

COMUNE DI PISA



PIANO OPERATIVO COMUNALE

ai sensi dell'art. 95 della L.R. n. 65/2014



PREVISIONI DI TRASFORMAZIONE ALL'ESTERNO DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

Richiesta di Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 65/2014

RELAZIONE (Allegato C)

Premessa

Con Delibere di Consiglio Comunale di Pisa n. 30 del 28/03/2023 e Consiglio Comunale di Cascina n. 28 del 27/04/2023 è stato approvato il Piano Strutturale Intercomunale Pisa-Cascina.

In data 08/05/2023 è stata data comunicazione alla Regione Toscana e alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Pisa e Livorno dell'avvenuta approvazione del PSI, con contestuale richiesta di conclusione del procedimento di cui all'art. 21 della disciplina di Piano del PIT-PPR. Tale procedimento si è concluso con esito positivo della Conferenza Paesaggistica nella seduta del 9 giugno 2023 che si è svolta a seguito delle due precedenti sessioni istruttorie in data 2 e 23 febbraio 2023.

Il Piano Strutturale Intercomunale è divenuto efficace il 21/06/2023, data della pubblicazione sul BURT n. 25 dell'avviso di avvenuta approvazione, così come disposto dal comma 10 dell'art. 23 della Legge Regionale n. 65/2023.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 18/03/2024 il Comune di Pisa ha provveduto ad aggiornare il Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale in materia geologica e sismica.

Con Delibera di Consiglio Comunale n° 59 del 13/11/2023 è stato approvato l'avvio del procedimento per la formazione del Piano Operativo Comunale che è stato preceduto da numerose iniziative di partecipazione funzionali a stimolare la progettualità dal basso attraverso la presentazione di manifestazioni di interesse, ai sensi del comma 8 dell'art. 95 della L.R. n. 65/2014, quali contributi alla definizione del dimensionamento e delle relative previsioni. Della totalità dei contributi, pervenuti prima dell'avvio del procedimento per la formazione del POC, e della loro specifica tipologia è stato dato conto con la Delibera di Giunta Comunale n. 5 del 12/01/2023

Con la legge regionale 18 marzo 2024, n. 10 sono state introdotte modifiche all'art. 25 della Legge Regionale n. 65/2014, finalizzate alla fini della semplificazione del procedimento di formazione degli strumenti urbanistici comunali, in particolare l'art. 4 della suddetta legge ha ampliato i casi di esclusione dall'applicazione della conferenza di copianificazione estendendoli anche alla realizzazione di nuove opere pubbliche oltre al già previsto ampliamento e adeguamento di quelle esistenti.

Per effetto di tale modifica la conferenza di copianificazione, necessaria per interventi che comportano impegni di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, non è più dovuta nei seguenti casi:

- interventi attinenti alla sicurezza, al pronto soccorso sanitario, alla difesa idraulica e idrogeologica;
- ampliamento delle strutture esistenti artigianali, industriali, o produttrici di beni e servizi, purché finalizzato al mantenimento delle funzioni produttive;
- opere pubbliche e ampliamento o adeguamento di quelle esistenti

Preso atto della strumentazione urbanistica del Comune di Pisa e delle innovazioni normative, con il presente documento si propone il quadro aggiornato degli interventi già valutati favorevolmente in sede di conferenza di copianificazione (PRIMA PARTE) e la proposta di nuovi interventi, per lo più definibili come opere pubbliche e/o di interesse pubbliche, promossi nell'ambito della formazione del POC (SECONDA PARTE).

() Si precisa inoltre che, per tutte le previsioni, in fase di formazione del POC saranno approfonditi e precisati i livelli di pericolosità anche ad esito delle specifiche indagini di microzonazione sismica di cui alla Delibera di Giunta Regionale n. 785 del 16/06/2025 e alle Determine della D09 del Comune di Pisa n. 1101 e 1104 del 30/07/2025*

Il Comune di Pisa, fermi restando i contenuti dell'art. 104 della L.R. n. 65/2014 e del relativo Regolamento di attuazione ha infatti deciso di presentare istanza di accesso ai contributi finanziari resi disponibili dalla Regione Toscana con Decreto Dirigenziale n. 13679 del 20/06/2025 e quindi di approfondire gli studi e le indagini necessarie.

PRIMA PARTE

PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO DEL COMUNE DI PISA PROPOSTE DAL P.S.I. RITENUTE CONFORMI A QUANTO PREVISTO DALL'ART.25 C.5 DELLA L.R. 65/2014, E RELATIVE CONDIZIONI:

Esito Conferenza ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014 a seguito della richiesta di convocazione di cui al protocollo regionale n.64061 del 18/02/2020

(Protocollo trasmissione Verbale: AOOGR / AD Prot. 0211640 Data 17/06/2020 ore 16:00 Classifica N.030.080.)

ELENCO INTERVENTI:

SIM - SISTEMA INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITÀ

SIM 1.a Realizzazione di nuovi attraversamenti ciclopeditoni e carrabili sull'Arno – attraversamento carrabile tra Pisa e Cascina.

SIM 1.b Realizzazione di nuovi attraversamenti ciclopeditoni e carrabili sull'Arno- passerella ciclo pedonale Le Piagge – Golena d'Arno.

SIM 2 Realizzazione di collegamento infrastrutturale tra l'abitato di Porta a Lucca ed il quartiere Gagno nel Comune di Pisa

SIM 7 Completamento della rete ciclabile dei due comuni ai fini della costituzione di un sistema di ciclabilità intercomunale

SPT – SISTEMA PRODUTTIVO TERRITORIALE

SPT 1.a Completamento dell'area produttiva di Ospedaletto tenuto conto del Protocollo d'Intesa

SPT 2 Attuazione del Piano Particolareggiato per l'ampliamento della zona produttiva di Ospedaletto Pisa Cascina

SPT 3 Riordino e potenziamento delle attività produttive legate al settore nautico e alla cantieristica presente lungo il Canale dei Navicelli

SIV – SISTEMA INTEGRATO DEL VERDE

SIV 1.a Parco territoriale dell'Arno Pisa-Cascina anche in funzione della realizzazione della ciclopista dell'Arno

SIV 1.b Parco territoriale dei Navicelli e di Porta a Mare (asse Pisa-Livorno)

SIV 2.a Realizzazione del sistema dei parchi urbani nel comune di Pisa - Nord Est

SIV 2.b Realizzazione del sistema dei parchi urbani nel comune di Pisa - Nord Ovest

SRT – SISTEMA DI RANGO TERRITORIALI

SRT 3 Potenziamento della dotazione complessiva delle strutture e dei servizi amministrativi, didattici e sportivi dell'ateneo pisano

SRT 4 Conferma previsione della Cittadella aeroportuale nel quartiere S. Giusto

SIT – SISTEMA INTEGRATO DEL TURISMO

SIT 1.a Previsione di strutture informative lungo il viale delle Cascine

SIT 1.b Previsione di servizi e modeste quote di ricettività turistica in connessione con l'esistente parcheggio di via Pietrasantina

SIM - SISTEMA INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITÀ



SIM 1.a Realizzazione di nuovi attraversamenti ciclopeditoni e carrabili sull'Arno – attraversamento carrabile tra Pisa e Cascina.

BREVE DESCRIZIONE

Il tratto terminale dell'ansa dell'Arno, compreso tra lo svincolo della SGC ed il confine comunale con il comune di Cascina, costeggia l'area ospedaliera di Cisanello che occupa gran parte dell'area golenale dell'Arno. Sulla sponda opposta si sviluppa, nel comune di Cascina, l'abitato di Musigliano, che come gran parte dei nuclei a nord e a sud della Tosco-Romagnola, soffre di difficoltà in termini di accessibilità e di connessione con le altre parti del territorio. La previsione di un nuovo attraversamento carrabile dell'Arno consentirebbe agevoli spostamenti est-ovest tra gli abitati dell'ansa del fiume e l'area urbana di Pisa.

STRUTTURE TERRITORIALI (PIT e PSI) L'intervento interessa i seguenti elementi della struttura geomorfologica: il fiume Arno (risorsa patrimoniale riconosciuta dal PSI), e la relativa area di pertinenza, gli argini e le golene.

VINCOLI PAESAGGISTICI: non presenti

QUADRO DELLE PERICOLOSITA'

Pericolosità idraulica:

- Classificazione P.G.R.A.: Pericolosità idraulica media P2 ed elevata P3;
- Classificazione P.S.I.: Pericolosità idraulica molto elevata I.4 ed elevata I.3;

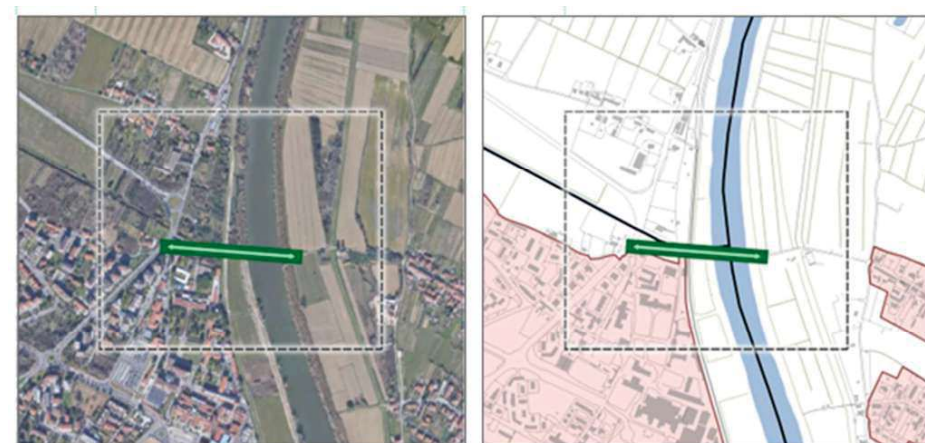
Pericolosità geologica

- Classificazione P.S.I.: Pericolosità geologica elevata G.3;

Pericolosità sismica

- Classificazione P.S.I.: Pericolosità sismica locale media S.2 ed elevata S.3

In riferimento agli aspetti legati alla valutazione della pericolosità si rimanda a quanto specificato in premessa (*).



Aerofotogrammetria con indicazione ideogrammatica dell'area di intervento

Collocazione dell'intervento rispetto al TU

SIM 1.b Realizzazione di nuovi attraversamenti ciclopedonali e carrabili sull'Arno: passerella ciclo pedonale Le Piagge – Golena d'Arno.

BREVE DESCRIZIONE

Come già descritto nel SIV 1 il Parco Territoriale dell'Arno comprende le aree periurbane a ovest e ad est della città, quest'ultima coincide sostanzialmente con l'area golendale che costeggia la via vecchia Fiorentina nel tratto compreso tra l'abitato della Cella e lo svincolo della SGC in località Oratoio.

In questa area sono presenti impianti sportivi (campi di calcetto e tennis) oltre a strutture destinate all'agricoltura amatoriale. Sulla sponda opposta dell'Arno si sviluppa il Viale delle Piagge, un passeggio nel verde che nel tempo ha assunto una vocazione sportiva grazie alla realizzazione di percorsi vita e di attrezzature sportive di supporto. Allo stesso tempo la realizzazione della biblioteca comunale con l'annesso centro culturale SMS hanno aumentato l'attrattività dell'area diventando, soprattutto nei periodi estivi, luogo ricreativo e culturale. In questo contesto è maturata l'idea di connettere fisicamente due luoghi che hanno vocazioni analoghe, avvicinando così due quartieri con una semplice passerella ciclo-pedonale. Tale infrastruttura inoltre, si inserisce pienamente all'interno del progetto regionale volto alla realizzazione della ciclopista dell'Arno. Il presente intervento costituisce un elemento potenzialmente qualificante del più ampio progetto di paesaggio denominato "Vie d'acqua e parchi nell'area pisana", finanziato dalla Regione Toscana ai sensi dell'art. 6 della L.R.n. 59/2024, che interessa l'area della golena d'Arno compresa tra "la Cella" e l'abitato di Riglione, classificata dal PSI come "Contesto fluviale", e oggetto di specifico progetto territoriale promosso dallo stesso PSI e fatto proprio dalla programmazione paesaggistica regionale.

STRUTTURE TERRITORIALI (PIT e PSI)

L'intervento interessa i seguenti elementi della struttura geomorfologica: il fiume Arno (risorsa patrimoniale riconosciuta dal PSI), e la relativa area di pertinenza, gli argini e le golene.

VINCOLI PAESAGGISTICI: D.M. 03/03/1960 G.U. 61 del 1960a *Zona delle Piagge, sita nell'ambito del comune di Pisa*

QUADRO DELLE PERICOLOSITA'

Pericolosità idraulica:

- Classificazione P.G.R.A.: Pericolosità idraulica bassa P1 ed elevata P3;
- Classificazione P.S.I.: Pericolosità idraulica molto elevata I.4;

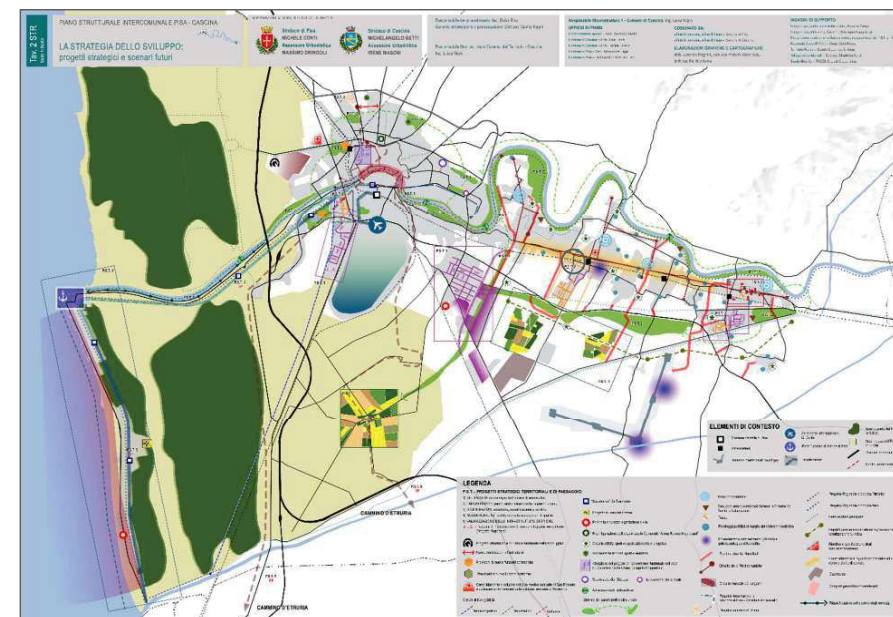
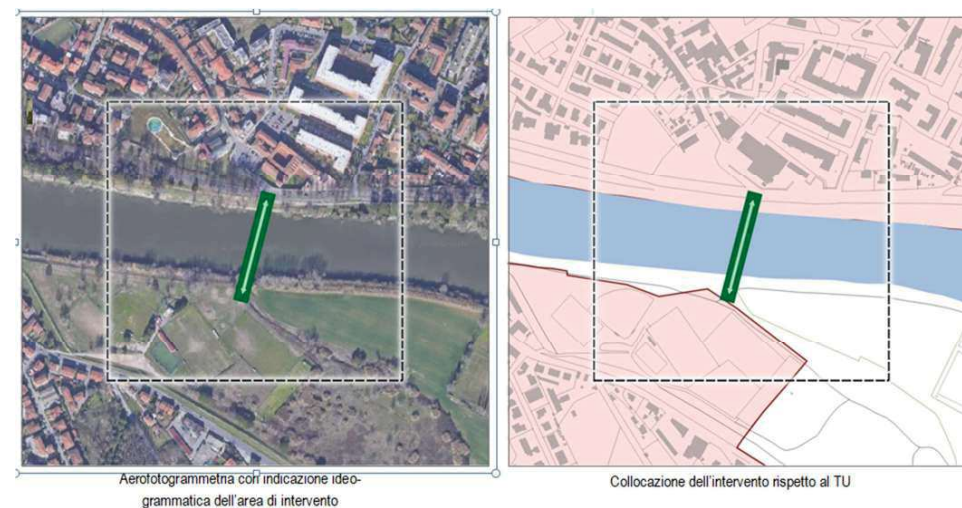
Pericolosità geologica

- Classificazione P.S.I.: Pericolosità geologica bassa G.1 ed elevata G.3;

Pericolosità sismica

- Classificazione P.S.I.: Pericolosità sismica locale elevata S.3

In riferimento agli aspetti legati alla valutazione della pericolosità si rimanda a quanto specificato in premessa (*).



SIM 2 Realizzazione di collegamento infrastrutturale tra l'abitato di Porta a Lucca ed il quartiere Gagno nel Comune di Pisa

BREVE DESCRIZIONE

L'area a nord di Pisa, che comprende parte dell'abitato di Porta a Lucca e si estende fino al villaggio del Passi", è racchiusa da due assi viari: la via XXIV maggio con il suo prolungamento di via Lenin e la via S. Iacopo ed è delimitata a nord dal corso del fiume Morto. La presenza del ramo ferroviario Pisa-Lucca e dei tre passaggi a livello rendono assai difficoltosi gli spostamenti interni al quartiere e quelli esterni di connessione con le altre parti della città. Per tale ragione si ipotizza la possibilità di realizzare una connessione in direzione est-ovest capace di collegare, prima del passaggio a livello lungo via XXIV Maggio, il quartiere di Porta a Lucca-I passi con la Strada Provinciale 9 S. Iacopo per creare un'alternativa alla unica via di collegamento verso la città rappresentata dalla via di Gagno, peraltro poco fluida data la presenza di un passaggio a livello.

L'intervento si pone inoltre in sinergia con il progetto PIU "4 (I) PASSI NEL FUTURO", articolato in tre linee di azione: soluzioni abitative per l'inclusione sociale e l'impegno per anziani, "social" i Passi e riqualificazione del quartiere. Il progetto è stato ammesso a finanziamento regionale in attuazione di Programma operativo regionale (Por) Fesr 2014-2020. La geometria del tracciato ed il suo andamento sono state definite a livello di maggior dettaglio dal POC tenendo conto della necessità di avvicinarlo quanto più possibile al limite del sistema insediativo per non creare cesure fisiche e paesaggistiche nel territorio rurale. Il tracciato proposto infatti si attesta sui segni della viabilità podereale esistente e prevede la contestuale realizzazione di un percorso ciclabile affiancato che, oltrepassata via XXIV Maggio, si riconnette al nuovo tratto di viabilità (comprensivo di sovrappasso ferroviario) previsto quale collegamento con l'abitato di Porta a Lucca. L'area a margine degli impianti e dell'abitato esistenti è oggetto di nuovo intervento SIS POC 1 descritto nel seguito.

STRUTTURE TERRITORIALI (PIT e PSI)

La previsione NON interessa particolari elementi del patrimonio territoriale. L'intervento interessa i seguenti elementi della struttura geomorfologica: terreni sabbioso-limosi di pianura.

VINCOLI PAESAGGISTICI: non presenti

QUADRO DELLE PERICOLOSITA'

Pericolosità idraulica:

- Classificazione P.G.R.A.: Pericolosità idraulica elevata P3;
- Classificazione P.S.I.: Pericolosità idraulica molto elevata I.4;

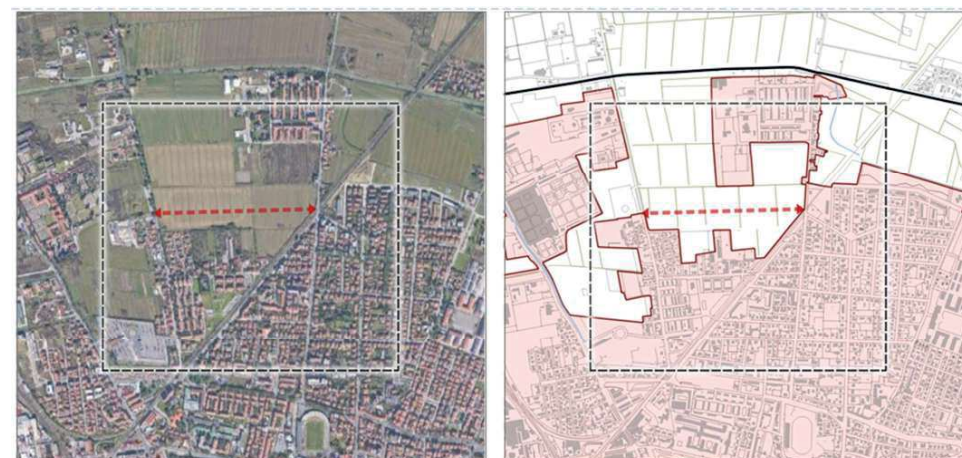
Pericolosità geologica

- Classificazione P.S.I.: Pericolosità geologica bassa G.1;

Pericolosità sismica

- Classificazione P.S.I.: Pericolosità sismica locale elevata S.3

In riferimento agli aspetti legati alla valutazione della pericolosità si rimanda a quanto specificato in premessa (*).



Aerofotogrammetria con indicazione ideogrammatica dell'area di intervento

Collocazione dell'intervento rispetto al TU



SIM 7 Completamento della rete ciclabile dei due comuni ai fini della costituzione di un sistema di ciclabilità intercomunale

BREVE DESCRIZIONE

Il Comune di Pisa da tempo è impegnato nella progettazione e realizzazione di una rete ciclabile urbana che, anche grazie agli atti di programmazione regionale (PRIIM, PIT e Piano Paesaggistico) sta assumendo una dimensione territoriale.

Gran parte dei tratti della rete sono realizzati utilizzando la viabilità urbana esistente che viene adeguata all'esigenza di mobilità leggera. In altri casi, fuori dal contesto urbano, vengono opportunamente utilizzati tratti di viabilità rurale (è il caso degli argini dell'Arno) messi in sicurezza sotto il profilo della morfologia e della funzionalità.

Il progetto di rete ciclabile di area vasta, elemento strutturale del PUMS (Piano Urbano della mobilità sostenibile) del comune di Pisa approvato con Delibera n. 19 del 11/05/2021 e aggiornato con Delibera n. 1 del 20/01/2025 in merito all'attualizzazione del tracciato della Tramvia contempla la possibilità di realizzare nuovi percorsi o parti di essi che non hanno le caratteristiche sopra descritte; questi potranno costituire raccordo tra parti della rete e potranno necessitare di una progettazione autonoma, non riconducibile all'adeguamento dell'esistente. Per tale ragione si intende sostenere la possibilità di completare il sistema della ciclabilità urbana ed extraurbana ammettendo anche l'individuazione e la realizzazione di nuovi percorsi su tratti di viabilità esistente, affiancati a quelli previsti dal POC in coerenza con il PSI o su tracciati presenti nel territorio rurale.

Il tema della mobilità sostenibile ha assunto un ruolo essenziale nelle azioni di programmazione e pianificazione urbanistica e territoriale dell'Amministrazione Comunale come risulta anche dall'Accordo di collaborazione tra Amministrazioni di Pisa, Firenze, Livorno, e Lucca per il Piano della Mobilità Sostenibile di Area Vasta e Metropolitana e dagli incentivi e convenzioni riconosciuti per il Trasporto Pubblico Locale. Tale Accordo ha per scopo lo studio, l'elaborazione e la concretizzazione - anche attraverso azioni e step successivi - di un Piano della Mobilità Sostenibile di Area Vasta e Metropolitana che abbia come obiettivo il coordinamento delle azioni finalizzate al miglioramento del sistema dei collegamenti di area vasta, con particolare riferimento alle infrastrutture ferroviarie, ai sistemi di trasporto rapido di massa, alle nuove connessioni di mobilità leggera e sostenibile, ai servizi aeroportuali, al miglioramento della rete stradale.

Il Piano di Mobilità Sostenibile di area Vasta e Metropolitana dovrà trovare coerenza con il PRIIM (Piano Regionale Integrato Infrastrutture e Mobilità). Per questo la Regione Toscana ha manifestato una importantissima apertura e una grande disponibilità. Il Piano valorizzerà le sinergie fra i PUMS (Piano Urbano di Mobilità Sostenibile) delle diverse città al fine di favorire l'integrazione fra territori contigui anche attraverso reti di mobilità dolce di area vasta che contribuiscano alla valorizzazione delle aree interne e alla promozione anche turistica del territorio.

Nel testo dell'Accordo si legge che "Il Piano dovrà anche promuovere idonee misure finalizzate a garantire l'accessibilità inclusiva, quale obiettivo trasversale a tutte le azioni previste".

STRUTTURE TERRITORIALI (PIT e PSI)

La previsione interessa ambiti urbani per lo più inseriti nel territorio urbanizzato e aree agricole di frangia intercluse o prossime agli insediamenti.

VINCOLI PAESAGGISTICI: vari

QUADRO DELLE PERICOLOSITA'

Pericolosità idraulica:

- Classificazione P.G.R.A.: Pericolosità idraulica bassa P1 ed elevata P3;
- Classificazione P.S.I.: Pericolosità idraulica molto elevata I.4;

Pericolosità geologica

- Classificazione P.S.I.: Pericolosità geologica bassa G.1 ed elevata G.3;

Pericolosità sismica

- Classificazione P.S.I.: Pericolosità sismica locale elevata S.3

In riferimento agli aspetti legati alla valutazione della pericolosità si rimanda a quanto specificato in premessa (*).

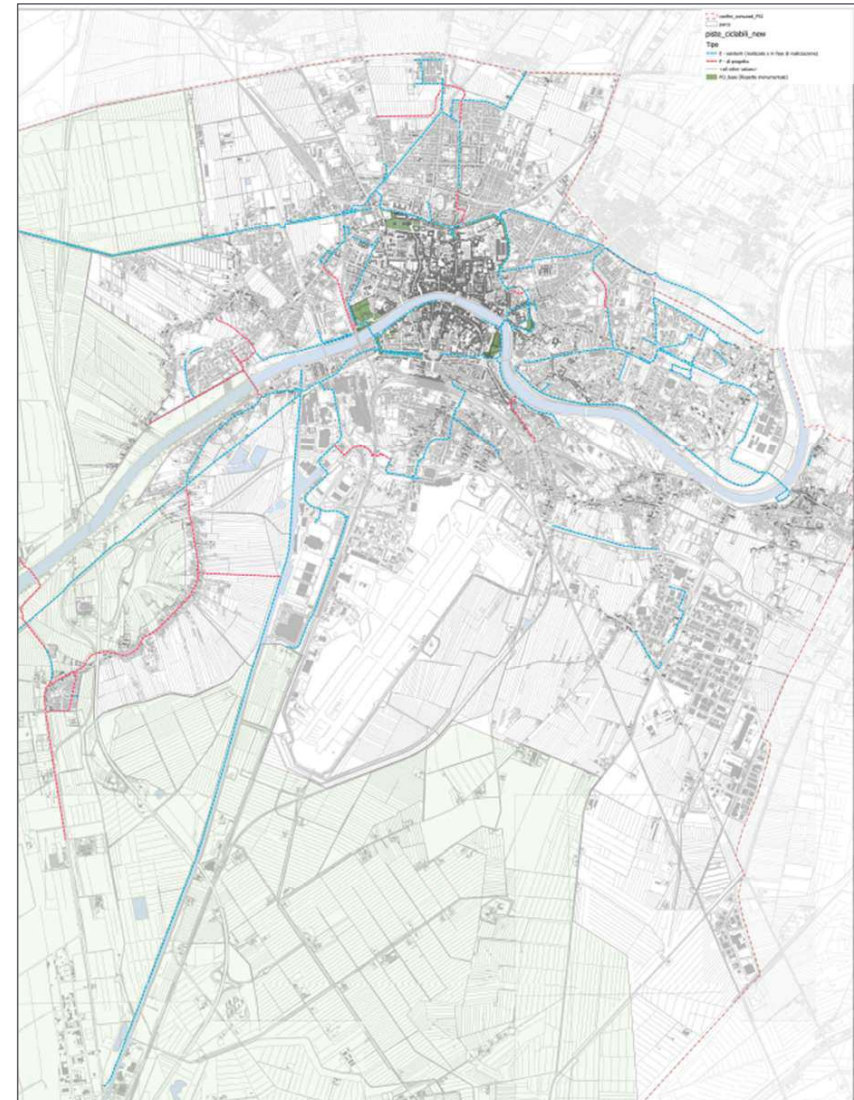


Figure 1 Estratto Quadro Conoscitivo POC- Rete mobilità ciclabile

SPT – SISTEMA PRODUTTIVO TERRITORIALE



SPT 1.a Completamento dell'area produttiva di Ospedaletto tenuto conto del Protocollo d'Intesa

BREVE DESCRIZIONE

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.

STRUTTURE TERRITORIALI (PIT e PS Vigenti)

La previsione NON interessa particolari elementi del patrimonio territoriale.

CONTENUTO DELLA PREVISIONE

Interventi ammessi, funzioni, e relativo dimensionamento:

Industriale/artigianale	SUL 42.000 mq (Sup. Fondiaria 60.000 mq)
Direzionale/servizi	SUL quota parte del dimensionamento industriale/artigianale

VINCOLI PAESAGGISTICI: non presenti

QUADRO DELLE PERICOLOSITA'

Pericolosità idraulica:

- Classificazione P.G.R.A.: Pericolosità idraulica bassa P1;
- Classificazione P.S.I.: Pericolosità idraulica elevata I.3 e molto elevata I.4;

Pericolosità geologica

- Classificazione P.S.I.: Pericolosità geologica bassa G.1 ed elevata G.3;

Pericolosità sismica

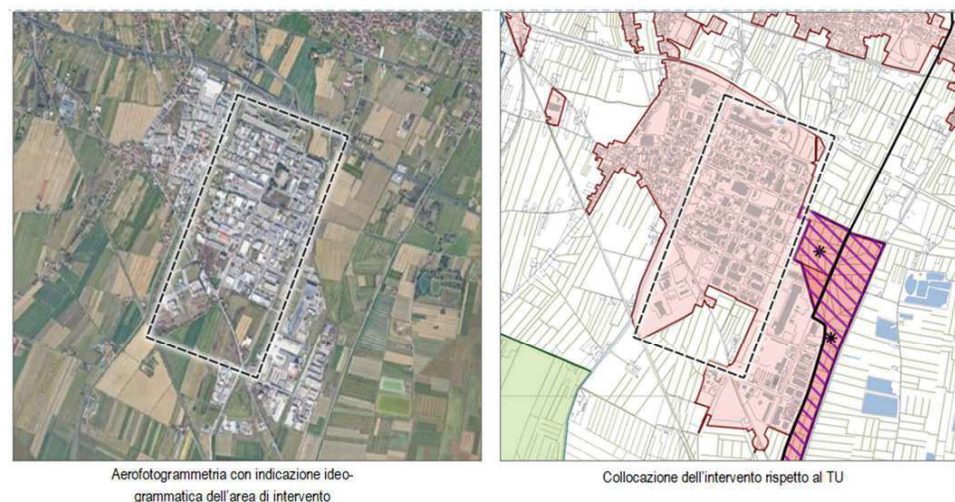
- Classificazione P.S.I.: Pericolosità sismica locale media S.2

In riferimento agli aspetti legati alla valutazione della pericolosità si rimanda a quanto specificato in premessa (*).

Valutazione 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.

In merito a quanto sopra indicato dalla Regione Toscana si fa presente che il Comune di Pisa aveva già predisposto uno specifico studio, facente parte del Quadro Conoscitivo del PSI, con il quale è stata dimostrata l'effettiva necessità di sviluppo e completamento del comparto produttivo così come risulta dalle richieste di variante ai sensi dell'art. 35 della Legge Regionale n. 65/2014 pervenute negli ultimi mesi (Farmigea, Giuliani, Forti)



SPT 2 Attuazione del Piano Particolareggiato per l'ampliamento della zona produttiva di Ospedaletto Pisa-Cascina

BREVE DESCRIZIONE

Area destinata all'ampliamento della zona produttiva di Ospedaletto individuata nei Regolamenti Urbanistici di Cascina (U.T.O.E. n. 41) e del Comune di Pisa (area PQ3) in attuazione del Protocollo di Intesa sottoscritto dai due Enti in data 07 dicembre 2000. La vigente previsione prevede la destinazione a funzioni produttive su una Sup. Terr. di 567.085 mq così come risulta dalla sommatoria dei cinque comparti, sugli stessi è prevista una Sup. Fondiaria di 325.520 mq, sulla quale si stima Sup.Coperta di circa 291.000 mq assimilabile alla SUL.

Pur essendo tale previsione oggetto di una pregressa convenzione urbanistica è stata rilevata la necessità di rivederne l'attuazione. Nel confermare in toto l'area produttiva di Ospedaletto, frutto di un precedente protocollo di intesa siglato tra i due comuni volto a concentrare all'interno di un nuovo comparto la domanda proveniente da tutti e due i territori; si propone la riduzione della SUL del 35% circa con l'introduzione sul totale di nuove funzioni connesse al sistema produttivo, in specie quella logistica in relazione alla vicinanza al porto di Livorno e all'aeroporto Galilei di Pisa. Da valorizzare e implementare gli elementi di connettività ambientale legati al sistema complessivo del verde.

A seguito di osservazione, integrata da specifico parere legale in merito alla effettiva validità della convenzione, il Comune ha proceduto all'accoglimento della stessa e al contestuale adeguamento del perimetro del territorio urbanizzato, rilevando quanto segue:

- l'inserimento delle aree indicate, facenti parte del comparto produttivo Pisa-Cascina, all'interno degli interventi da sottoporre a Conferenza di Copianificazione, discende da una valutazione effettuata sull'effettiva validità della Convenzione sottoscritta nel 2011 e del Piano attuativo ad essa collegata approvato nel 2007, in considerazione delle dubbie interpretazioni date dalla giurisprudenza in ordine all'applicabilità del D. Lgs. 69/2013. Peraltro alla data di elaborazione degli atti ai fini della richiesta di convocazione della conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della LR. n. 65/2014, non potevano essere previste le proroghe successivamente intervenute per espressa disposizione normativa.

- per quanto sopra detto il Piano Strutturale Intercomunale ha valutato comunque strategica la conferma della previsione riconfigurandola tuttavia in termini di dimensionamento e funzioni, considerata la mancata attivazione delle procedure finalizzate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione a distanza di oltre venti anni dalla sottoscrizione del Protocollo di Intesa (07/12/2000).[...]

Alla luce di quanto sopra esposto la prorogata validità della Convenzione presuppone ad oggi il mantenimento della validità del Piano Attuativo con il suo inserimento all'interno del perimetro del territorio urbanizzato; la non attuazione del suddetto Piano costituisce presupposto per l'intervento SPT 2 da disciplinare nei successivi POC.

STRUTTURE TERRITORIALI (PIT e PSI)

La previsione NON interessa particolari elementi del patrimonio territoriale.

VINCOLI PAESAGGISTICI: non presenti

CONTENUTO DELLA PREVISIONE

Interventi ammessi, funzioni, e relativo dimensionamento:

Industriale/artigianale	ST. 570.000 mq - artigianale 145.000 mq
Direzionale/servizi	SUL 10.000 mq
Altro, specificare:	Logistica 40.000 mq

QUADRO DELLE PERICOLOSITA'

Pericolosità idraulica:

- Classificazione P.G.R.A.: Pericolosità idraulica bassa P1, media P2 ed elevata P3;
- Classificazione P.S.I.: Pericolosità idraulica elevata I.3 e molto elevata I.4;

Pericolosità geologica

- Classificazione P.S.I.: Pericolosità geologica bassa G.1 ed elevata G.3;

Pericolosità sismica

- Classificazione P.S.I.: Pericolosità sismica locale media S.2 ed elevata S.3

In riferimento agli aspetti legati alla valutazione della pericolosità si rimanda a quanto specificato in premessa (*).

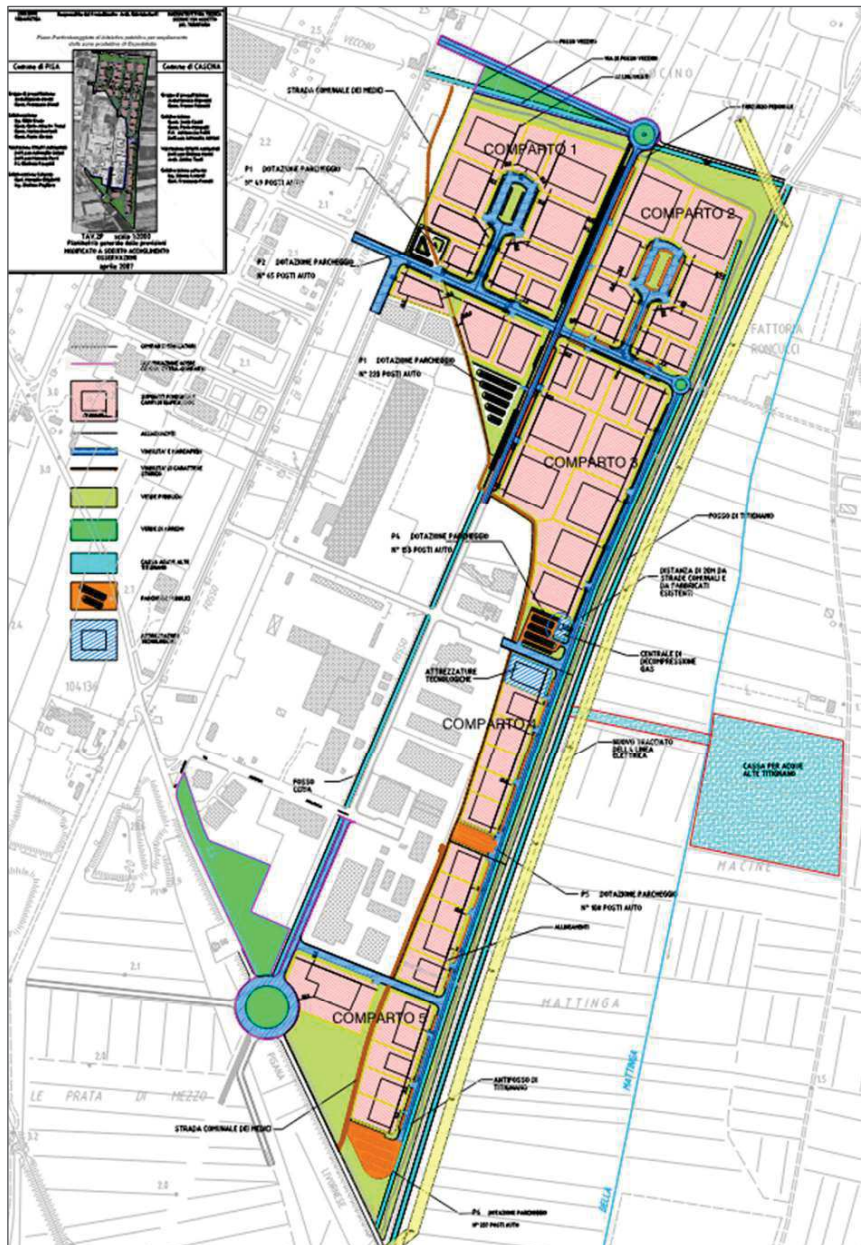
Valutazione Conferenza:

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. 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).

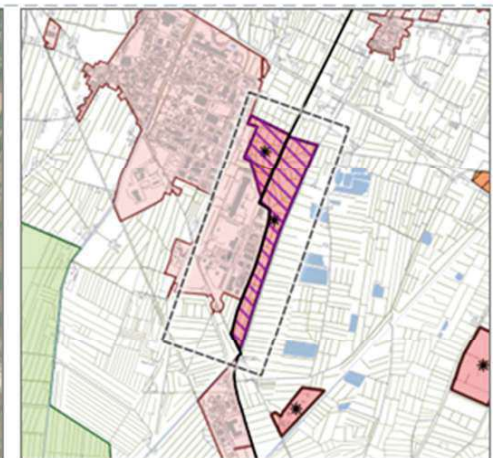
E' stato elaborato Il progetto per la realizzazione di una rotatoria all'incrocio tra via di Titignano e la Strada Regionale 206, quale possibile alternativa a quella prevista dal Piano Particolareggiato e posta all'incrocio tra via di Titignano e la stessa Strada Regionale (un'ulteriore rotatoria intermedia è stata ipotizzata da specifico contributo all'intersezione tra via De Giorgi e la regionale 206).

L'intervento è oggetto di specifico Protocollo di Intesa già approvato dal Comune di Cascina e di una richiesta di contributo finanziario trasmessa dal Comune di Pisa alla Regione Toscana per un importo di 900.000 euro. La soluzione progettuale proposta tiene conto delle indicazioni del Genio Civile e degli Enti competenti in relazione ad aspetti idraulici e di sicurezza dell'intersezione stradale.

Alla luce degli approfondimenti tecnici eseguiti dal Comune di Cascina sul sistema della mobilità così come risulta da nota prot. n. 91736 del 01/08/2025, si ritiene opportuno indicare una rotatoria di nuova previsione e prevedere nel contempo gli interventi di adeguamento e miglioramento funzionale della viabilità esistente che si renderanno necessari una volta redatto il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione della rotatoria oggetto del Protocollo di Intesa.



Aerobiotogrammetria con indicazione ideogrammatica dell'area di intervento



Collocazione dell'intervento rispetto al TU

SPT 3 Riordino e potenziamento delle attività produttive legate al settore nautico e alla cantieristica presente lungo il Canale dei Navicelli

BREVE DESCRIZIONE

L'area produttiva che si attesta sulla sponda destra del Canale dei Navicelli è da sempre stata connessa alla produzione nautica; ne è conferma la realizzazione di nuovi hangar destinati alla produzione di imbarcazioni di lusso secondo un disegno urbanistico volto a consolidare e a promuovere questo importante settore produttivo dell'economia toscana.

In questo quadro si conferma la volontà di sostenere tutte le azioni volte ad incrementare la presenza industriale lungo il canale prevedendo il potenziamento delle strutture e delle infrastrutture funzionali alla produzione nautica. Si propone quindi un incremento delle superfici utili dei fabbricati fino al limite di 20.000 mq oltre alla possibilità di demolire e ri-localizzare volumi esistenti. Questa ultima operazione può prevedere anche incrementi della SUL nei limiti della potenzialità massima sopra citata.

STRUTTURE TERRITORIALI (PIT e PSI)

La previsione NON interessa particolari elementi del patrimonio territoriale ricadendo per lo più all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

L'intervento interessa i seguenti elementi della struttura geomorfologica: terreni argillosi e limosi di pianura.

VINCOLI PAESAGGISTICI: non presenti

CONTENUTO DELLA PREVISIONE

Interventi ammessi, funzioni, e relativo dimensionamento:

Industriale/artigianale SUL 20.000 mq

QUADRO DELLE PERICOLOSITA'

Pericolosità idraulica:

- Classificazione P.G.R.A.: Pericolosità idraulica bassa P1, media P2 ed elevata P3;
- Classificazione P.S.I.: Pericolosità idraulica elevata I.3 e molto elevata I.4;

Pericolosità geologica

- Classificazione P.S.I.: Pericolosità geologica bassa G.1 ed elevata G.3;

Pericolosità sismica

- Classificazione P.S.I.: Pericolosità sismica locale media S.2 ed elevata S.3

In riferimento agli aspetti legati alla valutazione della pericolosità si rimanda a quanto specificato in premessa (*).

Valutazione Conferenza:

La previsione presenta possibili criticità dovute all'occupazione di nuovo suolo. Per questo motivo il PSI dovrà dare indicazioni al P.O. affinché siano attuate, per quanto possibile, le politiche di contenimento dell'uso del suolo. Non sarà invece in alcun modo consentito l'utilizzo a fini insediativi delle aree poste sulla sponda sinistra del Canale dei Navicelli.

Si fa presente che il Canale dei Navicelli, oltre a svolgere funzioni legate alla nautica da diporto, costituisce un'importante via d'acqua da valorizzare anche ai fini sportivi in quanto sulle sue sponde sono presenti attività e strutture funzionali al canottaggio. Ne è testimonianza un accordo di comodato d'uso di un immobile posto in Località Tombolo tra la società Navicelli e la Federazione Italiana Canoa Kayak che ha

manifestato il proprio interesse alla realizzazione di un centro sportivo federale in quest'area ritenendola adatta per caratteristiche ed ubicazione a svolgere questo tipo di attività sportive. Con una recente nota (7 agosto 2025) il Comitato Regionale Toscana della Federazione italiana canottaggio ha manifestato inoltre il proprio interesse nei confronti del Canale dei Navicelli, riconoscendone il ruolo di risorsa strategica per lo sport e per la promozione della socialità attraverso l'attività sportiva anche grazie alle sue caratteristiche intrinseche: linearità del tracciato e alle condizioni ambientali generalmente calme e riparate dal vento.

Tale ruolo è stato compreso riconosciuto e confermato anche dal Piano Strutturale Intercomunale che ha inserito il suddetto Canale tra gli elementi costitutivi del progetto strategico-territoriale e di paesaggio denominato "Vie d'acqua: nuove capacità fruibili e di accessibilità" ed è essenziale anche per valorizzare la tradizione storica della città di Pisa quale Repubblica Marinara con antiche tradizioni remiere.

L'identità pisana legata a tale pratica sportiva è confermata dal fatto che nel primo dopo guerra le Autorità Comunali sensibili alle richieste degli sportivi pisani deliberarono la ricostruzione della sede dei canottieri che venne realizzata a Porta a Mare su progetto elaborato dal Prof. Ing. Luigi Pera in sostituzione della precedente sede collocata su uno chalet galleggiante, ormeggiato in Arno, presso lo scalo di San Nicola su Lungarno Pacinotti.

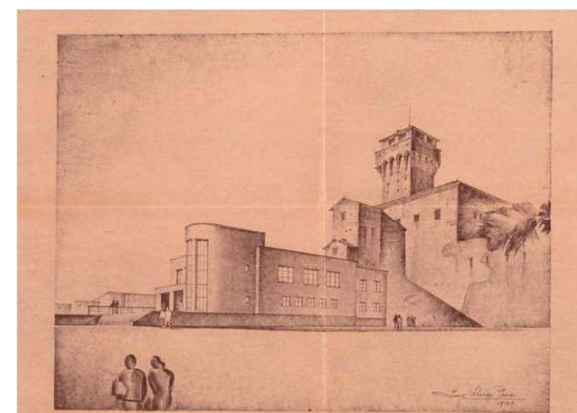
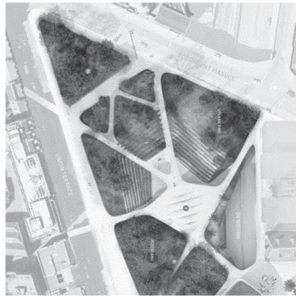


Figure 2 progetto sede canottieri del prof. Luigi Pera - 1948

SIV – SISTEMA INTEGRATO DEL VERDE



SIV 1.a Parco territoriale dell'Arno Pisa-Cascina anche in funzione della realizzazione della ciclopista dell'Arno

BREVE DESCRIZIONE

L'Arno rappresenta una risorsa di interesse regionale, oltre che locale infatti il Piano di Indirizzo Regionale ne riconosce sia una valenza paesaggistica che una strategica: è al tempo stesso elemento del sistema idrologico e asse di connettività ecologica a forte valenze percettiva e percorso lungo il quale realizzare la ciclopista che ne rende fruibile l'intero percorso. In coerenza con le indicazioni regionali e con le indicazioni del Masterplan del verde redatto dal Comune di Pisa, si propone la realizzazione del segmento Pisa-Cascina di un più ampio parco che si auspica raccordi i territori che si estendono lungo il corso del fiume. Il parco in esame si estende dal ponte dell'Aurelia, a ovest della città di Pisa, e il confine comunale di Cascina, inglobando aree periurbane su cui insistono già attività sportive e per il tempo libero, ed aree a prevalente carattere agricolo-ambientale. Lungo il suo percorso troverà attuazione il progetto di pista ciclabile regionale che sarà comunque supportato da funzioni di servizio da realizzarsi con strutture a basso impatto ambientale ritenute compatibili: aree di sosta attrezzate, punti di osservazione naturalistica, strutture informative per la didattica. Il Parco dell'Arno che si intende realizzare rappresenta "l'alternativa verde" ad un processo di densificazione edilizia che sta avvenendo oltre il confine comunale. Nel territorio cascinese la zona è caratterizzata da argini, golene, dalla sinuosa sequenza delle anse ed assume un importante valore paesaggistico con visuale che spazia dai Monti Pisani fino alla pianura verso sud; gli spazi aperti esistenti per le loro peculiarità vegetazionali e le tradizionali colture agricole ancora molto diffuse, diventano fondamentali per la funzione di corridoio ecologico oltre che per la possibilità di essere utilizzati per attività ricreative e sportive legate ai numerosi centri abitati limitrofi. La diffusa rete di strade poderali esistenti, la pista ciclabile sulla sommità dell'argine e le numerose emergenze architettoniche storiche rappresentano la spina dorsale per lo sviluppo di una fruizione non invasiva del territorio."

Il presente intervento rappresenta l'elemento portante del più ampio progetto di paesaggio, finanziato dalla Regione Toscana ai sensi dell'art. 6 della L.R.n. 59/2024, che interessa l'area della golena d'Arno compresa tra "la Cella" e l'abitato di Riglione sulla sponda sinistra ed il tratto compreso tra il Viale delle Piagge ed il nuovo Ospedale di Cisanello sulla sponda destra. L'intero ambito è classificato dal PSI come "Contesto fluviale, ed è oggetto di specifico progetto territoriale promosso dallo stesso PSI, fatto proprio dalla programmazione paesaggistica regionale.

Il tema dell'integrazione tra pianificazione territoriale e pianificazione di settore (con particolare riferimento alle infrastrutture "verdi" e "blu") sostenuto e promosso dal Piano Strutturale, ha suscitato particolare interesse sia a livello regionale che nazionale.

Il progetto strategico-territoriale promosso dal PSI è stato infatti oggetto di una comunicazione nell'ambito dell'iniziativa "Pisa 2050 -connessioni verdi-blu" per la città del futuro", tenutasi a Pisa il giorno 11/11/2022

e di un successivo intervento al convegno "Alternativa verde – buone pratiche di pianificazione urbana", organizzato dalla Fondazione Architetti Firenze il 19/04/2023.

A seguito di tali iniziative, il Comune di Pisa ha partecipato al bando "City_Brand & Tourism" promosso dall'associazione PAYSAGE, proponendo l'esperienza del Piano Strutturale Intercomunale come best practice nella categoria A3 "Parchi, giardini, spazi verdi e di connessione nella città densa" ed ottenendo il premio speciale "Piani Strategici e Masterplan" in occasione del simposio internazionale che si è svolto a Milano il 6 e 7 luglio 2023.

Il progetto complessivo relativo alla costituzione dei parchi territoriali ed urbani (si vadano gli interventi SIV 1b, SIV 1a e SIV 1b) si inquadra, per le funzioni previste e per il ruolo ambientale e paesaggistico che riveste, come strategia orientata alla riduzione dell'impegno di suolo e al contenimento dell'impermeabilizzazione con benefici in termini di:

- aumento dell'infiltrazione delle acque meteoriche;
- miglioramento della qualità dell'aria attraverso l'assorbimento dell'anidride carbonica e rilascio di ossigeno;
- riduzione dell'assorbimento di calore della superficie urbana;
- miglioramento dell'assetto paesaggistico e dell'arredo urbano

E' stato infatti dimostrato e illustrato in una comunicazione dell'arch. Ilaria Tabarrani della Regione Toscana dal titolo "*Interventi per il contrasto al consumo di suolo: Finalità del Fondo per la rinaturalizzazione dei suoli urbani e periurbani*" che l'incremento degli "spazi verdi" in ambito urbano e periurbano favoriscano la riattivazione dei servizi ecosistemici annullati dalle azioni di impermeabilizzazione, compattazione, erosione e deterioramento.

STRUTTURE TERRITORIALI (PIT e PSI)

La previsione interessa il fiume Arno (risorsa patrimoniale identificata dal PSI) e i relativi ambiti di golena e gli argini.

VINCOLI PAESAGGISTICI: D.M. 03/03/1960 G.U. 61 del 1960a *Zona delle Piagge, sita nell'ambito del comune di Pisa*

CONTENUTO DELLA PREVISIONE

Interventi ammessi, funzioni, e relativo dimensionamento:

Altro: Sportiva - ricreativa PISA SUL 2.000 mq

QUADRO DELLE PERICOLOSITA'

Pericolosità idraulica:

- Classificazione P.G.R.A.: Pericolosità idraulica elevata P3;
- Classificazione P.S.I.: Pericolosità idraulica molto elevata I.4;

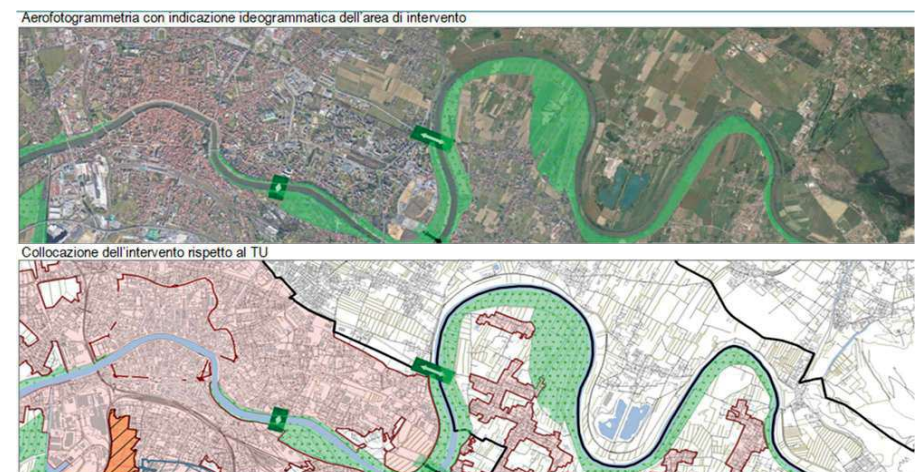
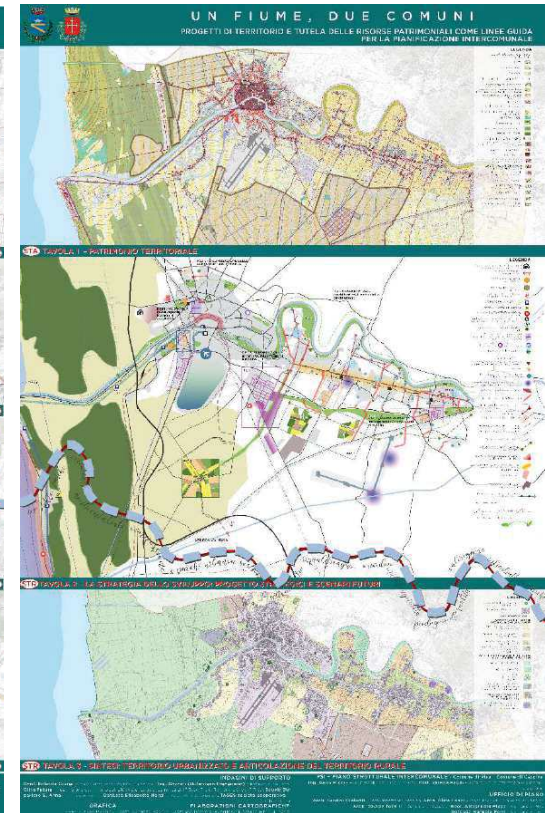
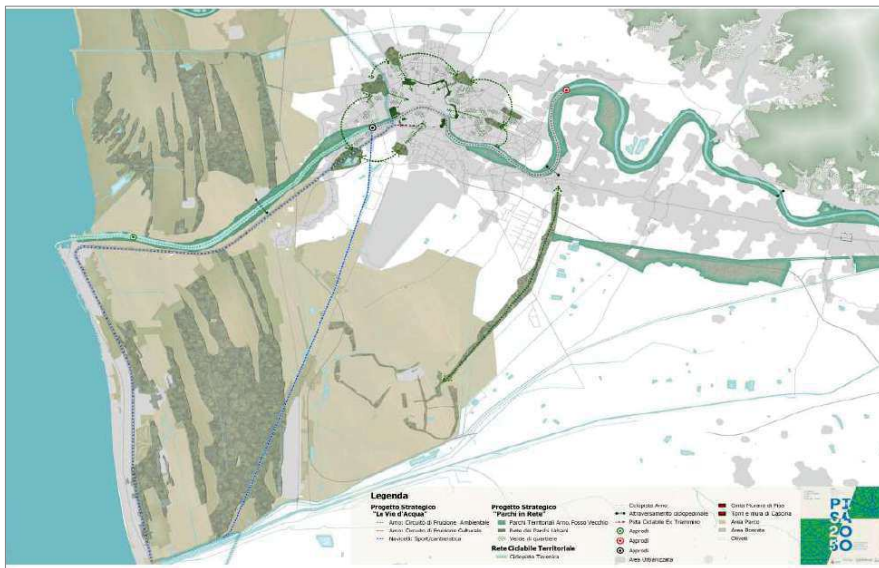
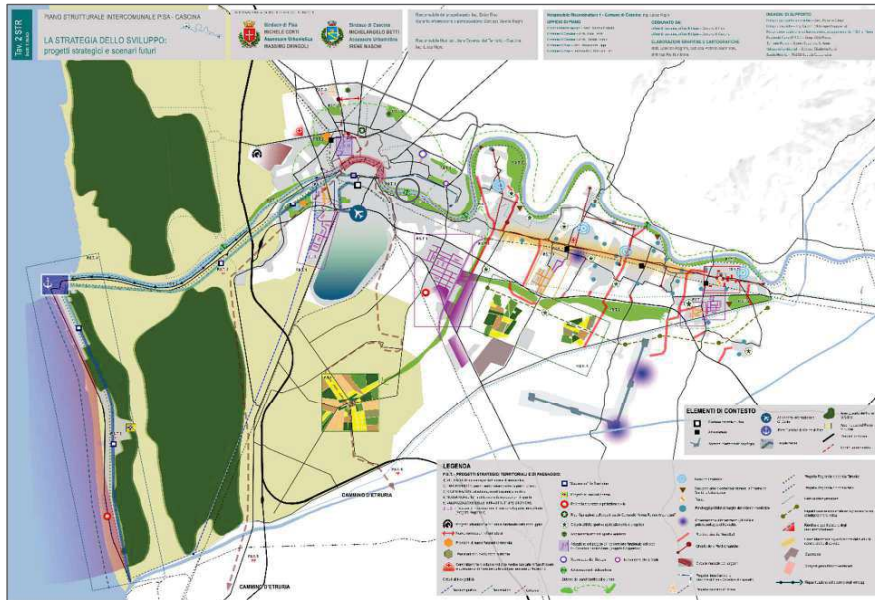
Pericolosità geologica

- Classificazione P.S.I.: Pericolosità geologica elevata G.3;

Pericolosità sismica

- Classificazione P.S.I.: Pericolosità sismica locale elevata S.3

In riferimento agli aspetti legati alla valutazione della pericolosità si rimanda a quanto specificato in premessa (*).



SIV 1.b Parco territoriale dei Navicelli e di Porta a Mare (asse Pisa-Livorno)

BREVE DESCRIZIONE

Parco territoriale dei Navicelli e di Porta a Mare

Il parco territoriale dei Navicelli si estende in direzione nord-sud e comprende tutte le aree che costeggiano la sponda sinistra del canale a stretto contatto con l'area del Parco di san Rossore di cui diviene elemento di raccordo con il sistema insediativo tra questa e la città.

Nell'area di testata, a contatto con il quartiere di Porta a Mare, il parco include la porzione di territorio rurale compreso tra il vecchio tracciato del trammino e la barriera infrastrutturale della SGC.

In questo ambito la presenza di laghetti artificiali, già utilizzati per la pesca sportiva, sostiene l'idea di confermare una vocazione turistico-sportiva della zona nella quale si ritengono compatibili attrezzature a servizio della stessa (piccola attività commerciale di ristoro e di vendita attrezzature fino ad un massimo di 500 mq) oltre alla possibilità di integrare tele funzione con attività di natura didattica e culturale. Attività oltre alla possibilità di integrare altri di natura didattica e culturale. Lungo il parco lineare dei Navicelli si prevede la realizzazione di piste ciclabili capaci di connettere la sponda del canale con le aree interne della Tenuta di Tombolo, fino a poter raggiungere la costa oltre a strutture di servizio alla nautica a basso impatto.

STRUTTURE TERRITORIALI (PIT e PSI)

La previsione porzioni del territorio rurale classificate da PSI come "ordinarie" a margine delle ex aree di cava.

VINCOLI PAESAGGISTICI: non presenti

CONTENUTO DELLA PREVISIONE

Interventi ammessi, funzioni, e relativo dimensionamento:

Commerciale SUL 500 mq

QUADRO DELLE PERICOLOSITA'

Pericolosità idraulica:

- Classificazione P.G.R.A.: Pericolosità idraulica bassa P1, media P2 ed elevata P3;
- Classificazione P.S.I.: Pericolosità idraulica elevata I.3 e molto elevata I.4;

Pericolosità geologica

- Classificazione P.S.I.: Pericolosità geologica bassa G.1, media G.2 ed elevata G.3;

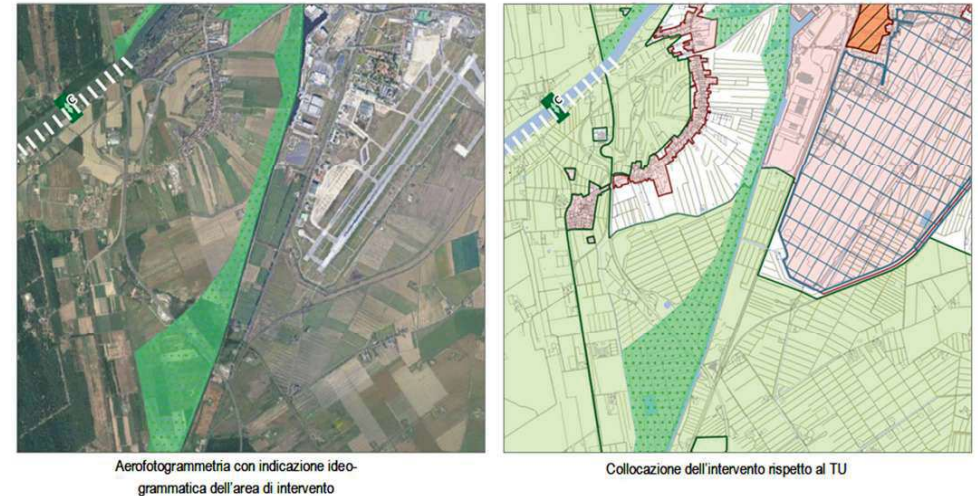
Pericolosità sismica

- Classificazione P.S.I.: Pericolosità sismica locale media S.2 ed elevata S.3

In riferimento agli aspetti legati alla valutazione della pericolosità si rimanda a quanto specificato in premessa (*).

Valutazione Conferenza:

La previsione interessa un ambito territoriale completamente integro lungo la sponda sinistra del canale di Navicelli, in parte ricadente nell'area contigua del Parco di Migliarino San Rossore Massaciuccoli, che deve essere tutelato come indicato nelle prescrizioni del PIT-PPR, limitandosi ad esempio alla realizzazione/potenziamento della pista ciclabile esistente nella parte centrale e meridionale della previsione proposta per consentire l'accessibilità e la fruizione ciclopedonale della sponda del Canale dei Navicelli, mentre nella parte settentrionale sia consentito l'utilizzo e la fruizione dei laghetti presenti nella parte a Nord-Ovest del Canale.



SIV 2.a Realizzazione del sistema dei parchi urbani nel comune di Pisa - Nord Ovest

BREVE DESCRIZIONE

Il sistema del verde urbano a Pisa è costituito da vari interventi che a oggi risultano scarsamente integrati in un progetto complessivo. Il progetto che l'amministrazione comunale sta sostenendo e che ha sviluppato nell'ambito del Masterplan del verde, è volto a superare tale criticità pensando al sistema delle aree verdi esistenti e a nuovi spazi da reperire ai margini del sistema insediativo, come un unico grande parco urbano capace di ricucire i quartieri attraverso il verde, migliorando così la qualità della vita dei cittadini. A nord ovest dell'abitato di Pisa si individuano due aree libere delle quali una compresa tra il tracciato dell'Aurelia e il viale delle Cascine e una compresa tra l'area a parcheggio di via Pietrasantina ed il cimitero suburbano. Sulla prima area si prevede la costituzione di un parco, il "Parco delle Cascine" la cui prima finalità è quella di preservare la percezione verso il complesso monumentale che si ha percorrendo la via Aurelia verso Pisa. Oltre alle dotazioni minime di arredo e alla realizzazione di percorsi, si prevede, al margine con l'area ferroviaria la realizzazione di un parcheggio dotato di minimi servizi così come indicato al successivo SIT 1. L'altro parco potrà essere sede di un progetto di forestazione urbana e valorizzazione culturale, data la presenza del "tumulo etrusco", lungo l'adiacente via S. Iacopo. Ai margini del parcheggio di via Pietrasantina si prevede la realizzazione di una struttura ricettiva di accoglienza, secondo quanto indicato al successivo punto SIT 1.

Rispetto a quanto previsto in sede di copianificazione del PSI, merita precisare quanto segue in relazione all'area compresa tra il parcheggio scambiatore di via Pietrasantina ed il cimitero suburbano di Pisa (1). Tale area è stata oggetto di variante al vigente Regolamento Urbanistico, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 02.03.2023, finalizzata ad implementare l'attuale previsione a Verde Sportivo, nell'area interessata dalla scheda norma 12.1. Di fatto la variante non ha introdotto nuove previsioni ma ha operato una razionalizzazione dell'uso delle aree in ragione della necessità di costituire un nuovo e moderno centro sportivo destinato al calcio all'interno del territorio comunale ampliando un'area sportiva preesistente. A seguito dell'approvazione della variante è stato presentato ed approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 348 del 23.12.2024 il conseguente Piano Attuativo.

Con riferimento all'area compresa tra la strada statale Aurelia ed il viale delle Cascine (2) si rimanda a quanto proposto con l'intervento SIT 1.b e alla successiva PARTE SECONDA nella quale sono illustrati i nuovi interventi proposti dal POC.

STRUTTURE TERRITORIALI (PIT e PSI)

La previsione interessa ambiti del territorio rurale classificate dal PSI come agricole "ordinarie" (1) e "intercluse" (2)

VINCOLI PAESAGGISTICI: non presenti nell'area (1), presente il D.M. 26/03/1960 G.U. 83 del 1960a Zona e il viale delle Cascine, sita nell'ambito del comune di Pisa nell'area (2)

QUADRO DELLE PERICOLOSITA'

Pericolosità idraulica:

- Classificazione P.G.R.A.: Pericolosità idraulica media P2 ed elevata P3;
- Classificazione P.S.I.: Pericolosità idraulica elevata I.3 e molto elevata I.4;

Pericolosità geologica

- Classificazione P.S.I.: Pericolosità geologica bassa G.1 ed elevata G.3;

Pericolosità sismica

Classificazione P.S.I.: Pericolosità sismica locale media S.2 ed elevata S.3

In riferimento agli aspetti legati alla valutazione della pericolosità si rimanda a quanto specificato in premessa (*).

La pericolosità idraulica dell'area in esame è stata oggetto di specifici approfondimenti al momento della redazione del Piano Attuativo "Scheda Norma 12.1 Regolamento Urbanistico vigente Attuazione Comparto 2 – Centro Sportivo." e del relativo deposito delle indagini idrogeologiche e idrauliche di cui all'art. 104 della Legge Regionale n. 65/2014. Il competente ufficio del Genio Civile ha espresso parere favorevole con prescrizione come risulta da nota prot. N.0116801/2024 del 01/10/2024.



Aerofotogrammetria con indicazione ideogrammatica dell'area di intervento

Collocazione dell'intervento rispetto al TU



SIV 2.b Realizzazione del sistema dei parchi urbani nel comune di Pisa - Nord Est

BREVE DESCRIZIONE

A nord est della città si individuano due aree una tra la via del Brennero e l'area del Centro Sportivo Universitario (CUS) e l'altra a margine dell'abitato di Pisanova lungo il confine con il comune di San Giuliano Terme. La prima area può diventare l'estensione naturale dell'area sportiva universitaria pur confermando i connotati di un'area a parco a servizio del quartiere di Porta a Lucca con attrezzature legate ad attività sportive e per il tempo libero. La seconda si estende in senso orizzontale dall'area del CNR all'ansa dell'Arno ed ha come limite superiore il Fosso dei Sei Comuni.

Rispetto a quanto previsto in sede di copianificazione del PSI, merita precisare quanto segue in relazione all'area verde che si attesta su via Pungilupo (1) e si estende fino al confine con il comune di San Giuliano Terme.

Il Comune di Pisa ha partecipato al bando per la presentazione delle proposte per l'attuazione del "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare" di cui al D.M. 395/2020.

Con Delibera n.44 del 15.03.2021 ha approvato la proposta progettuale denominata "PROPOSTA PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA ED URBANA - PISA.THIS.

Tra gli obiettivi della proposta del progetto di riqualificazione edilizia ed urbana "Pisa.This" è inclusa la realizzazione del Parco di Via Pungilupo previsto in un'area agricola periurbana.

Con la variante al Regolamento urbanistico approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 45 del 19.09.2022, ai sensi dell'art. 34 della Legge 65/2014 conformemente a quanto disposto dall'art. 238 della medesima legge regionale, è stata modificata la destinazione urbanistica dell'area da agricola a "Parco Territoriale".

La realizzazione del parco contribuisce ad attenuare gli effetti del cambiamento climatico in atto: come evidenziato dall'arch. D'Accordio del Comune di Pisa nell'incontro pubblico del 25/01/2024 sono infatti in atto processi di cambiamento climatico che stanno modificando e alterando il territorio; nel periodo di riferimento (1991-2020) si è verificato infatti, rispetto al periodo precedente (1971-2000) un aumento della temperatura media, un aumento, in termini di durata, del periodo arido durante l'anno e un aumento della quantità di pioggia annua in mm.

L'area del Parco di via Pungilupo era individuata dal Vigente R.U. tra le "Aree agricole periurbane" di cui all' art. 1.1.1.8 delle Norme del Regolamento Urbanistico. La Variante ha previsto per l'area una nuova destinazione urbanistica ovvero la destinazione a "Parco territoriale" di cui all' art. 1.1.1.10 e discende dalla attenta valutazione delle limitate capacità di sviluppo produttivo e agronomico dell'ambito territoriale interessato. Il conseguente progetto prevede, in un'area perimetrata a sud dalla via Pungilupo e a nord dal fosso murato di circa 11 ettari, la messa a dimora di 1.800 alberature articolate con filari alberati, boschi urbani compatti e radi di diverse specie autoctone di diverse dimensioni ed adatte ai climi umidi tipici dei boschi igrofili, vista la possibilità che il parco potrà allargarsi a seguito di eventi estremi.

Con riferimento all'area adiacente gli impianti sportivo del CUS (2) si rimanda a quanto proposto con l'intervento SRT 3 che ne costituisce integrazione in termini di dimensionamento e di funzioni compatibili.

STRUTTURE TERRITORIALI (PIT e PS Vigenti)

La previsione interessa ambiti del territorio rurale classificate dal PSI come agricole "intercluse" (1) e "ordinarie" (2)

VINCOLI PAESAGGISTICI: non presenti nell'area (1), presente in parte il D.M. 24/03/1958 G.U. 91 del 1958 *Zona sul lato sinistro del viale Pisa – San Giuliano Terme, sita nell'ambito dei comuni di Pisa e San Giuliano Terme* nell'area (2).

QUADRO DELLE PERICOLOSITA'

Pericolosità idraulica:

- Classificazione P.G.R.A.: Pericolosità idraulica media P2 ed elevata P3;
- Classificazione P.S.I.: Pericolosità idraulica elevata I.3 e molto elevata I.4;

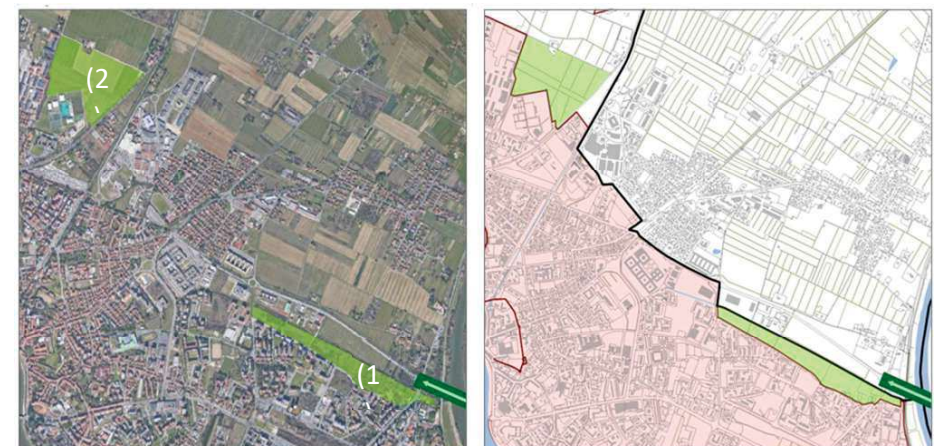
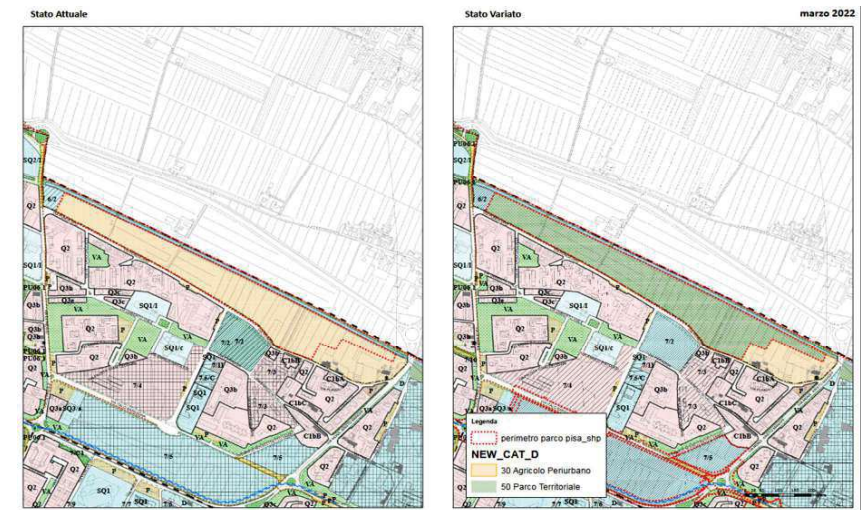
Pericolosità geologica

- Classificazione P.S.I.: Pericolosità geologica bassa G.1, media G.2 ed elevata G.3;

Pericolosità sismica

- Classificazione P.S.I.: Pericolosità sismica locale media S.2 ed elevata S.3

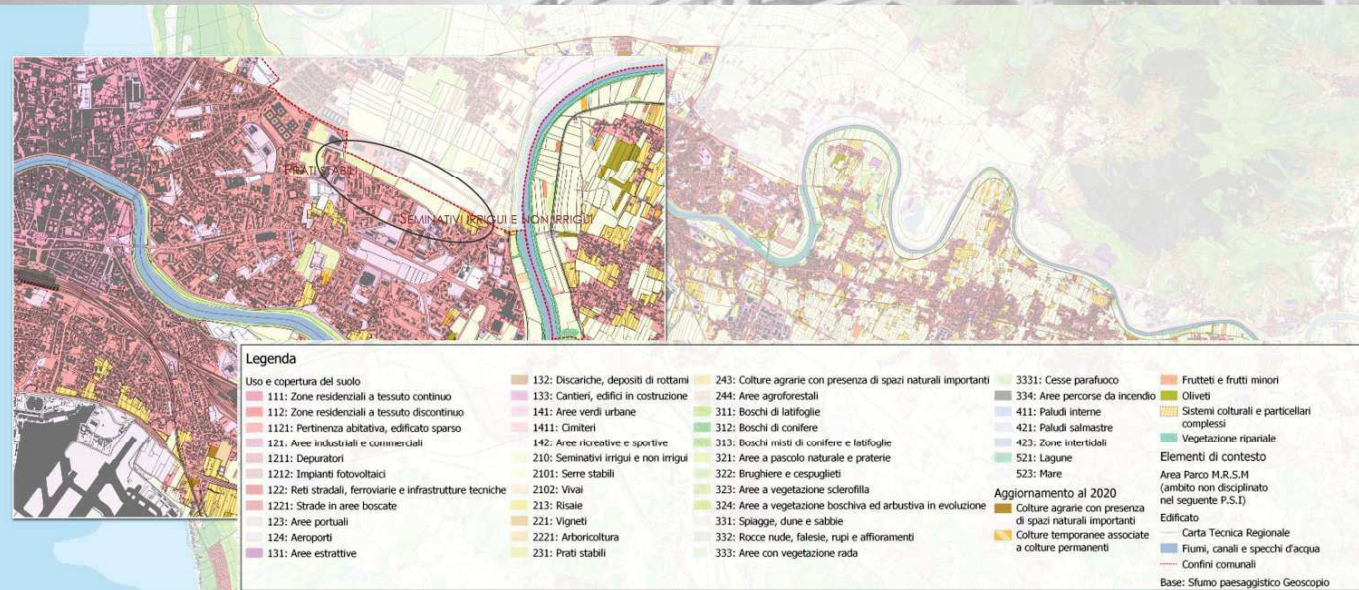
In riferimento agli aspetti legati alla valutazione della pericolosità si rimanda a quanto specificato in premessa (*).



Aerofotogrammetria con indicazione ideogrammatica dell'area di intervento

Collocazione dell'intervento rispetto al TU

La conoscenza del territorio



Cosa vuol dire resilienza nella pianificazione territoriale?

SRT – SISTEMA DI RANGO TERRITORIALI



SRT 3 Potenziamento della dotazione complessiva delle strutture e dei servizi amministrativi, didattici e sportivi dell'ateneo pisano

BREVE DESCRIZIONE

Nel 2017 l'Ateneo pisano ha redatto uno specifico Piano di Riquilificazione urbanistico-edilizio delle strutture didattiche, amministrative e di servizio finalizzato a razionalizzare, polarizzandole, le strutture che fanno capo ai diversi dipartimenti.

Il Piano di razionalizzazione dell'Ateneo prevede azioni progressive in un orizzonte temporale al 2030, termine entro il quale il programma di riorganizzazione funzionale delle strutture dovrà essere completato. La messa in opera dell'impegnativo progetto prevede vari step cui corrispondono una pluralità di interventi che vanno dalla semplice manutenzione ad interventi di ristrutturazione pesante e contemplano sia la possibilità di dismissione di alcuni manufatti sia la realizzazione di nuovi. Pur avendo accertato che la maggior parte degli interventi interessano aree e strutture poste all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, si prevede fin da adesso la possibilità che, nell'ambito della revisione del Piano, possa essere contemplata anche la possibilità di realizzare strutture e/o infrastrutture ai margini del territorio urbanizzato. Al momento la prospettiva di ampliamento dell'area sportiva del CUS, già segnalata al SIV 2 è l'unico intervento che può interessare parti del territorio non ancora urbanizzato, tuttavia si ritiene in questa sede di non limitare la possibilità di sviluppo dell'ateneo alle sole aree interne al Territorio Urbanizzato.

STRUTTURE TERRITORIALI (PIT e PS Vigenti)

La previsione interessa particolari elementi del patrimonio territoriale: la struttura del centro storico di Pisa dove si concentrano le attrezzature esistenti oltre ad aree incluse all'interno del Parco di San Rossore (nuova sede di veterinaria) e spazi connessi alle attività dell'ateneo che si intende potenziare poste ai margini del territorio urbanizzato.

VINCOLI PAESAGGISTICI: vincoli presenti nel centro storico di Pisa che interessano in parte strutture dell'ateneo unitamente ai seguenti DM:

- D.M. 24/03/1958 G.U. 91 del 1958 *Zona sul lato sinistro del viale Pisa – San Giuliano Terme, sita nell'ambito dei comuni di Pisa e San Giuliano Terme* in relazione al Centro Universitario Sportivo (CUS) lungo la via del Brennero;

- D.M. 17/10/1985 G.U. 185 del 1985 *La zona comprendente l'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange, la tenuta già Giomi e l'area ex "Albergo Oceano", ricadenti nei comuni di Pisa, Vecchiano, S. Giuliano Terme, Massarosa, Viareggio e Camaiore.* in relazione all'ampliamento della sede di veterinaria in loc. San Piero a Grado.

CONTENUTO DELLA PREVISIONE

Interventi ammessi, funzioni, e relativo dimensionamento:

Direzionale/servizi SUL 12.000 mq

Altro, specificare: Funzioni didattiche amministrative, di ricerca e sportive nell'ambito del dimensionamento per funzioni direzionali/servizi

Rispetto al dimensionamento complessivo relativo a tale intervento, il Piano Strutturale ha concentrato 4.000 mq di SUL nell'UTOLE 4P per funzioni di servizio legate al potenziale ampliamento degli impianti sportivi del CUS.

QUADRO DELLE PERICOLOSITA'

Pericolosità idraulica:

- Classificazione P.G.R.A.: Pericolosità idraulica elevata P3;
- Classificazione P.S.I.: Pericolosità idraulica molto elevata I.4;

Pericolosità geologica

- Classificazione P.S.I.: Pericolosità geologica bassa G.1;

Pericolosità sismica

- Classificazione P.S.I.: Pericolosità sismica locale elevata S.3

In riferimento agli aspetti legati alla valutazione della pericolosità si rimanda a quanto specificato in premessa (*).

SRT 4 Conferma previsione della Cittadella aeroportuale nel quartiere S. Giusto

BREVE DESCRIZIONE

L'intervento è stato definito a suo tempo dalla variante al Piano Strutturale del Comune di Pisa approvata nel 2016. Con tale atto veniva modificato il perimetro della UTOE 28 Aeroporto, includendo parte di territorio agricolo periurbano facente parte dell'UTOE San. Giusto - S. Marco. Tale previsione è stata oggetto di conferenza di co-pianificazione ai sensi dell'art. 25 della Legge regionale 65/2014, in quanto le aree interessate risultavano esterne al perimetro del Territorio Urbanizzato riconosciuto ai sensi dell'art. 224 della medesima legge. Le modifiche apportate alla scheda della UTOE 28 erano finalizzate a introdurre le seguenti funzioni con i relativi dimensionamenti:

- a) aree e strutture di tipo congressuale: palazzo dei congressi / auditorium e attività funzionali e collegate al medesimo (ricettività, servizi e commercio), per una quota non inferiore all'80% della SUL di cui almeno il 30% per la parte congressuale;
- b) altre destinazioni: sportive, istruzione di base (asili nido, scuole materne), servizi a carattere territoriale;
- c) Parcheggi pubblici e privati ed altre aree a standard.

La previsione viene ridimensionata con il presente atto eliminando la funzione congressuale riconfermando altresì quella commerciale e ricettiva.

Lo sviluppo delle indagini idrauliche nell'ambito della redazione del PSI, che ha messo in evidenza criticità legate alle pericolosità severe presenti in questa zona, e la presenza di vincoli alla trasformabilità indotti dalla presenza dell'aeroporto (Piano di Rischio Aeroportuale) hanno fortemente inciso sulla valutazione di fattibilità, in sede di elaborazione del POC, degli interventi proposti dal PSI.

Il Comune di Pisa, a seguito di incontro presso la sede di ENAC del 13/11/2024 nel quale sono stati approfonditi gli aspetti legati alle prescrizioni di tutela derivanti dal Piano di Rischio Aeroportuale, ha trasmesso con nota prot. n. 76770 del 27/06/2025 la documentazione contenente le previsioni del Piano Operativo e la relativa disciplina ai fini dell'espressione del parere di competenza.

STRUTTURE TERRITORIALI (PIT e PS Vigenti)

La previsione interessa ambiti del territorio rurale classificate dal PSI come agricole "intercluse"

VINCOLI PAESAGGISTICI: non presenti

CONTENUTO DELLA PREVISIONE

Interventi ammessi, funzioni, e relativo dimensionamento:

Turistico-ricettivo	350 camere fino a 900 PL
(conferma dimensionamento precedente copianificazione)	
Commerciale	SUL 3.000 mq
Direzionale/servizi	SUL 3.000 mq

QUADRO DELLE PERICOLOSITA'

Pericolosità idraulica:

- Classificazione P.G.R.A.: Pericolosità idraulica elevata P3;
- Classificazione P.S.I.: Pericolosità idraulica molto elevata I.4;

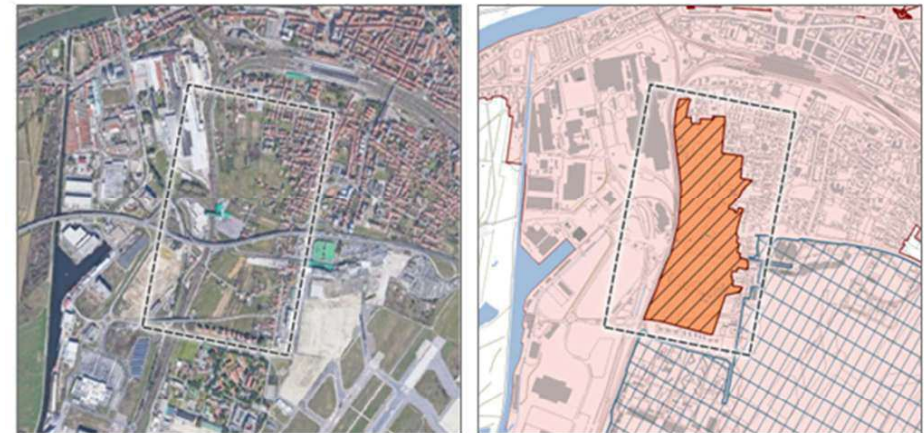
Pericolosità geologica

- Classificazione P.S.I.: Pericolosità geologica bassa G.1 ed elevata G.3;

Pericolosità sismica

- Classificazione P.S.I.: Pericolosità sismica locale media S.2 ed elevata S.3

In riferimento agli aspetti legati alla valutazione della pericolosità si rimanda a quanto specificato in premessa (*).



Aerofotogrammetria con indicazione ideogrammatica dell'area di intervento

Collocazione dell'intervento rispetto al TU



SIT – SISTEMA INTEGRATO DEL TURISMO



SIT 1.a Previsione di strutture informative lungo il viale delle Cascine

BREVE DESCRIZIONE

Nell'ambito degli interventi di razionalizzazione e potenziamento delle aree destinate a parcheggio con funzione intermodale, rientra la previsione di un'area, a margine dello snodo ferroviario Pisa-Genova / Pisa-Lucca a sud del viale della Cascine, nella quale realizzare un parcheggio capace di assorbire parte della domanda non coperta dall'attuale parcheggio posto oltre il tracciato ferroviario lungo via Vecchia di Barbaricina, a pochi passi dalla Piazza dei Miracoli. Data la particolare posizione dell'intervento (ai margini del parco urbano di cui al SIV 2) si prevede che questo venga realizzato nel pieno rispetto delle caratteristiche paesaggistiche e delle preesistenze culturali limitrofe all'area.

In tal senso l'area a parcheggio dovrà essere adeguatamente schermata, dovrà utilizzare sottofondi stradali a basso impatto e le dotazioni di servizio (piccola attività commerciali, servizi igienici, biglietteria) fino ad un massimo di 200 mq. di SUL complessiva e altezza massima di 3 m, dovranno inserirsi armonicamente nel contesto.

Con riferimento all'area compresa tra la strada statale Aurelia ed il viale delle Cascine (lato est) si rimanda a quanto proposto con l'intervento SIV 2.a e alla successiva PARTE SECONDA nella quale sono illustrati i nuovi interventi proposti dal POC.

STRUTTURE TERRITORIALI (PIT e PS Vigenti)

La previsione interessa ambiti del territorio rurale classificate dal PSI come agricole "intercluse"

VINCOLI PAESAGGISTICI: D.M. 26/03/1960 G.U. 83 del 1960a *Zona e il viale delle Cascine, sita nell'ambito del comune di Pisa*

CONTENUTO DELLA PREVISIONE

Interventi ammessi, funzioni, e relativo dimensionamento:

Commerciale/ servizi SUL 200 mq

QUADRO DELLE PERICOLOSITA'

Pericolosità idraulica:

- Classificazione P.G.R.A.: Pericolosità idraulica elevata P3;
- Classificazione P.S.I.: Pericolosità idraulica molto elevata I.4;

Pericolosità geologica

- Classificazione P.S.I.: Pericolosità geologica bassa G.1;

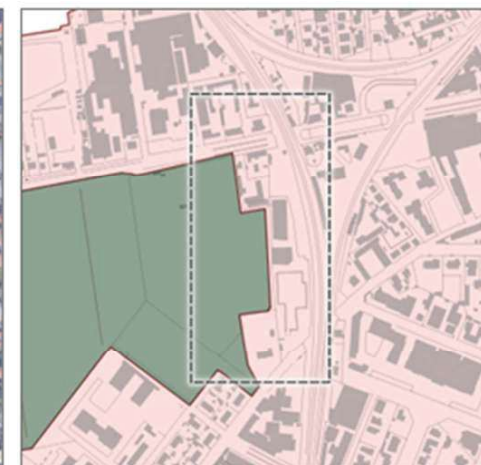
Pericolosità sismica

- Classificazione P.S.I.: Pericolosità sismica locale media S.2

In riferimento agli aspetti legati alla valutazione della pericolosità si rimanda a quanto specificato in premessa (*).



Aerofotogrammetria con indicazione ideogrammatica dell'area di intervento



Collocazione dell'intervento rispetto al TU

SIT 1.b Previsione di servizi e modeste quote di ricettività turistica in connessione con l'esistente parcheggio di via Pietrasantina

BREVE DESCRIZIONE

L'area del parcheggio di via Pietrasantina costituisce un importante polo per la sosta dei mezzi turistici oltre che per le auto. Questo terminal dispone di banchine di fermata per servizi di trasporto privato a lunga percorrenza oltre che disporre di stalli per la sosta dei bus turistici provenienti dell'Aurelia. L'area dispone di una stazione carburanti oltre che di servizi per l'utenza (bar e servizi igienici).

A completamento dell'offerta di servizi turistici si propone una struttura ricettiva, da collocarsi ai margini dell'area a parcheggio, fino ad un massimo di 3.500 mq di SUL comprensivi di servizi.

Rispetto a quanto previsto in sede di copianificazione del PSI, merita precisare quanto segue in relazione all'area compresa tra il parcheggio scambiatore di via Pietrasantina ed il cimitero suburbano di Pisa.

Con l'approvazione della variante al Regolamento Urbanistico con la quale è stata modificata la scheda norma 12.1 e la conseguente approvazione del Piano Attuativo per la realizzazione del Pisa training center (si veda in merito la descrizione dell'intervento SIV 2a), di fatto è stata superata la localizzazione della presente previsione; resta comunque salvo il relativo dimensionamento di cui dispone l'UTOE di riferimento.

STRUTTURE TERRITORIALI (PIT e PS Vigenti)

La previsione interessa ambiti del territorio rurale classificate dal PSI come agricole "ordinarie".

VINCOLI PAESAGGISTICI: non presenti

CONTENUTO DELLA PREVISIONE

Interventi ammessi, funzioni, e relativo dimensionamento:

Turistico-ricettivo SUL max 3.500 mq comprensiva di servizi

QUADRO DELLE PERICOLOSITA'

Pericolosità idraulica:

- Classificazione P.G.R.A.: Pericolosità idraulica media P2 ed elevata P3;
- Classificazione P.S.I.: Pericolosità idraulica elevata I.3 e molto elevata I.4;

Pericolosità geologica

- Classificazione P.S.I.: Pericolosità geologica bassa G.1 ed elevata G.3;

Pericolosità sismica

- Classificazione P.S.I.: Pericolosità sismica locale elevata S.3

In riferimento agli aspetti legati alla valutazione della pericolosità si rimanda a quanto specificato in premessa (*).



Aerobiotogramma con indicazione ideogrammatica dell'area di intervento



Collocazione dell'intervento rispetto al TU

SECONDA PARTE

PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO DEL COMUNE DI PISA PROPOSTE DAL PIANO OPERATIVO AI SENSI DELL'ART.25 C.5 DELLA L.R. 65/2014.

ELENCO INTERVENTI:

SIM - SISTEMA INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITÀ

SIM POC 1a. Dotazione di parcheggi loc. Pierdicino, Riglione

SIM POC 1b. Dotazione di parcheggi loc. Barbaricina

SIM POC 1c. Dotazione di parcheggi loc. Calambrone

SIS - SISTEMA DEGLI IMPIANTI SPORTIVI

SIS POC 1. Ampliamento impianti sportivi loc. I Passi

SIS POC 2. Ampliamento impianti sportivi loc. Oratoio

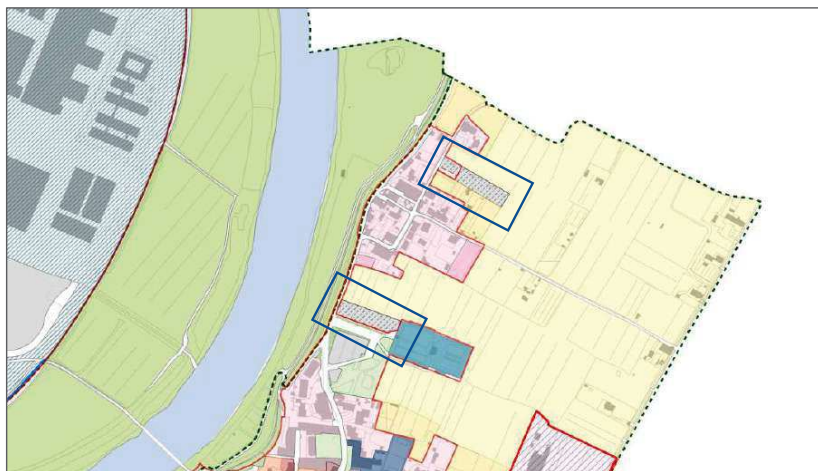
SIS POC 3. Ampliamento impianti sportivi loc. CEP

SER - SISTEMA DEI SERVIZI

SER.POC 1. Area per manifestazioni all'aperto

SER.POC 2. Cimitero degli animali da affezione

SER.POC 3. Dotazione servizi alla residenza loc. Barbaricina

SIM - SISTEMA INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITÀ**IM POC 1a. Dotazione di parcheggi loc. Pierdicino, Riglione****IM POC 1b. Dotazione di parcheggi loc. Barbaricina****IM POC 1c. Dotazione di parcheggi loc. Calambrone****BREVE DESCRIZIONE**

1a. L'intervento proposto prevede la realizzazione di due nuovi parcheggi in località Pierdicino dei quali quello adiacente al cimitero costituisce attuazione di un Accordo sottoscritto da AUOP (Azienda Universitaria Ospedaliera Pisana) e Comune di Pisa oggetto del finanziamento regionale POR FESR 2014-2020 linea d'intervento 4.6.1 SUB B) di cui alla DGR 1291/2016 approvato con Decreto Dirigenziale Regione Toscana n. 14721 del 20/12/2016, per la realizzazione del ponte ciclo-pedonale. Il ponte può essere utilizzato altresì dai mezzi di soccorso in situazioni di emergenza. Il parcheggio collocato a confine con il comune di Cascina è funzionale a soddisfare la domanda locale di ulteriori posti auto nel nucleo di Pierdicino.

1b. L'intervento prevede la dotazione di un'area a parcheggio impegnando un ambito marginale del territorio rurale compreso tra via Fossa Ducaria, la Strada Statale Aurelia e via Ippica. Tale parcheggio si rende necessario per liberare il tratto del Lungarno Giacomo Leopardi di cui viene impropriamente utilizzata l'area a margine della sede stradale lato fiume. Contestualmente sarà recuperato il fabbricato esistente recentemente acquisito dall'ANAS a mezzo di atto convenzionale con destinazione ad attività di interesse collettivo a carattere sportivo.

1c. L'intervento prevede la dotazione di un parcheggio in località Calambrone occupando un'area libera lungo il Viale del Tirreno interessata da Piano Attuativo non completato e dunque decaduto. L'area individuata costituisce un'importante dotazione aggiuntiva di posti auto per sopperire alla richiesta sul litorale che si presenta soprattutto durante il periodo estivo. Trattandosi di area di proprietà comunale l'intervento risulta conforme al Regolamento Urbanistico vigente in virtù delle disposizioni dell'art. 04.16 della NTA.

STRUTTURE TERRITORIALI (PIT e PSI)

La previsione interessa ambiti del territorio rurale classificate dal PSI come:

1a: agricole "intercluse"

1b: agricole "periurbane"

1c: agricole "periurbane"

VINCOLI PAESAGGISTICI:**1a.** non presenti;**1b.** D.M. 26/03/1960 G.U. 83 del 1960a *Zona e il viale delle Cascine, sita nell'ambito del comune di Pisa***1c:** D.M. 10/04/1952 G.U. 108 del 1952 *Zone di Tombolo, San Rossore e Migliarino, site nei comuni di Pisa, San Giuliano Terme e Vecchiano* e D.M. 17/10/1985 G.U. 185 del 1985 *La zona comprendente l'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange, la tenuta già Giomi e l'area ex "Albergo Oceano", ricadenti nei comuni di Pisa, Vecchiano, S. Giuliano Terme, Massarosa, Viareggio e Camaiore*

CONTENUTO DELLA PREVISIONE: opere pubbliche

1a. QUADRO DELLE PERICOLOSITA'Pericolosità idraulica:

- Classificazione P.G.R.A.: Pericolosità idraulica bassa P1;
- Classificazione P.S.I.: Pericolosità idraulica bassa I.1/ media I.2;

Pericolosità geologica

- Classificazione P.S.I.: Pericolosità geologica bassa G.1;

Pericolosità sismica

- Classificazione P.S.I.: Pericolosità sismica locale elevata S.3

1b. QUADRO DELLE PERICOLOSITA'Pericolosità idraulica:

- § Classificazione P.G.R.A.: Pericolosità idraulica bassa P1;
- § Classificazione P.S.I.: Pericolosità idraulica bassa I.1/ media I.2 ;

Pericolosità geologica

- § Classificazione P.S.I.: Pericolosità geologica bassa G.1;

Pericolosità sismica

- § Classificazione P.S.I.: Pericolosità sismica locale media S.2

1c. QUADRO DELLE PERICOLOSITA'Pericolosità idraulica:

- § Classificazione P.G.R.A.: Pericolosità idraulica bassa P1;
- § Classificazione P.S.I.: Pericolosità idraulica bassa I.1/ media I.2;

Pericolosità geologica

- § Classificazione P.S.I.: Pericolosità geologica bassa G.1;

Pericolosità sismica

- § Classificazione P.S.I.: Pericolosità sismica locale media S.2

In riferimento agli aspetti legati alla valutazione della pericolosità si rimanda a quanto specificato in premessa (*).

SIS - SISTEMA DEGLI IMPIANTI SPORTIVI



BREVE DESCRIZIONE

In un'area alle spalle dell'insediamento de "I Passi", dove sono già presenti strutture di interesse collettivo e di attrezzature sportive che rappresentano una polarità di interesse locale ormai consolidata, si prevede un potenziamento dell'area destinata a tali funzioni in risposta alla crescente domanda di dotazioni aggiuntive per lo sport comprensive di relative strutture di supporto per lo svolgimento delle attività.

STRUTTURE TERRITORIALI (PIT e PSI)

La previsione interessa ambiti del territorio rurale classificate dal PSI come agricole "ordinarie".

VINCOLI PAESAGGISTICI: non presenti

CONTENUTO DELLA PREVISIONE: servizi legati alle attività sportive

QUADRO DELLE PERICOLOSITA'

Pericolosità idraulica:

- Classificazione P.G.R.A.: Pericolosità idraulica media P2 ed elevata P3;
- Classificazione P.S.I.: Pericolosità idraulica bassa I.1/ media I.2;

Pericolosità geologica

- Classificazione P.S.I.: Pericolosità geologica bassa G.1;

Pericolosità sismica

- Classificazione P.S.I.: Pericolosità sismica locale media S.2 ed elevata S.3

In riferimento agli aspetti legati alla valutazione della pericolosità si rimanda a quanto specificato in premessa (*).

SIS POC 1. Ampliamento impianti sportivi loc. I Passi



AREA OGGETTO DI
AMPLIAMENTO
DEGLI IMPIANTI
SPORTIVI ESISTENTI

SIS POC 2. Ampliamento impianti sportivi loc. Oratoio

BREVE DESCRIZIONE

Tra via di Oratoio e la linea ferroviaria Pisa-Firenze è presente un campo sportivo, gestito da una società locale, incluso totalmente all'interno del territorio urbanizzato dal PSI vigente. Oltre a prevedere il suo fisiologico ampliamento utilizzando le aree ancora libere presenti all'interno del TU, si propone di estendere l'area destinata ad attrezzature sportive anche fuori dal territorio urbanizzato impegnando un'area agricola marginale di connessione tra gli impianti esistenti e l'area già impegnata da un parcheggio quale parziale attuazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri come previsto da specifica Convenzione (repertorio 55002 del 19.12.2007) discendente da strumento urbanistico preventivo approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 71 del 04.10.2007. Il suddetto Piano di Recupero approvato in variante al Regolamento Urbanistico e attuato solo parzialmente prevedeva di destinare l'area in esame a verde pubblico con spazi per attività ludico-ricreative.

STRUTTURE TERRITORIALI (PIT e PSI)

La previsione interessa ambiti del territorio rurale classificate dal PSI come agricole "intercluse"

VINCOLI PAESAGGISTICI: non presenti

CONTENUTO DELLA PREVISIONE: servizi legati alle attività sportive

Pericolosità idraulica:

- Classificazione P.G.R.A.: Pericolosità idraulica bassa P1;
- Classificazione P.S.I.: Pericolosità idraulica bassa I.1/ media I.2;

Pericolosità geologica

- Classificazione P.S.I.: Pericolosità geologica bassa G.1;

Pericolosità sismica

- Classificazione P.S.I.: Pericolosità sismica locale media S.2

In riferimento agli aspetti legati alla valutazione della pericolosità si rimanda a quanto specificato in premessa (*).

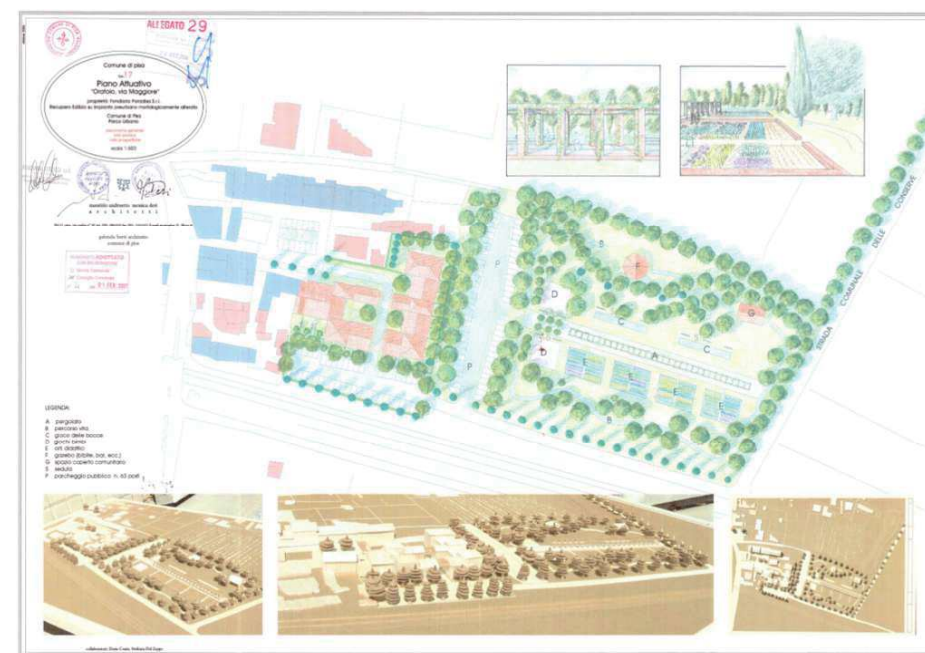
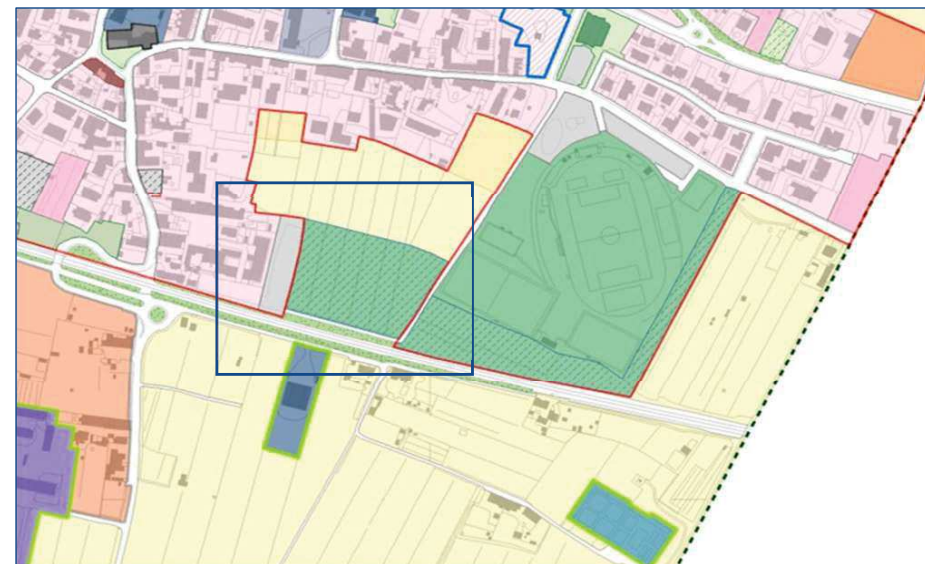
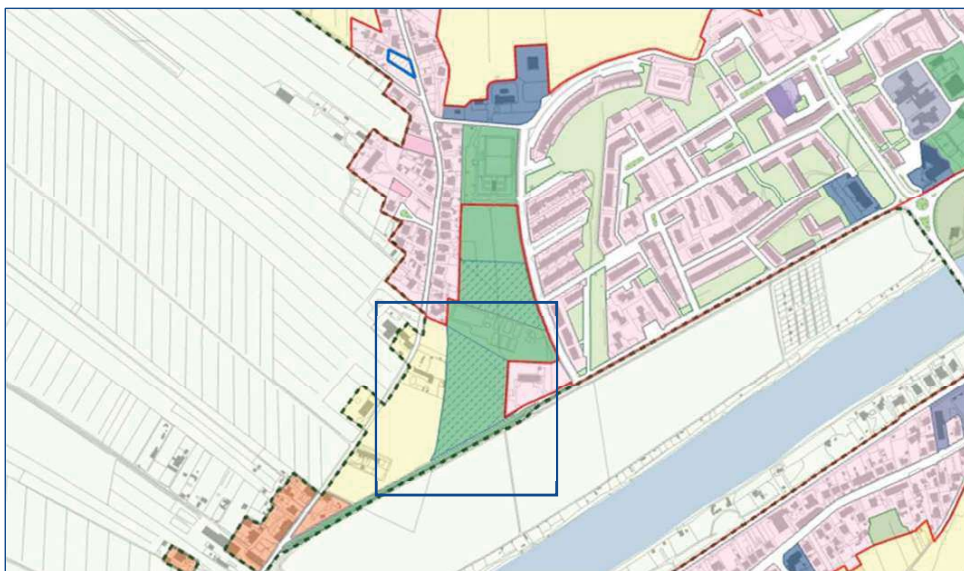


Figure 3 Estratto documentazione grafica relativa al Piano di Recupero approvato.

SIS POC 3. Ampliamento impianti sportivi loc. CEP**BREVE DESCRIZIONE**

L'area compresa tra via Tiziano Vecellio, via dell'Argine e via delle Lenze si configura come polarità sportiva per i quartieri ad ovest della città, quale attuazione delle previsioni del vigente Regolamento Urbanistico. Al momento dell'approvazione del Piano Strutturale Intercomunale era presente unicamente un campo sportivo da calcio attestato su via Pierin del Vaga che ha determinato il limite tra territorio urbanizzato e territorio rurale. La successiva attuazione di opere pubbliche e di interesse pubblico quali la nuova palestra, oggetto di finanziamento PNRR, e l'impianto paddle impongono da un lato la necessità di rettificare tale limite e di completare definitivamente l'ambito estendendo la previsione di attrezzature sportive nell'area residuale compresa tra il paddle e via dell'Argine.

STRUTTURE TERRITORIALI (PIT e PSI)

La previsione interessa ambiti del territorio rurale classificate dal PSI come agricole "intercluse"

VINCOLI PAESAGGISTICI: D.M. 26/03/1960 G.U. 83 del 1960a *Zona e il viale delle Cascine, sita nell'ambito del comune di Pisa*

CONTENUTO DELLA PREVISIONE: servizi legati alle attività sportive

QUADRO DELLE PERICOLOSITA'Pericolosità idraulica:

- Classificazione P.G.R.A.: Pericolosità idraulica bassa P1;
- Classificazione P.S.I.: Pericolosità idraulica bassa I.1/ media I.2;

Pericolosità geologica

- Classificazione P.S.I.: Pericolosità geologica bassa G.1;

Pericolosità sismica

- Classificazione P.S.I.: Pericolosità sismica locale media S.2 ed elevata S.3.

In riferimento agli aspetti legati alla valutazione della pericolosità si rimanda a quanto specificato in premessa (*).

SER - SISTEMA DEI SERVIZI



SER.POC 1. Area per manifestazioni all'aperto

BREVE DESCRIZIONE

Nell'area compresa tra la Strada Statale 1 Aurelia, il viale delle Cascine, il fascio ferroviario Pisa-Lucca e Via Andrea Pisano è presente un'area in parte già occupata da insediamenti residenziali e universitari oltre ad un ambito di particolare interesse archeologico coincidente con gli scavi che hanno fatto emergere le antiche navi Pisane. In adiacenza a quest'ultima, ad esito positivo della conferenza di copianificazione del PSI, era già stato previsto un parcheggio (intervento SIT 1a). Ferma restando la necessità di tutelare la visuale che dalla strada Statale si apre verso il complesso monumentale di Piazza del Duomo, il presente intervento propone l'utilizzo di tale area per iniziative culturali e/o eventi musicali all'aperto dotandola di minime strutture di servizio comunque rimovibili e a carattere temporaneo data la pericolosità idraulica (e quindi la non ammissibilità di interventi di nuova costruzione) ai sensi della Legge Regionale n. 41/2018.

STRUTTURE TERRITORIALI (PIT e PSI)

La previsione interessa ambiti del territorio rurale classificate dal PSI come agricole "intercluse"

VINCOLI PAESAGGISTICI: D.M. 26/03/1960 G.U. 83 del 1960a *Zona e il viale delle Cascine, sita nell'ambito del comune di Pisa*

CONTENUTO DELLA PREVISIONE servizi di interesse collettivo

QUADRO DELLE PERICOLOSITA'

Pericolosità idraulica:

- Classificazione P.G.R.A.: Pericolosità idraulica elevata P3;
- Classificazione P.S.I.: Pericolosità idraulica molto elevata I.4;

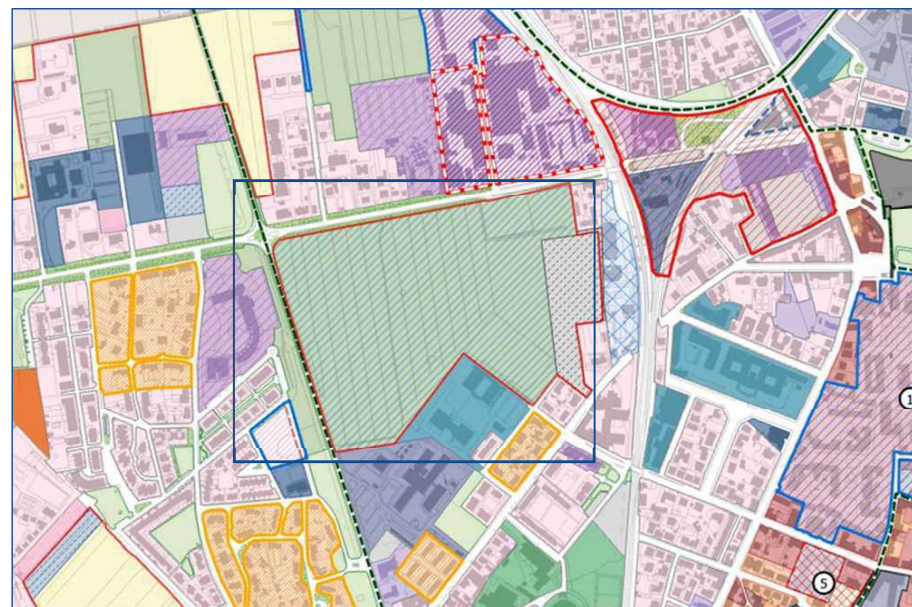
Pericolosità geologica

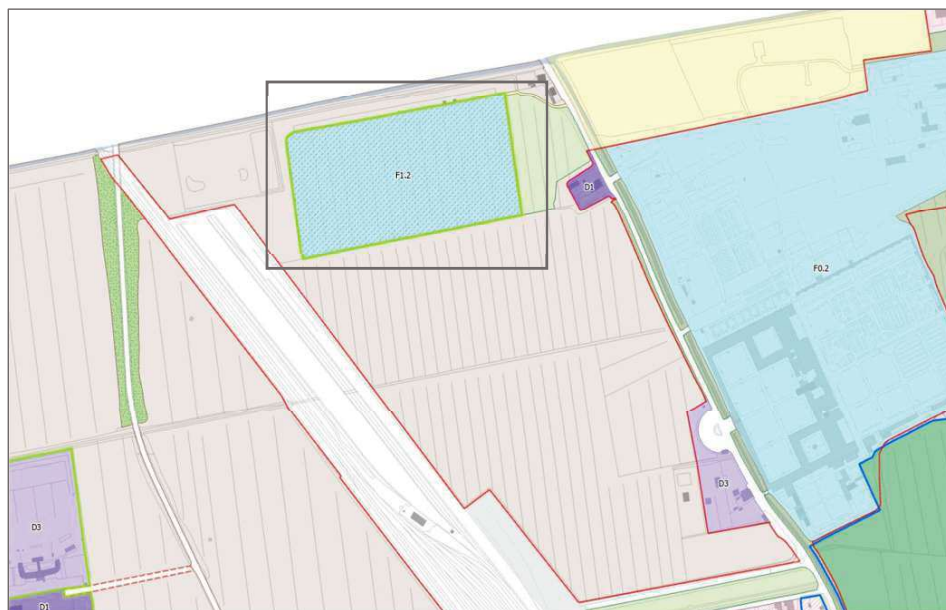
- Classificazione P.S.I.: Pericolosità geologica bassa G.1;

Pericolosità sismica

- Classificazione P.S.I.: Pericolosità sismica locale media S.2 ed elevata S.3.

In riferimento agli aspetti legati alla valutazione della pericolosità si rimanda a quanto specificato in premessa (*).



SER.POC 2. Cimitero degli animali da affezione**BREVE DESCRIZIONE**

In attuazione di quanto previsto dal Decreto del Presidente della Giunta Regionale 19 ottobre 2016 n. 73/R che definisce il procedimento amministrativo, i requisiti strutturali e impiantistici, nonché le modalità di trattamento delle spoglie per la realizzazione dei cimiteri per gli animali d'affezione e rilevata la necessità di individuare un'area destinata a tali impianti anche sulla base di sollecitazioni da parte della cittadinanza e del Consiglio Comunale, il Comune di Pisa nell'ambito del POC ha optato, in coerenza con l'art. 2 del Regolamento approvato con il suddetto Decreto, per un'area a margine del territorio comunale in continuità con una attività esistente di addestramento cani lungo la via Pietrasantina limitrofa al complesso cimiteriale suburbano.

La localizzazione proposta è coerente con i requisiti del DPGR 73/R/2016 in relazione alla distanza dal limite del Territorio Urbanizzato e risponde alle indicazioni e obiettivi delle disposizioni vigenti in materia di animali di affezione.

STRUTTURE TERRITORIALI (PIT e PSI):

La previsione interessa ambiti del territorio rurale classificate dal PSI come agricole "della bonifica"

VINCOLI PAESAGGISTICI: non presenti

CONTENUTO DELLA PREVISIONE: servizi di interesse collettivo

QUADRO DELLE PERICOLOSITA'Pericolosità idraulica:

- Classificazione P.G.R.A.: Pericolosità idraulica elevata P3;
- Classificazione P.S.I.: Pericolosità idraulica molto elevata I.4;

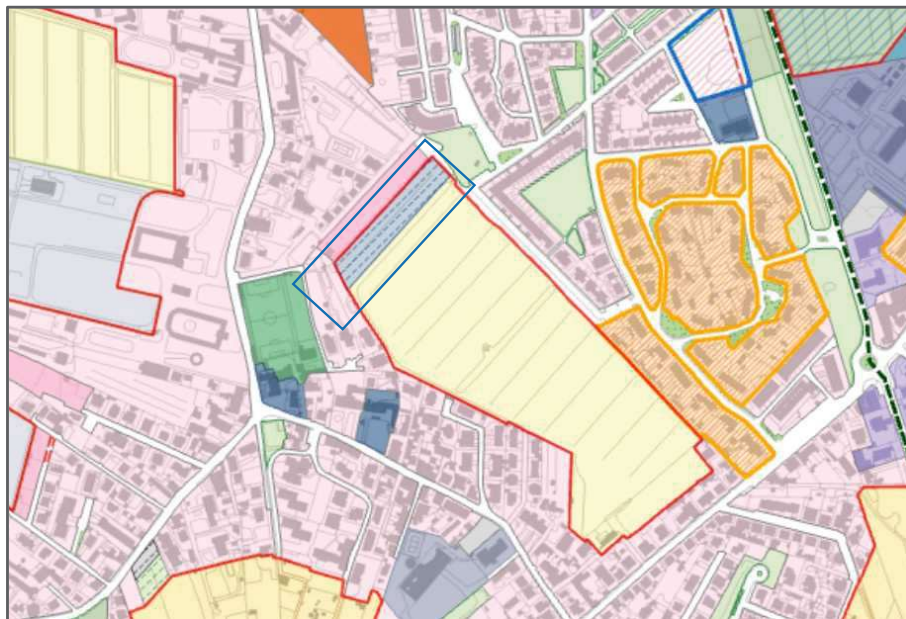
Pericolosità geologica

- Classificazione P.S.I.: Pericolosità geologica bassa G.1;

Pericolosità sismica

- Classificazione P.S.I.: Pericolosità sismica locale media S.2

In riferimento agli aspetti legati alla valutazione della pericolosità si rimanda a quanto specificato in premessa (*).

SER.POC 3. Dotazione servizi alla residenza loc. Barbaricina**BREVE DESCRIZIONE**

L'intervento proposto prevede la realizzazione servizi ai margini del territorio urbanizzato all'interno di una "enclave" agricola racchiusa dal sistema insediativo con accesso sia da via del Capannone che da via Marco Biagi in corrispondenza dell'area destinata a verde pubblico. La nuova area, oltre a garantire una maggiore connessione tra gli insediamenti costituisce un'opportunità per promuovere il ridisegno del margine edificato, garantendo allo stesso tempo la tutela degli assetti di valore paesaggistico e ambientale delle aree agricole residue.).

STRUTTURE TERRITORIALI (PIT e PSI)

La previsione interessa ambiti del territorio rurale classificate dal PSI come agricole "intercluse"

VINCOLI PAESAGGISTICI: D.M. 26/03/1960 G.U. 83 del 1960a *Zona e il viale delle Cascine, sita nell'ambito del comune di Pisa*

CONTENUTO DELLA PREVISIONE: servizi

QUADRO DELLE PERICOLOSITA'Pericolosità idraulica:

- Classificazione P.G.R.A.: Pericolosità idraulica media P2 ed elevata P3;
- Classificazione P.S.I.: Pericolosità idraulica elevata I.3 e molto elevata I.4;

Pericolosità geologica

- Classificazione P.S.I.: Pericolosità geologica bassa G.1;

Pericolosità sismica

- Classificazione P.S.I.: Pericolosità sismica locale media S.2

In riferimento agli aspetti legati alla valutazione della pericolosità si rimanda a quanto specificato in premessa (*).