



P.O.C.
PIANO OPERATIVO COMUNALE

AVVIO DEL PROCEDIMENTO
ai sensi dell'art.17 della L.R. n. 65/2014

COMUNE DI PISA



Sindaco del Comune di Pisa: Michele Conti
Assessore all'urbanistica: Massimo Dringoli

Responsabile del Procedimento: Ing. Daisy Ricci
Coordinatore del gruppo di lavoro per gli aspetti urbanistici: Arch. Davide Berrugi
Coordinatore del gruppo di lavoro per gli aspetti paesaggistici: Arch. Sandro Ciabatti
Gruppo di Lavoro: Direzione 09 Comune di Pisa

ALLEGATO 1A: QUADRO CONOSCITIVO METODOLOGIA DI ANALISI





P.O.C.
PIANO OPERATIVO COMUNALE

AVVIO DEL PROCEDIMENTO
ai sensi dell'art.17 della L.R. n. 65/2014

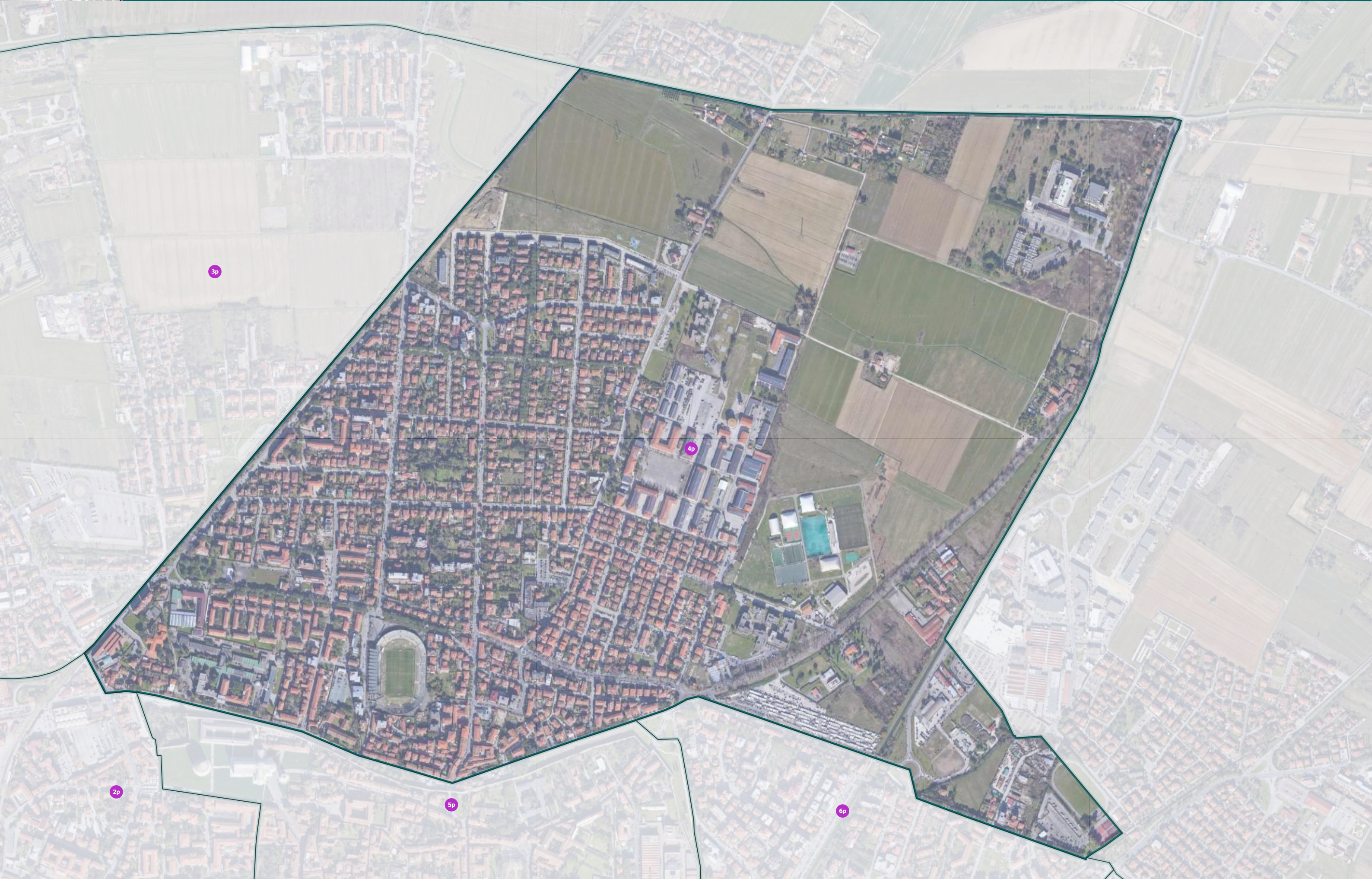
COMUNE DI PISA



Sindaco del Comune di Pisa: Michele Conti
Assessore all'urbanistica: Massimo Dringoli

Responsabile del Procedimento: Ing. Daisy Ricci
Coordinatore del gruppo di lavoro per gli aspetti urbanistici: Arch. Davide Berrugi
Coordinatore del gruppo di lavoro per gli aspetti paesaggistici: Arch. Sandro Ciabatti
Gruppo di Lavoro: Direzione 09 Comune di Pisa

UTOE 4
PORTA A LUCCA - PRATALE NORD



INDICE

- 01 - INQUADRAMENTO**
- 02 - PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE**
- 03 - "I MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE" TAV. 4 QC DEL PSI**
- 04 - REGOLAMENTO URBANISTICO**
- 05 - LEGENDA REGOLAMENTO URBANISTICO**
- 06 - STANDARD URBANISTICI ai sensi del D.M. 1444/68**
- 07 -MASTERPLAN DEL VERDE PUBBLICO 2016-2025**
- 08- INTERVENTI IN ATTO E FUTURI**
- 09 - "RICONOSCIMENTI DI CUI ALLE DIRETTIVE DELLA SEZ. 4 DELLE SCHEDE DI VINCOLO" TAV. 5 STA DEL PSI**
- 10 - RICOGNIZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE**
- 11 - PIANO GESTIONE RISCHIO ALLUVIONI (PGRA)**
- 12 - PIANI ATTUATIVI E PERMESSI A COSTRUIRE CONVENZIONATI**
- 13 - PIANI ATTUATIVI E PERMESSI A COSTRUIRE CONVENZIONATI - BASE REGOLAMENTO URBANISTICO**
- 14 - AREE PRIMO PROGRAMMA PEEP E PEEP 95**



P.O.C.
PIANO OPERATIVO COMUNALE

AVVIO DEL PROCEDIMENTO
ai sensi dell'art.17 della L.R. n. 65/2014

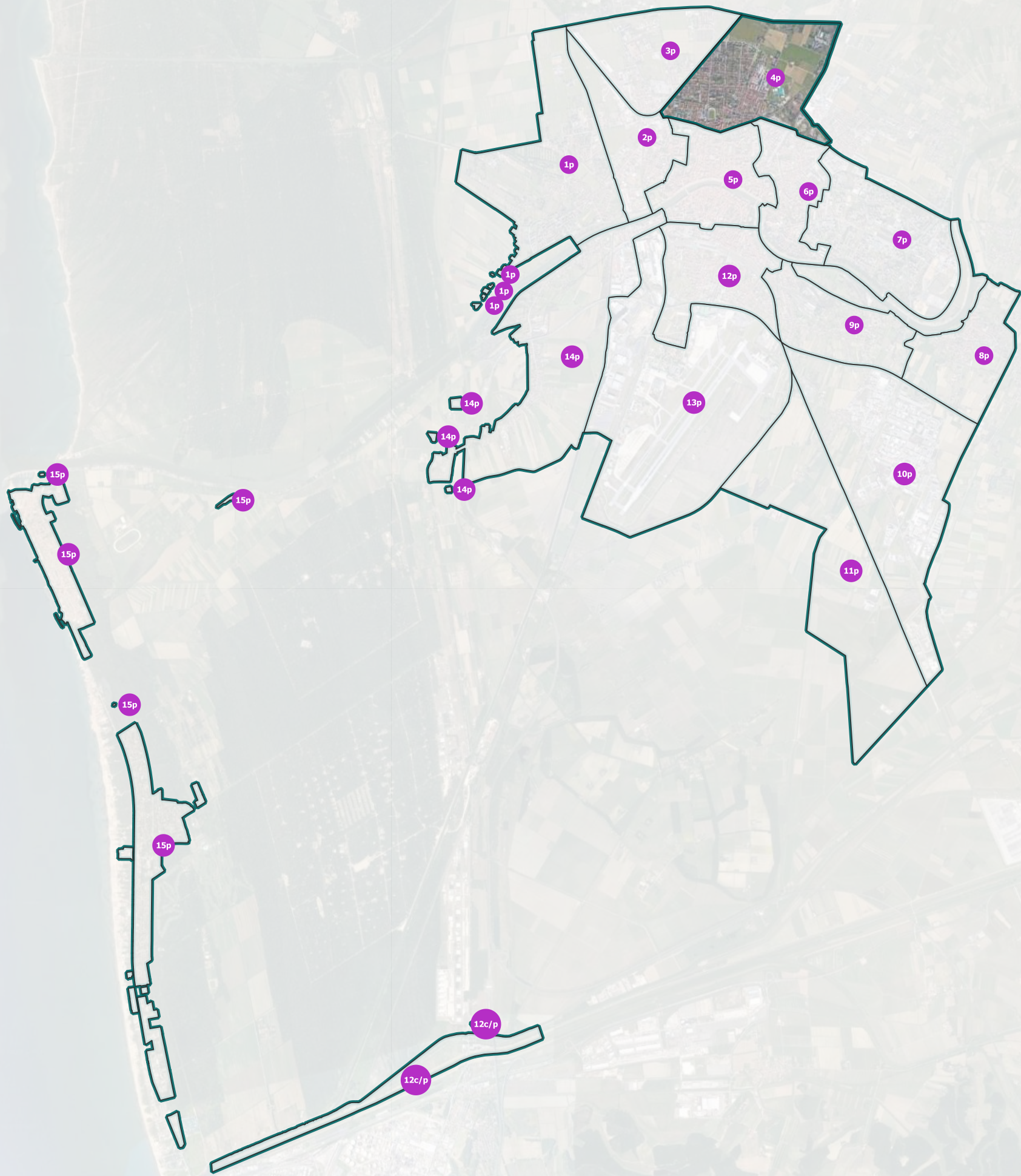
COMUNE DI PISA

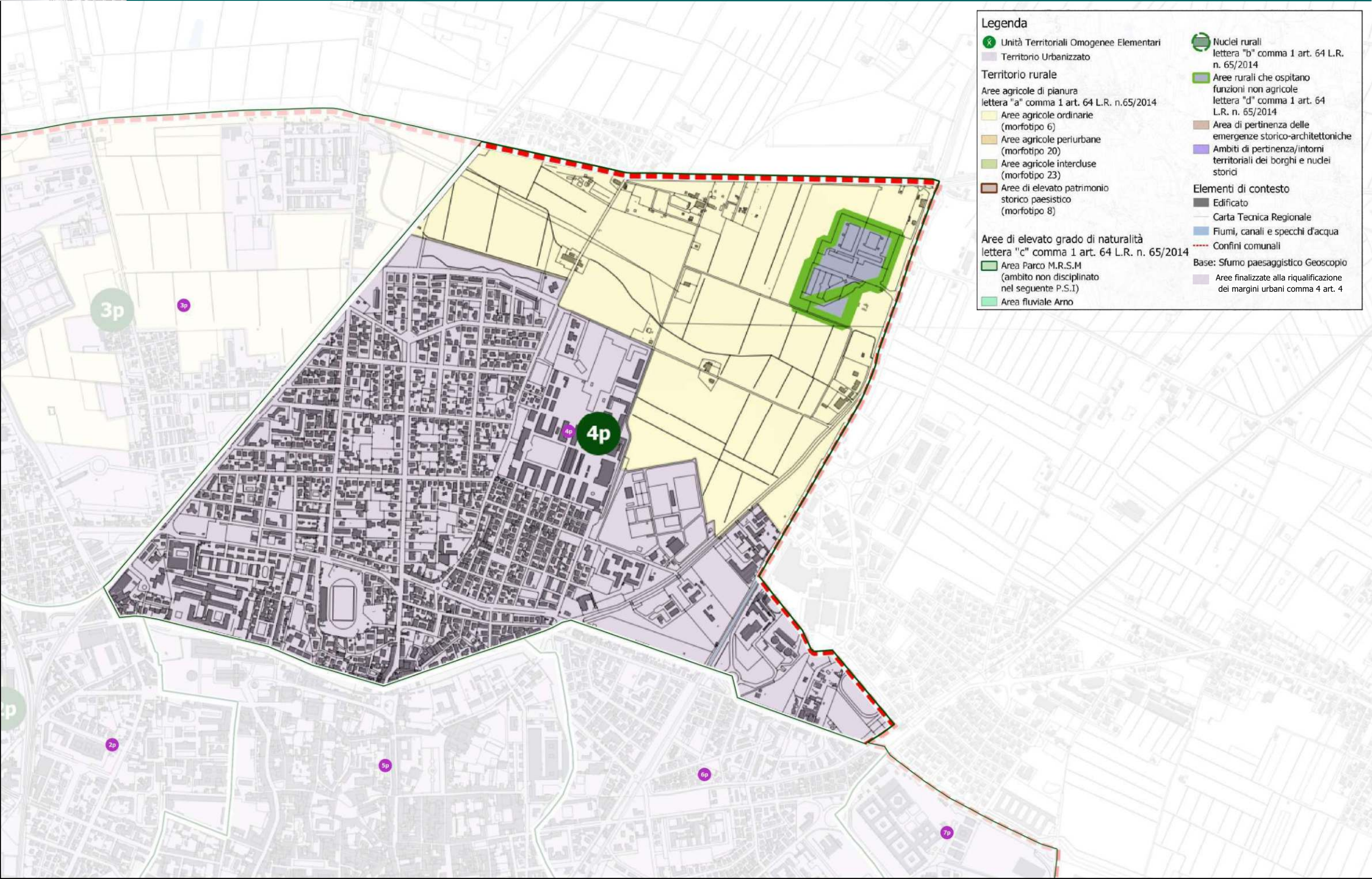


Sindaco del Comune di Pisa: Michele Conti
Assessore all'urbanistica: Massimo Dringoli

Responsabile del Procedimento: Ing. Daisy Ricci
Coordinatore del gruppo di lavoro per gli aspetti urbanistici: Arch. Davide Berrugi
Coordinatore del gruppo di lavoro per gli aspetti paesaggistici: Arch. Sandro Ciabatti
Gruppo di Lavoro: Direzione 09 Comune di Pisa

UTOE 4
TAV. 01 - INQUADRAMENTO





Legenda

 Unità Territoriali Omogenee Elementari

 Territorio Urbanizzato

Territorio rurale

Aree agricole di pianura
lettera "a" comma 1 art. 64 L.R. n.65/2014

 Aree agricole ordinarie
(morfotipo 6)

 Aree agricole periurbane
(morfotipo 20)

 Aree agricole intercluse
(morfotipo 23)

 Aree di elevato patrimonio
storico paesistico
(morfotipo 8)

Aree di elevato grado di naturalità
lettera "c" comma 1 art. 64 L.R. n. 65/2014

 Area Parco M.R.S.M
(ambito non disciplinato
nel seguente P.S.I.)

 Area fluviale Arno

 Nuclei rurali
lettera "b" comma 1 art. 64 L.R.
n. 65/2014

 Aree rurali che ospitano
funzioni non agricole
lettera "d" comma 1 art. 64
L.R. n. 65/2014

 Area di pertinenza delle
emergenze storico-architettoniche

 Ambiti di pertinenza/intorni
territoriali dei borghi e nuclei
storici

Elementi di contesto

 Edificato

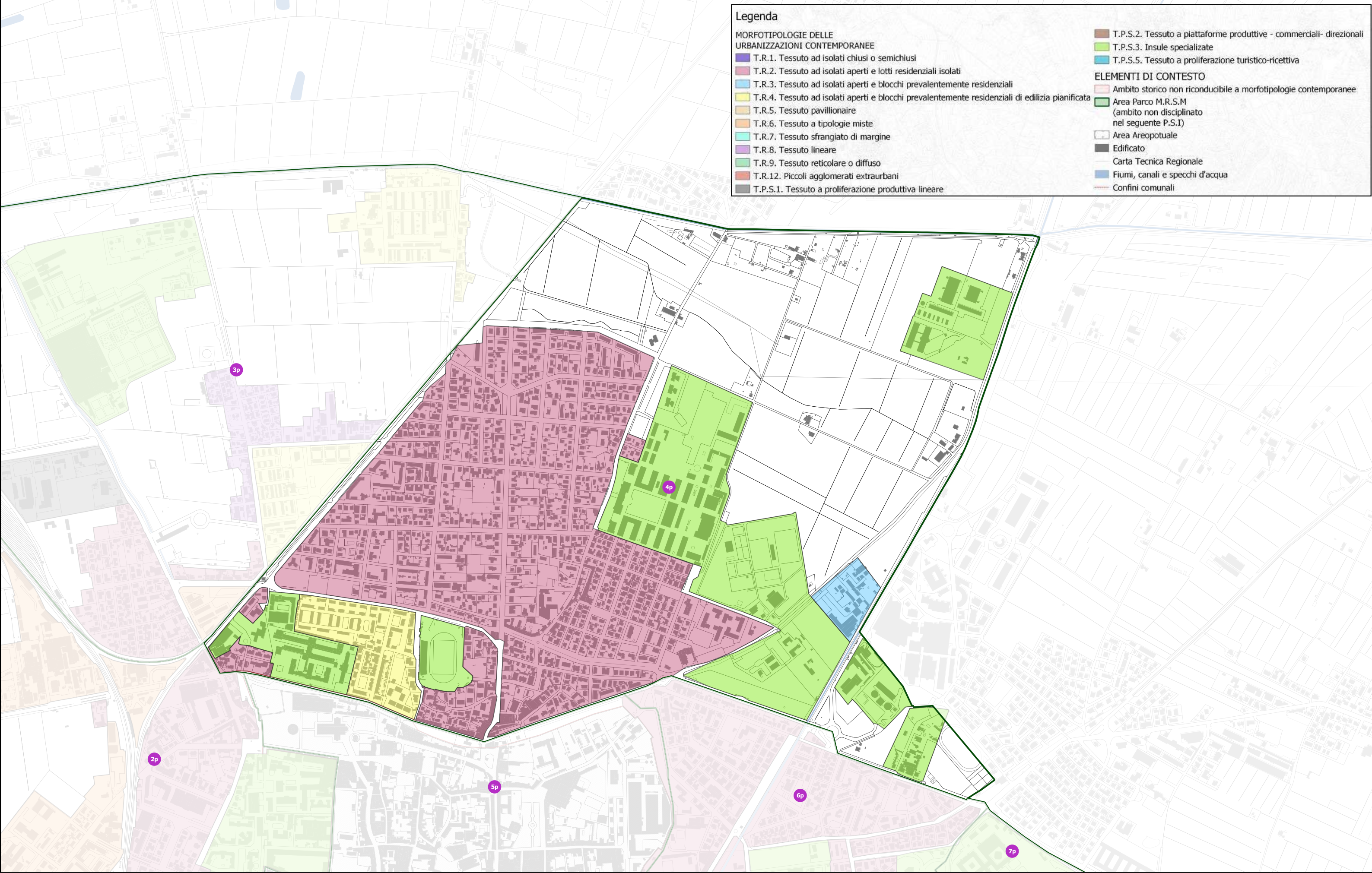
 Carta Tecnica Regionale

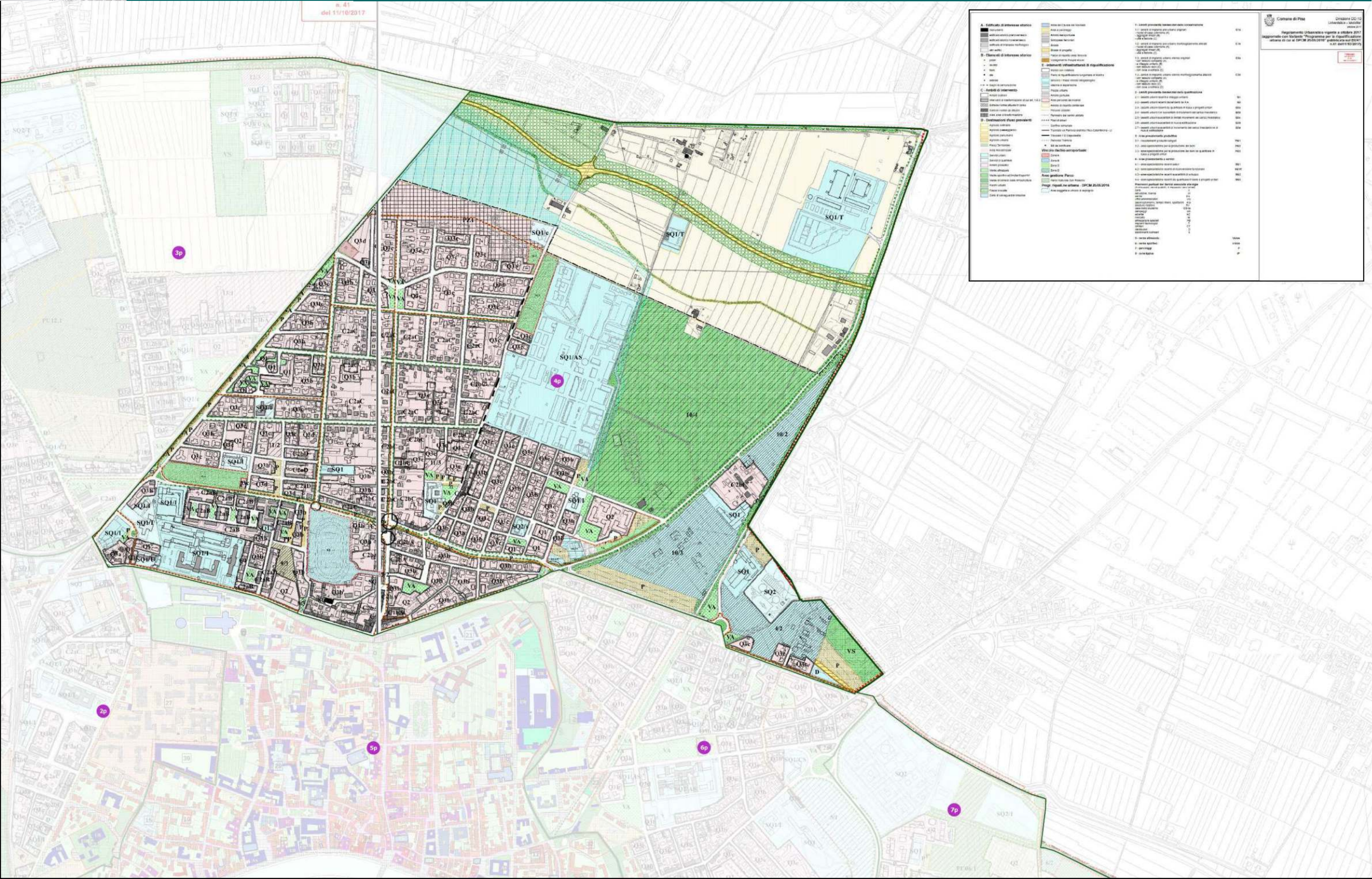
 Fiumi, canali e specchi d'acqua

 Confini comunali

Base: Sfumo paesaggistico Geoscopio

 Aree finalizzate alla riqualificazione
dei margini urbani comma 4 art. 4





Comune di Pisa

Direzione DD-11
Urbanistica - Mobilità
ottobre 2017

Regolamento Urbanistico vigente a ottobre 2017
(aggiornato con Variante "Programma per la riqualificazione
urbana di cui al DPCM 25/05/2016" pubblicata sul BUR
n.41 del11/10/2017)

Pubblicato
sul B.U.R. n. 41
del 11/10/2017

A - Edificato di interesse storico

- monumenti
- edificato storico pre-romanesco
- edificato storico romanesco
- edificato di interesse morfologico
- altri edifici

B - Elementi di interesse storico

- pozzi
- lavatoi
- fonti
- ale
- edicole
- Segni di centuriazione

C - Ambiti di intervento

- Ambiti ordinari
- Interventi di trasformazione di cui art. 1.6.3
- Schede norme attuate/in corso
- Schede norme da attuare
- Altre aree di trasformazione

D - Destinazioni d'uso prevalenti

- Agricoltura ordinaria
- Agricoltura paesaggistica
- Agricoltura periurbana
- Agricoltura urbana
- Parco Territoriale
- Area Residenziale
- Servizi urbani
- Servizi di quartiere
- Ambiti produttivi
- Verde attrezzato
- Verde sportivo ed impianti sportivi
- Verde di corredo delle infrastrutture
- Parchi urbani
- Fasce boscate
- Zona di salvaguardia idraulica

Incolle del Cavale del Navicelli

Aree a parcheggio

Ambito Aeroportuale

Sottopassi ferroviari

Strade

Strade di progetto

Fasce di rispetto della ferrovia

Collegamento People Mover

E - interventi infrastrutturali di riqualificazione

Incolle con rotatoria

Piano di riqualificazione lungomare di Marina

Idrovora I Passi vincolo idrogeologico

Vasche di espansione

Piazze urbane

Ambito portuale

Aree percorse da incendi

Ambito di rispetto cimiteriale

Percorsi ciclabili

Perimetro del centro abitato

Filari di alberi

Confine comunale

Tracciato ex Ferrovia elettrica Pisa-Calambrone - LI

Tracciato FS Ospedaletto

Percorso Tramvia

Siti da bonificare

Vincolo rischio aeroportuale

Zona A

Zona B

Zona C

Zona D

Aree gestione Parco

Parco Naturale San Rossore

Progr. riqualific. urbana - DPCM 25/05/2016

Aree soggette a vincolo di esproprio

1 - Ambiti prevalenti residenziali della conservazione

1.1 - ambiti di impianto pre-urbano originari
- nuclei di case coloniche (A)
- aggregati lineari (B)
- ville e fattorie (C)

1.2 - ambiti di impianto pre-urbano morfologicamente alterati
- nuclei di case coloniche (A)
- aggregati lineari (B)
- ville e fattorie (C)

1.3 - ambiti di impianto urbano storico originari
- con tessuto compatto (A)
- a villaggio unitario (B)
- con tessuto rado (C)
- con case a schiera (D)

1.4 - ambiti di impianto urbano storico morfologicamente alterato
- con tessuto compatto (A)
- a villaggio unitario (B)
- con tessuto rado (C)
- con case a schiera (D)

2 - Ambiti prevalenti residenziali della qualificazione

2.1 - assetti urbani recenti a villaggio unitario

2.2 - assetti urbani recenti discendenti da P.A.

2.3 - assetti urbani recenti da qualificare in base a progetti unitari

2.4 - assetti urbani non suscettibili di incrementi del carico insediativo

2.5 - assetti urbani suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo

2.6 - assetti urbani suscettibili di nuova edificazione

2.7 - assetti urbani suscettibili di incremento del carico insediativo e di nuova edificazione

3 - Aree prevalentemente produttive

3.1 - insediamenti produttivi singoli

3.2 - aree specialistiche per la produzione dei beni

3.3 - aree specialistiche per la produzione dei beni da qualificare in base a progetti unitari

4 - Aree prevalentemente a servizi

4.1 - aree specialistiche recenti saturi

4.2 - aree specialistiche recenti di riconversione funzionale

4.3 - aree specialistiche recenti suscettibili di sviluppo

4.4 - aree specialistiche recenti da qualificare in base a progetti unitari

Previsioni puntuali dei Servizi associate alle sigle

(in minuscolo i servizi pubblici; in maiuscolo i servizi privati)

culto	C
istruzione, ricerca	I/I
sanità	S/S
uffici amministrativi	U/U
associazionismo, tempo libero, spettacolo	A/A
strutture ricettive	R/R
case dello studente	CS/CS
campeggi	CM
aziende	AZ
mercato	M
attrezzature speciali	AS
impianti tecnologici	T
cimiteri	CT
distributori	D
stabilimenti balneari	B

5 - verde attrezzato

6 - verde sportivo

7 - parcheggi

8 - zona ippica

C1a

C1b

C2a

C2b

Q1

Q2

Q3a

Q3b

Q3c

Q3d

Q3e

PQ1

PQ2

PQ3

SQ1

SQ1/f

SQ2

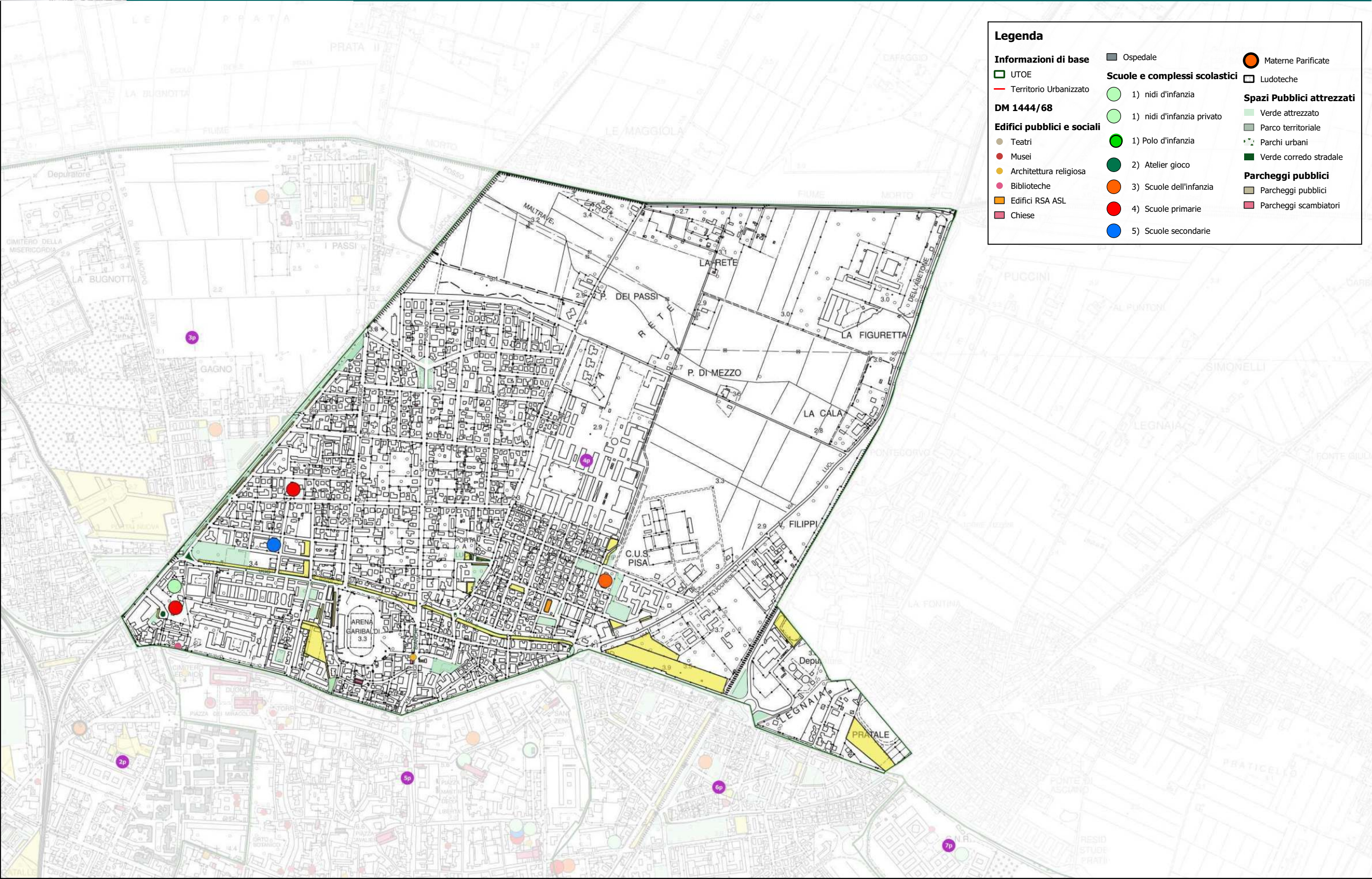
SQ3

VA/va

VS/vs

P

IP



Legenda

Informazioni di base

- UTOE
- Territorio Urbanizzato

DM 1444/68

Edifici pubblici e sociali

- Teatri
- Musei
- Architettura religiosa
- Biblioteche
- Edifici RSA ASL
- Chiese

Scuole e complessi scolastici

- 1) nidi d'infanzia
- 1) nidi d'infanzia privato
- 1) Polo d'infanzia
- 2) Atelier gioco
- 3) Scuole dell'infanzia
- 4) Scuole primarie
- 5) Scuole secondarie

Spazi Pubblici attrezzati

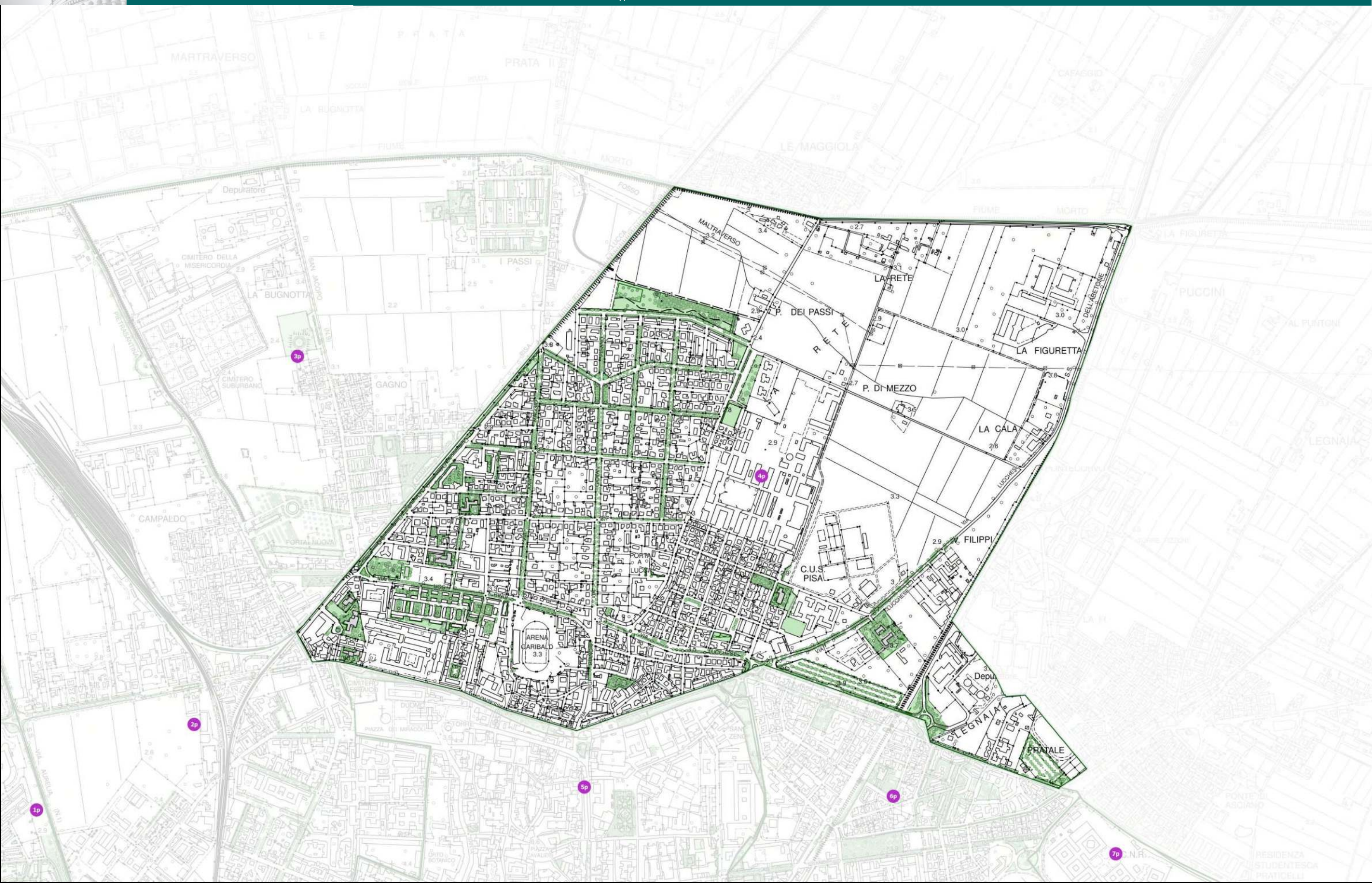
- Verde attrezzato
- Parco territoriale
- Parchi urbani
- Verde corrido stradale

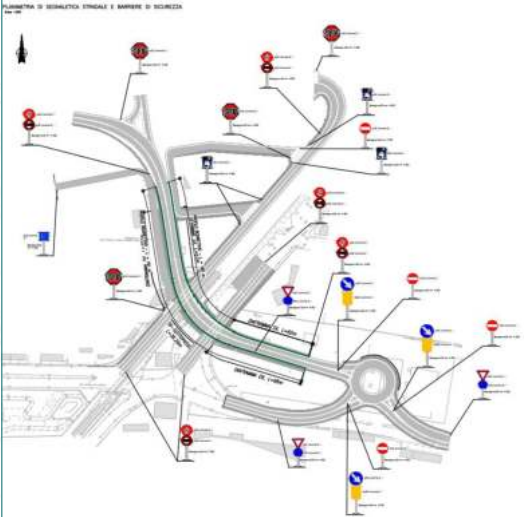
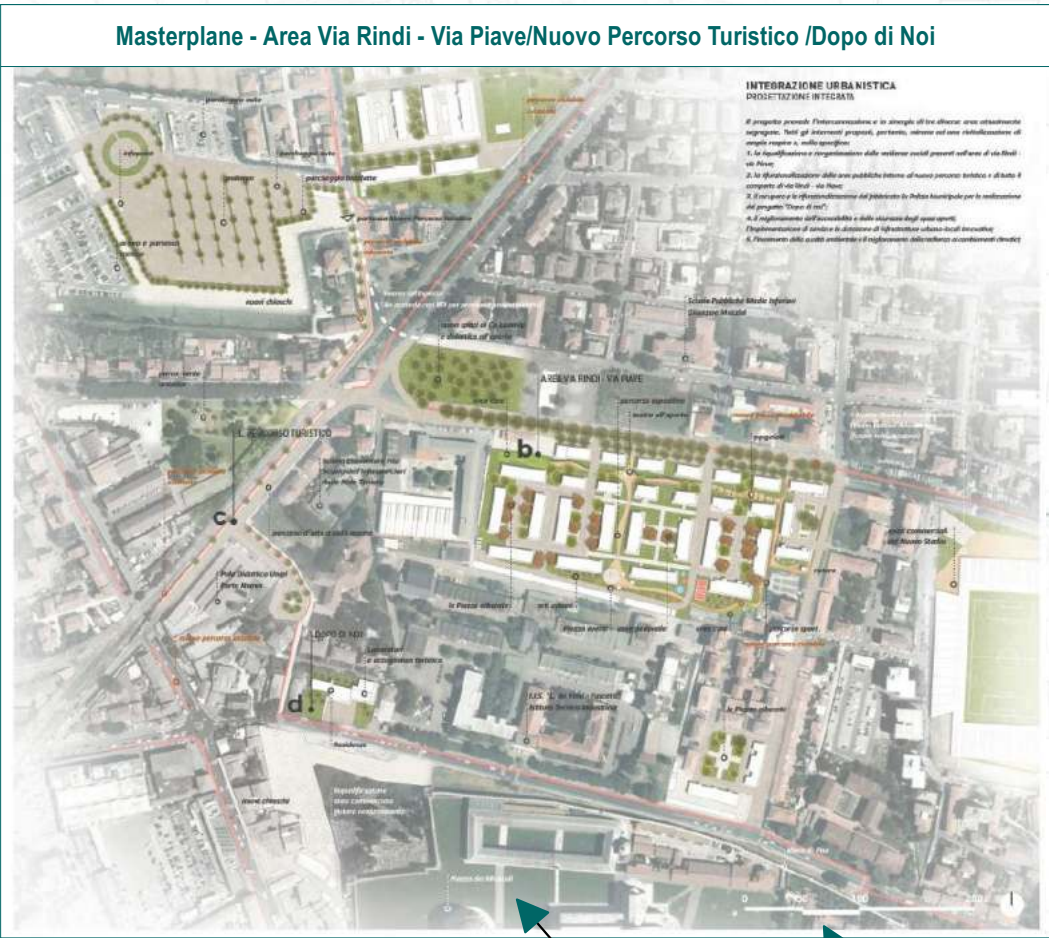
Parcheggi pubblici

- Parcheggi pubblici
- Parcheggi scambiatori

Altri simboli:

- Ospedale
- Materne Parificate
- Ludoteche





Sottopasso Via Rindi - Parcheggio Scambiatore - RFI



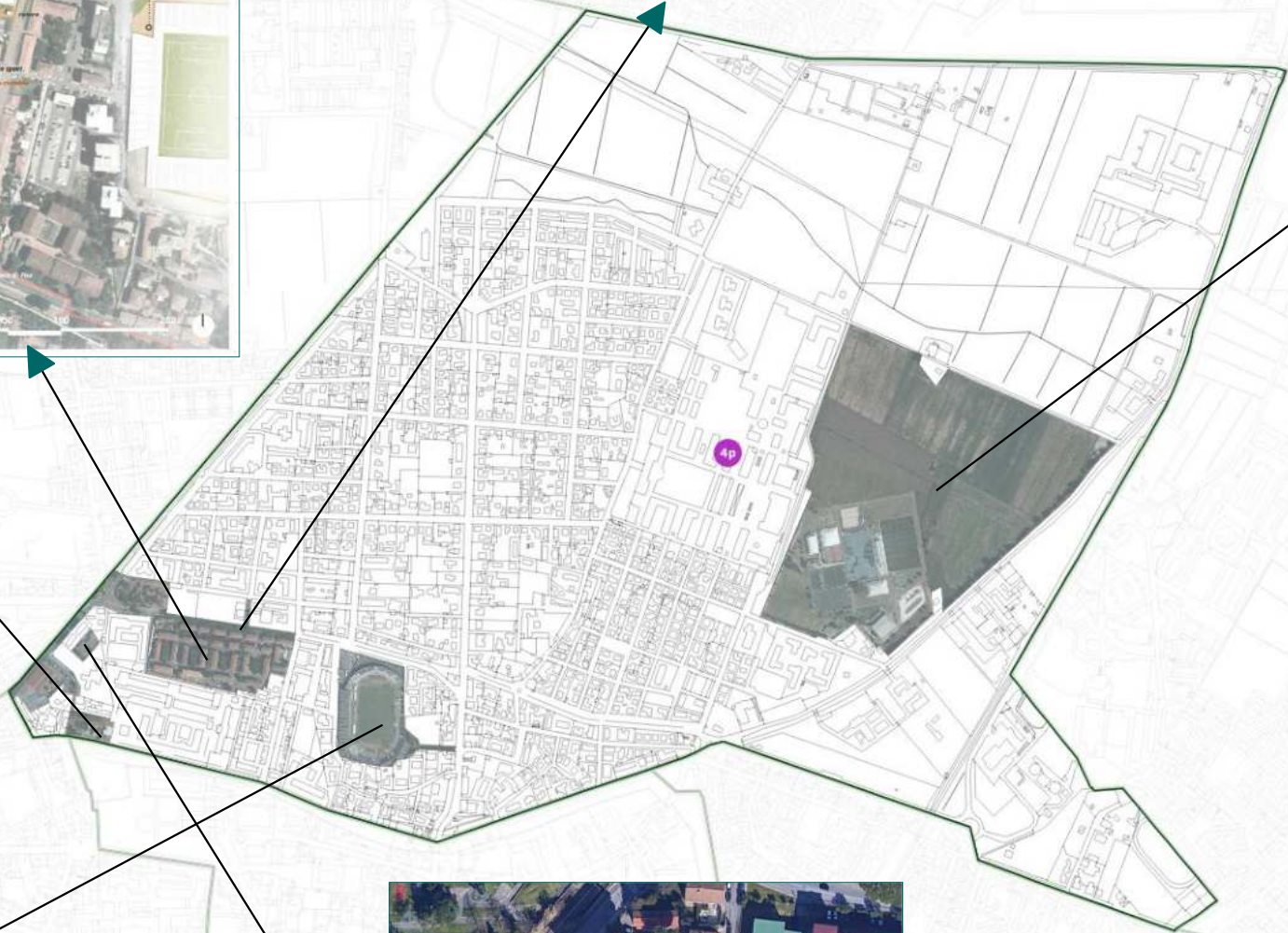
Realizzazione del sistema dei Parchi urbani - Pisa Nord

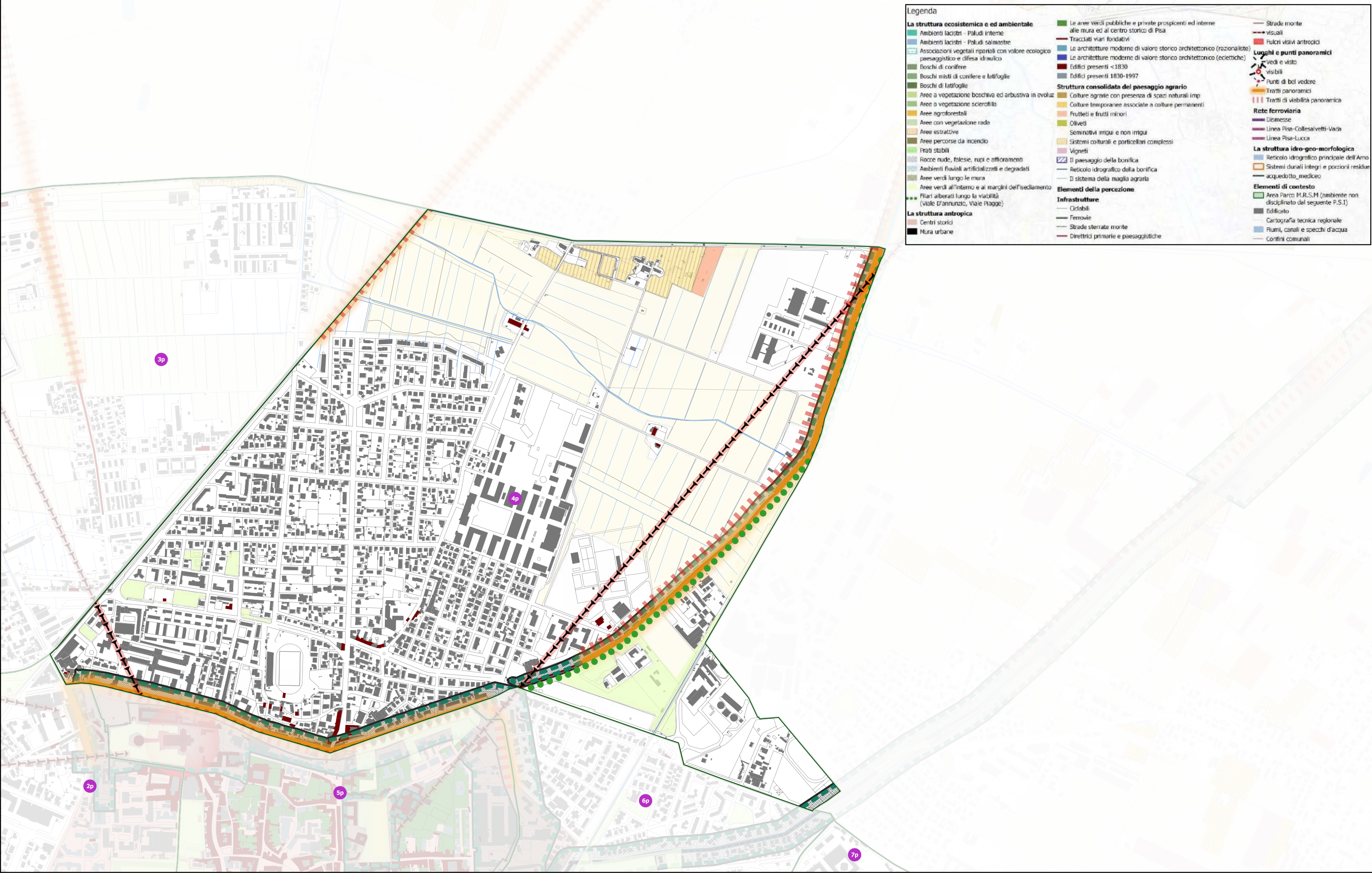


Progetto Nuovo Stadio



PNRR - Demolizione e ricostruzione Asilo Nido Toniolo





Legenda

La struttura ecosistemica e ed ambientale

- Ambienti lacustri - Paludi interne
- Ambienti lacustri - Paludi salmastre
- Associazioni vegetali ripariali con valore ecologico paesaggistico e difesa idraulica
- Boschi di conifere
- Boschi misti di conifere e latifoglie
- Boschi di latifoglie
- Aree a vegetazione boschiva ed arbustiva in evoluzione
- Aree a vegetazione sclerofila
- Aree agroforestali
- Aree con vegetazione rada
- Aree estrattive
- Aree percorse da incendio
- Prati stabili
- Rocce nude, foiesie, rupi e affioramenti
- Ambienti fluviali artificializzati e degradati
- Aree verdi lungo le mura
- Aree verdi all'interno e ai margini dell'insediamento
- Filari alberati lungo la viabilità (Viale D'Annunzio, Viale Piaggio)

La struttura antropica

- Centri storici
- Mura urbane

Le aree verdi pubbliche e private prospicienti ed interne alle mura ed al centro storico di Pisa

- Tracciati viari fondativi
- Le architetture moderne di valore storico architettonico (razionaliste)
- Le architetture moderne di valore storico architettonico (eclettiche)
- Edifici presenti <1830
- Edifici presenti 1830-1997

Struttura consolidata del paesaggio agrario

- Colture agricole con presenza di spazi naturali imp
- Colture temporanee associate a colture permanenti
- Frutteti e frutteti minori
- Oliveti
- Seminativi irrigui e non irrigui
- Sistemi colturali e particellari complessi
- Vigneti
- Il paesaggio della bonifica
- Reticolo idrografico della bonifica
- Il sistema della maglia agraria

Elementi della percezione

Infrastrutture

- Ciclabili
- Ferrovie
- Strade sterrate monte
- Direttrici primarie e paesaggistiche

Strade monte

- visuali
- Fulcri visivi antropici

Lughi e punti panoramici

- Vedi e visto
- Punti di bel vedere
- Tratti panoramici
- Tratti di visibilità panoramica

Rete ferroviaria

- Dismesse
- Linea Pisa-Collesalveti-Vada
- Linea Pisa-Lucca

La struttura idro-geo-morfologica

- Reticolo idrografico principale dell'Arno
- Sistemi dunali integri e porzioni residue
- acquedotto mediceo

Elementi di contesto

- Aree Parco M.R.S.M (ambiente non disciplinato dal seguente P.S.I.)
- Edificato
- Cartografia tecnica regionale
- Fiumi, canali e specchi d'acqua
- Confini comunali



Legenda

VINCOLI SOVRAORDINATI

VINCOLO PAESAGGISTICO ART. 136 D.LGS. 42/2004

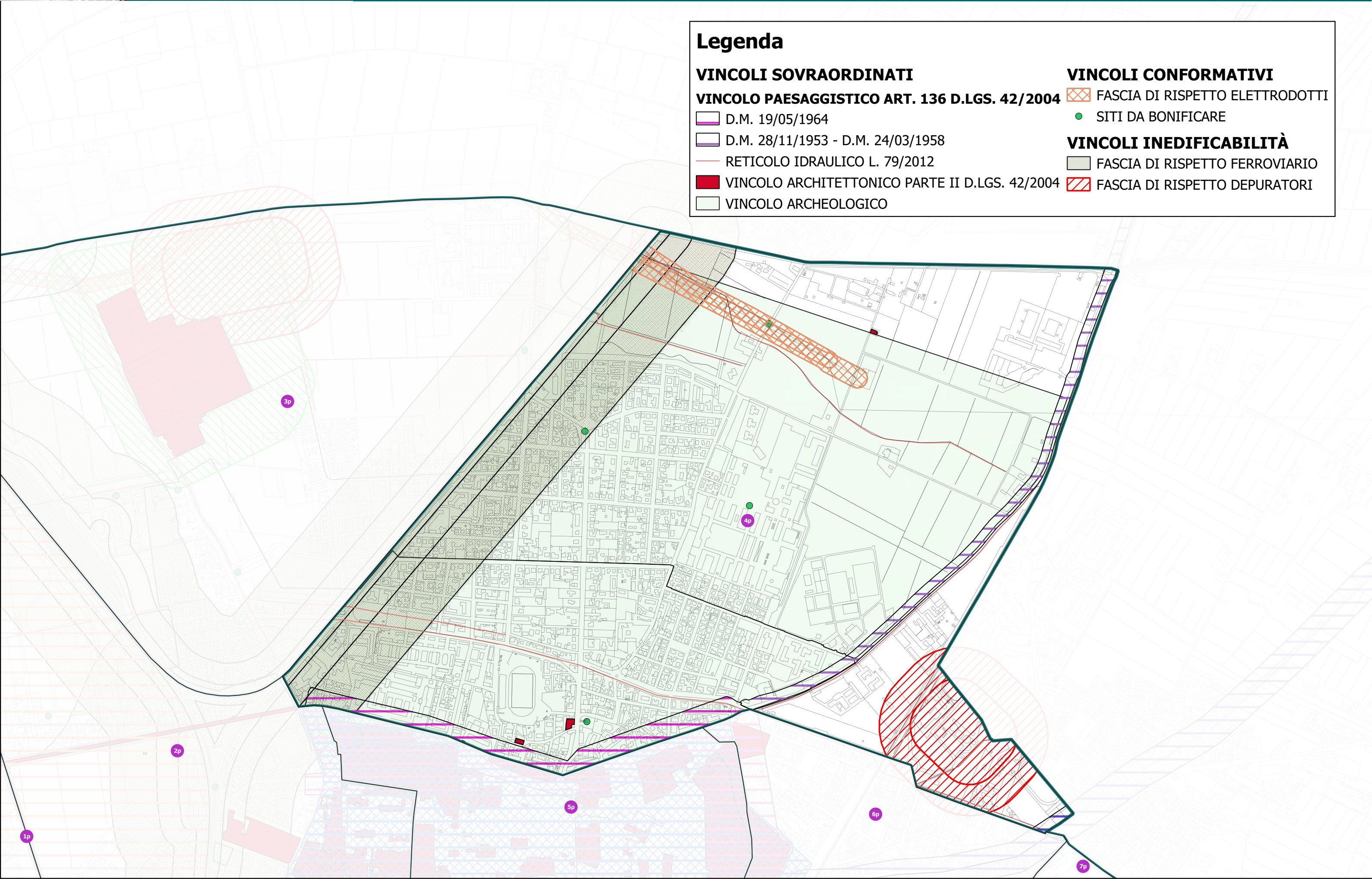
- D.M. 19/05/1964
- D.M. 28/11/1953 - D.M. 24/03/1958
- RETICOLO IDRAULICO L. 79/2012
- VINCOLO ARCHITETTONICO PARTE II D.LGS. 42/2004
- VINCOLO ARCHEOLOGICO

VINCOLI CONFORMATIVI

- FASCIA DI RISPETTO ELETTRODOTTI
- SITI DA BONIFICARE

VINCOLI INEDIFICABILITÀ

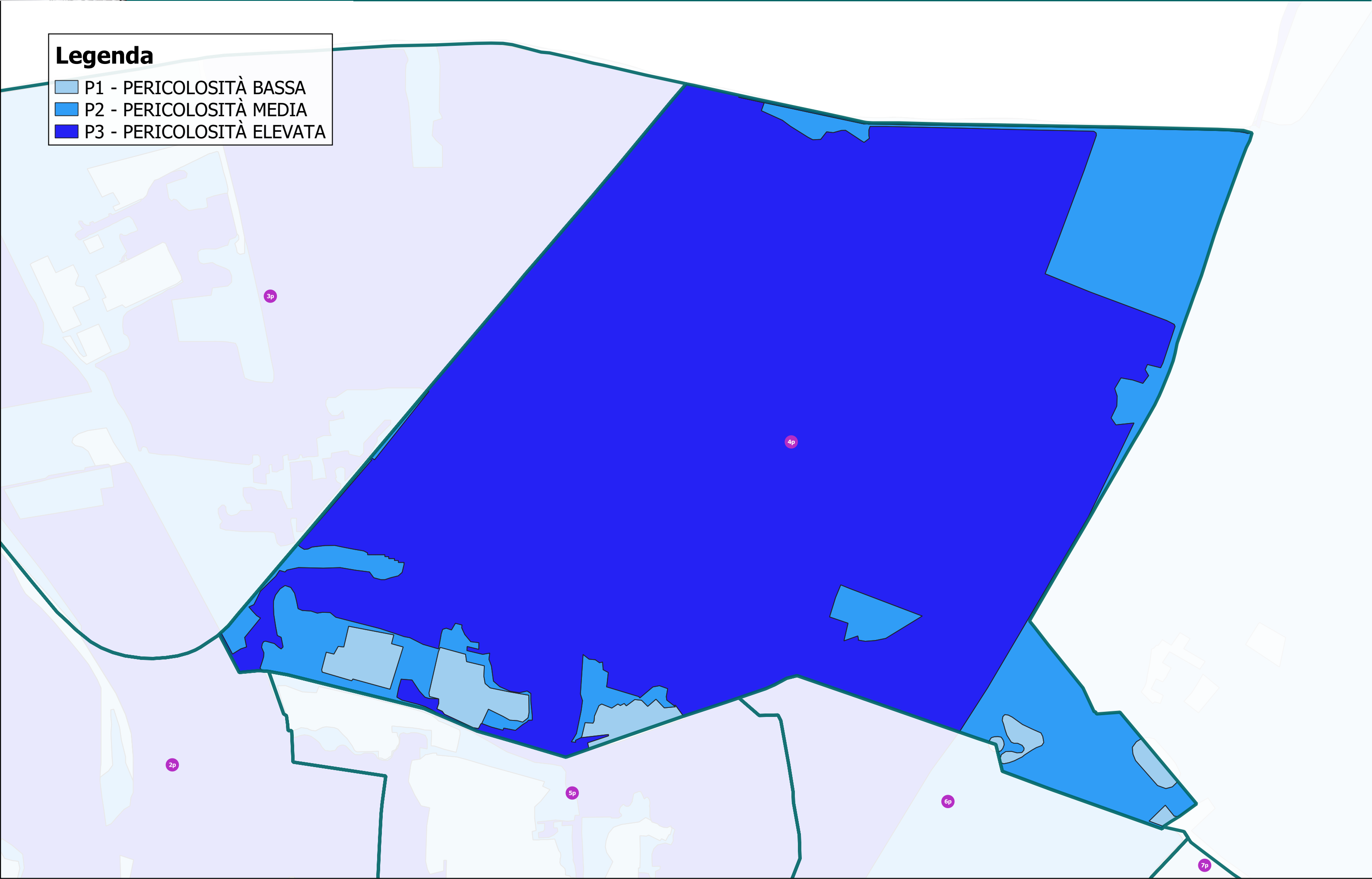
- FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIO
- FASCIA DI RISPETTO DEPURATORI





Legenda

- P1 - PERICOLOSITÀ BASSA
- P2 - PERICOLOSITÀ MEDIA
- P3 - PERICOLOSITÀ ELEVATA





P.O.C.
PIANO OPERATIVO COMUNALE

AVVIO DEL PROCEDIMENTO
ai sensi dell'art.17 della L.R. n. 65/2014

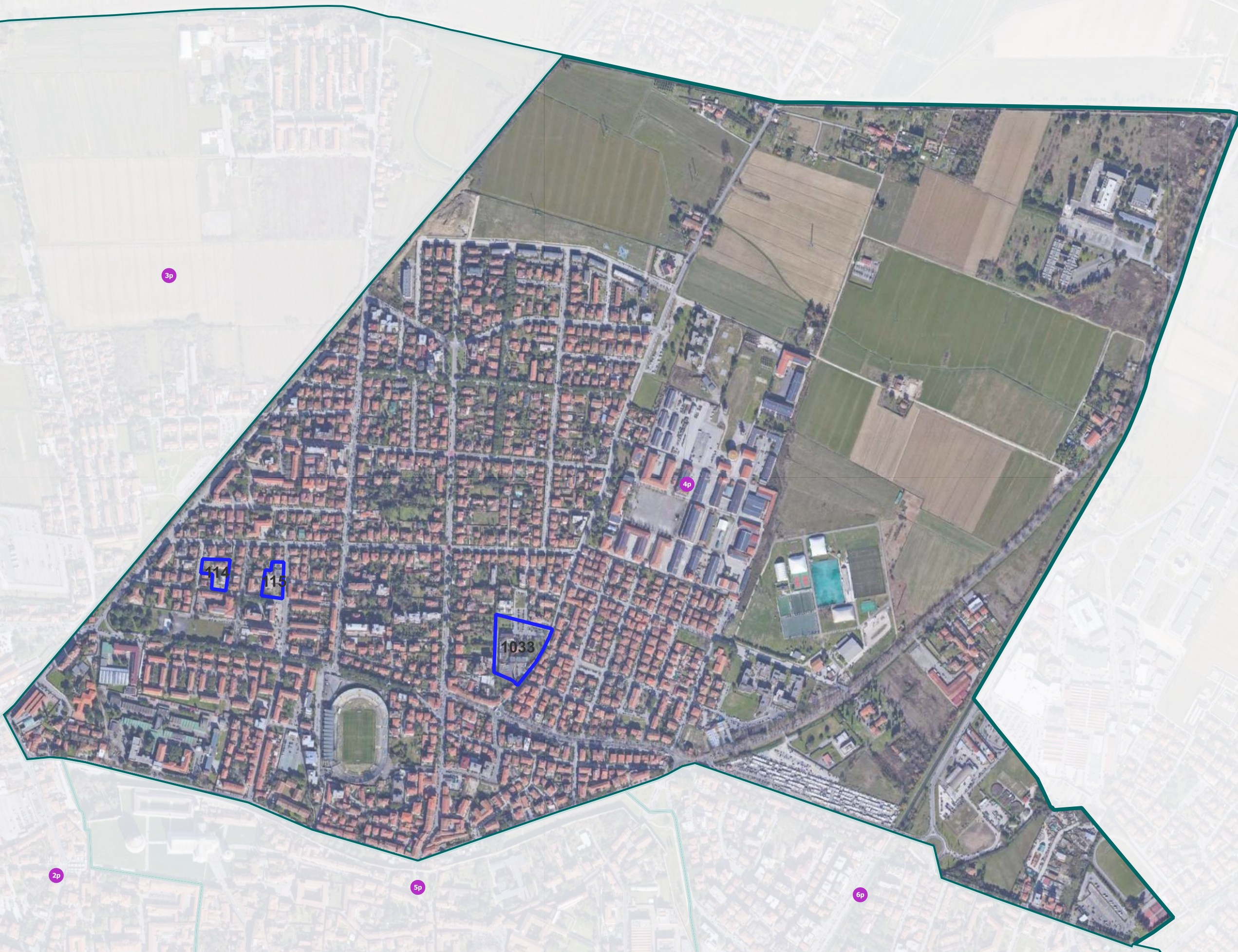
COMUNE DI PISA



Sindaco del Comune di Pisa: Michele Conti
Assessore all'urbanistica: Massimo Dringoli

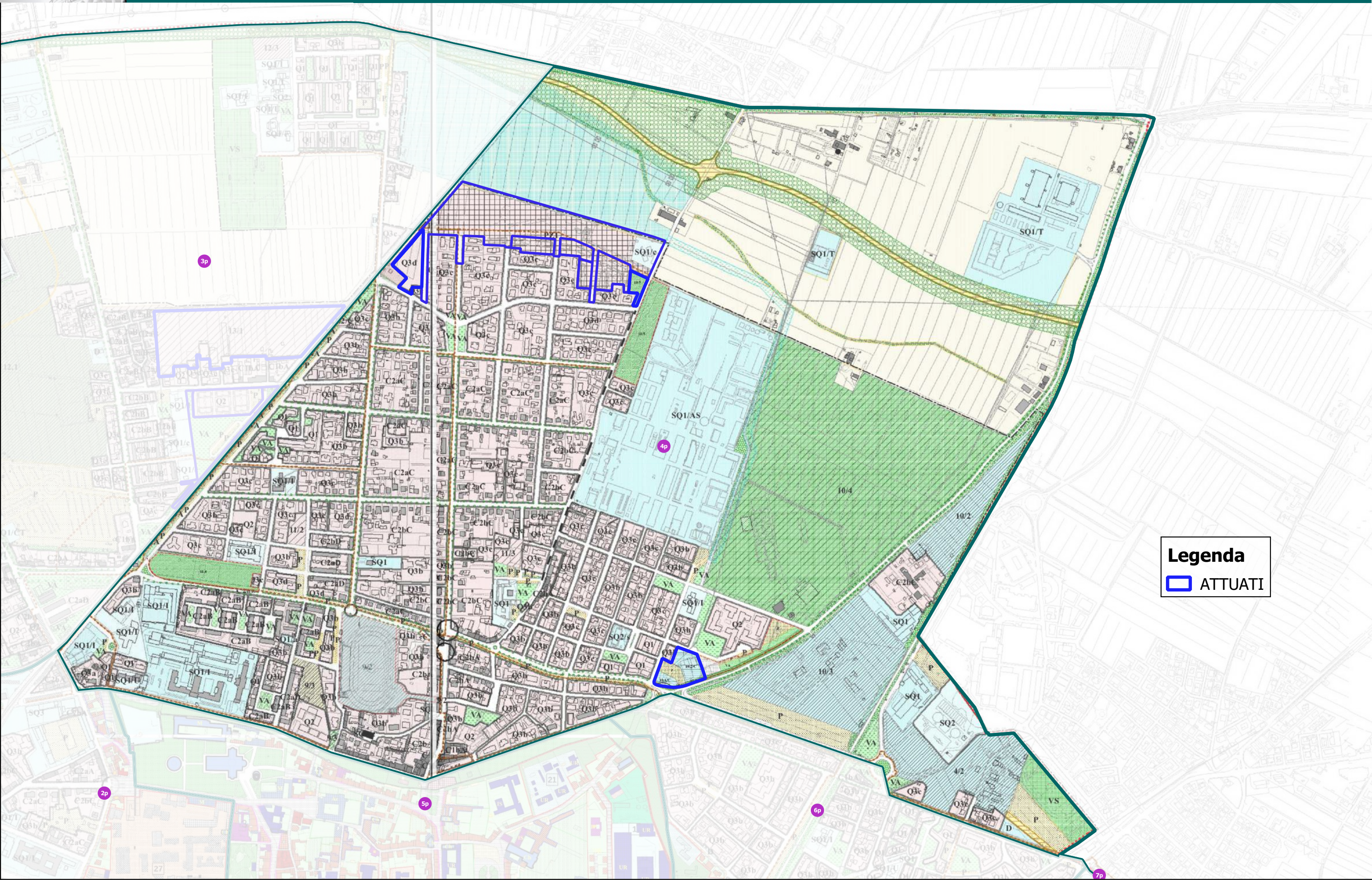
Responsabile del Procedimento: Ing. Daisy Ricci
Coordinatore del gruppo di lavoro per gli aspetti urbanistici: Arch. Davide Berrugi
Coordinatore del gruppo di lavoro per gli aspetti paesaggistici: Arch. Sandro Ciabatti
Gruppo di Lavoro: Direzione 09 Comune di Pisa

UTOE 4
TAV. 12 - PIANI ATTUATIVI E
PERMESSI A COSTRUIRE CONVENZIONATI



Legenda

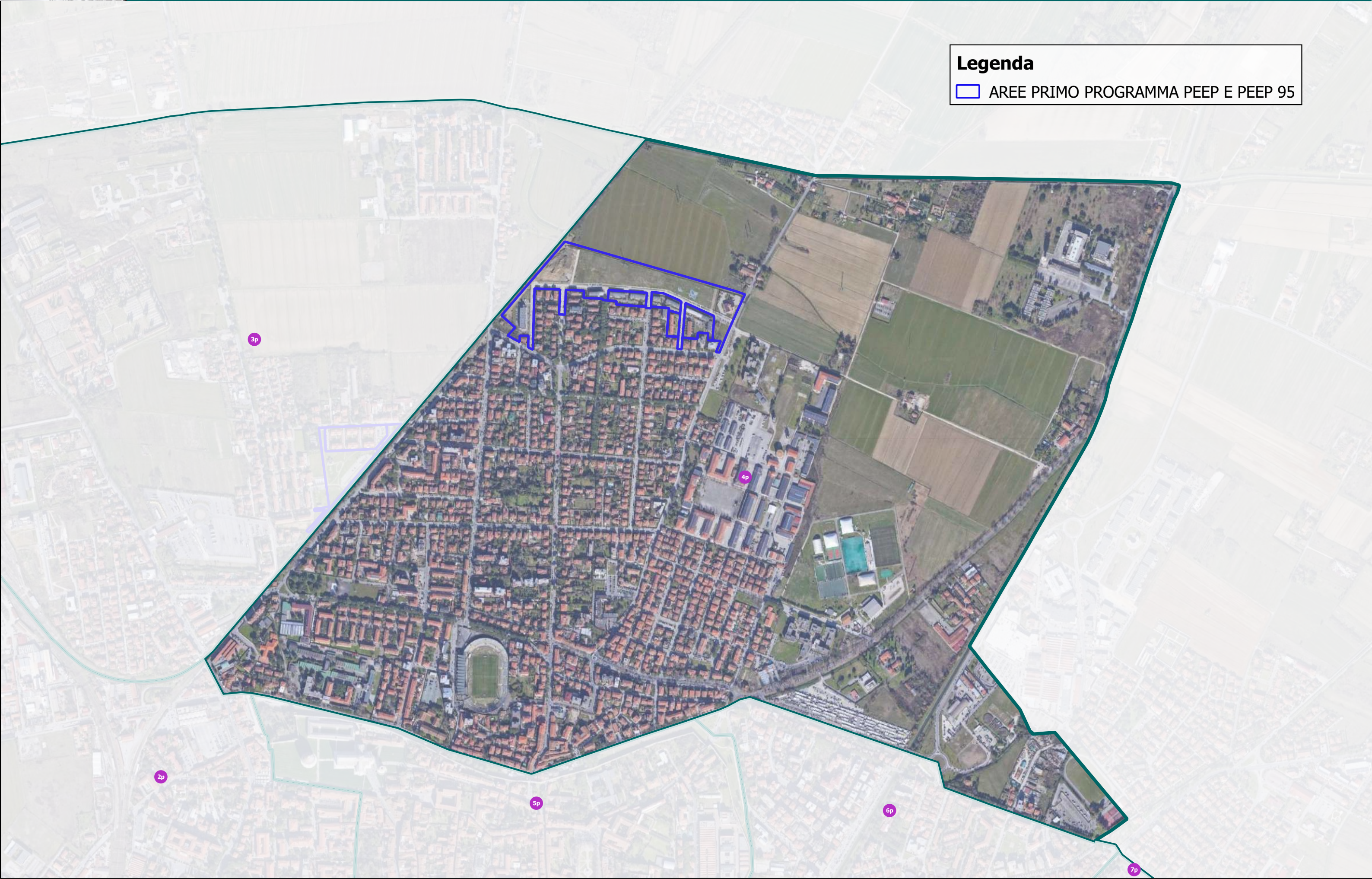
 **ATTUATI**





Legenda

 AREE PRIMO PROGRAMMA PEEP E PEEP 95





P.O.C.
PIANO OPERATIVO COMUNALE

AVVIO DEL PROCEDIMENTO
ai sensi dell'art.17 della L.R. n. 65/2014

COMUNE DI PISA



Sindaco del Comune di Pisa: Michele Conti
Assessore all'urbanistica: Massimo Dringoli

Responsabile del Procedimento: Ing. Daisy Ricci
Coordinatore del gruppo di lavoro per gli aspetti urbanistici: Arch. Davide Berrugi
Coordinatore del gruppo di lavoro per gli aspetti paesaggistici: Arch. Sandro Ciabatti
Gruppo di Lavoro: Direzione 09 Comune di Pisa

UTOE 7
PISANOVA - CISANELLO





P.O.C.
PIANO OPERATIVO COMUNALE

AVVIO DEL PROCEDIMENTO
ai sensi dell'art.17 della L.R. n. 65/2014

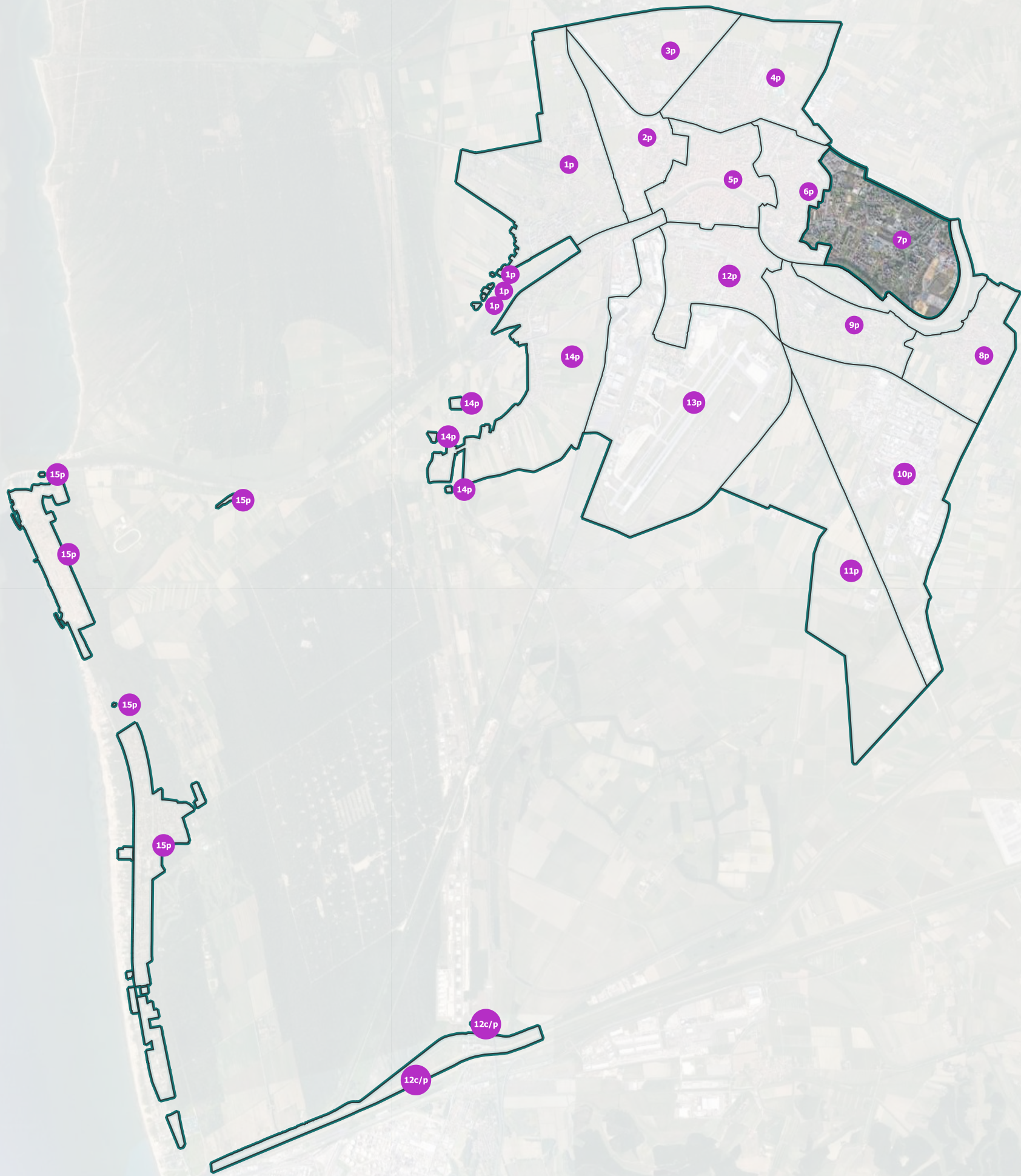
COMUNE DI PISA

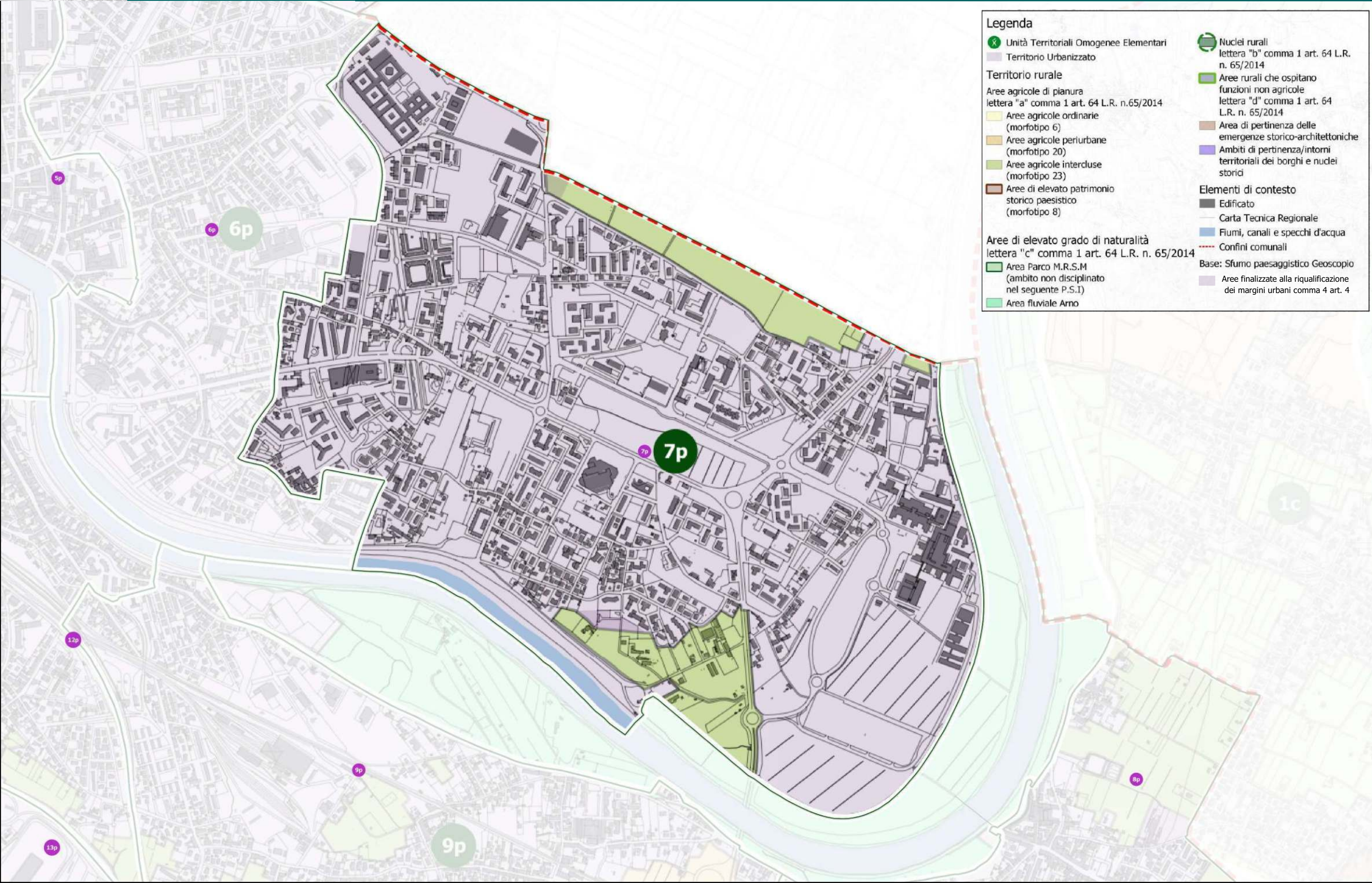


Sindaco del Comune di Pisa: Michele Conti
Assessore all'urbanistica: Massimo Dringoli

Responsabile del Procedimento: Ing. Daisy Ricci
Coordinatore del gruppo di lavoro per gli aspetti urbanistici: Arch. Davide Berrugi
Coordinatore del gruppo di lavoro per gli aspetti paesaggistici: Arch. Sandro Ciabatti
Gruppo di Lavoro: Direzione 09 Comune di Pisa

UTOE 7
TAV. 01 - INQUADRAMENTO





Legenda

 Unità Territoriali Omogenee Elementari

 Territorio Urbanizzato

Territorio rurale

Aree agricole di pianura
lettera "a" comma 1 art. 64 L.R. n.65/2014

 Aree agricole ordinarie (morfotipo 6)

 Aree agricole periurbane (morfotipo 20)

 Aree agricole intercluse (morfotipo 23)

 Aree di elevato patrimonio storico paesistico (morfotipo 8)

Aree di elevato grado di naturalità
lettera "c" comma 1 art. 64 L.R. n. 65/2014

 Area Parco M.R.S.M (ambito non disciplinato nel seguente P.S.I.)

 Area fluviale Arno

 Nuclei rurali lettera "b" comma 1 art. 64 L.R. n. 65/2014

 Aree rurali che ospitano funzioni non agricole lettera "d" comma 1 art. 64 L.R. n. 65/2014

 Area di pertinenza delle emergenze storico-architettoniche

 Ambiti di pertinenza/intorni territoriali dei borghi e nuclei storici

Elementi di contesto

 Edificato

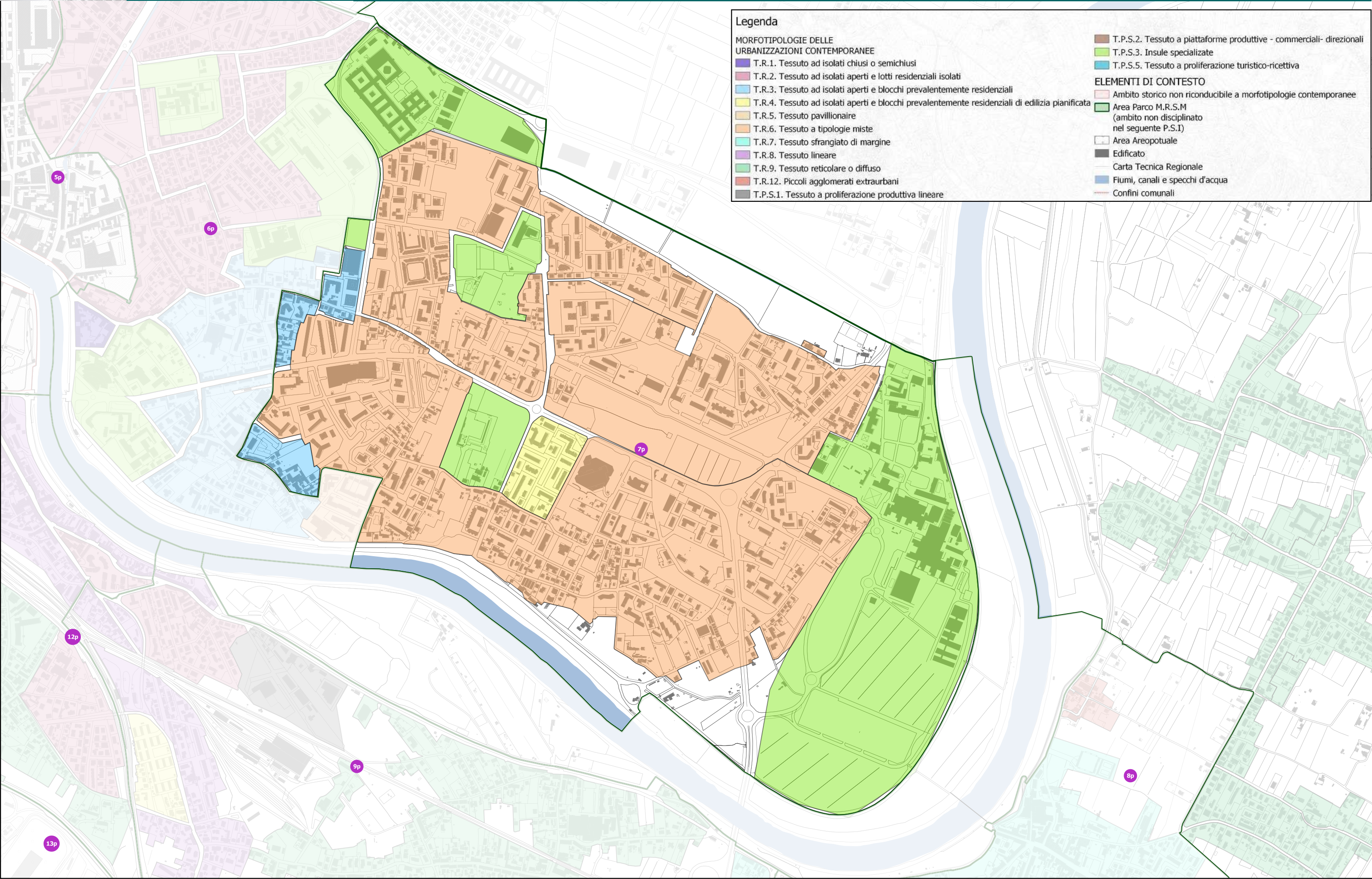
 Carta Tecnica Regionale

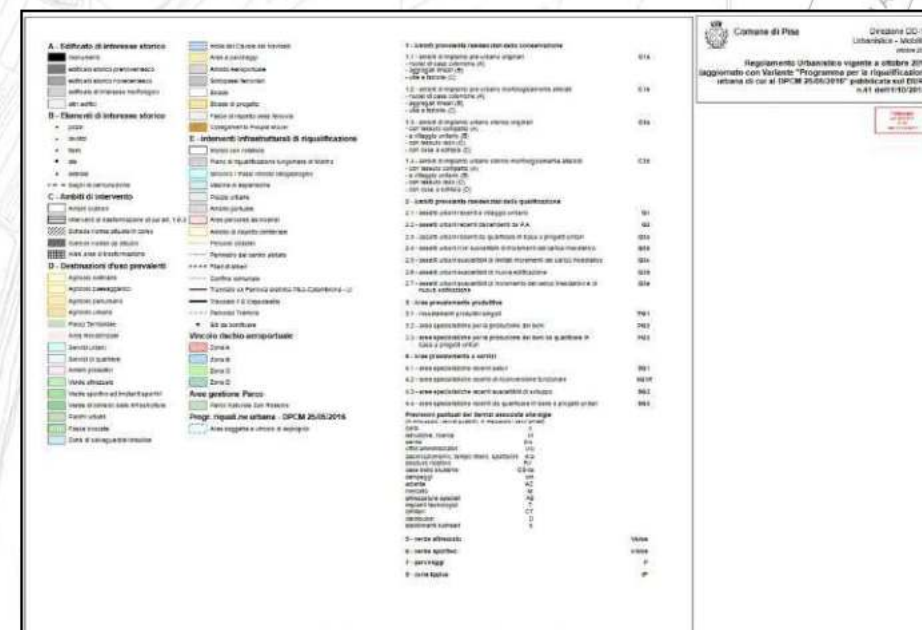
 Fiumi, canali e specchi d'acqua

 Confini comunali

Base: Sfumo paesaggistico Geoscopio

 Aree finalizzate alla riqualificazione dei margini urbani comma 4 art. 4





A - Edificato di interesse storico

- monumenti
- edificato storico pre-novecentesco
- edificato storico novecentesco
- edificato di interesse morfologico
- altri edifici

B - Elementi di interesse storico

- pozzi
- lavatoi
- torrioni
- torre
- edifici

--- Segni di centuriazione

C - Ambiti di intervento

- Ambiti ordinari
- Interventi di trasformazione di cui art. 1.6.3
- Schede norme attuate/in corso
- Schede norme da attuare
- Altre aree di trasformazione

D - Destinazioni d'uso prevalenti

- Agricolo ordinario
- Agricolo paesaggistico
- Agricolo periurbano
- Agricolo urbano
- Parco Territoriale
- Area Residenziale
- Servizi urbani
- Servizi di quartiere
- Ambiti produttivi
- Verde attrezzato
- Verde sportivo ed impianti sportivi
- Verde di corridoio delle infrastrutture
- Parchi urbani
- Fasce boscate
- Zona di salvaguardia idraulica

Incluse del Cavale del Navicelli

Aree a parcheggio

Ambito Aeroportuale

Sottopassaggi ferroviari

Strade

Strade di progetto

Fasce di rispetto della ferrovia

Collegamento People Mover

E - interventi infrastrutturali di riqualificazione

Incroci con rotonde

Piano di riqualificazione lungomare di Marina

Idrovora I Passi vincolo Idrogeologico

Vasche di espansione

Piazze urbane

Ambito portuale

Aree percorse da incendi

Ambito di rispetto cimiteriale

Percorsi ciclabili

Perimetro del centro abitato

Filari di alberi

Confine comunale

Tracciato ex Ferrovia elettrica Pisa-Calambrone - LI

Tracciato FS Ospedaletto

Percorso Tramvia

Siti da bonificare

Vincolo rischio aeroportuale

Zona A

Zona B

Zona C

Zona D

Aree gestione Parco

Parco Naturale San Rossore

Progr. riqualif. urbana - DPCM 25/05/2016

Aree soggette a vincolo di esproprio

1 - Ambiti prevalenti residenziali della conservazione

1.1 - ambiti di impianto pre-urbano originari
- nuclei di case coloniche (A)
- aggregati lineari (B)
- ville e fattorie (C)

C1a

1.2 - ambiti di impianto pre-urbano morfologicamente alterati
- nuclei di case coloniche (A)
- aggregati lineari (B)
- ville e fattorie (C)

C1b

1.3 - ambiti di impianto urbano storico originari
- con tessuto compatto (A)
- a villaggio unitario (B)
- con tessuto rado (C)
- con case a schiera (D)

C2a

1.4 - ambiti di impianto urbano storico morfologicamente alterato
- con tessuto compatto (A)
- a villaggio unitario (B)
- con tessuto rado (C)
- con case a schiera (D)

C2b

2 - Ambiti prevalenti residenziali della qualificazione

2.1 - assetti urbani recenti a villaggio unitario

Q1

2.2 - assetti urbani recenti discendenti da PA.

Q2

2.3 - assetti urbani recenti da qualificare in base a progetti unitari

Q3a

2.4 - assetti urbani non suscettibili di incrementi del carico insediativo

Q3b

2.5 - assetti urbani suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo

Q3c

2.6 - assetti urbani suscettibili di nuova edificazione

Q3d

2.7 - assetti urbani suscettibili di incremento del carico insediativo e di nuova edificazione

Q3e

3 - Aree prevalentemente produttive

3.1 - insediamenti produttivi singoli

PQ1

3.2 - aree specialistiche per la produzione dei beni

PQ2

3.3 - aree specialistiche per la produzione dei beni da qualificare in base a progetti unitari

PQ3

4 - Aree prevalentemente a servizi

4.1 - aree specialistiche recenti saturi

SQ1

4.2 - aree specialistiche recenti di riconversione funzionale

SQ1/f

4.3 - aree specialistiche recenti suscettibili di sviluppo

SQ2

4.4 - aree specialistiche recenti da qualificare in base a progetti unitari

SQ3

Previsioni puntuali dei servizi associate alle sigle

(in minuscolo i servizi pubblici; in maiuscolo i servizi privati)

culto	C
istruzione, ricerca	I/i
sanità	S/s
uffici amministrativi	U/u
associazionismo, tempo libero, spettacolo	A/a
strutture ricettive	R/r
case dello studente	CS/cs
campeggi	cm
aziende	AZ
mercato	M
attrezzature speciali	AS
impianti tecnologici	T
cimiteri	CT
distributori	D
stabilimenti balneari	B

5 - verde attrezzato

VA/va

6 - verde sportivo

VS/vs

7 - parcheggi

P

8 - zona tipica

IP

Comune di Pisa

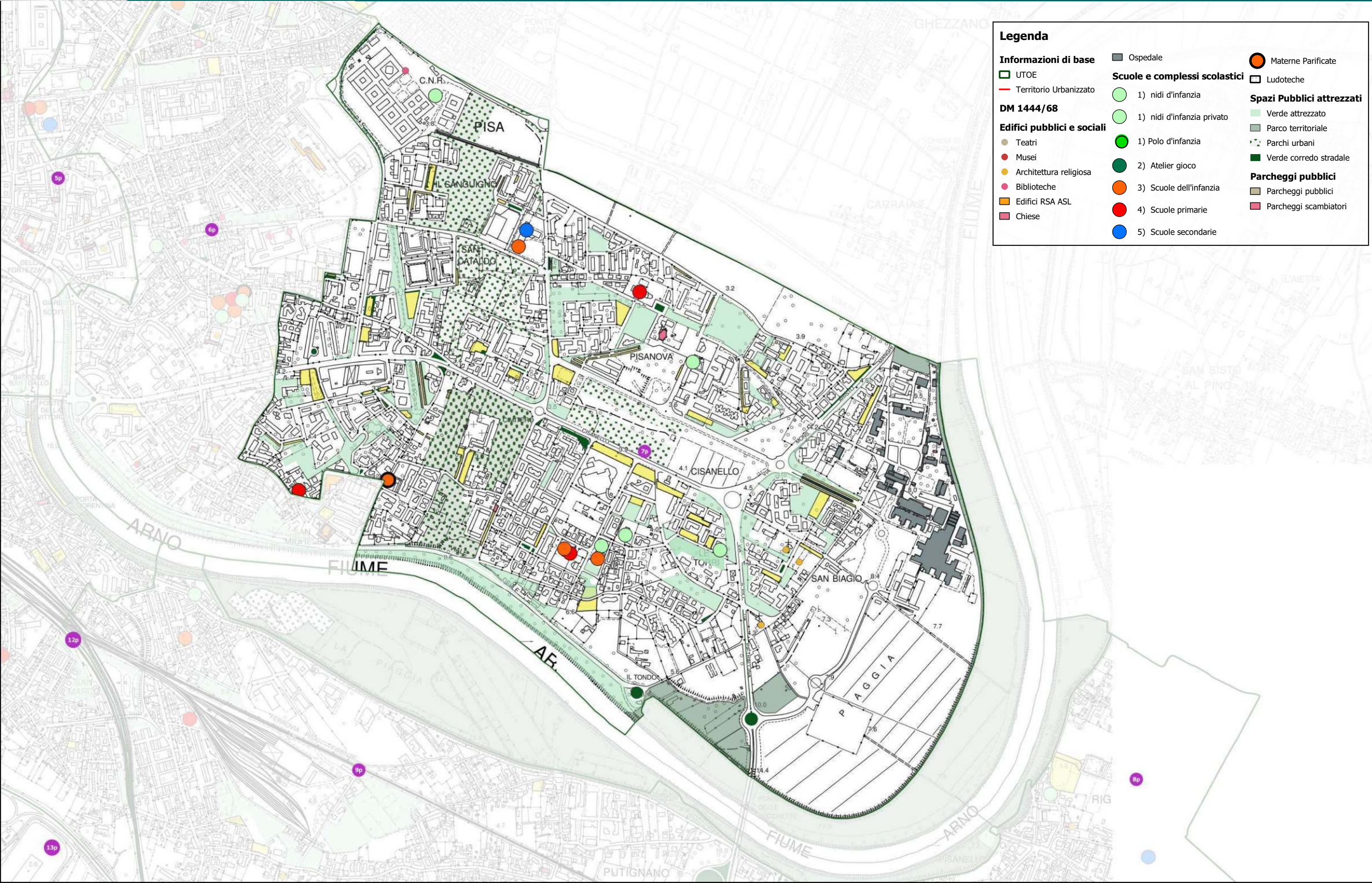
Direzione DD-11

Urbanistica - Mobilità

ottobre 2017

Regolamento Urbanistico vigente a ottobre 2017
(aggiornato con Variante "Programma per la riqualificazione
urbana di cui al DPCM 25/05/2016" pubblicata sul BUR
n.41 del11/10/2017)

Pubblicato
sul B.U.R. n. 41
del 11/10/2017



Legenda

- Informazioni di base**
- UTOE
 - Territorio Urbanizzato
- DM 1444/68**
- Edifici pubblici e sociali**
- Teatri
 - Musei
 - Architettura religiosa
 - Biblioteche
 - Edifici RSA ASL
 - Chiese
- Scuole e complessi scolastici**
- 1) nidi d'infanzia
 - 1) nidi d'infanzia privato
 - 1) Polo d'infanzia
 - 2) Atelier gioco
 - 3) Scuole dell'infanzia
 - 4) Scuole primarie
 - 5) Scuole secondarie
- Spazi Pubblici attrezzati**
- Verde attrezzato
 - Parco territoriale
 - Parchi urbani
 - Verde corrido stradale
- Parcheggi pubblici**
- Parcheggi pubblici
 - Parcheggi scambiatori
- Altri simboli:**
- Ospedale
 - Ludoteche
 - Materne Parificate