre come regola a sovrastimare il carico di utenza.** Invece così non sembra essere ma piuttosto il contrario. Le quantità previste dal Piano Strutturale non sono astratte, slegate dall’insieme delle scelte, dei quadri conoscitivi, dello statuto e così via. Quanto proposto dalla Variante, in termini di nuovo dimensionamento, non era previsto dal P.S. In casi analoghi sarebbe comunque buona norma tenere bloccato il carico residenziale e sovradimensionare i servizi. **La Variante agisce in senso opposto: sovradimensiona la crescita residenziale rispetto alle esigenze demografiche e deprime in proporzione i servizi, al di fuori di qualunque indice di riferimento verificabile.**

1.4. Effetti cumulativi con Varianti precedenti. Nel 2005 il Comune aveva approvato una Variante al P.S. e al R.U. Essa riguardava solo ambiti delimitati del territorio comunale che non

sono oggetto delle presenti osservazioni. Fra questi tuttavia era compreso il litorale, nella cui area la Variante 2005 incrementava gli abitanti di 5.443 unità, per lo più localizzati nella UTOE 40 Calambrone. Quest'area è caratterizzata notoriamente da estrema fragilità dovuta fra l'altro:

- alla prossimità del Parco di San Rossore e del SIR “Selva Pisana”
- all'insufficienza della risorsa idrica (vedi relazione di valutazione della Variante 2005 in cui si segnalava l'impossibilità di incrementarne i consumi per indisponibilità della risorsa: nel capitolo “Aspetti localizzati riferiti al Sistema Acqua, UTOE 39 Tirrenia e 40 Calambrone”)
- al pericolo di salinizzazione delle falde
- alle deficienze del sistema fognario e di depurazione
- all'insufficienza della viabilità che faceva ipotizzare la costruzione di una metropolitana su gomma
- alle incertezze sull'effettivo utilizzo come residenze stabili delle abitazioni previste.

In casi siffatti è prevista l'attuazione di misure di mitigazione, derivanti dalla valutazione ambientale, dalle priorità del Parco, dalla valutazione di incidenza sul SIR, nonché il monitoraggio della qualità delle acque di falda per verificare l'entità del cuneo salino. Con la proposta di Variante attuale **si prevedono invece al Calambrone ulteriori 215 abitanti** (virtuali ma non molto credibili), senza che possa essere stato monitorato l'effetto, incerto, della Variante precedente in lento corso di attuazione. In situazioni di fragilità ambientale come questa, se si superano determinati limiti di soglia ne derivano fenomeni irreversibili – di solito negativi – e si introducono in ogni caso effetti moltiplicatori la cui prevedibilità, anche in termini puramente quantitativi, è pressoché nulla. Ebbene, nel caso in questione non vi sono a supporto neppure studi sulla popolazione né obiettivi strategici che motivino la scelta di ulteriori abitazioni al Calambrone. Peraltro nelle aree a forte incidenza turistica **la saturazione dei servizi compromette l'effetto immagine e può provocare fenomeni di ripulsa e di abbandono**: l'esatto contrario cioè delle aspettative che si mettono in moto quando si incrementano in maniera non programmata le possibilità di residenza o di soggiorno. Fra tali aspettative comprendiamo, com'è ovvio, anche l'impulso a investire e acquistare.

1.5. **Dinamica del processo di attuazione.** Dalla lettura della Variante si evince che la proposta non è sorretta da un dettagliato quadro conoscitivo aggiornato, tale da permettere la comprensione della dinamica del processo di attuazione del P.S. e del R.U. dal 1998 (data di

approvazione del Piano Strutturale) ad oggi. Analogamente manca il resoconto qualitativo e quantitativo in merito alla attuazione delle dotazioni pubbliche relative in particolare agli standard, previsti quantitativamente dal Piano Strutturale ed operativamente dal Regolamento Urbanistico: non sono di conseguenza esplicitate le azioni previste dalla Variante 2009 per il perseguimento degli obiettivi di qualità espressi dal Piano Strutturale stesso e non già attuati. Per le dimensioni dell'intervento proposto e per alcune caratteristiche la Variante di regolamento urbanistico, pur assumendo come premesso le caratteristiche di Piano Strutturale, non si propone di adeguare le infrastrutture di sostegno, come per esempio la viabilità, alle nuove trasformazioni indotte dalle modifiche apportate.

Un esempio fra tutti: il pesante intervento previsto lungo la via Bargagna (UTOE 7), che comporterebbe il trasferimento in un'area relativamente ristretta di servizi importanti come la sede della Provincia, uffici comunali, uffici giudiziari, due istituti scolastici superiori, una clinica privata salvo se altro, appare destinato a richiamarvi una mole di traffico considerevole anche rispetto al quadro attuale. Dobbiamo considerare che la viabilità esistente già subì, con la Variante di piano 1973, una decurtazione rispetto alle previsioni del piano regolatore Dodi Piccinato (1965), che la prescriveva a due livelli, distinguendo sedi diverse per la viabilità locale e di raccordo rispetto a quella di attraversamento (sopraelevata), con un ponte sull'Arno (non realizzato) in corrispondenza della ex fabbrica Richard Ginori. **Già allo stato attuale alcune canalizzazioni come il ponte delle Bocchette mostrano di essere largamente insufficienti a sopportare i picchi di flusso che si verificano in determinate ore della giornata**, con gli aggravii che si conoscono anche in termini di inquinamento atmosferico e acustico. Questa situazione sarebbe ulteriormente aggravata aggiungendo nuovi servizi sovracomunali a quelli già esistenti, che andranno comunque a sommarsi col potenziamento in corso dell'ospedale regionale di Cisanello. Inoltre di primaria importanza sarebbe **la perdita della possibilità di realizzare il Parco Centrale tra via Bargagna e Via Cisanello, pur individuato come invariante strutturale nella scheda della UTOE 7**. In merito a tutto questo si deve registrare che, appunto in quanto si agisce in sede di R.U. e non di PS, manca in proposito qualunque tipo di verifica o di previsione specifica. Eppure lo statuto dei luoghi ne viene profondamente modificato, anche rispetto al PS vigente.

1.6. Quadro conoscitivo. Per la normativa regionale il Quadro Conoscitivo è parte integrante dello strumento di piano: non sono ammesse cioè contraddizioni fra la parte conoscitiva e la parte dispositiva. Al contrario nella Variante si riscontrano contraddizioni evidenti, quasi che la redazione del Quadro Conoscitivo fosse una pura formalità. Inoltre il Quadro Conoscitivo allegato alla Variante mostra serie carenze in termini di valutazione qualitativa delle aree e degli edifici oggetto

d'intervento. Ciò consente, ad esempio, di proporre senza riluttanze e senza nessun momento di riflessione la demolizione del complesso scolastico "Concetto Marchesi", un'opera di architettura contemporanea di notevole rilievo storico e formale, ormai presente nelle Enciclopedie. Ciò consente anche, su altro versante, di intervenire a gamba tesa in situazioni caratterizzate da fragilità sociale come quelle del CEP e delle case popolari di S. Ermete.

2.0. Dimensionamento

Come si sa, il dimensionamento è la sostanza della progettazione e della programmazione urbanistica. Nelle sue linee teoriche esso fu definito sullo scorcio del secolo XIX dall'inglese Ebenezer Howard (*Garden City of Tomorrow*) e da allora nessun piano urbanistico ne fece a meno. La proposta di Howard si accordava con le teorie economiche di fine secolo che anch'esse stavano definendo il concetto di *saturazione*. Se ne faceva portavoce nel 1884 il noto economista Alfred Marshall, anch'egli inglese, con un paragone assai efficace: "Impedire agli individui di stabilirsi dove la loro presenza concorre ad abbassare lo standard medio della vita umana è contrario al principio economico esattamente come la regola che, quando una nave è carica, l'ingresso dovrebbe essere rifiutato a chiunque, anche se le persone fossero disposte ad assumersi esse stesse il rischio di andare a picco"

Le normative sul dimensionamento sono recepite in maniera puntuale e tassativa dalle leggi regionali vigenti. Il dimensionamento di Piano Strutturale è prescrittivo sia che ci si riferisca alla LR 1/05 (art. 54 comma 4) sia alla LR 5/95.(art. 24 comma 2). Anche il Regolamento di attuazione della LR 1/05 3R, disciplinando le "Disposizioni di raccordo tra Piano Strutturale e regolamento urbanistico", prescrive che:

"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"..., e che:

"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".

Tali disposizioni risultano recepite, se si vuole ante litteram, al capo IV del vigente PS ("Disposizioni per il regolamento urbanistico"), dove si annota fra l'altro che le **unità territoriali organiche elementari** "fanno parte integrante, a tutti gli effetti, delle presenti norme". In effetti nelle Norme di Piano Strutturale art. 52 comma 3 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. Confrontiamo invece con tutto ciò alcuni dispositivi della Variante di R.U..

2.1. Residenze. L'art. 52 comma 4 del Piano Strutturale vigente recita: “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**” . Ebbene, **la proposta di Variante ne prevede non 100 ma 2365 in più.** Anche se perequiamo, tenendo cioè conto delle dimensioni più ridotte del singolo alloggio, l'esubero di residenza rispetto al dimensionamento previsto dal Piano strutturale resta consistente e non sarebbe comunque accettabile perché *contra legem*, quale che sia la sua consistenza.

In dettaglio e a puro titolo di esempio:

UTOE 10 – Area via del Brennero, per la quale la Variante di R.U. prevede **85 alloggi per 190 abitanti**: il dimensionamento residenziale di PS per l'UTOE 10 **sarebbe pari a zero.**

UTOE 11 – Porta a Lucca, per la quale la Variante di R.U. prevede **161 alloggi per 360 abitanti**: il dimensionamento residenziale di PS per l'UTOE 11 **sarebbe pari a zero.**

UTOE 19 – Paleoalveo – Via delle Lenze - CEP, per la quale la Variante di R.U. prevede **50 alloggi per 112 abitanti**: il dimensionamento residenziale di PS per l'UTOE 19 **sarebbe pari a zero.**

UTOE 22 – Il filamento della Vettola, per la quale la Variante di R.U. prevede **193 alloggi per 432 abitanti**: il dimensionamento residenziale di PS per l'UTOE 22 **sarebbe pari a zero.**

UTOE 25 – San Giovanni al Gatano, per la quale la Variante di R.U. prevede **12 alloggi per 26 abitanti**: il dimensionamento residenziale di PS per l'UTOE 25 **sarebbe pari a zero.**

UTOE 26 – Area sud Porta a Mare, per la quale la Variante di R.U. prevede **154 alloggi per 345 abitanti**: il dimensionamento residenziale di PS per l'UTOE 26 **sarebbe pari a zero.**

UTOE 27 – San Giusto e San Marco, per la quale la Variante di R.U. prevede **83 alloggi per 186 abitanti**: il dimensionamento residenziale di PS per l'UTOE 27 **sarebbe pari a zero.**

UTOE 30 – Sant'Ermete - Putignano, per la quale la Variante di R.U. prevede **188 alloggi per 422 abitanti**: il dimensionamento residenziale di PS per l'UTOE 30 **sarebbe pari a zero.**

UTOE 31 – Riglione - Oratoio, per la quale la Variante di R.U. prevede **72 alloggi per 161 abitanti**: il dimensionamento residenziale di PS per l'UTOE 31 **sarebbe pari a zero.**

UTOE 38 - Marina, per la quale la Variante di R.U. prevede **18 alloggi per 41 abitanti**: il dimensionamento residenziale di PS per l'UTOE 38 **sarebbe pari a zero.**

Inoltre:

UTOE 9 – Area cuscinetto centro storico/Porta a Lucca il RU prevede **300** alloggi (Arena Garibaldi), mentre il PS ne prevede **50**;

UTOE 13 – Gagno - Campaldo, il RU prevede **358** alloggi, mentre il PS ne prevede **30** (di gran lunga eccedente e non conforme anche senza considerare i 125 alloggi di edilizia PEEP convenzionata previsti);

UTOE 29 – Porta Fiorentina, il RU prevede **84** alloggi, mentre il PS ne prevede **30**.

2.2. Standard. Il DM 1444/1968 art. 3, per gli insediamenti residenziali, per ogni abitante, fissa “la dotazione minima inderogabile di mq 18 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 strade¹;
- 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.”

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. Ma c’è di più. Gli “Indirizzi programmatici per l’attuazione del Piano” (cap. 9 della Relazione Generale di PS) stabilivano che “...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”. Ebbene, nella proposta di Variante non c’è niente di paragonabile, nemmeno lontanamente.

¹ Ovviamente si escludono le rotonde!

2.3. Calcolo degli standard. Sempre in conseguenza del fatto che s'intende applicare uno strumento improprio non è affatto chiaro in quale misura siano rispettate le norme di carattere tassativo riguardanti il calcolo degli standard. Nella documentazione infatti, gli standard di legge (D.M. n. 1444/68) sono riportati in sommatoria nel quadro previsionale e non separatamente ("istruzione e assistenza all'infanzia", "attrezzature di interesse collettivo", "verde, parchi, giardini, sport", "parcheggi pubblici", con le rispettive percentuali). Ciò rende impossibile controllare:

- se siano state rispettate le percentuali obbligatorie nelle rispettive categorie, essendo chiaro, per fare un esempio, che le aree per verde, giardini ecc. non possono essere considerate equivalenti o sostituibili con quelle destinate all'istruzione o al parcheggio;
- se e come la riduzione degli standard in alcuni casi prevista agisce nelle UTOE;
- come essa agisce, a livello generale, sul complesso degli standard d'obbligo.

Se prendiamo, sempre a titolo di esempio, la scheda relativa a via Betti – UTOE 5 (trasformazione della sede scolastica in area parzialmente residenziale), troviamo le seguenti indicazioni:

“area di cessione”: mq 21.720

“fabbisogno standard residenza”: 9.720

“standard scheda”: mq 21.720

“standard per l'UTOE”: 12.000.

La scheda in sé è chiara, salvo che per quanto annotato sopra, cioè la distinzione degli standard nelle rispettive categorie. Senonché, se si confrontano questi dati con il riepilogo generale delle previsioni, si trova che 12.000 mq attribuiti all'UTOE 5 sono qui riportati come “maggiori standard”. Appare invece chiaro che, essendo l'area di via Betti in questione costituita allo stato attuale interamente da standard (scuole e attrezzature sportive), per l'UTOE 5 l'intera superficie destinata a residenza dovrebbe essere portata in detrazione. In ogni caso, anche nella più favorevole delle ipotesi, non si potrebbe registrare nessun “maggior standard” per l'UTOE 5. La stessa procedura peraltro si ripete nelle altre aree dove si passa da standard a edilizia residenziale, come per l'arena Garibaldi – UTOE 9 (area di cessione 17.350 mq, nuovi alloggi 272, nuovi residenti 610, “maggiori standard” 9.350 mq). Per questo singolare metodo di riporto dei dati probabilmente accade che, nella tabella riassuntiva, a un aumento consistente della residenza (2.378 nuovi alloggi per 5.326 nuovi residenti) dovuto quasi interamente a cambio della destinazione d'uso di aree già standard, corrisponderebbe anche un miglioramento complessivo degli standard (“maggiori standard” 190.960 mq): **miglioramento che la normativa vigente e anche il senso comune non sembrano poter supportare.**

3.0. Mancata coerenza al P.I.T.

Le tipologie residenziali previste risultano (Documento di Valutazione Integrata p.34) PEEP 299 unità abitative, affitto concordato 205 e ERP 146, dunque, anche sommandoli si ha un totale di 650 alloggi sociali contro i 1715 alloggi destinati al libero mercato.

Questo è in evidente contrasto con quanto indicato dal PIT

In particolare si richiede la coerenza 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 (...)

3.1. Corridoi ecologici. E’ ormai prassi urbanistica, ambientale e culturale almeno mantenere (meglio sarebbe incrementare) i corridoi ecologici.

In particolare con i seguenti articoli del PIT:

“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”.

Con la Variante (esempio scheda 12) adottata si va contro a questi principi.

Il PS vigente stabilisce un’“area di connessione” all’interno dell’UTOE 30, in particolare dove la Variante di RU ne prevede il cambio di destinazione da “aree di connessione” a aree edificabile.

4.0. Valutazione Ambientale Strategica e Valutazione di Incidenza.

L'entità delle risorse interessate e la presenza del SIR 'Selva Pisana' nel territorio della Variante fa sì che la Variante necessiti di VAS e di valutazione di incidenza, che è parte della VAS.

La VAS per la legge toscana è interna alla valutazione integrata, ma i suoi contenuti e le procedure sono specifici e devono essere messi in atto ed esplicitati in atti formali che accompagnano il processo: tutto ciò è previsto dalla direttiva europea di istituzione della VAS, dal nostro codice dell'ambiente D.Lgs 152/06 integrato con D.Lgs 4/2008, dalla LR 1/05 e dal suo regolamento 4/r che disciplina la valutazione, ed è attualmente soggetto alle norme transitorie emanate dalla Regione Toscana.

Dai documenti e dal primo esame effettuato non risulta essere stato effettuato l'avvio di VAS, né fra i documenti è presente il "Rapporto Ambientale", che deve essere redatto con i contenuti di cui all'allegato alla Direttiva 2001/42/CEE, inviato alle autorità ambientali per gli apporti specifici e messo a disposizione della collettività e dei portatori di interessi per la partecipazione.

Nei documenti della proposta di Variante si trovano solo generici riferimenti a VAS e valutazione di incidenza, rinviati a fasi successive, fra cui la fase di attuazione: tali procedure sono del tutto estranee e non rispondenti alla legislazione vigente. Sono perciò da considerarsi, se perseguiti in questa forma, non tanto *extra legem* – fatto di per sé già non ammissibile in una normativa di carattere attuativo come il R.U. – ma addirittura *contra legem*.

5.0. Considerazioni finali e proposta.

Come è stato ricordato sopra al punto 2.2., obiettivo fondante del P.S. vigente, riportato fra gli indirizzi programmatici per l'attuazione del Piano (cap. 9, Relazione Generale), **non è quello di quanto edificare in funzione di stime variamente realizzate del fabbisogno**, ma di individuare l'orizzonte culturale, i parametri politici da assumere in funzione, tra l'altro, del numero di abitanti residenti, e **soprattutto di quelli tutti i giorni presenti** (a cui si devono assicurare i servizi indispensabili), sul cui numero **si devono contabilizzare gli standard urbanistici e di qualità**. In pratica, se fra gli obiettivi c'è quello di invertire la tendenza al calo demografico nel comune, si sostiene che **lo strumento urbanistico deve tendere al miglioramento della qualità della vita, ossia al potenziamento degli standard, non all'incremento della residenza**.

In effetti a tale principio sembrava ispirarsi la stessa Giunta Comunale la quale, dando il via al procedimento della Variante, con il provvedimento n. 103 del 10 settembre 2008 deliberava (*omissis*):

- “di dare mandato alle Direzioni Comunali Edilizia ed Urbanistica di procedere alla catalogazione delle previsioni non attuate, alla definizione

delle problematicità che ne hanno impedito l'attuazione, all'istruttoria delle proposte pervenute, alla predisposizione di nuove schede per gli ambiti che presentato problematicità o nei quali si rilevano opportunità di interesse pubblico da evidenziare, ed alla predisposizione della conseguente Variante del Regolamento Urbanistico;

- di richiedere alle predette Direzioni **di limitare le modifiche delle schede norma ad un riordino, semplificazione, interpretazione, integrazione rispetto agli obiettivi generali del Regolamento Urbanistico**, che vengono confermati, ed all'adeguamento alle nuove disposizioni vigenti, **senza che siano introdotte nuove zone edificabili oltre a quelle già previste dal vigente Regolamento Urbanistico**".

Se confrontiamo quanto esposto sopra con tale delibera potremmo dedurre una frattura clamorosa fra gli intenti della Giunta e le attuazioni susseguenti del Consiglio Comunale. Nel corso del procedimento si sono verificate importanti asimmetrie, soprattutto in termini di dimensionamento della Variante: ci si è spinti fino a un incremento di 2.378 nuovi alloggi e di 5.326 abitanti virtuali in più, ricavando nuove zone residenziali perfino nei campi sportivi di quartiere; si è proposto un R.U. sovradimensionato sia rispetto alle previsioni di P.S. sia rispetto al dimensionamento del precedente R.U. sia rispetto all'andamento demografico tendenziale; infine, in palese controtendenza rispetto agli indirizzi di P.S., si è ritenuto utile la trasformazione di aree destinate a servizi in aree residenziali anche senza una palese necessità e perfino demolendo scuole d'autore.

A partire da queste considerazioni ci imbattiamo nel nodo cruciale della politica di gestione del territorio e delle risorse seguita negli ultimi anni dalle Amministrazioni pisane. In parole brevi, con questa politica si è cercata in determinate occasioni una surroga nel capitale privato di ciò che il capitale pubblico non era in grado di gestire. Risalgono a tale indirizzo operazioni anche consistenti già programmate come quelle delle caserme, del Santa Chiara, del Litorale (Foce d'Arno e Calambrone) e ora, in prospettiva, della "Stella Maris", del complesso scolastico "Concetto Marchesi", dell'Arena Garibaldi.

Non desideriamo – e non sarebbe peraltro questa la sede – aprire un'ennesima disputa sul conflitto pubblico/privato. Anzi, se queste operazioni si traducono in occasioni di lavoro e in miglioramento delle condizioni ambientali, ben vengano. Ci limitiamo a sottolineare invece un aspetto importante della questione che nel caso deve sempre essere considerato, perché è caratteristica comune di ogni trasformazione urbanistica.

Le operazioni richiamate sopra possono avere un riscontro positivo in termini monetari, anche quando comportano la cessione di beni pubblici. Tuttavia esse non possono essere valutate solo in

base a ciò. Quando il privato, nel condurre tali operazioni sul territorio, realizza un valore aggiunto, sull'altro piatto della bilancia spesso compare un disvalore aggiunto che lo remunera. Esso non è monetizzabile immediatamente e direttamente ma tuttavia è reale, in quanto comporta la perdita di benessere, l'abbassamento della qualità della vita, la saturazione delle funzioni urbane, il consumo non reversibile delle risorse, il degrado ambientale. Tutto ciò può essere controllato e impedito tramite gli strumenti di piano ma deve trattarsi appunto di un piano e non di una semplice variante al regolamento urbanistico.

In conclusione, sarebbe nostro desiderio offrire al Consiglio Comunale una risposta positiva alle osservazioni che abbiamo condotto sin qui: **prendiamo atto che, al di là dell'inattuabilità normativa della Variante, sussiste la necessità di un nuovo strumento urbanistico più efficace.** L'unica via per raggiungere tale obiettivo ci appare il **ritiro della Variante**, che sarebbe pregiudizievole per qualunque tentativo futuro di pianificazione, e **l'avvio della procedura per redigere e approvare un nuovo Piano Strutturale**, meglio ancora se di area.

I sottoscritti:

Marco Ricci, nato a Pisa il 11/11/1979, ivi residente in via Livornese 128, tel 050 5200973, in qualità di Presidente del Circolo Legambiente Pisa;

Piero Pierotti, nato a Pisa il 07/01/1937, ivi residente in via Notari 16, tel 050 572794, in qualità di Presidente di ArtWatch Italia;

Francesco Auletta, nato a Catania il 19/04/1975, redigente a Pisa in P.za Chiara Gambacorti 6, tel 050502240, in qualità di esponente del Progetto Rebeldia;

propongono opposizione

per le motivazioni espresse in narrativa alla Variante di cui all'oggetto, con formale richiesta di **non approvazione** dell'intero provvedimento;

chiedono infine di essere resi edotti, ai sensi della Legge n°241/1990, delle decisioni adottate in merito alla presente osservazione.

Pisa, 28 Agosto 2009

Dott. Marco Ricci

Prof. Piero Pienotti

Dott. Francesco Auletta