

**OGGETTO: UTOE 12P – CITTADELLA AEROPORTUALE**

**Premessa**

Gli obiettivi per la UTOE 12P sono così definiti nella Disciplina:

**“Art. 74 UTOE 12P Stazione -San Giusto-San Marco**

**Obiettivi e le strategie**

- garantire la piena fruibilità ed accessibilità delle aree prossime al fiume valorizzandone il ruolo di cerniera connettiva della rete di mobilità lenta, attribuito al sistema delle arginature che costituiscono la spina dorsale della ciclopista dell’Arno, con il resto della città;
- recuperare e riqualificare le situazioni di degrado edilizio ed urbanistico presenti all’interno o ai margini del tessuto edilizio sia di matrice storica che contemporanea;
- rigenerare contesti urbani caratterizzati dalla presenza di grandi contenitori edilizi dismessi attraverso progetti di ricucitura dei tessuti volti a conferire nuova qualità agli spazi pubblici attraverso la realizzazione di spazi a verde e parcheggi;
- garantire un maggior livello di accessibilità tra i quartieri a cavallo della barriera ferroviaria riattivando la connessione viaria tra il quartiere di porta a mare e quello di Quarantola in San Giusto;
- sostenere il recupero dei manufatti che insistono su aree di proprietà delle ferrovie;
- dare attuazione al progetto di collegamento Stazione-Ospedale di Cisanello attraverso la costruzione di una nuova infrastruttura tranviaria realizzando il capolinea in corrispondenza dell’area antistante la stazione ferroviaria;
- dare attuazione alla previsione della *Cittadella aeroportuale* nel quartiere S. Giusto con la quale si prevede la realizzazione di un parco (zona nord) oltre a funzioni ricettive e commerciali [ intervento SRT.4 copianificazione ].”

Non è chiaro come la realizzazione della Cittadella Aeroportuale si inserisca nei soprascritti obiettivi di recupero e riqualificazione.

La previsione corrisponde alla Variante al RUC approvata precedentemente, con una riduzione di dimensionamento.

La previsione risulta però ancora sovradimensionata e non calibrata sulle esigenze turistiche della città di Pisa, le cui attività già in essere - non pienamente utilizzate in relazione alle potenzialità - hanno bisogno di operazioni che ne possano consentire il rilancio dopo la crisi pandemica.

La previsione di una nuova attrezzatura di queste dimensioni non è supportata da studi economici e del trend turistico, né dalla rilevazione di effettive esigenze.

Peraltro il dimensionamento di questa previsione non è adeguatamente indicato, né si ritrova negli elaborati la esatta localizzazione dell'intervento SRT.4, mancando nel PSI gli elaborati relativi alle aree di trasformazione esterne all'urbanizzato.

Analizzando il dimensionamento della UTOE, di cui si riporta la tabella, emerge quanto segue:

## 12.4. IL DIMENSIONAMENTO DELLAUTOE

Categorie funzionali	Dimensionamento Previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato			Dimensionamento Previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato		
	Nuova edificazione	Riuso	Totale	nuova edificazione subordinata a conferenza art. 25 L.R. 65/2014	nuova edificazione non subordinata a conferenza art. 25 L.R. 65/2014	Riuso
Residenziale	3.000 MQ SUL	14.700 MQ SUL	<b>17.700 MQ SUL</b>			
Industriale/artigianale						
Commerciale al dettaglio		7.700 MQ SUL		3.000 MQ SUL		
Turistico - ricettiva		8.000 MQ SUL	<b>8.000 MQ SUL</b>	900 PL		
Direzionale e di servizio	1.000 MQ SUL	3.000 MQ SUL	<b>4.000 MQ SUL</b>	3.000 MQ SUL		
Commerciale all'ingrosso e depositi		3.000 MQ SUL	<b>3.000 MQ SUL</b>			
<b>TOTALE</b>	<b>4.000</b>	<b>36.400</b>		<b>6.000 +900 PL</b>		

- all'interno del territorio urbanizzato è prevista una SUL (più correttamente SE) ad uso turistico-ricettivo di mq 8.000;
- all'esterno del territorio urbanizzato sono previsti 900 posti letto (PL) per i quali - contrariamente a quanto richiesto dal Regolamento Regionale - non è indicata la superficie edificabile SE.

Per il parametro ricavato dal Rapporto Ambientale (SE mq 30/PL), a 900 Posti Letto corrispondono mq 27.000 di SE, che sommati agli 8.000 interni all'urbanizzato fanno un totale di superficie per turistico-ricettivo pari a mq 35.000 e 1.167 posti letto (900 esterni e 267 interni).

Per fare una valutazione di numeri così alti, 1.167 turisti stanno in 23 pullman che dovrebbero utilizzare la struttura contemporaneamente e necessiterebbero di ampi parcheggi e spazi di manovra, ovvero ulteriore ed eccessivo consumo di suolo.

Non risulta chiara neppure questa distribuzione del dimensionamento con gli 8.000 da riuso che non è chiaro dove siano collocati né se si possano cumulare con i 27.000 mq fuori dall'urbanizzato a costituire una unica struttura sovradimensionata rispetto al contesto ed alle necessità.

Fanno parte della trasformazione SRT 4 "Conferma previsione della Cittadella aeroportuale ecc." anche i seguenti ulteriori dimensionamenti:

- Commerciale: SE = 3.000 mq
- Direzionale/Servizi: SE = 3.000 mq

Chiamare la trasformazione SRT 4 "Conferma previsione della Cittadella aeroportuale nel quartiere S.Giusto con la quale si prevede la realizzazione di un parco (zona nord) oltre a funzioni ricettive e commerciali." come se il parco fosse la funzione prevalente, appare quindi fuorviante, così come il dimensionamento in soli posti letto non mette in luce le effettive superfici che si intende prevedere.

La Cittadella aeroportuale appare quindi una mera operazione speculativa, dalla dubbia realizzabilità,

che consuma nuovo suolo in un'area con sensibili fragilità dovute alla densità ed al degrado delle aree urbane, alle criticità della viabilità e della mobilità, alla presenza della stazione e delle linee ferroviarie, alla prossimità con aeroporto e Saint Gobain, alle criticità delle risorse ambientali, come la qualità dell'aria e il rumore, alla mancanza di attrezzature e servizi di supporto alla popolazione.

Il rapporto ambientale peraltro non contiene alcuna specifica valutazione degli impatti di questa previsione in relazione alle fragilità ambientali esistenti.

L'area occupata dalla previsione della Cittadella Aeroportuale, che è interna all'unica area ancora libera dell'intera UTOE, può essere interamente destinata a parco urbano, a rigenerazione ambientale e paesaggistica, ad infrastruttura verde, destinazioni che costituirebbero l'unico reale servizio per la collettività e per una parte della città fortemente penalizzata.

Tale destinazione risulterebbe coerente con gli obiettivi di sviluppo sostenibile, di riduzione del consumo di suolo, di lotta ai cambiamenti climatici, di miglioramento della qualità della vita, di dotazione di nuovi spazi aperti per la ricreazione ed il benessere, la cui mancanza si è rivelata prepotentemente in questi tempi di pandemia.

L'aver potuto apportare una riduzione alla precedente previsione dimostra che ne è possibile anche la sua eliminazione, consentita peraltro anche dalla legge 65, in quanto previsione previgente non attuata e priva di strumenti attuativi convenzionati alla adozione del PSI.

#### **OSSERVAZIONE**

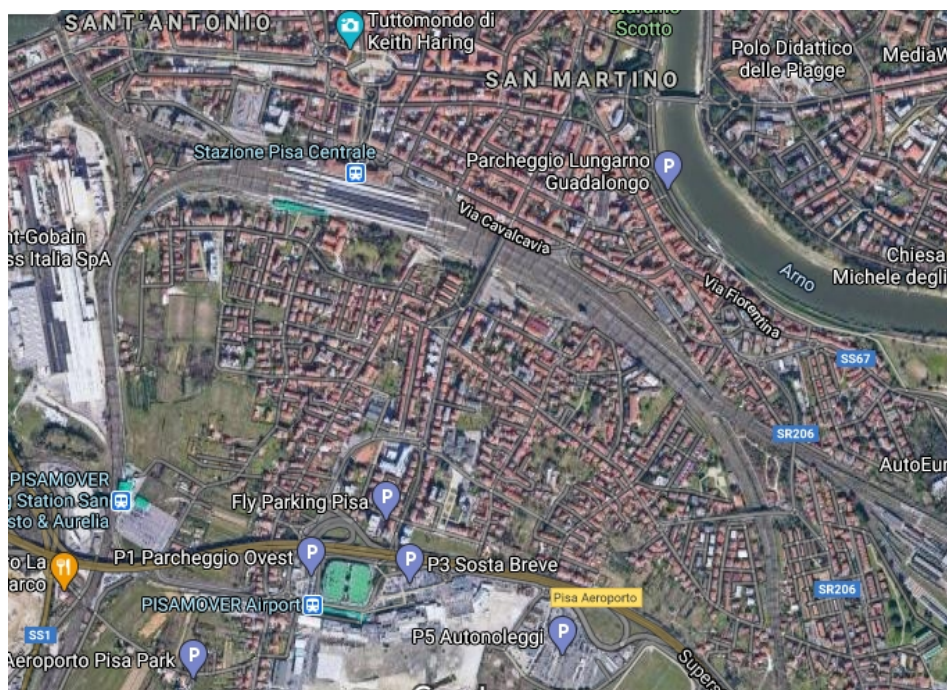
In conseguenza di quanto detto in premessa si formulano le seguenti osservazioni, che comportano modifiche agli elaborati, alla Disciplina ed al Rapporto Ambientale:

- eliminazione dalla previsione SRT 4 della parte riguardante la Cittadella aeroportuale;
- eliminazione dal dimensionamento della UTOE 12P di tutte le quantità afferenti alla previsione della Cittadella aeroportuale (uso turistico per 900 posti letto, Commerciale: SE = 3.000 mq e Direzionale/ Servizi: SE = 3.000);
- modificare la trasformazione SRT 4 mantenendo esclusivamente "la realizzazione di un parco".

## ELABORATI CARTOGRAFICI DI SUPPORTO ALLA OSSERVAZIONE



*PSI Estratto tav. 1-STR*



*Stato attuale dell'UTOE (Google Maps)*