

**“Il Comitato Permanente per la Tutela Urbanistica ed Ambientale della Via di Pratale”  
Il “COMITATO DI VIA BATTELLI - Per una città ed un territorio vivibili”**

**Comitato Pratale  
c/o Michele Pastorino  
  
Via di Pratale, n. 105/A  
56127 PISA**

**Comitato via Battelli  
con sede in Pisa  
c/o Avv. Ornella Aglioti  
via S. Marta, 57  
56127 PISA**

**Pisa, li 28 agosto 2009**

**AL DIRIGENTE DELL'UFFICIO URBANISTICA  
DEL COMUNE DI PISA  
ARCH. GABRIELE BERTI  
PIAZZA XX SETTEMBRE  
56100 PISA**

**AL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE  
DEL COMUNE DI PISA  
DOTT.SSA SANDRA BERTINI  
PIAZZA XX SETTEMBRE  
56100 PISA**

**E p.c.  
ALL'ASSESSORE ALL'URBANISTICA ED EDILIZIA  
PRIVATA  
SIG. FABRIZIO CERRI  
PIAZZA XX SETTEMBRE  
56100 PISA**

**AL PRESIDENTE DELLA REGIONE TOSCANA  
PIAZZA DUOMO, N. 10  
50122 - FIRENZE**

**AL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI PISA  
PIAZZA VITTORIO EMANUELE N. 14  
56125 - PISA**

**OGGETTO: Osservazioni alla Variante al Regolamento Urbanistico a seguito della decadenza delle previsioni a carattere espropriativo e della perdita di efficacia delle previsioni di Piani Attuativi, adottata con delibera C.C n. 28 del 06/05/2009 e pubblicata sul BURT n. 28 del 15.07.2009. Scheda n. 1 UTOE N. 4 sulla riqualificazione del quartiere Pratale.**

I sottoscritti Elena Casarosa (Presidente del “COMITATO BATTELLI - Per una città ed un territorio vivibili”) - residente in Pisa - via Pellizzi, n. 1; Ornella Aglioti, socia del Comitato Via Battelli, residente in Pisa - Via Pellizzi, n. 16; Michele Pastorino (portavoce de “Il Comitato Permanente per la Tutela Urbanistica ed Ambientale della Via di Pratale”) - residente in Pisa - via Pratale, n. 105/A, visto l'atto urbanistico in oggetto, propongono, nell'interesse generale, le seguenti osservazioni.

## **1. OSSERVAZIONI DI CARATTERE GENERALE ALLA VARIANTE.**

La città di Pisa si è dotata di Piano Strutturale (PS) 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. Secondo quanto scritto su tale piano, dieci anni corrispondono all'orizzonte temporale di alcune sue previsioni urbanistiche; è quindi opportuno un loro aggiornamento, come dichiarato negli stessi documenti dell'amministrazione comunale. Preso atto di tale situazione, si ritiene inadeguato ricorrere ad una Variante al Regolamento Urbanistico (di seguito: Variante) di tale portata, nell'attesa della futura pianificazione unitaria che tenga conto del nuovo quadro normativo e conoscitivo, e delle nuove esigenze del Comune di Pisa e dei Comuni ad esso limitrofi.

Tale necessità di nuova redazione del PS, però non coincide con una sua perdita di efficacia normativa. Nello stesso documento di valutazione che accompagna la Variante, infatti, si definisce il PS come “superato”, e ciò non equivale a dire che esso non sia vigente: un piano superato deve essere rinnovato, ma non può essere ignorato. La variante proposta non contiene invece la verifica analitica di conformità delle azioni con il PS. Anzi essa appare in contrasto con lo stesso in particolare con riferimento al dimensionamento in termini di abitanti insediabili, all'alterazione dei rapporti prefissati fra abitanti, alloggi e dimensione dell'alloggio, e al mancato rispetto delle disposizioni vigenti.

Inoltre le quantità (incremento di 5.326 abitanti), le trasformazioni territoriali previste, il carico urbanistico e ambientale non sono supportate adeguatamente dalla relazione conoscitiva.

Mentre dai dati disponibili il comune di Pisa appare in costante calo demografico, la variante ipotizza il contrario, senza basarsi su alcun tipo di estrapolazione che possa supportare tale ipotesi, ponendosi addirittura in controtendenza rispetto alla stesse previsioni di piano strutturale.

Ne consegue che la variante altera profondamente gli equilibri territoriali e socio-economici, consuma risorse e delinea una nuova idea di città senza averne preventivamente verificato le soglie di sostenibilità a livello dell'intero territorio.

Non si analizzano adeguatamente infatti, la coerenza, l'ammissibilità, gli effetti ambientali, territoriali, paesaggistici, socio-economici e sulla salute umana; ma soprattutto non si dimostra l'interesse pubblico e l'incremento di qualità e di dotazioni che ogni intervento deve apportare al territorio e alla collettività.

In ultimo si prefigurano importanti interventi urbanistici in un contesto sostanzialmente privo degli strumenti valutativi e di partecipazione adeguati previsti dalla legge: quadro conoscitivo aggiornato, Valutazione Ambientale Strategica (VAS), Valutazione di Incidenza Ecologica (VIE), processo partecipativo.

Nella Valutazione Integrata infatti, avvenuta senza il necessario percorso partecipativo, una valutazione arbitraria e superficiale rimanda la VAS e la VIE a fasi successive tra cui quella di attuazione: tali procedure sono del tutto estranee e non rispondenti alla normativa vigente.

Infine la valutazione di coerenza con piani e programmi appare del tutto insufficiente: perché la Valutazione Integrata non fa un confronto di ogni singola UTOE di PS con le singole proposte della Variante al RU?

Rimarcata quindi la necessità di redazione di un nuovo Piano Strutturale e che comunque la variante al Regolamento Urbanistico debba essere conforme a quello

**“Il Comitato Permanente per la Tutela Urbanistica ed Ambientale della Via di Pratale”  
Il “COMITATO DI VIA BATTELLI - Per una città ed un territorio vivibili”**

tuttora in vigore, si rileva che lo strumento proposto non è congruente con i dettati del Piano Strutturale vigente in relazione al dimensionamento dell'edificato previsto sul territorio comunale e nelle singole UTOE.

Considerando che il dimensionamento di PS è prescrittivo sia che ci si riferisca alla LR 1/05 che alla LR 5/95, ci chiediamo quale norma abbia permesso la deroga a tali leggi.

Le quantità previste dal Piano Strutturale erano legate ad un preciso programma di governo del territorio, supportato dal quadro della sostenibilità, che comprendeva, come parte integrante e non accessoria delle scelte, alcune rilevanti operazioni di trasformazione urbana. Quanto proposto dalla Variante, in termini di nuovo dimensionamento, non era previsto dal PS in termini di superfici degli alloggi, numero di nuovi alloggi edificabili e aree con destinazione residenziale.

Sempre in conseguenza del fatto che s'intende applicare uno strumento improprio - la variante - non è affatto chiaro in quale misura siano rispettate alcune norme di carattere tassativo, come l'applicazione degli standard.

Ad esempio, per le dimensioni dell'intervento proposto e per alcune sue caratteristiche, la variante di regolamento urbanistico non si propone di adeguare le infrastrutture di sostegno, come per esempio la viabilità, alle nuove trasformazioni indotte dalle modifiche apportate.

Nella documentazione gli standard di legge sono riportati in sommatoria nel quadro previsionale e non separatamente. Ciò rende impossibile controllare che siano state rispettate le percentuali obbligatorie nelle rispettive categorie, essendo chiaro, per fare un esempio, che le aree per parchi, giardini ecc. non possono essere considerate sostituibili con quelle destinate all'istruzione o al parcheggio. Uno dei risultati più evidenti è la perdita netta di verde pubblico, in particolare in relazione al nuovo edificato previsto.

Risulta poi completamente assente una valutazione qualitativa degli interventi, in relazione alla valenza culturale e sociale che ogni manufatto con una storia acquisisce per la popolazione residente.

Alla luce di queste osservazioni riteniamo la variante proposta illegittima nel metodo e ingiustificata nel merito. Essa continua la politica di consumo del territorio destinandone all'edificazione porzioni consistenti senza che ve ne sia alcuna necessità reale e comprovata.

Da quanto detto risulta pertanto necessario che il Comune di Pisa abbandoni l'illegittima pratica di definire le singole proposte e le singole azioni al di fuori del quadro di riferimento costituito dal Piano Strutturale.

Esso deve essere riportato al pieno della sua efficacia ed efficienza, rappresentando in piena autonomia ed autorevolezza il quadro strategico delle politiche che la comunità si è data per il proprio territorio.

Occorre quindi una chiara inversione di tendenza da parte dell'amministrazione riguardo all'ascolto, al coinvolgimento e alla partecipazione effettiva dei cittadini alle scelte per il governo del territorio.

## **2. OSSERVAZIONI Scheda n. 1 UTOE N. 4 sulla riqualificazione del quartiere Pratale.**

Entrando nel merito del progetto di variante relativo alla riqualificazione del quartiere Pratale (Scheda n. 1 UTOE N. 4), si confermano le osservazioni critiche avanzate nella fase di valutazione integrata alla variante, in particolare:

- 1) le modalità di accesso alla nuova viabilità che dovrebbe correre parallela a via di Pratale;

**“Il Comitato Permanente per la Tutela Urbanistica ed Ambientale della Via di Pratale”  
Il “COMITATO DI VIA BATTELLI - Per una città ed un territorio vivibili”**

- 2) la futura chiusura dell'accesso al distributore Agip attualmente esistente sulla via di Pratale;
- 3) idonea distanza tra la nuova viabilità e gli edifici residenziali, individuati da Q3a e Q3c;
- 4) l'incompatibilità tra l'esistenza di antenne per la telefonia mobile e la struttura socio - sanitaria prevista a corredo nell'immobile che dovrebbe ospitare la farmacia comunale n. 3;
- 5) l'assenza di indicazioni precise circa la futura destinazione dall'area contrassegnata Sq3 nella UTOE n. 4.

Con riguardo al primo punto, l'accesso alla futura strada, che verrebbe realizzata parallelamente a Via di Pratale e destinata a ricollegarsi alla rotonda del Carrefour - Via Paparelli, a nostro avviso, non dovrebbe avvenire dall'attuale ingresso (l'arco n. 162 dell'Acquedotto Mediceo), con successivo innesto dalla Via di Pratale ma, più opportunamente, andrebbe assicurato impiegando i due archi collocati a destra, in direzione di Ghezzano, sempre adottando misure che salvaguardino il prezioso bene storico - architettonico attualmente pesantemente deturpato dal passaggio dei TIR.

Seppur la superficie indicata rientri nell'area di competenza del Comune di San Giuliano Terme, alla luce del fatto che gran parte del traffico che incide sulla Via di Pratale è alimentato dai residenti di Ghezzano (in provenienza dalla Via Calcesana), si ritiene che la collaborazione in tal senso da parte del Comune confinante possa rientrare a pieno titolo tra gli accordi relativi alla definizione della c.d. “area vasta”. L'altro elemento ostativo alla realizzazione di tale soluzione viaria, e cioè la presenza di un manufatto di proprietà privata a ridosso degli archi sotto i quali dovrebbe passare la nuova strada, appare di debole consistenza sia perché tale edificio appare in evidente contrasto con il divieto a suo tempo previsto dalla Legge n. 1497/1939 - oggi recepito nel c.d. Codice Urbani - secondo cui l'Acquedotto mediceo, su ogni suo lato beneficia di un vincolo ambientale pari a 50 metri, calcolati a partire dal suo asse centrale - sia perché preminenti ragioni di ordine pubblico (visto il suo prolungato ed attuale stato di abbandono) dovrebbero suggerire alle Amministrazioni comunali coinvolte di trovare un'idonea soluzione volta a eliminare alla radice, e definitivamente, l'attuale condizione di degrado. Nel ricordare, infatti, che tale capannone è stato utilizzato da spacciatori quale punto di riferimento per lo smercio delle droghe ancora oggi, come già segnalato anche in occasione dell'assemblea pubblica del 6 aprile 2009, si può ragionevolmente ritenere area svilita dal punto di vista sociale. Peraltro, considerati i tempi medio - lunghi occorrenti per la realizzazione concreta dei progetti contenuti nella scheda di variante, si ritiene che vi sia lo spazio temporale necessario per individuare il percorso più opportuno volto alla definitiva demolizione del manufatto in questione.

Tale osservazione è originata dal fatto che secondo l'attuale progetto (si veda la cartografia alla pagina <http://www.comune.pisa.it/regurb/carto/est/est03a02.htm>), il primo tratto della Via di Pratale (cioè dall'Acquedotto alla rotonda di Via Paparelli) non diverrebbe una vera e propria strada di quartiere (al contrario di quanto si è verificato per il secondo tratto della stessa Via, cioè dalla rotonda di Via Paparelli fino alla confluenza in Via Veneto) perché la sua parte iniziale si troverebbe ancora a dover sopportare il carico di traffico attualmente gravante sulla stessa e che, ragionevolmente, andrà ad incrementarsi nel corso del tempo sia per l'entrata a regime di strutture già esistenti, come la residenza del diritto allo studio denominata “I Praticelli”, sia per la futura attivazione della caserma della Guardia di Finanza, oltre che del Dipartimento di

**“Il Comitato Permanente per la Tutela Urbanistica ed Ambientale della Via di Pratale”  
Il “COMITATO DI VIA BATTELLI - Per una città ed un territorio vivibili”**

Chimica e di tutto il complesso di costruzioni previsto dal piano di riqualificazione, farmacia inclusa.

La soluzione sopra suggerita dai Comitati, inoltre, consentirebbe di conservare continuità all'attuale pista ciclabile/pedonale ed eviterebbe l'abbattimento di ulteriori alberi della specie *pinus pinea* già demoliti in buon numero in occasione della edificazione dell'impianto di carburante Agip. A tal proposito, giova ricordare che l'innesto della nuova viabilità con la Via di Pratale potrebbe avvenire solo ad una distanza superiore ai 50 m.l. dall'Acquedotto Mediceo considerato che, entro tale spazio, gli alberi sono tutelati dalla citata norma della Legge n. 1497/1939, rientrando, pertanto, sotto la protezione della Sovrintendenza.

Su tale primo aspetto si ritiene opportuno ricordare che l'Ass. Cerri durante l'assemblea pubblica del 6 aprile u.s. proponeva di aggiungere una postilla nella scheda, quale impegno specifico per un approfondimento rispetto alla modalità di accesso della nuova viabilità auspicando, inoltre, l'utilizzo dei due archi indicati dai Comitati per realizzare una viabilità con doppio senso di marcia che avrebbe anche il merito di scoraggiare il traffico di attraversamento della città che si addentra nel quartiere. In ordine a tali dichiarazioni, gli esponenti rilevano che nella scheda norma n. 1, nessuna postilla risulta inserita a modifica delle previsioni in essa contenute.

Il secondo elemento di valutazione si incentra sul fatto che una volta assicurato l'accesso al distributore Agip dalla nuova strada, sarà necessario prevedere la chiusura dell'attuale ingresso dalla Via di Pratale, coerentemente al disposto dell'art. 5.11, comma 10, del Regolamento urbanistico del Comune di Pisa (<http://www.comune.pisa.it/regurb/pdf/E1norme-corrette.pdf>) secondo cui “è vietato che un impianto abbia contemporaneamente accessi su due o più strade pubbliche [...]”, misura che, peraltro, consentirebbe di porre in definitiva sicurezza la pista ciclabile/pedonale.

Il terzo aspetto meritevole di rilievo è l'impossibilità di conoscere l'esatta distanza tra la nuova strada e gli edifici residenziali che dovrebbero beneficiare dell'alleggerimento del traffico sulla via di Pratale. In particolare, la futura viabilità dovrebbe passare ad un'adeguata distanza dal retro delle abitazioni presenti nelle zone Q3a e Q3c (in prossimità della zona destinata a servizi SQ3) ed essere corredata di appositi pannelli fonoassorbenti. Solo con questi accorgimenti si ritiene che il provvedimento in oggetto rappresenterebbe lo strumento con cui i residenti sarebbero affrancati dall'odierna morsa del traffico quotidiano con tutte le sue implicazioni negative che sono costretti a subire, quali l'inquinamento acustico, l'inquinamento chimico, la pericolosità per i pedoni ecc..

A tal proposito si evidenzia quanto affermato dall'ARPAT con lettera del 28 febbraio 2007 “**come rilevato da tutte le campagne strumentali eseguite, i livelli di rumore stradale cui sono sottoposti i residenti lungo la Via di Pratale sono comunque molto elevati e superiori ai limiti normativi**”.

Il quarto punto, con riferimento all'ipotizzato trasferimento nel parcheggio scambiatore della Via di Pratale della farmacia oggi presente in Via Battelli, si evidenzia l'incompatibilità di un'eventuale struttura socio - sanitaria, prevista a corredo del progetto, con l'attuale presenza di antenne per la telefonia mobile, anche in considerazione del fatto che le strumentazioni diagnostiche potrebbero subire interferenze con le onde elettromagnetiche. Ad ogni buon conto, si ricorda che, sulla materia, il Regolamento Comunale ([http://www.comune.pisa.it/doc/sit-pisa/p-telef/delib\\_104.htm#Art.%206%20-%20Localizzazione](http://www.comune.pisa.it/doc/sit-pisa/p-telef/delib_104.htm#Art.%206%20-%20Localizzazione)), all'art. 6, comma 6 stabilisce espressamente che “[...], i gestori

**“Il Comitato Permanente per la Tutela Urbanistica ed Ambientale della Via di Pratale”  
Il “COMITATO DI VIA BATTELLI - Per una città ed un territorio vivibili”**

*devono dare priorità alle aree, agli edifici e alle infrastrutture esistenti di carattere pubblico, individuando siti distanti da campi sportivi, strutture sanitarie, assistenziali, scolastiche di ogni ordine e grado e relative pertinenze che vengono ritenute aree sensibili da tutelare, e ciò fino a quando non vengano definiti dalla Regione i criteri inerenti l'identificazione delle “aree sensibili” ai sensi della L.R. 54/2000.”*

Come quinto ed ultimo aspetto si rileva la totale assenza della precisa indicazione circa le effettive tipologie di manufatti ed esercizi che potranno effettivamente insediarsi nell'area contraddistinta dalla sigla SQ3, ad oggi non identificabili dall'esame degli elaborati. Considerato che allo stato attuale è riscontrabile la presenza di un'attività di commercializzazione di prodotti edili che, nonostante non rientri tra le tipologie previste per quell'area dal Regolamento Urbanistico, di fatto se ne è permessa la presenza e lo sviluppo con grave nocimento ai residenti delle abitazioni contigue, si evidenzia altresì l'ulteriore mancata indicazione delle effettive destinazioni assegnate all'area in questione e la ripartizione tra superficie edificabile e verde attrezzato.

Non è, infatti, esaustivo, quanto riportato nella relazione di sintesi relativa ai “contributi” formulati nella fase propedeutica di valutazione integrata laddove si rinvia all'esame dei piani attuativi la adeguata valutazione.

Appare improponibile e in contrasto con le più elementari regole urbanistiche nonché con la normativa regionale, prospettare un “contenitore vuoto” da riempire al momento opportuno, senza indicare standard e dimensionamento, parametri individuati in linea di massima per l'intera variante ma non per le singole schede.

Alla luce di tutto quanto sopra ampiamente documentato e rappresentato, si chiede l'annullamento della delibera di adozione della variante o, in subordine, l'accoglimento delle osservazioni dei Comitati, apportando alla scheda di variante le necessarie modifiche.

Diversamente, attendiamo di conoscere le ragioni precise e circostanziate, evitando risposte generiche e puramente formali, per cui le osservazioni sopra riportate non possano essere acquisite nella scheda di variante.

Cordiali saluti.

ELENA CASAROSA

---

(Presidente “COMITATO DI VIA BATTELLI -  
Per una città ed un territorio vivibili”)

ORNELLA AGLIOTI

---

MICHELE PASTORINO

---

(portavoce de “Il Comitato Permanente  
per la Tutela Urbanistica ed Ambientale  
della Via di Pratale”)