

Comuni di
Pisa e Cascina



Sindaco di Pisa
MICHELE CONTI

Assessore Urbanistica
MASSIMO DRINGOLI

Sindaco di Cascina
DARIO ROLLO

Assessore Urbanistica
ROBERTO SBRAGIA

PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 23 L.R. 65/2014

**RICOGNIZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE
CON FUNZIONE PRODUTTIVA, COMMERCIALE,
ARTIGIANALE: ANALISI DELLA "NON ATTIVITA'", AREE E
LOTTI LIBERI**



[ELAB. 5 QC]

Responsabile del procedimento: Ing. Daisy Ricci

Garante della informazione e partecipazione: Dott. Valeria Pagni

Supporto all'attività del garante: dott.ssa Chiara Papucci

Responsabile Macrostruttura Governo del Territorio - Cascina: arch. Francesco Giusti

UFFICIO DI PIANO

arch. Sandro Ciabatti – coordinamento tecnico

arch. Alice Lenzi – resp. servizio comune di Cascina

arch. Davide Tonelli – resp. SIT

geol. Alessandra Pippi – comune di Pisa

Dott.ssa Antonella Salani – resp. servizio Comune di Pisa

Dott.ssa Manuela Ferri – settore valutazioni Comune di Pisa

Gianluca Pasquini - settore valutazioni Comune di Pisa

INDAGINI DI SUPPORTO

Geol. Roberta Giorgi – indagini geo-geologiche e sismiche

Ing. Gazzini (Hidrogeo Ingegnerie) – indagini idrauliche

Città Futura - ricognizione patrimonio edilizio esistente

Scuola Superiore S. Anna- territorio rurale

Elisabetta Norci – Valutazioni Ambientali

Dott. Lorenzo Pagnini, Patricia Gurriero: elaborazioni grafiche e cartografiche

Indice

1. PREMESSA	5
2. INDIVIDUAZIONE AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA CON VALENZA TERRITORIALE	7
3. OGGETTO DEL RILIEVO	16
4. LE SCHEDE DI RILIEVO	21
4.1 LE SCHEDE DI RILIEVO NON ATTIVITA'	21
4.2 LE SCHEDE DI RILIEVO LOTTI LIBERI	23
4.3 LE SCHEDE DI RILIEVO AREE LIBERE	25
4.4 LE SCHEDE DI RILIEVO PER ISOLATO	27
4.5 LE SCHEDE DI RILIEVO EX MOSTRE DEL MOBILIO.....	29
5 LE AREE CON VALENZA TERRITORIALE DEL COMUNE DI PISA.....	32
6 LE AREE CON VALENZA TERRITORIALE DEL COMUNE DI CASCINA	38
7 LE EX MOSTRE DEL MOBILE	41

1. PREMESSA

Il presente documento è inteso ad illustrare il lavoro svolto per la elaborazione dell'integrazione del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale Intercomunale (PSI) dei comuni di Pisa e di Cascina relativamente alla ricognizione del patrimonio edilizio produttivo/artigianale/commerciale esistente, anche al fine del dimensionamento del PSI, attraverso una ricognizione della "non attività" presente nelle aree a carattere produttivo con valenza territoriale.

Questa ricerca è stata finalizzata ad una prima individuazione delle aree, lotti, manufatti edilizi, a carattere produttivo dismesse/non utilizzate/mai completate.

Il documento è stato articolato al fine di illustrare: l'impostazione metodologica dell'analisi; la definizione della fase di rilievo; l'individuazione delle aree oggetto di rilievo; la predisposizione di una scheda tipo di rilievo; la verifica della stessa con sopralluoghi alle aree individuate; le conseguenti modifiche alla scheda a seguito dei sopralluoghi ed inoltre la predisposizione di schede specifiche al fine di evidenziare le caratteristiche del sistema insediativo con caratteristiche produttive analizzato; i sopralluoghi definitivi per la raccolta dei dati e la predisposizione della documentazione fotografica e la raccolta delle informazioni; l'analisi dei dati raccolti e la definizione di indirizzi per la redazione del quadro conoscitivo del Piano Operativo.

Questa ricerca si inquadra nella predisposizione di un Quadro Conoscitivo atto a supportare le strategie e le azioni dell'obiettivo generale n. 3 del PSI:

- 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 e dei suoi seguenti obiettivi specifici (3b; 3c):
- Sostenere il modello di sviluppo insediativo policentrico come strategia di contrasto alla dispersione insediativa e di valorizzazione delle diverse vocazioni/ruoli dei territori
- Razionalizzare le aree produttive commerciali e di servizio

La ricerca si inquadra nei contenuti del comma 2 lettere b) e c) dell'art. 94 della Lrt 65/2014 e in quanto esposto nella Relazione Generale (All. 1) dell'Avvio del procedimento al punto III.d relativamente agli ulteriori studi da svolgere:

- *Si ritiene prioritario, ai fini della determinazione del dimensionamento del Piano Strutturale Intercomunale, attivare una ricerca che possa contribuire a quantificare la disponibilità di patrimonio edilizio (residenziale, commerciale, produttivo, ricettivo) non più utilizzato o utilizzato impropriamente, valutando anche le ricadute negative sul contesto urbano in termini di degrado e marginalità. Tale indagine dovrà essere condotta su entrambi i territori comunali e costituirà parte del Quadro Conoscitivo di dettaglio oltre che di indirizzo per la determinazione delle quantità, derivanti da recupero, da computare ai fini del dimensionamento del Piano. Inoltre si ritiene che tale attività costituisca una base conoscitiva di riferimento per poter attivare processi di rigenerazione urbana capaci di garantire recupero fisico delle strutture in un'ottica di riduzione di impegno di nuovo suolo, di adeguamento infrastrutturale, di qualificazione sociale e paesaggistica dei contesti privi di qualità*
- tiene inoltre conto di quanto evidenziato al punto 1.2. "L'evoluzione della funzione produttiva nella Città Centrale e nella Corona Urbana" nel documento "Studi e Analisi di contesto a supporto del Piano (All. 3)" e contenuto nel

“Il Sistema radio centrico della Città di Pisa: analisi, interpretazioni e valutazioni dei caratteri costitutivi (All.4)” dell’Avvio del procedimento.

Inoltre si è strutturata sulla base di quanto emerso nella conferenza di copianificazione e precisamente a quanto riportato di seguito, estratto dal verbale della conferenza: *“In considerazione dei cospicui potenziamenti proposti complessivamente per le zone produttive esistenti, il Piano Strutturale Intercomunale dovrà dare precisi indirizzi ai successivi Piani Operativi al fine di individuare le priorità di intervento, e consentendo l’utilizzo delle nuove aree soltanto dopo aver condotto un’analisi approfondita sul patrimonio edilizio esistente – produttivo - non utilizzato o utilizzato in maniera incongrua e che potrebbe essere oggetto di interventi di rigenerazione urbana”.*

La metodologia utilizzata per la ricerca si è strutturata sulla base della documentazione predisposta, dall’Ufficio di Piano Intercomunale, per la conferenza di copianificazione e dalle risultanze della conferenza; della documentazione del PTC e del “Sistema Aree produttive” della Provincia di Pisa ed in particolare della Strumentazione Urbanistica di due Comuni, portando all’individuazione della aree di studio con valenza territoriale, al fine della loro ricognizione per la definizione del dimensionamento a carattere produttivo residuo (lotti liberi) e di quello di rigenerazione urbana (aree dismesse). Sulla base di quanto sopra esposto, la metodologia è stata, in una prima fase, finalizzata all’individuazione ed alla successiva analisi delle aree a destinazione produttiva, con valenza territoriale, presenti nei territori dei due comuni, in cui risulta presente “non attività”, quali manufatti edilizi/lotti/aree.

Questa impostazione durante lo svolgimento della ricerca ha subito una serie di modifiche in considerazione della complessità del sistema insediativo da analizzare, della strutturazione dello stesso in periodi storici diversi e con caratteristiche tipologiche e funzionali totalmente differenti, ad esempio andando a riconsiderare gli spazi previsti per servizi mai attuati (area Ospedaletto - comune di Pisa); a effettuare valutazioni per “isolato” ed estendendo il campo di rilievo, all’esterno delle aree con la schedatura delle “Ex mostre del mobile” (comune di Cascina).

Questa ricognizione a scala intercomunale è stata impostata al fine di evidenziare le caratteristiche più significative del sistema insediativo a carattere produttivo “non attivo”, senza avere l’obiettivo, in questa fase di elaborazione del PSI, di essere esaustiva ma strutturata per essere la base di approfondimenti e precisazioni, rispetto alle diverse problematiche, già in questa fase, individuate ed analizzate.

Questa impostazione porterà alla realizzazione di un archivio di informazioni omogeneo per i due comuni, con rilievi ed analisi che possono essere predisposti a scala di intero territorio comunale e di maggiore dettaglio nella fase di redazione del Piano Operativo.

In fase di redazione del quadro conoscitivo del Piano Operativo il rilievo potrà essere:

- esteso a tutte le aree a destinazione produttiva previste dalla strumentazione urbanistica comunale;
- predisposto per tipologia e destinazione d’uso del manufatto edilizio;
- ampliato con l’individuazione dei contenitori produttivi/commerciali non attivi localizzati nella rimanente parte del territorio dei due comuni, quale censimento dei manufatti edilizi, dove risulta palese, dalla tipologia del manufatto o da altre indicazioni, l’uso produttivo e la non attività.

2. INDIVIDUAZIONE AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA CON VALENZA TERRITORIALE

Per individuare le aree da interessare dalla ricerca, in questa fase di redazione del PSI è stata effettuata l'analisi della documentazione del PTC della Provincia di Pisa, approvato con D.C.P. n. 100 del 27.07.2006, in cui sulla base del quadro conoscitivo (tavole Q.C. 05a e 05b) e della tavola P.03 – Articolazione del sistema funzionale delle aree produttive, in cui sono individuate le “Aree produttive d’interesse comprensoriale” (come risulta dalla figura 1 a seguito riportata).

Utilizzando gli shpfiles del “Sistema Aree produttive” della Provincia di Pisa, è stata predisposta la loro individuazione e articolazione a scala di maggior dettaglio, in cui, per i comuni di Cascina e Pisa, è evidenziata l’articolazione delle aree produttive in “interesse comprensoriale”, “interesse sovracomunale” e “interesse locale, come risulta dalla successiva immagine” (figura 2).



Figura 1

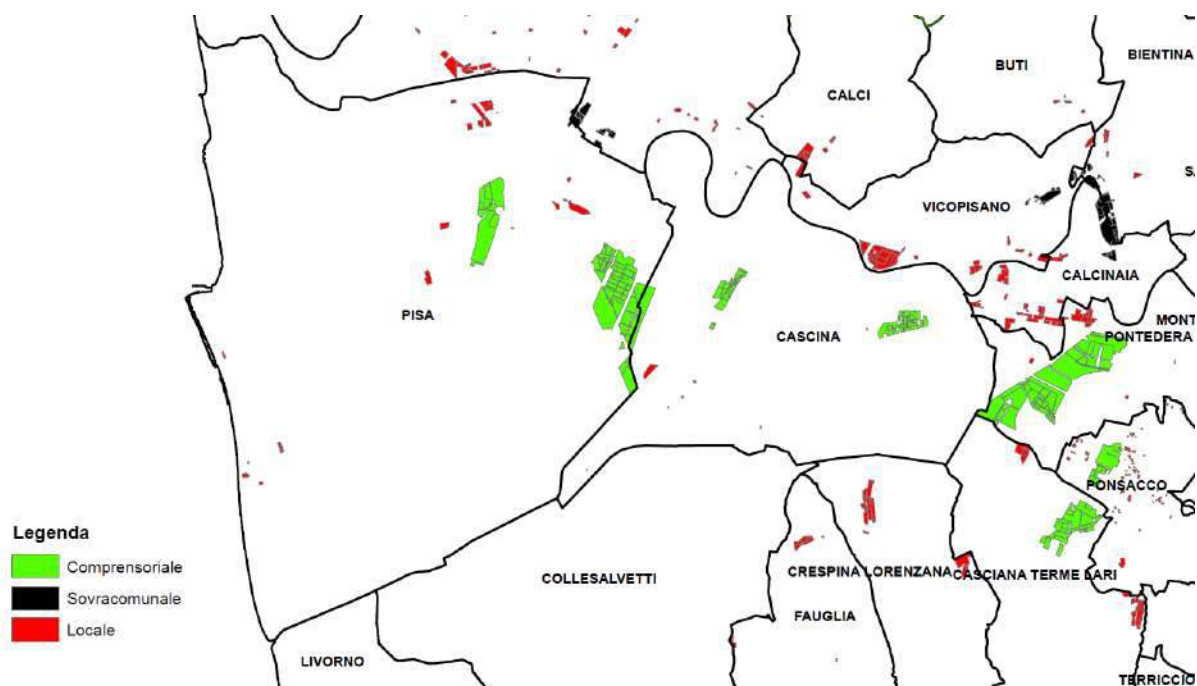


Figura 2

Dall'analisi di questo materiale risulta che nel territorio dei due comuni sono presenti 4 aree a carattere produttivo: (Ospedaletto Montacchiello (Pisa e Cascina), Navicelli/Saint Gobain (Pisa), Navacchio (Cascina); area Cicina Est e Ovest di Cascina; che assumono una valenza "comprensoriale" (evidenziate con il colore verde), oltre a una serie di aree con valenza "locale". Dall'immagine risulta inoltre il rapporto tra queste aree e quelle presenti nei territori dei comuni limitrofi.

Si deve ricordare che con Decreto Presidenziale della Provincia di Pisa n. 155 del 20/12/2019 è stato approvato l'Atto di Avvio del procedimento di adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pisa, ai sensi dell'art.17 della LR 65/2014 e s.m.i., al PIT/PPR ed alla LR 65/2014.

Considerando la data di approvazione del PTC della provincia di Pisa, queste aree definite con valenza "comprensoriale" sono state verificate con la strumentazione urbanistica dei due comuni, da cui risulta la corrispondenza con le scelte dei Piani comunali.

Tale verifica è stata completata analizzando la documentazione, predisposta dall'Associazione dei Comuni di Pisa e Cascina, per la Conferenza di copianificazione, ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014 e delle risultanze della riunione del 10.04.2020 come risultanti dal Verbale della riunione.

Per illustrare i diversi passaggi, di riconoscimento delle "aree con valenza territoriale", a seguire si riportano per le singole aree, le tavole della strumentazione urbanistica comunale, in cui vengono individuate le aree produttive con valenza territoriale ed inoltre la perimetrazione riportata nella documentazione predisposta per la Conferenza di copianificazione per gli interventi del "Sistema Produttivo Territoriale"(S.P.T.) e del "Sistema delle Attività Commerciali"

(S.A.C.) e da quanto risulta nel Verbale della riunione del 10.04.2020, e precisamente le “Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio della Regione Toscana”.

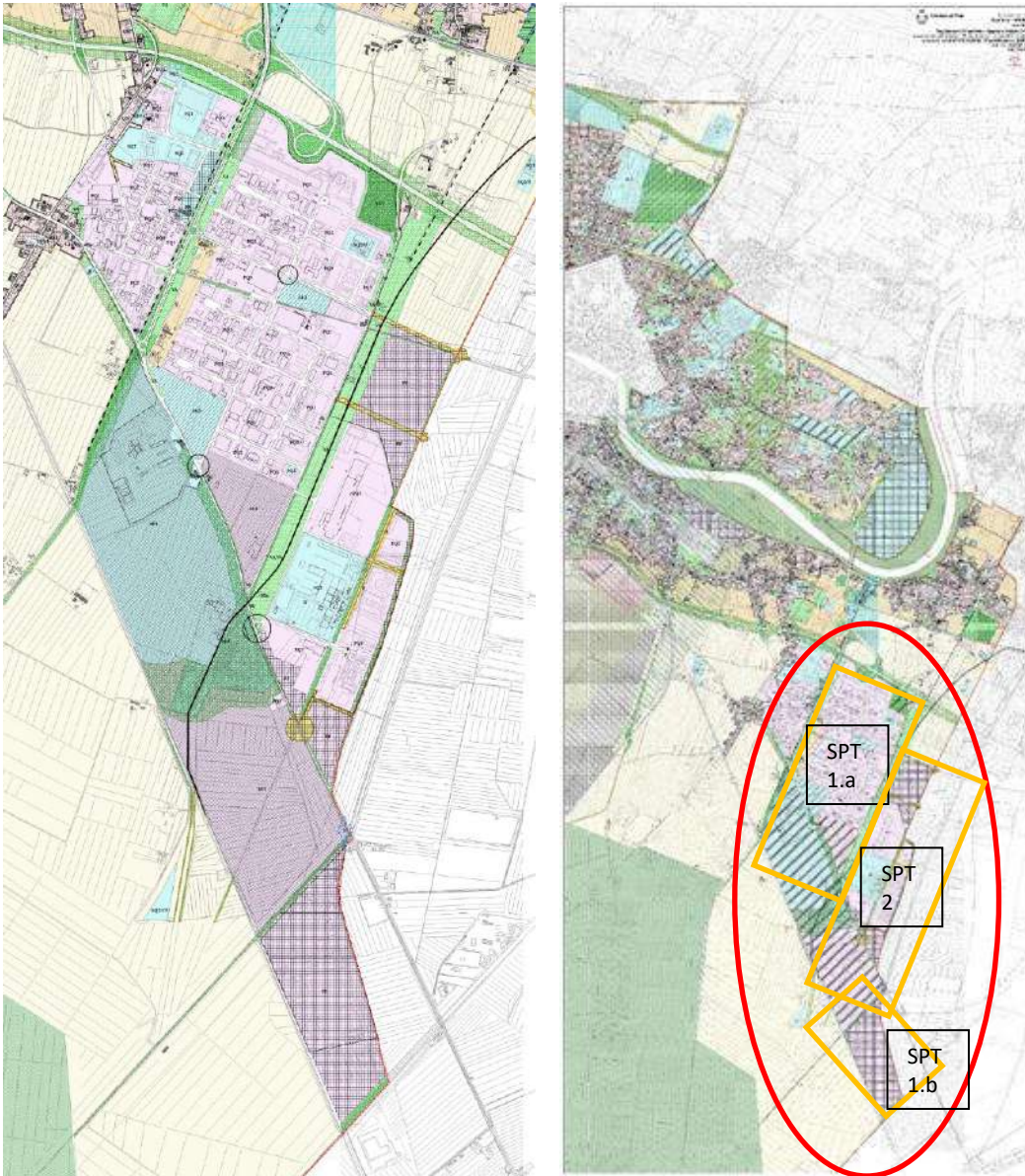
In particolare come risulta da quanto a seguito riportato, nel Verbale della riunione del 10.04.2020, relativamente a diversi interventi oggetto della conferenza, del “Sistema Produttivo Territoriale”, il Settore regionale Pianificazione del territorio della Regione Toscana, come già ricordato precedentemente, espone le seguenti Indicazioni *“In considerazione dei cospicui potenziamenti proposti complessivamente per le zone produttive esistenti, il Piano Strutturale Intercomunale dovrà dare precisi indirizzi ai successivi Piani Operativi al fine di individuare le priorità di intervento, e consentendo l'utilizzo delle nuove aree soltanto dopo aver condotto un'analisi approfondita sul patrimonio edilizio esistente – produttivo - non utilizzato o utilizzato in maniera incongrua e che potrebbe essere oggetto di interventi di rigenerazione urbana”*.

Questi indirizzi hanno orientato la metodologia di rilievo.

Negli estratti del Verbale della riunione della conferenza di copianificazione vengono evidenziate le indicazioni per i diversi interventi che assumono rilevanza per il dimensionamento del PSI.

AREE CON VALENZA TERRITORIALE

AREA PISA OSPEDALETTO



Comune di Pisa Ospedaletto

Tale area riconosciuta dal PTC con valenza territoriale, è individuata dalla strumentazione urbanistica, ed è stata oggetto della conferenza di copianificazione, interventi relativi al "Sistema Produttivo Territoriale": SPT 1a; SPT 1b (Pisa e Cascina); SPT2 (Pisa e Cascina).

ESTRATTO VERBALE DELLA RIUNIONE DEL 10.04.2020 DELLA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

SPT. 1.A - COMPLETAMENTO DELL'AREA PRODUTTIVA ANCHE CON L'INTEGRAZIONE DI FUNZIONI DI SUPPORTO, QUALI QUELLA LOGISTICA, ALLE FUNZIONI PRODUTTIVE E DI SERVIZIO DELL'AREA DI OSPEDALETTO TENUTO CONTO DEL PROTOCOLLO DI INTESA SOTTOSCRITTO DA REGIONE TOSCANA – COMUNE DI PISA ED ALTRI SOGGETTI (PISA)

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Come evidenziato nella scheda dei Comuni, la previsione ricade:

- in area a pericolosità idraulica P1 del PGRA dell'UOM Toscana Costa;
- in zona sismica classificata 5-3-1, con pericolosità sismica locale elevata S3.

In tali contesti la previsione deve essere supportata da adeguati studi sia idrologici-idraulici sui corsi d'acqua che determinano le suddette pericolosità, nonché adeguati interventi di messa in sicurezza inerenti il rischio sismico.

In considerazione dei cospicui potenziamenti proposti complessivamente per le zone produttive esistenti, il Piano Strutturale Intercomunale dovrà dare precisi indirizzi ai successivi Piani Operativi al fine di individuare le priorità di intervento, e consentendo l'utilizzo delle nuove aree soltanto dopo aver condotto un'analisi approfondita sul patrimonio edilizio esistente – produttivo - non utilizzato o utilizzato in maniera incongrua e che potrebbe essere oggetto di interventi di rigenerazione urbana.

SPT 1.B COMPLETAMENTO DELL'AREA PRODUTTIVA ANCHE CON L'INTEGRAZIONE DI FUNZIONI DI SUPPORTO, QUALI QUELLI LOGISTICA, ALLE FUNZIONI PRODUTTIVE E DI SERVIZIO DELL'AREA DI MONTACCHIELLO. (CASCINA)

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Stante l'area in esame già fortemente impegnata dalla funzione industriale/artigianale, **occorre prevedere tuttavia una riduzione del consumo di suolo rispetto al dimensionamento ipotizzato nella previsione.**

In considerazione dei cospicui potenziamenti proposti per le zone produttive esistenti, il Piano Strutturale Intercomunale dovrà dare precisi indirizzi ai successivi Piani Operativi al fine di individuare le priorità di intervento, e consentendo l'utilizzo delle nuove aree soltanto dopo aver condotto un'analisi approfondita sul patrimonio edilizio esistente – produttivo - non utilizzato o utilizzato in maniera incongrua e che potrebbe essere oggetto di interventi di rigenerazione urbana.

L'intervento proposto dovrà comunque essere dimensionalmente ridotto e prescrivere il completamento dell'area produttiva all'interno della viabilità esistente (via Emilia SR 206 a Est, via del Fagiano a Nord) e il fosso presente a Sud.

SPT 2 ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO PER L'AMPLIAMENTO DELLA ZONA PRODUTTIVA DI OSPEDALETTO PISA – CASCINA (PISA-CASCINA)

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Come evidenziato nella scheda dei Comuni, la previsione ricade;

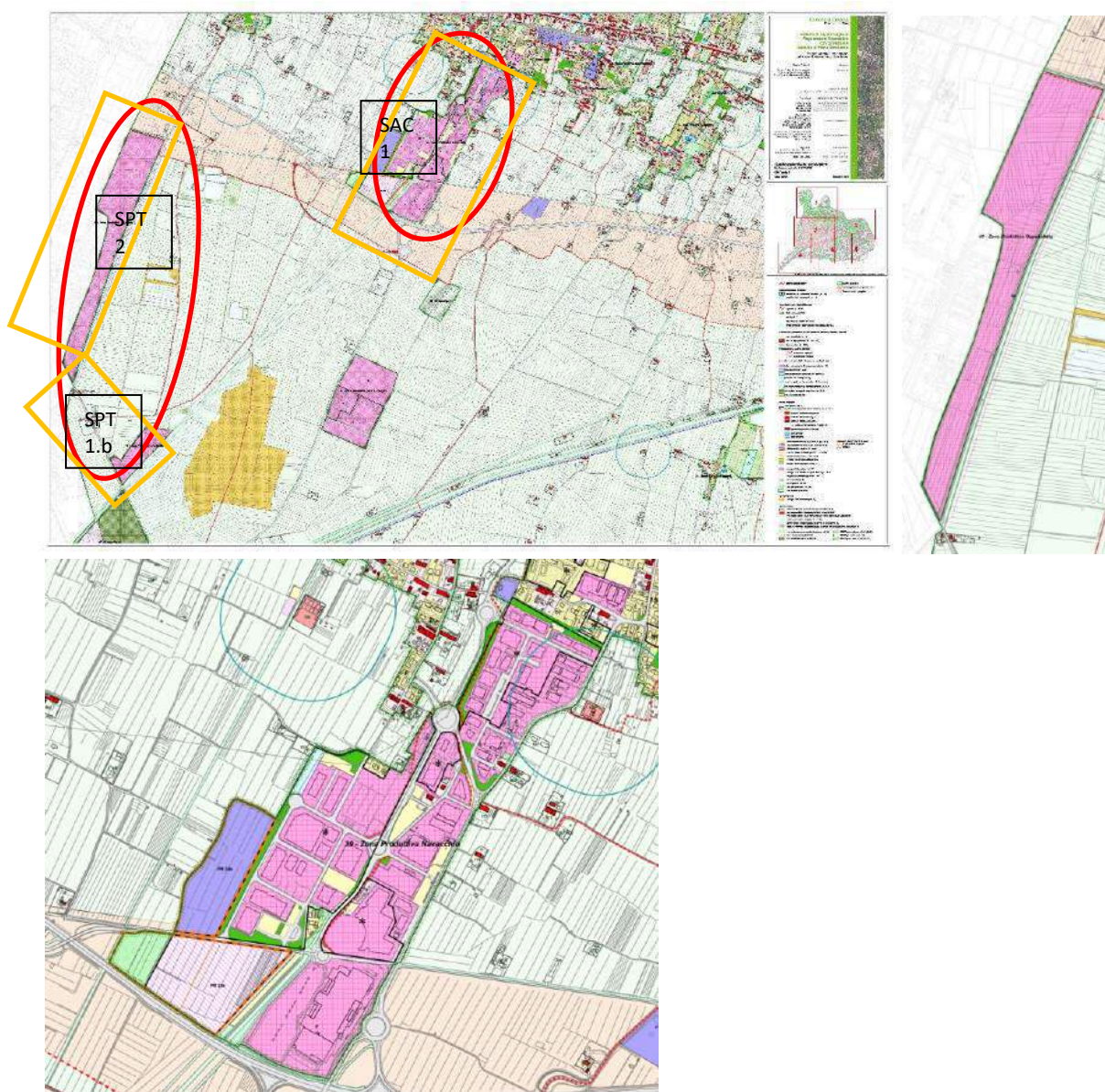
- in area a pericolosità idraulica P1e P2 del PGRA dell'UOM Toscana Costa;
- in zona sismica classificata 2, con pericolosità sismica locale elevata S3.

In tali contesti la previsione deve essere supportata da adeguati studi sia idrologici-idraulici sui corsi d'acqua che determinano le suddette pericolosità, nonché adeguati interventi di messa in sicurezza inerenti al rischio sismico.

In considerazione dei cospicui potenziamenti proposti complessivamente per le zone produttive esistenti, il Piano Strutturale Intercomunale dovrà dare precisi indirizzi ai successivi Piani Operativi al fine di individuare le priorità di intervento, e consentendo l'utilizzo delle nuove aree soltanto dopo aver condotto un'analisi approfondita sul patrimonio edilizio esistente – produttivo - non utilizzato o utilizzato in maniera incongrua e che potrebbe essere oggetto di interventi di rigenerazione urbana.

L'intervento proposto dovrà comunque essere dimensionalmente ridotto e prescrivere il completamento dell'area produttiva all'interno della viabilità esistente (via Emilia SR 206 a Ovest, via Titignano a Ovest).

AREE CASCINA OSPEDALETTO E NAVACCHIO



Comune di Cascina Ospedaletto Navacchio

Tali aree riconosciute dal PTC con valenza territoriale, sono individuate dalla strumentazione urbanistica, e sono state oggetto della conferenza di copianificazione, interventi relativi al "Sistema Produttivo Territoriale": SPT 1b (Pisa e Cascina); SPT2 (Pisa e Cascina) e al "Sistema delle Attività Commerciali": SAC1 (a seguire si riportano i contenuti relativi a quest'ultimo intervento).

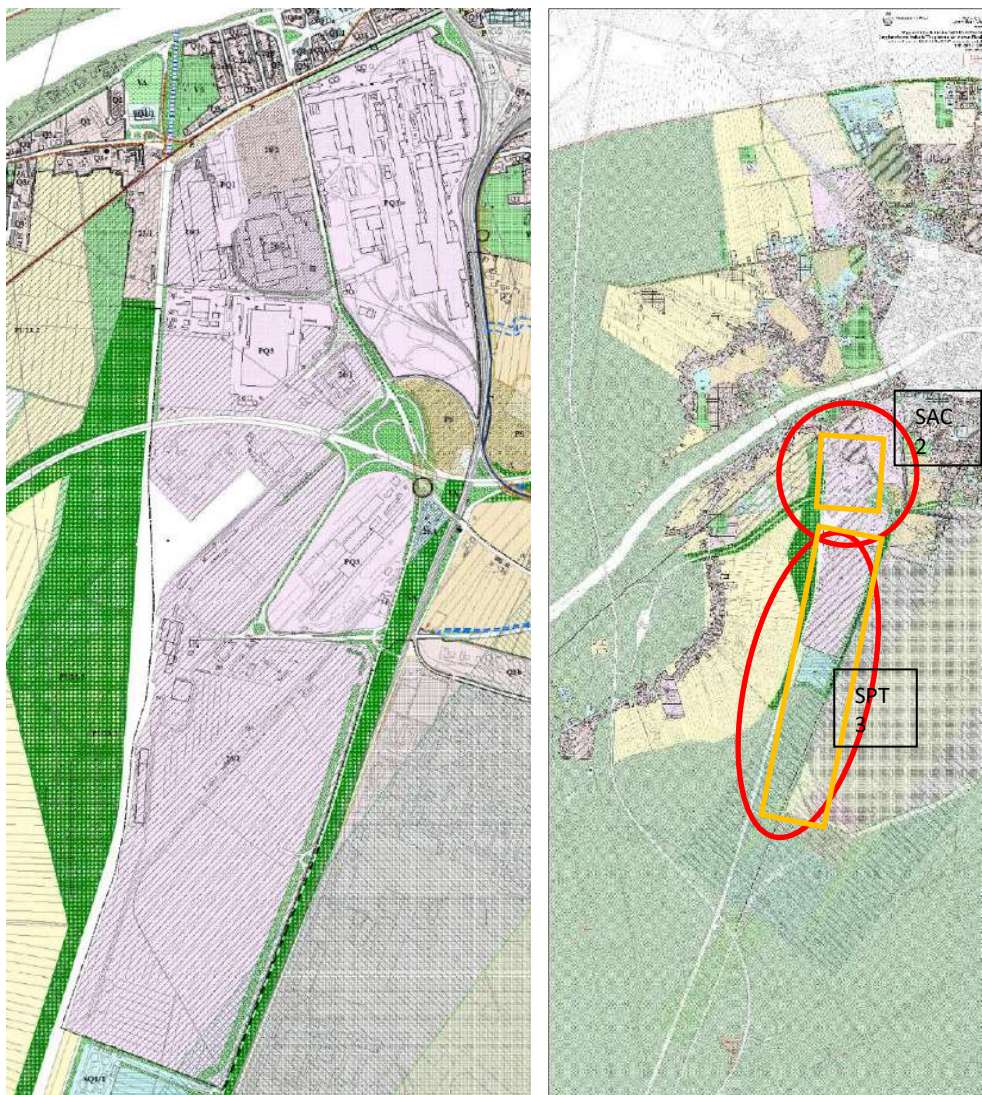
ESTRATTO VERBALE DELLA RIUNIONE DEL 10.04.2020 DELLA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

SAC 1 AMPLIAMENTO E RICONFIGURAZIONE DEL POLO COMMERCIALE DI NAVACCHIO CON CONSEGUENTE RIORDINO DELL'ASSETTO VIARIO DI AREA. (CASCINA)

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

La previsione potrà essere verificata dalla conferenza, solo quando saranno fornite anche le analisi relative alle lettere a), b), c), d) e), comma 2, art. 26 – Disposizione per la pianificazione delle grandi strutture di vendita della LR 65/2014.

AREE PISA PORTA A MARE NAVICELLI SAINT GOBAIN



Comune di Pisa Navicelli / Saint Gobain (Pisa)

Tali aree riconosciute dal PTC con valenza territoriale, sono individuate dalla strumentazione urbanistica, e sono state oggetto della conferenza di copianificazione, interventi relativi al “Sistema Produttivo Territoriale”: SPT 3 e al “Sistema delle Attività Commerciali”: SAC2.

ESTRATTO VERBALE DELLA RIUNIONE DEL 10.04.2020 DELLA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

SPT 3 RIORDINO E POTENZIAMENTO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE LEGATE AL SETTORE NAUTICO E ALLA CANTIERISTICA PRESENTE LUNGO IL CANALE DEI NAVICELLI. (PISA)

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Come evidenziato nella scheda dei Comuni, la previsione ricade;

- in area a pericolosità idraulica P1-P2-P3 del PGRA dell'UOM Toscana Costa;
- in zona sismica classificata 1-3-5, con pericolosità sismica locale elevata S3.

In tali contesti la previsione deve essere supportata da adeguati studi sia idrologici-idraulici sui corsi d'acqua che determinano le suddette pericolosità, nonché adeguati interventi di messa in sicurezza inerenti il rischio sismico.

La previsione presenta evidenti criticità dovute all'occupazione di nuovo suolo, in particolare non dovrà essere consentito l'utilizzo delle aree sulla sponda sinistra del Canale dei Navicelli

SAC 2 INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA SULLA EX AREA INDUSTRIALE SAINT-GOBAIN POSTA IN LOCALITÀ PORTA A MARE, CONSISTENTI NELLA RICONVERSIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE PER FUNZIONI COMMERCIALI E ARTIGIANALI DI SERVIZIO, SPAZI PER LA DIDATTICA LEGATI ALLE ATTIVITÀ DELL'ATENEO PISANO E SPAZI LUDICO-RICREATIVI (PISA)

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Come evidenziato nella scheda dei Comuni, la previsione ricade;

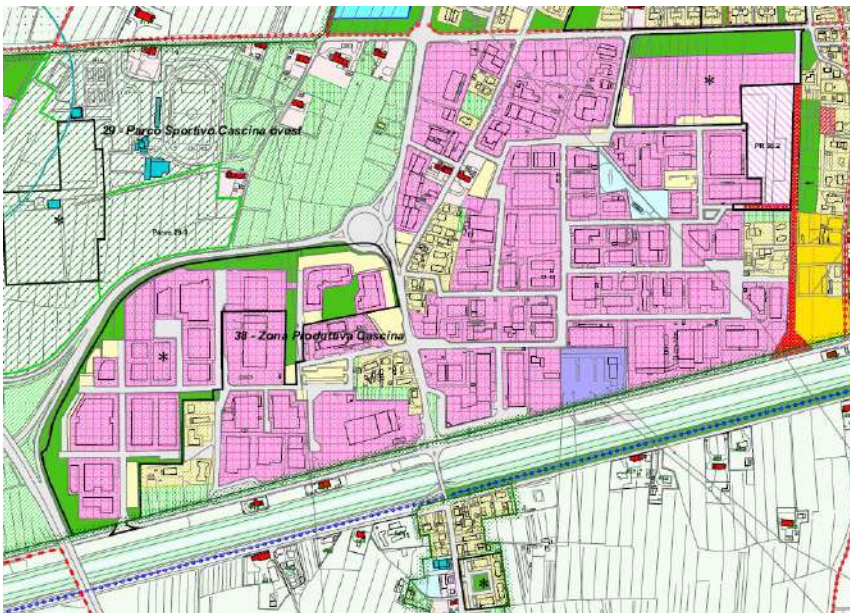
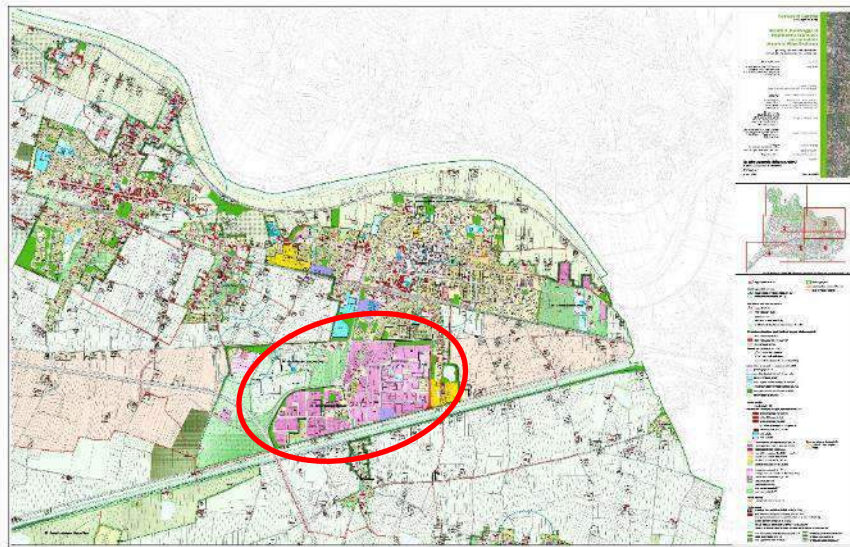
- in area a pericolosità idraulica P2 del PGRA dell'UOM Toscana Costa;
- in zona sismica classificata 1-2 con pericolosità sismica locale elevata S3.

In tali contesti la previsione deve essere supportata da adeguati studi sia idrologici-idraulici sui corsi d'acqua che determinano le suddette pericolosità, nonché adeguati interventi di messa in sicurezza inerenti il rischio sismico.

La previsione potrà essere verificata dalla conferenza, solo quando saranno fornite anche le analisi relative alle lettere a), b), c), d) e), comma 2, art. 26 – Disposizione per la pianificazione delle grandi strutture di vendita della LR 65/2014.

Dovendo procedere con le analisi previste dalla norma regionale, indispensabili al fine di poter valutare gli effetti che tale previsione di GSV avrebbe sul contesto territoriale, sarebbe auspicabile che, in alternativa alla previsione di GSV fosse tenuta in considerazione la possibilità di sviluppare la previsione dando maggiore sviluppo alle destinazioni già indicate, ad esempio quella della didattica legata all'ateneo pisano, oppure, in considerazione della posizione strategica dell'area, posta sulla riva destra del canale dei Navicelli, prevedere in quest'area il riordino e il potenziamento delle attività produttive legate al settore nautico e alla cantieristica.

AREA CASCINA CASCINA EST e OVEST



Comune di Cascina Area produttiva Cascina Est e Ovest

Tale area riconosciuta dal PTC con valenza territoriale, presente nel comune di Cascina, individuata dalla strumentazione urbanistica, non è stata interessata da interventi soggetti alla conferenza di copianificazione.

3. OGGETTO DEL RILIEVO

L'oggetto del rilievo, in questa fase di redazione del quadro conoscitivo del PSI, è consistito nella individuazione e catalogazione di lotti e manufatti edilizi relativamente ai quali risulta evidente la "non attività", quali lotti a carattere produttivo/artigianale/commerciale.

Il rilievo ha interessato prioritariamente le aree, individuate precedentemente, a destinazione produttiva così definite dalla strumentazione urbanistica comunale, che assumono una significativa valenza territoriale per i due comuni.

Andando a catalogare i lotti /manufatti edilizi, presenti in aree a carattere produttivo, dismesse/non utilizzate/mai completate.

Il rilievo partendo dall'individuazione del parametro della "non attività" va a classificare i casi individuati in:

- "dismessi"
- "non utilizzati".

Le categorie della "non attività", oggetto della ricerca, sono state così specificate a seguito delle verifiche e dei sopralluoghi effettuati dall'Ufficio di Piano Intercomunale:

Per "**dismesso**" si intende un lotto o manufatto edilizio a carattere produttivo e la sua pertinenza scoperta, qualora sussistano visibili e gravi forme di degrado, fisico e/o strutturale.

Quali manufatti manchevoli di parti dell'organismo edilizio, incompiuti, fortemente danneggiati, oppure manufatti corrispondenti a tipologie edilizie specialistiche relative a particolari attività e quindi non facilmente riutilizzabili. Questi manufatti edilizi risultano inutilizzabili a meno di interventi, per il loro recupero, molto significativi.

In questa categoria ricadono i manufatti edilizi di valore architettonico, riconducibili al periodo storico di prima industrializzazione, significativi quali elementi del sistema insediativo esistente, che assumono una rilevanza storica e testimoniale.

Gli interventi di recupero di queste aree o manufatti devono essere oggetto di azioni di rigenerazione urbana e/o recupero attraverso piani attuativi.

Per "**non utilizzati**" si intende lotto o manufatto edilizio e la sua pertinenza scoperta, relativamente al quale è palese la "non attività", ma non si riscontrano gravi forme di degrado fisico e/o strutturale e con tipologie edilizie semplici, quali capannoni e edifici a più piani a carattere direzionale. Questi manufatti possono essere quindi facilmente riutilizzabili sia per attività simili a carattere produttivo/direzionale, che per destinazioni d'uso diverse, quali l'uso commerciale, ricreativo etc.

Per il riutilizzo di questi manufatti non sono necessari interventi di ristrutturazione significativi e particolarmente onerosi.

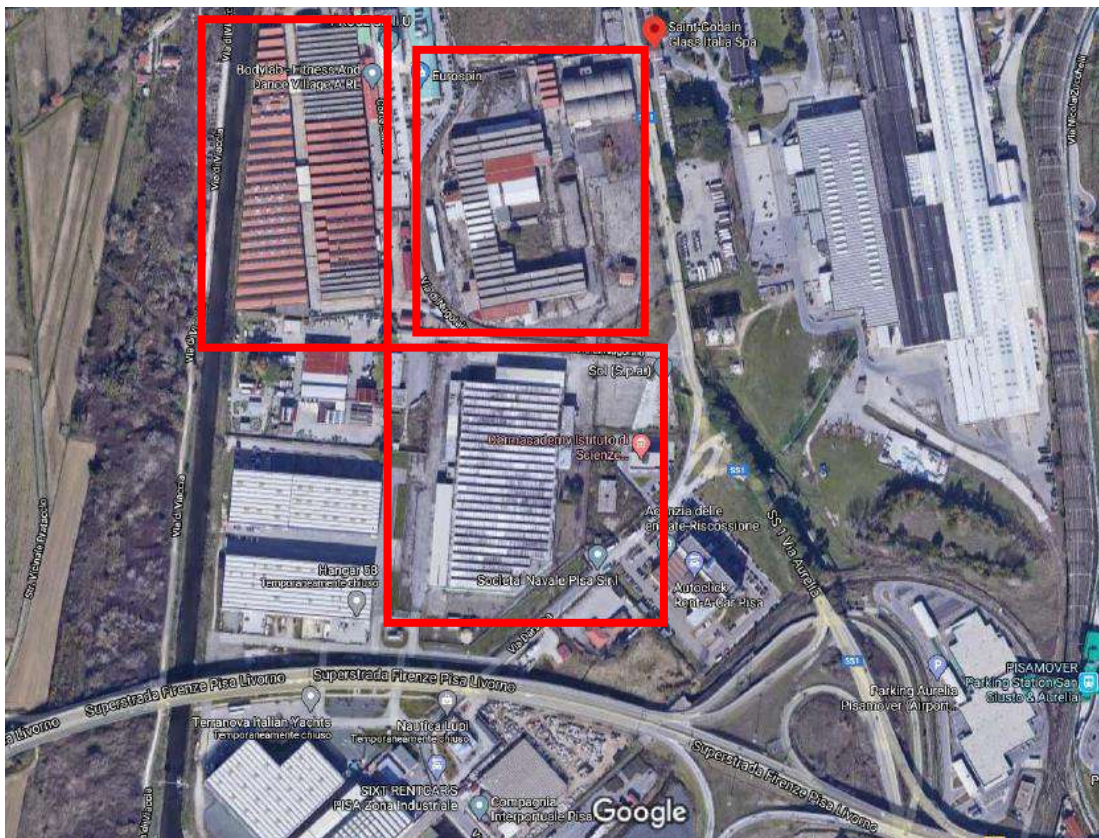
All'interno delle aree produttive, con valenza territoriale, individuate vengono inoltre censiti i lotti liberi e le aree libere, al fine della determinazione del dimensionamento a carattere produttivo residuo.

Per la prima individuazione dei lotti/manufatti edilizi, al fine di orientare il rilievo, verificare l'impostazione e testare la bozza della scheda di rilievo, è stata analizzata la strumentazione urbanistica delle singole aree a destinazione produttiva (individuate nel precedente punto 2), la documentazione presente in geoscopio della Regione Toscana, analizzando le foto aeree al momento dell'impostazione del rilievo disponibili (AGEA 2016) e la cartografia catastale, queste informazioni sono state inoltre verificate con google maps, in cui sono presenti foto aeree più recenti rispetto alla foto aeree AGEA 2016 ed inoltre informazioni relative alla denominazione e alla presenza attività dei manufatti presenti. Si deve rilevare, rispetto alle informazioni presenti in google maps la presenza per un significativo numero di attività della dizione "temporaneamente non attivo", elemento che si è ritenuto opportuno verificare con i sopralluoghi e molto probabilmente dipendente dall'attuale periodo che stiamo attraversando (emergenza COVID). Queste informazioni sono state ulteriormente aggiornate a seguito della disponibilità su geoscopio della Regione Toscana delle foto aeree AGEA 2019.

A seguire si riportano alcuni esempi del materiale predisposto, per tutte le aree con valenza territoriale, per verificare l'impostazione e testare la scheda tipo.

I tre esempi riportati rappresentano casi diversi in cui le verifiche, effettuate dall'Ufficio di Piano Intercomunale, per i primi due, hanno confermato l'impostazione e la struttura della scheda, mentre per il terzo al fine di cogliere le caratteristiche del sistema insediativo e la frammentazione dei singoli manufatti si è ritenuto necessario articolare in modo differente il rilievo.

AREA PORTA A MARE - SAINT GOBAIN PISA



prima individuazione della non attività da verificare



RU



AGEA 2019

L'individuazione dei lotti e/o manufatti oggetto della verifica preliminare che ha validato l'impostazione per questa tipologia di insediamenti produttivi consolidati, costituiti da manufatti edilizi e superfici scoperte di pertinenza, ben definiti ed omogenei.

AREA NAVICELLI PISA



prima individuazione di lotti liberi da verificare



RU



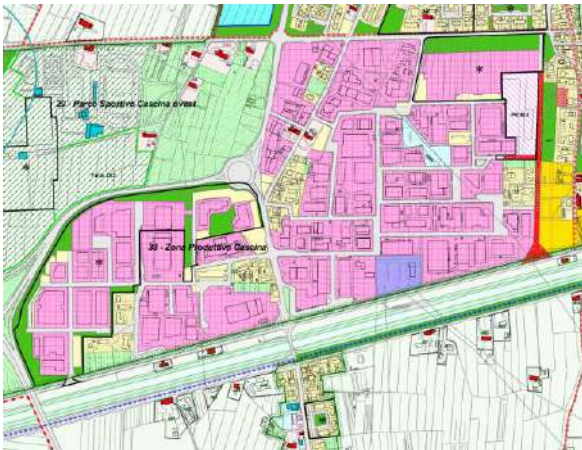
AGEA 2019

L'individuazione dei lotti liberi oggetto della verifica preliminare ha validato l'impostazione del rilievo, in quanto ben definibili e con palese assenza di attività.

AREA CASCINA



Sistema insediativo oggetto di verifica



RU



AGEA 2016

Le verifiche effettuate dall'Ufficio di Piano Intercomunale hanno riscontrato che la conformazione del sistema insediativo e la suddivisione dei singoli capannoni in diverse attività non consente l'individuazione per lotti e/o manufatti, comportando per l'evidenziazione di questi fenomeni una modificazione delle modalità di rilievo.

4. LE SCHEDE DI RILIEVO

4.1 LE SCHEDE DI RILIEVO NON ATTIVITA'

Per la raccolta preliminare delle informazioni e la verifica della sua rispondenza a cogliere le caratteristiche del sistema insediativo oggetto di analisi, relativamente alla "non attività", è stata elaborata una scheda tipo impostata sulla base di quelle utilizzate per rilevazioni analoghe dalla Regione Toscana e da altri Enti Locali.

La scheda tipo predisposta per il rilievo del lotto/manufatto edilizio, in cui risulta la "non attività", presente all'interno delle zone territoriali omogenee a destinazione produttiva, è stata testata da parte dell'Ufficio di Piano Intercomunale (come esposto nel precedente punto 3), attraverso una serie di sopralluoghi alle aree individuate, comportando delle minime integrazioni per le aree, costituite da manufatti edilizi e superfici scoperte di pertinenza, ben definibili ed omogenei, quali risultano nelle aree del comune di Pisa e solo in alcune porzioni del sistema insediativo a carattere produttivo/commerciale del comune di Cascina.

Questa scheda è stata articolata in due parti (vedi Scheda a seguito riportata).

La prima parte della scheda riporta le seguenti informazioni:

- denominazione dell'area produttiva in cui il lotto/manufatto edilizio ricade;
- denominazione e tipo di attività;
- attuale uso del lotto / manufatto edilizio (totalmente non attivo, parzialmente attivo);
- dati superficiali quali la superficie totale del lotto edificabile, la superficie coperta e la superficie effettivamente non attiva; nel caso di totale non attività la superficie totale coincide con la superficie non attiva;
- lo stato di conservazione dei manufatti edilizi e delle pertinenze andando ad individuare la presenza di degrado;
- individuazione di eventuale rilevanza storico architettonica dei manufatti edilizi presenti.

Le informazioni raccolte nella scheda sono state rilevate dai tecnici dell'Ufficio di Piano Intercomunale con il sopralluogo al lotto/ manufatto edilizio.

La seconda parte della scheda è strutturata al fine di operare, anche se in modo estremamente sintetico, delle prime valutazioni sulle informazioni raccolte, in quanto per analizzare il fenomeno della dismissione, o meglio della "non attività", è necessario evidenziare tutte le caratteristiche che si possono cogliere solo con una descrizione analitica dei singoli casi. Questa parte della scheda contiene la classificazione della tipologia della "non attività" in: dismissione e non utilizzo, questa articolazione è stata operata secondo le definizioni precedentemente esposte. Congiuntamente a queste informazioni sono state inserite due sottocategorie definite come futura non attività e manufatto non completato. Tutte le informazioni contenute nella seconda parte non possono essere considerate totalmente oggettive, in quanto in alcuni casi andare a classificare un lotto/ manufatto edilizio in una tipologia di non attività può essere estremamente arduo. La classificazione in dismesso o non utilizzato, può portare in alcuni casi a delle indeterminatezze in quanto, sulla base delle definizioni precedentemente esposte, i contenitori possono avere alcuni requisiti di un campo e altri dell'altro.

Per illustrare le caratteristiche del contenitore è stata predisposta una documentazione fotografica di dettaglio, al fine di rilevare il rapporto tra il contenitore e il lotto di pertinenza, e individuare le caratteristiche tipologiche e gli eventuali

elementi architettonici e testimoniali. La struttura della scheda (esempio a seguito riportato relativo all'area ex Piaggio) è risultata, come precedentemente esposto, adeguata per il rilievo dei lotti presenti nelle aree a carattere produttivo nel comune di Pisa, in particolare in quelle denominate Porta a Mare, dove si riscontra la presenza di lotti dismessi di grandi dimensioni.

PM-SG	PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE DEI COMUNI DI PISA E CASCINA QUADRO CONOSCITIVO PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON FUNZIONE PRODUTTIVA ARTIGIANALE COMMERCIALE
1.3.1	SCHEDA DI RILIEVO "NON ATTIVITA"

Data 10/06/2020 Scheda 1.3.1

Comune Pisa Denominazione: Area Saint Gobain
Via del Chiassatello – Corte SANAC
n. civico: non rilevato

DENOMINAZIONE ATTIVITÀ area ex Piaggio
TIPO DI ATTIVITÀ : metal meccanica

ATTUALE UTILIZZAZIONE

Non attività Parziale attività

SUPERFICI

Superficie complessiva	mq. 35.200
Superficie coperta	mq. 25.380
Superficie attualmente non attiva	mq. 25.380

STATO DI CONSERVAZIONE

Presenza di degrado no parziale totale

EPOCA DI COSTRUZIONE

Costruito dopo il 1945 Costruito dopo il 1960 Costruito dopo il 2000

VALUTAZIONE DI SINTESI

VERIFICA INFORMAZIONE ALLA NON ATTIVITA'

Certezza informazioni No Si

TIPOLOGIA DELLA NON ATTIVITA'

non utilizzo dismissione futura dismissione

DESCRIZIONE NOTE: l'esteso fabbricato e la relativa area di pertinenza occupano l'area compresa tra il canale dei Navicelli, l'area definita dalla nuova corte SANAC e da via del Chiassatello a Nord dove è presente l'edificio di testata dell'intera struttura, nel quale si riconoscono caratteri architettonici di un certo pregio. Pur in una condizione di totale abbandono e di conseguente degrado, anche i due grandi manufatti produttivi che si estendono in senso verticale, rivestono un qualche interesse dal punto di vista tipologico perché riconducibili a fabbricati in mattoni propri della prima fase di industrializzazione.



Si riporta inoltre, quale esempio, una scheda relativa ad un lotto dell'area di Ospedaletto, sempre in comune di Pisa, relativa alla non attività che viene classificata nel "non utilizzo".

OSP	PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE DEI COMUNI DI PISA E CASCINA QUADRO CONOSCITIVO PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON FUNZIONE PRODUTTIVA ARTIGIANALE COMMERCIALE
1.1.1	SCHEDA DI RILIEVO "NON ATTIVITA"/DISMISSIONE

Data 10/06/2020 Scheda **1.1.1**

Comune Pisa Denominazione: Area Ospedaletto Est
Via Gioacchino Volpe
n. civico: non rilevato

DENOMINAZIONE ATTIVITÀ non definibile

TIPO DI ATTIVITÀ: da colloqui sul posto sono state date indicazione di attività legate ai servizi bancari cessate circa dieci anni fa.

ATTUALE UTILIZZAZIONE

Non attività Parziale attività

SUPERFICI

Superficie complessiva mq. 25983
Superficie coperta mq. 7890
Superficie attualmente non attiva mq. 7890

STATO DI CONSERVAZIONE

Presenza di degrado no parziale totale

EPOCA DI COSTRUZIONE

Costruito dopo il 1945 Costruito dopo il 1960 Costruito dopo il 2000

VALUTAZIONE DI SINTESI

VERIFICA INFORMAZIONE ALLA NON ATTIVITA'

Certezza informazioni No Si

TIPOLOGIA DELLA NON ATTIVITA'

non utilizzo dismissione futura dismissione

DESCRIZIONE NOTE: Lotto di forma quadrangolare di notevoli dimensioni tali da occupare un intero isolato.

L'area è completamente chiusa da recinzione costituita da muretto e grata metallica continua su cui sono apposti numerosi cartelli che indicano la presenza di sistemi di sicurezza, analoghi sistemi anti intrusione sono installati su alcune finestre. Le superfici esterne sono trattate in parte a verde, anche di un certo pregio e di una certa consistenza, e in parte asfaltate.



4.2 LE SCHEDE DI RILIEVO LOTTI LIBERI

Al fine del censimento dei “**lotti liberi**”, quali lotti edificabili dotati delle opere di urbanizzazione primaria, presenti nelle aree a destinazione produttiva individuate, per la determinazione del dimensionamento del PSI a carattere produttivo residuo, è stata predisposta una specifica scheda a cui corrisponde una documentazione fotografica, come risulta dalla scheda di esempio a seguito riportata relativa ad un lotto dell’area produttiva Navicelli in comune di Pisa.

NCL	PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE dei comuni di Pisa e Cascina QUADRO CONOSCITIVO AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA ARTIGIANALE COMMERCIALE
1.4.2	SCHEDA DI RILIEVO LOTTI LIBERI

Data 10/06/2020 Scheda n. 1.4.2

Comune Pisa Denominazione Area: Navicelli

Via del Gargalone

n. civico: non presente

SUPERFICI

Superficie complessiva mq. 15.750

STATO DI CONSERVAZIONE:

Il degrado si riferisce al totale abbandono dell’area che risulta incolta occupata prevalentemente da vegetazione spontanea

Presenza di degrado no parziale totale

DESCRIZIONE/ NOTE: Area di forma trapezoidale non recintata, accessibile per due terzi del suo perimetro direttamente dalla viabilità carrabile, è occupata da vegetazione spontanea in parte di tipo arbustivo. L’area risulta da cerniera per la sua posizione tra i lotti della Darsena e il polo produttivo e commerciale dei Navicelli e della zona industriale di Porta a Mare



4.3 LE SCHEDE DI RILIEVO AREE LIBERE

Si è ritenuto inoltre necessario censire le “**aree libere**” in quanto nella strumentazione urbanistica dei due comuni sono presenti delle aree a destinazione produttiva che non risultano interessate da interventi di attuazione, tali aree sono state oggetto della conferenza di copianificazione, quali gli interventi SPT1.b; SPT2.

Inoltre in questa categoria sono state catalogate le significative superfici con destinazione a servizio presenti, all’interno delle aree a destinazione produttiva del comune di Pisa, superfici che non risultano attuate e che presentano significative forme di degrado. Questi spazi a servizio sono presenti nell’area produttiva di Ospedaletto. Questa scelta è stata effettuata nell’ottica della loro valutazione per un futuro utilizzo al fine di definire attività di servizio e/o complementari alle attività produttive adeguate alla dotazione e/o riqualificazione dell’intera area produttiva .

Si deve ricordare, che sempre in comune di Pisa, è presente un’area, di forma pressoché rettangolare racchiusa tra la strada regionale 206, il ramo ferroviario dismesso Pisa - Vada, l’insediamento di Montacchiello e l’ex area dell’inceneritore, che prevede la possibilità di realizzare previsioni produttive-artigianali, .tale area interessa un esteso territorio ancora agricolo. Tenendo in considerazione l’obiettivo generale del contenimento del consumo di suolo e quello specifico del comune di Pisa di completare e qualificare l’esistente insediamento di Ospedaletto è stata ipotizzata l’esclusione di tale area dalle previsioni nuovo Piano Strutturale intercomunale. Per valutare le caratteristiche anche per questa aree è stata predisposta la relativa scheda.

Per le “aree libere” è stata predisposta una specifica scheda.

A seguire , quale esempio, si riporta la scheda relativa alla porzione presente nel comune di Cascina dell’area definita dal Piano Attuativo Pisa Cascina, per la quale, a seguito di verifiche, è stato accertato che il medesimo Piano risulta decaduto, così come la relativa convenzione. Per tale regione la previsione, ridotta nel dimensionamento, e riarticolata rispetto alle funzioni ammissibili, è stata riproposta in conferenza di copianificazione.

AL02	PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE dei comuni di Pisa e Cascina QUADRO CONOSCITIVO AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA ARTIGIANALE COMMERCIALE
ospedaletto	SCHEDA DI RILIEVO AREE LIBERE

Data 29/06/2020 Scheda n. 02

Comune CASCINA - Denominazione Area - Ospedaletto
Via: di Titignano

SUPERFICI

Superficie complessiva mq. 374.727

L'area produttiva di Ospedaletto è stata ritenuta a livello regionale una delle aree strategiche che, per caratteristiche infrastrutturali e disponibilità di spazi nuovi o recuperabili, può rappresentare una piattaforma ad alta capacità di attrazione degli investimenti. I processi di conversione industriale e di sostituzione dell'attività produttiva con quella commerciale e di servizio ha notevolmente mutato l'originaria fisionomia dell'area rendendola sostanzialmente mista. Alla modifica dei connotati funzionali non è corrisposta una qualificazione sotto il profilo dei servizi alle nuove attività, tanto meno della qualità urbana. Pur ammettendo una potenziale espansione delle attività in direzione della logistica e dei servizi alle imprese, si prevede l'incremento della dotazione complessiva di verde e la progettazione unitaria di un nuovo sistema di arredo urbano.

- Soggetto a Conferenza di Copianificazione art. 25 della LRT 65/2014 in data 10.04.2020, individuata come intervento SPT2 il cui esito positivo si riporta integralmente dal Verbale della suddetta:

"In considerazione dei cospicui potenziamenti proposti complessivamente per le zone produttive esistenti, il Piano Strutturale Intercomunale dovrà dare precisi indirizzi ai successivi Piani Operativi al fine di individuare le priorità di intervento, e consentendo l'utilizzo delle nuove aree soltanto dopo aver condotto un'analisi approfondita sul patrimonio edilizio esistente – produttivo - non utilizzato o utilizzato in maniera incongrua e che potrebbe essere oggetto di interventi di rigenerazione urbana. L'intervento proposto dovrà comunque essere dimensionalmente ridotto e prescrivere il completamento dell'area produttiva all'interno della viabilità esistente (via Emilia SR 206 a Ovest, via Titignano a Ovest)."

STATO DI CONSERVAZIONE

Presenza di degrado no parziale totale

DESCRIZIONE/ NOTE :

FORMA DEL LOTTO: forma trapezoidale

RECINZIONI: nessuna presenza di recinzione

TIPOLOGIA DELLE PERTINENZE: nessuna pertinenza

OMOGENITA' DEI FABBRICATI: nessun fabbricato



4.4 LE SCHEDE DI RILIEVO PER ISOLATO

A seguito dei sopralluoghi di verifica, effettuati nel comune di Cascina, è risultata palese la difficoltà di utilizzo di una scheda che rilevava la non attività del lotto e/o manufatto edilizio, come si è riscontrato in particolare per le aree di Cascina Est e Ovest, Navacchio Nord, e quindi si è reso necessario andare a redigere un “**rilievo per isolato**”, effettuando contemporaneamente un ampliamento dell'oggetto di studio, cioè andando ad estendere a tappeto il rilievo all'intera area a destinazione produttiva/commerciale, interessando quindi con il rilievo anche gli isolati dove non risulta presente la “non attività”.

Si deve altresì rilevare che nelle aree con valenza territoriale del comune di Cascina, già dai sopralluoghi preliminari, è risultata la presenza di “non attività” che ricade esclusivamente nella categoria di non utilizzo, dipendente sia dalla loro epoca di costruzione che dalla tipologia edilizia dei manufatti edilizi.

Inoltre per evidenziare il dato di non utilizzo a livello di isolato si è scelto di contabilizzarlo come percentuale rispetto alla superficie coperta presente. Per le aree che presentano queste caratteristiche la schedatura, in questa fase, è stata effettuata per isolato, demandando al quadro conoscitivo del Piano Operativo il rilievo puntuale delle superfici non utilizzate, dei manufatti edilizi e/o delle loro porzioni.

Si riporta a seguire una scheda “rilievo isolato”, così come modificata dai tecnici del comune di Cascina, al fine di cogliere le caratteristiche insediative, edilizie e tipologiche (scheda relativa ad un isolato dell'area a destinazione artigianale Cascina Ovest.).

ISO 4	PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE DEI COMUNI DI PISA E CASCINA QUADRO CONOSCITIVO PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON FUNZIONE PRODUTTIVA ARTIGIANALE COMMERCIALE
	SCHEDA DI RILIEVO ISOLATO

Data 18/06/2020

Scheda n. **OVEST ISO4**

Comune CASCINA - Denominazione Area - **ZONA ARTIGIANALE CASCINA OVEST**
 Vie : viale Europa – via Francia – via Belgio

DENOMINAZIONE DELLE ATTIVITÀ PREVALENTI – Clima **X** – Stanleybet – Parco giochi - Slot
TIPO DI ATTIVITÀ - TIPOLOGIA PREVALENTE: commerciale artigianale

ATTUALE UTILIZZAZIONE

Non attività Parziale attività Prevalentemente in attività Totale attività
 Presenza scheletro fabbricato con recinzione cantiere

SUPERFICI

Superficie complessiva isolato mq 7.255
 Superficie coperta mq 3.389
 Superficie attualmente non attiva mq./% 360 66%

STATO DI CONSERVAZIONE

Sufficiente buono ottimo
 Presenza di degrado no parziale totale

STRUMENTO ATTUATIVO Piano Particolareggiato zona produttiva Cascina Ovest
 APPROVAZIONE - DCC n.44 del 14.06.2000

VALUTAZIONE DI SINTESI

TIPOLOGIA DELLA NON ATTIVITA' ALL'INTERNO DELL'ISOLATO

non utilizzo dismissione futura dismissione
 Parziale uso

DISMISSIONE - PRESENZA SCHEDA EDIFICIO ___NO___ numero___/___

DESCRIZIONE/ NOTE :

FORMA DEL LOTTO: ad L
 RECINZIONI : lotti completamente recintati con tipi diversi (muro di bozze, ringhiere ecc..)
 TIPOLOGIA DELLE PERTINENZE ampi spazi interni a piazzale e a parcheggio privato, in parte usati a deposito
 OMOGENITA' DEI FABBRICATI no, presenza di tipologie specialistiche (nautica)



4.5 LE SCHEDE DI RILIEVO EX MOSTRE DEL MOBILIO

In questa fase, considerate le caratteristiche di una categoria di manufatti dismessi, presenti all'interno del sistema insediativo a destinazione residenziale di Cascina Centro, quali elementi testimoniali della presenza e delle caratteristiche dei settori produttivi trainanti di questo territorio, rappresentati dalle **"Ex mostre del mobilio"**, si è definito di utilizzare la scheda per il rilievo di tali isolati / manufatti. Questi manufatti, con destinazione "commerciale/mostra e artigianale/laboratorio", corrispondono in alcuni casi ad interi isolati del centro cittadino di Cascina, e sono localizzati in prossimità del centro storico.

Appare evidente, che considerata la loro localizzazione, questi isolati / manufatti hanno perso la loro funzione originaria e quindi non possono mantenere la destinazione "commerciale/mostra e artigianale/laboratorio", ma devono essere oggetto di azioni di riqualificazione urbana, anche con la realizzazione al loro interno di spazi a servizio, aree a verde quali dotazioni dell'intero sistema insediativo.

Si riporta a seguire, quale esempio, una scheda "Ex mostre del mobilio", relativa al mobilificio ex Pighini, manufatto relativamente al quale risulta la totale non attività .

PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE DEI COMUNI DI PISA E CASCINA
QUADRO CONOSCITIVO
PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON FUNZIONE PRODUTTIVA ARTIGIANALE COMMERCIALE
SCHEDA DI RILIEVO "NON ATTIVITA"

Data 10/06/2020

Scheda n. 3

Comune CASCINA Denominazione Area EX PIGHINI
Via DEGLI ARTIGIANI n. civico 1 Viale DELLA REPUBBLICA n. civico 10

DENOMINAZIONE ATTIVITÀ PIGHINI

TIPO DI ATTIVITÀ MOBILI

ATTUALE UTILIZZAZIONE

Non attività Parziale attività

SUPERFICI

Superficie complessiva	mq. 2.467
Superficie coperta	mq. 2.115
Superficie attualmente non attiva	mq. 1.720
SUL stimata tot	mq. 1.720

STATO DI CONSERVAZIONE

Presenza di degrado no parziale totale

EPOCA DI COSTRUZIONE

Costruito prima del 1945 dopo il 1945

PRESENZA DI EDIFICI DI VALORE STORICO ARCHITETTONICO

No Si

VALUTAZIONE DI SINTESI

VERIFICA INFORMAZIONE ALLA NON ATTIVITA'

Certezza informazioni No

TIPOLOGIA DELLA NON ATTIVITA'

non utilizzo dismissione futura dismissione

TIPOLOGIA DEL CONTENITORE

espansione artigianale anni 60 vetusta costruzione nuova costruzione mai completato

DESCRIZIONE NOTE:

Lotto forma rettangolare; Recinzione non presente; Presenza vecchie insegne; Aree pertinenza degradate; Fabbricato principale degradato



Come risulta da quanto precedentemente esposto, la ricerca svolta in questa fase ha portato al riconoscimento di alcune caratteristiche insediative del sistema produttivo e commerciale, presente nei comuni di Pisa e Cascina.

Tale ricerca è stata finalizzata alla ricognizione della “non attività” costituita da lotti/manufatti edilizi dismessi e/o non utilizzati, dai lotti e dalle aree libere. Per la loro catalogazione sono state predisposte cinque specifiche schede.

Le schede di rilievo predisposte per il lotto/ manufatto edilizio e per l’isolato, presenti all’interno delle zone territoriali omogenee a destinazione produttiva riconosciute con valenza territoriale, possono essere utilizzate per tutte le aree a tale destinazione presenti nel territorio dei due comuni, rilievo che si ritiene opportuno effettuare per la redazione del quadro conoscitivo del Piano Operativo

Per effettuare tale rilievo, sarà necessario articolare le aree a destinazione produttiva in isolati, successivamente rilevare i singoli lotti/manufatti/porzione di manufatti al fine di verificare puntualmente la situazione della “non attività” e della presenza di lotti liberi, e relativamente alla non attività valutando attentamente i casi di “dismissione” e “non utilizzazione”.

Inoltre la scheda per isolato/manufatto edilizio, predisposta in questa fase per le “Ex mostre del mobile” presenti in comune di Cascina, può essere utilizzata per i contenitori a carattere produttivo /commerciale non attivi localizzati nella rimanente parte del territorio dei comuni. Per l’attivazione di questo tipo di rilievo, da realizzare in fase di redazione del quadro conoscitivo del Piano Operativo, esteso all’intero territorio comunale, devono essere individuate, al fine di ottenere informazioni omogenee, le caratteristiche insediative dei contenitori (tipologie, destinazione d’uso, settore di attività etc.) e/o una griglia di rilevazione per l’intero territorio.

5 LE AREE CON VALENZA TERRITORIALE DEL COMUNE DI PISA

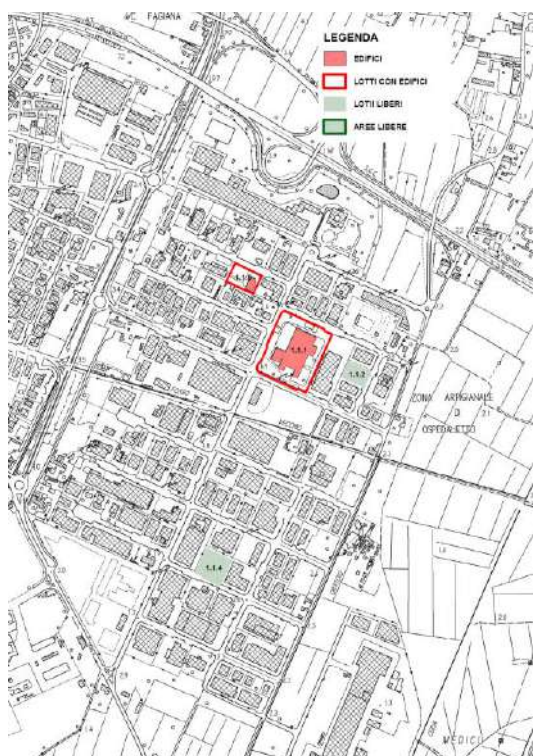
Le aree a destinazione produttiva con valenza territoriale in comune di Pisa sono tre: Ospedaletto, Porta a Mare – Saint Gobain e Navicelli, (aree già oggetto della conferenza di copianificazione).

Come esposto precedentemente il rilievo della non attività nelle tre aree è stato effettuato per lotto/ manufatto edilizio, metodologia adeguata per il rilievo delle caratteristiche del patrimonio edilizio presente nelle aree a carattere produttivo nel comune di Pisa, dove si riscontra la presenza di lotti dismessi/non utilizzati di grandi dimensioni.

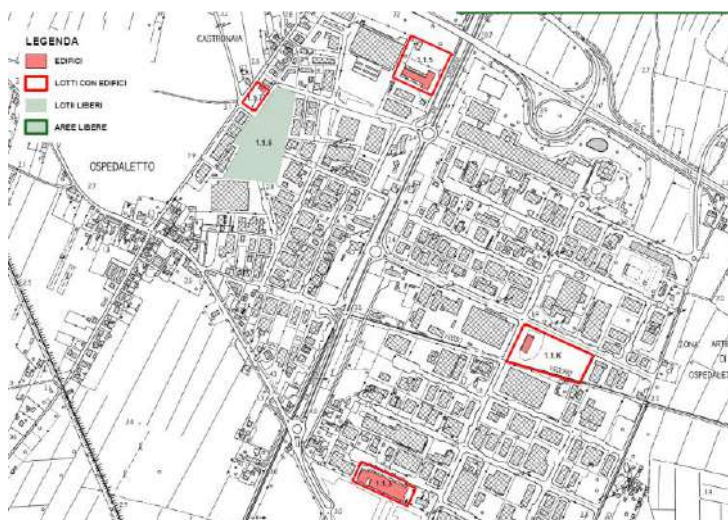
All'interno delle tre aree sono stati censiti i lotti liberi, oltre alle aree libere di Ospedaletto e Montacchiello.

Si riportano a seguire gli estratti delle planimetrie in cui sono stati perimetrali: lotti con edifici, gli edifici, i lotti liberi e le aree libere.

Le prime due planimetrie sono relative all'area di **Ospedaletto**, vedi allegato "Ospedaletto - Patrimonio edilizio esistente con funzione produttiva artigianale", all'interno dell'area sono stati individuati sei lotti/manufatti non attivi, ricadenti nella tipologia di non utilizzo, la loro superficie complessiva somma a 78.933 mq, la superficie coperta pari a 22.505 mq. risulta completamente non attiva. I lotti liberi sono tre per una superficie complessiva di 40.068 mq.



Ospedaletto



Le seguenti planimetrie sono relative alle aree libere corrispondenti a:

- una previsione a carattere produttivo-artigianale definita dal Piano Attuativo Pisa-Cascina (a seguito di verifiche l'Ufficio di Piano ha accertato che tale Piano risulta decaduto);
- un'area prospiciente l'insediamento di Montacchiello, previsione non inclusa tra le previsioni del nuovo Piano Strutturale Intercomunale;

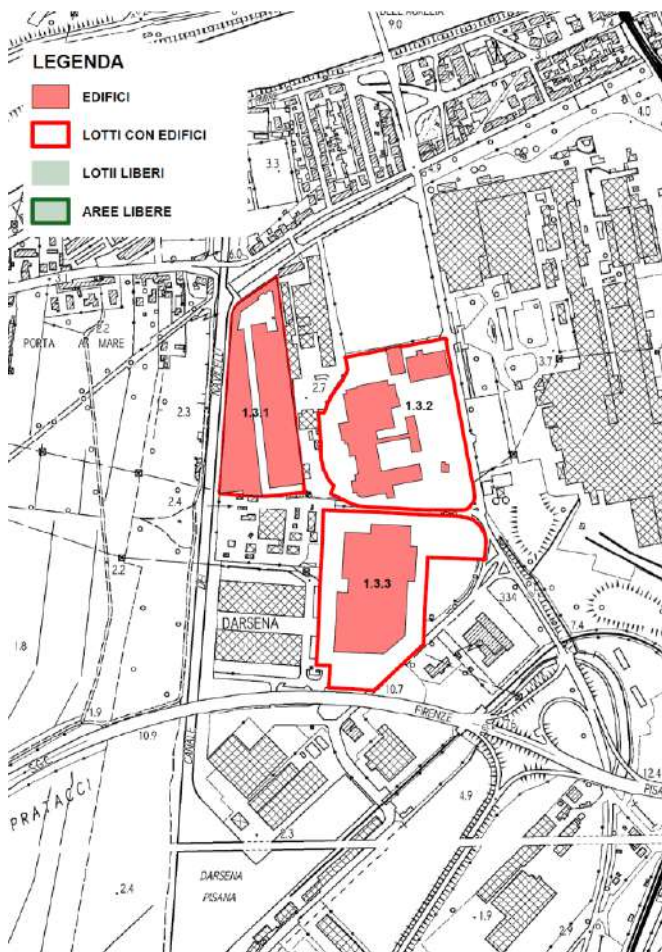
- due aree di forma triangolare, previste dal Regolamento Urbanistico, presenti tra l'area di Ospedaletto e la strada regionale 206.

Complessivamente le tre aree libere hanno una superficie territoriale di 869.000 mq.



Ospedaletto Montacchiello

La seguente planimetria è relative all'area di **Porta a Mare – Saint Gobain**, vedi allegato “Porta a Mare – Saint Gobain - Patrimonio edilizio esistente con funzione produttiva artigianale”, all'interno dell'area sono stati individuati tre grandi lotti/manufatti non attivi, tutti ricadenti nella tipologia della dismissione, la loro superficie complessiva somma a 136.900 mq, la superficie coperta pari a 63.990 mq. risulta completamente non attiva.



Porta a Mare – Saint Gobain

Considerata l'importanza che interventi di riqualificazione e recupero complessivo, dell'area Porta a Mare – Saint Gobain, quali interventi di rigenerazione urbana, possono assumere per l'intero sistema insediativo urbano di Pisa, in base alla sua localizzazione e alle caratteristiche storico testimoniali della struttura produttiva di Pisa che l'area rappresenta, si riportano alcune foto aree per illustrare la formazione di quest'area.

Nella foto del 1954 risulta la presenza di una porzione dei capannoni nell'area Saint Gobain e nell'area Piaggio, lungo il canale Navicelli.

Al 1978 l'occupazione dell'area risulta avanzata, ad esclusione delle aree a sud che permangono ad uso agricolo. Successivamente nel 1988 e nel 2007 si riscontra la realizzazione di significativi interventi del sistema infrastrutturale viario e l'occupazione di lotti nella porzione a sud dell'area.

Nelle ultime immagini relativa al 2013 e al 2019 si rileva, nella prima, la presenza di interventi in corso nella porzione dell'area a nord, con la demolizione di un complesso edilizio, presente lungo la strada statale Aurelia, e nella seconda la riedificazione di una porzione di questo lotto con edifici a carattere residenziale – direzionale - commerciale. Nella porzione del lotto, che dalla foto risulta non edificato, è previsto il completamento dell'intervento.



1954



1978



1988



2007

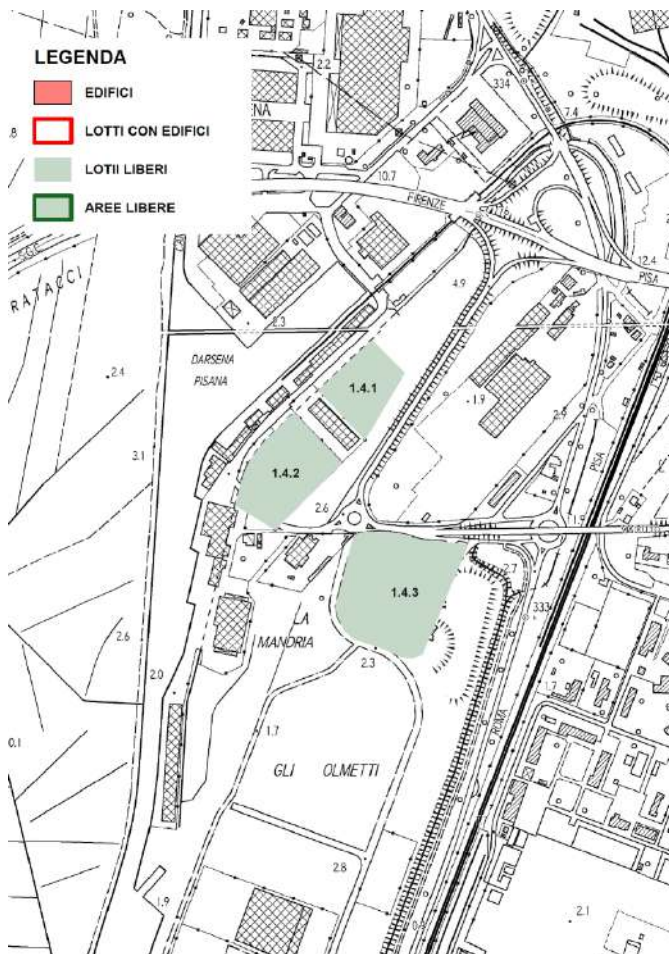


2013



2019

La seguente planimetria è relative all'area di **Navicelli**, vedi allegato "Navicelli - Patrimonio edilizio esistente con funzione produttiva artigianale", all'interno dell'area sono stati individuati tre grandi lotti liberi, la loro superficie complessiva somma a 57.420 mq.



6 LE AREE CON VALENZA TERRITORIALE DEL COMUNE DI CASCINA

Le aree a destinazione produttiva con valenza territoriale in comune di Cascina sono tre : Cascina Est, Cascina Ovest e Navacchio, oltre alle aree libere di Ospedaletto (SPT2; SPT1b) (aree già oggetto della conferenza di copianificazione).
Come esposto precedentemente il rilievo della non attività nelle tre aree è stato effettuato per isolato per le aree Cascina Est e Cascina Ovest , mentre per l'area di Navacchio si è proceduto al rilievo per isolato per la porzione dell'area a nord, mentre per la parte la cui attuazione è più recente, costituita da manufatti di significative dimensioni, si è applicata la medesima metodologia di rilievo delle aree in comune di Pisa, andando quindi a rilevare esclusivamente la “non attività” e i lotti liberi.

Si riportano a seguire gli estratti delle planimetrie in cui sono stati perimetrali gli isolati, al loro interno è stata individuata la situazione in: non completato; non utilizzato; utilizzato; sono stati inoltre individuati i lotti liberi. Per l'area di Navacchio tale articolazione è stata integrata con la perimetrazione di isolati non completati o non utilizzati.

La prima planimetria è relativa all'**area di Cascina Est**, l'area è stata articolata in quindici isolati. E' stata calcolata la superficie totale dell'isolato, la superficie coperta, la porzione di superficie coperta attiva e quella non attiva e/o non completata. Per evidenziare presenza di non attività, quale non utilizzo è stata valutata la relativa percentuale per isolato. Come risulta dall'Allegato “Cascina Est - Patrimonio edilizio esistente con funzione produttiva artigianale”.La superficie totale degli isolati presenti in quest'area Cascina Est somma a 296.084 mq, la superficie coperta è pari a 100.964 mq, le superfici non utilizzate (calcolate in superficie coperta) sommano a 18.977 mq, mentre la porzione di superficie coperta non completata, somma a 270 mq., complessivamente il “non utilizzo” rappresenta il 19,06 % della superficie coperta dell'intera area Cascina Est. Solo in tre isolati non si riscontra la presenza di non attività, la superficie totale dei tre isolati è pari a 70.701 mq; la superficie coperta è di 16.222 mq.; nell'area sono inoltre presenti due lotti liberi per una superficie complessiva di 26.992 mq.,



Cascina Est

La seguente planimetria è relativa all'**area di Cascina Ovest**, come risulta dall'Allegato "Cascina Ovest - Patrimonio edilizio esistente con funzione produttiva artigianale", l'area è stata articolata in dieci isolati. La superficie totale degli isolati presenti in quest'area Cascina Ovest somma a 150.191 mq, la superficie coperta è pari a 50.684 mq, le superfici non utilizzate (calcolate in superficie coperta) sommano a 31.583 mq, mentre la porzione di superficie coperta non completata, somma a 1.886 mq., complessivamente il "non utilizzo" rappresenta il 18,66 % della superficie coperta dell'intera area Cascina Ovest. Solo in tre isolati non si riscontra la presenza di non attività, la superficie totale dei tre isolati è pari a 31.819 mq; la superficie coperta è di 9.642 mq.; nell'area è inoltre presente un lotto libero per una superficie complessiva di 4.054 mq.



Cascina Ovest

La planimetria a seguire è relativa all'**area di Navacchio**, come risulta dall'Allegato "Navacchio - Patrimonio edilizio esistente con funzione produttiva artigianale". Il rilievo dell'area, considerata la sua articolata tipologia insediativa, è stato effettuato, per una porzione, relativa alla parte a nord, per isolati, mentre per la rimanente porzione è stato effettuato secondo la metodologia già utilizzata per le aree in comune di Pisa, raccogliendo esclusivamente le informazioni sulla non attività.

Nei tre isolati a nord non risulta presente "non attività".

Nei rimanenti lotti le superfici non utilizzate (calcolate in superficie coperta) sommano a 19.702 mq, la superficie coperta non completata somma a 11.198 mq.

Nell'area di Navacchio è inoltre presente un lotto libero con una superficie di 7.820 mq.



Navacchio

Come risulta dalla schedatura nelle aree con valenza territoriale del comune di Cascina, per queste aree è stata rilevata esclusivamente la presenza di “non attività” che ricade nella categoria di non utilizzo, dipendente sia dalla loro epoca di costruzione che dalla tipologia edilizia dei manufatti.

Sono state inoltre censite le “aree libere” , quali aree a destinazione previste dalla strumentazione urbanistica che non risultano interessate da interventi di attuazione, tali aree sono state oggetto della conferenza di copianificazione. Le aree presenti in comune di Cascina sono relative alla porzione degli interventi SPT1.b; SPT2.

La superficie territoriale complessiva, delle due aree SPT1 – Montacchiello e SPT2 – Ospedaletto, è pari a 578.227 mq.



1954



1988



2010



2019

Per l'analisi di dettaglio del materiale si rimanda alla planimetria, alle schede e alle tabelle riportate nel documento "Ex Mostre del Mobilio -Patrimonio edilizio esistente con funzione artigianale".

La superficie complessiva di questi sette isolati /contenitori somma a 25.564 mq, la superficie coperta a 17.014 mq, al loro interno la sul non attiva è pari a 20.020 mq, quattro di questi risultano totalmente non attivi, mentre per gli altri tre la percentuale della non attività è superiore al 60% della sul complessiva.

Questi contenitori non presentano in generale caratteristiche architettoniche di pregio, come risulta dalla documentazione allegata alle schede, ad esclusione del manufatto edilizio di cui alla scheda di rilievo n. 1 –Mobilificio Signorini, di cui si riportano le seguenti immagini.



Comuni di
Pisa e Cascina



Sindaco di Pisa
MICHELE CONTI

Assessore Urbanistica
MASSIMO DRINGOLI

Sindaco di Cascina
DARIO ROLLO

Assessore Urbanistica
ROBERTO SBRAGIA

PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 23 L.R. 65/2014

**RICOGNIZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE
CON FUNZIONE PRODUTTIVA, COMMERCIALE,
ARTIGIANALE: ANALISI DELLA "NON ATTIVITA'", AREE E
LOTTI LIBERI**



[ELAB. 5 QC]

Responsabile del procedimento: Ing. Daisy Ricci

Garante della informazione e partecipazione: Dott. Valeria Pagni

Supporto all'attività del garante: dott.ssa Chiara Papucci

Responsabile Macrostruttura Governo del Territorio - Cascina: arch. Francesco Giusti

UFFICIO DI PIANO

arch. Sandro Ciabatti – coordinamento tecnico

arch. Alice Lenzi – resp. servizio comune di Cascina

arch. Davide Tonelli – resp. SIT

geol. Alessandra Pippi – comune di Pisa

Dott.ssa Antonella Salani – resp. servizio Comune di Pisa

Dott.ssa Manuela Ferri – settore valutazioni Comune di Pisa

Gianluca Pasquini - settore valutazioni Comune di Pisa

INDAGINI DI SUPPORTO

Geol. Roberta Giorgi – indagini geo-geologiche e sismiche

Ing. Gazzini (Hidrogeo Ingegnerie) – indagini idrauliche

Città Futura - ricognizione patrimonio edilizio esistente

Scuola Superiore S. Anna- territorio rurale

Elisabetta Norci – Valutazioni Ambientali

Dott. Lorenzo Pagnini, Patricia Gurriero: elaborazioni grafiche e cartografiche

Indice

1. PREMESSA	5
2. INDIVIDUAZIONE AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA CON VALENZA TERRITORIALE	7
3. OGGETTO DEL RILIEVO	16
4. LE SCHEDE DI RILIEVO	21
4.1 LE SCHEDE DI RILIEVO NON ATTIVITA'	21
4.2 LE SCHEDE DI RILIEVO LOTTI LIBERI	23
4.3 LE SCHEDE DI RILIEVO AREE LIBERE	25
4.4 LE SCHEDE DI RILIEVO PER ISOLATO	27
4.5 LE SCHEDE DI RILIEVO EX MOSTRE DEL MOBILIO.....	29
5 LE AREE CON VALENZA TERRITORIALE DEL COMUNE DI PISA.....	32
6 LE AREE CON VALENZA TERRITORIALE DEL COMUNE DI CASCINA	38
7 LE EX MOSTRE DEL MOBILE	41

1. PREMESSA

Il presente documento è inteso ad illustrare il lavoro svolto per la elaborazione dell'integrazione del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale Intercomunale (PSI) dei comuni di Pisa e di Cascina relativamente alla ricognizione del patrimonio edilizio produttivo/artigianale/commerciale esistente, anche al fine del dimensionamento del PSI, attraverso una ricognizione della "non attività" presente nelle aree a carattere produttivo con valenza territoriale.

Questa ricerca è stata finalizzata ad una prima individuazione delle aree, lotti, manufatti edilizi, a carattere produttivo dismesse/non utilizzate/mai completate.

Il documento è stato articolato al fine di illustrare: l'impostazione metodologica dell'analisi; la definizione della fase di rilievo; l'individuazione delle aree oggetto di rilievo; la predisposizione di una scheda tipo di rilievo; la verifica della stessa con sopralluoghi alle aree individuate; le conseguenti modifiche alla scheda a seguito dei sopralluoghi ed inoltre la predisposizione di schede specifiche al fine di evidenziare le caratteristiche del sistema insediativo con caratteristiche produttive analizzato; i sopralluoghi definitivi per la raccolta dei dati e la predisposizione della documentazione fotografica e la raccolta delle informazioni; l'analisi dei dati raccolti e la definizione di indirizzi per la redazione del quadro conoscitivo del Piano Operativo.

Questa ricerca si inquadra nella predisposizione di un Quadro Conoscitivo atto a supportare le strategie e le azioni dell'obiettivo generale n. 3 del PSI:

- 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 e dei suoi seguenti obiettivi specifici (3b; 3c):
- Sostenere il modello di sviluppo insediativo policentrico come strategia di contrasto alla dispersione insediativa e di valorizzazione delle diverse vocazioni/ruoli dei territori
- Razionalizzare le aree produttive commerciali e di servizio

La ricerca si inquadra nei contenuti del comma 2 lettere b) e c) dell'art. 94 della lrt 65/2014 e in quanto esposto nella Relazione Generale (All. 1) dell'Avvio del procedimento al punto III.d relativamente agli ulteriori studi da svolgere:

- *Si ritiene prioritario, ai fini della determinazione del dimensionamento del Piano Strutturale Intercomunale, attivare una ricerca che possa contribuire a quantificare la disponibilità di patrimonio edilizio (residenziale, commerciale, produttivo, ricettivo) non più utilizzato o utilizzato impropriamente, valutando anche le ricadute negative sul contesto urbano in termini di degrado e marginalità. Tale indagine dovrà essere condotta su entrambi i territori comunali e costituirà parte del Quadro Conoscitivo di dettaglio oltre che di indirizzo per la determinazione delle quantità, derivanti da recupero, da computare ai fini del dimensionamento del Piano. Inoltre si ritiene che tale attività costituisca una base conoscitiva di riferimento per poter attivare processi di rigenerazione urbana capaci di garantire recupero fisico delle strutture in un'ottica di riduzione di impegno di nuovo suolo, di adeguamento infrastrutturale, di qualificazione sociale e paesaggistica dei contesti privi di qualità*
- tiene inoltre conto di quanto evidenziato al punto 1.2. "L'evoluzione della funzione produttiva nella Città Centrale e nella Corona Urbana" nel documento "Studi e Analisi di contesto a supporto del Piano (All. 3)" e contenuto nel

“Il Sistema radio centrico della Città di Pisa: analisi, interpretazioni e valutazioni dei caratteri costitutivi (All.4)” dell’Avvio del procedimento.

Inoltre si è strutturata sulla base di quanto emerso nella conferenza di copianificazione e precisamente a quanto riportato di seguito, estratto dal verbale della conferenza: *“In considerazione dei cospicui potenziamenti proposti complessivamente per le zone produttive esistenti, il Piano Strutturale Intercomunale dovrà dare precisi indirizzi ai successivi Piani Operativi al fine di individuare le priorità di intervento, e consentendo l’utilizzo delle nuove aree soltanto dopo aver condotto un’analisi approfondita sul patrimonio edilizio esistente – produttivo - non utilizzato o utilizzato in maniera incongrua e che potrebbe essere oggetto di interventi di rigenerazione urbana”.*

La metodologia utilizzata per la ricerca si è strutturata sulla base della documentazione predisposta, dall’Ufficio di Piano Intercomunale, per la conferenza di copianificazione e dalle risultanze della conferenza; della documentazione del PTC e del “Sistema Aree produttive” della Provincia di Pisa ed in particolare della Strumentazione Urbanistica di due Comuni, portando all’individuazione della aree di studio con valenza territoriale, al fine della loro ricognizione per la definizione del dimensionamento a carattere produttivo residuo (lotti liberi) e di quello di rigenerazione urbana (aree dismesse). Sulla base di quanto sopra esposto, la metodologia è stata, in una prima fase, finalizzata all’individuazione ed alla successiva analisi delle aree a destinazione produttiva, con valenza territoriale, presenti nei territori dei due comuni, in cui risulta presente “non attività”, quali manufatti edilizi/lotti/aree.

Questa impostazione durante lo svolgimento della ricerca ha subito una serie di modifiche in considerazione della complessità del sistema insediativo da analizzare, della strutturazione dello stesso in periodi storici diversi e con caratteristiche tipologiche e funzionali totalmente differenti, ad esempio andando a riconsiderare gli spazi previsti per servizi mai attuati (area Ospedaletto - comune di Pisa); a effettuare valutazioni per “isolato” ed estendendo il campo di rilievo, all’esterno delle aree con la schedatura delle “Ex mostre del mobile” (comune di Cascina).

Questa ricognizione a scala intercomunale è stata impostata al fine di evidenziare le caratteristiche più significative del sistema insediativo a carattere produttivo “non attivo”, senza avere l’obiettivo, in questa fase di elaborazione del PSI, di essere esaustiva ma strutturata per essere la base di approfondimenti e precisazioni, rispetto alle diverse problematiche, già in questa fase, individuate ed analizzate.

Questa impostazione porterà alla realizzazione di un archivio di informazioni omogeneo per i due comuni, con rilievi ed analisi che possono essere predisposti a scala di intero territorio comunale e di maggiore dettaglio nella fase di redazione del Piano Operativo.

In fase di redazione del quadro conoscitivo del Piano Operativo il rilievo potrà essere:

- esteso a tutte le aree a destinazione produttiva previste dalla strumentazione urbanistica comunale;
- predisposto per tipologia e destinazione d’uso del manufatto edilizio;
- ampliato con l’individuazione dei contenitori produttivi/commerciali non attivi localizzati nella rimanente parte del territorio dei due comuni, quale censimento dei manufatti edilizi, dove risulta palese, dalla tipologia del manufatto o da altre indicazioni, l’uso produttivo e la non attività.

2. INDIVIDUAZIONE AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA CON VALENZA TERRITORIALE

Per individuare le aree da interessare dalla ricerca, in questa fase di redazione del PSI è stata effettuata l'analisi della documentazione del PTC della Provincia di Pisa, approvato con D.C.P. n. 100 del 27.07.2006, in cui sulla base del quadro conoscitivo (tavole Q.C. 05a e 05b) e della tavola P.03 – Articolazione del sistema funzionale delle aree produttive, in cui sono individuate le “Aree produttive d’interesse comprensoriale” (come risulta dalla figura 1 a seguito riportata).

Utilizzando gli shpfiles del “Sistema Aree produttive” della Provincia di Pisa, è stata predisposta la loro individuazione e articolazione a scala di maggior dettaglio, in cui, per i comuni di Cascina e Pisa, è evidenziata l’articolazione delle aree produttive in “interesse comprensoriale”, “interesse sovracomunale” e “interesse locale, come risulta dalla successiva immagine” (figura 2).



Figura 1

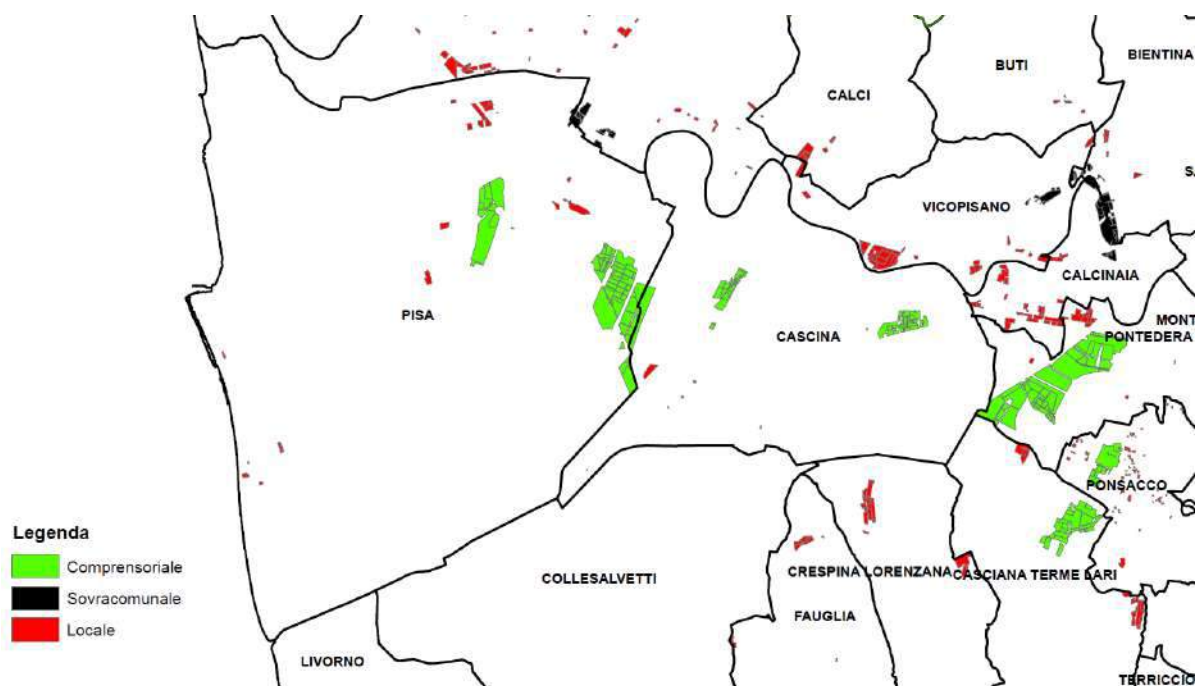


Figura 2

Dall'analisi di questo materiale risulta che nel territorio dei due comuni sono presenti 4 aree a carattere produttivo: (Ospedaletto Montacchiello (Pisa e Cascina), Navicelli/Saint Gobain (Pisa), Navacchio (Cascina); area Cicina Est e Ovest di Cascina; che assumono una valenza "comprensoriale" (evidenziate con il colore verde), oltre a una serie di aree con valenza "locale". Dall'immagine risulta inoltre il rapporto tra queste aree e quelle presenti nei territori dei comuni limitrofi.

Si deve ricordare che con Decreto Presidenziale della Provincia di Pisa n. 155 del 20/12/2019 è stato approvato l'Atto di Avvio del procedimento di adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pisa, ai sensi dell'art.17 della LR 65/2014 e s.m.i., al PIT/PPR ed alla LR 65/2014.

Considerando la data di approvazione del PTC della provincia di Pisa, queste aree definite con valenza "comprensoriale" sono state verificate con la strumentazione urbanistica dei due comuni, da cui risulta la corrispondenza con le scelte dei Piani comunali.

Tale verifica è stata completata analizzando la documentazione, predisposta dall'Associazione dei Comuni di Pisa e Cascina, per la Conferenza di copianificazione, ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014 e delle risultanze della riunione del 10.04.2020 come risultanti dal Verbale della riunione.

Per illustrare i diversi passaggi, di riconoscimento delle "aree con valenza territoriale", a seguire si riportano per le singole aree, le tavole della strumentazione urbanistica comunale, in cui vengono individuate le aree produttive con valenza territoriale ed inoltre la perimetrazione riportata nella documentazione predisposta per la Conferenza di copianificazione per gli interventi del "Sistema Produttivo Territoriale"(S.P.T.) e del "Sistema delle Attività Commerciali"

(S.A.C.) e da quanto risulta nel Verbale della riunione del 10.04.2020, e precisamente le “Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio della Regione Toscana”.

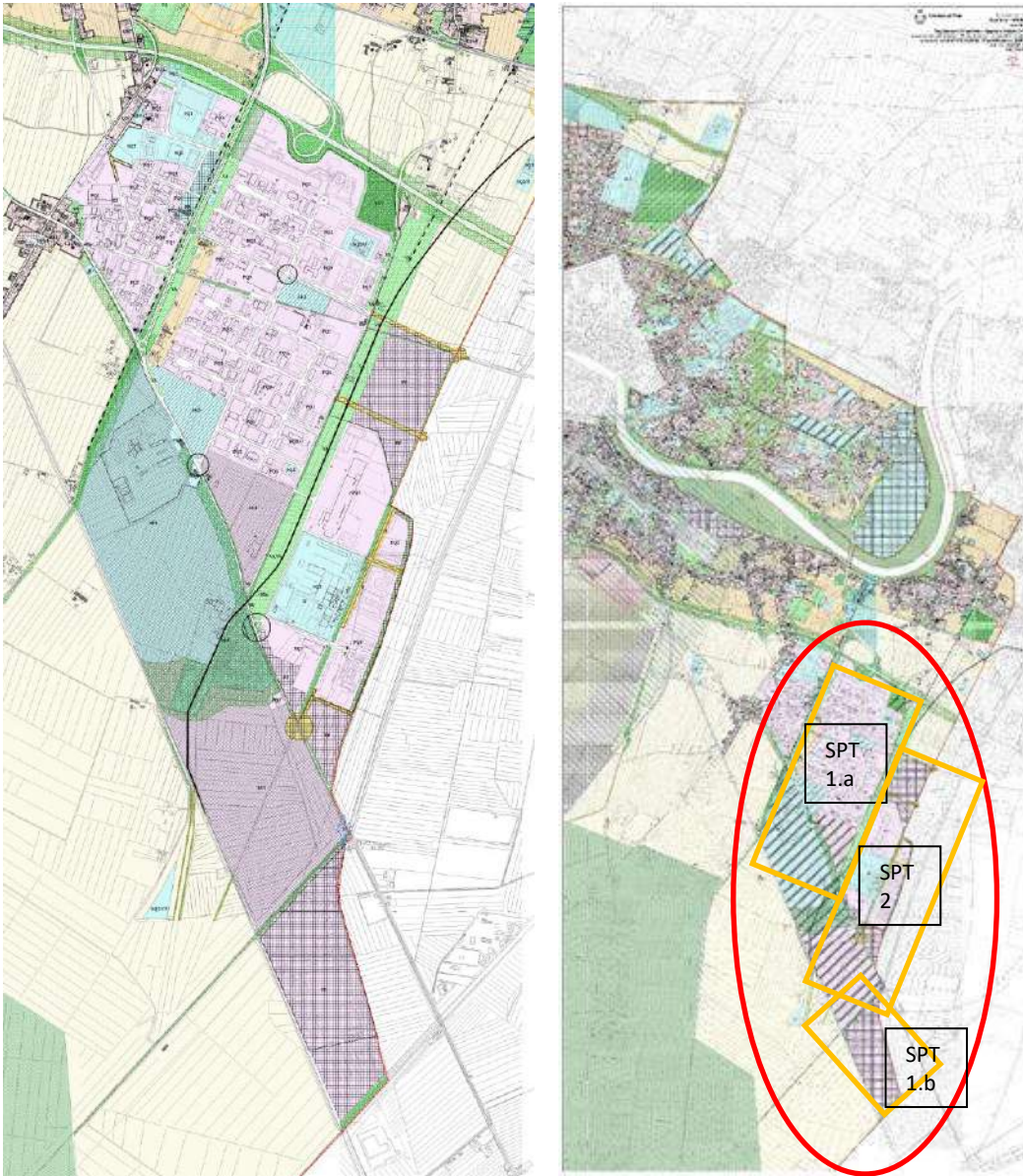
In particolare come risulta da quanto a seguito riportato, nel Verbale della riunione del 10.04.2020, relativamente a diversi interventi oggetto della conferenza, del “Sistema Produttivo Territoriale”, il Settore regionale Pianificazione del territorio della Regione Toscana, come già ricordato precedentemente, espone le seguenti Indicazioni *“In considerazione dei cospicui potenziamenti proposti complessivamente per le zone produttive esistenti, il Piano Strutturale Intercomunale dovrà dare precisi indirizzi ai successivi Piani Operativi al fine di individuare le priorità di intervento, e consentendo l'utilizzo delle nuove aree soltanto dopo aver condotto un'analisi approfondita sul patrimonio edilizio esistente – produttivo - non utilizzato o utilizzato in maniera incongrua e che potrebbe essere oggetto di interventi di rigenerazione urbana”*.

Questi indirizzi hanno orientato la metodologia di rilievo.

Negli estratti del Verbale della riunione della conferenza di copianificazione vengono evidenziate le indicazioni per i diversi interventi che assumono rilevanza per il dimensionamento del PSI.

AREE CON VALENZA TERRITORIALE

AREA PISA OSPEDALETTO



Comune di Pisa Ospedaletto

Tale area riconosciuta dal PTC con valenza territoriale, è individuata dalla strumentazione urbanistica, ed è stata oggetto della conferenza di copianificazione, interventi relativi al "Sistema Produttivo Territoriale": SPT 1a; SPT 1b (Pisa e Cascina); SPT2 (Pisa e Cascina).

ESTRATTO VERBALE DELLA RIUNIONE DEL 10.04.2020 DELLA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

SPT. 1.A - COMPLETAMENTO DELL'AREA PRODUTTIVA ANCHE CON L'INTEGRAZIONE DI FUNZIONI DI SUPPORTO, QUALI QUELLA LOGISTICA, ALLE FUNZIONI PRODUTTIVE E DI SERVIZIO DELL'AREA DI OSPEDALETTO TENUTO CONTO DEL PROTOCOLLO DI INTESA SOTTOSCRITTO DA REGIONE TOSCANA – COMUNE DI PISA ED ALTRI SOGGETTI (PISA)

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Come evidenziato nella scheda dei Comuni, la previsione ricade:

- in area a pericolosità idraulica P1 del PGRA dell'UOM Toscana Costa;
- in zona sismica classificata 5-3-1, con pericolosità sismica locale elevata S3.

In tali contesti la previsione deve essere supportata da adeguati studi sia idrologici-idraulici sui corsi d'acqua che determinano le suddette pericolosità, nonché adeguati interventi di messa in sicurezza inerenti il rischio sismico.

In considerazione dei cospicui potenziamenti proposti complessivamente per le zone produttive esistenti, il Piano Strutturale Intercomunale dovrà dare precisi indirizzi ai successivi Piani Operativi al fine di individuare le priorità di intervento, e consentendo l'utilizzo delle nuove aree soltanto dopo aver condotto un'analisi approfondita sul patrimonio edilizio esistente – produttivo - non utilizzato o utilizzato in maniera incongrua e che potrebbe essere oggetto di interventi di rigenerazione urbana.

SPT 1.B COMPLETAMENTO DELL'AREA PRODUTTIVA ANCHE CON L'INTEGRAZIONE DI FUNZIONI DI SUPPORTO, QUALI QUELLI LOGISTICA, ALLE FUNZIONI PRODUTTIVE E DI SERVIZIO DELL'AREA DI MONTACCHIELLO. (CASCINA)

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Stante l'area in esame già fortemente impegnata dalla funzione industriale/artigianale, **occorre prevedere tuttavia una riduzione del consumo di suolo rispetto al dimensionamento ipotizzato nella previsione.**

In considerazione dei cospicui potenziamenti proposti per le zone produttive esistenti, il Piano Strutturale Intercomunale dovrà dare precisi indirizzi ai successivi Piani Operativi al fine di individuare le priorità di intervento, e consentendo l'utilizzo delle nuove aree soltanto dopo aver condotto un'analisi approfondita sul patrimonio edilizio esistente – produttivo - non utilizzato o utilizzato in maniera incongrua e che potrebbe essere oggetto di interventi di rigenerazione urbana.

L'intervento proposto dovrà comunque essere dimensionalmente ridotto e prescrivere il completamento dell'area produttiva all'interno della viabilità esistente (via Emilia SR 206 a Est, via del Fagiano a Nord) e il fosso presente a Sud.

SPT 2 ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO PER L'AMPLIAMENTO DELLA ZONA PRODUTTIVA DI OSPEDALETTO PISA – CASCINA (PISA-CASCINA)

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Come evidenziato nella scheda dei Comuni, la previsione ricade;

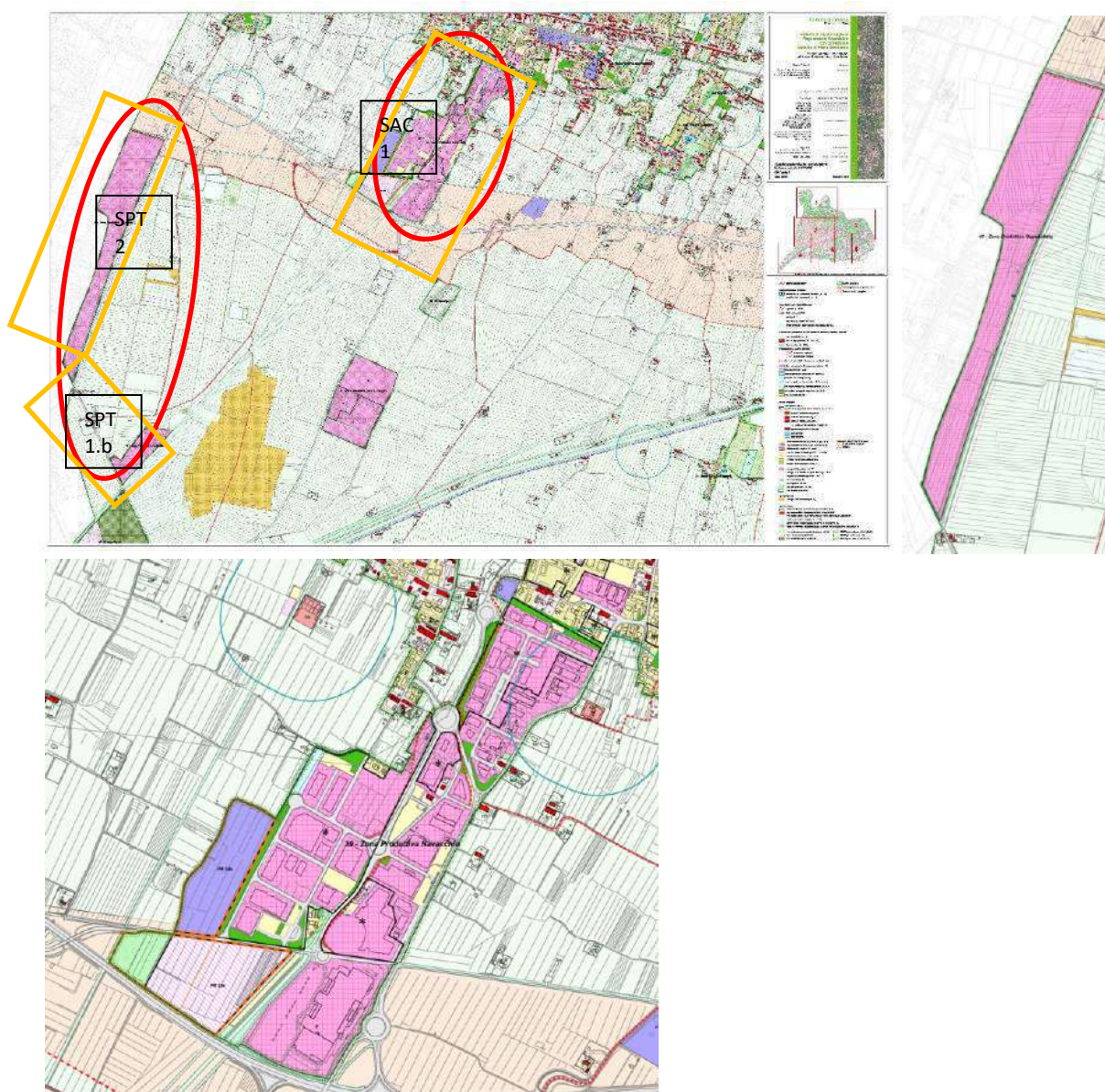
- in area a pericolosità idraulica P1e P2 del PGRA dell'UOM Toscana Costa;
- in zona sismica classificata 2, con pericolosità sismica locale elevata S3.

In tali contesti la previsione deve essere supportata da adeguati studi sia idrologici-idraulici sui corsi d'acqua che determinano le suddette pericolosità, nonché adeguati interventi di messa in sicurezza inerenti al rischio sismico.

In considerazione dei cospicui potenziamenti proposti complessivamente per le zone produttive esistenti, il Piano Strutturale Intercomunale dovrà dare precisi indirizzi ai successivi Piani Operativi al fine di individuare le priorità di intervento, e consentendo l'utilizzo delle nuove aree soltanto dopo aver condotto un'analisi approfondita sul patrimonio edilizio esistente – produttivo - non utilizzato o utilizzato in maniera incongrua e che potrebbe essere oggetto di interventi di rigenerazione urbana.

L'intervento proposto dovrà comunque essere dimensionalmente ridotto e prescrivere il completamento dell'area produttiva all'interno della viabilità esistente (via Emilia SR 206 a Ovest, via Titignano a Ovest).

AREE CASCINA OSPEDALETTO E NAVACCHIO



Comune di Cascina Ospedaletto Navacchio

Tali aree riconosciute dal PTC con valenza territoriale, sono individuate dalla strumentazione urbanistica, e sono state oggetto della conferenza di copianificazione, interventi relativi al "Sistema Produttivo Territoriale": SPT 1b (Pisa e Cascina); SPT2 (Pisa e Cascina) e al "Sistema delle Attività Commerciali": SAC1 (a seguire si riportano i contenuti relativi a quest'ultimo intervento).

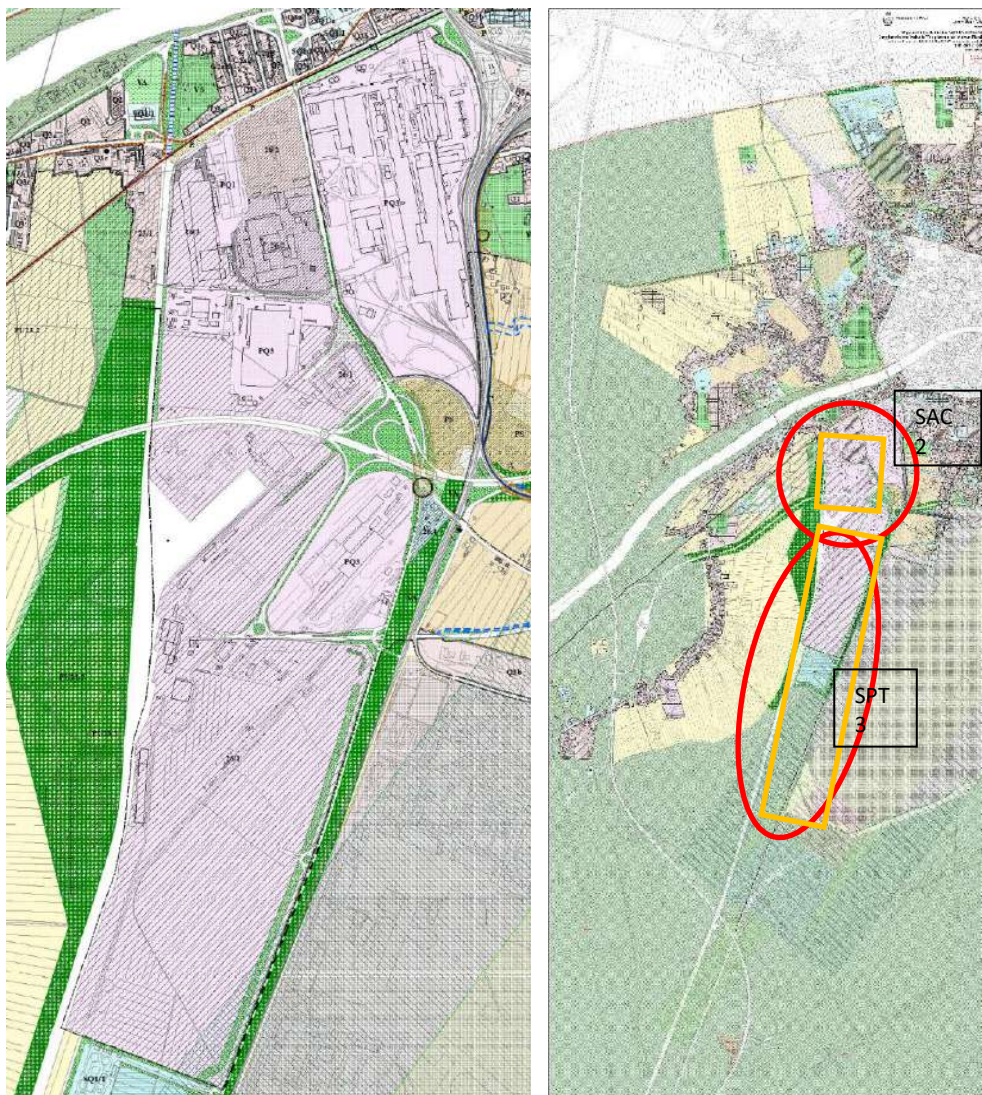
ESTRATTO VERBALE DELLA RIUNIONE DEL 10.04.2020 DELLA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

SAC 1 AMPLIAMENTO E RICONFIGURAZIONE DEL POLO COMMERCIALE DI NAVACCHIO CON CONSEGUENTE RIORDINO DELL'ASSETTO VIARIO DI AREA. (CASCINA)

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

La previsione potrà essere verificata dalla conferenza, solo quando saranno fornite anche le analisi relative alle lettere a), b), c), d) e), comma 2, art. 26 – Disposizione per la pianificazione delle grandi strutture di vendita della LR 65/2014.

AREE PISA PORTA A MARE NAVICELLI SAINT GOBAIN



Comune di Pisa Navicelli / Saint Gobain (Pisa)

Tali aree riconosciute dal PTC con valenza territoriale, sono individuate dalla strumentazione urbanistica, e sono state oggetto della conferenza di copianificazione, interventi relativi al “Sistema Produttivo Territoriale”: SPT 3 e al “Sistema delle Attività Commerciali”: SAC2.

ESTRATTO VERBALE DELLA RIUNIONE DEL 10.04.2020 DELLA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

SPT 3 RIORDINO E POTENZIAMENTO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE LEGATE AL SETTORE NAUTICO E ALLA CANTIERISTICA PRESENTE LUNGO IL CANALE DEI NAVICELLI. (PISA)

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Come evidenziato nella scheda dei Comuni, la previsione ricade;

- in area a pericolosità idraulica P1-P2-P3 del PGRA dell'UOM Toscana Costa;
- in zona sismica classificata 1-3-5, con pericolosità sismica locale elevata S3.

In tali contesti la previsione deve essere supportata da adeguati studi sia idrologici-idraulici sui corsi d'acqua che determinano le suddette pericolosità, nonché adeguati interventi di messa in sicurezza inerenti il rischio sismico.

La previsione presenta evidenti criticità dovute all'occupazione di nuovo suolo, in particolare non dovrà essere consentito l'utilizzo delle aree sulla sponda sinistra del Canale dei Navicelli

SAC 2 INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA SULLA EX AREA INDUSTRIALE SAINT-GOBAIN POSTA IN LOCALITÀ PORTA A MARE, CONSISTENTI NELLA RICONVERSIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE PER FUNZIONI COMMERCIALI E ARTIGIANALI DI SERVIZIO, SPAZI PER LA DIDATTICA LEGATI ALLE ATTIVITÀ DELL'ATENEO PISANO E SPAZI LUDICO-RICREATIVI (PISA)

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Come evidenziato nella scheda dei Comuni, la previsione ricade;

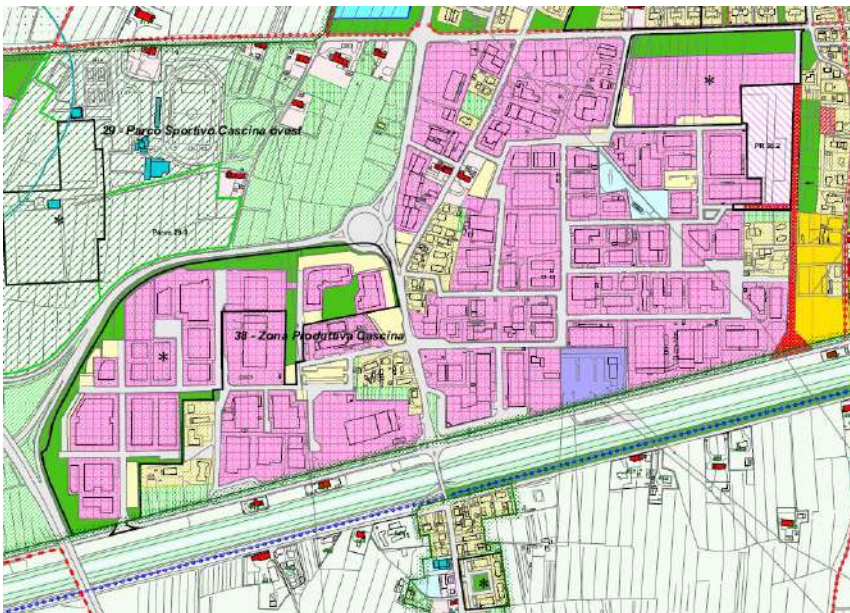
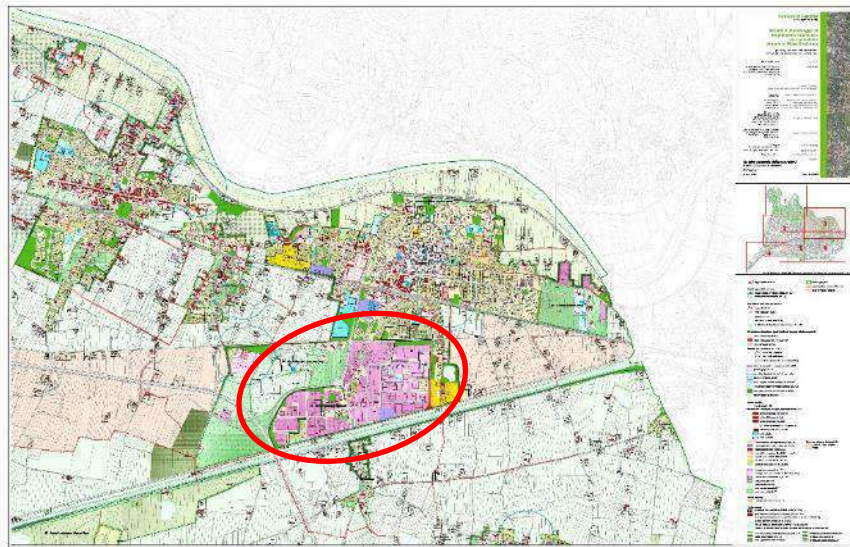
- in area a pericolosità idraulica P2 del PGRA dell'UOM Toscana Costa;
- in zona sismica classificata 1-2 con pericolosità sismica locale elevata S3.

In tali contesti la previsione deve essere supportata da adeguati studi sia idrologici-idraulici sui corsi d'acqua che determinano le suddette pericolosità, nonché adeguati interventi di messa in sicurezza inerenti il rischio sismico.

La previsione potrà essere verificata dalla conferenza, solo quando saranno fornite anche le analisi relative alle lettere a), b), c), d) e), comma 2, art. 26 – Disposizione per la pianificazione delle grandi strutture di vendita della LR 65/2014.

Dovendo procedere con le analisi previste dalla norma regionale, indispensabili al fine di poter valutare gli effetti che tale previsione di GSV avrebbe sul contesto territoriale, sarebbe auspicabile che, in alternativa alla previsione di GSV fosse tenuta in considerazione la possibilità di sviluppare la previsione dando maggiore sviluppo alle destinazioni già indicate, ad esempio quella della didattica legata all'ateneo pisano, oppure, in considerazione della posizione strategica dell'area, posta sulla riva destra del canale dei Navicelli, prevedere in quest'area il riordino e il potenziamento delle attività produttive legate al settore nautico e alla cantieristica.

AREA CASCINA CASCINA EST e OVEST



Comune di Cascina Area produttiva Cascina Est e Ovest

Tale area riconosciuta dal PTC con valenza territoriale, presente nel comune di Cascina, individuata dalla strumentazione urbanistica, non è stata interessata da interventi soggetti alla conferenza di copianificazione.

3. OGGETTO DEL RILIEVO

L'oggetto del rilievo, in questa fase di redazione del quadro conoscitivo del PSI, è consistito nella individuazione e catalogazione di lotti e manufatti edilizi relativamente ai quali risulta evidente la "non attività", quali lotti a carattere produttivo/artigianale/commerciale.

Il rilievo ha interessato prioritariamente le aree, individuate precedentemente, a destinazione produttiva così definite dalla strumentazione urbanistica comunale, che assumono una significativa valenza territoriale per i due comuni.

Andando a catalogare i lotti /manufatti edilizi, presenti in aree a carattere produttivo, dismesse/non utilizzate/mai completate.

Il rilievo partendo dall'individuazione del parametro della "non attività" va a classificare i casi individuati in:

- "dismessi"
- "non utilizzati".

Le categorie della "non attività", oggetto della ricerca, sono state così specificate a seguito delle verifiche e dei sopralluoghi effettuati dall'Ufficio di Piano Intercomunale:

Per "**dismesso**" si intende un lotto o manufatto edilizio a carattere produttivo e la sua pertinenza scoperta, qualora sussistano visibili e gravi forme di degrado, fisico e/o strutturale.

Quali manufatti manchevoli di parti dell'organismo edilizio, incompiuti, fortemente danneggiati, oppure manufatti corrispondenti a tipologie edilizie specialistiche relative a particolari attività e quindi non facilmente riutilizzabili. Questi manufatti edilizi risultano inutilizzabili a meno di interventi, per il loro recupero, molto significativi.

In questa categoria ricadono i manufatti edilizi di valore architettonico, riconducibili al periodo storico di prima industrializzazione, significativi quali elementi del sistema insediativo esistente, che assumono una rilevanza storico e testimoniale.

Gli interventi di recupero di queste aree o manufatti devono essere oggetto di azioni di rigenerazione urbana e/o recupero attraverso piani attuativi.

Per "**non utilizzati**" si intende lotto o manufatto edilizio e la sua pertinenza scoperta, relativamente al quale è palese la "non attività", ma non si riscontrano gravi forme di degrado fisico e/o strutturale e con tipologie edilizie semplici, quali capannoni e edifici a più piani a carattere direzionale. Questi manufatti possono essere quindi facilmente riutilizzabili sia per attività simili a carattere produttivo/direzionale, che per destinazioni d'uso diverse, quali l'uso commerciale, ricreativo etc.

Per il riutilizzo di questi manufatti non sono necessari interventi di ristrutturazione significativi e particolarmente onerosi.

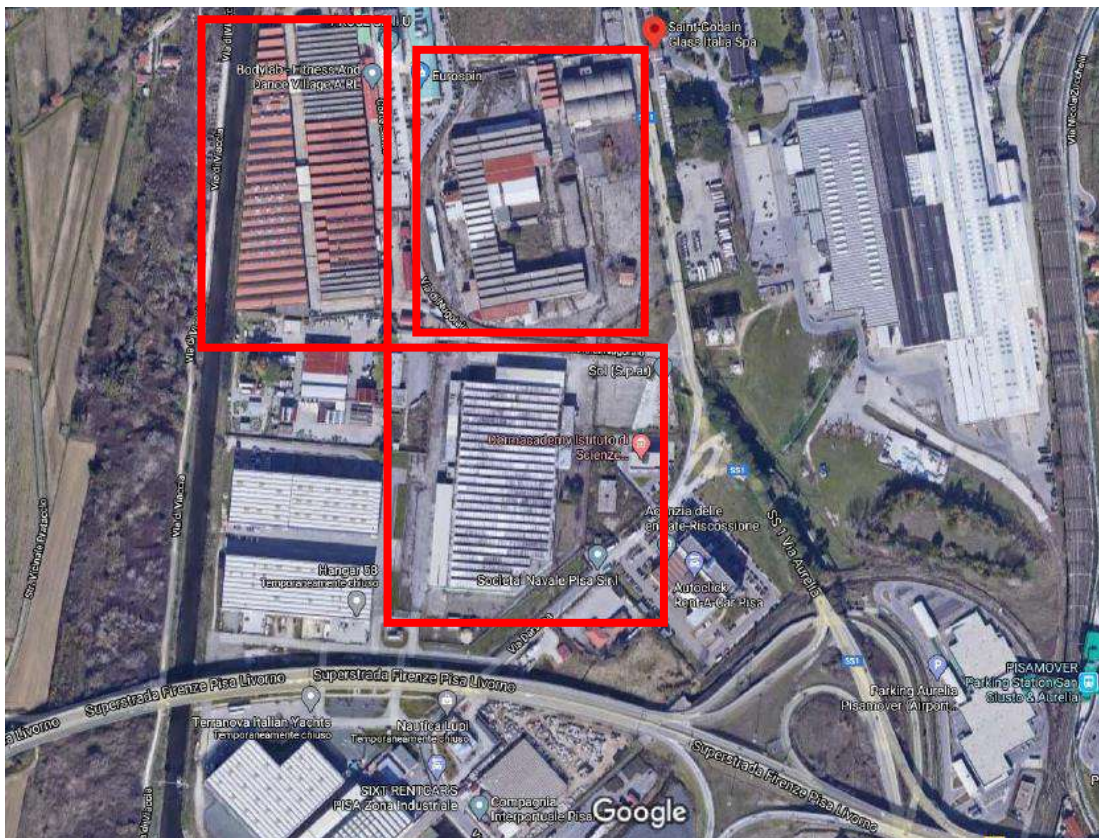
All'interno delle aree produttive, con valenza territoriale, individuate vengono inoltre censiti i lotti liberi e le aree libere, al fine della determinazione del dimensionamento a carattere produttivo residuo.

Per la prima individuazione dei lotti/manufatti edilizi, al fine di orientare il rilievo, verificare l'impostazione e testare la bozza della scheda di rilievo, è stata analizzata la strumentazione urbanistica delle singole aree a destinazione produttiva (individuate nel precedente punto 2), la documentazione presente in geoscopio della Regione Toscana, analizzando le foto aeree al momento dell'impostazione del rilievo disponibili (AGEA 2016) e la cartografia catastale, queste informazioni sono state inoltre verificate con google maps, in cui sono presenti foto aeree più recenti rispetto alla foto aeree AGEA 2016 ed inoltre informazioni relative alla denominazione e alla presenza attività dei manufatti presenti. Si deve rilevare, rispetto alle informazioni presenti in google maps la presenza per un significativo numero di attività della dizione "temporaneamente non attivo", elemento che si è ritenuto opportuno verificare con i sopralluoghi e molto probabilmente dipendente dall'attuale periodo che stiamo attraversando (emergenza COVID). Queste informazioni sono state ulteriormente aggiornate a seguito della disponibilità su geoscopio della Regione Toscana delle foto aeree AGEA 2019.

A seguire si riportano alcuni esempi del materiale predisposto, per tutte le aree con valenza territoriale, per verificare l'impostazione e testare la scheda tipo.

I tre esempi riportati rappresentano casi diversi in cui le verifiche, effettuate dall'Ufficio di Piano Intercomunale, per i primi due, hanno confermato l'impostazione e la struttura della scheda, mentre per il terzo al fine di cogliere le caratteristiche del sistema insediativo e la frammentazione dei singoli manufatti si è ritenuto necessario articolare in modo differente il rilievo.

AREA PORTA A MARE - SAINT GOBAIN PISA



prima individuazione della non attività da verificare



RU



AGEA 2019

L'individuazione dei lotti e/o manufatti oggetto della verifica preliminare che ha validato l'impostazione per questa tipologia di insediamenti produttivi consolidati, costituiti da manufatti edilizi e superfici scoperte di pertinenza, ben definiti ed omogenei.

AREA NAVICELLI PISA



prima individuazione di lotti liberi da verificare



RU



AGEA 2019

L'individuazione dei lotti liberi oggetto della verifica preliminare ha validato l'impostazione del rilievo, in quanto ben definibili e con palese assenza di attività.

4. LE SCHEDE DI RILIEVO

4.1 LE SCHEDE DI RILIEVO NON ATTIVITA'

Per la raccolta preliminare delle informazioni e la verifica della sua rispondenza a cogliere le caratteristiche del sistema insediativo oggetto di analisi, relativamente alla "non attività", è stata elaborata una scheda tipo impostata sulla base di quelle utilizzate per rilevazioni analoghe dalla Regione Toscana e da altri Enti Locali.

La scheda tipo predisposta per il rilievo del lotto/manufatto edilizio, in cui risulta la "non attività", presente all'interno delle zone territoriali omogenee a destinazione produttiva, è stata testata da parte dell'Ufficio di Piano Intercomunale (come esposto nel precedente punto 3), attraverso una serie di sopralluoghi alle aree individuate, comportando delle minime integrazioni per le aree, costituite da manufatti edilizi e superfici scoperte di pertinenza, ben definibili ed omogenei, quali risultano nelle aree del comune di Pisa e solo in alcune porzioni del sistema insediativo a carattere produttivo/commerciale del comune di Cascina.

Questa scheda è stata articolata in due parti (vedi Scheda a seguito riportata).

La prima parte della scheda riporta le seguenti informazioni:

- denominazione dell'area produttiva in cui il lotto/manufatto edilizio ricade;
- denominazione e tipo di attività;
- attuale uso del lotto / manufatto edilizio (totalmente non attivo, parzialmente attivo);
- dati superficiali quali la superficie totale del lotto edificabile, la superficie coperta e la superficie effettivamente non attiva; nel caso di totale non attività la superficie totale coincide con la superficie non attiva;
- lo stato di conservazione dei manufatti edilizi e delle pertinenze andando ad individuare la presenza di degrado;
- individuazione di eventuale rilevanza storico architettonica dei manufatti edilizi presenti.

Le informazioni raccolte nella scheda sono state rilevate dai tecnici dell'Ufficio di Piano Intercomunale con il sopralluogo al lotto/ manufatto edilizio.

La seconda parte della scheda è strutturata al fine di operare, anche se in modo estremamente sintetico, delle prime valutazioni sulle informazioni raccolte, in quanto per analizzare il fenomeno della dismissione, o meglio della "non attività", è necessario evidenziare tutte le caratteristiche che si possono cogliere solo con una descrizione analitica dei singoli casi. Questa parte della scheda contiene la classificazione della tipologia della "non attività" in: dismissione e non utilizzo, questa articolazione è stata operata secondo le definizioni precedentemente esposte. Congiuntamente a queste informazioni sono state inserite due sottocategorie definite come futura non attività e manufatto non completato. Tutte le informazioni contenute nella seconda parte non possono essere considerate totalmente oggettive, in quanto in alcuni casi andare a classificare un lotto/ manufatto edilizio in una tipologia di non attività può essere estremamente arduo. La classificazione in dismesso o non utilizzato, può portare in alcuni casi a delle indeterminatezze in quanto, sulla base delle definizioni precedentemente esposte, i contenitori possono avere alcuni requisiti di un campo e altri dell'altro.

Per illustrare le caratteristiche del contenitore è stata predisposta una documentazione fotografica di dettaglio, al fine di rilevare il rapporto tra il contenitore e il lotto di pertinenza, e individuare le caratteristiche tipologiche e gli eventuali

elementi architettonici e testimoniali. La struttura della scheda (esempio a seguito riportato relativo all'area ex Piaggio) è risultata, come precedentemente esposto, adeguata per il rilievo dei lotti presenti nelle aree a carattere produttivo nel comune di Pisa, in particolare in quelle denominate Porta a Mare, dove si riscontra la presenza di lotti dismessi di grandi dimensioni.

PM-SG	PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE DEI COMUNI DI PISA E CASCINA QUADRO CONOSCITIVO PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON FUNZIONE PRODUTTIVA ARTIGIANALE COMMERCIALE
1.3.1	SCHEDA DI RILIEVO "NON ATTIVITA"

Data 10/06/2020 Scheda 1.3.1

Comune Pisa Denominazione: Area Saint Gobain
Via del Chiassatello – Corte SANAC
n. civico: non rilevato

DENOMINAZIONE ATTIVITÀ area ex Piaggio
TIPO DI ATTIVITÀ : metal meccanica

ATTUALE UTILIZZAZIONE

Non attività Parziale attività

SUPERFICI

Superficie complessiva	mq. 35.200
Superficie coperta	mq. 25.380
Superficie attualmente non attiva	mq. 25.380

STATO DI CONSERVAZIONE

Presenza di degrado no parziale totale

EPOCA DI COSTRUZIONE

Costruito dopo il 1945 Costruito dopo il 1960 Costruito dopo il 2000

VALUTAZIONE DI SINTESI

VERIFICA INFORMAZIONE ALLA NON ATTIVITA'

Certezza informazioni No Si

TIPOLOGIA DELLA NON ATTIVITA'

non utilizzo dismissione futura dismissione

DESCRIZIONE NOTE: l'esteso fabbricato e la relativa area di pertinenza occupano l'area compresa tra il canale dei Navicelli, l'area definita dalla nuova corte SANAC e da via del Chiassatello a Nord dove è presente l'edificio di testata dell'intera struttura, nel quale si riconoscono caratteri architettonici di un certo pregio. Pur in una condizione di totale abbandono e di conseguente degrado, anche i due grandi manufatti produttivi che si estendono in senso verticale, rivestono un qualche interesse dal punto di vista tipologico perché riconducibili a fabbricati in mattoni propri della prima fase di industrializzazione.



Si riporta inoltre, quale esempio, una scheda relativa ad un lotto dell'area di Ospedaletto, sempre in comune di Pisa, relativa alla non attività che viene classificata nel "non utilizzo".

OSP	PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE DEI COMUNI DI PISA E CASCINA QUADRO CONOSCITIVO PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON FUNZIONE PRODUTTIVA ARTIGIANALE COMMERCIALE
1.1.1	SCHEDA DI RILIEVO "NON ATTIVITA"/DISMISSIONE

Data 10/06/2020 Scheda **1.1.1**

Comune Pisa Denominazione: Area Ospedaletto Est
Via Gioacchino Volpe
n. civico: non rilevato

DENOMINAZIONE ATTIVITÀ non definibile

TIPO DI ATTIVITÀ: da colloqui sul posto sono state date indicazione di attività legate ai servizi bancari cessate circa dieci anni fa.

ATTUALE UTILIZZAZIONE

Non attività Parziale attività

SUPERFICI

Superficie complessiva	mq. 25983
Superficie coperta	mq. 7890
Superficie attualmente non attiva	mq. 7890

STATO DI CONSERVAZIONE

Presenza di degrado no parziale totale

EPOCA DI COSTRUZIONE

Costruito dopo il 1945 Costruito dopo il 1960 Costruito dopo il 2000

VALUTAZIONE DI SINTESI

VERIFICA INFORMAZIONE ALLA NON ATTIVITA'

Certezza informazioni No Si

TIPOLOGIA DELLA NON ATTIVITA'

non utilizzo dismissione futura dismissione

DESCRIZIONE NOTE: Lotto di forma quadrangolare di notevoli dimensioni tali da occupare un intero isolato.

L'area è completamente chiusa da recinzione costituita da muretto e grata metallica continua su cui sono apposti numerosi cartelli che indicano la presenza di sistemi di sicurezza, analoghi sistemi anti intrusione sono installati su alcune finestre. Le superfici esterne sono trattate in parte a verde, anche di un certo pregio e di una certa consistenza, e in parte asfaltate.



4.2 LE SCHEDE DI RILIEVO LOTTI LIBERI

Al fine del censimento dei “**lotti liberi**”, quali lotti edificabili dotati delle opere di urbanizzazione primaria, presenti nelle aree a destinazione produttiva individuate, per la determinazione del dimensionamento del PSI a carattere produttivo residuo, è stata predisposta una specifica scheda a cui corrisponde una documentazione fotografica, come risulta dalla scheda di esempio a seguito riportata relativa ad un lotto dell’area produttiva Navicelli in comune di Pisa.

NCL	PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE dei comuni di Pisa e Cascina QUADRO CONOSCITIVO AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA ARTIGIANALE COMMERCIALE
1.4.2	SCHEDA DI RILIEVO LOTTI LIBERI

Data 10/06/2020 Scheda n. 1.4.2

Comune Pisa Denominazione Area: Navicelli

Via del Gargalone

n. civico: non presente

SUPERFICI

Superficie complessiva mq. 15.750

STATO DI CONSERVAZIONE:

Il degrado si riferisce al totale abbandono dell’area che risulta incolta occupata prevalentemente da vegetazione spontanea

Presenza di degrado no parziale totale x

DESCRIZIONE/ NOTE: Area di forma trapezoidale non recintata, accessibile per due terzi del suo perimetro direttamente dalla viabilità carrabile, è occupata da vegetazione spontanea in parte di tipo arbustivo. L’area risulta da cerniera per la sua posizione tra i lotti della Darsena e il polo produttivo e commerciale dei Navicelli e della zona industriale di Porta a Mare



4.3 LE SCHEDE DI RILIEVO AREE LIBERE

Si è ritenuto inoltre necessario censire le “**aree libere**” in quanto nella strumentazione urbanistica dei due comuni sono presenti delle aree a destinazione produttiva che non risultano interessate da interventi di attuazione, tali aree sono state oggetto della conferenza di copianificazione, quali gli interventi SPT1.b; SPT2.

Inoltre in questa categoria sono state catalogate le significative superfici con destinazione a servizio presenti, all’interno delle aree a destinazione produttiva del comune di Pisa, superfici che non risultano attuate e che presentano significative forme di degrado. Questi spazi a servizio sono presenti nell’area produttiva di Ospedaletto. Questa scelta è stata effettuata nell’ottica della loro valutazione per un futuro utilizzo al fine di definire attività di servizio e/o complementari alle attività produttive adeguate alla dotazione e/o riqualificazione dell’intera area produttiva .

Si deve ricordare, che sempre in comune di Pisa, è presente un’area, di forma pressoché rettangolare racchiusa tra la strada regionale 206, il ramo ferroviario dismesso Pisa - Vada, l’insediamento di Montacchiello e l’ex area dell’inceneritore, che prevede la possibilità di realizzare previsioni produttive-artigianali, .tale area interessa un esteso territorio ancora agricolo. Tenendo in considerazione l’obiettivo generale del contenimento del consumo di suolo e quello specifico del comune di Pisa di completare e qualificare l’esistente insediamento di Ospedaletto è stata ipotizzata l’esclusione di tale area dalle previsioni nuovo Piano Strutturale intercomunale. Per valutare le caratteristiche anche per questa aree è stata predisposta la relativa scheda.

Per le “aree libere” è stata predisposta una specifica scheda.

A seguire , quale esempio, si riporta la scheda relativa alla porzione presente nel comune di Cascina dell’area definita dal Piano Attuativo Pisa Cascina, per la quale, a seguito di verifiche, è stato accertato che il medesimo Piano risulta decaduto, così come la relativa convenzione. Per tale regione la previsione, ridotta nel dimensionamento, e riarticolata rispetto alle funzioni ammissibili, è stata riproposta in conferenza di copianificazione.

AL02	PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE dei comuni di Pisa e Cascina QUADRO CONOSCITIVO AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA ARTIGIANALE COMMERCIALE
ospedaletto	SCHEDA DI RILIEVO AREE LIBERE

Data 29/06/2020 Scheda n. 02

Comune CASCINA - Denominazione Area - Ospedaletto
Via: di Titignano

SUPERFICI

Superficie complessiva mq. 374.727

L'area produttiva di Ospedaletto è stata ritenuta a livello regionale una delle aree strategiche che, per caratteristiche infrastrutturali e disponibilità di spazi nuovi o recuperabili, può rappresentare una piattaforma ad alta capacità di attrazione degli investimenti. I processi di conversione industriale e di sostituzione dell'attività produttiva con quella commerciale e di servizio ha notevolmente mutato l'originaria fisionomia dell'area rendendola sostanzialmente mista. Alla modifica dei connotati funzionali non è corrisposta una qualificazione sotto il profilo dei servizi alle nuove attività, tanto meno della qualità urbana. Pur ammettendo una potenziale espansione delle attività in direzione della logistica e dei servizi alle imprese, si prevede l'incremento della dotazione complessiva di verde e la progettazione unitaria di un nuovo sistema di arredo urbano.

- Soggetto a Conferenza di Copianificazione art. 25 della LRT 65/2014 in data 10.04.2020, individuata come intervento SPT2 il cui esito positivo si riporta integralmente dal Verbale della suddetta:

"In considerazione dei cospicui potenziamenti proposti complessivamente per le zone produttive esistenti, il Piano Strutturale Intercomunale dovrà dare precisi indirizzi ai successivi Piani Operativi al fine di individuare le priorità di intervento, e consentendo l'utilizzo delle nuove aree soltanto dopo aver condotto un'analisi approfondita sul patrimonio edilizio esistente – produttivo - non utilizzato o utilizzato in maniera incongrua e che potrebbe essere oggetto di interventi di rigenerazione urbana. L'intervento proposto dovrà comunque essere dimensionalmente ridotto e prescrivere il completamento dell'area produttiva all'interno della viabilità esistente (via Emilia SR 206 a Ovest, via Titignano a Ovest)."

STATO DI CONSERVAZIONE

Presenza di degrado no parziale totale

DESCRIZIONE/ NOTE :

FORMA DEL LOTTO: forma trapezoidale
 RECINZIONI: nessuna presenza di recinzione
 TIPOLOGIA DELLE PERTINENZE: nessuna pertinenza
 OMOGENITA' DEI FABBRICATI: nessun fabbricato



4.4 LE SCHEDE DI RILIEVO PER ISOLATO

A seguito dei sopralluoghi di verifica, effettuati nel comune di Cascina, è risultata palese la difficoltà di utilizzo di una scheda che rilevava la non attività del lotto e/o manufatto edilizio, come si è riscontrato in particolare per le aree di Cascina Est e Ovest, Navacchio Nord, e quindi si è reso necessario andare a redigere un “**rilievo per isolato**”, effettuando contemporaneamente un ampliamento dell'oggetto di studio, cioè andando ad estendere a tappeto il rilievo all'intera area a destinazione produttiva/commerciale, interessando quindi con il rilievo anche gli isolati dove non risulta presente la “non attività”.

Si deve altresì rilevare che nelle aree con valenza territoriale del comune di Cascina, già dai sopralluoghi preliminari, è risultata la presenza di “non attività” che ricade esclusivamente nella categoria di non utilizzo, dipendente sia dalla loro epoca di costruzione che dalla tipologia edilizia dei manufatti edilizi.

Inoltre per evidenziare il dato di non utilizzo a livello di isolato si è scelto di contabilizzarlo come percentuale rispetto alla superficie coperta presente. Per le aree che presentano queste caratteristiche la schedatura, in questa fase, è stata effettuata per isolato, demandando al quadro conoscitivo del Piano Operativo il rilievo puntuale delle superfici non utilizzate, dei manufatti edilizi e/o delle loro porzioni.

Si riporta a seguire una scheda “rilievo isolato”, così come modificata dai tecnici del comune di Cascina, al fine di cogliere le caratteristiche insediative, edilizie e tipologiche (scheda relativa ad un isolato dell'area a destinazione artigianale Cascina Ovest.).

ISO 4	PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE DEI COMUNI DI PISA E CASCINA QUADRO CONOSCITIVO PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON FUNZIONE PRODUTTIVA ARTIGIANALE COMMERCIALE
SCHEDA DI RILIEVO ISOLATO	

Data 18/06/2020

Scheda n. **OVEST ISO4**

Comune CASCINA - Denominazione Area - **ZONA ARTIGIANALE CASCINA OVEST**
 Vie : viale Europa – via Francia – via Belgio

DENOMINAZIONE DELLE ATTIVITÀ PREVALENTI – Clima **X** – Stanleybet – Parco giochi - Slot
TIPO DI ATTIVITÀ - TIPOLOGIA PREVALENTE: commerciale artigianale

ATTUALE UTILIZZAZIONE

Non attività Parziale attività Prevalentemente in attività Totale attività
 Presenza scheletro fabbricato con recinzione cantiere

SUPERFICI

Superficie complessiva isolato mq 7.255
 Superficie coperta mq 3.389
 Superficie attualmente non attiva mq./% 360 66%

STATO DI CONSERVAZIONE

Sufficiente buono ottimo
 Presenza di degrado no parziale totale

STRUMENTO ATTUATIVO Piano Particolareggiato zona produttiva Cascina Ovest
 APPROVAZIONE - DCC n.44 del 14.06.2000

VALUTAZIONE DI SINTESI

TIPOLOGIA DELLA NON ATTIVITA' ALL'INTERNO DELL'ISOLATO

non utilizzo dismissione futura dismissione
 Parziale uso

DISMISSIONE - PRESENZA SCHEDA EDIFICIO ___NO___ numero___/___

DESCRIZIONE/ NOTE :

FORMA DEL LOTTO: ad L
 RECINZIONI : lotti completamente recintati con tipi diversi (muro di bozze, ringhiere ecc..)
 TIPOLOGIA DELLE PERTINENZE ampi spazi interni a piazzale e a parcheggio privato, in parte usati a deposito
 OMOGENITA' DEI FABBRICATI no, presenza di tipologie specialistiche (nautica)



4.5 LE SCHEDE DI RILIEVO EX MOSTRE DEL MOBILIO

In questa fase, considerate le caratteristiche di una categoria di manufatti dismessi, presenti all'interno del sistema insediativo a destinazione residenziale di Cascina Centro, quali elementi testimoniali della presenza e delle caratteristiche dei settori produttivi trainanti di questo territorio, rappresentati dalle **"Ex mostre del mobilio"**, si è definito di utilizzare la scheda per il rilievo di tali isolati / manufatti. Questi manufatti, con destinazione "commerciale/mostra e artigianale/laboratorio", corrispondono in alcuni casi ad interi isolati del centro cittadino di Cascina, e sono localizzati in prossimità del centro storico.

Appare evidente, che considerata la loro localizzazione, questi isolati / manufatti hanno perso la loro funzione originaria e quindi non possono mantenere la destinazione "commerciale/mostra e artigianale/laboratorio", ma devono essere oggetto di azioni di riqualificazione urbana, anche con la realizzazione al loro interno di spazi a servizio, aree a verde quali dotazioni dell'intero sistema insediativo.

Si riporta a seguire, quale esempio, una scheda "Ex mostre del mobilio", relativa al mobilificio ex Pighini, manufatto relativamente al quale risulta la totale non attività .

PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE DEI COMUNI DI PISA E CASCINA
QUADRO CONOSCITIVO
PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON FUNZIONE PRODUTTIVA ARTIGIANALE COMMERCIALE
SCHEDA DI RILIEVO "NON ATTIVITA"

Data 10/06/2020

Scheda n. 3

Comune CASCINA Denominazione Area EX PIGHINI
Via DEGLI ARTIGIANI n. civico 1 Viale DELLA REPUBBLICA n. civico 10

DENOMINAZIONE ATTIVITÀ PIGHINI

TIPO DI ATTIVITÀ MOBILI

ATTUALE UTILIZZAZIONE

Non attività Parziale attività

SUPERFICI

Superficie complessiva	mq. 2.467
Superficie coperta	mq. 2.115
Superficie attualmente non attiva	mq. 1.720
SUL stimata tot	mq. 1.720

STATO DI CONSERVAZIONE

Presenza di degrado no parziale totale

EPOCA DI COSTRUZIONE

Costruito prima del 1945 dopo il 1945

PRESENZA DI EDIFICI DI VALORE STORICO ARCHITETTONICO

No Si

VALUTAZIONE DI SINTESI

VERIFICA INFORMAZIONE ALLA NON ATTIVITA'

Certezza informazioni No

TIPOLOGIA DELLA NON ATTIVITA'

non utilizzo dismissione futura dismissione

TIPOLOGIA DEL CONTENITORE

espansione artigianale anni 60 vetusta costruzione nuova costruzione mai completato

DESCRIZIONE NOTE:

Lotto forma rettangolare; Recinzione non presente; Presenza vecchie insegne; Aree pertinenza degradate; Fabbricato principale degradato



Come risulta da quanto precedentemente esposto, la ricerca svolta in questa fase ha portato al riconoscimento di alcune caratteristiche insediative del sistema produttivo e commerciale, presente nei comuni di Pisa e Cascina.

Tale ricerca è stata finalizzata alla ricognizione della “non attività” costituita da lotti/manufatti edilizi dismessi e/o non utilizzati, dai lotti e dalle aree libere. Per la loro catalogazione sono state predisposte cinque specifiche schede.

Le schede di rilievo predisposte per il lotto/ manufatto edilizio e per l’isolato, presenti all’interno delle zone territoriali omogenee a destinazione produttiva riconosciute con valenza territoriale, possono essere utilizzate per tutte le aree a tale destinazione presenti nel territorio dei due comuni, rilievo che si ritiene opportuno effettuare per la redazione del quadro conoscitivo del Piano Operativo

Per effettuare tale rilievo, sarà necessario articolare le aree a destinazione produttiva in isolati, successivamente rilevare i singoli lotti/manufatti/porzione di manufatti al fine di verificare puntualmente la situazione della “non attività” e della presenza di lotti liberi, e relativamente alla non attività valutando attentamente i casi di “dismissione” e “non utilizzazione”.

Inoltre la scheda per isolato/manufatto edilizio, predisposta in questa fase per le “Ex mostre del mobile” presenti in comune di Cascina, può essere utilizzata per i contenitori a carattere produttivo /commerciale non attivi localizzati nella rimanente parte del territorio dei comuni. Per l’attivazione di questo tipo di rilievo, da realizzare in fase di redazione del quadro conoscitivo del Piano Operativo, esteso all’intero territorio comunale, devono essere individuate, al fine di ottenere informazioni omogenee, le caratteristiche insediative dei contenitori (tipologie, destinazione d’uso, settore di attività etc.) e/o una griglia di rilevazione per l’intero territorio.

5 LE AREE CON VALENZA TERRITORIALE DEL COMUNE DI PISA

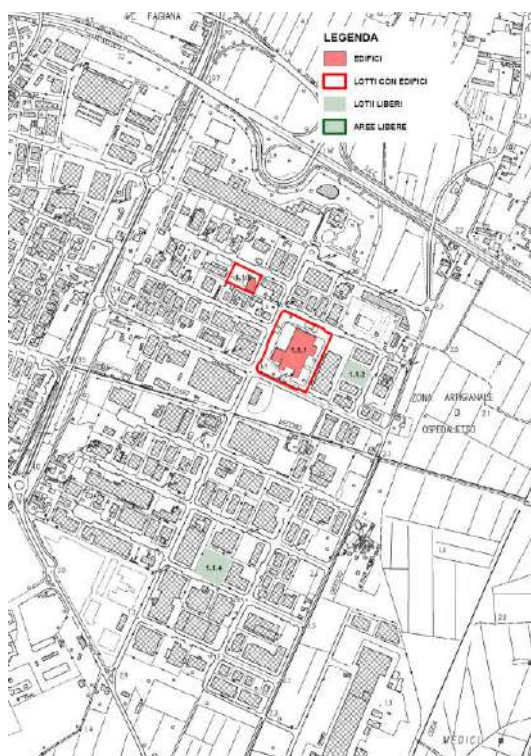
Le aree a destinazione produttiva con valenza territoriale in comune di Pisa sono tre: Ospedaletto, Porta a Mare – Saint Gobain e Navicelli, (aree già oggetto della conferenza di copianificazione).

Come esposto precedentemente il rilievo della non attività nelle tre aree è stato effettuato per lotto/ manufatto edilizio, metodologia adeguata per il rilievo delle caratteristiche del patrimonio edilizio presente nelle aree a carattere produttivo nel comune di Pisa, dove si riscontra la presenza di lotti dismessi/non utilizzati di grandi dimensioni.

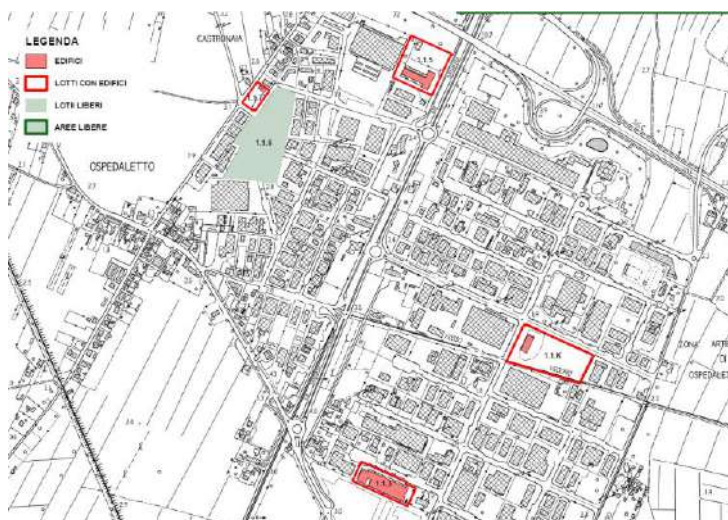
All'interno delle tre aree sono stati censiti i lotti liberi, oltre alle aree libere di Ospedaletto e Montacchiello.

Si riportano a seguire gli estratti delle planimetrie in cui sono stati perimetrali: lotti con edifici, gli edifici, i lotti liberi e le aree libere.

Le prime due planimetrie sono relative all'area di **Ospedaletto**, vedi allegato "Ospedaletto - Patrimonio edilizio esistente con funzione produttiva artigianale", all'interno dell'area sono stati individuati sei lotti/manufatti non attivi, ricadenti nella tipologia di non utilizzo, la loro superficie complessiva somma a 78.933 mq, la superficie coperta pari a 22.505 mq. risulta completamente non attiva. I lotti liberi sono tre per una superficie complessiva di 40.068 mq.



Ospedaletto



Le seguenti planimetrie sono relative alle aree libere corrispondenti a:

- una previsione a carattere produttivo-artigianale definita dal Piano Attuativo Pisa-Cascina (a seguito di verifiche l'Ufficio di Piano ha accertato che tale Piano risulta decaduto);
- un'area prospiciente l'insediamento di Montacchiello, previsione non inclusa tra le previsioni del nuovo Piano Strutturale Intercomunale;

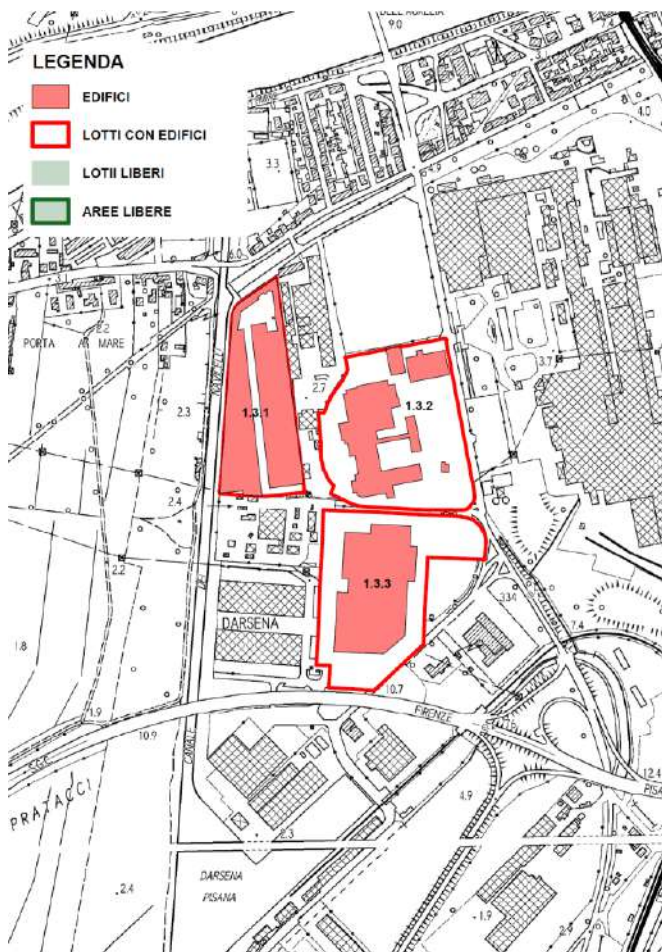
- due aree di forma triangolare, previste dal Regolamento Urbanistico, presenti tra l'area di Ospedaletto e la strada regionale 206.

Complessivamente le tre aree libere hanno una superficie territoriale di 869.000 mq.



Ospedaletto Montacchiello

La seguente planimetria è relative all'area di **Porta a Mare – Saint Gobain**, vedi allegato “Porta a Mare – Saint Gobain - Patrimonio edilizio esistente con funzione produttiva artigianale”, all'interno dell'area sono stati individuati tre grandi lotti/manufatti non attivi, tutti ricadenti nella tipologia della dismissione, la loro superficie complessiva somma a 136.900 mq, la superficie coperta pari a 63.990 mq. risulta completamente non attiva.



Porta a Mare – Saint Gobain

Considerata l'importanza che interventi di riqualificazione e recupero complessivo, dell'area Porta a Mare – Saint Gobain, quali interventi di rigenerazione urbana, possono assumere per l'intero sistema insediativo urbano di Pisa, in base alla sua localizzazione e alle caratteristiche storico testimoniali della struttura produttiva di Pisa che l'area rappresenta, si riportano alcune foto aree per illustrare la formazione di quest'area.

Nella foto del 1954 risulta la presenza di una porzione dei capannoni nell'area Saint Gobain e nell'area Piaggio, lungo il canale Navicelli.

Al 1978 l'occupazione dell'area risulta avanzata, ad esclusione delle aree a sud che permangono ad uso agricolo. Successivamente nel 1988 e nel 2007 si riscontra la realizzazione di significativi interventi del sistema infrastrutturale viario e l'occupazione di lotti nella porzione a sud dell'area.

Nelle ultime immagini relativa al 2013 e al 2019 si rileva, nella prima, la presenza di interventi in corso nella porzione dell'area a nord, con la demolizione di un complesso edilizio, presente lungo la strada statale Aurelia, e nella seconda la riedificazione di una porzione di questo lotto con edifici a carattere residenziale – direzionale - commerciale. Nella porzione del lotto, che dalla foto risulta non edificato, è previsto il completamento dell'intervento.



1954



1978



1988



2007

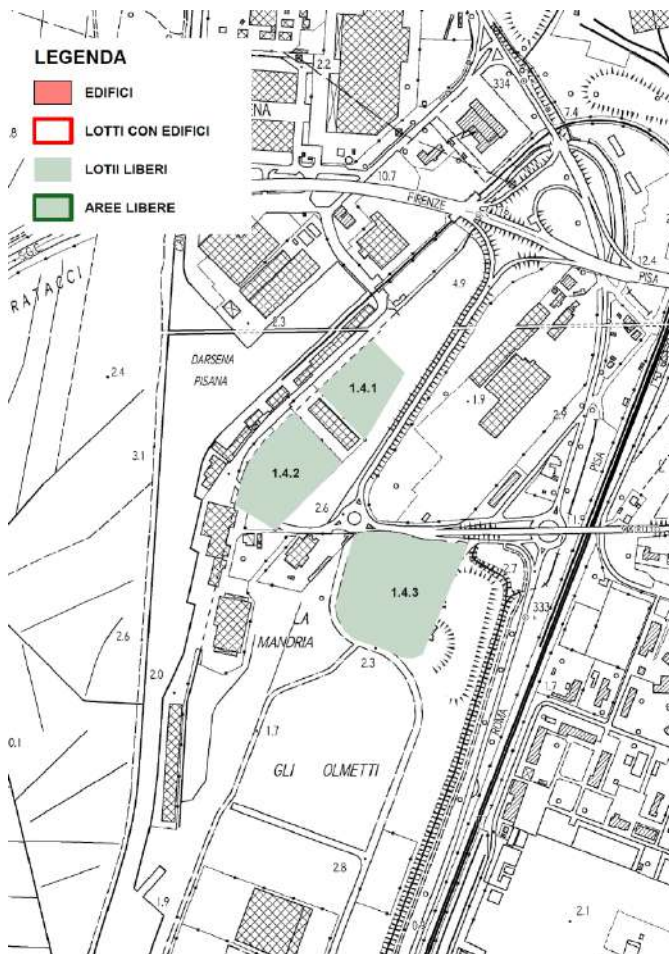


2013



2019

La seguente planimetria è relative all'area di **Navicelli**, vedi allegato "Navicelli - Patrimonio edilizio esistente con funzione produttiva artigianale", all'interno dell'area sono stati individuati tre grandi lotti liberi, la loro superficie complessiva somma a 57.420 mq.



6 LE AREE CON VALENZA TERRITORIALE DEL COMUNE DI CASCINA

Le aree a destinazione produttiva con valenza territoriale in comune di Cascina sono tre : Cascina Est, Cascina Ovest e Navacchio, oltre alle aree libere di Ospedaletto (SPT2; SPT1b) (aree già oggetto della conferenza di copianificazione).
Come esposto precedentemente il rilievo della non attività nelle tre aree è stato effettuato per isolato per le aree Cascina Est e Cascina Ovest , mentre per l'area di Navacchio si è proceduto al rilievo per isolato per la porzione dell'area a nord, mentre per la parte la cui attuazione è più recente, costituita da manufatti di significative dimensioni, si è applicata la medesima metodologia di rilievo delle aree in comune di Pisa, andando quindi a rilevare esclusivamente la “non attività” e i lotti liberi.

Si riportano a seguire gli estratti delle planimetrie in cui sono stati perimetrali gli isolati, al loro interno è stata individuata la situazione in: non completato; non utilizzato; utilizzato; sono stati inoltre individuati i lotti liberi. Per l'area di Navacchio tale articolazione è stata integrata con la perimetrazione di isolati non completati o non utilizzati.

La prima planimetria è relativa all'**area di Cascina Est**, l'area è stata articolata in quindici isolati. E' stata calcolata la superficie totale dell'isolato, la superficie coperta, la porzione di superficie coperta attiva e quella non attiva e/o non completata. Per evidenziare presenza di non attività, quale non utilizzo è stata valutata la relativa percentuale per isolato. Come risulta dall'Allegato “Cascina Est - Patrimonio edilizio esistente con funzione produttiva artigianale”.La superficie totale degli isolati presenti in quest'area Cascina Est somma a 296.084 mq, la superficie coperta è pari a 100.964 mq, le superfici non utilizzate (calcolate in superficie coperta) sommano a 18.977 mq, mentre la porzione di superficie coperta non completata, somma a 270 mq., complessivamente il “non utilizzo” rappresenta il 19,06 % della superficie coperta dell'intera area Cascina Est. Solo in tre isolati non si riscontra la presenza di non attività, la superficie totale dei tre isolati è pari a 70.701 mq; la superficie coperta è di 16.222 mq.; nell'area sono inoltre presenti due lotti liberi per una superficie complessiva di 26.992 mq.,



Cascina Est

La seguente planimetria è relativa all'**area di Cascina Ovest**, come risulta dall'Allegato "Cascina Ovest - Patrimonio edilizio esistente con funzione produttiva artigianale", l'area è stata articolata in dieci isolati. La superficie totale degli isolati presenti in quest'area Cascina Ovest somma a 150.191 mq, la superficie coperta è pari a 50.684 mq, le superfici non utilizzate (calcolate in superficie coperta) sommano a 31.583 mq, mentre la porzione di superficie coperta non completata, somma a 1.886 mq., complessivamente il "non utilizzo" rappresenta il 18,66 % della superficie coperta dell'intera area Cascina Ovest. Solo in tre isolati non si riscontra la presenza di non attività, la superficie totale dei tre isolati è pari a 31.819 mq; la superficie coperta è di 9.642 mq.; nell'area è inoltre presente un lotto libero per una superficie complessiva di 4.054 mq.



Cascina Ovest

La planimetria a seguire è relativa all'**area di Navacchio**, come risulta dall'Allegato "Navacchio - Patrimonio edilizio esistente con funzione produttiva artigianale". Il rilievo dell'area, considerata la sua articolata tipologia insediativa, è stato effettuato, per una porzione, relativa alla parte a nord, per isolati, mentre per la rimanente porzione è stato effettuato secondo la metodologia già utilizzata per le aree in comune di Pisa, raccogliendo esclusivamente le informazioni sulla non attività.

Nei tre isolati a nord non risulta presente "non attività".

Nei rimanenti lotti le superfici non utilizzate (calcolate in superficie coperta) sommano a 19.702 mq, la superficie coperta non completata somma a 11.198 mq.

Nell'area di Navacchio è inoltre presente un lotto libero con una superficie di 7.820 mq.



Navacchio

Come risulta dalla schedatura nelle aree con valenza territoriale del comune di Cascina, per queste aree è stata rilevata esclusivamente la presenza di “non attività” che ricade nella categoria di non utilizzo, dipendente sia dalla loro epoca di costruzione che dalla tipologia edilizia dei manufatti.

Sono state inoltre censite le “aree libere” , quali aree a destinazione previste dalla strumentazione urbanistica che non risultano interessate da interventi di attuazione, tali aree sono state oggetto della conferenza di copianificazione. Le aree presenti in comune di Cascina sono relative alla porzione degli interventi SPT1.b; SPT2.

La superficie territoriale complessiva, delle due aree SPT1 – Montacchiello e SPT2 – Ospedaletto, è pari a 578.227 mq.



1954



1988



2010



2019

Per l'analisi di dettaglio del materiale si rimanda alla planimetria, alle schede e alle tabelle riportate nel documento "Ex Mostre del Mobilio -Patrimonio edilizio esistente con funzione artigianale".

La superficie complessiva di questi sette isolati /contenitori somma a 25.564 mq, la superficie coperta a 17.014 mq, al loro interno la sul non attiva è pari a 20.020 mq, quattro di questi risultano totalmente non attivi, mentre per gli altri tre la percentuale della non attività è superiore al 60% della sul complessiva.

Questi contenitori non presentano in generale caratteristiche architettoniche di pregio, come risulta dalla documentazione allegata alle schede, ad esclusione del manufatto edilizio di cui alla scheda di rilievo n. 1 –Mobilificio Signorini, di cui si riportano le seguenti immagini.



PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 23 L.R. 65/2014

**RICOGNIZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE
CON FUNZIONE PRODUTTIVA, COMMERCIALE,
ARTIGIANALE: ANALISI DELLA "NON ATTIVITA'", AREE E
LOTTI LIBERI**



[ELAB. 5 QC]

Comuni di
Pisa e Cascina



Sindaco di Pisa
MICHELE CONTI

Assessore Urbanistica
MASSIMO DRINGOLI

Sindaco di Cascina
DARIO ROLLO

Assessore Urbanistica
ROBERTO SBRAGIA

Responsabile del procedimento: Ing. Daisy Ricci

Garante della informazione e partecipazione: Dott. Valeria Pagni

Supporto all'attività del garante: dott.ssa Chiara Papucci

Responsabile Macrostruttura Governo del Territorio - Cascina: arch. Francesco Giusti

UFFICIO UNICO DI PIANO

arch. Sandro Ciabatti – coordinamento tecnico

arch. Alice Lenzi – resp. servizio comune di Cascina

arch. Davide Tonelli – resp. SIT

geol. Alessandra Pippi – comune di Pisa

Valutazioni Ambientali e di Incidenza

Dott.ssa Antonella Salani – resp. servizio Comune di Pisa

Dott.ssa Manuela Ferri – settore valutazioni Comune di Pisa

Gianluca Pasquini - settore valutazioni Comune di Pisa

INDAGINI DI SUPPORTO

Geol. Roberta Giorgi – indagini geo-geologiche e sismiche

Ing. Gazzini (Hidrogeo Ingegnerie) – indagini idrauliche

Città Futura - ricognizione patrimonio edilizio esistente

Scuola Superiore S. Anna- territorio rurale

Elisabetta Norci – Valutazioni Ambientali

Dott. Lorenzo Pagnini Patricia Gurriero: elaborazioni grafiche e cartografiche

COMUNE DI PISA: **indice patrimonio edilizio esistente con funzione produttiva, commerciale, artigianale**

OSPEDALETTO (OSP)

Patrimonio edilizio esistente con funzione produttiva artigianale

- Planimetria Generale Inquadramento area
- Tabella di sintesi delle superfici territoriali, superfici coperte, non attività
- Schede non attività, lotti liberi, aree libere

PORTA A MARE – SAINT GOBAIN (PM-SG)

Patrimonio edilizio esistente con funzione produttiva artigianale

- Planimetria Generale Inquadramento area
- Tabella di sintesi delle superfici territoriali, superfici coperte, non attività
- Schede non attività

NAVICELLI (NCL)

Patrimonio edilizio esistente con funzione produttiva artigianale

- Planimetria Generale Inquadramento area
- Tabella di sintesi delle superfici territoriali, superfici coperte, non attività
- Schede lotti liberi

COMUNE DI CASCINA: **indice patrimonio edilizio esistente con funzione produttiva, commerciale, artigianale**

• CASCINA EST

Patrimonio edilizio esistente con funzione produttiva artigianale

- Planimetria Generale Inquadramento area
- Tabella di sintesi delle superfici territoriali, superfici coperte, non attività
- Schede isolati, lotti liberi, non attività

• CASCINA OVEST

Patrimonio edilizio esistente con funzione produttiva artigianale

- Planimetria Generale Inquadramento area
- Tabella di sintesi delle superfici territoriali, superfici coperte, non attività
- Schede isolati, lotti liberi, non attività

• NAVACCHIO

Patrimonio edilizio esistente con funzione commerciale

- Planimetria Generale Inquadramento area
- Tabella di sintesi delle superfici territoriali, superfici coperte, non attività
- Schede isolati, schede edifici, lotti liberi, non attività

• EX MOSTRE DEL MOBILIO CASCINA CENTRO

Patrimonio edilizio esistente con funzione artigianale

- Planimetria Generale Inquadramento area
- Tabella di sintesi delle superfici territoriali, superfici coperte, non attività
- Schede non attività

• AREE LIBERE

Patrimonio edilizio esistente con funzione produttiva

- Planimetria Generale Inquadramento area
- Tabella di sintesi delle superfici territoriali
- Schede

PIANO STRUTTURALE

INTERCOMUNALE

Comuni di
Pisa e Cascina



**RICOGNIZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE
CON FUNZIONE PRODUTTIVA, COMMERCIALE,
ARTIGIANALE: ANALISI DELLA “NON ATTIVITA’”, AREE E
LOTTI LIBERI**

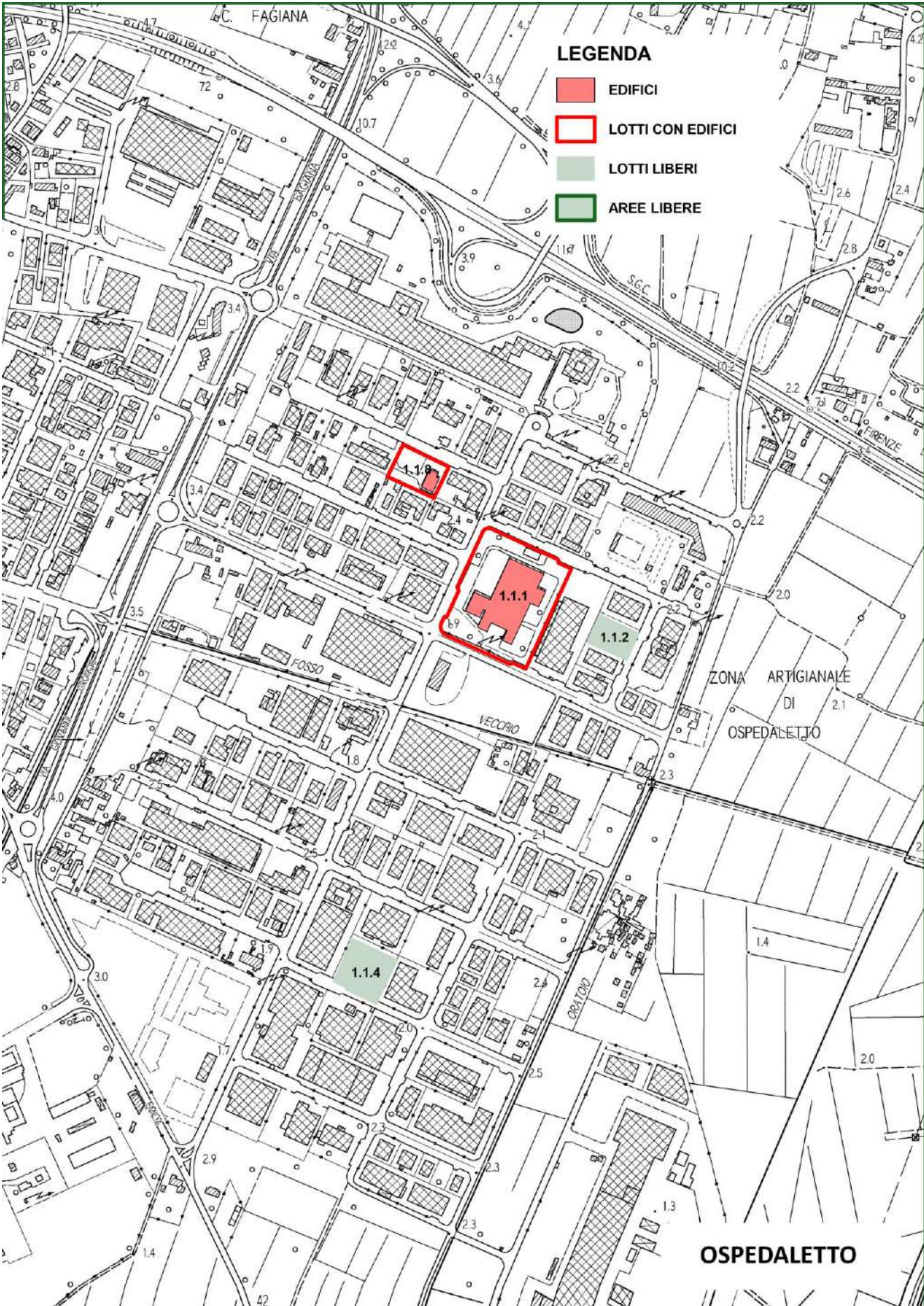
OSPEDALETTO - PISA

Patrimonio edilizio esistente con funzione produttiva artigianale

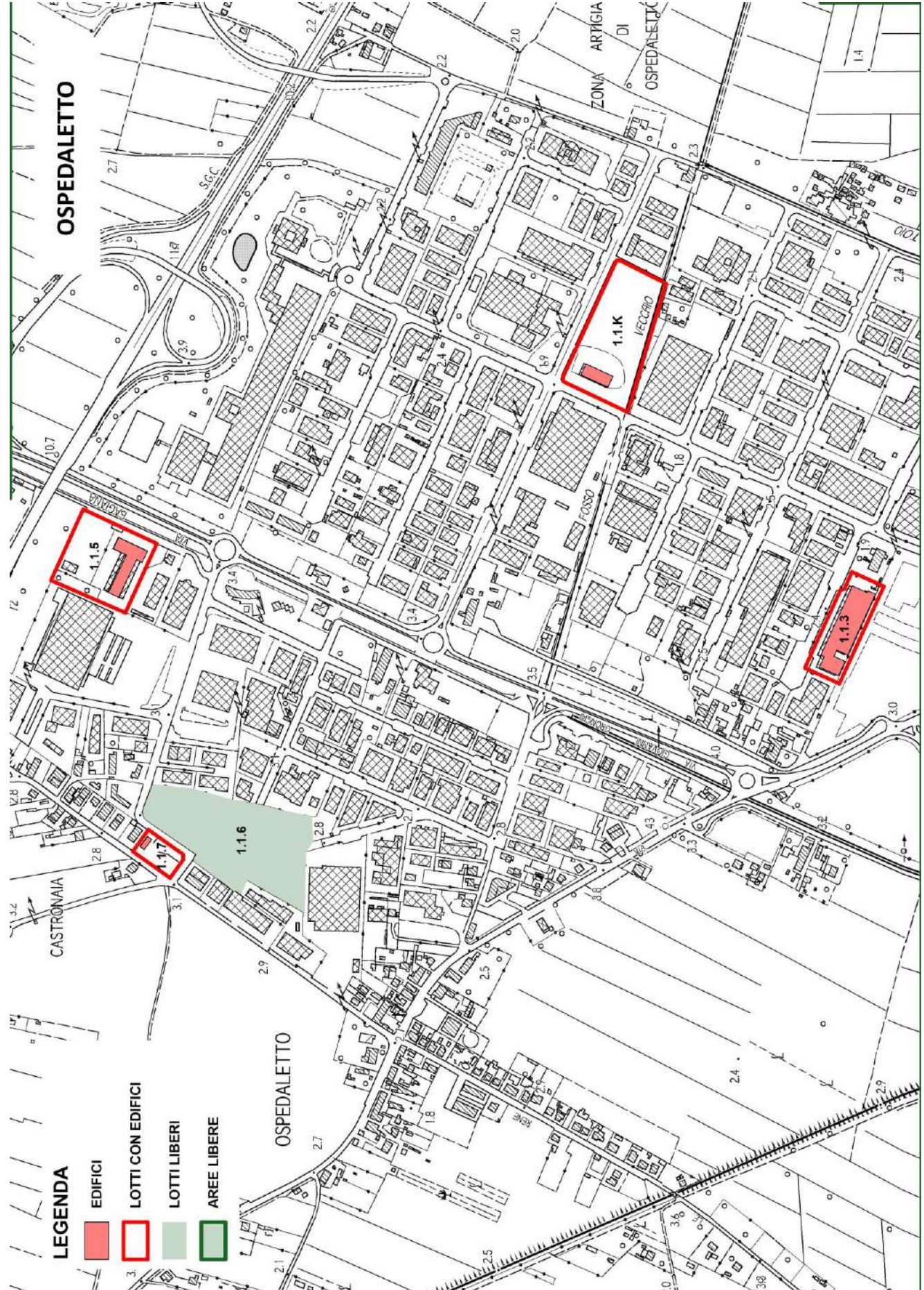
Planimetria Generale Inquadramento area

Tabella di sintesi delle superfici territoriali, superfici coperte, non attività

Schede isolati, lotti liberi, non attività



OSPEDALETTO



LEGENDA

- EDIFICI
- LOTTI CON EDIFICI
- LOTTI LIBERI
- AREE LIBERE

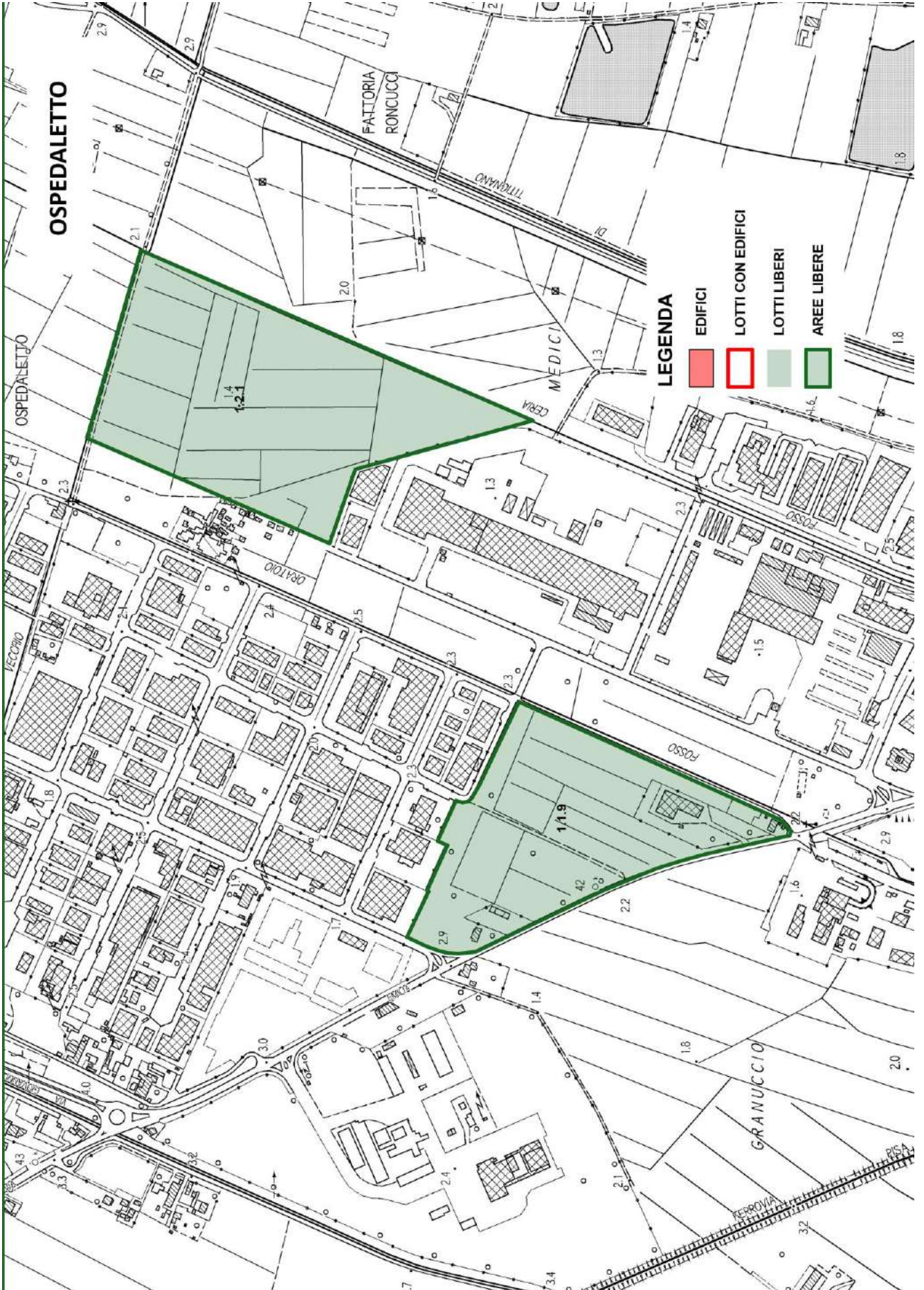


Tabella di sintesi delle superfici territoriali, superfici coperte, non attività

NON ATTIVITA'/NON UTILIZZO			
<i>ambito</i>	<i>Rif. scheda</i>	<i>Superficie lotto (mq)</i>	<i>Superficie coperta (assimilabile a SUL)</i>
Ospedaletto	1.1.1	25.983	7.890
	1.1.3	9.130	5.200
	1.1.5	14.800	300
	1.1.7	3.430	215
	1.1.8	4.590	600
	1.1.K	21.000	8.300
Totale		78.933	22.505
LOTTE LIBERI			
<i>ambito</i>	<i>Rif. scheda</i>	<i>Superficie lotto (mq)</i>	<i>Superficie coperta (assimilabile a SUL)</i>
Ospedaletto	1.1.2	3.400	
	1.1.4	6.018	
	1.1.6	30.650	
Totale		40.068	
AREE LIBERE			
<i>ambito</i>	<i>Rif. scheda</i>	<i>Superficie lotto (mq)</i>	<i>Superficie coperta (assimilabile a SUL)</i>
Ospedaletto	1.1.9	116.000	
	1.1.10	56.000	
	1.2.1	155.000	
	1.2.2	480.000	
Totale		869.000	

Schede non attività

OSP	PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE DEI COMUNI DI PISA E CASCINA QUADRO CONOSCITIVO PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON FUNZIONE PRODUTTIVA ARTIGIANALE COMMERCIALE
1.1.1	SCHEDA DI RILIEVO "NON ATTIVITA"

Data 10/06/2020 Scheda **1.1.1**

Comune Pisa Denominazione: Area Ospedaletto Est
Via Gioacchino Volpe
n. civico: non rilevato

DENOMINAZIONE ATTIVITÀ non definibile

TIPO DI ATTIVITÀ: da colloqui sul posto sono state date indicazione di attività legate ai servizi bancari cessate circa dieci anni fa.

ATTUALE UTILIZZAZIONE

Non attività Parziale attività

SUPERFICI

Superficie complessiva	mq. 25983
Superficie coperta	mq. 7890
Superficie attualmente non attiva	mq. 7890

STATO DI CONSERVAZIONE

Presenza di degrado no parziale totale

EPOCA DI COSTRUZIONE

Costruito dopo il 1945 Costruito dopo il 1960 Costruito dopo il 2000

VALUTAZIONE DI SINTESI

VERIFICA INFORMAZIONE ALLA NON ATTIVITA'

Certezza informazioni No Si

TIPOLOGIA DELLA NON ATTIVITA'

non utilizzo dismissione futura dismissione

DESCRIZIONE NOTE: Lotto di forma quadrangolare di notevoli dimensioni tali da occupare un intero isolato. L'area è completamente chiusa da recinzione costituita da muretto e grata metallica continua su cui sono apposti numerosi cartelli che indicano la presenza di sistemi di sicurezza, analoghi sistemi anti intrusione sono installati su alcune finestre. Le superfici esterne sono trattate in parte a verde, anche di un certo pregio e di una certa consistenza, e in parte asfaltate.



OSP	PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE DEI COMUNI DI PISA E CASCINA QUADRO CONOSCITIVO PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON FUNZIONE PRODUTTIVA ARTIGIANALE COMMERCIALE
1.1.3	SCHEDA DI RILIEVO "NON ATTIVITA"

Data 10/06/2020 Scheda **1.1.3**

Comune Pisa Denominazione: Area Ospedaletto Ovest

Via Padre Eugenio Barsanti

n. civico: non rilevato

DENOMINAZIONE ATTIVITÀ non definibile

TIPO DI ATTIVITÀ: artigianale

ATTUALE UTILIZZAZIONE

Non attività Parziale attività

SUPERFICI

Superficie complessiva mq. 9130

Superficie coperta mq. 5200

Superficie attualmente non attiva mq. 5200

STATO DI CONSERVAZIONE

Presenza di degrado no parziale totale

EPOCA DI COSTRUZIONE

Costruito dopo il 1945 Costruito dopo il 1960 Costruito dopo il 2000

VALUTAZIONE DI SINTESI

VERIFICA INFORMAZIONE ALLA NON ATTIVITA'

Certezza informazioni No Si

TIPOLOGIA DELLA NON ATTIVITA'

non utilizzo dismissione futura dismissione

DESCRIZIONE NOTE: il lotto, di forma rettangolare allungata, è per lo più occupato da un unico fabbricato che sembra essere stato suddiviso in più parti ognuna di esse destinata a diverse aziende. Ciò è desumibile dal diverso trattamento e articolazione delle aperture sui prospetti e da diverse targhe apposte. L'assenza di manutenzione dei piazzali (sui quali sono presenti erbacce) e l'assenza di mezzi fa pensare ad una cessazione di tutte le attività.



OSP	PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE DEI COMUNI DI PISA E CASCINA QUADRO CONOSCITIVO PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON FUNZIONE PRODUTTIVA ARTIGIANALE COMMERCIALE
1.1.5	SCHEDA DI RILIEVO "NON ATTIVITA"

Data 10/06/2020 Scheda 1.1.5

Comune Pisa Denominazione: Area Ospedaletto Ovest

Via Fagiana sud

n. civico: non rilevato

DENOMINAZIONE ATTIVITÀ SEI, gruppo ENEL, piattaforma di Pisa

TIPO DI ATTIVITÀ gestione energia elettrica

ATTUALE UTILIZZAZIONE

Non attività Parziale attività

SUPERFICI

Superficie complessiva	mq. 14.800
Superficie coperta	mq. 300
Superficie attualmente non attiva	mq. 300

STATO DI CONSERVAZIONE

Presenza di degrado no parziale totale

EPOCA DI COSTRUZIONE

Costruito dopo il 1945 Costruito dopo il 1960 Costruito dopo il 2000

VALUTAZIONE DI SINTESI

VERIFICA INFORMAZIONE ALLA NON ATTIVITA'

Certezza informazioni No Si

TIPOLOGIA DELLA NON ATTIVITA'

non utilizzo dismissione futura dismissione

DESCRIZIONE NOTE: Estesa area di forma quadrangolare recintata, adiacente la struttura commerciale "Metro" e confinante con l'area di rispetto della SGC. Sull'area è presente un fabbricato a forme di L del quale la parte frontale, lungo via Fagiana, sembra fosse adibita ad uffici mentre la parte retrostante a magazzino. Sia l'immobile che l'area di pertinenza sono caratterizzati da evidente degrado fisico per effetto dell'abbandono e forse dell'intrusione: sono evidenti i segni di efferazione (vetri rotte e porte forzate) e di invasione di erbacce e arbusti sui piazzali pavimentati in cemento industriale



OSP	PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE DEI COMUNI DI PISA E CASCINA QUADRO CONOSCITIVO PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON FUNZIONE PRODUTTIVA ARTIGIANALE COMMERCIALE
1.1.7	SCHEDA DI RILIEVO "NON ATTIVITA"

Data 10/06/2020 Scheda **1.1.7**

Comune Pisa Denominazione: Area Ospedaletto Ovest

Via Scornigiana – via Bracci Torsi

n. civico: non rilevato

DENOMINAZIONE ATTIVITÀ

TIPO DI ATTIVITÀ

ATTUALE UTILIZZAZIONE

Non attività Parziale attività

SUPERFICI

Superficie complessiva mq. 3430

Superficie coperta mq. 215

Superficie attualmente non attiva mq. 215

STATO DI CONSERVAZIONE

Presenza di degrado no parziale totale

EPOCA DI COSTRUZIONE

Costruito dopo il 1945 Costruito dopo il 1960 Costruito dopo il 2000

VALUTAZIONE DI SINTESI

VERIFICA INFORMAZIONE ALLA NON ATTIVITA'

Certezza informazioni No Si

TIPOLOGIA DELLA NON ATTIVITA'

non utilizzo dismissione futura dismissione

DESCRIZIONE NOTE: Area di forma rettangolare recintata con rete a maglia sciolta. Sul lato di via Bracci Torsi è presente un filare di alberi che ne definisce il limite nord-occidentale. Parte della superficie del lotto, a destra del cancello di accesso, è occupata da piattaforme in cemento che si estendono fino ad un muro a retta in cemento armato che funge da contenimento di un terrapieno. Sul fondo del lotto è presente un fabbricato con tipologia di capannone industriale sul cui lato maggiore è impresso il nome della ditta "COLABETON – laboratorio tecnologico Pisa". Dalla presenza di autovetture e dalla segnaletica presente sul cancello di ingresso, l'azienda pare ancora attiva.



OSP	PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE DEI COMUNI DI PISA E CASCINA QUADRO CONOSCITIVO PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON FUNZIONE PRODUTTIVA ARTIGIANALE COMMERCIALE
1.1.8	SCHEDA DI RILIEVO "NON ATTIVITA"

Data 10/06/2020 Scheda **1.1.8**

Comune Pisa Denominazione: Area Ospedaletto Est

Via Ravizza

n. civico: non rilevato

DENOMINAZIONE ATTIVITÀ

TIPO DI ATTIVITÀ: artigianale

ATTUALE UTILIZZAZIONE

Non attività Parziale attività

SUPERFICI

Superficie complessiva mq. 4590

Superficie coperta mq. 600

Superficie attualmente non attiva mq. 600

STATO DI CONSERVAZIONE

Presenza di degrado no parziale totale

EPOCA DI COSTRUZIONE

Costruito dopo il 1945 Costruito dopo il 1960 Costruito dopo il 2000

VALUTAZIONE DI SINTESI

VERIFICA INFORMAZIONE ALLA NON ATTIVITA'

Certezza informazioni No Si

TIPOLOGIA DELLA NON ATTIVITA'

non utilizzo dismissione futura dismissione

DESCRIZIONE NOTE: Il lotto, di forma quadrangolare, è limitato da una recinzione metallica su muretto in cemento su cui si apre l'unico accesso al fabbricato posto su un lato del lotto che, da un'indagine esterna

appare non utilizzato.

Ad esclusione della pavimentazione antistante il manufatto, il resto del lotto (per quanto è stato possibile rilevare) risulta in parte occupato da vegetazione spontanea di tipo arboreo e arbustivo. Dalla stato di conservazione del fabbricato l'attività sembra temporaneamente sospesa.



OSP	PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE DEI COMUNI DI PISA E CASCINA QUADRO CONOSCITIVO PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON FUNZIONE PRODUTTIVA ARTIGIANALE COMMERCIALE
1.1.K	SCHEDA DI RILIEVO "NON ATTIVITA"

Data 10/06/2020 Scheda 1.1.K

Comune Pisa Denominazione: Area Ospedaletto Ovest

Via Gioacchino Volpe

n. civico: non rilevato

DENOMINAZIONE ATTIVITÀ non definibile

TIPO DI ATTIVITÀ:

ATTUALE UTILIZZAZIONE

Non attività Parziale attività

SUPERFICI

Superficie complessiva mq. 21000

Superficie coperta mq. 8300

Superficie attualmente non attiva mq. 8300

STATO DI CONSERVAZIONE

Presenza di degrado no parziale totale

EPOCA DI COSTRUZIONE

Costruito dopo il 1945 Costruito dopo il 1960 Costruito dopo il 2000

VALUTAZIONE DI SINTESI

VERIFICA INFORMAZIONE ALLA NON ATTIVITA'

Certezza informazioni No Si

TIPOLOGIA DELLA NON ATTIVITA'

non utilizzo dismissione futura dismissione

DESCRIZIONE-NOTE Area di forma trapezoidale destinata dal vigente strumento urbanistico a servizi. L'area si presenta totalmente degradata per effetto dell'abbandono e dell'incompiutezza del fabbricato presente, attualmente allo stato di "scheletro strutturale". L'area esterna è totalmente invasa da erbacce e sono ancora presenti prefabbricati del dismesso cantiere, è assente una recinzione stabile infatti il lotto è accessibile da varchi nella delimitazione posticcia. Il fabbricato, così come l'intera area, sono destinate a servizi: il primo

potrebbe essere completato confermandone la destinazione, per il resto dell'area potrebbe essere valutata la possibilità di riconversione in produttivo-artigianale.



Schede lotti liberi

OSP 1.1.2	PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE dei comuni di Pisa e Cascina QUADRO CONOSCITIVO AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA ARTIGIANALE COMMERCIALE SCHEDA DI RILIEVO LOTTI LIBERI
--------------------------------	--

Data 10/06/2020 Scheda n. **1.1.2**

Comune Pisa Denominazione Area: Ospedaletto EST

Via Cocchi

n. civico: non presente

SUPERFICI

Superficie complessiva mq. 3400

STATO DI CONSERVAZIONE

Presenza di degrado no parziale totale

DESCRIZIONE/ NOTE: Lotto di forma quadrangolare, compreso tra fabbricati adiacenti e la viabilità su cui si affaccia. È occupato interamente da vegetazione arborea e arbustiva spontanea che lo rende inaccessibile pur non essendo presente alcuna forma di recinzione.



OSP

PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE dei comuni di Pisa e Cascina
QUADRO CONOSCITIVO
AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA ARTIGIANALE COMMERCIALE

1.1.4

SCHEDA DI RILIEVO LOTTI LIBERI

Data 10/06/2020 Scheda n. **1.1.4**

Comune Pisa Denominazione Area: Ospedaletto EST

Via Panfilio Castaldi

n. civico: non presente

SUPERFICI

Superficie complessiva mq. 6018

STATO DI CONSERVAZIONE

Presenza di degrado no parziale totale

DESCRIZIONE/ NOTE: Il lotto, di forma quadrangolare, è posto all'interno del tessuto produttivo ed è destinato in parte a deposito di autoveicoli industriali e a deposito di materiali vari. Sull'area è presente un piccolo manufatto che appare non utilizzato, attorno al quale si manifestano forme di abbandono sottolineate dalla diffusione di erbacce. La presenza di automezzi all'interno e all'esterno del cancello scorrevole aperto fa supporre una attività continuativa.



OSP

PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE dei comuni di Pisa e Cascina
QUADRO CONOSCITIVO
AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA ARTIGIANALE COMMERCIALE

1.1.6

SCHEDA DI RILIEVO LOTTI LIBERI

Data 10/06/2020 Scheda n. **1.1.6**

Comune Pisa Denominazione Area: Ospedaletto Ovest

Via Scornigiana

n. civico: non presente

SUPERFICI

Superficie complessiva mq. 30.6500

STATO DI CONSERVAZIONE:

Il degrado si riferisce sia al totale abbandono delle aree interne che al deposito a cielo aperto di materiali di risulta degli scavi che di attrezzature edili.

Presenza di degrado no parziale totale

DESCRIZIONE/ NOTE: Area di forma trapezoidale recintata con pali di legno e rete a maglia sciolta. Gran parte dell'area interna, inaccessibile per due terzi del suo perimetro, è occupata da vegetazione spontanea di tipo arboreo e arbustivo. L'unico accesso al lotto è garantito da via Novecchio che conduce ad una porzione di area interna occupata da un deposito di terre di scavo a cielo aperto oltre ad attrezzature edili di vario tipo.



Schede Aree libere

OSP	PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE dei comuni di Pisa e Cascina QUADRO CONOSCITIVO AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA ARTIGIANALE COMMERCIALE
1.1.9	SCHEDA DI RILIEVO AREE LIBERE

Data 10/06/2020 Scheda n. **1.1.9**

Comune Pisa - Denominazione Area Ospedaletto SUD
Via: strada regionale 206 (via Emilia) – via Maggiore di Oratoio

SUPERFICI

Superficie complessiva mq.116.000

STATO DI CONSERVAZIONE

Presenza di degrado no parziale totale

DESCRIZIONE/ NOTE: Area di forma triangolare delimitata dalla strada regionale 206, dalla via Maggiore di Oratoio e dall'insediamento produttiva di Ospedaletto sud. Ad eccezione di un manufatto con tipologia produttiva, presente all'innesto delle due strade e all'apparenza non utilizzato, la restante area è costituita da un unico prato destinato ad incolto ai cui limiti sono presenti fasce spontanee di vegetazione arbustiva.





OSP	PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE dei comuni di Pisa e Cascina QUADRO CONOSCITIVO AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA ARTIGIANALE COMMERCIALE
1.1.10	SCHEDA DI RILIEVO AREE LIBERE

Data 10/06/2020 Scheda n. **1.1.10**

Comune Pisa - Denominazione Area Ospedaletto SUD
Via: strada regionale 206 (via Emilia) – via Emilio De Giorgi

SUPERFICI

Superficie complessiva mq.56.000

STATO DI CONSERVAZIONE

Presenza di degrado no parziale totale

DESCRIZIONE/ NOTE

Area di forma triangolare delimitata dalla strada regionale 206, dalla via Emilio de Giorgi e dall'insediamento produttiva di Ospedaletto sud. L'area risulta incolta, come l'area 1.1.9 ai bordi sono presenti fasce spontanee di vegetazione arbustiva.



OSP	PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE dei comuni di Pisa e Cascina QUADRO CONOSCITIVO AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA ARTIGIANALE COMMERCIALE
1.2.1	SCHEDA DI RILIEVO AREE LIBERE

Data 10/06/2020 Scheda n. **1.2.1**

Comune Pisa - Denominazione Area Ospedaletto NORD
Via Maggiore di Oratoio

SUPERFICI

Superficie complessiva mq.155.000

STATO DI CONSERVAZIONE

Il degrado rilevato interessa la fascia che costeggia il lato destro di via Maggiore di Oratoio che corrisponde all'area occupata dall'ex campo rom, di cui ancora permangono numerosi detriti non ancora rimossi.

Presenza di degrado no parziale totale

DESCRIZIONE/ NOTE

Ad esclusione dell'area occupata dall'ex campo rom, nella restante area è sono ancora leggibili i segni della struttura agraria, scandita dal reticolo idraulico minore che definisce la forma dei campi, su cui ancora è presente un'attività agricola significativa. Dal punto di vista funzionale l'attività agricola caratterizza anche le aree contermini a nord e est della stessa.

L'area fa parte di una previsione a carattere produttivo-artigianale definita dal Piano Attuativo Pisa-Cascina. A seguito di verifiche è stato accertato che il medesimo Piano risulta decaduto, così come la relativa convenzione. Per tale regione la previsione, ridotta nel dimensionamento e riarticolata rispetto alle funzioni ammissibili, è stata riproposta in copianificazione. Tenuto conto che per il comune di Pisa l'obiettivo fondamentale è quello di consolidare e riqualificare il tessuto artigianale e misto che caratterizza la piattaforma produttiva di Ospedaletto, è ipotizzabile un possibile stralcio dell'intera previsione che, se attuata in base a quanto proposto in copianificazione, avrebbe il seguente dimensionamento: 49.300 industriale-artigianale, 3.400 servizi, 13.600 logistica. I dati indicati rappresentano la quota-parte spettante al comune di Pisa calcolata sulla base del rapporto delle superfici territoriali dei due comuni.



OSP	PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE dei comuni di Pisa e Cascina QUADRO CONOSCITIVO AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA ARTIGIANALE COMMERCIALE
1.2.2	SCHEDA DI RILIEVO AREE LIBERE

Data 10/06/2020 Scheda n. **1.2.2**

Comune Pisa - Denominazione Area Ospedaletto NORD
Via Maggiore di Oratoio

SUPERFICI

Superficie complessiva mq 480.000

STATO DI CONSERVAZIONE

Presenza di degrado no parziale totale

DESCRIZIONE/ NOTE Estesa area di forma pressoché rettangolare racchiusa tra la strada regionale 206, il ramo ferroviario dismesso Pisa- Vada, l'insediamento di Montacchiello e l'ex area dell'inceneritore.

Fatta eccezione della fascia prospiciente l'insediamento di Montacchiello (via del Fagiano) in parte incolta ed in parte occupata da cumuli di terreno probabilmente derivanti da riporti di terreno provenienti da scavi, il resto dell'area è ancora destinata all'attività agricola.

Questa estesa area è disciplinata dal vigente Ru che prevede la possibilità di realizzare notevoli previsioni produttive-artigianali .

In considerazione del fatto queste interessano una estesa area ancora agricola posta oltre il limite della via Emilia e, tenendo in considerazione l'obiettivo generale del contenimento del consumo di suolo e quello specifico del comune di completare e qualificare l'esistente insediamento di Ospedaletto, (non a caso tale intervento non è stato proposto in copianificazione) ne discende la logica conseguenza di valutare la possibilità di non includere tale previsione all'interno del nuovo Piano Strutturale intercomunale.



PIANO STRUTTURALE

INTERCOMUNALE

Comuni di
Pisa e Cascina



**RICOGNIZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE
CON FUNZIONE PRODUTTIVA, COMMERCIALE,
ARTIGIANALE: ANALISI DELLA “NON ATTIVITA’”, AREE E
LOTTI LIBERI**

PORTA A MARE SAINT GOBAIN - PISA

***Patrimonio edilizio esistente con funzione produttiva
artigianale***

Planimetria Generale Inquadramento area

Tabella di sintesi delle superfici territoriali, superfici coperte, non attività

Schede non attività

LEGENDA

-  EDIFICI
-  LOTTI CON EDIFICI
-  LOTTI LIBERI
-  AREE LIBERE

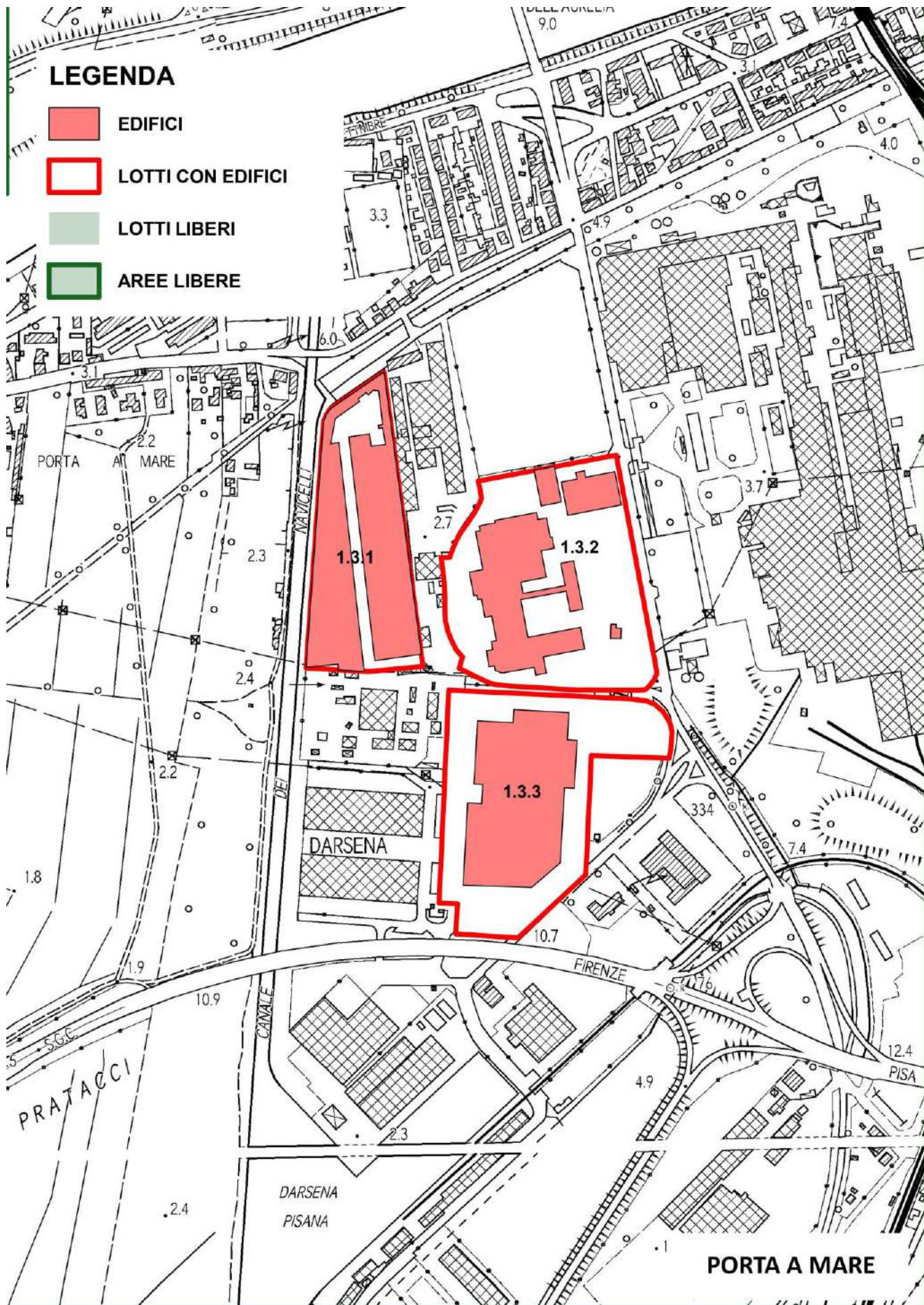


Tabella di sintesi delle superfici non attività

NON ATTIVITA'/DISMISSIONE			
<i>ambito</i>	<i>Rif. scheda</i>	<i>Superficie lotto (mq)</i>	<i>Superficie coperta (assimilabile a SUL)</i>
Porta a Mare Saint Gobain	1.3.1	35.200	25.380
	1.3.2	54.700	16.610
	1.3.3	47.000	22.000
Totale		136.900	63.990

PM-SG	PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE DEI COMUNI DI PISA E CASCINA QUADRO CONOSCITIVO PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON FUNZIONE PRODUTTIVA ARTIGIANALE COMMERCIALE
1.3.1	SCHEDA DI RILIEVO "NON ATTIVITA"

Data 10/06/2020 Scheda 1.3.1

Comune Pisa Denominazione: Area Saint Gobain

Via del Chiassatello – Corte SANAC

n. civico: non rilevato

DENOMINAZIONE ATTIVITÀ area ex Piaggio

TIPO DI ATTIVITÀ: metal meccanica

ATTUALE UTILIZZAZIONE

Non attività Parziale attività

SUPERFICI

Superficie complessiva mq. 35.200

Superficie coperta mq. 25.380

Superficie attualmente non attiva mq. 25.380

STATO DI CONSERVAZIONE

Presenza di degrado no parziale totale

EPOCA DI COSTRUZIONE

Costruito dopo il 1945 Costruito dopo il 1960 Costruito dopo il 2000

VALUTAZIONE DI SINTESI

VERIFICA INFORMAZIONE ALLA NON ATTIVITA'

Certezza informazioni No Si

TIPOLOGIA DELLA NON ATTIVITA'

non utilizzo dismissione futura dismissione

DESCRIZIONE NOTE: l'esteso fabbricato e la relativa area di pertinenza occupano l'area compresa tra il canale dei Navicelli, l'area definita dalla nuova corte SANAC e da via del Chiassatello a Nord dove è presente l'edificio di testata dell'intera struttura, nel quale si riconoscono caratteri architettonici di un certo pregio. Pur in una condizione di totale abbandono e di conseguente degrado, anche i due grandi manufatti produttivi che si estendono in senso verticale, rivestono un qualche interesse dal punto di vista tipologico perché riconducibili a fabbricati in mattoni propri della prima fase di industrializzazione.



PM-SG	PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE DEI COMUNI DI PISA E CASCINA QUADRO CONOSCITIVO PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON FUNZIONE PRODUTTIVA ARTIGIANALE COMMERCIALE
1.3.2	SCHEDA DI RILIEVO "NON ATTIVITA"

Data 10/06/2020 Scheda **1.3.2**

Comune Pisa Denominazione: Area Saint Gobain

Via del Nugolaio – strada statale Aurelia

n. civico: non rilevato

DENOMINAZIONE ATTIVITÀ non definibile

TIPO DI ATTIVITÀ: non rilevata

ATTUALE UTILIZZAZIONE

Non attività Parziale attività

SUPERFICI

Superficie complessiva mq. 54.700

Superficie coperta mq. 16.610

Superficie attualmente non attiva mq. 16.610

STATO DI CONSERVAZIONE

Presenza di degrado no parziale totale

EPOCA DI COSTRUZIONE

Costruito dopo il 1945 Costruito dopo il 1960 Costruito dopo il 2000

VALUTAZIONE DI SINTESI

VERIFICA INFORMAZIONE ALLA NON ATTIVITA'

Certezza informazioni No Si

TIPOLOGIA DELLA NON ATTIVITA'

non utilizzo dismissione futura dismissione

DESCRIZIONE NOTE: Estesa area racchiusa tra via del Nugolaio e la statale Aurelia, un tempo connessa alle attività della prospiciente azienda vetraria Saint Gobain. Oggi totalmente in abbandono e notevolmente degradata, è stata più volte oggetto di episodi di vandalismo e di marginalità sociale. Oltre ai piazzali di manovra è presente un grosso fabbricato a forma di C e altri manufatti di servizio.



PM-SG	PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE DEI COMUNI DI PISA E CASCINA QUADRO CONOSCITIVO PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON FUNZIONE PRODUTTIVA ARTIGIANALE COMMERCIALE
1.3.3	SCHEDA DI RILIEVO "NON ATTIVITA"

Data 10/06/2020 Scheda 1.3.3

Comune Pisa Denominazione: Area Saint Gobain

Via della Darsena – via del Nugolaio

n. civico: non rilevato

DENOMINAZIONE ATTIVITÀ Partesa Toscana – Polo Regionale distributivo oltre ad un altro edificio a destinazione commerciale

TIPO DI ATTIVITÀ: logistica - commerciale

ATTUALE UTILIZZAZIONE

Non attività Parziale attività X

SUPERFICI

Superficie complessiva mq 47.000

Superficie coperta mq. 22.000

Superficie attualmente non attiva mq. 22.000

STATO DI CONSERVAZIONE

Presenza di degrado no parziale X totale

EPOCA DI COSTRUZIONE

Costruito dopo il 1945 X Costruito dopo il 1960 Costruito dopo il 2000

VALUTAZIONE DI SINTESI

VERIFICA INFORMAZIONE ALLA NON ATTIVITA'

Certezza informazioni No Si X

TIPOLOGIA DELLA NON ATTIVITA'

non utilizzo X dismissione futura dismissione

DESCRIZIONE NOTE: L'area compresa tra via del Nugolaio e via della Darsena è suddivisa in tre lotti di cui il maggiore è interamente occupato da un esteso fabbricato di forma rettangolare un tempo attivo come polo della distribuzione di livello regionale. A fianco di questo si pone un lotto di dimensioni notevolmente ridotte su cui è presente un fabbricato incompiuto che si eleva, in forma di scheletro strutturale, di un piano fuori terra. L'area a margine della Statale Aurelia è invece occupata da un fabbricato a due piani, in parte non utilizzato ed in parte occupato da attività apparentemente commerciali. Nel suo complesso l'area risulta degradata soprattutto per la parte occupata dai manufatti dismessi.



PIANO STRUTTURALE

INTERCOMUNALE

Comuni di
Pisa e Cascina



**RICOGNIZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE
CON FUNZIONE PRODUTTIVA, COMMERCIALE,
ARTIGIANALE: ANALISI DELLA "NON ATTIVITA'", AREE E
LOTTI LIBERI**

NAVICELLI - PISA

***Patrimonio edilizio esistente con funzione produttiva
artigianale***

Planimetria Generale Inquadramento area

Tabella di sintesi delle superfici territoriali, superfici coperte, non attività

Schede lotti liberi

LEGENDA

EDIFICI

1.8 LOTTI CON EDIFICI

LOTTI LIBERI

AREE LIBERE

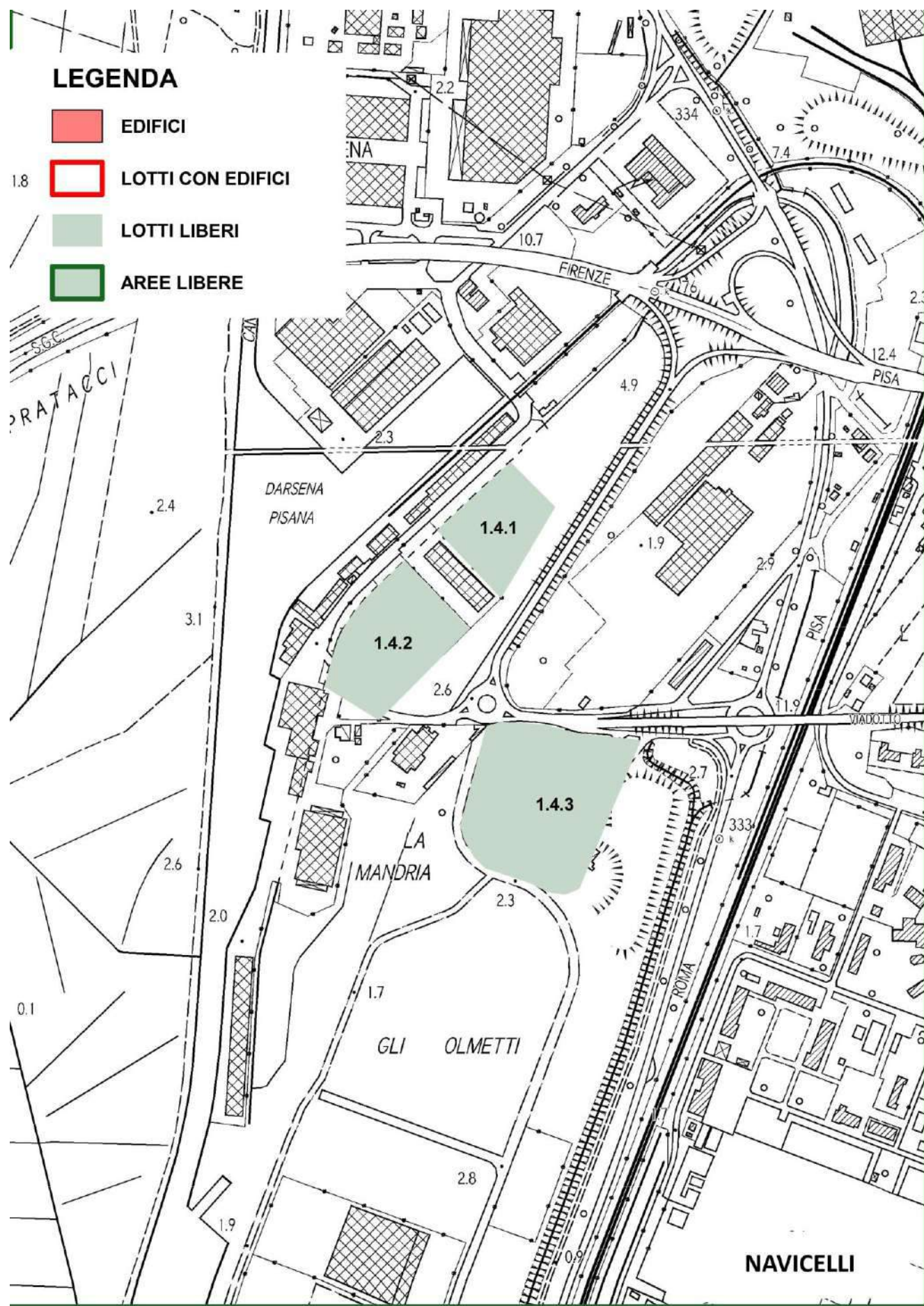


Tabella di sintesi delle superfici territoriali, superfici coperte, non attività

LOTTE LIBERI			
<i>ambito</i>	<i>Rif. scheda</i>	<i>Superficie lotto (mq)</i>	<i>Superficie coperta (assimilabile a SUL)</i>
Navicelli	1.4.1	11.970	
	1.4.2	15.750	
	1.4.3	29.700	
Totale		57.420	

Schede lotti liberi

NCL	PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE dei comuni di Pisa e Cascina QUADRO CONOSCITIVO AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA ARTIGIANALE COMMERCIALE
1.4.1	SCHEDA DI RILIEVO LOTTI LIBERI

Data 10/06/2020 Scheda n. **1.4.1**

Comune Pisa Denominazione Area: Navicelli

Via della Darsena-raccordo con SGC

n. civico: non presente

SUPERFICI

Superficie complessiva mq. 11.970

STATO DI CONSERVAZIONE:

Il degrado si riferisce al totale abbandono dell'area che risulta incolta occupata prevalentemente da vegetazione spontanea

Presenza di degrado no parziale totale

DESCRIZIONE/ NOTE: Area di forma trapezoidale non recintata, accessibile unicamente dalla via della Darsena. Il perimetro è delimitato sui lati maggiori dalla viabilità mentre quelli minori sono rispettivamente costituiti dall'area di pertinenza del fabbricato adiacente e dalla zona occupata dal deposito degli autoveicoli. E' presente una vegetazione di tipo spontaneo di natura arbustiva.



NCL

**PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE dei comuni di Pisa e Cascina
QUADRO CONOSCITIVO
AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA ARTIGIANALE COMMERCIALE**

1.4.2

SCHEDA DI RILIEVO LOTTI LIBERI

Data 10/06/2020 Scheda n. 1.4.2

Comune Pisa Denominazione Area: Navicelli

Via del Gargalone

n. civico: non presente

SUPERFICI

Superficie complessiva mq. 15.750

STATO DI CONSERVAZIONE:

Il degrado si riferisce al totale abbandono dell'area che risulta incolta occupata prevalentemente da vegetazione spontanea

Presenza di degrado no parziale totale

DESCRIZIONE/ NOTE: Area di forma trapezoidale non recintata, accessibile per due terzi del suo perimetro direttamente dalla viabilità carrabile, è occupata da vegetazione spontanea in parte di tipo arbustivo. L'area risulta da cerniera per la sua posizione tra i lotti della Darsena e il polo produttivo e commerciale dei Navicelli e della zona industriale di Porta a Mare



NCL

PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE dei comuni di Pisa e Cascina
QUADRO CONOSCITIVO
AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA ARTIGIANALE COMMERCIALE

1.4.3

SCHEDA DI RILIEVO LOTTI LIBERI

Data 10/06/2020 Scheda n. **1.4.3**

Comune Pisa Denominazione Area: Navicelli

Via Rino Ricci-Viadotto Enrico Mattei

n. civico: non presente

SUPERFICI

Superficie complessiva mq. 29.700

STATO DI CONSERVAZIONE:

Il degrado si riferisce al totale abbandono dell'area che risulta incolta occupata prevalentemente da vegetazione spontanea

Presenza di degrado no parziale totale **X**

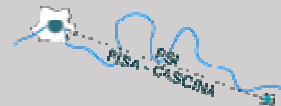
DESCRIZIONE/ NOTE: Area di forma quadrangolare è in parte recintata, da maglia sciolta su supporti verticali metallici. In diversi tratti del perimetro, sotto il viadotto, la recinzione risulta rimossa o fortemente danneggiata, con segni di infrazione. L'area è contigua all'esteso impianto di pannelli fotovoltaici che costituisce area di deposito di automezzi.



PIANO STRUTTURALE

INTERCOMUNALE

Comuni di
Pisa e Cascina



**RICOGNIZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE
CON FUNZIONE PRODUTTIVA, COMMERCIALE,
ARTIGIANALE: ANALISI DELLA “NON ATTIVITA’”, AREE E
LOTTI LIBERI**

CASCINA EST

Patrimonio edilizio esistente con funzione produttiva artigianale

Planimetria Generale Inquadramento area

Tabella di sintesi delle superfici territoriali, superfici coperte, non attività

Schede isolati, lotti liberi, non attività

Cascina Est

Isolati

- edificati
- liberi

Rilievo edifici

- non completato
- non utilizzato
- utilizzato

30/06/2020

scala 1/2500

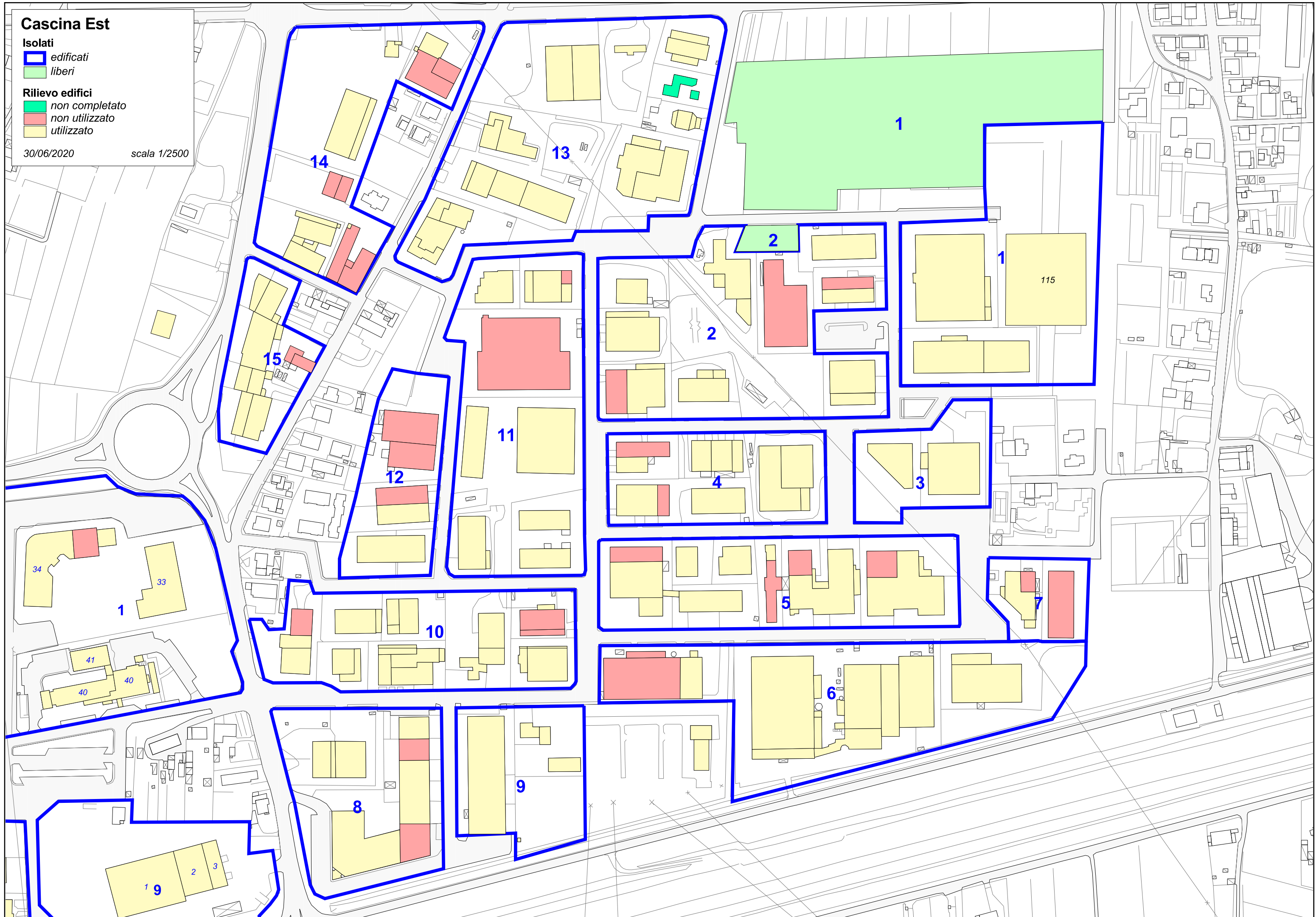


Tabella di sintesi delle superfici territoriali, superfici coperte, non attività CASCINA EST

<i>AMBITO</i>	<i>n° isolato</i>	<i>TIPO</i>	<i>ST</i>	<i>SC</i>	<i>sc in uso</i>	<i>sc non uso</i>	<i>sc non compl</i>	<i>% non uso</i>
Cascina est	1	edif	26403	10545	10545	0	0	0
	2	edif	29248	10243	7402	2841	0	28
	3	edif	7728	2500	2500	0	0	0
	4	edif	12091	5633	4929	704	0	12
	5	edif	19882	9103	7365	1738	0	19
	6	edif	28415	13113	11043	2070	0	16
	7	edif	4650	1882	667	1215	0	65
	8	edif	16170	5700	4667	1033	0	18
	9	edif	10578	3177	3177	0	0	0
	10	edif	18275	7026	5984	1042	0	15
	11	edif	24804	10615	6781	3834	0	36
	12	edif	9759	3953	1681	2272	0	57
	13	edif	34094	9303	9033	0	270	3
	14	edif	19625	5071	2843	2228	0	44
	15	edif	7461	3100	3100	0	0	0
	1	lib	25992	0	0	0	0	0
	2	lib	909	0	0	0	0	0

ISO

1

PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE DEI COMUNI DI PISA E CASCINA
QUADRO CONOSCITIVO
PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON FUNZIONE PRODUTTIVA ARTIGIANALE
COMMERCIALE

SCHEDA DI RILIEVO ISOLATO

Data 18/06/2020

Scheda n. **EST_ISO1**

Comune CASCINA - Denominazione Area - ZONA ARTIGIANALE CASCINA EST-

Vie : Palermo, Genova, Maestri del Lavoro, strada di progetto da Regolamento urbanistico

DENOMINAZIONE DELLE ATTIVITÀ PREVALENTI – unica attività, Forte srl (Paolino Bacci)

TIPO DI ATTIVITÀ - TIPOLOGIA PREVALENTE PRODUZIONE produzione macchine per la lavorazione del legno

ATTUALE UTILIZZAZIONE

Non attività Parziale attività totale attività

SUPERFICI

Superficie complessiva	isolato (St)	mq. 26.403
Superficie coperta		mq. 10.545
Superficie attualmente non attiva		mq. 10.545/ 100%

STATO DI CONSERVAZIONE

Sufficiente buono ottimo

Presenza di degrado no parziale totale

STRUMENTO ATTUATIVO _____ **APPROVAZIONE** _____

VALUTAZIONE DI SINTESI

TIPOLOGIA DELLA NON ATTIVITA' ALL'INTERNO DELL'ISOLATO

non utilizzo dismissione futura dismissione

nota- edificio appena costruito in attesa di agibilità

DISMISSIONE - PRESENZA SCHEDA EDIFICIO ____ NO _____ numero ____/____

DESCRIZIONE/ NOTE :

FORMA DEL LOTTO a forma di L .

RECINZIONI recintato muretto ed elementi verticale in metallo

TIPOLOGIA DELLE PERTINENZE parcheggi interni, in parte piastrelate in parte a ghiaia, aiuole con siepi e alberature.

OMOGENITA' DEI FABBRICATI si

EDIFICIO 115



EDIFICIO 21





EDIFICIO 104/105



EDIFICIO 104



ISO

2

**PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE DEI COMUNI DI PISA E CASCINA
 QUADRO CONOSCITIVO
 PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON FUNZIONE PRODUTTIVA ARTIGIANALE
 COMMERCIALE**

SCHEDA DI RILIEVO ISOLATO

Data 18/06/2020 Scheda n. **EST_ISO2**

Comune CASCINA - Denominazione Area - ZONA ARTIGIANALE CASCINA EST-

Vie : Palermo, Genova, maestri del Lavoro, strada di progetto da Regolamento urbanistico

DENOMINAZIONE DELLE ATTIVITÀ PREVALENTI – unica attività, Forte srl (Paolino Bacci)

TIPO DI ATTIVITÀ - TIPOLOGIA PREVALENTE PRODUZIONE produzione macchine per la lavorazione del legno

ATTUALE UTILIZZAZIONE

Non attività Parziale attività totale attività

SUPERFICI

Superficie complessiva	isolato (St)	mq. 26.403
Superficie coperta		mq. 10.545
Superficie attualmente non attiva		mq. 10.545/ 100%

STATO DI CONSERVAZIONE

Sufficiente buono ottimo

Presenza di degrado no parziale totale

STRUMENTO ATTUATIVO _____ **APPROVAZIONE** _____

VALUTAZIONE DI SINTESI

TIPOLOGIA DELLA NON ATTIVITA' ALL'INTERNO DELL'ISOLATO

non utilizzo dismissione futura dismissione

nota- edificio appena costruito in attesa di agibilità

DISMISSIONE - PRESENZA SCHEDA EDIFICIO ____ NO _____ numero ____/____

DESCRIZIONE/ NOTE :

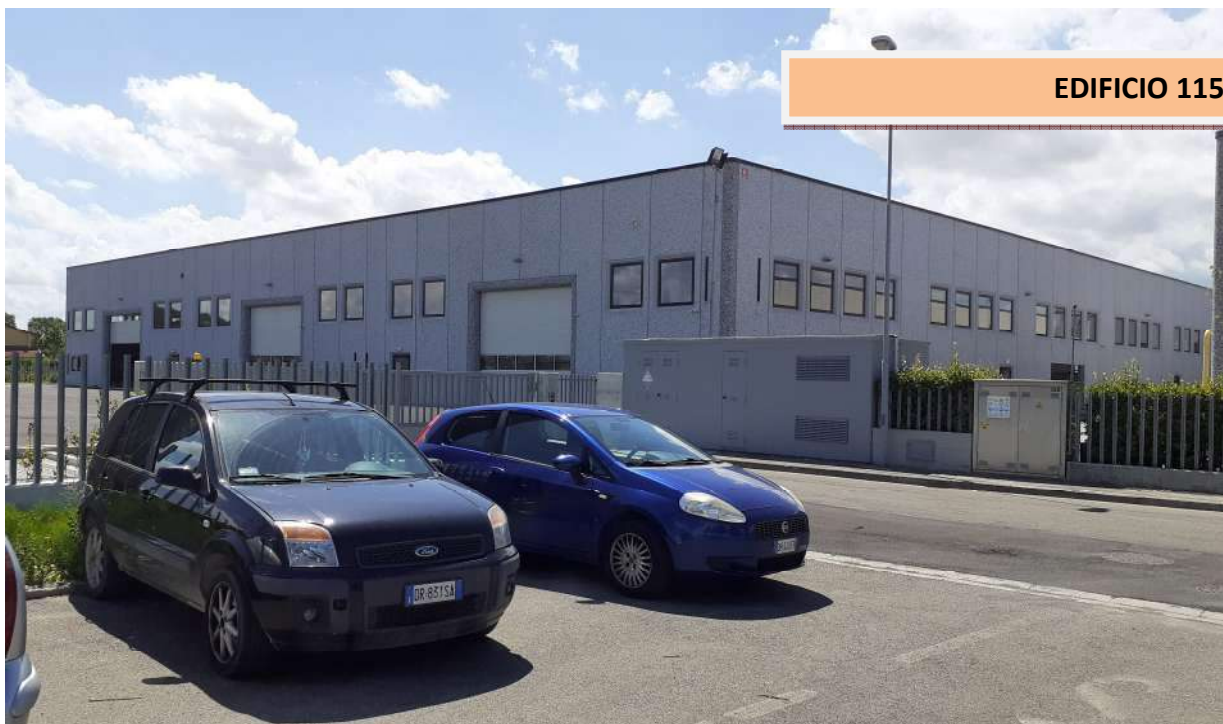
FORMA DEL LOTTO a forma di L .

RECINZIONI recintato muretto ed elementi verticale in metallo

TIPOLOGIA DELLE PERTINENZE parcheggi interni, in parte piastrelate in parte a ghiaia, aiuole con siepi e alberature.

OMOGENITA' DEI FABBRICATI si

EDIFICIO 115



EDIFICIO 21





EDIFICIO 104/105



EDIFICIO 104



ISO

3

**PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE DEI COMUNI DI PISA E CASCINA
 QUADRO CONOSCITIVO
 PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON FUNZIONE PRODUTTIVA ARTIGIANALE
 COMMERCIALE**

SCHEDA DI RILIEVO ISOLATO

Data 18/06/2020 Scheda n. **EST_ISO3**

Comune **CASCINA** - Denominazione Area - **ZONA ARTIGIANALE CASCINA EST-**

Vie : Genova, Calabria, viale Sardegna

DENOMINAZIONE DELLE ATTIVITÀ PREVALENTI – Donati materiali costruzione, Toscana Full Service, Semag
TIPO DI ATTIVITÀ - TIPOLOGIA PREVALENTE commerciale, servizi, artigianale

ATTUALE UTILIZZAZIONE

Non attività Parziale attività totale attività

SUPERFICI

Superficie complessiva	isolato (St)	mq 19.625
Superficie coperta		mq 5.071
Superficie attualmente non attiva		mq 2.228/ 5.071 x100= 44%

STATO DI CONSERVAZIONE

Sufficiente buono ottimo

Presenza di degrado no parziale totale

STRUMENTO ATTUATIVO _____ **APPROVAZIONE** _____

VALUTAZIONE DI SINTESI

TIPOLOGIA DELLA NON ATTIVITA' ALL'INTERNO DELL'ISOLATO

non utilizzo dismissione futura dismissione

nota- edificio appena costruito in attesa di agibilità

DISMISSIONE - PRESENZA SCHEDA EDIFICIO ____ NO _____ numero ____/____

DESCRIZIONE/ NOTE :

FORMA DEL LOTTO poligonale

RECINZIONI in totale muratura e in muratura e ringhiera tipo "orso grill"

TIPOLOGIA DELLE PERTINENZE con parcheggi interni, in parte piastrellati e in parte asfaltati, con aiuole, siepi e alberature.

OMOGENITA' DEI FABBRICATI no





EDIFICIO 101





ISO

4

PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE DEI COMUNI DI PISA E CASCINA
QUADRO CONOSCITIVO
PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON FUNZIONE PRODUTTIVA ARTIGIANALE
COMMERCIALE

SCHEDA DI RILIEVO ISOLATO

Data 18/06/2020

Scheda n. **EST_ISO4**

Comune CASCINA - Denominazione Area - ZONA ARTIGIANALE CASCINA EST-
Vie : viale Campania, via Calabria, viale Sardegna, viale Europa

DENOMINAZIONE DELLE ATTIVITÀ PREVALENTI – Carrozzeria, Della Rosa Mobili, Serramenti
TIPO DI ATTIVITÀ - TIPOLOGIA PREVALENTE prevalentemente artigianale

ATTUALE UTILIZZAZIONE

Non attività Parziale attività totale attività

SUPERFICI

Superficie complessiva isolato (St) mq 12.091
Superficie coperta mq 5.633
Superficie attualmente non attiva mq 704/ 5.633 x100= 12%

STATO DI CONSERVAZIONE

Sufficiente buono ottimo

Presenza di degrado no parziale totale

STRUMENTO ATTUATIVO _____ **APPROVAZIONE** _____

VALUTAZIONE DI SINTESI

TIPOLOGIA DELLA NON ATTIVITA' ALL'INTERNO DELL'ISOLATO

non utilizzo dismissione futura dismissione

DISMISSIONE - PRESENZA SCHEDA EDIFICIO ___ NO ___ numero ___/___

DESCRIZIONE/ NOTE :

FORMA DEL LOTTO rettangolare

RECINZIONI in totale muratura e in muratura e ringhiera tipo "orso grill"

TIPOLOGIA DELLE PERTINENZE con parcheggi interni, in parte piastrellati e in parte asfaltati

OMOGENITA' DEI FABBRICATI si













EDIFICIO 92





EDIFICIO 93





ISO

5

PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE DEI COMUNI DI PISA E CASCINA
QUADRO CONOSCITIVO
PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON FUNZIONE PRODUTTIVA ARTIGIANALE
COMMERCIALE

SCHEDA DI RILIEVO ISOLATO

Data 18/06/2020

Scheda n. **EST_IS05**

Comune CASCINA - Denominazione Area - ZONA ARTIGIANALE CASCINA EST-
Vie : viale Sardegna, viale Etruria, viale Sicilia

DENOMINAZIONE DELLE ATTIVITÀ PREVALENTI – Falegnameria – Mobil 3- Iacoponi G.-Affilatura Baroni – AL design – Ombrellificio Toscano

TIPO DI ATTIVITÀ - TIPOLOGIA PREVALENTE prevalentemente artigianale

ATTUALE UTILIZZAZIONE

Non attività Parziale attività totale attività

SUPERFICI

Superficie complessiva isolato (St) mq 19.882
Superficie coperta mq 9.103
Superficie attualmente non attiva mq 1.738/ 9.103 x100= 19 %

STATO DI CONSERVAZIONE

Sufficiente buono ottimo

Presenza di degrado no parziale totale

STRUMENTO ATTUATIVO _____ **APPROVAZIONE** _____

VALUTAZIONE DI SINTESI

TIPOLOGIA DELLA NON ATTIVITA' ALL'INTERNO DELL'ISOLATO

non utilizzo dismissione futura dismissione

DISMISSIONE - PRESENZA SCHEDA EDIFICIO ___ NO ___ numero ___/___

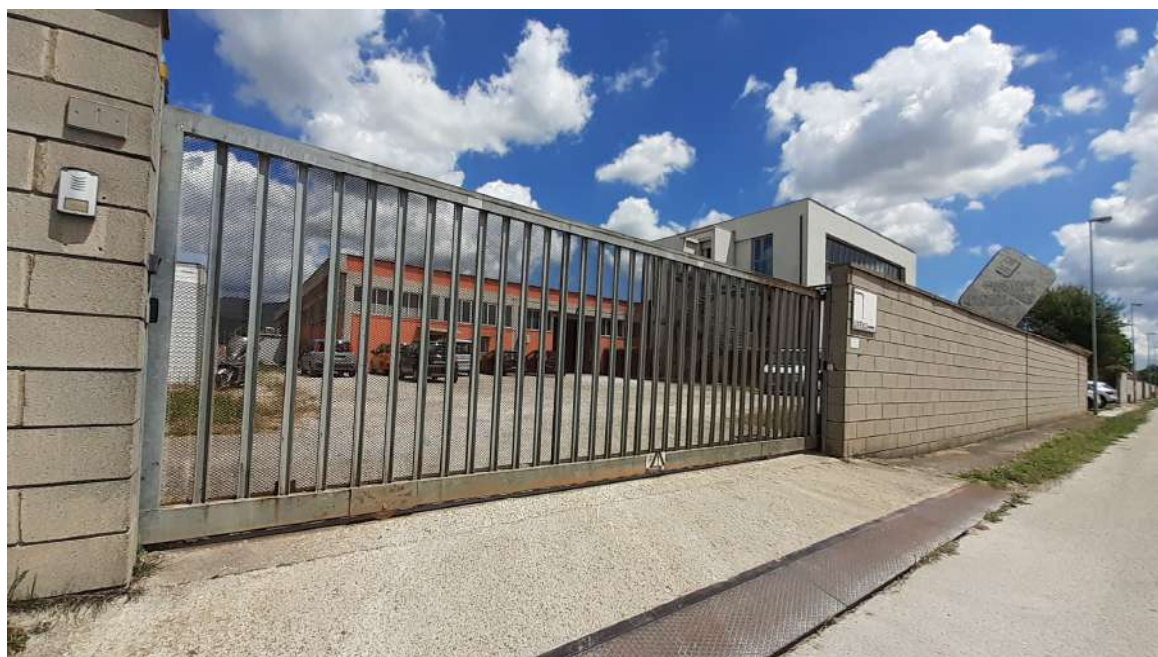
DESCRIZIONE/ NOTE :

FORMA DEL LOTTO rettangolare

RECINZIONI in totale muratura e in muratura e ringhiera metallo

TIPOLOGIA DELLE PERTINENZE con parcheggi e depositi interni, asfaltati o pavimentati

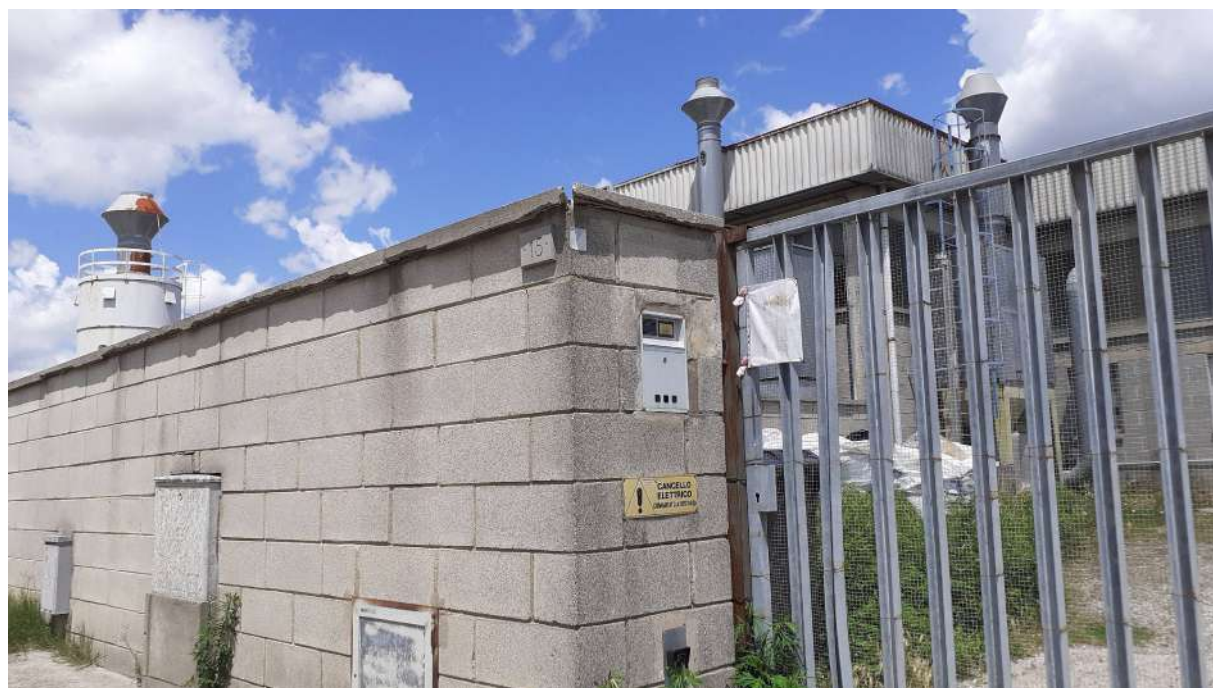
OMOGENITA' DEI FABBRICATI no



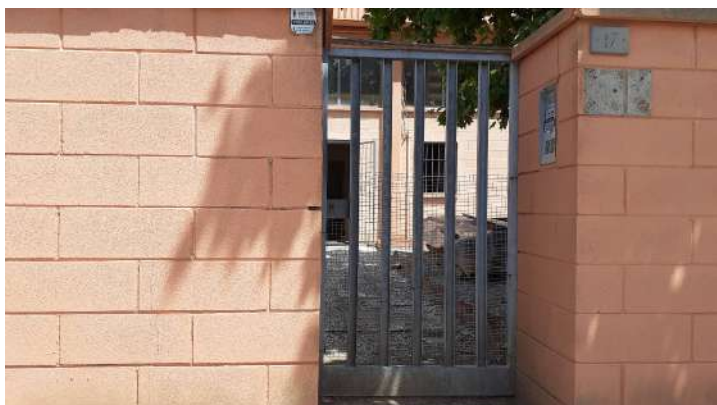


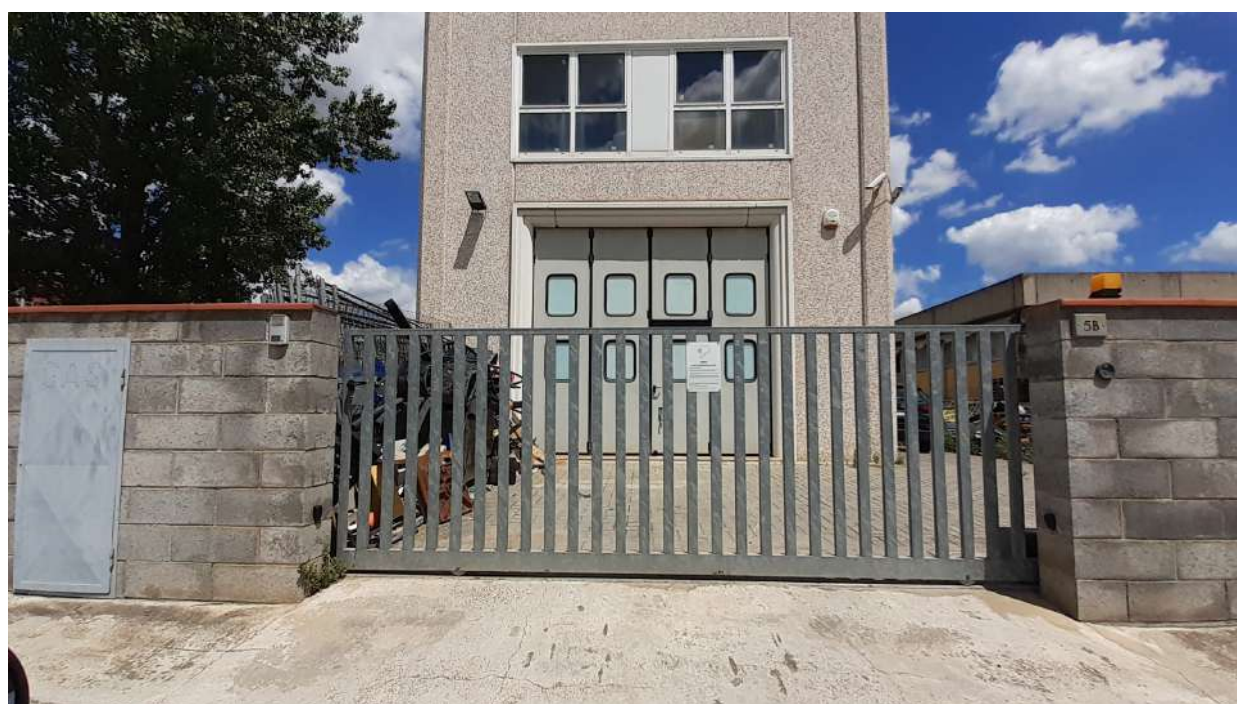












ISO

6

PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE DEI COMUNI DI PISA E CASCINA
QUADRO CONOSCITIVO
PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON FUNZIONE PRODUTTIVA ARTIGIANALE
COMMERCIALE

SCHEDA DI RILIEVO ISOLATO

Data 18/06/2020

Scheda n. **EST_ISO6**

Comune CASCINA - Denominazione Area - ZONA ARTIGIANALE CASCINA EST-
Vie : viale Sicilia – SS.67 bis Arnaccio- via Molise

DENOMINAZIONE DELLE ATTIVITÀ PREVALENTI – Gamma Tende – Ceccotti Collezioni
TIPO DI ATTIVITÀ - TIPOLOGIA PREVALENTE prevalentemente artigianale

ATTUALE UTILIZZAZIONE

Non attività Parziale attività totale attività

SUPERFICI

Superficie complessiva isolato (St) mq 28.415
Superficie coperta mq 13.113
Superficie attualmente non attiva mq 2.070/ 13.113 x100= 16 %

STATO DI CONSERVAZIONE

Sufficiente buono ottimo

Presenza di degrado no parziale totale

STRUMENTO ATTUATIVO

VALUTAZIONE DI SINTESI

TIPOLOGIA DELLA NON ATTIVITA' ALL'INTERNO DELL'ISOLATO

non utilizzo dismissione futura dismissione

DISMISSIONE - PRESENZA SCHEDA EDIFICIO ___NO___ numero ___/___

DESCRIZIONE/ NOTE :

FORMA DEL LOTTO poligonale
RECINZIONI in totale muratura, in muratura e ringhiera metallo, con siepe
TIPOLOGIA DELLE PERTINENZE con parcheggi e depositi interni, asfaltati o pavimentati
OMOGENITA' DEI FABBRICATI no









EDIFICIO 13



EDIFICIO 98



EDIFICIO 108



ISO

7

**PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE DEI COMUNI DI PISA E CASCINA
 QUADRO CONOSCITIVO
 PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON FUNZIONE PRODUTTIVA ARTIGIANALE
 COMMERCIALE**

SCHEDA DI RILIEVO ISOLATO

Data 18/06/2020

Scheda n. **EST_ISO7**

**Comune CASCINA - Denominazione Area - ZONA ARTIGIANALE CASCINA EST-
 Vie : viale Sicilia - via Molise**

DENOMINAZIONE DELLE ATTIVITÀ PREVALENTI – Cartelloni Pubblicitari
TIPO DI ATTIVITÀ - TIPOLOGIA PREVALENTE artigianale e in parte commerciale

ATTUALE UTILIZZAZIONE

Non attività Parziale attività totale attività

SUPERFICI

Superficie complessiva isolato (St) mq 4.650
 Superficie coperta mq 1.882
 Superficie attualmente non attiva mq 1.215/ 1.882 x100= 65 %

STATO DI CONSERVAZIONE

Sufficiente buono ottimo

Presenza di degrado no parziale totale

STRUMENTO ATTUATIVO DCC n.79 del 22.09.1998

VALUTAZIONE DI SINTESI

TIPOLOGIA DELLA NON ATTIVITA' ALL'INTERNO DELL'ISOLATO

non utilizzo dismissione futura dismissione

DISMISSIONE - PRESENZA SCHEDA EDIFICIO ___NO___ numero ___/___

DESCRIZIONE/ NOTE :

FORMA DEL LOTTO poligonale
 RECINZIONI in totale muratura
 TIPOLOGIA DELLE PERTINENZE con parcheggi e depositi interni, asfaltati o pavimentati
 OMOGENITA' DEI FABBRICATI no







ISO

8

PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE DEI COMUNI DI PISA E CASCINA
QUADRO CONOSCITIVO
PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON FUNZIONE PRODUTTIVA ARTIGIANALE
COMMERCIALE

SCHEDA DI RILIEVO ISOLATO

Data 18/06/2020

Scheda n. **EST_ISO8**

Comune CASCINA - Denominazione Area - ZONA ARTIGIANALE CASCINA EST-
Vie : viale Etruria – via Friuli – via Nazario Sauro – SS.67 bis Arnaccio

DENOMINAZIONE DELLE ATTIVITÀ PREVALENTI –
TIPO DI ATTIVITÀ - TIPOLOGIA PREVALENTE artigianale e in parte commerciale

ATTUALE UTILIZZAZIONE

Non attività Parziale attività totale attività

SUPERFICI

Superficie complessiva isolato (St) mq 16.170
Superficie coperta mq 5.700
Superficie attualmente non attiva mq 1.033/ 5.700 x100= 18 %

STATO DI CONSERVAZIONE

Sufficiente buono ottimo

Presenza di degrado no parziale totale

STRUMENTO ATTUATIVO DCC n.79 del 22.09.1998

VALUTAZIONE DI SINTESI

TIPOLOGIA DELLA NON ATTIVITA' ALL'INTERNO DELL'ISOLATO

non utilizzo dismissione futura dismissione

DISMISSIONE - PRESENZA SCHEDA EDIFICIO ___NO_____ numero____/_____

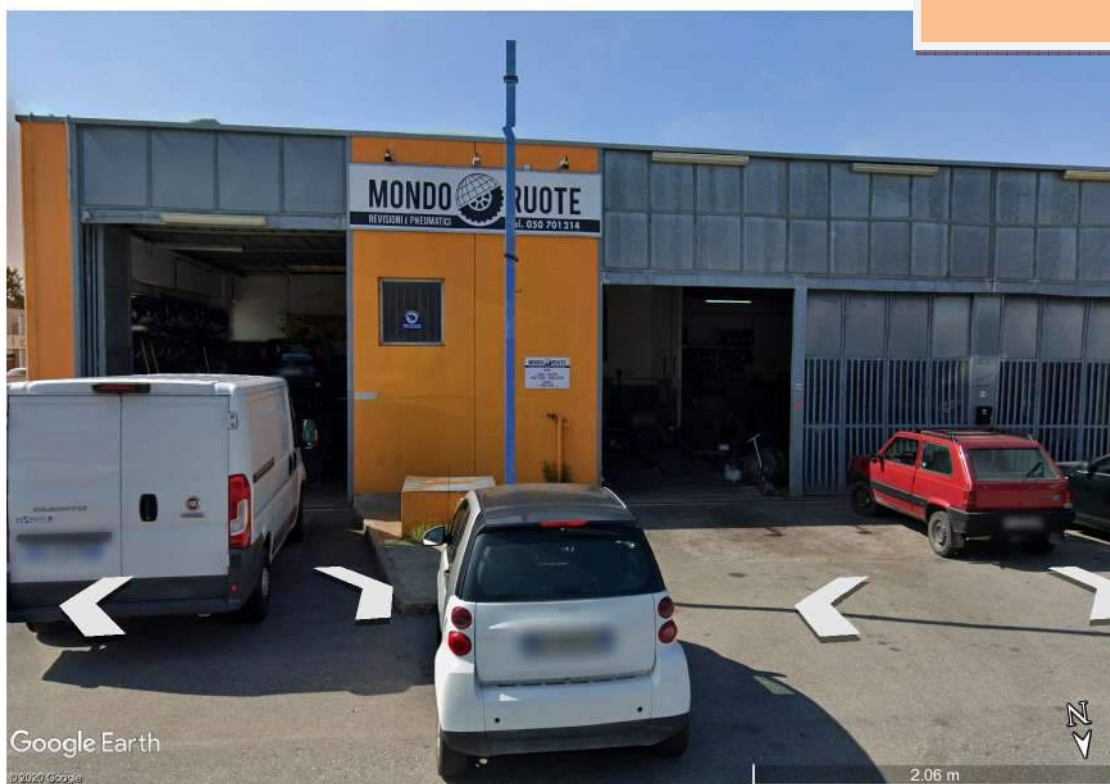
DESCRIZIONE/ NOTE :

FORMA DEL LOTTO trapezoidale

RECINZIONI parzialmente recintato con recinzioni in muratura

TIPOLOGIA DELLE PERTINENZE con parcheggi asfaltati o pavimentati e con presenza di aiuole

OMOGENITA' DEI FABBRICATI no









EDIFICIO 17



EDIFICIO 13



EDIFICIO 98



EDIFICIO 108



ISO

9

**PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE DEI COMUNI DI PISA E CASCINA
 QUADRO CONOSCITIVO
 PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON FUNZIONE PRODUTTIVA ARTIGIANALE
 COMMERCIALE**

SCHEDA DI RILIEVO ISOLATO

Data 18/06/2020

Scheda n. **EST_ISO9**

**Comune CASCINA - Denominazione Area - ZONA ARTIGIANALE CASCINA EST-
 Vie : viale Etruria – via Friuli – via Nazario Sauro – SS.67 bis Arnaccio**

**DENOMINAZIONE DELLE ATTIVITÀ PREVALENTI – Meccanica 2000-Deposito materiali edili - Palladium
 TIPO DI ATTIVITÀ - TIPOLOGIA PREVALENTE artigianale e in parte commerciale**

ATTUALE UTILIZZAZIONE

Non attività Parziale attività totale attività

SUPERFICI

Superficie complessiva isolato (St) mq 10.578
 Superficie coperta mq 3.177
 Superficie attualmente non attiva mq $0 / 3.177 \times 100 = 0\%$

STATO DI CONSERVAZIONE

Sufficiente buono ottimo

Presenza di degrado no parziale totale

STRUMENTO ATTUATIVO DCC n.79 del 22.09.1998

VALUTAZIONE DI SINTESI

TIPOLOGIA DELLA NON ATTIVITA' ALL'INTERNO DELL'ISOLATO

non utilizzo dismissione futura dismissione

DISMISSIONE - PRESENZA SCHEDA EDIFICIO ___ NO ___ numero ___/___

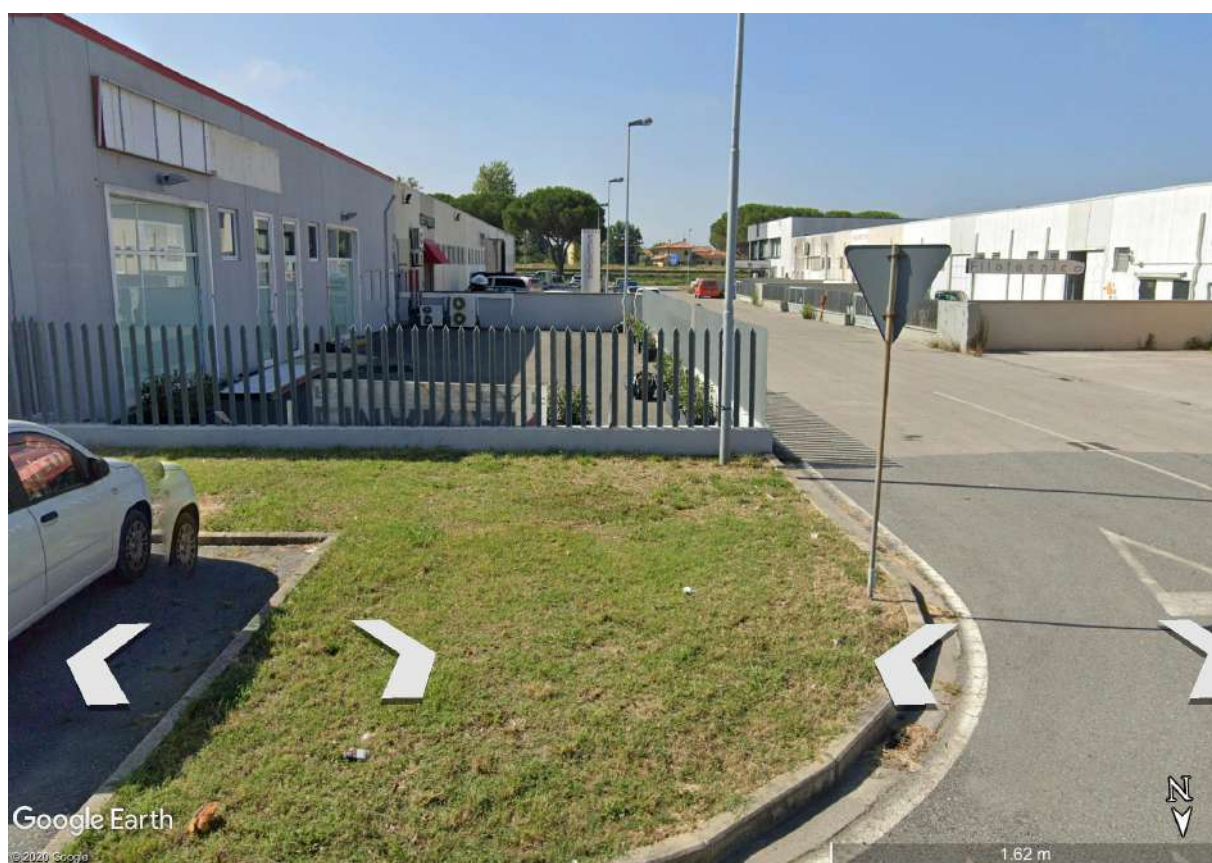
DESCRIZIONE/ NOTE :

FORMA DEL LOTTO poligonale

RECINZIONI parzialmente recintato con recinzioni in muratura e ringhiera in metallo

TIPOLOGIA DELLE PERTINENZE con parcheggi e spazi a deposito asfaltati o pavimentati e con presenza di aiuole

OMOGENITA' DEI FABBRICATI no



EDIFICIO 18



EDIFICIO 19





ISO
10

PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE DEI COMUNI DI PISA E CASCINA
QUADRO CONOSCITIVO
PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON FUNZIONE PRODUTTIVA ARTIGIANALE
COMMERCIALE

SCHEDA DI RILIEVO ISOLATO

Data 18/06/2020

Scheda n. **EST_ISO10**

Comune CASCINA - Denominazione Area - ZONA ARTIGIANALE CASCINA EST-
Vie : viale Etruria – via Nazario Sauro – via Piemonte

DENOMINAZIONE DELLE ATTIVITÀ PREVALENTI – Stilgrafica – Gronchi Mario – Carrozzeria La Stella – Bieffe
Yacht

TIPO DI ATTIVITÀ - TIPOLOGIA PREVALENTE artigianale / commerciale

ATTUALE UTILIZZAZIONE

Non attività Parziale attività totale attività

SUPERFICI

Superficie complessiva isolato (St) mq 18.275
Superficie coperta mq 7.026
Superficie attualmente non attiva mq 1.042/ 7.026 x100= 15 %

STATO DI CONSERVAZIONE

Sufficiente buono ottimo

Presenza di degrado no parziale totale

STRUMENTO ATTUATIVO DCC n.79 del 22.09.1998

VALUTAZIONE DI SINTESI

TIPOLOGIA DELLA NON ATTIVITA' ALL'INTERNO DELL'ISOLATO

non utilizzo dismissione futura dismissione

DISMISSIONE - PRESENZA SCHEDA EDIFICIO ___ NO ___ numero ___/___

DESCRIZIONE/ NOTE :

FORMA DEL LOTTO poligonale

RECINZIONI parzialmente recintato con recinzioni in muratura e ringhiera in metallo

TIPOLOGIA DELLE PERTINENZE con parcheggi e spazi a deposito asfaltati o pavimentati e con presenza di aiuole

OMOGENITA' DEI FABBRICATI no

EDIFICIO 2



EDIFICIO 3-4-5



EDIFICIO 14



EDIFICIO 15-53-110





EDIFICIO 25-60



EDIFICIO 53



EDIFICIO 56



EDIFICIO 58





ISO

11

**PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE DEI COMUNI DI PISA E CASCINA
 QUADRO CONOSCITIVO
 PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON FUNZIONE PRODUTTIVA ARTIGIANALE
 COMMERCIALE**

SCHEDA DI RILIEVO ISOLATO

Data 18/06/2020

Scheda n. **EST_ISO11**

**Comune CASCINA - Denominazione Area - ZONA ARTIGIANALE CASCINA EST-
 Vie : viale Etruria – via Lombardia – via Piemonte**

DENOMINAZIONE DELLE ATTIVITÀ PREVALENTI – Cartoplast Pisana – Elettrosvolta – Elettrotecnica –
 Cristalvetro – Mobilificio SCM - Badel

TIPO DI ATTIVITÀ - TIPOLOGIA PREVALENTE artigianale / commerciale

ATTUALE UTILIZZAZIONE

Non attività Parziale attività totale attività

SUPERFICI

Superficie complessiva isolato (St) mq 24.804
 Superficie coperta mq 10.615
 Superficie attualmente non attiva mq 3.834/ 10.615 x100= 36 %

STATO DI CONSERVAZIONE

Sufficiente buono ottimo

Presenza di degrado no parziale totale

STRUMENTO ATTUATIVO DCC n.79 del 22.09.1998

VALUTAZIONE DI SINTESI

TIPOLOGIA DELLA NON ATTIVITA' ALL'INTERNO DELL'ISOLATO

non utilizzo dismissione futura dismissione

DISMISSIONE - PRESENZA SCHEDA EDIFICIO ___ NO ___ numero ___/___

DESCRIZIONE/ NOTE :

FORMA DEL LOTTO poligonale

RECINZIONI parzialmente recintato con recinzioni in muratura e ringhiera in metallo

TIPOLOGIA DELLE PERTINENZE con parcheggi e spazi a deposito asfaltati o pavimentati e con presenza di aiuole

OMOGENITA' DEI FABBRICATI no

EDIFICIO 52



EDIFICIO 54-55





EDIFICIO 80-107





EDIFICIO 91





ISO
12

PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE DEI COMUNI DI PISA E CASCINA
QUADRO CONOSCITIVO
PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON FUNZIONE PRODUTTIVA ARTIGIANALE
COMMERCIALE

SCHEDA DI RILIEVO ISOLATO

Data 18/06/2020

Scheda n. **EST_ISO12**

Comune CASCINA - Denominazione Area - ZONA ARTIGIANALE CASCINA EST-
Vie : viale Etruria – via Lombardia – via Piemonte

DENOMINAZIONE DELLE ATTIVITÀ PREVALENTI –Palestra – Magazzino-Riparazione camper
TIPO DI ATTIVITÀ - TIPOLOGIA PREVALENTE artigianale

ATTUALE UTILIZZAZIONE

Non attività Parziale attività totale attività

SUPERFICI

Superficie complessiva isolato (St) mq 9.759
Superficie coperta mq 3.953
Superficie attualmente non attiva mq 2.272/ 3.953 x100= 57 %

STATO DI CONSERVAZIONE

Sufficiente buono ottimo

Presenza di degrado no parziale totale

STRUMENTO ATTUATIVO DCC n.79 del 22.09.1998

VALUTAZIONE DI SINTESI

TIPOLOGIA DELLA NON ATTIVITA' ALL'INTERNO DELL'ISOLATO

non utilizzo dismissione futura dismissione

DISMISSIONE - PRESENZA SCHEDA EDIFICIO ___NO___ numero___/___

DESCRIZIONE/ NOTE :

FORMA DEL LOTTO poligonale

RECINZIONI parzialmente recintato con recinzioni in muratura e ringhiera in metallo

TIPOLOGIA DELLE PERTINENZE con parcheggi e spazi a deposito asfaltati

OMOGENITA' DEI FABBRICATI no



EDIFICIO 63



EDIFICIO 64



ISO
13

PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE DEI COMUNI DI PISA E CASCINA
QUADRO CONOSCITIVO
PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON FUNZIONE PRODUTTIVA ARTIGIANALE
COMMERCIALE

SCHEDA DI RILIEVO ISOLATO

Data 18/06/2020

Scheda n. **EST_ISO13**

Comune CASCINA - Denominazione Area - ZONA ARTIGIANALE CASCINA EST-
Vie : viale Lombardia

DENOMINAZIONE DELLE ATTIVITÀ PREVALENTI –Bricofer – Mobilificio – Autolavaggio-Panificio-Carpenteria
TIPO DI ATTIVITÀ - TIPOLOGIA PREVALENTE artigianale/commerciale /logistica

ATTUALE UTILIZZAZIONE

Non attività Parziale attività totale attività

SUPERFICI

Superficie complessiva	isolato (St)	mq	34.094
Superficie coperta		mq	9.303
Superficie attualmente non attiva (non completata)		mq	270 = 3 %

STATO DI CONSERVAZIONE

Sufficiente buono ottimo

Presenza di degrado no parziale totale

STRUMENTO ATTUATIVO DCC n.79 del 22.09.1998

VALUTAZIONE DI SINTESI

TIPOLOGIA DELLA NON ATTIVITA' ALL'INTERNO DELL'ISOLATO

non utilizzo dismissione futura dismissione

DISMISSIONE - PRESENZA SCHEDA EDIFICIO ___NO___ numero___/___

DESCRIZIONE/ NOTE :

FORMA DEL LOTTO poligonale

RECINZIONI parzialmente recintato con recinzioni in muratura, rete metallica e ringhiera in metallo

TIPOLOGIA DELLE PERTINENZE con parcheggi e spazi a deposito asfaltati

OMOGENITA' DEI FABBRICATI no

EDIFICIO 85



EDIFICIO 79



EDIFICIO 35



EDIFICIO 29



EDIFICIO 37



EDIFICIO 110



ISO
14

PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE DEI COMUNI DI PISA E CASCINA
QUADRO CONOSCITIVO
PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON FUNZIONE PRODUTTIVA ARTIGIANALE
COMMERCIALE

SCHEDA DI RILIEVO ISOLATO

Data 18/06/2020

Scheda n. **EST_ISO14**

Comune CASCINA - Denominazione Area - ZONA ARTIGIANALE CASCINA EST-
Vie : via Nazario Sauro, via G.Cei

DENOMINAZIONE DELLE ATTIVITÀ PREVALENTI –Penny Market – Officina Meccanica – ex Pacini Llegnami -
TIPO DI ATTIVITÀ - TIPOLOGIA PREVALENTE commerciale /servizi

ATTUALE UTILIZZAZIONE

Non attività Parziale attività totale attività

SUPERFICI

Superficie complessiva isolato (St) mq 19.625
Superficie coperta mq 5.701
Superficie attualmente non attiva mq 2.228 = 44 %

STATO DI CONSERVAZIONE

Sufficiente buono ottimo

Presenza di degrado no parziale totale

STRUMENTO ATTUATIVO DCC n.79 del 22.09.1998

VALUTAZIONE DI SINTESI

TIPOLOGIA DELLA NON ATTIVITA' ALL'INTERNO DELL'ISOLATO

non utilizzo dismissione futura dismissione

DISMISSIONE - PRESENZA SCHEDA EDIFICIO ___NO_____ numero___/_____

DESCRIZIONE/ NOTE :

FORMA DEL LOTTO poligonale

RECINZIONI parzialmente recintato con recinzioni in muratura e ringhiera in metallo

TIPOLOGIA DELLE PERTINENZE con parcheggi e spazi a deposito asfaltati o inghiaaiati nel caso della ex Pacini.

OMOGENITA' DEI FABBRICATI no

EDIFICIO 76



EDIFICIO 77



EDIFICIO 72-73



EDIFICIO 94



EDIFICIO 94-31



EDIFICIO 74-75



ISO
15

PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE DEI COMUNI DI PISA E CASCINA
QUADRO CONOSCITIVO
PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON FUNZIONE PRODUTTIVA ARTIGIANALE
COMMERCIALE

SCHEDA DI RILIEVO ISOLATO

Data 18/06/2020

Scheda n. **EST_ISO15**

Comune CASCINA - Denominazione Area - ZONA ARTIGIANALE CASCINA EST-
Vie : via Nazario Sauro, via G.Cei

DENOMINAZIONE DELLE ATTIVITÀ PREVALENTI – Mobili Masoni – Montesi forniture elettriche – Agraria
Bechini –

TIPO DI ATTIVITÀ - TIPOLOGIA PREVALENTE commerciale /servizi

ATTUALE UTILIZZAZIONE

Non attività Parziale attività totale attività

SUPERFICI

Superficie complessiva	isolato (St)	mq	7.461
Superficie coperta		mq	5.761
Superficie attualmente non attiva		mq	0

STATO DI CONSERVAZIONE

Sufficiente buono ottimo

Presenza di degrado no parziale totale

STRUMENTO ATTUATIVO DCC n.79 del 22.09.1998

VALUTAZIONE DI SINTESI

TIPOLOGIA DELLA NON ATTIVITA' ALL'INTERNO DELL'ISOLATO

non utilizzo dismissione futura dismissione

DISMISSIONE - PRESENZA SCHEDA EDIFICIO ___ NO ___ numero ___/___

DESCRIZIONE/ NOTE :

FORMA DEL LOTTO poligonale

RECINZIONI parzialmente recintato con recinzioni in muratura e ringhiera in metallo

TIPOLOGIA DELLE PERTINENZE con parcheggi e spazi a deposito asfaltati o pavimentati

OMOGENITA' DEI FABBRICATI no

EDIFICIO 71



EDIFICIO 70



EDIFICIO 67-66



EDIFICIO 113-114



EDIFICIO 65



EDIFICIO 68

