



**COMUNE DI PISA**

**Sindaco:**

Michele Conti

**Assessore all'Urbanistica:**

Massimo Dringoli

**Dirigente Urbanistica:**

Daisy Ricci

**Responsabile:**

Sandro Ciabatti

**Garante dell'informazione e partecipazione:**

Valeria Pagni

**ALLEGATO 2**

**INDICAZIONI, CRITERI E DIRETTIVE PER LA  
REDAZIONE DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE**

(art. 95 LR. n. 65/2014 - art. 13, DPGR 5 luglio 2017, n. 32/R)



Premessa	pag. 5
1. La Pianificazione urbanistica vigente	pag. 6
2. Il Piano Strutturale Intercomunale	pag. 12
2.1 La filiera strategica del PSI: Obiettivi generali e strategie territoriali	pag. 12
2.2 I progetti strategici e di paesaggio	pag. 20
2.3 Le strategie e le azioni riferite alle UTOE	pag. 23
2.4 Indirizzi, criteri e misure rivolti al Piano Operativo	pag. 57
2.5 Criteri per la valutazione delle proposte.	pag. 58



## **Premessa**

---

Il presente documento, redatto a seguito delle indicazioni contenute nella Delibera di Giunta Comunale n.239 del 22/09/2022, ha lo scopo di riassumere ed evidenziare gli obiettivi, le strategie del piano Strutturale Intercomunale oltre a comporre il quadro degli indirizzi rivolti al Piano Operativo al fine di orientare le proposte da valutare nell'ambito del processo di formazione la formazione del P.O.

La descrizione del territorio che si ricava dalla lettura dell'impianto normativo e dalla visione degli elaborati grafici del Piano Strutturale restituisce una rappresentazione complessa del Comune di Pisa determinata da aspetti e componenti di rango sovra locale che emergono, a partire dal Quadro Conoscitivo e dalle analisi necessarie a qualificare lo Statuto del territorio attraverso il patrimonio territoriale, fino al Quadro Progettuale delineato con la strategia dello sviluppo sostenibile.

Il presente documento si pone quindi come un ulteriore strumento per diffondere la conoscenza dei contenuti del Piano Strutturale Intercomunale, sulla base del quale poter misurare la fattibilità tecnica e la sostenibilità economica di proposte orientate al perseguimento degli obiettivi del suddetto Piano nel primo quinquennio di validità del Piano Operativo. Al tempo stesso il documento vuole costituire un ausilio ad una prima fase di partecipazione indispensabile per guidare l'Amministrazione Comunale nelle scelte operative di una pianificazione urbanistica che prenda le mosse dalle reali e contingenti esigenze del territorio.

---

## 1. La Pianificazione urbanistica vigente

Il Comune di Pisa è dotato di Piano Strutturale (P.S.) approvato ai sensi della L.R. n° 5/1995 con Delibera del Consiglio Comunale n. 103 del 02.10.1998 cui sono seguite varianti parziali, delle quali le principali sono descritte nel presente paragrafo. Alcune di esse hanno implicato contestuali varianti all'originario Regolamento Urbanistico (R.U.) approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 43 del 28/07/2001.

Gli atti urbanistici approvati dal Comune di Pisa in variante al Piano Strutturale sono i seguenti:

**Variante al Piano Strutturale in riferimento al Piano Strategico dell'Area Pisana, finalizzata alla sistemazione, completamento e sviluppo dell'infrastruttura aeroportuale. Approvata con Delibera del Consiglio Comunale n° 18 del 14/06/2016, pubblicata sul BURT n. 31 del 03/08/2016.**

La Variante nasce dell'esigenza di consentire alla infrastruttura aeroportuale di dotarsi degli spazi, funzioni, servizi di supporto e complementari in tempi ragionevolmente brevi, indispensabili per mantenere e migliorare ulteriormente i suoi livelli qualitativi e di standard che un aeroporto di interesse nazionale ed internazionale oggi deve offrire per rimanere sul mercato e confrontarsi con le altre strutture similari e contestualmente di creare le condizioni per migliorare la vivibilità del quartiere di S. Giusto incrementando la dotazione di spazi di verde urbano e per il tempo libero, oltre che impedire in questa parte del territorio ulteriori sviluppi della edificazione e salvaguardarlo dall'utilizzo della viabilità di attraversamento per raggiungere destinazioni e funzioni di interesse extraurbano e/o comunque non di quartiere.

La variante al piano strutturale, ridefinisce i contenuti delle schede delle UTOE 27 – 28 - 35, modifica i perimetri delle UTOE 27 – 28 – 35, adegua la carta dei sistemi e sub-sistemi insediativi.

**Variante al Piano Strutturale ed al Regolamento urbanistico per modifiche al tracciato ferroviario esistente tra l'Aeroporto e la Stazione Centrale e relative opere complementari.**

*Approvata con Delibera del Consiglio Comunale N. 68 del 16/12/2010, pubblicata sul BURT n. 17 del 27/04/2011.*

Gli obiettivi generali della variante sono

- incentivare il trasporto pubblico in sede riservata attraverso un collegamento veloce tra aeroporto e stazione ferroviaria di Pisa centrale, con fermata all'altezza dei parcheggi scambiatori;
- supportare lo sviluppo dell'aeroporto internazionale G. Galilei;
- favorire la mobilità intermodale, con il collegamento veloce con la stazione ferroviaria e la stazione dei bus urbani ed extra urbani prevista nell'ambito del progetto della "Sesta Porta";
- consentire la realizzazione in tempi definiti del progetto del nuovo collegamento;
- alleggerire il quartiere di San Giusto dalla pressione del traffico indotto dalle attività aeroportuali;
- supportare con un collegamento frequente e veloce il nuovo parcheggio scambiatore in corso di realizzazione e prevedere un incremento della capacità di sosta con un nuovo parcheggio più accessibile dalla grande viabilità proveniente dall'entroterra.

**Variante al Piano Strutturale finalizzata all'insediamento del nuovo Dipartimento di Chimica dell'Università di Pisa all'interno dell'UTOE n. 6 - Con conseguente variante R.U.**

*Approvata con Delibera del Consiglio Comunale n°89 del 13/12/2007, pubblicata sul BURT n°29 del 16/07/2008.*

La proposta di variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa è finalizzata a dare attuazione operativa alla proposta dell'Università di Pisa relativa alla realizzazione del nuovo Dipartimento di Chimica in località Cisanello, all'interno di un'area definita di "connessione" nel Piano Strutturale e parte del Parco Urbano di cui alla scheda-norma 6.1 del Regolamento Urbanistico.

Le variazioni da apportare al vigente Piano Strutturale sono perciò relative all'inserimento dell'area interessata dalla nuova struttura universitaria nel "sistema insediativo", sub sistema "aree per servizi urbani e territoriali". mentre la variante da apportare al Regolamento Urbanistico riguarda una limitata modifica alla scheda norma 6.1 (parco urbano di Cisanello) Con la classificazione dell'area interessata tra gli ambiti SQ2 (Insediamenti specialistici suscettibili di sviluppo).

**Variante al Piano Strutturale finalizzata al trasferimento di funzioni militari dal centro storico ed alla realizzazione di una nuova caserma in località Ospedaletto – Con conseguente variante R.U. approvata con Delibera del Consiglio Comunale n° 71 del 23/10/2008, pubblicata sul BURT n° 48 del 19/11/2008.**

La variante prevede i seguenti obiettivi:

1. Riqualificazione ambientale del contesto nel quale è inserita la Caserma Curtatone e Montanara attraverso l'insediamento di residenza ordinaria e/o specialistica (UTOE 1).
2. Riqualificazione dell'ambiente edificato nel quale è inserita la Caserma Artale con realizzazione di permeabilità ai flussi della città mediante previsione di attività ricettive, attività commerciali, pubblici esercizi e insediamento di residenza ordinaria e specialistica. Suo inserimento nel contesto del recupero dell'adiacente area ospedaliera-universitaria di S. Chiara (UTOE 3).
3. Riutilizzo come terminal turistico dell'area della Caserma Bechi-Luserna, logisticamente vocata a "porta" di accesso alla città storica per la sua prospicienza con il tracciato delle antiche mura e con il parco della Cittadella, la facile accessibilità dell'area attraverso i caselli autostradali e l'aeroporto dalla via Aurelia, la vicinanza con la stazione ferroviaria di Pisa Centrale a sud e la stazione di San Rossore a nord; l'area sarà destinata alla ricezione e permanenza dei mezzi di trasporto dei turisti, all'insediamento di strutture ricettive e commerciali finalizzate al prolungamento del soggiorno e al mantenimento/potenziamento dell'attuale offerta di prodotti turistici, all'insediamento di residenza ordinaria e di un parco urbano (UTOE 16).
4. Decentramento ed accorpamento delle funzioni militari in una nuova area compatibile con il loro svolgimento e logisticamente più idonea in quanto periferica e meglio collegata alla viabilità di grande comunicazione e all'aeroporto, nonché adiacente ad una linea ferroviaria attiva (UTOE 33).

**Variante al Piano Strutturale finalizzata al recupero della porzione ovest dello stabilimento St. Gobain di Pisa - Con conseguente variante R.U.**

*Approvata con Delibera del Consiglio Comunale n° 91 del 13/12/2007, pubblicata sul BURT n° 29 del 16/07/2008.*

La variante è conseguente alla previsione di dismissione e recupero della porzione ovest dello stabilimento St. Gobain costituisce presupposto per la conferma della presenza dell'attività produttiva nella città, riorganizzata con un nuovo forno float di colata continua e con la ristrutturazione della porzione di stabilimento su lato est della via Aurelia. Ciò comporterà modifiche, quali la sostituzione del sistema di emissione in atmosfera ed accorgimenti relativi al risparmio energetico, che non potranno avere che effetti positivi sul contesto ambientale. L'accorpamento della produzione in un unico sito avrà un ulteriore effetto migliorativo indiretto in quanto scomparirà la movimentazione del materiale tra le attuali due linee dello stabilimento (forno di produzione e reparto stratificati), oggi attuata con autocarri.

Con la variante gli obiettivi strategici verranno perseguiti con la definizione di una adeguata disciplina urbanistico-territoriale che preveda l'identificazione di una serie di azioni progettuali principali:

1. Definizione di un nuovo assetto insediativo per l'UTOE n. 26, che preveda l'integrazione della nuova porzione di "quartiere" con propri connotati morfo-tipologici, attraverso il recupero del sito da dismettere, anche attraverso la formazione di una specifica centralità e con l'incremento della dotazione di attrezzature e standard pubblici.

2. Conferma della destinazione nella parte est dell'area produttiva esistente, con la contemporanea verifica e conseguente definizione delle opere e delle infrastrutture necessarie al contenimento dell'impatto sull'ambiente, nonché con la riorganizzazione dell'attività.

**Variante parziale al Piano Strutturale finalizzata allo sviluppo e al consolidamento e riorganizzazione funzionale delle UTOE n. 17, 36, 39, 40.**

*Approvata con Delibera del Consiglio Comunale n° 56 del 20/07/2006, pubblicata sul BURT n°39 del 27/09/2006.*

Le aree oggetto di variante al PS 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. Gli obiettivi strategici che la variante parziale al Piano Strutturale persegue sono:

- l'efficace e attiva risposta, in termini tecnico - amministrativi, della strategia dello sviluppo territoriale comunale, propria del Piano Strutturale, e la programmazione negoziata in itinere relativa al nuovo Polo Ospedaliero e alla zona Produttiva di Ospedaletto;
- il consolidamento, la valorizzazione e il potenziamento delle aree produttive esistenti di interesse sovracomunale, anche al fine del contenimento dei carichi infrastrutturali in altre aree del territorio comunale, mediante la prioritaria concentrazione delle attività presenti, l'ampliamento delle previsioni e il miglioramento delle prestazioni funzionali delle aree e dei servizi esistenti;
- il contenimento dell'esodo di popolazione dal comune di Pisa ai comuni limitrofi, attraverso sia la definizione 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. 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:

- la revisione delle quote del dimensionamento residenziale alla luce degli accordi e delle intese relative al recupero del Polo Ospedaliero di Santa Chiara.
- la 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 degli interventi, sia in termini di abitanti esistenti, che di quelli equivalenti (determinati dal carico massimo stagionale), anche tenendo conto degli effetti cumulativi connessi con le previsioni del Piano di Gestione del Parco. [...]
- la definizione di un moderno assetto insediativo per Calambrone che prevede la costituzione di un nuovo "quartiere" con propri connotati morfo-tipologici, attraverso il recupero e la valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente (ferma restando la conservazione degli edifici esistenti di maggiore pregio) anche attraverso la formazione di una specifica centralità urbana e con il rinnovo della dotazione di attrezzature che garantiscano il presidio stabile sul territorio di abitanti.



- la previsione di una nuova destinazione produttiva, in continuità con l'area produttiva esistente ad Ospedaletto, tra la località Montacchiello e l'impianto di termovalorizzazione, per una superficie pari a circa 50 ha, con la contemporanea verifica e conseguente definizione delle opere e delle infrastrutture necessarie al contenimento del rischio idraulico, nonché con la riorganizzazione e il potenziamento dell'armatura infrastrutturale di supporto all'area produttiva e più in generale al sistema dei servizi locali e sovralocali previsti nell'area.
- la conferma della destinazione produttiva in essere in viale delle Cascine nell'area dell'ex Colorificio Toscano e conseguente eliminazione della vigente previsione residenziale.
- la presa d'atto e conferma della destinazione produttiva esistente nell'area retrostante il viale delle Cascine (area Cemes).
- la definizione di nuova destinazione residenziale in loc. Tirrenia da porre in stretta relazione con il progetto di riorganizzazione della viabilità costiera e la conseguente realizzazione di una piazza pedonale e di interventi di riqualificazione dei fronti commerciali, finalizzata alla definizione e realizzazione di un parco urbano che consenta il recupero e la valorizzazione della pineta esistente. [...]

Gli atti urbanistici approvati dal Comune di Pisa in variante al Regolamento Urbanistico sono i seguenti:

**Variante al Regolamento Urbanistico di adeguamento delle previsioni dello stesso, dei piani attuativi approvati in conformità e contestuale adeguamento e recepimento del Regolamento Edilizio vigente.**

*Approvata con Delibera del Consiglio Comunale n° 20 del 04/05/2017, pubblicata sul BURT n° 30 del 26/07/2017.*

**Variante al Regolamento Urbanistico a seguito della decadenza delle previsioni a carattere espropriativo e della perdita di efficacia delle previsioni di piani attuativi.**

*Approvata con Delibera del Consiglio Comunale n° 73 del 11/12/2009, pubblicata sul BURT n° 7 del 17/02/2010.*

La variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa è finalizzata a:

- verificare, confermare od eliminare le previsioni a carattere espropriativo di cui al comma 5, art. 55 della L. R. n. 1/2005;
- verificare, confermare, con o senza modifiche, o ad eliminare le previsioni soggette a piano attuativo di cui al comma 6, art. 55 della L. R. n. 1/2005; Contemporaneamente sono state valutate esigenze derivanti dall'esaurimento del PEEP 2003, anche a fronte delle novità legislative relative all'edilizia residenziale pubblica ed alle risorse messe a disposizione dalla Regione Toscana, ed altre esigenze pubbliche collegate ad accordi già presi ed interventi già avviati, presenti all'interno del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico.

La variante comprende inoltre modifiche alla disciplina relative ad ambiti già compresi all'interno del sistema insediativo del Regolamento Urbanistico, ma non soggetti alla preventiva approvazione di piano attuativo.

Con la variante al Regolamento Urbanistico, gli obiettivi strategici sono perseguiti attraverso la definizione di una adeguata disciplina urbanistico-territoriale che prevede l'identificazione di specifiche azioni progettuali che di seguito si elencano come principali:

1. Verifica delle previsioni contenute in piani attuativi di iniziativa privata per i quali non sono state presentate proposte, allo scopo di evidenziare i motivi di impedimento e procedere alla loro conferma, ad eventuali modifiche o alla loro eliminazione;
2. Definizione di nuove schede-norma per insediamenti esistenti, fino ad oggi soggetti a permesso a costruire, con il contemporaneo dimensionamento di spazi, attrezzature ed infrastrutture che garantiscano la compatibilità degli interventi, sia in termini di abitanti esistenti, che di quelli equivalenti, e costituiscano l'occasione per incrementare le dotazioni di standard reali;

3. Definizione di nuove previsioni per aree utilizzate per funzioni pubbliche o di interesse generale per le quali è previsto od in corso il trasferimento;
4. Individuazione di aree comunali da destinare alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica;
5. Previsione, all'interno degli interventi privati di maggiore dimensione, di quote residenziali da destinare all'affitto a canone concordato per un periodo non inferiore a dieci anni;
6. Incremento dell'offerta di residenza specialistica per studenti, finalizzata ad una azione calmieratrice del mercato degli affitti;
7. Incremento della potenzialità di aree da destinare ad impiantistica sportiva, anche come dotazione di base a fruizione libera.

La variante prevede inoltre:

- Il passaggio della cartografia dall'attuale scala 1:5000 alla scala 1:2000. Contestualmente al passaggio di scala si è provveduto all'aggiornamento della cartografia, sulla base dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico, ed all'inserimento di una serie di correzioni di errori cartografici resi evidenti dal passaggio di scala. Nella nuova cartografia sono stati inoltre inseriti elementi di carattere fisico-geografico prima assenti (corsi d'acqua pubblici, verde di arredo, viabilità privata, ecc.).
- La modifica delle Norme Tecniche di Attuazione di alcuni piani attuativi approvati, sia perché complementari ad altre previsioni e quindi da coordinare, sia per piccole necessità di omogeneizzazione con la disciplina di carattere generale.

**Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico finalizzata alla riqualificazione funzionale ed ambientale dell'Arena Garibaldi – Stadio Romeo Anconetani.**

*Variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 29/05/2020.*

La variante prende avvio in seguito ad una proposta di fattibilità sull'area di Porta a Lucca per la realizzazione di un nuovo stadio presentata in data 30.10.2017 la Società DEA CAPITAL a seguito ad un concorso ad inviti, indetto nel mese di luglio 2017, che ha coinvolto sette Studi di Architettura di caratura internazionale, chiamati a rispondere ad un bando dalle richieste molto stringenti e vincolanti per la definizione della proposta progettuale.

L'atto, in relazione alle motivazioni espresse nella Delibera di Indirizzo G.C. n. 162 del 28.08.2018, intende perseguire i seguenti obiettivi generali:

- un minore consumo di suolo all'interno dell'area urbana del territorio comunale individuata dal vigente Regolamento Urbanistico;
- migliorare la qualità, urbana e non, delle zone interessate dalla variante;
- verificare, alla luce dello studio relativo alla mobilità e parcheggi, la possibile modifica dei parametri relativi alle quote aggiuntive di posti auto previste per gli impianti per lo spettacolo sportivo di cui al comma c dell'art. 04.12 – Parcheggi, delle Norme tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente; in particolare per l'UTOE 9 e relativa scheda n. 09.2 P.ta a Lucca – Arena Garibaldi:
- eliminare la scheda della UTOE 9 del Piano Strutturale l'obiettivo del trasferimento dell'impianto in altra zona e le attuali previsioni del Regolamento Urbanistico che individuano nell'area di P.ta a Lucca un insediamento residenziale e commerciale e nell'area di Ospedaletto il nuovo stadio;
- reinserire per l'area attuale dell'Arena Garibaldi la previsione della destinazione a stadio, e introdurre ulteriori destinazioni urbanistiche complementari e coerenti con l'impianto sportivo stesso;
- stabilire parametri dimensionali e standard urbanistici-edilizi sostenibili e coerenti con la proposta di fattibilità presentata ed esaminata in conferenza dei servizi interna del 21.03.2018;
- favorire per quanto riguarda la mobilità e la sosta, anche in aree esterne alla UTOE interessata dall'impianto sportivo, l'uso di parcheggi esistenti e/o di area già ad esso destinate dal RU o comunque già oggetto di

previsioni di trasformazione per le quali l'eventuale variante (anche tramite l'eventuale apposizione se necessario del vincolo

- espropriativo secondo le disposizioni vigenti) non comporti un aumento del carico urbanistico ma un miglioramento delle dotazioni pubbliche, anche attraverso il loro potenziamento/adeguamento e l'individuazione/realizzazione di percorsi di accesso carrabili e non che consentano una corretta compatibilità e funzionalità con il territorio urbano;
- migliorare la qualità urbana della zona ove è collocato l'attuale impianto sportivo, attraverso la riqualificazione dell'attuale impianto, le opere, all'interno e fuori del comparto, ad esso necessarie e di supporto e attraverso opere, anche se non strettamente collegate con la funzionalità dell'impianto, che consentano la sua sostenibilità con il contesto circostante, prevalentemente residenziale con miglioramento della vivibilità del quartiere di P.ta a Lucca;
- individuare le condizioni alle trasformazioni e le eventuali opere di mitigazione per come potranno emergere dalla Valutazione Ambientale Strategica e dalle indagini inerenti la mobilità e gli spazi di sosta;
- individuare le soluzioni e progettare la riqualificazione dello stadio, compreso l'inserimento delle attività complementari, sulla base della proposta preliminare, che dialoghi con il quartiere e che rispetto allo stato attuale, garantisca una idonea integrazione anche sotto il profilo dell'immagine e della qualità architettonica; In particolare per l'UTOE 36 e relativa Scheda n. 36.1 Ospedaletto – via Emilia 3
- eliminare dalla scheda della UTOE 36 del Piano Strutturale la previsione del nuovo stadio comunale;
- eliminare la previsione dello stadio dalla scheda n. 36.1 con conseguente diminuzione delle volumetrie previste nell'area e significativa riduzione dei carichi urbanistici, attualmente previsti, fino alla eventuale conferma dell'attuale e prevalente assetto agricolo dell'area così configurata nello stato di fatto. Conferma delle altre previsioni indicate nella scheda relative alle funzioni esistenti e/o le possibilità di trasformazioni per funzioni generali e di interesse pubblico su le aree già urbanizzate o comunque che sono già state oggetto di un utilizzo urbano.

Per l'attuazione della variante si dichiara che potranno essere introdotte condizioni e prescrizioni che comportano opere infrastrutturali e interventi funzionali e di gestione del territorio, che potrebbero comportare anche ulteriori varianti urbanistiche.

## 2. Il Piano Strutturale Intercomunale

### 2.1 La filiera strategica del PSI: Obiettivi generali e strategie territoriali

Il Piano Strutturale Intercomunale definisce una filiera strategica articolata in tre obiettivi generali da cui discendono obiettivi specifici, ulteriormente declinati all'interno delle singole UTOE in azioni e progetti, così come riportato al successivo paragrafo 2.3.

#### **OBBIETTIVO GENERALE 1**

Valorizzare la risorse di rango e le capacità dei due territori per rafforzarne la competitività in una dimensione di sviluppo internazionale in un quadro sostenibilità ambientale ed economica.

Obiettivi specifici	Azioni
<p><b>1a.</b> Contribuire a sviluppare la piattaforma logistica costiera in rapporto con l'area fiorentina e con l'alta capacità;</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Attuare gli interventi definiti dal Piano Regionale Integrato delle Infrastrutture e della Mobilità (PRIIM) relativi ad adeguamenti e a potenziamenti delle infrastrutture stradali e ferroviarie nonché al consolidamento strutturale di infrastrutture strategiche (canale dei Navicelli)</li> <li>▪ Individuazione di un ambito di tutela dell'area aeroportuale ai fini di un suo potenziale sviluppo.</li> <li>▪ Prevedere, attraverso uno specifico studio di fattibilità, la possibilità di un raddoppio della linea ferroviaria Pisa-Firenze capace di rendere maggiormente efficienti i collegamenti con la rete ad Alta velocità della Toscana centrale e con la tratta tirrenica.</li> </ul>
<p><b>1b.</b> Sostenere il ruolo delle funzioni di eccellenza e dei servizi di rango (Università, alta formazione, ricerca applicata, ospedale, aeroporto) in un'ottica di integrazione regionale;</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prevedere un potenziale sviluppo della stazione di interferometria VIRGO, anche attraverso l'individuazione di aree destinate alla ricerca applicata in stretta connessione con l'impianto.</li> <li>▪ Consolidamento dell'asse della ricerca applicata e dell'Università lungo l'asse Ospedale-CNR condizionato alla risoluzione delle problematiche infrastrutturali legate all'accessibilità dell'area nel suo complesso.</li> <li>▪ Completamento del polo ospedaliero di Cisanello e contemporanea valorizzazione dell'area dell'ex ospedale S. Chiara.</li> <li>▪ Condivisione del progetto complessivo di riordino delle sedi universitarie definito dal Piano dell'Edilizia elaborato dall'Università e delle future scelte d'assetto.</li> </ul>
<p><b>1c.</b> Definire politiche coordinate e condivise per la salvaguardia e la valorizzazione delle risorse ambientali e paesaggistiche con particolare riferimento a quelle espresse dai Parchi e dalle altre aree di valore ambientale.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Recupero delle connessioni tra i nodi primari e secondari della rete ambientale.</li> <li>▪ Individuazione di potenziali corridoi ecologici primari e di ambiti a forte valenza eco-sistemica</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Contribuire alla creazione di un circuito di fruizione naturalistico ambientale tra il Parco Regionale SRMM le aree protette delle aree costiere, le aree fluviali e le altre vie d'acqua (canale dei Navicelli) nell'ottica di una piena valorizzazione del sito UNESCO Riserva della Biosfera, attivando le necessarie sinergie tra il presente strumento ed il redigendo Piano di Integrato del Parco sia sotto il profilo conoscitivo che della programmazione degli interventi con particolare riferimento a quelli infrastrutturali legati alla fruizione del lungomare alla piena valorizzazione del Canale dei Navicelli e alla gestione condivisa delle aree contigue.</li> </ul>
--	---

## OBBIETTIVO GENERALE 2

Mettere a sistema i valori, le eccellenze e le opportunità presenti sul territorio in un quadro sostenibilità ambientale ed economica

Obiettivi specifici	Azioni
<p><b>2a.</b> Attivare processi e progetti per favorire lo sviluppo di una offerta turistica qualificata in connessione con le principali traiettorie di flusso.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Promozione di una immagine unitaria e coordinata sotto il profilo della ricettività turistica, innescando ove necessario, azioni di riqualificazione e di riconfigurazione delle strutture turistiche ai fini di una loro maggiore dotazioni di servizi.</li> <li>▪ Attivazione di strategie capaci di orientare i flussi turistici dalla costa tirrenica all'asse interno, promuovendo un turismo culturale di qualità.</li> <li>▪ Coordinamento delle politiche culturali d'area ai fini della creazione di un sistema museale integrato che integri la centralità di Piazza dei Miracoli (sito UNESCO) con gli altri poli culturali del comune di Pisa (il nuovo museo delle antiche Navi, Cittadella Galileiana).</li> </ul>
<p><b>2b.</b> Rafforzare e qualificare la capacità attrattiva e di accoglienza dei territori in connessione con le loro vocazioni ed eccellenze attraverso una pianificazione integrata capace di coniugare valorizzazione della dimensione rurale sotto il profilo ambientale e paesaggistico quale interfaccia della dimensione urbana</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Promozione di iniziative orientate all'innovazione di processo e di progetto in una logica di area (smart community - green city, nuova progettualità derivante da finanziamenti europei).</li> <li>▪ Definizione di un piano di marketing sanitario capace di integrare cura della persona e benessere ponendo in sinergia le risorse presenti: l'ospedale di Cisanello, [...], i centri terapeutici di San Rossore ed i centri di ricerca avanzata nel campo delle terapie infantili (Stella Maris).</li> <li>▪ Creazione di un circuito del turismo legato alla nautica fondato sulla piena fruibilità delle vie d'acqua quale opportunità di valorizzazione ambientale, imprenditoriale e sportivo (canottaggio) e quale</li> </ul>

	<p>potenziale spina dorsale di un complementare progetto di parco verde attrezzato.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Potenziamento dell'offerta sportiva con valenza di attrezzatura pubblica collettiva con gerarchizzazione degli impianti.</li><li>▪ Valorizzare la dimensione rurale del territorio rilanciando il sistema produttivo basato sulle tecnologie avanzate e sulle produzioni agro-alimentari di qualità.</li><li>▪ Ampliamento dell'offerta di residenze studentesche e di servizi connessi al mondo universitario orientati alla creazione di un "campus universitario territoriale" quale specifica azione legata al punto 1b.</li><li>▪ Creazione di un sistema, [...], integrato di offerta relativa all'istruzione superiore/universitaria connessa al potenziamento di specifici mezzi pubblici, in risposta anche al pendolarismo lavorativo verificando la possibilità di una metropolitana leggera di superficie.</li><li>▪ Ampliamento dell'offerta dei servizi e delle strutture specialistiche per l'ospitalità e accoglienza di soggetti in particolari condizioni di svantaggio: familiari dei lungo-degenti, soggetti con disabilità, anziani.</li><li>▪ Definizione di un progetto complessivo per il litorale che, oltre a quanto già definito dagli obiettivi 1c e 2c, provveda a incrementare gli attuali livelli di accessibilità e agevolare gli spostamenti interni offrendo alternative modali alla mobilità su gomma (vie d'acqua, mobilità lenta, servizio di trasporto collettivo);</li><li>▪ Promozione di un progetto complessivo di qualificazione e sviluppo dell'infrastruttura storica del canale dei Navicelli fondato sulla conferma della sua vocazione produttiva legata alla filiera nautica da attuarsi mediante la messa in opera nel tempo degli interventi di trasferimento già programmati, la previsione di nuove possibilità di sviluppo lungo il tratto inferiore anche in connessione con futuri poli della ricerca universitaria applicata orientata verso tale settore, lo sviluppo di attività di servizio al diportismo nautico, l'attivazione di nuovi flussi turistici a partire dai nodi di infrastrutturali esistenti capaci di connettere la darsena pisana con la città attraverso l'Arno, la creazione di un circuito di fruizione lenta fondato sul principio dell'intermodalità acqua-bici in sinergia con i lineamenti programmatici</li></ul>
--	--

	del nuovo Piano Integrato del Parco secondo quanto già indicato al precedente punto 1c.
<p><b>2c.</b> Incrementare gli attuali livelli di accessibilità e agevolare gli spostamenti interni offrendo alternative modali alla mobilità su gomma (vie d'acqua, mobilità lenta, servizio di trasporto collettivo in particolare su ferro)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Revisione del progetto per la realizzazione della variante nord-est nei comuni di Pisa e San Giuliano Terme con particolare riferimento a soluzioni alternative capaci di preservare integralmente l'infrastruttura storica dell'acquedotto mediceo.</li> <li>▪ Razionalizzazione e potenziamento del sistema viario territoriale attraverso uno studio di dettaglio dei sistemi di mobilità al fine di attuare una politica di ricucitura con i territori dei comuni limitrofi e interni ai due ambiti comunali. Tale studio dovrà prevedere la messa in opera di interventi strutturali integrati volti alla soluzione dei nodi critici della viabilità con particolare riferimento: <ul style="list-style-type: none"> <li>- all'adeguamento/potenziamento del sistema delle rotatorie;</li> <li>- alla previsione di eventuali nuovi svincoli sulla S.G.C;</li> <li>- al superamento dei passaggi a livello;</li> <li>- alla realizzazione di nuovi tratti di viabilità urbana da realizzarsi anche attraverso il recupero di spazi da parziali cessioni di aree,</li> <li>- alla realizzazione di nuovi attraversamenti sull'Arno.</li> <li>- all'alleggerimento del carico di traffico lungo la Tosco- Romagnola attraverso un progetto di adeguamento della viabilità esistente nel tratto compreso tra questa e la SGC,</li> <li>- alla verifica strutturale e funzionale delle perpendicolari di penetrazione quali assi di distribuzione interna in direzione nord-sud, rispetto alla Tosco-Romagnola, come eventuale sistema complementare per favorire i collegamenti Pisa/Pontedera.</li> </ul> </li> <li>▪ Verifica con SAT della possibilità di attivare forme di esenzione per i residenti nel tratto autostradale compreso tra Pisa nord-Pisa centro e della possibilità della realizzazione di un nuovo casello in prossimità di S. Rossore.</li> <li>▪ Verifica con RFI della possibilità di utilizzare il tratto ferroviario Pisa Centrale-Pisa S. Rossore come collegamento tranviario veloce all'interno della città.</li> <li>▪ Potenziamento del Servizio di trasporto pubblico locale attraverso la programmazione di nuovi interventi infrastrutturali definiti dal PUMS (Piano Urbano della Mobilità Sostenibile) tra i quali:</li> </ul>

	<p>realizzazione progetti tranvia stazione-ospedale di Cisanello e stazione-litorale, destinazione sede propria per busvia nel tratto Cisanello-San Cataldo.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Completamento della rete ciclabile comprensiva di possibili attraversamenti ciclo-pedonali sui corsi d'acqua (Arno, Fiume Morto) che integri al proprio interno le due ciclopiste dell'Arno e Tirrenica in attuazione delle previsioni del Piano Paesaggistico Regionale.</li> <li>▪ Riqualificazione complessiva della rete degli ormeggi in riva sinistra dell'Arno e delle aree demaniali lungo il viale D'Annunzio.</li> <li>▪ Potenziamento del servizio ferroviario anche con la previsione di una nuova fermata nel Comune di Cascina, verso una metropolitana di superficie con nuovi parcheggi intermodali integrando bus, bici, ferrovia sulle stazioni esistenti in modo da favorire l'utilizzo di mobilità su ferro alternativa alla gomma.</li> </ul>
--	--

### **OBBIETTIVO GENERALE 3**

Attuare una programmazione territoriale ed urbanistica coordinata fondata sul riequilibrio, la tutela del paesaggio e delle risorse ambientali, il contenimento del consumo di suolo e il governo dei rischi.

<b>Obiettivi specifici</b>	<b>Azioni</b>
<p><b>3a.</b> Salvaguardare l'integrità fisica del territorio, ridurre e governare le diverse forme di rischio.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tutela, manutenzione e realizzazione di infrastrutture ed opere funzionali al contenimento del rischio idraulico legate alla presenza del fiume Arno;</li> <li>▪ Manutenzione del reticolo idraulico minore attraverso la programmazione di interventi volti al mantenimento in efficienza dello stesso;</li> <li>▪ Aggiornamento degli specifici studi idraulici in conformità alla nuova normativa consentendo al contempo la copertura dell'intero territorio per le pericolosità e le conseguenti fattibilità, nello specifico con riferimento al Canale Scolmatore, ad oggi privo dei dati necessari per consentire nelle aree da esso assoggettate, il raggiungimento dell'invarianza idraulica;</li> <li>▪ Assunzione del Piano di Protezione Civile all'interno degli strumenti della pianificazione territoriale con particolare riferimento all'indicazione delle aree di attesa della popolazione e di ammassamento soccorritori esistenti e a quelle potenzialmente reperibili nell'ambito di progetti che prevedano la realizzazione di spazi aperti idonei alle funzioni di protezione civile.</li> </ul>



<p><b>3b.</b> Sostenere il modello di sviluppo insediativo policentrico come strategia di contrasto alla dispersione insediativa e di valorizzazione delle diverse vocazioni/ruoli dei territori.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Salvaguardia dell'identità storica, culturale e sociale dei centri e degli aggregati storici;</li> <li>▪ Tutela dell'integrità percettiva dei centri, degli aggregati e delle emergenze di valore storico-architettonico attraverso l'individuazione di ambiti di pertinenza attorno ai margini;</li> <li>▪ Mantenimento delle discontinuità tra centri e degli aggregati storici, assicurate dalle aree rurali ancora libere;</li> <li>▪ Riqualificazione dei quartieri e delle frazioni ai fini di una loro valorizzazione sia in termini urbanistici che sociali attraverso azioni e progetti - anche di rigenerazione urbana - capaci di prevedere e/o riconfigurare spazi pubblici e aree a verde ridurre gli isolamenti rispetto al centro urbano, innescare processi di recupero e riutilizzo del patrimonio non utilizzato o degradato all'interno e ai margini del tessuto urbano., dare completa attuazione agli interventi edilizio-urbanistici già avviati al fine di completare brani di tessuto urbano;</li> <li>▪ Promozione di un progetto di valorizzazione del centro rurale di Coltano fondato sul sostegno alle produzioni delle diverse filiere agricole anche da attuarsi attraverso: il recupero del patrimonio edilizio di valore da destinare all'insediamento di funzioni legate alla ricerca universitaria specializzata, alla divulgazione dei valori del mondo rurale, alla fruizione turistica a basso impatto, alla residenza stabile.</li> </ul>
<p><b>3c.</b> Razionalizzare le aree produttive commerciali e di servizio.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Consolidamento e riqualificazione delle aree industriali-artigianali, commerciali e di servizio con ruolo di polarità creando gerarchie e specificità, rafforzandone i collegamenti viari (zone produttive di Ospedaletto, area della cantieristica sul canale dei Navicelli, polo commerciale di Navacchio, Polo commerciale Cascina ovest e Cascina est, polo dei servizi di Montacchiello) valutando la necessità di prevedere un'area a funzione prettamente artigianale/produttiva.</li> <li>▪ Attuazione del protocollo di intesa per la riqualificazione dell'area produttiva di Ospedaletto , finalizzato a rilanciare l'area rendendola maggiormente attrattiva per eventuali nuove realtà produttive, innestare sinergie con il mondo della ricerca e del trasferimento tecnologico limitrofe all'area e forme di integrazione con le sue parti urbane centrali.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica per l'ampliamento della zona produttiva di Ospedaletto nei comuni di Pisa e Cascina in base al protocollo di intesa del 7/12/2000 con successiva convenzione del 9/06/2011.</li> </ul>
<p><b>3d.</b> Dare piena attuazione alla Convenzione europea del paesaggio e al Piano Paesaggistico Regionale.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Assunzione del paesaggio come componente progettuale negli interventi infrastrutturali (viabilità, infrastrutture per la difesa del territorio, mobilità lenta).</li> <li>▪ Recupero e riqualificazione dei paesaggi urbani e rurali degradati o marginali sotto il profilo percettivo, fisico e funzionale.</li> <li>▪ Salvaguardia dei valori espressi dai beni e dalle aree di riconosciuta rilevanza ed eccellenza paesaggistica (art. 136, art. 142, beni II parte del Codice) e dagli "ulteriori contesti" tra cui rientra il sito UNESCO di Piazza del Duomo a Pisa, rispetto al quale il presente Piano condividerà gli obiettivi e gli indirizzi del redigendo Piano di Gestione.</li> <li>▪ Promozione di politiche energetiche sostenibili e scelte compatibili con i valori ambientali e paesaggistici del territorio.</li> </ul>
<p><b>3e.</b> Limitare gli impatti negativi dell'azione antropica sulle risorse naturali anche ai fini della tutela della salute umana.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Risparmio idrico, riduzione del deficit depurativo e miglioramento della qualità delle acque da conseguire attraverso: l'implementazione e razionalizzazione delle reti del servizio idrico integrato e del sistema di smaltimento e depurazione reflui, la razionalizzazione del rapporto tra fabbisogni idrici, disponibilità idriche e consumi, il perseguimento degli obiettivi di qualità previsti dalle normative per le acque superficiali, sotterranee e costiere.</li> <li>▪ Contenimento del consumo di suolo attraverso: il recupero, la riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio esistente e delle aree di degrado ambientale e urbanistico/funzionale nonché la riduzione dell'impermeabilizzazione del suolo.</li> <li>▪ Salvaguardia e miglioramento della qualità e della funzionalità degli ecosistemi tutelando l'ecosistema ripariale, le fasce di pertinenza fluviale e della continuità fluviale, gli elementi che garantiscono la funzionalità delle reti di connettività ecologica, le aree naturalistiche/ambientali di pregio a fini conservazionistici anche ai fini di una loro valorizzazione.</li> <li>▪ Riduzione di emissioni in atmosfera puntuali, lineari e diffuse e riduzione delle emissioni di gas serra da</li> </ul>

	<p>conseguire attraverso: la promozione di iniziative per la razionalizzazione e la riduzione del traffico, l'individuazione e promozione di sistemi alternativi di trasporto e mobilità a impatto ambientale ridotto o nullo, la razionalizzazione e sviluppo della rete di percorsi a mobilità lenta, la bonifica acustica per recettori sensibili, la revisione e adeguamento Piani Comunali Classificazione Acustica (e integrazione della disciplina con la pianificazione urbanistica), la razionalizzazione del traffico a partire dalle direttrici di maggior impatto, la salvaguardia e implementazione del verde a garanzia dei servizi ecosistemici.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Contenimento dei consumi energetici da fonte non rinnovabile incrementando la percentuale di energia prodotta da fonti rinnovabili e promozione del risparmio energetico.</li><li>▪ Mitigazione degli effetti prodotti dai cambiamenti climatici attraverso azioni orientate al miglioramento del microclima mediante la cura, la manutenzione e il significativo incremento delle presenze vegetali (erbacee, arbustive e arboree) nelle aree pubbliche e di pubblica fruizione (aree verdi, strade, piazze, parcheggi, etc...) con particolare riferimento alle periferie.</li></ul>
--	--

## 2.2 I progetti strategici e di paesaggio

Il Piano Strutturale Intercomunale ha promosso i seguenti progetti da realizzarsi attraverso la sinergia tra disposizioni urbanistiche, discipline di settore e risorse economiche:

### 1) VIE D'ACQUA: Nuove capacità fruibili e di accessibilità

Il Piano considera le vie d'acqua costituite dal fiume Arno e dal canale dei Navicelli come risorse essenziali ai fini della fruizione lenta del territorio, a tal fine promuove una visione territoriale fondata sulle capacità funzionali del sistema cui è possibile attribuire ruoli differenziati:

- Rete di connessione dei poli del circuito museale-culturale che si affaccia sulle sponde del fiume (museo delle antiche navi, palazzo reale, museo nazionale di S. Matteo, SMS e San Michele degli Scalzi, Giardino Scotto, Museo della Grafica) accessibile attraverso gli scali esistenti e quelli di eventuale nuova creazione;
- Rete di connessione della città con il Parco Regionale di San Rossore Migliarino Massaciuccoli, come sistema alternativo di accesso al Parco prevedendo appositi attracchi lungo il percorso anche in considerazione del nuovo accesso pedonale-ciclabile in località Cascine Nuove oltre ad un ulteriore punto di accesso più prossimo alla foce da cui far partire itinerari di fruizione ambientale;
- Rete differenziata di fruizione ed utilizzo del Canale dei Navicelli, confermandone la vocazione di infrastruttura a supporto della cantieristica e di asse per lo sviluppo di attività sportive, per lo più nella sua parte inferiore, quali il canottaggio;
- Sviluppo di un sistema integrato di percorribilità e fruibilità delle rive del fiume Arno da Pontedera a Pisa in sinergia con le diverse realtà territoriali, estensione del progetto di navigabilità del fiume Arno fino a Zambra con creazioni di nuovi scali anche sul territorio cascinese al Castello di Ripoli con connessione fra il fiume, la ciclopista dell'Arno ed il percorso delle pievi romaniche.

### 2) PARCHI IN RETE: Parchi territoriali-ambientali e parchi urbani

Il Piano assume l'armatura verde urbana ed extraurbana come elemento territoriale complementare e qualificante il sistema insediativo, oltre che risorsa capace di elevare la qualità della vita dei cittadini.

Ai fini della costituzione della rete il Piano identifica quale elemento cardine del sistema il parco fluviale dell'Arno per il quale, oltre al progetto regionale di fruizione lenta (ciclopista dell'Arno), si prevede una generale riqualificazione ambientale, una riorganizzazione con conseguente differenziazione funzionale anche in relazione ai contesti urbani e rurali attraversati garantendo sicurezza e piena accessibilità. Il Parco fluviale dell'Arno, inoltre, trova la sua naturale continuità nell'ambito urbano della città di Pisa con il parco lineare cittadino del viale delle Piagge di cui diventa naturale continuazione in ambito extra-urbano e nel Comune di Cascina e assume il ruolo di elemento organizzatore del sistema naturale dei parchi e delle attrezzature ludico sportive.

Il sistema si compone inoltre del Parco ambientale del Fosso Vecchio che costituisce la connessione orizzontale della pianura cascinese su cui potenzialmente possono convergere possibili corridoi ecologici trasversali capaci di connettere le aree agricole di pianura con la tenuta di Tombolo e di costituire nuovi assi di qualificazione verde degli insediamenti produttivi di Ospedaletto. Infine il completamento della rete è assicurato dalla

presenza di parchi urbani e spazi verdi esistenti o da reperire capaci di garantire la vivibilità dei quartieri urbani di Pisa e delle frazioni di Cascina.

A tal fine i Piani Operativi predispongono i necessari masterplan del verde e specifiche disposizioni a tutela degli spazi e dei varchi liberi, quali elementi di connessione ecologica, all'interno del tessuto in coerenza con quanto disposto all'art. 39 del presente Piano.

Gli obiettivi e le strategie generali di tale progetto sono già definiti all'art. 46 (aree fluviali dell'Arno) e ulteriormente specificate nella disciplina delle singole UTOE.

### **3) RIGENERAZIONI: Attrattività, riqualificazione, riordino.**

Il Piano sostiene progetti di rigenerazione urbana connessi ad azioni di riqualificazione ambientale e paesaggistica quali modalità operative capaci di garantire il minor consumo di suolo e di creare nuove centralità basate sui criteri di sostenibilità e sicurezza ambientale, di sostenibilità socio-economica e di efficientamento energetico. Tali progetti dovranno avere elevati standard di attrattività generata da qualità urbanistica e architettonica oltre che di accessibilità intermodale.

In tal senso il Piano individua come progetti di rigenerazione i seguenti:

- Riqualificazione e riordino funzionale con connesso potenziamento infrastrutturale del Polo commerciale di Navacchio con la creazione di una nuova grande struttura di vendita per la razionalizzazione e per la miglior organizzazione anche infrastrutturale dell'insediamento esistente;
- Conversione dell'area produttiva dismessa di Porta a Mare nella quale possono trovare sviluppo iniziative commerciali, progetti di implementazione delle attrezzature a servizio della nautica nelle aree più prossime al canale, insediamento di funzioni connesse alla ricerca e all'università oltre che a funzioni di servizio;
- Progetto di riqualificazione complessiva dell'insediamento produttivo industriale- commerciale e di servizio di Ospedaletto anche ai fini dell'attuazione del protocollo di intesa sottoscritto con la Regione e con altri soggetti territoriali;
- Riqualificazione della sponda sinistra dell'Arno in connessione con un progetto di rigenerazione urbana da attuarsi nelle aree retrostanti l'infrastruttura del porto turistico di Marina di Pisa, in considerazione della duplice necessità di operare un riordino edilizio e una qualificazione paesaggistica della fascia fluviale così come peraltro prevede il PIT/PPR e di ridefinire la disciplina urbanistico edilizia del comparto strategico che si pone completamento della previsione portuale;
- Definizione di un progetto complessivo per il litorale che provveda a incrementare gli attuali livelli di accessibilità e agevolare gli spostamenti interni offrendo alternative modali alla mobilità su gomma (vie d'acqua, mobilità lenta, servizio di trasporto collettivo) oltre a qualificare gli spazi pubblici attraverso opere di arredo e di verde urbano e nuovi interventi capaci di superare le situazioni di degrado e di marginalità di alcune aree interne o ai margini del tessuto urbano;
- Recupero e riqualificazione dei complessi artigianali ed espositivi dismessi di Cascina (ex mostre, laboratori del comparto del mobile, ecc.) mediante appropriate strategie di rigenerazione urbana orientate a favorire la formazione di nuovi spazi pubblici integrati nel tessuto urbano, l'insediamento di attività qualificate di servizio a carattere pubblico e privato anche in connessione con lo sviluppo del Polo Scientifico di Navacchio,

l'attrazione di nuova popolazione residente per la rivitalizzazione, sia in termini urbanistici che socio economici, del centro storico e delle aree urbane contermini.

**NUOVA RURALITA': Multifunzionalità e produzioni di qualità.**

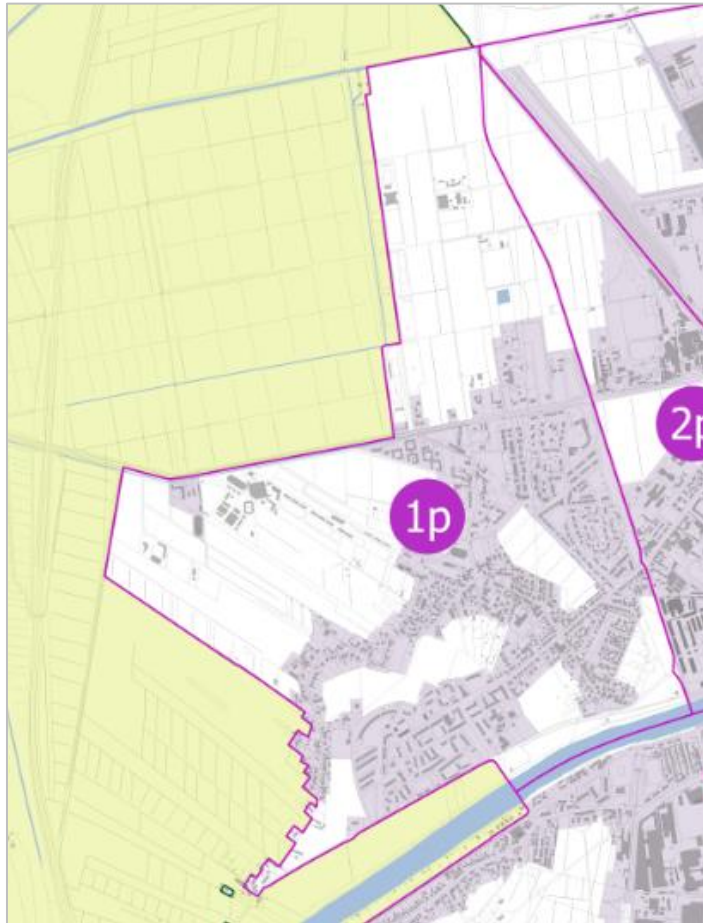
- Promozione di un progetto di valorizzazione del centro rurale di Coltano fondato sul sostegno alle produzioni delle diverse filiere agricole anche da attuarsi attraverso il recupero del patrimonio edilizio di valore da destinare all'insediamento di funzioni legate alla ricerca universitaria specializzata, alla divulgazione dei valori del mondo rurale, alla fruizione turistica a basso impatto ambientale, alla residenza stabile;
- Valorizzazione del territorio rurale del sistema dell'Arno e della pianura bonificata attraverso il sostegno e la promozione di forme diversificate di conduzione agricola (con particolare attenzione al mantenimento delle colture tradizionali ove presenti), garantendo la tutela delle aree agricole intercluse, della maglia agraria del paesaggio della bonifica, la salvaguardia e il miglioramento della qualità e della funzionalità degli ecosistemi (in primis gli ambiti di pertinenza fluviale e le aree correlate), dell'infrastrutturazione ecologica e del livello di biodiversità del territorio rurale, delle aree naturalistiche/ambientali anche ai fini di una loro valorizzazione e fruizione integrata.

**PROGETTI DI PAESAGGIO: Valorizzazione infrastrutture storiche.**

- Promozione di un progetto di recupero e valorizzazione dei manufatti e delle strutture storiche legate al tracciato della linea tranviaria detta "il Trammino" tra Pisa e Calambrone, nell'ambito del progetto di completamento del percorso ciclabile in parte già realizzato da "La Vettola" a Marina di Pisa. Tale progetto viene individuato ai sensi quanto disposto dal punto b) comma 4 dell'art. 34 della Disciplina Generale del PIT ed è motivato dall'esigenza di riconoscere oltre al ruolo patrimoniale, già attribuito dallo Statuto a questa risorsa, la valenza di elemento strutturale della costa pisana da riattivare in un'ottica di compatibilità funzionale orientata al sostegno all'accessibilità inclusiva;
- Sostegno e attuazione dei progetti di escursionismo culturale legati ai cammini storici e agli itinerari culturali della Regione Toscana al fine di potenziare l'interconnessione fra città storiche e corona rurale favorendo il turismo delle aree interne attraverso il trekking ed il ciclo turismo in connessione con il sistema dei percorsi ciclabili esistenti ed in progetto, valorizzando anche la rete delle strade bianche e poderali, il tutto al fine di garantire la piena integrazione e sinergia della rete.

## 2.3 Le strategie e le azioni riferite alle UTOE

### UTOE 1P - Barbaricina – Campaldo.



Obiettivi di qualità, strategie, azioni riferite al sistema insediativo all'interno del TU.	Obiettivi di qualità, strategie, azioni riferite al Territorio Rurale.
<ul style="list-style-type: none"> <li>- riqualificare i margini degli insediamenti esistenti con particolare riferimento ai tessuti lineari di matrice rurale e ai più recenti tessuti urbani a sud di Via Due Arni, attraverso progetti pubblico-privati volti a creare nuove relazioni con le aree agricole intercluse e di margine;</li> <li>- ricomporre i brani di tessuto sfrangiato o incompiuto coniugando il completamento dei tessuti residenziali – da attuarsi mediante progetti di alta qualità architettonica e basso impatto energetico e paesaggistico - con una dotazione aggiuntiva di standard a verde e parcheggi;</li> <li>- riconfigurare l'accesso alla città lungo l'asse dell'Aurelia consolidando e sviluppando la polarità</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- riconfigurare la delimitazione dell'area effettivamente destinata alla funzione ippica compresa tra Via del Capannone e il Viale delle Cascine e definire per questa un progetto urbanistico e di rilancio funzionale, tutelando le permanenze dell'originario sistema delle scuderie, tenendo conto di quanto indicato al precedente art. 48;</li> <li>- tutelare le aree agricole esterne agli insediamenti sostenendo forme diversificate di conduzione agricola da quelle propriamente produttive a quelle amatoriali;</li> <li>- garantire la salvaguardia delle aree libere intercluse da destinarsi prioritariamente a spazi collettivi a servizio dei quartieri integrati con progetti di riqualificazione</li> </ul>

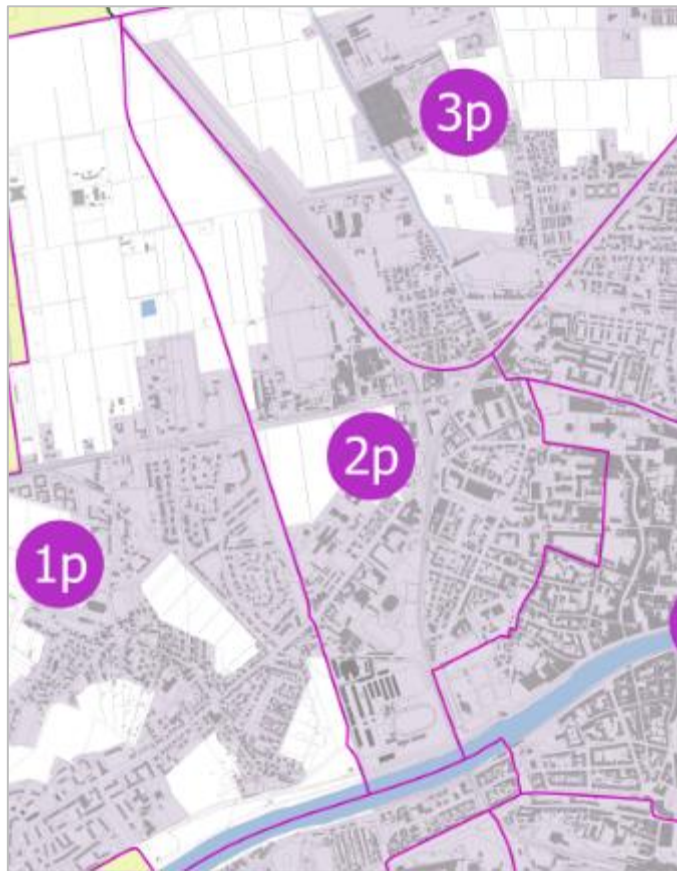
<p>medico-ospedaliera di San Rossore e della nuova sede dell'azienda farmaceutica Pharmanutra, definendo altresì progetti di valorizzazione del paesaggio rurale capaci di ridefinire, attraverso il verde, i segni della matrice rurale che caratterizza l'area di Campaldo;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- garantire l'accessibilità a Lungarno Giacomo Leopardi dalla strada Statale Aurelia, collegando il primo direttamente alla rotatoria esistente;</li> <li>- ripristino del collegamento ciclabile con il quartiere C.E.P. dal Lungarno Leopardi prevedendo una modalità di l'attraversamento dell'Aurelia.</li> <li>- riqualificare il viale delle Cascine e realizzare un collegamento ciclabile con la tenuta di San Rossore a partire dall'Aurelia.</li> </ul>	<p>dei margini orientando gli interventi verso funzioni di servizio a carattere sociale;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- individuare, attraverso i Piani Operativi, eventuali ulteriori nuclei rurali rispetto a quelli già riconosciuti dal presente Piano da disciplinare con specifiche schede norma.</li> </ul>
--	--

### IL DIMENSIONAMENTO DELL'UTOE 1P

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 LR 65/2014	nuova edificazione non subordinata a conferenza art. 25 LR 65/2014	Riuso
Residenziale	5.000 MQ SUL		<b>5.000MQ SUL</b>			
Industriale/artigianale	2.000 MQ SUL		<b>2.000 MQ SUL</b>			
Commerciale al dettaglio	2.500 MQ SUL SUP. VENDITA		<b>2.500 MQ SUL</b>			
Turistico - ricettiva	1500 MQ SUL (50 PL)		<b>1.500 MQ SUL</b>			
Direzionale e di servizio	8.000 MQ		<b>8.000 MQ SUL</b>			
Commerciale all'ingrosso e depositi						
<b>TOTALE</b>	<b>18.500 MQ SUL</b>					



**UTOE 2P - Andrea Pisano-Bonanno**



Obiettivi di qualità, strategie, azioni riferite al sistema insediativo all'interno del TU.	Obiettivi di qualità, strategie, azioni riferite al Territorio Rurale.
<ul style="list-style-type: none"> <li>- riqualificare i margini degli insediamenti esistenti con particolare riferimento a quelli prossimi al tessuto misto lungo il Viale delle Cascine a contatto con il “cuneo rurale” di Campaldo, promuovendo un complessivo progetto di riordino del comparto produttivo prossimo al ramo ferroviario PI-GE;</li> <li>- riqualificare urbanisticamente e strutturalmente le aree, i manufatti e i servizi che costituiscono il polo sportivo di Barbaricina;</li> <li>- risolvere situazioni di degrado urbanistico di aree caratterizzate dalla presenza di funzioni non compatibili con la residenza o di attività in contrasto con la tutela dei valori storico-architettonici espressi dai beni monumentali, promuovendo la riconversione funzionale o il trasferimento delle attività in altra sede;</li> <li>- attenuare l'effetto barriera indotto dalla presenza delle infrastrutture programmando interventi che</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- salvaguardare le aree agricole più prossime all'Aurelia e riqualificare quelle adiacenti il fascio ferroviario sostenendo per le prime forme diversificate di conduzione agricola e per le seconde forme di compensazione urbanistica finalizzate a ridurre l'occupazione di suolo nelle aree centrali di Campaldo.</li> </ul>

<p>garantiscono agevoli modalità di attraversamento sia carrabili che ciclo-pedonali;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- recuperare almeno parte delle aree attualmente occupate dalla caserma Bechi-Luserna lungo la via Aurelia per consentire adeguamenti funzionali della viabilità esistente e la programmazione di tratti viari alternativi;</li> <li>- conservazione dei caratteri morfologici di valenza urbanistica del progetto Chipperfield;</li> <li>- verificare la possibile conversione di edifici presenti nell'ex area ospedaliera del Santa Chiara che per conformazione e tipologia possono ospitare funzioni congressuali, nel rispetto dei caratteri storici e morfologici degli stessi;</li> </ul>	
--	--

**Interventi discendenti da esito positivo della conferenza di copianificazione**

**SIT.1a** prevedere la dotazione di strutture informative e servizi in connessione con un'eventuale area a parcheggio lungo il Viale delle Cascine, nell'area più prossima al fascio ferroviario, contribuendo a rafforzare il ruolo strategico dell'area come nuova porta di ingresso al sistema del Duomo, da valorizzare anche attraverso la realizzazione di un sottopasso con vista sugli scavi.

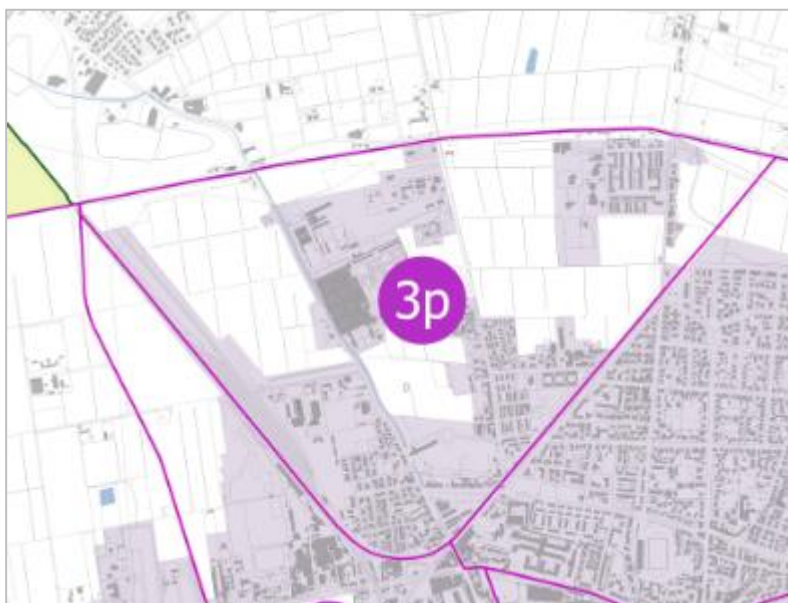
**SIV.2a** tutelare la percezione visiva verso il complesso monumentale del Duomo impedendo ulteriore occupazione di suolo agricolo nell'area libera compresa tra Viale delle Cascine, l'Aurelia e i margini degli insediamenti a nord di Via Andrea Pisano, da destinarsi alla realizzazione di uno dei parchi urbani funzionale alla costituzione del sistema delle aree e degli spazi verdi urbani della città.

**IL DIMENSIONAMENTO DELL'UTOE 2P**

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 LR 65/2014	nuova edificazione non subordinata a conferenza art. 25 LR 65/2014	Riuso
Residenziale	2.000 MQ SUL	24.770 MQ SUL	<b>26.770 MQ SUL</b>			
Industriale/artigianale	65.000 MQ SUL		<b>65.000 MQ SUL</b>			
Commerciale al dettaglio	5.000 MQ /SUL	4.220 MQ SUL	<b>9.220 MQ SUL</b>			
Turistico - ricettiva		4.500 MQ SUL (150 PL)	<b>4.500 MQ SUL</b>			
Direzionale e di servizio	5000 MQ SUL	2.100 MQ SUL	<b>7.100 MQ SUL</b>	200 MQ SUL		

Commerciale all'ingrosso e depositi						
<b>TOTALE</b>	<b>77.000</b>	<b>33.590</b>		<b>200</b>		
	<b>MQ SUL</b>	<b>MQ SUL</b>		<b>MQ SUL</b>		

**UTOE 3P - Porta Nuova-Gagno-i Passi.**



<b>Obiettivi di qualità, strategie, azioni riferite al sistema insediativo all'interno del TU.</b>	<b>Obiettivi di qualità, strategie, azioni riferite al Territorio Rurale.</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- attivare processi di riqualificazione urbana e di rigenerazione del quartiere di Porta Nuova attraverso la conversione di funzioni incompatibili (zona nord) in funzioni di servizio aggiuntive e di nuove centralità, utilizzando le aree libere di margine come elemento di connessione e come spazio per la fruizione collettiva;</li> <li>- tutelare e valorizzare i caratteri di omogeneità urbanistica e tipologica espressi dai villaggi e dai tessuti urbani progettati unitariamente, riqualificandone l'edilizia presente e gli spazi pubblici connessi;</li> <li>- dare completamento al Piano Attuativo "La Porta Nuova";</li> <li>- consentire il potenziale ampliamento del polo sportivo retrostante il villaggio de I Passi.</li> <li>- - realizzazione del sottopasso per superare la barriera ferroviaria in corrispondenza del nodo di Via Ugo Rindi;</li> <li>- completamento della rete ciclabile urbana realizzando i tratti mancanti;</li> <li>- coordinare le diverse iniziative del cimitero comunale con quelle del cimitero della Misericordia.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- sostenere l'attività agricola nelle sue diverse forme per garantire la manutenzione delle aree rurali a nord degli insediamenti dove ancora sono leggibili i segni della bonifica;</li> <li>- tutelare le aree rurali prossime al Tumulo Etrusco evitando l'occupazione di nuovo suolo per consentire eventuali estensioni delle aree di scavo capaci di far emergere ulteriori reperti che, se significativi, potrebbero configurare un parco tematico;</li> <li>- attuare un collegamento ciclabile con il Comune di San Giuliano attraverso la realizzazione di un attraversamento sul Fiume Morto.</li> </ul>

**Interventi discendenti da esito positivo della conferenza di copianificazione**

**SIT.1b** dare compiutezza ai margini degli insediamenti lineari posti sul lato sinistro di Via San Jacopo compresi tra il Tumulo Etrusco e il parcheggio di Via Pietrasantina prevedendo anche interventi di potenziamento ricettivo.

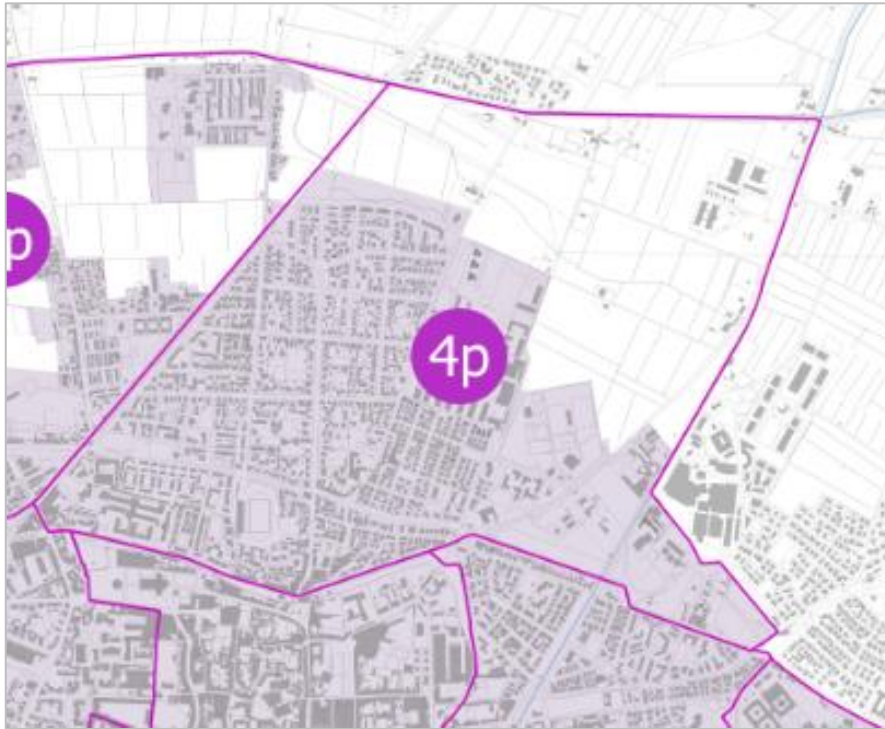
**SIM.2** ridurre gli effetti di isolamento del quartiere I Passi prevedendo un nuovo asse infrastrutturale di connessione con il quartiere di Gagno, immediatamente prima del passaggio a livello lungo Via XXIV Maggio, come generatore di un possibile parco urbano attrezzato.

**SIV.2a** salvaguardare la discontinuità tra l'insediamento di Porta Nuova e l'area cimiteriale attraverso la creazione di un esteso parco urbano attrezzato che inglobi l'area archeologica di cui sopra, ridefinisca i bordi degli insediamenti e il margine superiore del parcheggio di via Pietrasantina.

**IL DIMENSIONAMENTO DELL'UTOE 3P**

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 LR 65/2014	nuova edificazione non subordinata a conferenza art. 25 LR 65/2014	Riuso
Residenziale	10.000 MQ		<b>10.000 MQ SUL</b>			
Industriale/artigianale	3.000 MQ SUL	2.000 MQ SUL	<b>5.000 MQ SUL</b>			
Commerciale al dettaglio	2.500 MQ SUL		<b>2.500 MQ SUL</b>			
Turistico - ricettiva		2.800 MQ SUL	<b>2.800 MQ SUL</b>	3500 MQ SUL (115 PL)		
Direzionale e di servizio					5.000 MQ SUL	
Commerciale all'ingrosso e depositi						
<b>TOTALE</b>	<b>15.500 MQ SUL</b>	<b>4.800 MQ SUL</b>		<b>3.500 MQ SUL</b>	<b>5.000 MQ SUL</b>	

**UTOE 4P - Porta a Lucca – Pratale nord**



<b>Obiettivi di qualità, strategie, azioni riferite al sistema insediativo all'interno del TU.</b>	<b>Obiettivi di qualità, strategie, azioni riferite al Territorio Rurale.</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- tutelare e valorizzare i caratteri di omogeneità urbanistica e tipologica espressi dai villaggi e dai tessuti urbani progettati unitariamente (villaggio Ciano), riqualificandone l'edilizia presente e gli spazi pubblici connessi;</li> <li>- reperimento di aree libere o da liberare, attraverso trasferimenti di volumetrie, da destinare all'incremento delle dotazioni di standard;</li> <li>- razionalizzazione funzionale e riconfigurazione spaziale del settore orientale dell'UTOE oltre Via del Brennero, attraverso un progetto di ricucitura urbana capace di integrare lo stesso sia con la contigua area de "La Fontina" che con il tessuto urbano di Pratale;</li> <li>- realizzazione del sottopasso per superare la barriera ferroviaria in corrispondenza del nodo di Via Ugo Rindi;</li> <li>- completamento della rete ciclabile urbana realizzando i tratti mancanti;</li> <li>- adeguamento delle dotazioni infrastrutturali nell'ottica della mobilità sostenibile (parcheggi scambiatori e percorsi ciclabili) e riqualificazione del settore urbano di Porta a Lucca nel rispetto dei</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mantenere in efficienza il reticolo idrografico minore impedendo interventi di tombamento dei rii e dei fossi e provvedendo altresì alle operazioni di manutenzione delle arginature.</li> </ul>

<p>contenuti e delle azioni definiti dalla “Variante stadio”;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- riconfigurazione dell’attuale stadio comunale “Arena Romeo Anconetani” sia dal punto di vista strutturale che funzionale, con contestuale riprogettazione degli spazi urbani di contesto e dotazione di parcheggi in conformità alla “Variante stadio”, confermando i dimensionamenti delle funzioni previste;</li> <li>- riqualificazione del contesto insediativo ricompreso tra Via Ponte Corvo e la Via del Brennero, del tessuto residenziale e quello produttivo dismesso anche attraverso interventi di riordino del tessuto urbanistico orientato alla nuova edificazione e al trasferimento di volumi posti in posizione incongrua, rispetto all’attuale tessuto edilizio, dando rilievo al patrimonio edilizio esistente di maggior pregio (ville tipo Liberty).</li> </ul>	
--	--

**Interventi discendenti da esito positivo della conferenza di copianificazione**

**SIV 2b** mantenimento delle discontinuità insediative, preservando le aree comprese tra il settore nord del quartiere di Porta a Lucca e il confine comunale, sostenendo forme diversificate di agricoltura, interventi di forestazione urbana, ovvero in alternativa promuovendo la costituzione aree a parco in continuità con l’area sportiva del CUS.

**SRT 3** costituzione di un parco urbano alle spalle dell’impianto sportivo del CUS destinato alla fruizione pubblica e all’eventuale ampliamento degli impianti esistenti alla realizzazione di eventuali strutture di interesse pubblico a servizio del comparto scolastico-universitario.

**IL DIMENSIONAMENTO DELL’UTOE 4P**

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 LR 65/2014	nuova edificazione non subordinata a conferenza art. 25 LR 65/2014	Riuso
Residenziale	2.500 MQ SUL		<b>2.500MQ SUL</b>			
Industriale/artigianale						
Commerciale al dettaglio		5.500 MQ SUL	<b>5.500 MQ SUL</b>			
Turistico - ricettiva	3.000 MQ SUL		<b>3.000 MQ SUL</b>			
Direzionale e di servizio	20.000 MQ SUL	5.500 MQ SUL	<b>25.500 MQ SUL</b>	4.000 MQ SUL		

---

Commerciale all'ingrosso e depositi						
<b>TOTALE</b>	<b>25.500</b> <b>MQ SUL</b>	<b>11.000</b> <b>MQ SUL</b>		<b>4.000</b> <b>MQ SUL</b>		



**UTOE 5P - Centro storico.**



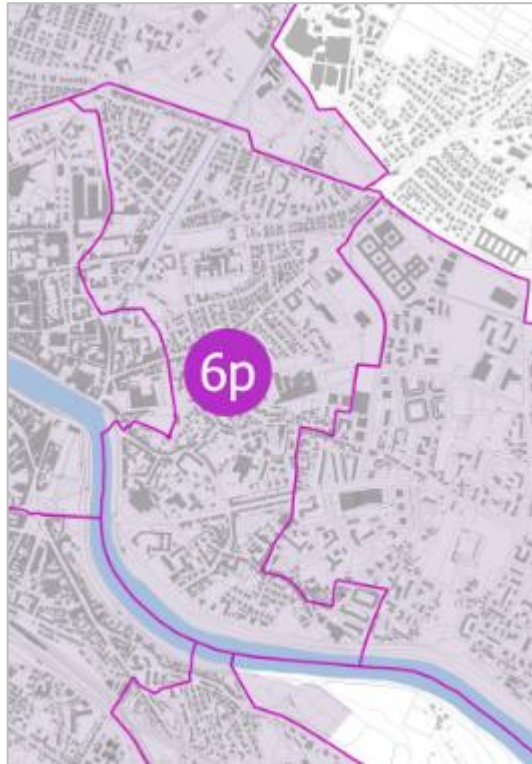
Obiettivi di qualità, strategie, azioni riferite al sistema insediativo all'interno del TU.	Obiettivi di qualità, strategie, azioni riferite al Territorio Rurale.
<ul style="list-style-type: none"> <li>- tutelare e gestire attivamente i beni di dichiarato valore paesaggistico e culturale nel rispetto delle disposizioni del Piano Paesaggistico e della conseguente disciplina del presente Piano e del Piano Operativo;</li> <li>- attuare il Piano di Gestione del Sito UNESCO di Piazza del Duomo;</li> <li>- salvaguardare i caratteri storico-architettonici e stilistici del tessuto matrice medievale e degli spazi pubblici (piazze e giardini) adiacenti i beni monumentali o comunque facenti parte integrante della città medievale attraverso discipline volte ad assicurare le compatibilità degli interventi edilizi che incidono sull'esteriore aspetto e sull'impianto morfotipologico dei fabbricati e delle aree, nonché la compatibilità delle nuove funzioni da inserire attraverso i medesimi interventi;</li> <li>- recuperare e riqualificare gli spazi e le strutture in stato di degrado/abbandono (incluse le aree libere) conseguenti al conflitto bellico, mai ricostruite;</li> <li>- sostenere la mixità funzionale del centro storico garantendo differenziazione e integrazione</li> </ul>	

<p>compatibile di funzioni, anche attraverso la redazione di uno specifico piano delle funzioni;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- definire un progetto complessivo di fruizione integrata delle risorse culturali legate all'offerta museale e alle altre iniziative culturali di valorizzazione turistica, utilizzando anche forme di mobilità alternative come ad esempio le vie d'acqua di cui potranno essere previsti nuovi attracchi;</li><li>- razionalizzare il sistema della sosta ed i percorsi della ciclabilità trasferendo in altra sede le aree a parcheggio scarsamente compatibili con il contesto storico dal punto di vista paesaggistico e dei requisiti di mobilità sostenibile;</li><li>- adeguare la sede viaria delle piazze Guerrazzi e Toniolo, nonché il Ponte della Vittoria, per consentire la messa in opera della tranvia stazione-ospedale di Cisanello;</li><li>- qualificare gli spazi pubblici attraverso adeguati arredi urbani e vegetazionali oltre ad una razionalizzazione della segnaletica e delle insegne degli esercizi commerciali;</li><li>- recuperare e riconvertire ad altri usi il patrimonio edilizio con attuale destinazione pubblica, non più funzionale a svolgere le attività originariamente previste, nel rispetto dei valori storico-architettonici che tali edifici esprimono (fabbricati dell'università di via S. Zeno e facoltà di chimica, in attesa di ricognizione da parte dell'UNIFI che dia conto della quantificazione e della programmazione degli interventi);</li><li>- riqualificazione dell'area prossima alla Fortezza (giardino Scotto) che preveda anche il recupero di aree e strutture da dedicare a parcheggio.</li></ul>	
--	--

IL DIMENSIONAMENTO DELL'UTOE **5P**

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 LR 65/2014	nuova edificazione non subordinata a conferenza art. 25 LR 65/2014	Riuso
Residenziale		56.110 MQ SUL	<b>56.110 MQ SUL</b>			
Industriale/artigianale						
Commerciale al dettaglio		4.185 MQ SUL	<b>4.185 MQ SUL</b>			
Turistico - ricettiva		7.820 MQ SUL	<b>7.820 MQ SUL</b>			
Direzionale e di servizio		6.250 MQ SUL	<b>6.250 MQ SUL</b>			
Commerciale all'ingrosso e depositi						
<b>TOTALE</b>		<b>74.365 MQ SUL</b>	<b>74.365 MQ SUL</b>			

**UTOE 6P – Pratale – Don Bosco – San Michele**



<b>Obiettivi di qualità, strategie, azioni riferite al sistema insediativo all'interno del TU.</b>	<b>Obiettivi di qualità, strategie, azioni riferite al Territorio Rurale.</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- tutelare e gestire attivamente i beni di dichiarato valore paesaggistico e culturale nel rispetto delle disposizioni del Piano Paesaggistico e della conseguente disciplina del presente Piano e del Piano Operativo;</li> <li>- tutelare e valorizzare i caratteri di omogeneità urbanistica e tipologica espressi dai villaggi e dai tessuti urbani progettati unitariamente, riqualificandone l'edilizia presente e gli spazi pubblici connessi;</li> <li>- promuovere, di concerto con l'Amministrazione Provinciale, iniziative ed azioni volte a favorire la riqualificazione e l'adeguamento delle strutture scolastiche di competenza dell'Ente;</li> <li>- assicurare la continuità del percorso di fruizione lenta dell'Arno nel suo tratto di connessione con la Città, qualificando e valorizzando il Viale delle Piagge;</li> <li>- prevedere misure e strumenti per consentire una maggiore fluidità del traffico veicolare in grado di connettere con più facilità questo ambito urbano con il quartiere di Cisanello;</li> </ul>	

<p>- adeguare la sede viaria di Piazza Caduti di Cefalonia, del Ponte della Vittoria e di Via Giacomo Matteotti per consentire la messa in opera della tranvia stazione-Ospedale di Cisanello.</p>	
--	--

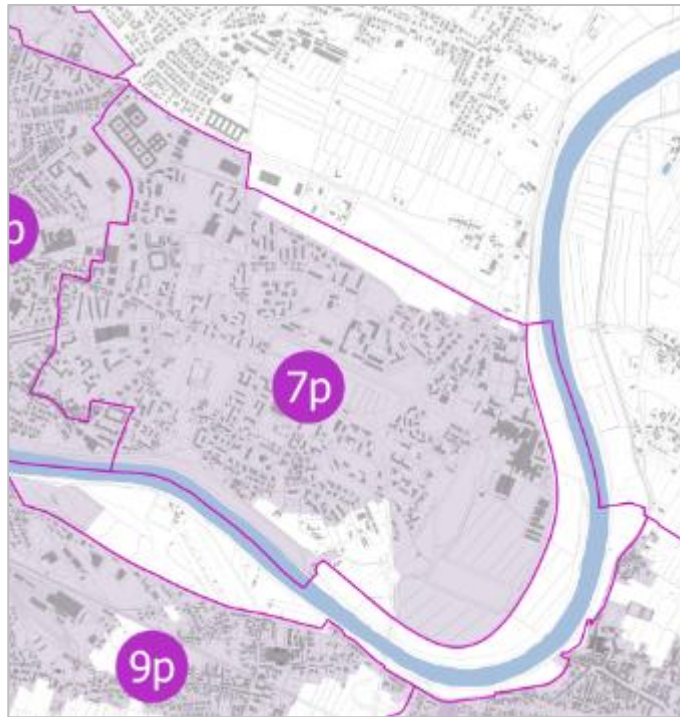
**Interventi discendenti da esito positivo della conferenza di copianificazione**

**SIM.1b** potenziamento delle connessioni interne al Comune di Pisa mediante la previsione di una passerella ciclopedonale di collegamento tra l'area golenale in località La Cella e il Viale delle Piagge 83, il progetto relativo a tale opera dovrà prevedere soluzioni finalizzate a garantire la tutela, la sicurezza e la funzionalità delle stesse opere idrauliche ed a garantire il buon regime delle acque, nel rispetto delle norme tecniche vigenti.

**IL DIMENSIONAMENTO DELL'UTOE 6P**

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 LR 65/2014	nuova edificazione non subordinata a conferenza art. 25 LR 65/2014	Riuso
Residenziale	1.000 MQ SUL		<b>1.000MQ SUL</b>			
Industriale/artigianale						
Commerciale al dettaglio	5.000 MQ SUL	2.500 MQ SUL	<b>7.500 MQ SUL</b>			
Turistico - ricettiva						
Direzionale e di servizio						
Commerciale all'ingrosso e depositi						
<b>TOTALE</b>	<b>6.000 MQ SUL</b>	<b>2.500 MQ SUL</b>				

**UTOE 7P – Pisanova-Cisanello**



Obiettivi di qualità, strategie, azioni riferite al sistema insediativo all'interno del TU.	Obiettivi di qualità, strategie, azioni riferite al Territorio Rurale.
<ul style="list-style-type: none"> <li>- favorire l'accessibilità all'area destinata allo sviluppo delle strutture per la didattica universitaria in località Praticelli, dotandola di una nuova viabilità d'accesso che la connetta con Via G. de Ruggiero;</li> <li>- assicurare la continuità del percorso di fruizione lenta dell'Arno nel suo tratto di connessione con la Città, qualificando e valorizzando il Viale delle Piagge;</li> <li>- ricomporre i brani di tessuto interno coniugando il completamento degli insediamenti residenziali – da attuarsi mediante progetti di alta qualità architettonica e basso impatto energetico e paesaggistico - con una dotazione aggiuntiva di standard a verde e parcheggi oltre alla programmazione di Edilizia Residenziale Sociale;</li> <li>- riabilitare strutturalmente e funzionalmente il complesso scolastico Concetto Marchesi, prevedendo anche la possibilità di una sua ricostruzione in aree contigue con conseguente occupazione temporanea dei suoli liberi che si attestano su Via Valgimigli e su Via Luzzatto;</li> <li>- adeguare la sede viaria per ospitare l'eventuale linea tranviaria di collegamento tra la stazione ferroviaria e</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tutelare le aree agricole ai margini agli insediamenti sostenendo forme diversificate di conduzione agricola da quelle propriamente produttive a quelle amatoriali ovvero promuovendo la costituzione di aree di compensazione ambientale, attraverso azioni di riforestazione urbana e di parchi;</li> <li>- garantire la salvaguardia delle aree libere intercluse da destinarsi prioritariamente a spazi collettivi a servizio dei quartieri integrati con progetti di riqualificazione dei margini orientando gli interventi verso funzioni di servizio a carattere sociale.</li> </ul>

l'ospedale di Cisanello, oltre alla realizzazione delle infrastrutture di supporto: deposito e control-room; - promuovere il completamento delle torri incompiute lungo Via Bargagna.	
--	--

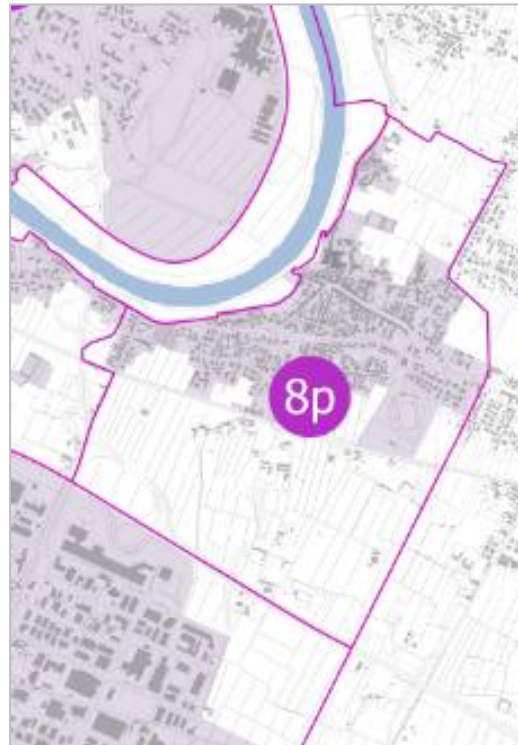
### **Interventi discendenti da esito positivo della conferenza di copianificazione**

**SIV 2b** realizzare, anche attraverso forme di perequazione urbanistica, il parco urbano Cisanello-nord compreso tra il limite superiore dell'edificato attestato su Via Pungilupo ed il confine comunale rappresentato dal Fosso dei sei comuni, ad integrazione del complessivo sistema del verde urbano che trova nel parco lungo Via Bargagna la spina dorsale del quartiere.

### **IL DIMENSIONAMENTO DELL'UTOE 7P**

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 LR 65/2014	nuova edificazione non subordinata a conferenza art. 25 LR 65/2014	Riuso
Residenziale	14.700 MQ SUL		<b>14.700 MQ SUL</b>			
Industriale/artigianale						
Commerciale al dettaglio	1.500 MQ SUL		<b>1.500 MQ SUL</b>			
Turistico - ricettiva	4.000 MQ SUL (130 PL)		<b>4.000 MQ SUL</b>			
Direzionale e di servizio	54.000 MQ SUL		<b>54.000 MQ SUL</b>			
Commerciale all'ingrosso e depositi						
<b>TOTALE</b>	<b>74.200 MQ SUL</b>		<b>74.200 MQ SUL</b>			

**UTOE 8P - Riglione-Oratoio.**



Obiettivi di qualità, strategie, azioni riferite al sistema insediativo all'interno del TU.	Obiettivi di qualità, strategie, azioni riferite al Territorio Rurale.
<ul style="list-style-type: none"> <li>- riqualificare i margini degli insediamenti esistenti con particolare riferimento ai tessuti lineari di matrice rurale e ai più recenti tessuti urbani, attraverso progetti pubblico-privati volti a creare nuove relazioni con le aree agricole intercluse e di margine;</li> <li>- ricomporre i brani del tessuto interno coniugando il completamento dei tessuti residenziali – da attuarsi mediante progetti di alta qualità architettonica e basso impatto energetico e paesaggistico - con una dotazione aggiuntiva di standard a verde e parcheggi includendo quote di Edilizia Residenziale Sociale;</li> <li>- superare le condizioni di difficile accesso e di distribuzione interna legate all'attuale sistema di mobilità, mettendo in atto soluzioni capaci di fluidificare i flussi di traffico anche in ragione del carico proveniente dal comune di Cascina;</li> <li>- riordino dei collegamenti tra l'abitato di Riglione-Oratoio, Ospedaletto, Badia e Titignano;</li> <li>- incrementare la dotazione di parcheggi anche in ragione della realizzazione della nuova passerella ciclo-pedonale tra Riglione e Cisanello;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- preservare parte degli spazi rurali liberi compresi all'interno dell'abitato di Riglione ai margini delle infrastrutture stradali e ferroviarie da destinare prevalentemente a forme di agricoltura amatoriale;</li> <li>- tutelare le aree agricole a maglia fitta che ancora rivestono carattere produttivo.</li> </ul>

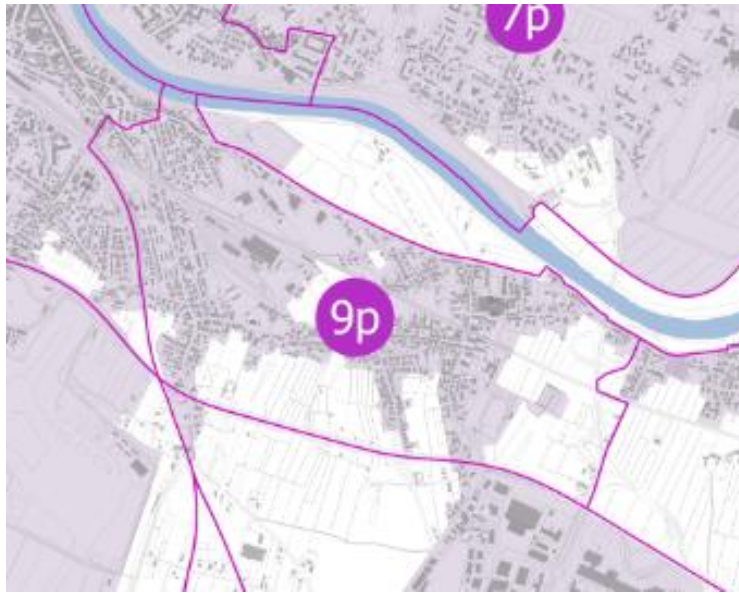


<p>- ricucitura e potenziamento della rete ciclabile pedonale fra le UTOE a confine Cascina /Pisa in sede urbana per la connessione fra il Parco Urbano di San Donato e la sponda dell'Arno in località Perdicino.</p>	
--	--

**IL DIMENSIONAMENTO DELL'UTOE 8P**

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 LR 65/2014	nuova edificazione non subordinata a conferenza art. 25 LR 65/2014	Riuso
Residenziale	5.000 MQ SUL	3.000 MQ SUL	<b>8.000 MQ SUL</b>			
Industriale/artigianale						
Commerciale al dettaglio	2.000 MQ SUL	2.000 MQ SUL	<b>4.000 MQ SUL</b>			
Turistico - ricettiva	1.500 MQ SUL		<b>1.500 MQ SUL</b>			
Direzionale e di servizio	2.000 MQ SUL		<b>2.000 MQ SUL</b>			
Commerciale all'ingrosso e depositi						
<b>TOTALE</b>	<b>10.500 MQ SUL</b>	<b>5.000 MQ SUL</b>				

**UTOE 9P - S. Ermete-Putignano.**

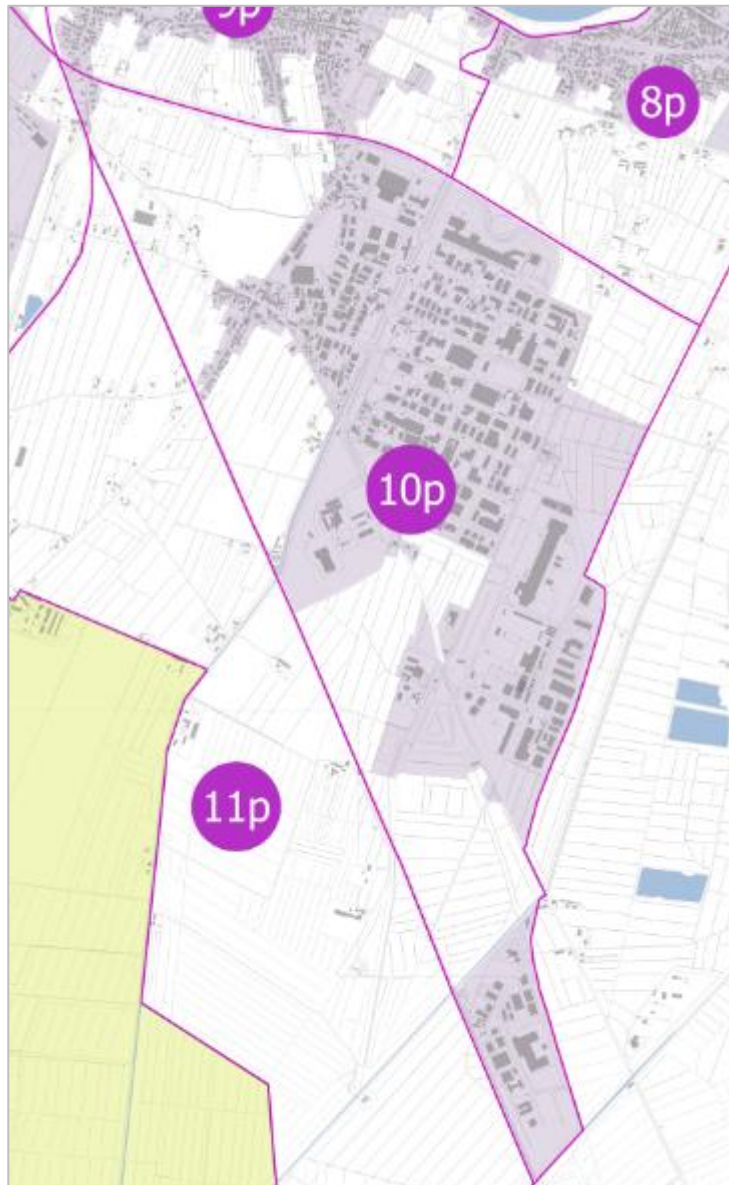


<b>Obiettivi di qualità, strategie, azioni riferite al sistema insediativo all'interno del TU.</b>	<b>Obiettivi di qualità, strategie, azioni riferite al Territorio Rurale.</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- riorganizzare il sistema degli spazi di sosta prevedendo un incremento della dotazione complessiva dei parcheggi;</li> <li>- riordinare le aree dismesse lungo la Tosco Romagnola riqualificandole con progetti di rigenerazione urbana e di qualificazione in termini di servizi;</li> <li>- completare gli interventi di riqualificazione degli insediamenti popolari di S. Ermete.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- preservare parte degli spazi rurali liberi compresi all'interno dell'abitato di Putignano ai margini delle infrastrutture stradali e ferroviarie da destinare prevalentemente a forme di agricoltura amatoriale ovvero a spazi per la fruizione collettiva.</li> </ul>

IL DIMENSIONAMENTO DELL'UTOE **9P**

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 LR 65/2014	nuova edificazione non subordinata a conferenza art. 25 LR 65/2014	Riuso
Residenziale	7.000 MQ SUL		<b>7.000 MQ SUL</b>			
Industriale/artigianale		3.000 MQ SUL	<b>3.000 MQ SUL</b>			
Commerciale al dettaglio	2.000 MQ SUL	2.500 MQ SUL	<b>4.500 MQ SUL</b>			
Turistico - ricettiva						
Direzionale e di servizio	6.000 MQ SUL	3.000 MQ SUL	<b>9.000 MQ SUL</b>			
Commerciale all'ingrosso e depositi						
<b>TOTALE</b>	<b>15.000 MQ SUL</b>	<b>8.500 MQ SUL</b>				

**UTOE 10P - Ospedaletto -Montacchiello.**



<b>Obiettivi di qualità, strategie, azioni riferite al sistema insediativo all'interno del TU.</b>	<b>Obiettivi di qualità, strategie, azioni riferite al Territorio Rurale.</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- individuare, a margine delle proprietà regionali, spazi a supporto della Protezione Civile quali aree di attesa della popolazione e di ammassamento soccorritori;</li> <li>- recupero di edifici non utilizzati da riconvertire per funzioni compatibili e utilizzo di lotti liberi per il completamento dell'area produttiva di Ospedaletto in un'ottica di innalzamento della qualità urbanistica ed edilizia, prevedendo la contestuale qualificazione del verde e dei servizi;</li> <li>- mettere in sicurezza l'immissione stradale all'area di Montacchiello dalla Via Emilia, prevedendo una eventuale rotatoria;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- sostenere e valorizzare il ruolo paesaggistico ed economico dell'attività agricola anche nelle sue forme multifunzionali, consentendo il pieno sviluppo della programmazione aziendale, anche attraverso idonee discipline urbanistico-edilizie del Piano Operativo con particolare riferimento alle aree comprese tra la Via Emilia ed il ramo ferroviario Pisa- Collesalveti-Vada;</li> <li>- individuare ambiti del territorio rurale a maggior contatto con gli insediamenti produttivi esistenti da valorizzare come ambiti di compensazione ambientale e di connessione funzionale, nell'ambito del progetto</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- completamento delle previsioni del comparto produttivo Pisa-Cascina in località Ospedaletto del vigente Regolamento Urbanistico;</li> <li>- recepimento della previsione di collegamento ferroviario della linea Collesalveti-Vada con la linea Firenze-Pisa sulla base di quanto indicato dal PRIIM regionale.</li> </ul>	<p>di riordino e riconfigurazione dell'intero insediamento produttivo di Ospedaletto;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- promuovere un progetto complessivo di recupero con possibilità di rifunzionalizzazione del comparto afferente il termovalorizzatore.</li> </ul>
---	--

**Interventi discendenti da esito positivo della conferenza di copianificazione**

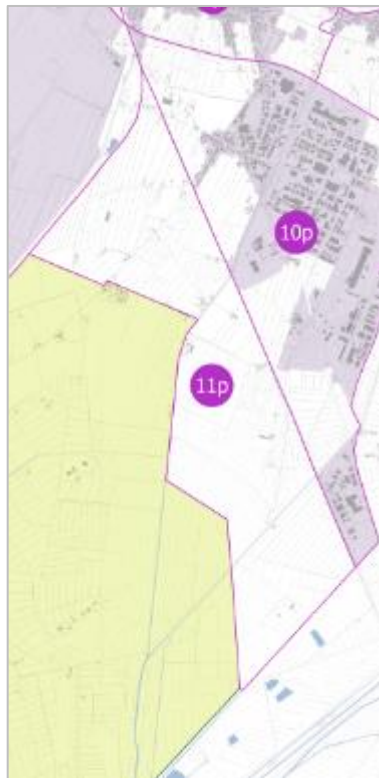
**STP.1a** Completare l'area produttiva di Ospedaletto anche con l'integrazione di funzioni di supporto, quali quella logistica, alle funzioni produttive e di servizio dell'area, tenuto conto del Protocollo di Intesa sottoscritto da Regione Toscana, Comune di Pisa ed altri soggetti.

**STP.2** Revisione della previsione del Piano Particolareggiato per l'ampliamento dell'area produttiva Pisa-Cascina valutando le possibili alternative alla localizzazione delle previsioni in altra area, al fine di consolidare il sistema produttivo esistente. Fermo restando la possibilità di ampliamento del sistema produttivo esistente, nell'area compresa tra via Bellatalla e Via delle Vacche sono ammessi interventi finalizzati a consentire connessioni infrastrutturali, funzionali e ambientali tra l'area di Ospedaletto e l'adiacente area di sviluppo di Cascina.

**IL DIMENSIONAMENTO DELL'UTOE 10P**

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 LR 65/2014	nuova edificazione non subordinata a conferenza art. 25 LR 65/2014	Riuso
Residenziale	5.000 MQ SUL	3.000 MQ SUL	<b>8.000 MQ SUL</b>			
Industriale/artigianale				58.000 MQ SUL		
Commerciale al dettaglio	10.000 MQ SUL		<b>10.000 MQ SUL</b>			
Turistico - ricettiva	3.000 MQ SUL		<b>3.000 MQ SUL</b>			
Direzionale e di servizio	7.000 MQ SUL		<b>7.000 MQ SUL</b>			
Commerciale all'ingrosso e depositi	10.000 MQ SUL		<b>10.000 MQ SUL</b>			
<b>TOTALE</b>	<b>35.000 MQ SUL</b>	<b>3.000 MQ SUL</b>	<b>38.000 MQ SUL</b>	<b>58.000 MQ SUL</b>		

**UTOE 11P - Aree agricole pre-parco.**

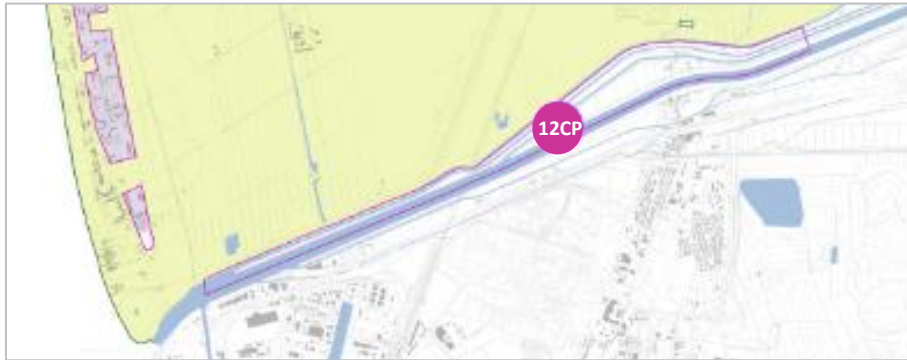


Obiettivi di qualità, strategie, azioni riferite al sistema insediativo all'interno del TU.	Obiettivi di qualità, strategie, azioni riferite al Territorio Rurale.
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- sostenere e valorizzare il ruolo paesaggistico ed economico dell'attività agricola anche nelle sue forme multifunzionali, consentendo il pieno sviluppo della programmazione aziendale, anche attraverso idonee discipline urbanistico-edilizie del Piano Operativo;</li> <li>- promuovere la valenza ecologica, naturalistica e di alto valore faunistico dell'area attraverso opportune tutele e idonee discipline urbanistico-edilizie del Piano Operativo;</li> <li>- recupero del patrimonio edilizio esistente elevandone il livello di qualità e accessibilità, eliminando le forme di degrado eventualmente presenti e consentendo la piena efficienza di servizi attraverso interventi da individuare nel successivo Piano Operativo.</li> </ul>

**IL DIMENSIONAMENTO DELL'UTOE 11P**

Il dimensionamento di tale UTOE è nullo rispetto a tutte le funzioni dunque si opera esclusivamente attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente.

**UTOE 12C/P - Aree agricole pre-parco**

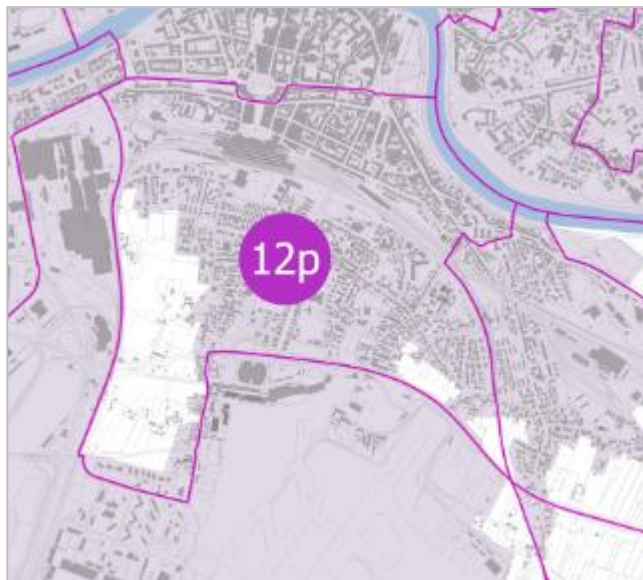


IL

**DIMENSIONAMENTO DELL'UTOE 12C/P**

Il dimensionamento di tale UTOE è nullo rispetto a tutte le funzioni dunque si opera esclusivamente attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente.

**UTOE 12P - Stazione -San Giusto-San Marco.**



<b>Obiettivi di qualità, strategie, azioni riferite al sistema insediativo all'interno del TU.</b>	<b>Obiettivi di qualità, strategie, azioni riferite al Territorio Rurale.</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- sostenere il recupero dei manufatti che insistono su aree di proprietà delle ferrovie;</li> <li>- 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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- preservare parte degli spazi rurali liberi compresi all'interno dell'abitato di San Giusto ai margini dell'infrastruttura aeroportuali per garantire la realizzazione del parco urbano già previsto dal precedente accordo di co-pianificazione siglato ai fini della realizzazione della Cittadella Aeroportuale.</li> </ul>



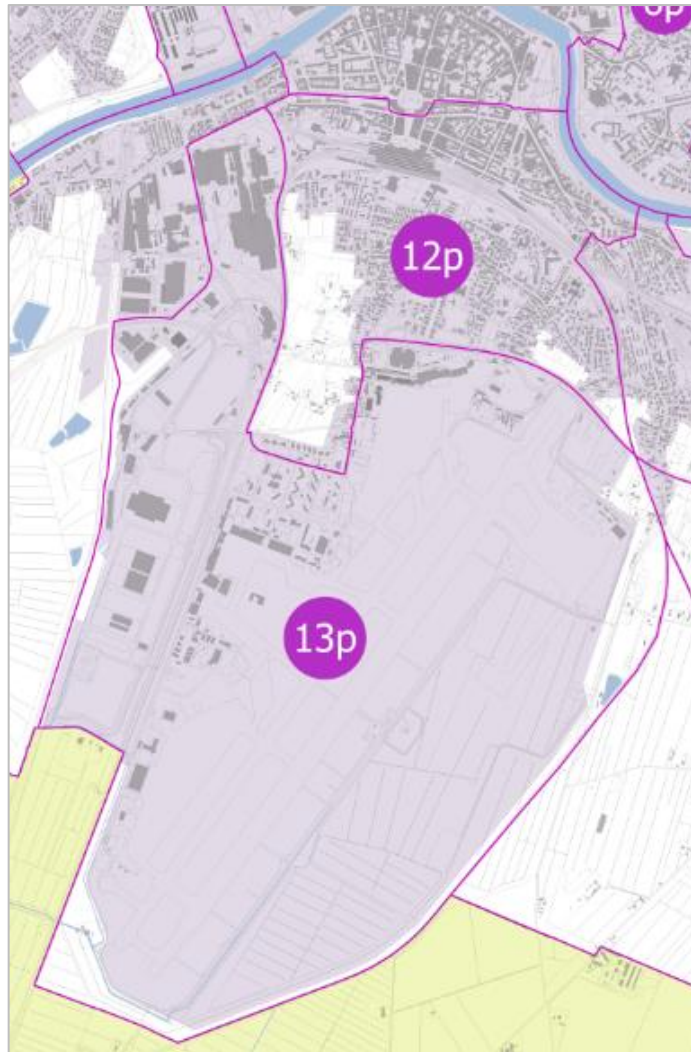
**Interventi discendenti da esito positivo della conferenza di copianificazione**

**SRT 4** 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.

**IL DIMENSIONAMENTO DELL'UTOE 12P**

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 LR 65/2014	nuova edificazione non subordinata a conferenza art. 25 LR 65/2014	Riuso
Residenziale	3.000 MQ SUL	14.700 MQ SUL	<b>17.700 MQ SUL</b>			
Industriale/artigianale						
Commerciale al dettaglio		10.000 MQ SUL	<b>10.000 MQ SUL</b>	3.000 MQ SUL		
Turistico - ricettiva		8.000 MQ SUL	<b>8.000 MQ SUL</b>	27.000 MQ (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 MQ SUL</b>	<b>38.700 MQ SUL</b>	<b>42.700 MQ SUL</b>	<b>33.000 MQ SUL</b>		

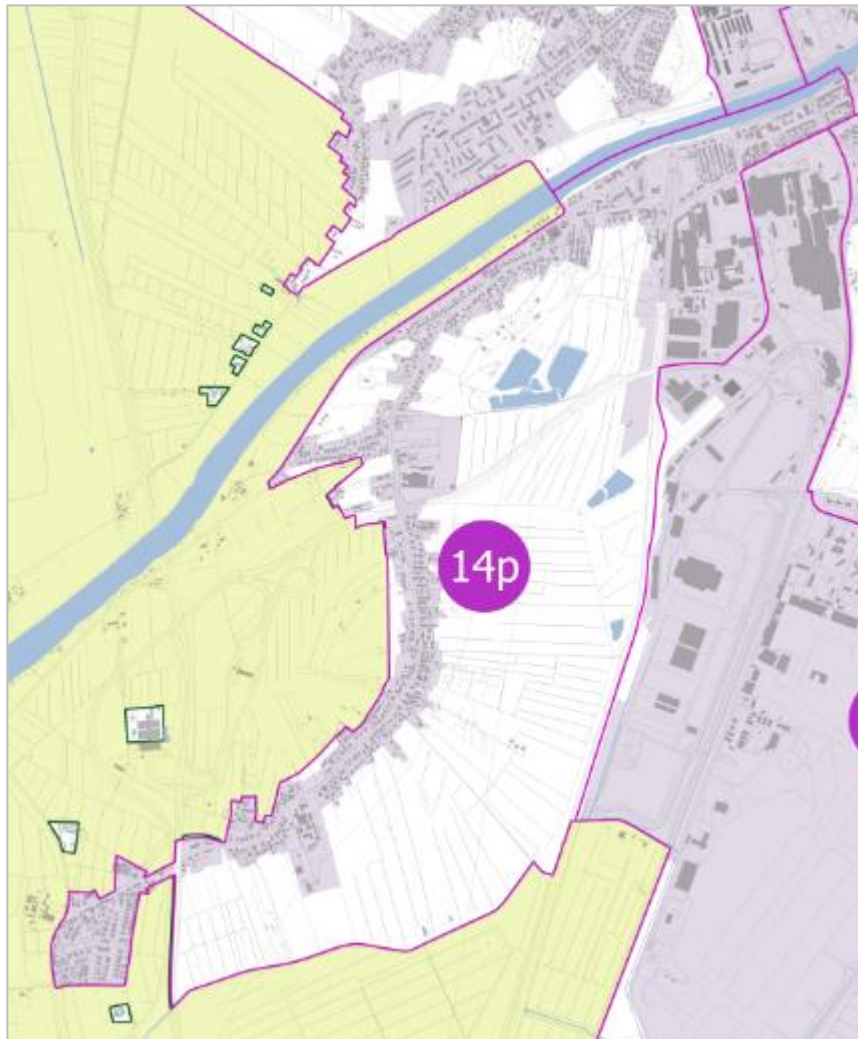
**UTOE 13P - Aeroporto-Navicelli.**



<b>Obiettivi di qualità, strategie, azioni riferite al sistema insediativo all'interno del TU.</b>	<b>Obiettivi di qualità, strategie, azioni riferite al Territorio Rurale.</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- attivazione di un complessivo riordino dei manufatti produttivi che si attestano sul Canale dei Navicelli, favorendo operazioni di trasferimento e di razionalizzazione degli assetti attuali, anche in vista di possibili ulteriori sviluppi dell'attività cantieristica già programmati attraverso il Piano Attuativo "I Navicelli";</li> <li>- completamento dei percorsi ciclabili connessi all'area dei Navicelli;</li> <li>- attuazione del Piano di Sviluppo dell'aeroporto internazionale G. Galilei approvato con Decreto n. 5517 del 01/06/2016;</li> <li>- favorire l'attuazione della Zona Logistica Speciale (ZLS), così come proposta dal progetto regionale.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- preservare parte degli spazi rurali liberi compresi all'interno del sistema insediativo e ai margini delle infrastrutture stradali e ferroviarie da destinare prevalentemente a forme di agricoltura amatoriale ovvero a spazi per la fruizione collettiva.</li> </ul>

## IL DIMENSIONAMENTO DELL'UTOE 13P

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 LR 65/2014	nuova edificazione non subordinata a conferenza art. 25 LR 65/2014	Riuso
Residenziale						
Industriale/artigianale	65.000 MQ SUL		<b>65.000 MQ SUL</b>			
Commerciale al dettaglio						
Turistico - ricettiva						
Direzionale e di servizio						
Commerciale all'ingrosso e depositi						
<b>TOTALE</b>	<b>65.000 MQ SUL</b>					

**UTOE 14P - Porta a mare-S. Piero a Grado.**

<b>Obiettivi di qualità, strategie, azioni riferite al sistema insediativo all'interno del TU.</b>	<b>Obiettivi di qualità, strategie, azioni riferite al Territorio Rurale.</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- recupero e riqualificazione delle aree e degli spazi di margine o interclusi all'interno dei comparti produttivi dismessi, attraverso progetti di rigenerazione urbana delle aree; attuando le necessarie operazioni di bonifica. Tali progetti dovranno essere orientati prioritariamente all'inserimento di funzioni legate alla didattica dell'ateneo pisano, ovvero al potenziamento delle attività produttive legate al settore nautico e alla cantieristica;</li> <li>- promuovere la riqualificazione del sistema insediativo lineare da Porta a Mare a San Piero a Grado, consentendo interventi di riordino e riconfigurazione dei margini urbani a diretto contatto con le aree agricole, compresi gli interventi di Edilizia Residenziale Sociale, di adeguamento infrastrutturale,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tutelare le aree agricole esterne agli insediamenti sostenendo forme diversificate di conduzione agricola da quelle propriamente produttive a quelle amatoriali;</li> <li>- garantire la salvaguardia delle aree libere intercluse da destinarsi prioritariamente a spazi collettivi a servizio dei quartieri integrati con progetti di riqualificazione dei margini orientando gli interventi verso funzioni di servizio a carattere sociale.</li> </ul>

<p>di recupero delle aree degradate o dismesse entro le quali recuperare spazi pubblici;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- definizione di misure volte ad attenuare gli eventuali effetti dei rischi connessi agli incidenti rilevanti;</li> <li>- recupero del tracciato interno del trammino compreso tra la Vettola e la città quale ulteriore implementazione della rete ciclabile complessiva.</li> </ul>	
---	--

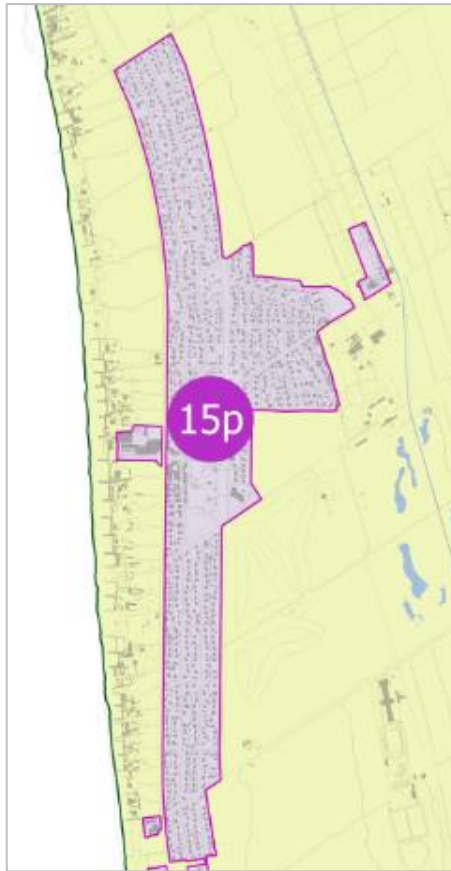
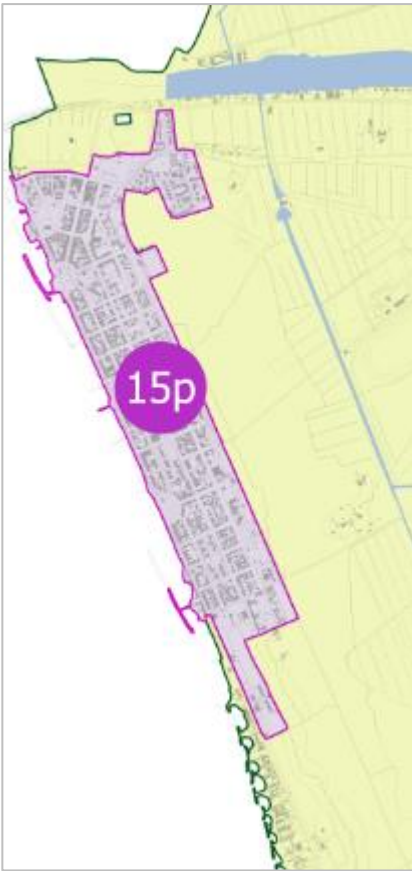
**Interventi discendenti da esito positivo della conferenza di copianificazione**

**SIV 1b.** valorizzare l'area delle ex cave di argilla Caverni quale ambito a valenza agricolo-ambientale nel quale promuovere azioni volte a sostenere le attività legate alla pesca sportiva già in essere.

**IL DIMENSIONAMENTO DELL'UTOE 14P**

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 LR 65/2014	nuova edificazione non subordinata a conferenza art. 25 LR 65/2014	Riuso
Residenziale	5.000 MQ SUL	10.000 MQ SUL	<b>15.000 MQ SUL</b>			
Industriale/artigianale	3.000 MQ SUL	25.000 MQ SUL	<b>28.000 MQ SUL</b>			
Commerciale al dettaglio		6.000 MQ SUL	<b>6.000 MQ SUL</b>	500 MQ SUL		
Turistico - ricettiva	1.500 MQ SUL	10.000 MQ SUL	<b>11.500 MQ SUL</b>			
Direzionale e di servizio	1.000 MQ SUL	18.000 MQ SUL	<b>19.000 MQ SUL</b>			
Commerciale all'ingrosso e depositi						
<b>TOTALE</b>	<b>10.500 MQ SUL</b>	<b>69.000 MQ SUL</b>	<b>79.500 MQ SUL</b>	<b>500 MQ SUL</b>		

**UTOE 15P - Litorale.**



<b>Obiettivi di qualità, strategie, azioni riferite al sistema insediativo all'interno del TU.</b>	<b>Obiettivi di qualità, strategie, azioni riferite al Territorio Rurale.</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- riqualificare gli spazi pubblici del lungomare sotto il profilo del verde urbano, degli arredi e delle strutture a servizio delle attività commerciali con particolare riferimento alle piazze di Marina di Pisa, inclusa Piazza Viviani, alla passeggiata di Marina, all'asse principale di Tirrenia Via dei Fiori – Piazza Belvedere, agli spazi e alle aree pubbliche di Calambrone;</li> <li>- coordinare le strategie di intervento sul Lungomare attraverso interventi d'insieme e conseguenti azioni che valorizzano lo sky-line complessivo, favoriscano la creazione di spazi pubblici e contrastino i fenomeni erosivi;</li> <li>- definire un piano del colore per gestire unitariamente gli interventi di manutenzione e ritinteggiatura delle facciate degli edifici che caratterizzano l'abitato di Marina di Pisa;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tutelare le aree agricole esterne agli insediamenti sostenendo forme diversificate di conduzione agricola da quelle propriamente produttive a quelle amatoriali;</li> <li>- garantire la salvaguardia delle aree libere intercluse da destinarsi prioritariamente a spazi collettivi a servizio dei quartieri integrati con progetti di riqualificazione dei margini orientando gli interventi verso funzioni di servizio a carattere sociale.</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"><li>- definire un progetto complessivo di riassetto d Piazza Viviani che, oltre la riqualificazione dello spazio pubblico, consenta interventi edilizi orientati alla costruzione di uno sky-line omogeneo dei fronti che vi si affacciano: sarà compito del Piano Operativo definire un progetto guida capace di indirizzare i diversi interventi edilizi in un'ottica di coordinamento;</li><li>- riconfigurare l'assetto edilizio e quello degli spazi pubblici dell'area retro portuale con un eventuale nuovo progetto che possa contemplare l'introduzione di nuove funzioni per favorire il processo di rigenerazione, prevedendo anche modalità di trasferimento di quantità edilizie e funzioni da altri ambiti degradati o incompatibili con il contesto in cui sono collocati ( data la strategicità dell'area e degli interventi connessi, già oggetto di accordo di programma, le nuove funzioni sono da valutare anche attraverso tavoli tecnici con i soggetti coinvolti);</li><li>- sostenere la funzione residenziale a Calambrone consentendo, ove sostenibile, la conversione del patrimonio edilizio a destinazione ricettiva o a servizi di interesse collettivo che favoriscano lo sviluppo di forme di aggregazione comunitaria tutto l'anno, migliorando così la qualità della vita;</li><li>- recuperare il patrimonio edilizio degli ex stabilimenti cinematografici per destinarlo a museo del cinema, servizi annessi e quote di ricettività;</li><li>- individuare le strutture più adeguate ad ospitare il polo della sicurezza del Lungomare da utilizzare anche come centro di supporto delle attività della protezione civile;</li><li>- verifica della possibilità di realizzare un eliporto o uno scalo per idrovolanti;</li><li>- agevolare la mobilità lenta nel tratto Pisa- Marina di Pisa attraverso il recupero del sedime del vecchio tracciato del Trammino da Marina di Pisa a Calambrone, nel rispetto delle misure di conservazione dei siti di interesse comunitario SIR-ZPS, oltre ad individuare ulteriori possibilità di implementazione della rete ciclabile per rendere fruibile l'intero ambito costiero anche in relazione alla rete di fruizione nel territorio del Parco;</li><li>- proseguire e aggiornare in accordo con il Parco di Migliarino San Rossore Massaciuccoli, la riqualificazione degli stabilimenti balneari sostenendo progetti di riconfigurazione spaziale e funzionale</li></ul>	
--	--

<p>degli spazi e dei manufatti legittimi, finalizzati ad elevare la qualità architettonica e paesaggistica del Lungomare nel suo complesso oltre a garantire ulteriori servizi turistici;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- razionalizzare, all'interno della rete viabilistica di Marina di Pisa, gli spazi disponibili per le diverse funzioni tenuto conto che grazie alla dimensione della stessa è possibile reperire marciapiedi, pista ciclabile, parcheggi, viabilità e alberature;</li> <li>- individuare un'area idonea ambientalmente e paesaggisticamente da destinarsi allo stoccaggio e smaltimento dei rifiuti provenienti dalle mareggiate;</li> <li>- verifica della possibilità di individuare un'area cimiteriale accertando la sussistenza delle più idonee condizioni igienico-sanitarie e di compatibilità paesaggistica della futura localizzazione.</li> </ul>	
---	--

**IL DIMENSIONAMENTO DELL'UTOE 15P**

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 LR 65/2014	nuova edificazione non subordinata a conferenza art. 25 LR 65/2014	Riuso
Residenziale	4.000 MQ SUL	15.000 MQ SUL	<b>19.000 MQ SUL</b>			
Industriale/artigianale						
Commerciale al dettaglio	2.500 MQ SUL	6.000 MQ SUL	<b>8.500 MQ SUL</b>			
Turistico - ricettiva		7.000 MQ SUL	<b>7.000 MQ SUL</b>			
Direzionale e di servizio	7.000 MQ SUL	13.000 MQ SUL	<b>20.000 MQ SUL</b>			
Commerciale all'ingrosso e depositi						
<b>TOTALE</b>	<b>13.500 MQ SUL</b>	<b>41.000 MQ SUL</b>				



## 2.4. Gli indirizzi ed i criteri e misure rivolti al Piano Operativo

---

Le proposte dovranno risultare coerenti e conformi:

- 1) agli indirizzi rivolti al Piano Operativo che il Piano Strutturale ha definito al Capo IV del Titolo II della Disciplina di Piano per la corretta gestione/trasformazione del sistema insediativo in relazione ai seguenti aspetti:
  - riconfigurazione dei margini urbani attraverso azioni volte al riordino e alla qualificazione dei fronti costruiti che si interfacciano con le aree agricole periurbane e alla riorganizzazione e/o ricucitura dei tessuti urbani ed extraurbani e dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee;
  - la dotazione e continuità degli spazi e delle attrezzature pubbliche, del verde urbano e del verde di connessione ecologica, dei percorsi pedonali e ciclabili anche in relazione ai nodi intermodali delle infrastrutture per la mobilità e il trasporto pubblico, nell'ottica di garantire l'accessibilità inclusiva;
  - la dotazione degli standard ed in particolare il dimensionamento degli istituti scolastici, dimensionati secondo le dinamiche di crescita stimate,
  - la qualità degli interventi per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, il risparmio idrico, la salvaguardia e la ricostituzione delle riserve idriche anche potenziali;
  - la dotazione di attrezzature per il conferimento e la raccolta differenziata;
  - le prestazioni di contenimento energetico degli edifici e degli isolati urbani in riferimento alla resilienza ai cambiamenti climatici, alla fruibilità e sicurezza;
  - il miglioramento della qualità dell'aria e tutela della risorsa;
  - la riduzione ed alla minimizzazione dell'esposizione della popolazione all'inquinamento elettromagnetico;
- 2) agli indirizzi rivolti al Piano Operativo che il Piano Strutturale ha definito al Capo III del Titolo III della Disciplina di Piano per gli interventi di rigenerazione urbana, nonché gli indirizzi per l'edilizia sostenibile:
- 3) alle misure e prescrizioni che il Piano Strutturale ha definito al Titolo IV della Disciplina di Piano in recepimento degli esiti del processo di Valutazione Ambientale Strategica con particolare riferimento alle risorse ambientali: acqua, rifiuti, energia, aria, acustica, radiazioni ionizzanti e non, suolo e sottosuolo, natura e biodiversità;
- 4) alle prescrizioni definite dalla sezione 4 delle schede dei Beni Paesaggistici di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 (Vincoli paesaggistici per Decreto) nonché a quelle definite per le aree tutelate per legge di cui all'art. 142 dello stesso decreto legislativo.

## **2.5. Criteri per la valutazione delle proposte.**

---

In relazione ai criteri definiti dal Bando, si precisa che le proposte verranno valutate in riferimento a quanto sotto specificato.

**a) coerenza delle proposte con i contenuti e con il dimensionamento del Piano Strutturale Intercomunale.**

La valutazione viene condotta rispetto alla capacità dell'intervento di:

- concorrere al perseguimento degli obiettivi generali e specifici del Piano Strutturale Intercomunale;
- concorrere all'attuazione dei progetti strategici territoriali e di paesaggio di cui al Titolo III della Disciplina di Piano;
- attuare le strategie e le azioni definite per singole UTOE oltre a concorrere alla realizzazione gli interventi valutati in Conferenza di Copianificazione.
- essere coerente con il dimensionamento definito dal Piano Strutturale Intercomunale.

**b) qualità urbanistica e fattibilità degli interventi proposti, dal punto di vista tecnico ed economico;**

La valutazione viene condotta rispetto alla pertinenza e coerenza dell'intervento rispetto ai criteri definiti dalle "Disposizioni in merito alla qualità degli insediamenti" di cui al Capo IV, Titolo II della Disciplina di Piano nonché alle disposizioni derivanti dal Processo di VAS di cui al Titolo IV della stessa Disciplina. Sono

**c) tempi di realizzazione previsti;**

La valutazione viene condotta rispetto ad interventi attuabili nel quinquennio di validità del primo Piano Operativo.

**d) benefici pubblici (in termini di spazi, infrastrutture e attrezzature da cedere al Comune) contenuti nelle singole proposte;**

La valutazione viene condotta rispetto alla capacità dell'intervento di:

- attivare processi di riqualificazione dei margini urbani, in coerenza con la perimetrazione del territorio urbanizzato definita dal Piano, prevedendo quote di edilizia residenziale pubblica e adeguati spazi da destinare a standard;
- attivare processi di recupero di aree/spazi all'interno del territorio urbanizzato con contestuale previsione di spazi/attrezzature a servizio della città pubblica;

**e) obblighi che gli interessati si impegnano ad assumere a garanzia della corretta e della completa realizzazione degli interventi proposti.**