



Palazzo Pretorio - Vico del Moro, 2 - 56125 Pisa

**Spett.le Regione Toscana
SISTEMA INFORMATIVO E PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
Attuazione della Legge Regionale sul Governo del Territorio con specifico riferimento agli strumenti della Pianificazione Territoriale ed Urbanistica di Regione, Province e Comuni Toscana Centro e Centro Nord**

PEC regionetoscana@postacert.toscana.it

E, p.c.

Comune di Cascina
Servizio Urbanistica e SIT
PEC protocollo@pec.comune.cascina.pi.it

Garante dell'informazione e della partecipazione
Dott.ssa Pagni Valeria
SEDE

Oggetto: Comune di Pisa - Procedimento di formazione del Piano Operativo comunale - **Richiesta convocazione Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 65/2014.**

U	Visto il Piano Strutturale Intercomunale (PSI) dei Comuni di Pisa e Cascina efficace dal 21/06/2023;
Riproduzione di un documento digitale firmato Protocollo N. 0099154 / 2025 del 25 / 08 / 2025 Firma: DSC01C1	Ricordato che ai fini della formazione e approvazione del PSI è stata richiesta la convocazione della Conferenza di Copianificazione di cui all'Art. 25 della L.R. n. 65/2014;

Valutati gli esiti della suddetta Conferenza come da verbale allegato per maggiore chiarezza alla presente comunicazione;

Considerato che il Comune di Pisa ha avviato il procedimento di formazione del Piano Operativo Comunale di cui agli artt. 95 e 96 della L.R. n. 65/2014 con Delibera del Consiglio comunale n. 59 del 13/11/2023;

Considerato che con L.R. n. 10 del 18 marzo 2024 sono state introdotte modifiche alle disposizioni dell'art. 25 della L.R. n. 65/2014;

Visto il Regolamento Regionale di cui all'art. 25 comma 9 bis della L.R. n. 65/2014;

Vista la documentazione tecnica predisposta dall’Ufficio di Piano e approvata dalla Giunta Comunale con Delibera n. 194 del 12/08/2025 ai fini della Conferenza di Copianificazione in oggetto;

Ritenuto dover sottolineare, alla luce delle disposizioni dell’art. 25 della L.R. n. 65/2014 così come modificate con la L.R. n. 10/2024 che le previsioni oggetto del suddetto provvedimento e della documentazione tecnica allegata alla presente, sono riconducibili a opere pubbliche, all’ampliamento e adeguamento di opere esistenti (art. 25 comma 2 lett. d) e/o a interventi già oggetto di valutazione nella Conferenza di Copianificazione richiesta e convocata ai fini della formazione del Piano Strutturale Intercomunale;

siamo con la presente a richiedere ai sensi dell’art. 25 comma 1 e 3 bis della L.R. n. 65/2014 la convocazione della Conferenza di Copianificazione per la valutazione delle previsioni di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato all’esterno del perimetro del Territorio Urbanizzato descritte nella documentazione tecnica allegata.

Rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti, inviamo distinti saluti.

Pisa, 25.08.2025

La Dirigente
Ing. Daisy Ricci

Allegati:

- Delibera Giunta Comunale n. 194 del 12/08/2025;
- Verbale Conferenza Copianificazione Piano Strutturale Intercomunale (All. B DGC 197/2025);
- Relazione (All. C DGC 197/2025).

U	COMUNE DI PISA Comune di Pisa
Riproduzione di un documento digitale firmato	
Protocollo N.0099154/2025 del 25/08/2025	
Firmatario: DAISY RICCI	



COMUNE DI PISA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Delibera n. 194 del 12/08/2025

OGGETTO: PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE – INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI DA SOTTOPORRE ALLA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE DI CUI ALL'ART. 25 DELLA L.R. N. 65/2014 – APPROVAZIONE DELLA RELAZIONE TECNICA.

L'anno 2025 il giorno dodici del mese di Agosto presso la Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale.

Risultano presenti i Signori:

Nominativo	Funzione	Presenza	Assenza
CONTI MICHELE	SINDACO	X	
BEDINI FILIPPO	VICE SINDACO	X	
BONANNO GIOVANNA	ASSESSORE		X
BUSCEMI RICCARDO	ASSESSORE		X
DRINGOLI MASSIMO	ASSESSORE	X	
GAMBINI GIULIA	ASSESSORE	X	
MANCINI VIRGINIA	ASSESSORE	X	
PESCIATINI PAOLO	ASSESSORE	X	
BORCARO GABRIELLA	ASSESSORE	X	
SCARPA FRIDA	ASSESSORE	X	

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che con Delibera del Consiglio Comunale di Pisa n. 30 del 28/03/2023 e Delibera del Consiglio Comunale di Cascina n. 28 del 27/04/2023 è stato approvato Piano Strutturale Intercomunale divenuto efficace dal 21/06/2023 a seguito della pubblicazione di avvenuta approvazione sul BURT n. 25 dello stesso giorno;

RICORDATO che ai fini della formazione e approvazione del suddetto PSI è stata richiesta la convocazione della Conferenza di Copianificazione di cui all'Art. 25 della L.r. n. 65/2014;

VALUTATI gli esiti della suddetta Conferenza come da verbale allegato al presente provvedimento (**Allegato B**).

VISTA la Delibera del Consiglio Comunale n. 59 del 13/11/2023 con cui è stato avviato il procedimento di formazione del Piano operativo Comunale di cui agli artt. 95 e 96 della L.r. n. 65/2014;

CONSIDERATO che con L.r. n. 10 del 18 marzo 2024 sono state introdotte modifiche alle disposizioni dell'art. 25 della L.r. n. 65/2014;

VISTO il Regolamento Regionale di cui all'art. 25 comma 9 bis della L.r. n. 65/2014;

VISTA la documentazione tecnica predisposta dall'Ufficio di Piano ai fini della Conferenza di Copianificazione di cui sopra, allegata al presente provvedimento come parte integrante e sostanziale (**Allegato C**);

PRESO ATTO che il contenuto della suddetta documentazione è stato illustrato nella seduta della Giunta Comunale del 07/08/2025;

ACCERTATA la coerenza delle previsioni proposte con i contenuti del PSI e con gli obiettivi descritti nel Documento di Avvio del Procedimento approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 59 del 13/11/2023;

RITENUTO dover sottolineare, alla luce delle disposizioni dell'art. 25 della L.r. n. 65/2014 così come modificate con la L.r. n. 10/2024, che le previsioni in esame sono riconducibili a opere e funzioni pubbliche derivanti anche dall'ampliamento e adeguamento di opere esistenti (art. 25 comma 2 lett. d) e/o a interventi già oggetto di valutazione nella Conferenza di cui al verbale All. B allegato al presente provvedimento;

CONSIDERATO tuttavia che le disposizioni della L.r. n. 10/2024 sono entrate in vigore dopo l'avvio del procedimento di formazione del POC;

RITENUTO CONTO degli esiti dell'incontro del 30/07/2025 con la struttura tecnica del Comune di Cascina (come da nota prot. n. 91736 del 01/08/2025).

RITENUTO OPPORTUNO concedere al presente l'immediata eseguibilità ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000 "Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali", vista l'urgenza di richiedere la convocazione della Conferenza di Copianificazione;

VISTO il parere in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, espresso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, dal Dirigente della Direzione 09 "Urbanistica – Edilizia Privata- Espropri- Grandi Interventi di Edilizia Residenziale Pubblica – Archivio di deposito (**Allegato A**) nel quale si attesta che la deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

DELIBERA

1. **Di approvare** la narrativa come parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.
2. **Di approvare** la documentazione tecnica (**relazione – Allegato C**) ai fini delle valutazioni della Conferenza di Copianificazione.
3. **Di dare** conseguentemente mandato alla Direzione 09 di trasmettere alla Regione la richiesta di convocazione della suddetta Conferenza di Copianificazione.
4. **Di dare atto che**, ai sensi dell'art. 125 del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" – T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18/08/2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, contestualmente all'affissione all'Albo Pretorio, la presente deliberazione viene trasmessa in elenco ai capigruppo consiliari.

Indi la GIUNTA COMUNALE

Vista l'urgenza di richiedere la convocazione della Conferenza di Copianificazione;

Con successiva votazione e con voti unanimi resi nei modi e forme di legge;

DELIBERA

Dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" – T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.

U	COMUNE DI PISA Comune di Pisa
Riproduzione di un documento digitale firmato	
Protocollo N.0099154/2025 del 25/08/2025	
Firmatario: CRISTINA POLLIGIONE, MICHELE CO	

Letto, confermato e sottoscritto con firma digitale.

Il Presidente

Michele Conti

Il Vice Segretario

Cristina Pollegione

Uffici Partecipati	
Dirigente Direzione 09	GRUPPI CONSILIARI
DD 03 Servizi Finanziari – Ambiente	DD 09 Urbanistica – Edilizia privata – Espropri – Grandi interventi di edilizia residenziale pubblica – Archivio di Deposito
GRUPPO CONSILIARE MAGGIORANZA	GRUPPO CONSILIARE MINORANZA

U	
COMUNE DI PISA Comune di Pisa	
Riproduzione di un documento digitale firmato	
Protocollo N.0099154/2025 del 25/08/2025	
Firmatario: CRISTINA POLLEGIONE, MICHELE CONTI	



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE
URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE

Settore Pianificazione del territorio

Conferenza di copianificazione, ex art. 25 L.R. 65/2014

Oggetto: Associazione dei Comuni di PISA e CASCINA

Piano Strutturale Intercomunale - Conferenza di copianificazione 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

Verbale della riunione

Il giorno **10/04/2020**, in videoconferenza sono convenuti e presenti le Amministrazioni dei Comuni di Pisa e Cascina, la Provincia di Pisa e la Regione Toscana, tutte chiamate a partecipare alla conferenza di copianificazione di cui all'art.25 della L.R. 65/2014.

Per la **Regione Toscana** è presente **Vincenzo Ceccarelli**, Assessore Regionale alle Infrastrutture, mobilità, urbanistica e politiche abitative, Presidente della Conferenza delegato con D.P.G.R. n. 149 del 03/08/2015 dal Presidente della Regione ;

Per la **Provincia di Pisa**, è presente il Presidente **Massimiliano Angori** ;

Per il **Comune di Pisa** è presente l'Assessore all'Urbanistica **Massimo Dringoli** ;

Per il **Comune di Cascina** è presente l'Assessore all'Urbanistica **Roberto Sbragia** ;

Sono stati altresì invitati e sono presenti alla conferenza, senza diritto di voto:

Per il **Comune di Vicopisano** è presente il Sindaco **Matteo Ferrucci**;
(partecipante senza diritto di voto ai sensi del co.3 dell'art.25 LR 65/2014)

Per il **Parco di Migliarino San Rossore Massaciuccoli** è presente il Presidente, **Giovanni Maffei Cardellini**;

Per la Regione Toscana è inoltre presente, di supporto ai lavori della conferenza, la struttura tecnica del Settore Pianificazione del territorio: Arch. Marco Carletti – Dirigente del Settore, Arch. Alessandro Marioni – Responsabile P.O., Arch. Filippo Lo Bocchiaro, funzionario referente.

La conferenza ex art. 25, verifica che le previsioni di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato siano conformi al PI.T., che non sussistano alternative sostenibili di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e infrastrutture esistenti, e indica gli eventuali interventi compensativi degli effetti indotti sul territorio.

La Conferenza avvia i propri lavori alle **ore 10:00**; l'Arch. Alessandro Marioni illustra i contenuti tecnici delle previsioni di impegno di suolo esterne ai perimetri dei rispettivi territori urbanizzati individuati con i criteri dell'art. 4 commi 3 e 4 della L.R. 65/2014.

U

COMUNE DI PISA Comune di Pisa	Riproduzione di un documento digitale firmato
Protocollo N. 4059 del 25/08/2014 POLLINI, MARIA POLLINI, MARIA	02/04/2025

La strumentazione urbanistica comunale vigente:

Il Comune di **Pisa** è dotato di P.S. approvato con D.C.C. n. 103 del 2/10/1998 pubblicato nel BURT n.1 del 5/01/1999 e di R.U. approvato con D.C.C. n. 43 del 28/07/2001 e pubblicato nel BURT n. 52 del 2771272001. Ultima variante generale al RU approvata con D.C.C. n.73 dell'11/12/2009, pubblicata sul BURT n.7 del 17/02/2010.

Il Comune di **Cascina** (PI) è dotato di P.S. approvato con D.P.G.R. n. 43 del 6/02/1998 pubblicato nel BURT n.9 del 4/03/1998 di Regolamento urbanistico approvato con D.C.C. n. 29 del 22/03/2000 pubblicato nel BURT n.18 del 3/05/2000 e ultima variante generale di monitoraggio al R.U. adottata con D.C.C. n. 16 del 27.03.2014, e approvata con DCC n.11 del 19.03.2015, pubblicata sul BURT parte II n.20 del 20.05.2015.

In virtù della situazione urbanistica al 27/11/2014, il Comune di Pisa rientra nella casistica dell'art.222 co. 2 bis delle disposizioni transitorie e finali di cui al Titolo IX – Capo I della L.R. 65/2014, mentre il comune di Cascina in quelle dell'art. 231.

In merito al procedimento urbanistico in oggetto si evidenzia quanto segue:

- Con Delibera C.C. n. 36 del 29.08.2019 il Comune di Pisa, in qualità di comune Capofila, ha avviato il procedimento di formazione della Piano Strutturale Intercomunale (P.S.I) dei Comuni di Pisa e Cascina;
- Con nota del 17/02/2020, prot. R.T. n 64061 del 18/02/2020, il comune di Pisa, in qualità di capofila dell'associazione, ha richiesto alla Regione Toscana la convocazione della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014 relativa alle previsioni di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato poste all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, individuato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014;
- Con nota prot. R.T. 73195 del 24/02/2020, la Regione Toscana ha convocato la conferenza di copianificazione per il giorno 17/03/2020;
- Con nota prot. R.T. n. 106740 del 13/03/2020, la Regione Toscana, sentito il Comune di Pisa (capofila dell'associazione Cascina-Pisa), ha comunicato l'annullamento della conferenza di copianificazione precedentemente convocata il 17/03/2020;
- Con nota prot. R.T. 120981 del 27/03/2020 la Regione Toscana ha convocato, in data odierna, la conferenza di copianificazione in oggetto per l'analisi delle seguenti previsioni :

ELENCO DELLE PREVISIONI

1) SIM - Sistema Infrastrutturale per la Mobilità

2) SPT - Sistema Produttivo Terroriale

3) SAC - Sistema delle Attività Commerciali

4) SIV - Sistema Integrato del Verde

5) SRT - Servizi di Rango Territoriali

6) SIS - Sistema Impianti Sportivi

7) SIT - Sistema Integrato del Turismo

8) SSS - Sistema delle Strutture Scolastiche

Appendice – Previsioni in aree interne al Parco Migliarino San Rossore Massaciuccoli

1) SIM - Sistema Infrastrutturale per la Mobilità:

- SIM 1.a) Realizzazione di nuovi attraversamenti ciclopedinali e carrabili sull'Arno: ponte carrabile sull'Arno Musigliano e Cisanello. (Pisa-Cascina)
- SIM 1.b) Realizzazione di nuovi attraversamenti ciclopedinali e carrabili sull'Arno: passerella ciclopedonale tra la sponda sud e nord dell'Arno dal quartiere la Cella/Putignano al viale delle Piagge in corrispondenza del centro espositivo San Michele degli Scalzi. (Pisa)



- 1.3 - SIM 1.c Realizzazione di nuovi attraversamenti ciclopoidonali e carrabili sull'Arno: ponte tra la sponda sud e nord dell'Arno tra la loc. S.Casciano e Oliveto Terme nel Comune di Vicopisano. (Cascina)
- 1.4 - SIM 2 Realizzazione di collegamento infrastrutturale tra l'abitato di Porta a Lucca ed il quartiere Gagno nel Comune di Pisa. (Pisa)
- 1.5 - SIM 3 Individuazione di nuovi parcheggi a margine del sistema insediativo dei due comuni quali possibili parcheggi scambiatori lungo la tratta ferroviaria Pisa-Cascina. (Cascina)
- 1.6 - SIM 4 Riordino della viabilità est-ovest con nuovo tracciato complanare alla SGC e trasferimento dei flussi urbani in direzione nord-sud, con valutazione di nuovo innesto della SGC in località San Frediano (Pisa-Cascina)
- 1.7 - SIM 5 Ipotesi di nuovo tracciato ferroviario Pisa-Pontedera e conseguente realizzazione di eventuali nuove stazioni ferroviarie. (Pisa-Cascina)
- 1.8 - SIM 6 Richiesta di nuova connessione in direzione nord-sud, parallela alla via Emilia, tra i due rami della Strada di Grande Comunicazione FI-PI-LI che si staccano in prossimità di Cascina. (Pisa-Cascina)
- 1.9) SIM 7 Completamento della rete ciclabile dei due comuni ai fini della costituzione di un sistema di ciclabilità intercomunale.(Pisa-Cascina)

2) SPT - Sistema Produttivo Territoriale

- 2.1) SPT 1.a Completamento dell'area produttiva anche con l'integrazione di funzioni di supporto, quali quella logistica, alle funzioni produttive e di servizio dell'area di Ospedaletto tenuto conto del Protocollo di Intesa sottoscritto da Regione Toscana – Comune di Pisa ed altri soggetti. (Pisa)
- 2.2) SPT 1.b Completamento dell'area produttiva anche con l'integrazione di funzioni di supporto, quali quelli logistica, alle funzioni produttive e di servizio dell'area di Montacchiello. (Cascina)
- 2.3) SPT 2 Attuazione del Piano Particolareggiato per l'ampliamento della zona produttiva di Ospedaletto Pisa-Cascina. (Pisa-Cascina)
- 2.4) SPT 3 Riordino e potenziamento delle attività produttive legate al settore nautico e alla cantieristica presente lungo il Canale dei Navicelli. (Pisa)
- 2.5) SPT 4 Riordino polo produttivo in corrispondenza ingresso a Pisa da Aurelia Nord lato est area compresa tra Viale delle Cascine e ramo ferroviario PI-GE. (Pisa)
- 2.6) SPT 5 Potenziamento polo medico-sanitario in corrispondenza all'ingresso nord della città lungo il lato ovest della strada statale Aurelia. (Pisa)

3) SAC - Sistema delle Attività Commerciali

- SAC 1 Ampliamento e riconfigurazione del polo commerciale di Navacchio con conseguente riordino dell'assetto viario di area. (**Cascina**)
- SAC 2 Interventi di rigenerazione urbana sulla ex area industriale Saint-Gobain posta in località Porta a Mare, consistenti nella riconversione del patrimonio edilizio esistente per funzioni commerciali e artigianali di servizio, spazi per la didattica legati alle attività dell'ateneo pisano e spazi ludico-ricreativi. (Pisa)

4) SIV - Sistema Integrato del Verde

- SIV 1.a Realizzazione di parchi territoriali-ambientali. Parco territoriale dell'Arno Pisa-Cascina anche in funzione della realizzazione della ciclopista dell'Arno (progetto regionale). (**Pisa-Cascina**)
- SIV 1.b Realizzazione di parchi territoriali-ambientali: Parco territoriale dei Navicelli e di Porta a Mare (Asse Pisa-Livorno)

COMUNE DI PISA Comune di Pisa	Riproduzione di un documento digitale firmato
Protocollo 0099154 / 2025 del 25/08/2025	Autenticato: DAISY RICCI, CRISTINA POLLUTION, MICHELE CONTE
4.1	4.2

- 4.3) SIV 1.c Realizzazione di parchi territoriali-ambientali: Parco territoriale del Fosso Vecchio con potenziali connessioni con gli elementi lineari della rete ecologica. (Cascina)
- 4.4) SIV 2.a Realizzazione del sistema dei parchi urbani (Pisa Nord Ovest). (Pisa)
- 4.5) SIV 2.b Realizzazione del sistema dei parchi urbani (Pisa Nord Est). (Pisa)
- 4.6) SIV 2.c Realizzazione del sistema dei parchi urbani (Parco San Donato). (Cascina)

5) SRT - Servizi di Rango Territoriali

- 5.1) SRT 1 Potenziamento delle strutture specialistiche dell'interferometro necessarie all'attività di ricerca (Cascina)
- 5.2) SRT 2 Sviluppo di un'area destinata a funzioni connesse all'attività scientifica e didattica in relazione alla presenza dell'impianto VIRGO. (Cascina)
- 5.3) SRT 3 Potenziamento anche attraverso nuove realizzazioni, della dotazione complessiva delle strutture e dei servizi amministrativi, didattici e sportivi dell'ateneo pisano. (Pisa)
- 5.4) SRT 4 Conferma previsione della Cittadella aeroportuale nel quartiere S.Giusto con la quale si prevede la realizzazione di un parco (zona nord) oltre a funzioni ricettive e commerciali. (Pisa)

6) SIS - Sistema Impianti Sportivi

- 6.1) SIS 1 Creazione del circuito delle attività sportive pubbliche con la realizzazione della cittadella dello sport (Cascina)
- 6.2) SIS 2 Implementazione del circuito, con la previsione di nuove attività sportive con potenziamento degli impianti esistenti quali attrezzature di interesse pubblico, sull'intero territorio. (Cascina)

7) SIT - Sistema Integrato del Turismo

- 7.1) SIT 1.a Previsione di strutture informative, con il parcheggio in programma lungo il viale delle Cascine, anche in connessione con il redigendo Piano Urbano della Mobilità sostenibile (P.U.M.S.) (Pisa)
- 7.2) SIT 1.b Previsione di servizi e modeste quote di ricettività turistica in connessione con l'esistente parcheggio di via Pietrasantina anche in connessione con il redigendo Piano Urbano della Mobilità sostenibile (P.U.M.S.) - (Pisa)
- SIT 2
Realizzazione di campeggio in prossimità dei laghetti località Pardossi – Via di Corte (Cascina)
Realizzazione di campeggio in prossimità dei laghetti località Pardossi – Via di Marciana (Cascina)
Realizzazione di campeggio in prossimità dei laghetti località Pardossi – Chiesanova (Cascina)
Realizzazione di campeggio in prossimità dei laghetti località Pardossi – Malvaldo (Cascina)
- SIT 3
Previsione di strutture ricettive alle porte della città (Cascina)
- SIT 4
Previsione di strutture ricettive/accoglienza connesse alla stazione di previsione della metropolitana di superficie in loc. Titignano.

8) SSS - Sistema delle Strutture Scolastiche

- 8.1) SSS 1 Riordino delle strutture scolastiche a livello territoriale con la realizzazione di nuovi poli in località San Frediano a Settimo, Casciavola, Musigliano.

U	Riproduzione di un documento digitale firmato
8. N° 9154 / 2025	del 25/08/2025
Protocollatore: PISY BICCI, CRISTINA	Firma: MICHELE COSETTI
APPENDICE – Previsioni in aree interne al Parco Migliarino - San Rossore - Massaciuccoli	

- A** Qualificazione e realizzazione di attrezzature camping. Trasformazione in campeggio dell'area sosta camper di Bocca d'Arno e realizzazione di un nuovo campeggio a basso impatto ambientale a margine della via Pisorno e di un'area per la distribuzione carburanti
- B** Previsione di una nuova passerella ciclopedinale loc. La Rampa – cascine Nuove all'interno del Parco
- C** Attuazione del progetto di riqualificazione e recupero della riva sinistra dell'Arno verificandone lo stato di realizzazione ed introducendo eventuali revisioni al fine di favorirne la messa in operativo
- D** Prolungamento di via dei Biancospini, quale collegamento interno tra gli abitati di Tirrenia e calambrone

DESCRIZIONE DELLE PREVISIONI

1) SIM - Sistema Infrastrutturale per la Mobilità:

1.1) SIM 1.a Realizzazione di nuovi attraversamenti ciclopedinali e carrabili sull'Arno: ponte carrabile sull'Arno tra Musigliano e Cisanello. (Pisa-Cascina)

Descrizione intervento

Il tratto terminale dell'ansa dell'Arno, compreso tra lo svincolo della SCG ed il confine comunale con il Comune di Cascina, costeggia l'area ospedaliera di Cisanello che occupa gran parte dell'area goleale 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, trova difficoltà di accessibilità e di connessione con le altre parti del territorio.

L'intervento ha lo scopo di collegare le due sponde dell'Arno rispetto a specifici luoghi:

- L'area sportiva goleale de La Cellia e il viale delle Piagge in corrispondenza del centro culturale S.M.S..

Destinazioni d'uso prevista:

Infrastruttura lineare per la mobilità (strade, ferrovia, ponti) quale opera pubblica.

U	Riproduzione di un documento digitale firmato
Parametri:	
Non indicati nella scheda.	
Vincoli paesaggistici:	
Art.136 D.Lgs 42/2004 DM 4-61 1960a	
Altro tipo di vincoli:	
Cimiteriale – fascia di rispetto 200 mt	
Modalità di attuazione:	
Non indicata	
Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:	
Non sono indicate nella scheda.	
Opere di mitigazioni:	
Non sono indicate nella scheda.	
Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio :	
Come evidenziato nella scheda, la previsione ricade:	
<ul style="list-style-type: none"> - in area a pericolosità da alluvione media (P2) ed elevata (P3) del PGRA dell'UOM Toscana Costa. - in zona sismica classificata 2, con pericolosità sismica locale elevata S3. 	

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

1.2) SIM 1.b Realizzazione di nuovi attraversamenti ciclopdonali e carrabili sull'Arno: passerella ciclopdonale tra la sponda sud e nord dell'Arno dal quartiere laCella/Putignano al viale delle Piagge in corrispondenza del centro espositivo San Michele degli Scalzi. (Pisa)

Descrizione intervento:

Come già descritto nella previsione sovracomunale SIV 1a il Parco Territoriale dell'Arno comprende le aree periurbane a ovest ed a est della città, quest'ultima coincide sostanzialmente con l'area golena 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 passeggiata 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 S.M.S. 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.

Destinazioni d'uso prevista:

- Valorizzazione turistica delle risorse territoriali/ambientali
- Dotazione di servizi e attrezzature di uso pubblico (sanità, università ricerca, attrezzature sportive, parcheggi)
- Infrastrutture lineari o puntuali per la mobilità (strade, ferrovie, ponti) quale opera pubblica

Parametri:

- Non sono indicati nella scheda

Vincoli paesaggistici:

- Art.136 D.Lgs. 42/2004 – D.M. 4-61 1960a

Altro tipo di vincoli:

- Vincolo Aeroportuale zona B-D

Modalità di attuazione:

Non è indicato nella scheda.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

No. L'intervento ha lo scopo di collegare le due sponde dell'Arno rispetto a specifici luoghi: l'area sportiva golena de La Cella e il viale delle Piagge in corrispondenza del centro culturale S.M.S.

Opere di mitigazioni:

Non sono indicate nella scheda.

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Come evidenziato nella scheda dei Comuni, la previsione ricade:
in area a pericolosità idraulica P, P2, P3 del PGRA dell'UOM Toscana Costa;
in zona sismica classificata 2, con pericolosità sismica locale elevata S3.

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

COMUNE DI PISA Comune di Pisa	Riproduzione di un documento digitale firmato
Protocollo N. 009154 / 2022 del 18/05/2025 Firmato da CRISTINA POLIGNANI	U MICHAEL CONTI

1.3) SIM 1.c Realizzazione di nuovi attraversamenti ciclopedinali e carrabili sull'Arno: ponte tra la sponda sud e nord dell'Arno tra la loc. S.Casciano e Oliveto Terme nel Comune di Vicopisano. (Cascina)

Descrizione intervento:

Come già descritto nel SIV 1, il Parco Terroriale dell'Arno e la sua percorribilità e fruizione sono fondamentali, pertanto questa interconnessione permette di collegare due realtà urbane attraverso un percorso ciclopedinale fra San Casciano e Oliveto Terme andando a connettersi con la rete ciclabile esistente, individuando quindi una possibile connessione pianura-monti.

Destinazioni d'uso prevista:

- Valorizzazione turistica delle risorse territoriali/ambientali
- Dotazione di servizi e attrezzature di uso pubblico (sanità, università ricerca, attrezzature sportive, parcheggi)
- Infrastrutture lineari o puntuali per la mobilità (strade, ferrovie, ponti) quale opera pubblica

Parametri:

- Non sono indicati nella scheda

Vincoli paesaggistici:

Nessuno

Modalità di attuazione:

da prevedere nel corso di redazione del PSI

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

- No. L'intervento ha lo scopo di collegare la sponda sud e nord dell'Arno in continuità con le previsioni viabilistiche veloci e di mobilità lenta qualora già presenti.

Opere di mitigazioni:

- Non sono indicate nella scheda

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Come evidenziato nella scheda dei Comuni, la previsione ricade;

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

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

1.4) SIM 2 Realizzazione di collegamento infrastrutturale tra l'abitato di Porta a Lucca ed il quartiere Gagno. (Pisa)

Descrizione intervento:

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 viene ipotizzata 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 all'unica via di collegamento verso la città rappresentata dalla via di Gagno, peraltro poco fluida data la presenza di un passaggio a livello.

Il 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.

Destinazioni d'uso prevista:

Infrastrutture lineari o puntuali per la mobilità (strade, ferrovie, ponti) quale opera pubblica



Parametri:

Non sono indicati nella scheda.

Vincoli paesaggistici:

Nessuno

Altro tipo di vincoli:

Fascia di rispetto Rete Ferroviaria 250 mt.

Modalità di attuazione:

Non è indicata nella scheda.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

No. La nuova infrastruttura deve garantire il collegamento tra la via XXIV Maggio e la via San Jacopo, tuttavia il disegno del tracciato potrà variare in base a valutazioni di tipo paesaggistico e tecnologico.

Opere di mitigazioni:

Non sono indicate nella scheda.

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Come evidenziato nella scheda dei Comuni, la previsione ricade;

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

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

1.5) SIM 3 Individuazione di nuovi parcheggi a margine del sistema insediativo dei due comuni quali possibili parcheggi scambiatori lungo la tratta ferroviaria Pisa-Cascina. (Cascina)

Descrizione intervento:

Il sistema della mobilità del Comune di Cascina nella sua visione sistematica necessita di attrezzature idonee e capillari sul territorio. La previsione in oggetto prevede n.29 aree a parcheggio di cui 26 esterne al perimetro del territorio urbanizzato, in media di piccole dimensioni con tre parcheggi maggiori con ruolo di scambiatori in prossimità delle stazioni ferroviarie di Cascina, Navacchio e della nuova stazione di Titignano.

U	Riproduzione di un documento digitale firmato
	01/09/2015 / 2022-01-21
	Prot. 00000000000000000000000000000000
	Comune di Pisa
	COMUNE DI PISA

Destinazioni d'uso prevista:

Dotazione di servizi e attrezzature di uso pubblico (sanità, università ricerca, attrezzature sportive, parcheggi)

Parametri/interventi:

Parcheggi: SE = 114.000 mq

Vincoli paesaggistici:

Nessuno

Altro tipo di vincoli:

Vicolo cimiteriale fascia di rispetto 200 mt; (ci ricadono 5 parcheggi)

Elettrodotto fascia di rispetto 20 m (ci ricade un parcheggio)

Modalità di attuazione:

Non è indicata nella scheda.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

No. Sono previsti parcheggi pubblici integrativi in ogni frazione e in connessione con la linea ferroviaria da potenziare.

Opere di mitigazioni:

- Non sono indicate nella scheda

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Come evidenziato nella scheda dei Comuni, la previsione ricade;

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

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

- Trattandosi di un significativo numero di parcheggi da realizzare in aree agricole, dovranno essere attuate soluzioni progettuali e scelte di materiali che limitino il più possibile il nuovo consumo di suolo.

1.6) SIM 4 Riordino della viabilità est-ovest con nuovo tracciato complanare alla SGC e trasferimento dei flussi urbani in direzione nord-sud, con valutazione di nuovo innesto della SGC in località San Frediano. (Pisa-Cascina)

Descrizione intervento

Il territorio di Cascina si distingue per una percorribilità trasversale lungo l'asse est-ovest (Pontedera-Pisa) su cui si scaricano i flussi nord-sud della direttrice SGC Firenze-Pisa, ed una percorribilità di flussi interni al Comune, prevalentemente in direzione est-ovest con uso principale dell'asse Tosco-Romagnola con centro Cascina, con flussi provenienti da Cascina Sud e Cascina Ovest a cui si aggiungono forti spostamenti su Navacchio.

Stante il quadro generale, l'ipotesi di progetto è quella di drenare il traffico nord-sud attraverso le perpendicolari quali:

Cascina ovest/area sportiva spazzavento/innesto SGC/aree di ampliamento di Virgo. San Casciano/San Frediano/immissione con previsione di nuovo innesto in SGC via Santa Maria fino alla SS 67bis. Visignano/zona commerciale Navacchio, Musigliano/viabilità di confine San Sisto Tignano/Ospedaletto area produttiva.

Le perpendicolari si innestano sulla SGC con un sistema complanare per diversificare gli spostamenti locali sulla complanare e tratti più lunghi e veloci con immissione nella SGC verso l'aeroporto di Pisa e verso Firenze.

Gli snodi – Latignano, area sportiva di Cascina Spazzavento, area produttiva Cascina ovest, polo commerciale di Navacchio e gli altri interventi di previsione, sono serviti e collegati alle arterie di spostamento principale con nuovo innesto su San Frediano, decongestionando la tosco-Romagnola, le vie secondarie e la via del Fosso Vecchio.

Destinazioni d'uso prevista:

- Infrastruttura lineare per la mobilità (strade, ferrovia, ponti) quale opera pubblica.

Parametri:

Non indicati nella scheda.

Vincoli paesaggistici:

- Nessuno

Altro tipo di vincoli:

- Fascia di rispetto autostradale SGC 40 mt;
- Fascia di rispetto Rete ferroviaria 250 m;
- Fascia di rispetto Elettrodotti DPA 20 m, 132, 280 kV;
- Fasce di rispetto Depuratori 200 m;
- Fasce di rispetto Gasdotti 20 m;
- Fasce di rispetto cimiteriale 100 e 200 m;
- Vincolo aeroportuale zone A-C-D.

Modalità di attuazione:

- Non è indicato nella scheda.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

- Non sono indicate nella scheda.

U Riproduzione di un documento digitale firmato <small>0029154/2022 del 12/08/2022</small> <small>FIRENZE, INFORMATO</small> <small>Mario Rossi</small> <small>PLOCO</small> <small>0029154/2022 del 12/08/2022</small> <small>FIRENZE, INFORMATO</small> <small>Mario Rossi</small> <small>PLOCO</small>
--

Opere di mitigazioni

- Non sono indicate nella scheda.

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio :

Come evidenziato nella scheda dei Comuni, la previsione ricade;

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

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

La previsione, non essendo di esclusiva competenza comunale, non può trovare rappresentazione nel P.S.I. preliminarmente ad un confronto ed un accordo con gli Enti preposti, come evidenziato anche nelle specifico contributo del competente settore regionale

1.7) SIM 5 Ipotesi di nuovo tracciato ferroviario Pisa-Pontedera e conseguente realizzazione di eventuali nuove stazioni ferroviarie. (Pisa-Cascina)

Descrizione intervento:

Si prevede il sistema della mobilità su ferro come alternativa di spostamento da potenziare, ipotesi di nuovo tracciato come intento di connessione veloce Pisa/Pontedera, dove gli elementi di criticità all'interno del territorio cascinese risultano essere il centro di ricerca Virgo e il canale Scolmatore.

Conseguentemente potenziamento dell'esistente linea Pisa-Firenze con funzione di metropolitana di superficie con l'introduzione di una nuova stazione a Titignano.

Destinazioni d'uso prevista:

- Infrastruttura lineare per la mobilità (strade, ferrovia, ponti) quale opera pubblica.

Parametri:

- Non sono indicate nella scheda.

Vincoli paesaggistici:

- nessuno

Altro tipo di vincoli:

Pisa:

- Fascia di rispetto Rete ferroviaria 250 m
 - Fascia di rispetto Elettrodotti DPA 20 m
- Sito inquinato Discarica autorizzata Croce al Marmo

Cascina:

- Fascia di rispetto Elettrodotti DPA 20 m, 132, 380 kV
- Fasce di rispetto Gasdotti 20 m;

Modalità di attuazione:

Non è indicato nella scheda.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

Ipotesi di connessione ferroviaria il cui tracciato resta da definire nel suo andamento con lo scopo di collegare il polo ferroviario di Pisa a quello di Pontedera.

Opere di mitigazioni

Non indicate nella scheda

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Come evidenziato nella scheda dei Comuni, la previsione ricade;

- in area a pericolosità idraulica P1, P2 e P3 del PGRA dell'UOM Toscana Costa;
- in zona sismica classificata 2, con pericolosità sismica locale elevata S3.

 COMUNE DI PISA Comune di Pisa
Riproduzione di un documento digitale firmato U 25/08/2025 11.25/08/2025 Autenticato ESCOLTORE Ente 15/09/2025 00000000000000000000000000000000

In tali contesti la previsione deve essere supportata da adeguati studi sia idrologici-idraulici sui corsi d'acqua che determinano le suddette pericolosità, nonché adeguati interventi di messa in sicurezza inerenti il rischio sismico. La previsione, non essendo di esclusiva competenza comunale, non può trovare rappresentazione nel P.S.I. preliminarmente ad un confronto ed un accordo con gli Enti preposti, come evidenziato anche nelle specifico contributo del competente settore regionale

1.8) SIM 6 Richiesta di nuova connessione in direzione nord-sud, parallela alla via Emilia, tra i due rami della Strada di Grande Comunicazione FI-PI-LI che si staccano in prossimità di Cascina (Pisa-Cascina)

Descrizione intervento:

Preso atto della mancanza di collegamento tra il ramo della superstrada Pisa-Firenze e quello Pontedera-Livorno, viene proposto un nuovo tracciato parallelo alla via Emilia dalla FI-PI-LI da nord, all'altezza dell'aeroporto verso sud fino allo svincolo dell'autostrada A12 di Vicarello.

La nuova connessione viene proposta con poche uscite di collegamento alla viabilità principale esistente per alleggerire la zona del traffico veicolare di passaggio da quello di distribuzione locale.

Destinazioni d'uso prevista:

- Infrastruttura lineare per la mobilità (strade, ferrovia, ponti) quale opera pubblica.

Parametri:

- Non sono indicate nella scheda.

Vincoli paesaggistici:

- nessuno

Altro tipo di vincoli:

- Fascia di rispetto autostradale 40 mt.
- Fascia di rispetto Rete ferroviaria 250 mt.
- Fascia di rispetto Elettrodotti DPA 20 mt.
- Fascia di rispetto aeroportuale 300 mt.

Modalità di attuazione:

Non è indicato nella scheda.

U	<u>Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:</u>
Riproduzione di un documento digitale firmato	- Stante la necessità di collegare i due rami della FI-PI-LI, restano possibili diverse soluzioni di tracciato con medesima funzione.
Data: 25/03/2025 Firma: MICHELE FERRARIO ProtoccoLO N. 154/2025	<u>Opere di mitigazioni</u> Non sono indicate nella scheda.

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Come evidenziato nella scheda dei Comuni, la previsione ricade;

In area a pericolosità idraulica P1, P2 e P3 del PGRA dell'UOM Toscana Costa;
In zona sismica classificata 1-2, con pericolosità sismica locale elevata S3.

In tali contesti la previsione deve essere supportata da adeguati studi sia idrologici-idraulici sui corsi d'acqua che determinano le suddette pericolosità, nonché adeguati interventi di messa in sicurezza inerenti il rischio sismico. La previsione, non essendo di esclusiva competenza comunale, non può trovare rappresentazione nel P.S.I. preliminarmente ad un confronto ed un accordo con gli Enti preposti, come evidenziato anche nelle specifico contributo del competente settore regionale

1.9) SIM 7 Completamento della rete ciclabile dei due comuni ai fini della costituzione di un sistema di ciclabilità intercomunale. (Pisa-Cascina)

Descrizione intervento:

Oltre ai vari progetti già programmati dai Comuni di Pisa e Cascina, grazie anche agli atti di programmazione regionale (PRIM, PIT-PPR) che hanno interessato gran parte della viabilità urbana esistente e di quella rurale (argini dell'Arno) adeguatamente messa in sicurezza sotto il profilo morfologico e funzionale, il progetto della rete ciclabile di area vasta, elemento strutturale del redigendo PUMS (Piano Urbano della Mobilità Sostenibile) del Comune di Pisa, potrà comprendere anche la realizzazione di 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 esistente.

In particolare per il Comune di Cascina viene previsto il potenziamento dell'attuale rete ciclabile con la creazione di ulteriori linee principali est/ovest lungo via Fosso Vecchio, Rio Pozzale e canale Scolmatore in aggiunta alla pista "Arno" da Pisa a Pontedera per migliorare la relazione con il centro di Pisa ed il Parco a sud, da implementare successivamente con una serie di percorsi di collegamento nord/sud da realizzarsi prevalentemente sulla viabilità minore esistente.

Destinazioni d'uso prevista:

- Valorizzazione turistica delle risorse territoriali/ambientali
- Dotazione di servizi e attrezzature di uso pubblico (sanità, università ricerca, attrezzature sportive, parcheggi)
- Connettività verde urbana e territoriale

Parametri:

- Non sono indicati nella scheda.

Vincoli paesaggistici:

- Art.136 D.Lgs.42/2004: vari D.M.
- Art. 142 D.Lgs.42/2004 c.1 - lettera B (i territori contermini ai laghi compresi in una fascia di 300m)
 - lettera F (i parchi e le riserve nazionali o regionali)
 - lettera G (territori coperti da foreste e boschi)

Altro tipo di vincoli:

- Fascia di rispetto Rete ferroviaria 250 mt.
- Fascia di rispetto Elettrodotti DPA 20 mt., 380 kV
- Area RIR zona 3 area 500 mt.
- Area archeologica
- Cassa di espansione PGRA in area goleale

U	<u>Modalità di attuazione:</u>	
- Non è indicata nella scheda.		
<u>Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:</u>		
I percorsi a completamento del sistema saranno suscettibili di rettifiche ed integrazioni in base alle necessità di collegamento tra i vari elementi della rete ciclabile.		
<u>Opere di mitigazioni:</u>		
- Non sono indicate nella scheda.		
<u>Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:</u>		
Come evidenziato nella scheda dei Comuni, la previsione ricade;		
In area a pericolosità idraulica P1, P2 e P3 del PGRA dell'UOM Toscana Costa;		
In zona sismica classificata 5-3-1, con pericolosità sismica locale elevata S3.		
In tali contesti la previsione deve essere supportata da adeguati studi sia idrologici-idraulici sui corsi d'acqua che determinano le suddette pericolosità, nonché adeguati interventi di messa in sicurezza inerenti il rischio sismico.		

2) SPT - Sistema Produttivo Territoriale

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

Descrizione intervento:

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.

Destinazioni d'uso prevista:

Potenziamento di piattaforme produttive

Parametri/Interventi ammessi:

- Industriale/artigianale SE = **42.000 mq** (Sup.Fondiaria 60.000 mq)
- Direzionale/servizi SE = **quota parte del dimensionamento industriale/artigianale**
- Mista: (le quantità sono quelle espresse per singole funzioni)

Vincoli paesaggistici:

- Nessuno

Altro tipo di vincoli:

- Presenza di siti inquinati

Modalità di attuazione:

- Non è indicata nella scheda.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

- No. Il potenziamento della piattaforma produttiva-commerciale e di servizi deve avvenire necessariamente in sito

Opere di mitigazioni:

- Non sono indicate nella scheda.

Riindicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Come evidenziato nella scheda dei Comuni, la previsione ricade;

in area a pericolosità idraulica P1 del PGRA dell'UOM Toscana Costa;

in zona sismica classificata 5-3-1, con pericolosità sismica locale elevata S3.

In tali contesti la previsione deve essere supportata da adeguati studi sia idrologici-idraulici sui corsi d'acqua che

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

2.2) SPT 1.b Completamento dell'area produttiva anche con l'integrazione di funzioni di supporto, quali quelli logistica, alle funzioni produttive e di servizio dell'area di Montacchielo. (Cascina)

Descrizione intervento:

U

COMUNE DI PISA
Comune di Pisa

Riproduzione di un documento digitale firmato

Protocollo N.009355125/08/2022 Cittadella Comunale
Firmato da: DAISY RUFFO

La previsione prevede l'ampliamento dell'area di Montacchiello a completamento dell'area esistente verso la via Emilia, anche con l'integrazione di funzioni di supporto alle attività direzionali, quali quella logistica in collegamento all'adiacente zona produttiva di Ospedaletto.

Destinazioni d'uso prevista:

- Potenziamento di piattaforme produttive

Parametri:

- Industriale/artigianale: S.T. = **203.500 mq**
- **S.E. = 70.00 mq**

Vincoli paesaggistici:

Nessuno

Altro tipo di vincoli:

- Depuratore fascia di rispetto 100 mt.

Modalità di attuazione:

- Non è indicata nella scheda.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

- No. Completamento della piattaforma già esistente

Opere di mitigazioni:

- Non sono indicate nella scheda

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

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

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

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

U	Riproduzione di un documento digitale firmato
Protocollo d'intesa	Data 10/09/2025 de 10/09/2025
Firma	(3) SPT 2 Attuazione del Piano Particolareggiato per l'ampliamento della zona produttiva di Ospedaletto Pisa – Cascina (Pisa-Cascina)
Comune di Pisa	Comune di Pisa

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

Descrizione intervento:

L'ampliamento dell'area produttiva di Ospedaletto è individuata nel RU di Cascina (UTOE 41) e di Pisa (area PQ3) in attuazione del Protocollo di Intesa sottoscritto tra i due Enti in data 7/12/2000.

La vigente previsione destina a funzioni produttive su una S.T. 567.085 mq, così come risulta dalla sommatoria dei cinque comparti, dove su gli 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, viene rilevata la necessità di rivederne l'attuazione. Nel confermare l'area produttiva di Ospedaletto rispetto al precedente protocollo d'Intesa, viene proposto in questa sede una 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.

Destinazioni d'uso prevista:

- Potenziamento di piattaforme produttive

- Infrastrutture lineari o puntuali per la mobilità (strade, ferrovie, ponti)

Parametri/Interventi ammessi:

- Superficie Territoriale: **570.000 mq Industriale**
145.000 mq Artigianale
- S.E. (Nuova edificazione) : **10.000 mq Direzionale/Servizi**
40.000 mq Logistica

Vincoli paesaggistici:

- nessuno;

Altro tipo di vincoli:

- Fascia di rispetto Elettrodotti DPA 20 mt.

Modalità di attuazione:

- Piano Particolareggiato

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

- Conferma della previsione dal punto di vista localizzativo in quanto estensione di area produttiva già esistente, con riduzione del carico urbanistico e l'integrazione di funzioni diverse.

Opere di mitigazioni:

- Non sono indicate nella scheda.

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Come evidenziato nella scheda dei Comuni, la previsione ricade;

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

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

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

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)

U Riproduzione di un documento digitale firmato <small>09/03/2025</small> <small>25/03/2025</small> <small>MICHELE COLELLA</small>

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

Descrizione intervento:

L'area produttiva che si attesta sulla sponda destra del Canale dei Navicelli è da sempre stata connessa alla produzione nautica; ne è conferma di ciò 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 viene confermata 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. Viene proposto 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 sopratutto.

Destinazioni d'uso prevista:

Potenziamento di piattaforme produttive

Parametri/Interventi:

- SE = 20.000 mq Industriale/artigianale

Vincoli paesaggistici:

- Art.136 D.Lgs.42/2004: D.M.17/10/85 GU 185/85; D.M. 10/04/52 GU 108/52

Altro tipo di vincoli:

- Fascia di rispetto Rete ferroviaria 250 mt.
- Fascia di rispetto aeroportuale 300 mt.
- Fascia di rispetto autostradale 40 mt.
- Depuratore fascia di rispetto 100 mt.
- Area RIR zona 3 area 500 mt.
- Zona portuale della Darsena Pisana

Modalità di attuazione:

- Non è indicata nella scheda.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

- No. L'intervento si colloca in contiguità con gli impianti produttivi esistenti presenti lungo il canale dei Navicelli, pertanto il loro potenziamento non può avvenire in area diversa.

Opere di mitigazioni:

- Non sono indicate nella scheda.

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Come evidenziato nella scheda dei Comuni, la previsione ricade;

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

In tali contesti la previsione deve essere supportata da adeguati studi sia idrologici-idraulici sui corsi d'acqua che determinano le suddette pericolosità, nonché adeguati interventi di messa in sicurezza inerenti il rischio sismico. La previsione presenta evidenti criticità dovute all'occupazione di nuovo suolo, in particolare non dovrà essere consentito l'utilizzo delle aree sulla sponda sinistra del Canale dei Navicelli

2.5) SPT 4 Riordino polo produttivo in corrispondenza ingresso a Pisa da Aurelia Nord lato est area compresa tra Viale delle Cascine e ramo ferroviario PI-GE. (Pisa)

Descrizione intervento:

area che costeggia il ramo ferroviario Pisa-Genova, nel tratto compreso tra il viale delle Cascine e lo scalo merci, è occupato da un'estesa zona produttiva che si attesta su tale viale in corrispondenza dell'uscita del sottopasso e che si sviluppa in forma di doppio triangolo nell'area agricola interna, delimitata a nord dalla via di Montelungo.

Il progetto di riconfigurazione spaziale della sede e delle strutture, prevede l'occupazione di parti di territorio rurale contermine agli impianti esistenti ed in quanto tale, potrebbe configurarsi come ampliamento di attività esistente.

Tuttavia, qualora il progetto dovesse prevedere un assetto discontinuo di lotti da destinarsi a diverse funzioni (amministrazione, servizi, produzione) si presenterebbe la necessità di un passaggio in conferenza di pianificazione, che quindi viene anticipato.

Al fini di cui sopra si prevede la possibilità di realizzare fino ad un massimo di 65.000 mq di SUL comprese le superfici esistenti.

Destinazioni d'uso prevista:

Potenziamento di piattaforme produttive

Parametri/Interventi:

U

COMUNE DI PISA
Comune di Pisa

Riproduzione di un documento digitale firmato
Protocollo N. 9542022 del 20/07/2022 alle ore 16:00
Firmato da:

- SE = **65.000 mq – Industriale/artigianale** (comprensivi della sup.utile derivante dal riutilizzo del P.E.E. eventualmente disponibile.
- SE = **Direzionale/servizi (quota parte del dimensionamento industriale-artigianale)**

Vincoli paesaggistici:

- Art.136 D.Lgs.42/2004: D.M. 26/03/1960 GU 83 del 1960a

Altro tipo di vincoli:

- Fascia di rispetto Rete ferroviaria 250 mt.
- Area archeologica

Modalità di attuazione:

- Non è indicata nella scheda.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

- No. Gli interventi proposti si pongono in continuità o prossimità degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti.

Opere di mitigazioni:

- Non sono indicate nella scheda.

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Come evidenziato nella scheda dei Comuni, la previsione ricade;

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

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

La previsione, qualora venga confermata la possibilità di occupazione di nuovo suolo verso la strada statale Aurelia, presenta elementi di contrasto con il PIT-PPR (prescrizioni di cui al D.M n. 83 del 05/04/1960). Tale contrasto risulta invece superato nel caso sia ricondotto ad un riordino delle patrimonio edilizio esistente all'interno dell'ambito territoriale già attualmente occupato dalle attività produttive presenti nell'area.

2.6) SPT 5 Potenziamento polo medico-sanitario in corrispondenza all'ingresso nord della città lungo il lato Ovest della strada statale Aurelia. (Pisa)

 U Riproduzione di un documento digitale firmato <small>N.00955/222/01/09/2014</small> <small>Protocollo N.00955/222/01/09/2014</small> <small>Parco Industriale</small>	<u>Descrizione intervento:</u> <p>Nella porzione di territorio a nord ovest della città, compreso tra la via Aurelia, il viale delle Cascine ed il Fiume Merto, è presente il polo medico della Casa di Cura di San Rossore, una importante realtà pisana complementare all'ospedale di Cisanello. A nord di esso, in un contesto prevalentemente agricolo, viene previsto di realizzare una nuova sede dell'azienda farmaceutica PharmaNutra, attualmente dislocata lungo la via delle Lenze in un contesto urbano-residenziale non adeguato rispetto alle prospettive di crescita della stessa.</p> <p>Viene proposta quindi la creazione di un polo medico sanitario alle porte della città, costituito dalla clinica ospedaliera e dal nuovo centro di ricerca e produzione farmaceutica posto a breve distanza da quest'ultimo. Attualmente sono in corso verifiche urbanistico-edilizio per il recupero di fabbricati dismessi recentemente acquistati dalla proprietà. La realizzazione della nuova sede, commisurata alle esigenze aziendali, potrà impegnare fino ad un massimo di 30.000 mq di SUL comprensiva della quota parte della eventuale superficie esistente acquisita e dovrà esprimere una elevata qualità architettonica capace di integrarsi pienamente con i valori paesaggistici espressi dai decreti di vincolo.</p> <u>Destinazioni d'uso prevista:</u> <p>Potenziamento di piattaforme produttive</p> <u>Parametri/Interventi:</u> <ul style="list-style-type: none"> - SE = 30.000 mq Industriale/artigianale (comprensivi della sup.utile derivante dal riutilizzo del P.E.E. eventualmente disponibile. - SE = - Direzionale/servizi (quota parte del dimensionamento industriale-artigianale)
---	--

Vincoli paesaggistici:

- Art.136 D.Lgs.42/2004: D.M. 17/10/85 GU 185/85; D.M. 26/03/1960 GU 83 del 1960a

Modalità di attuazione:

- Non è indicata nella scheda.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

- No. Gli interventi proposti si pongono in continuità o prossimità della proprietà in fase di acquisizione

Opere di mitigazioni:

- Non sono indicate nella scheda.

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Come evidenziato nella scheda dei Comuni, la previsione ricade;

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

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

La previsione, qualora venga confermata la possibilità di occupazione di nuovo suolo, presenta elementi di contrasto con il PIT-PPR (prescrizioni di cui al D.M. n. 83 del 05/04/1960)

3) SAC - Sistema delle Attività Commerciali

3.1) SAC 1 Ampliamento e riconfigurazione del polo commerciale di Navacchio con conseguente riordino dell'assetto viario di area. (Cascina)

Descrizione intervento:

Il polo di Navacchio è una forte realtà commerciale a livello extra comunale, ed è già stato oggetto di una precedente conferenza di copianificazione in data 7/01/2015 a seguito di variante agli strumenti urbanistici vigenti, ai sensi dell'art.227 della L.R. 65/2014. Tale intervento comunque non ancora approvato, rappresenta un'esigenza ed un obiettivo già contenuto nel RU 2015, di razionalizzazione del comparto sotto il profilo delle funzioni e dell'accessibilità. Il comparto, nato inizialmente come comparto produttivo, ha assunto progressivamente una configurazione sempre più commerciale, anche per la collocazione tangente alla SGC, che oggi necessita di un più congruo innesto. L'ampliamento del comparto, unitamente al recupero degli immobili adibiti in fase di riconversione, oltre all'attuazione in corso dei sub compatti commerciali previsti dal P.P. del 2000, consentirebbe il miglioramento e la razionalizzazione di un segmento economico importante e di forte attrazione. La funzione da introdurre è quella commerciale (GSV) e servizi connessi con l'integrazione di spazi pubblici ed il riordino delle connessioni.

Le aree già oggetto di conferenza di copianificazione constano dei seguenti parametri:

Comparto 39: St = 48.736 mq - St area agricola interna = 16.200 mq- SUL per attrezzature e servizi di interesse generale= mq 2000.

Comparto 39a: St = 62.200 - SUL a destinaz.commerciale relativa alla MSV con possibilità della GSV max 16.000 mq - St strutture private di interesse pubblico = mq 5.000

Destinazioni d'uso prevista:

Potenziamento di piattaforme produttive

Parametri/Interventi:

- Commerciale: S.T. = 115.000 mq (escluso mq 127.000 di area già oggetto di copianificazione)

Totale St = 242.000 mq

- S.E. = **60.000 mq** Nuova Edificazione

Commerciale (Ingr/dep) **SE = 76.000 mq**

Mista: Attrezzature e servizi di interesse generale e privato **SE = 7.000 mq**

Vincoli paesaggistici:

U	Riproduzione di un documento digitale firmato
09/01/2025	25/08/2025
RICOH	FIRENZE
00000000000000000000000000000000	00000000000000000000000000000000

Nessuno

Altro tipo di vincoli:

- Fascia di rispetto Elettrodotti DPA 32 mt.
- Vincolo cimiteriale fascia di rispetto 200 mt.

Modalità di attuazione:

- Non è indicata nella scheda.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

- Non sono indicate nella scheda

Opere di mitigazioni:

- No. Trattandosi della riconfigurazione e riorganizzazione di un polo primario per il territorio e l'economia, è necessario un ampliamento funzionale in continuità con i vigenti strumenti urbanistici, che ne permetta anche la risoluzione degli aspetti viabilistici.

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

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

3.2) SAC 2 Interventi di rigenerazione urbana sulla ex area industriale Saint-Gobain posta in località Porta a Mare, consistenti nella riconversione del patrimonio edilizio esistente per funzioni commerciali e artigianali di servizio, spazi per la didattica legati alle attività dell'ateneo pisano e spazi ludico-ricreativi (Pisa)

Descrizione intervento:

L'intervento interessa la ex zona industriale di Porta a Mare posta a Sud-Ovest rispetto al centro urbano.

Sull'area insiste il polo produttivo da tempo dismesso della Saint Gobain a stretto contatto con la SS Aurelia. Attualmente sull'area si distinguono due porzioni; quella a nord su cui insiste un esteso corpo di fabbrica di circa 12.000 mq di Sc, oltre a edifici e manufatti di 4.900 mq, mentre la porzione a sud consta di circa 45.000 mq, di cui 22.000 mq sono impegnati da una preesistenza industriale articolata su un corpo principale e pertinenze varie. Questo contesto fa parte di un più ampio brano di tessuto urbano per il quale è stato avviato un processo di riqualificazione che ha portato alla realizzazione della testata residenziale commerciale su via Livornese ed al recupero dell'area ex Sanac.

Su un'area di circa 100.000 mq si prevede di destinare circa il 40% della stessa realizzazione di un complesso multifunzionale nel quale, funzioni sociali e culturali, aggregative e ludiche completano una nuova offerta di spazi commerciali concepiti come sistema commerciale aperto nel quale si integrano varie e diverse merceologie.

Destinazioni d'uso prevista:

- Recupero e rifunzionalizzazione/rigenerazione urbana
- Dotazione di servizi e attrezzature di uso pubblico (sanità, università ricerca, attrezzature sportive, parcheggi)
- Potenziamento di piattaforme produttive e/o commerciali

Parametri:

Commerciale: **SE = 25.000 mq**

Direzionale/Servizi: **S.E. = 8.000 mq**

Strutture associative/culturali pubbliche e private: **SE = 8.000 mq**

Struttura polivalente: **SE = 41.000 mq**

Vincoli paesaggistici:

Nessuno

Altro tipo di vincoli:

- Fascia di rispetto autostradale 60 mt.

U	COMUNE DI PISA Comune di Pisa
Riproduzione di un documento digitale firmato	P0019 N° 0099 P4 / 2025 del 05/08/2025 DIREZIONE, INCARICO, CONFERMA di C.R.I.T. - Comitato di Ricerca e Innovazione del Territorio

- Fascia di rispetto Elettrodotti DPA 20 mt.
 - Area Rischio Incidente Rilevante (RIR) zona 3 area 500 mt.

Modalità di attuazione:

- Non è indicata nella scheda.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

- No. Trattandosi di interventi di rigenerazione urbana, questi vengono realizzati nell'ambito del recupero del P.E.E.

Opere di mitigazioni:

- Non sono indicate nella scheda.

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Come evidenziato nella scheda dei Comuni, la previsione ricade;

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

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

La previsione potrà essere verificata dalla conferenza, solo quando saranno fornite anche le analisi relative alle lettere a), b), c), d) e), comma 2, art. 26 – Disposizione per la pianificazione delle grandi strutture di vendita della LR 65/2014. Dovendo procedere con le analisi previste dalla norma regionale, indispensabili al fine di poter valutare gli effetti che tale previsione di GSV avrebbe sul contesto territoriale, sarebbe auspicabile che, in alternativa alla previsione di GSV fosse tenuta in considerazione la possibilità di sviluppare la previsione dando maggiore sviluppo alle destinazioni già indicate, ad esempio quella della didattica legata all'ateneo pisano, oppure, in considerazione della posizione strategica dell'area, posta sulla riva destra del canale dei Navicelli, prevedere in quest'area il riordino e il potenziamento delle attività produttive legate al settore nautico e alla cantieristica.

4) SIV - Sistema Integrato del Verde

4.1) SIV 1.a Realizzazione di parchi territoriali-ambientali. Parco territoriale dell'Arno Pisa-Cascina anche in funzione della realizzazione della ciclopista dell'Arno (progetto regionale). (Pisa-Cascina)

Doxovian's intervention

In coerenza con le indicazioni regionali e con le indicazioni del Masterplan del verde redatto dal Comune di Pisa, viene proposto la realizzazione del segmento Pisa-Cascina di un più ampio parco con l'auspicio che possa raccordare i territori che si estendono lungo il corso dell'Arno.

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 vuole 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.

Logica: 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.

Destinazioni d'uso prevista:

- Valorizzazione turistica delle risorse territoriali/ambientali

- Connattività verde urbana e territoriale

Parametri/Interventi ammessi:

- Sportivo/ricreativo Cascina: **SE = 2.000 mq**
- Sportivo/ricreativo Pisa: **SE = 2000 mq**

Vincoli paesaggistici:

- Art.136 D.Lgs 42/2004 : D.M. 17/10/85 - GU 185/85 ; D.M. 25/03/1960 - GU 83/1960a ; D.M. 03/03/1960 - GU 1960a

Altro tipo di vincoli:

- Fascia di rispetto Elettrodotti DPA 20 mt.
- Rete Ferroviaria fascia di rispetto 250 mt.
- Vincolo Aeroportuale zona B-D

Modalità di attuazione:

- Non è indicato nella scheda.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

- Non sono indicate nella scheda.

Opere di mitigazioni:

- Non sono indicate nella scheda.

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Come evidenziato nella scheda dei Comuni, la previsione ricade;

- in area a pericolosità idraulica P1e P2 del PGRA dell'UOM Toscana Costa;
- in zona sismica classificata 1-2, con pericolosità sismica locale elevata S3.

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

4.2) SIV 1.b Realizzazione di parchi territoriali-ambientali: Parco territoriale dei Navicelli e di Porta a Mare (Asse Pisa-Livorno) (Pisa)

Descrizione intervento:

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 Migliarino San Rossore Massaciuccoli, 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 dei laghetti artificiali, già utilizzati per la pesca sportiva, conferma una vocazione turistico-sportiva della zona, nella quale vengono ritenuti 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 tale funzione con attività di natura didattica e culturale.

Moltre lungo il parco lineare dei Navicelli viene prevista la realizzazione di piste ciclabili capaci di connettere la sponda del canale con le aree interne della Tenuta del Tombolo, fino a poter raggiungere la costa, oltre a strutture di servizio alla nautica a basso impatto.

Destinazioni d'uso prevista:

Valorizzazione turistica delle risorse territoriali/ambientali

Connattività verde urbana e territoriale

Parametri:

- Commerciale: **SE = 500 mq**

Vincoli paesaggistici:

- Art.136 D.Lgs 42/2004 D.M. 17/10/85 GU 185/85
 - Art. 142 D.Lgs.42/2004 c.1 - lettera F (i parchi e le riserve nazionali o regionali)

Altro tipo di vincoli:

- Fascia di rispetto autostradale 60 mt.
 - Fascia di rispetto Rete ferroviaria 250 mt.
 - Area Rischio Incidente Rilevante (RIR) zona 3 area 500 mt.
 - Fascia di rispetto Elettrodotti DPA 20 mt.
 - Zona aeroportuale
 - Depuratore fascia di rispetto 100 mt

Modalità di attuazione:

- Non è indicata nella scheda.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

- No. La previsione interessa porzioni di territorio adiacenti la sponda del Canale dei Navicelli oltre che l'area dei laghetti, e ad essi è riferita.

Opere di mitigazioni:

- Non sono indicate nella scheda.

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Come evidenziato nella scheda dei Comuni, la previsione ricade;

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

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

- La previsione ricade in parte all'interno dell'area contigua del Parco Migliarino San Rossore Massaciuccoli : si ricorda inoltre il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 11 co. 3 dell'elaborato 8B del PIT-PPR.

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 per consentire l'accessibilità e la fruizione ciclopedonale della sponda del canale.

Modalità di attuazione:

- Non è indicata nella scheda.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

- No. Parco di ricucitura ambientale ed ecologica la cui fruizione e valorizzazione costituisce filtro stesso al territorio e all'asse SGC.

Opere di mitigazioni:

- Non sono indicate nella scheda

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Si conferma quanto riportato nella scheda elaborata dall'associazione dei comuni

4.4) SIV 2.a Realizzazione del sistema dei parchi urbani (Pisa Nord Ovest). (Pisa)

Descrizione intervento:

Il sistema del verde urbano a Pisa è costituito da vari interventi che ad oggi risultano scarsamente integrati in un progetto complessivo. Il progetto che l'A.C. sta sostenendo e che ha sviluppato in un 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 sono state individuate due aree libere, una compresa tra il tracciato dell'Aurelia ed il viale delle Cascine, e l'altra compresa tra l'area a parcheggio di via Pietrasantina ed il cimitero suburbano. Nella prima viene prevista la costituzione di un parco "Il Parco delle Cascine" contenente dotazioni minime di arredo, realizzazioni di percorsi e di un parcheggio dotato di minimi servizi come indicato anche nella previsione SIT 1.a. L'altro parco potrà essere la sede di un progetto di forestazione urbana e valorizzazione culturale, data la presenza del "tumulo etrusco" lungo l'adiacente via S.Iacopo. Infine ai margini del parcheggio di via Pietrasantina viene prevista la realizzazione di una struttura ricettiva di accoglienza, secondo quanto indicato alla successiva previsione SIT 1.b.

Destinazioni d'uso prevista:

Connettività verde urbana e territoriale

Parametri:

- Non sono indicati nella scheda

U Riproduzione di un documento digitale firmato <small>FORMATO: PDF DATA: 29/11/2025 ORE: 10:25 DIPENDENTE: MICHELE VINCENZO FERRARIO UNITÀ: UFFICIO DI GESTIONE DEL PATRIMONIO CULTURALE</small>

Vincoli paesaggistici:

Art.136 D.Lgs.42/2004: D.M. 26/03/1960 GU 83 del 1960a

Altro tipo di vincoli:

Fascia di rispetto Rete ferroviaria 250 mt.

- Area archeologica

Vincolo cimiteriale fascia di rispetto 100 mt.

Modalità di attuazione:

- Non è indicata nella scheda.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

No. I due parchi vanno ad occupare aree attualmente libere incolte ai margini del tessuto urbano, chiuse da infrastrutture.

Opere di mitigazioni:

- Non sono indicate nella scheda.

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Come evidenziato nella scheda dei Comuni, la previsione ricade;

- in area a pericolosità idraulica elevata P3 del PGRA dell'UOM Toscana Costa;

- in zona sismica classificata 1-3-5 con pericolosità sismica locale elevata S3.

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

4.5) SIV 2.b Realizzazione del sistema dei parchi urbani (Pisa Nord Est). (Pisa)

Descrizione intervento:

A nord est della città sono state individuate 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.

Destinazioni d'uso prevista:

Connettività verde urbana e territoriale

Parametri:

- Non sono indicati nella scheda

Vincoli paesaggistici:

- Art.136 D.Lgs.42/2004: D.M. GU 2-91 1958

Altro tipo di vincoli:

- Pozzi fascia di rispetto 200 mt.
 - Area archeologica

Modalità di attuazione:

- Non è indicata nella scheda.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

- No. I due parchi vanno ad occupare aree attualmente libere incolte ai margini del tessuto urbano, chiuse da infrastrutture.

Opere di mitigazioni:

- Non sono indicate nella scheda.

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Come evidenziato nella scheda dei Comuni, la previsione ricade;
in area a pericolosità idraulica P1- P3 del PGRA dell'UOM Toscana Costa;
in zona sismica classificata 1-2 con pericolosità sismica locale elevata S3.

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

4.6) SIV 2.c Realizzazione del sistema dei parchi urbani (Parco San Donato). (Cascina)

Descrizione intervento:

Il parco urbano di San Donato si trova tra l'argine della prima golena e l'argine più antico, tangente il tracciato antico secondario di via San Donato.

La previsione di un parco urbano si rende necessaria, non solo come strumento di riqualificazione ambientale, ma anche per dotare gli abitati limitrofi di servizi assenti, quali aree di interesse pubblico multifunzionali sportive, naturalistiche, ricreative con strutture adeguate e non impattanti.

Destinazioni d'uso prevista:

- Connattività verde urbana e territoriale

Parametri/Interventi:

Sportivi – ricreativi S.T. = **99.800 mq**
SE = 2.000 mq

Vincoli paesaggistici:

nessuno

Modalità di attuazione:

- Non è indicata nella scheda.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

- No. Parco urbano di connessione per localizzazione con il parco territoriale dell'Arno e con il sistema degli impianti sportivi, la sua valorizzazione con funzione naturalistica, ricreativa e sportiva riveste ruolo strategico per il territorio e in particolare per gli insediamenti dell'ansa dell'Arno.

Opere di mitigazioni:

- Non sono indicate nella scheda

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Si conferma quanto riportato nella scheda elaborata dall'associazione dei comuni

5) SRT - Servizi di Rango Territoriali

5.1) SRT 1 Potenziamento delle strutture specialistiche dell'interferometro necessarie all'attività di ricerca (Cascina)

Descrizione intervento:

L'antenna interferometrica VIRGO è un'opera costruita per la rilevazione delle onde gravitazionali e rappresenta un potente mezzo d'indagine astronomica; si tratta di un'importante progetto scientifico di interesse internazionale che è stato oggetto di un protocollo di intesa tra Comune di Cascina, Provincia di Pisa e Regione Toscana.

L'area per la ricerca, posta in località Santo Stefano a Macerata occupa una S.T. pari a mq 520.000 ed è costituita da un rilevatore ottico consistente in due tubi orizzontali disposti perpendicolarmente l'uno dall'altro, in adiacenza ai quali vi sono edifici per le strumentazioni di misurazione, per gli impianti tecnologici e per laboratori di ricerca.

La struttura è individuata ai sensi dell'art. 64 co.1 lett. d) quale area nel territorio rurale ospitante funzioni non agricole, in un ambito che presenta idonee caratteristiche per la conformazione piano-altimetrica, per la sua distanza dalle grandi infrastrutture viarie, da fonti di rumore e vibrazioni e da linee elettriche.

Questa realtà ha la necessità di implementare le proprie strutture in funzione dell'attività di ricerca stessa; l'obiettivo è di consentire gli ampliamenti necessari in una maglia più larga connessa al suo sviluppo.

Si prevede pertanto una implementazione delle strutture specialistiche, nella parte sud dell'impianto, all'angolo dei due bracci.

Destinazioni d'uso prevista:

Dotazione di servizi e attrezzature di uso pubblico (sanità, università ricerca, attrezzature sportive, parcheggi) o private di interesse generale

Parametri/Interventi:

Ricerca: S.T. = **45.000 mq** SE = **10.000 mq**

Vincoli paesaggistici:

Nessuno

Altro tipo di vincoli:

- Fascia di rispetto Elettrodotti DPA 20-28 mt.

U	Riproduzione di un documento digitale firmato
PROT. N. 10099154	DELLA RICHIESTA DI DESTINAZIONE
PROT. N. 10099154	DELLA RICHIESTA DI DESTINAZIONE
Firma:	Firma:

- Fascia di rispetto Gasdotto 20 mt.

Modalità di attuazione:

- Non è indicata nella scheda.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

- No. Il potenziamento delle strutture specialistiche dell'interferometro necessarie all'attività di ricerca, hanno la necessità di collocarsi in prossimità delle aree esistenti a carattere amministrativo/direzionale a debita distanza dalle elementi sensibili della struttura stessa.

Opere di mitigazioni:

- Non sono indicate nella scheda

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Le norme del Piano Operativo dovranno indicare per l'area in esame, le modalità di attuazione degli interventi, e dovranno comprendere anche prescrizioni per le opere di mitigazione da realizzare, per compensare gli effetti indotti sul territorio.

5.2) SRT 2 Sviluppo di un'area destinata a funzioni connesse all'attività scientifica e didattica in relazione alla presenza dell'impianto VIRGO. (Cascina)

Descrizione intervento:

Si prevede di realizzare un polo scientifico a livello sovra comunale, inquadrato in una ottica anche locale per realizzare un sistema integrato di strutture didattiche, scientifiche, espositive, di alta tecnologia e sperimentazione.

Il centro ha necessità di aprirsi e farsi conoscere sul territorio e di inglobare e promuovere corsi universitari orientati alla specificità dell'impianto.

Nel vigente RU, l'attuazione del progetto dell'antenna interferometrica "VIRGO" con i relativi accordi tra l'A.C. di Cascina e l'Istituto di Fisica Nucleare, individua una previsione per favorire insediamenti ad alta specializzazione tecnologica e scientifica, dimensionati in 120.000 mq di SUL; tale previsione, se pur rilocata in prossimità della struttura stessa, anziché nel parco di Chiesanuova, viene mantenuta, ridimensionandola, collegando l'area con adeguate infrastrutture viabilistiche all'interno di una previsione comprensiva di servizi e attrezzature connesse.

Destinazioni d'uso prevista:

- Dotazione di servizi e attrezzature di uso pubblico (sanità, università ricerca, attrezzature sportive, parcheggi) o private di interesse generale

Parametri/Interventi:

Ricerca: S.T. = 260.000 mq SE = 60.000 mq

Vincoli paesaggistici:

Nessuno

Altro tipo di vincoli:

Fascia di rispetto Elettrodotti DPA 20-28 mt.

Modalità di attuazione:

- Non è indicata nella scheda.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

- No. La localizzazione è stata individuata evitando parti della struttura più delicate e contemporaneamente in relazione alla necessità di accesso tramite viabilità idonea.

Opere di mitigazioni:

- Non sono indicate nella scheda

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Le norme del Piano Operativo dovranno indicare per l'area in esame, le modalità di attuazione degli interventi, e dovranno comprendere anche prescrizioni per le opere di mitigazione da realizzare, per compensare gli effetti indotti sul territorio.

5.3) SRT 3 Potenziamento anche attraverso nuove realizzazioni, della dotazione complessiva delle strutture e dei servizi amministrativi, didattici e sportivi dell'ateneo pisano. (Pisa)

Descrizione intervento:

Nel 2017 l'Ateneo pisano ha redatto uno specifico Piano di Riqualificazione urbanistico-edilizio delle strutture didattiche, amministrative e di servizio finalizzato a razionalizzare, polarizzandole, le strutture che fanno capo ai diversi dipartimenti. Il Piano prevede azioni progressive in un orizzonte temporale al 2030, termin entro il quale il programma di riorganizzazione funzionale delle strutture dovrà essere completato.

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 ora 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, di cui alla previsione precedente 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.

Destinazioni d'uso prevista:

- Dotazione di servizi e attrezzature di uso pubblico (sanità, università ricerca, attrezzature sportive, parcheggi)

Parametri/Interventi:

- Direzionale/servizi SE = **12.000 mq**
- Funzioni didattiche amministrative, di ricerca e sportive nell'ambito del dimensionamento per funzioni direzionali/servizi

Vincoli paesaggistici:

- Art.136 D.Lgs.42/2004: Vari D.M.

Altro tipo di vincoli:

- Rete ferroviaria fascia di rispetto 250 mt.
- Vincolo archeologico

Modalità di attuazione:

Non è indicata nella scheda.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

Sì. Il Piano di sviluppo dell'Università prevede interventi di recupero o ampliamenti di strutture esistenti, tuttavia

considerato l'orizzonte decennale del Piano si indica una ulteriore disponibilità di SUL qualora si presentasse l'esigenza di realizzare nuove sedi fuori dal territorio urbanizzato.

Opere di mitigazioni:

Non sono indicate nella scheda

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Come evidenziato nella scheda dei Comuni, la previsione ricade;

in area a pericolosità idraulica P1- P2- P3 del PGRA dell'UOM Toscana Costa;

in zona sismica classificata 1-3-5 con pericolosità sismica locale elevata S3.

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

- Qualora il Piano di Riqualificazione dell'Ateneo pisano nell'ambito di una revisione, dovesse prevedere la realizzazione di nuove strutture e/o infrastrutture anche ai margini del Territorio Urbanizzato, sarà demandato al

U	Riproduzione di un documento digitale firmato
25/08/2025	25/08/2025
COMUNE DI PISA Comune di Pisa	CONFERMATO CON FIRMA DIGITALE
DOTT. CECILIA RICCIARDO	CONFERMATO CON FIRMA DIGITALE

Piano Operativo il compito di localizzare e dimensionare le suddette strutture e/o infrastrutture, mediante nuovo passaggio in conferenza di copianificazione.

5.4) SRT 4 Conferma previsione della Cittadella aeroportuale nel quartiere S.Giusto con la quale si prevede la realizzazione di un parco (zona nord) oltre a funzioni ricettive e commerciali. (Pisa)

Descrizione intervento:

L'intervento è stato oggetto di variante al PS del Comune id Pisa, approvata nel 2016.

Con detta variante al PS è stato modificato il perimetro della UTOE 28 Aeroporto, includendo parte del territorio agricolo periurbano facente parte dell'UTOE San Giusto-San Marco.

La previsione è stata sottoposta già alla Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art.25 della LR 65/14.

Le modifiche apportate alla scheda della UTOE 28 erano finalizzate ad introdurre le seguenti funzioni con i rispettivi dimensionamenti:

- a) - aree e strutture di tipo congressuale: palazzo dei congressi/auditorium e attività funzionali 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;

Nella previsione odierna è stata attuata una complessiva riduzione del dimensionamento ed eliminata la funzione congressuale, riconfermando la funzione commerciale e ricettiva.

Destinazioni d'uso prevista:

- Dotazione di servizi e attrezzature di uso pubblico (sanità, università ricerca, attrezzature sportive, parcheggi) o private di interesse generale
- Connattività verde urbana e territoriale
- Potenziamento di piattaforme produttive e/o commerciali

Parametri/Interventi:

- Turistico-ricettivo: **350 camere fino a 900 PL**

- Commerciale: **SE = 3.000 mq**

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

Vincoli paesaggistici:

Nessuno

Altro tipo di vincoli:

Fascia di rispetto Elettrodotti DPA 20-28 mt.

Vincolo aeroportuale: fascia di rispetto 300 mt. dal limite area e zona D

Vincolo stradale (SGC): fascia di rispetto 40 mt

Modalità di attuazione:

Non è indicata nella scheda.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

No. L'intervento è stato pensato in stretta connessione con l'infrastruttura aeroportuale cui è limitrofo.

Opere di mitigazioni:

Non sono indicate nella scheda

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Come evidenziato nella scheda dei Comuni, la previsione ricade;

COMUNE DI PISA Comune di Pisa	U
Riproduzione di un documento digitale firmato	
Prot. N. 000991117 / 2025 del 11/08/2015 Titolare: VINCENZO, NATALE Firma: PROT. SP/CRISTIANA	DATI VINCI NATALE

- in area a pericolosità idraulica elevata P3 del PGRA dell'UOM Toscana Costa;
- in zona sismica classificata 1-2-3-4 con pericolosità sismica locale elevata S3.

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

- Le norme del Piano Operativo dovranno indicare per l'area in esame, le modalità di attuazione degli interventi, e dovranno comprendere anche prescrizioni per le opere di mitigazione da realizzare, per compensare gli effetti indotti sul territorio.

6) SIS - Sistema Impianti Sportivi

6.1) SIS. 1 Creazione del circuito delle attività sportive pubbliche con la realizzazione della cittadella dello sport. (Cascina)

Descrizione intervento:

Si tratta di un importante centro sportivo presente sul territorio dagli anni '70, con una forte attrattiva individuata nell'area di Spazzavento, comprensiva di impianti sportivi quali lo stadio, una piscina olimpionica coperta e scoperta, tiro con l'arco, campi da gioco e da allenamento per calcio, calcetto e tennis.

L'area attualmente non è completamente attuata nella parte centrale rispetto al P.P. del 2001 (integrativo del P.P. '78) per la mancata realizzazione di un terzo campo da gioco.

Nel vigente RU, a coronamento dell'esistente in tangenza con lo svincolo Cascina della SGC, sono previste due aree di trasformazione con funzione sportiva per implementare le tipologie di sport presenti.

Tali aree non attuate, hanno fatto emergere la necessità di una revisione dell'intera UTOE sportiva per attrezzature e connessioni viabilistiche sia con le aree urbane e in particolare per il suo raggiungimento indipendente dalla via Nazario Sauro, sia per l'individuazione di una connessione dedicata alla superstrada attraverso il sistema complanare di viabilità.

L'area disciplinata per singoli compatti in modo frazionato e diversificato nel vigente RU non consente una pianificazione complessiva. Risulta quindi necessario l'inserimento di servizi integrati alle aree sportive, l'ampliamento delle strutture esistenti, oggi al limite della ricettività rispetto alla domanda e la revisione e ampliamento degli spazi a verde e a parcheggio.

La previsione coincide con l'area, in parte pubblica e in parte privata, con quella del vigente RU.

Destinazioni d'uso prevista:

- Dotazione di servizi e attrezzature di uso pubblico (sanità, università ricerca, attrezzature sportive, parcheggi) o private di interesse generale

U Riproduzione di un documento digitale firmato COMUNE DI PISA Comune di Pisa Protocollo N. 009911 25/08/2025 PER RICORDARE LETTARI MICHELE PIRELLI SPAZZAVENTO 2025 25/08/2025 CHRISTIAN LETTARI MICHELE PIRELLI SPAZZAVENTO 2025
--

Parametri/Interventi:

- Attrezzature sportive: **ST 112.000 mq**
SE = 35.000 mq

Vincoli paesaggistici:

Nessuno

Altro tipo di vincoli:

Fascia di rispetto Elettrodotti DPA 20-28 mt.

Modalità di attuazione:

Non è indicata nella scheda.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

- No. La localizzazione corrisponde agli obiettivi già presenti negli strumenti urbanistici vigenti quali manifeste necessità territoriali.

Opere di mitigazioni:

Non sono indicate nella scheda

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Le norme del Piano Operativo dovranno indicare per l'area in esame, le modalità di attuazione degli interventi, e dovranno comprendere anche prescrizioni per le opere di mitigazione da realizzare, per compensare gli effetti indotti sul territorio.

6.2) SIS 2 **Implementazione del circuito, con la previsione di nuove attività sportive con potenziamento degli impianti esistenti quali attrezzature di interesse pubblico, sull'intero territorio. (Cascina)**

Descrizione intervento:

Il sistema degli impianti sportivi interni ed esterni al perimetro del territorio urbanizzato di Cascina, oltre all'esigenza di una gerarchizzazione con l'individuazione e la caratterizzazione di un polo maggiore quale la Cittadella dello Sport (SS. 1), necessita di una diversificazione dell'offerta sportiva proposta; della riqualificazione dell'esistente con gli adeguati e necessari ampliamenti e l'introduzione di attività e servizi complementari necessari alla loro funzionalità.

I nuovi interventi individuati sono i seguenti:

SIS 2.1- Area Ippica Via Battaglino - Centro di equitazione esistente con attrezzature per l'attività sportiva per il ricovero degli animali;

SIS 2.2- Impianto Tiro a Segno - Necessità di riqualificazione delle aree circostanti con possibilità di ampliamento delle strutture esistenti;

SIS 2.3- Impianti Sportivi San Lorenzo alle Corti – Area sportiva con campo da calcio e attrezzature esistenti da ampliare e riqualificare;

SIS 2.4- Impianti Sportivi Musigliano- Area sportiva con campo da calcio e attrezzature esistenti da ampliare e riqualificare;

SIS 2.5- Area ex deposito dell'Aeronautica a Titignano – Area ex deposito carburanti da recuperare e convertire a parco per attività sportive.

Destinazioni d'uso prevista:

- Dotazione di servizi e attrezzature di uso pubblico (sanità, università ricerca, attrezzature sportive, parcheggi) o private di interesse generale

Parametri/Interventi: (S.T. di nuova previsione escluso esistente)

SIS 2.1- Area Ippica Via Battaglino	S.T. 28.000 mq
SIS 2.2- Impianto Tiro a Segno	S.T. 30.000 mq
SIS 2.3- Impianti Sportivi San Lorenzo alle Corti	S.T. 33.200 mq
SIS 2.4- Impianti Sportivi Musigliano	S.T. 57.400 mq
SIS 2.5- Area ex deposito dell'Aeronautica a Titignano	S.T. 35.300 mq

Impatti paesaggistici:

Nessuno

Modalità di attuazione:

- Non è indicata nella scheda.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

No. L'intervento in parte è già previsto dagli strumenti urbanistici vigenti, viene riproposto in conf. di copianificazione con variazione del dimensionamento e/o funzioni.

La localizzazione corrisponde alle già esistenti realtà sportive a cui si aggiungono aree con simile vocazione.

Opere di mitigazioni:

- Non sono indicate nella scheda

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

- Le norme del Piano Operativo dovranno indicare per le aree in esame, le modalità di attuazione degli interventi, e dovranno comprendere anche prescrizioni per le opere di mitigazione da realizzare, per compensare gli effetti indotti sul territorio.

U
Riproduzione di un documento digitale firmato
1 25/01/2025 da MICHELE BONI
Protocollo N. 0009154020250125V0001
Comune di Pisa
DAISI-BIC
Pubblicato su piattaforma ePubblica

7) SIT - Sistema Integrato del Turismo

7.1) SIT 1.a Previsione di strutture informative, con il parcheggio in programma lungo il viale delle Cascine, anche in connessione con il redigendo Piano Urbano della Mobilità sostenibile (P.U.M.S.) (Pisa)

Descrizione intervento:

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 delle 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) viene previsto 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 commerciale, servizi igienici, biglietteria) fino ad un massimo di 200 mq di SUL complessiva e altezza massima di 3 mt., dovranno inserirsi armonicamente nel contesto.

Destinazioni d'uso prevista:

- Dotazione di servizi e attrezzature di uso pubblico (sanità, università ricerca, attrezzature sportive, parcheggi)

Parametri:

- Commerciale: SE = **fino ad un max di 200 mq**

Vincoli paesaggistici:

- Art.136 D.Lgs.42/2004: D.M. 26/03/1960 GU 83 del 1960a

Altro tipo di vincoli:

- Rete ferroviaria fascia di rispetto 250 mt.
- Vincolo cimiteriale Fascia di rispetto 100 mt.

Modalità di attuazione:

- Non è indicata nella scheda.

U	Riproduzione di un documento digitale firmato
Prot. N. 00091549/2025 del 25/06/2025	Firma: DAISI RICCARDO MICHETTI
IN ALLEGATO: INFORMATIVA	INFORMATIVA

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

No. L'intervento proposto interessa parzialmente il parco urbano di cui al SIV 2 e pertanto è previsto in sito.

Opere di mitigazioni:

Non sono indicate nella scheda

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Come evidenziato nella scheda dei Comuni, la previsione ricade;

In area a pericolosità idraulica elevata P3 del PGRA dell'UOM Toscana Costa;
In zona sismica classificata 1-2 con pericolosità sismica locale elevata S3.

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

7.2) SIT 1.b Previsione di servizi e modeste quote di ricettività turistica in connessione con l'esistente parcheggio di via Pietrasantina anche in connessione con il redigendo Piano Urbano della Mobilità sostenibile (P.U.M.S.). (Pisa)

Descrizione intervento:

L'area di 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 dall'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 si propone una ricettiva, da collocarsi ai margini dell'area di parcheggio, fino ad un massimo di 3.500 mq di SUL complessivi di servizi.

Destinazioni d'uso prevista:

- Valorizzazione turistica delle risorse territoriali/ambientali
- Dotazione di servizi e attrezzature di uso pubblico (sanità, università ricerca, attrezzature sportive, parcheggi)

Parametri/Interventi:

Turistico-Ricettivo: **SE max 3.500 mq comprensivi di servizi**

Vincoli paesaggistici:

- Art.136 D.Lgs.42/2004: D.M. 26/03/1960 GU 83 del 1960

Altro tipo di vincoli:

- Fascia di rispetto Rete ferroviaria 250 mt.
- Area archeologica

Modalità di attuazione:

- Non è indicata nella scheda.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

- No. L'intervento proposto interessa parzialmente il parco urbano di cui al SIV 2, pertanto è previsto in sito.

Opere di mitigazioni:

- Non sono indicate nella scheda

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Come evidenziato nella scheda dei Comuni, la previsione ricade;

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

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

U	Riproduzione di un documento digitale firmato
PROT. N. 09574225/08/2025	DESCRIZIONE: SIT 2 Realizzazione di campeggio in prossimità dei laghetti località Pardossi nel comune di Cascina Via di Corte – Via Marciana -Chiesanova – Malvado (Cascina)
Comune di Pisa	

Descrizione intervento:

Attualmente nel territorio di Cascina sono completamente assenti strutture ricettive connesse al territorio e in particolare al sistema dei laghetti nella pianura bonificata. Nel caso specifico potrebbe rispondere ad una sempre maggiore richiesta di attrezzature ricettive alternative a quelle tradizionali. La particolare ubicazione in virtù dell'adiacente previsione di un percorso ciclabile principale, nonché relativamente vicino alla realizzanda pista ciclabile "Arno".

In connessione ai laghetti già individuati nel vigente RU con vocazione turistico-naturalistica per dimensione natura e localizzazione, quali:

Malvado, Chiesanova, Via di Corte, Via Marciana.

La verifica di questi rispetto alla connessione con il sistema della mobilità principale e quella lenta, ne permette il potenziamento turistico con limitato numero di posti letto ma con diffusione nella pianura integrato con gli elementi ecosistemici.

Destinazioni d'uso prevista:

- Valorizzazione turistica delle risorse territoriali/ambientali

- Dotazione di servizi e attrezzature di uso pubblico (sanità, università ricerca, attrezzature sportive, parcheggi) o private di interesse generale

Parametri/Interventi:

- Turistico-ricettivo **ST = 33200 mq (S.T. compreso il laghetto = 13.000 mq)**
SE = 5.000 mq

Vincoli paesaggistici:

- Nessuno

Altro tipo di vincoli:

- Fascia di rispetto Elettrodotti DPA 66 mt kV380

Modalità di attuazione:

- Non è indicata nella scheda.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

- Non sono indicate nella scheda

Opere di mitigazioni:

- No. La localizzazione corrisponde all'individuazione all'interno del sistema dei laghetti, quelli maggiormente accessibili e di facile fruizione, tali aree possono integrarsi con altre similari in un sistema di turismo diffuso di piccole dimensioni.

Classificazione geomorfologica:

- Lago di Cava così come individuato dalla carta geomorfologica del Comune di Cascina

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

La previsione, interessando le aree intorno a n.5 cinque laghetti sparsi nella vasta pianura compresa tra lo scolmatore dell'Arno e la conurbazione lineare lungo la linea ferroviaria Pisa-Firenze, presenta evidenti criticità dovute all'eccessivo consumo di suolo e all'urbanizzazione diffusa di vaste aree attualmente agricole, oltre a profili di contrasto con il PIT-PPR (prescrizioni di cui all'art. 7 Elaborato 8B -(vincolo laghi)

7.4) SIT 3 Previsione di strutture ricettive alle porte della città (Cascina)

U Riproduzione di un documento digitale firmato <small>Protocollo N. 0099154/125 del 08/11/2012 - Firma di CASCINA</small>	<u>Descrizione intervento:</u> <p>Situato alla porta est della città di Cascina, in grado di intercettare i flussi turistici da e verso Firenze, da sottolineare la vicinanza alla realizzanda pista ciclabile "Arno" e altri percorsi ciclabili, quindi in grado di assorbire una forma di turismo alternativo in continuo sviluppo.</p> <p>La previsione di questa struttura è situata alla porta sud della città, in posizione strategica rispetto alla presenza dello svincolo della FI-PI-LI e alla grande area sportiva esistente su via Fosso Vecchio.</p> <p>In adiacenza si prevede anche un'area a parcheggio con funzione di "scambiatore" con la vicina stazione ferroviaria di Cascina.</p> <u>Destinazioni d'uso prevista:</u> <p>Valorizzazione turistica delle risorse territoriali/ambientali</p> <p>Dotazione di servizi e attrezzature di uso pubblico (sanità, università ricerca, attrezzature sportive, parcheggi) o private di interesse generale</p> <u>Parametri/Interventi:</u> <p>Turistico-ricettivo S.T. 66.300 mq (ex CM 28.2) SE = 11.000 mq S.T. 22.500 mq (ex SP4.a) SE = 3.600 mq (con adiacente parcheg. pubbl. di 4.000 mq)</p> <u>Vincoli paesaggistici:</u> <ul style="list-style-type: none"> - Nessuno
--	---

Altro tipo di vincoli:

- Fascia di rispetto Elettrodotti DPA 66 mt kV380

Modalità di attuazione:

- Non è indicata nella scheda.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

- Non sono indicate nella scheda

Opere di mitigazioni:

- No. Area marginale all'edificato consolidato i cui strumenti vigenti ne individuano le potenzialità per la ricucitura dei margini ed il potenziamento di un'area porta est della città.

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

La previsione interessa un ampia area agricola interclusa adiacente al margine urbano della città di Cascina, che ne evidenzia la delimitazione e impedisce il continuum edificato fino al confinante centro abitato di Fornacette. Sarebbe più opportuno prevedere esempi di rigenerazione urbana all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, riutilizzando il patrimonio edilizio esistente inutilizzato già presente all'interno del centro cittadino.

7.5) SIT 4 Previsione di strutture ricettive/accoglienza connesse alla stazione di previsione della metropolitana di superficie in loc. Titignano. (Cascina)

Descrizione intervento:

Questa previsione è in stretta relazione con l'ipotesi della futura stazione ferroviaria di Titignano e del relativo parcheggio scambiatore previsto in adiacenza alle due strutture.

Anche in questo caso si prevede di intercettare il flusso turistico proveniente da Pisa e quello relativo alla pista ciclabile "Arno" posta nelle immediate vicinanze.

Destinazioni d'uso prevista:

- Valorizzazione turistica delle risorse territoriali/ambientali
- Dotazione di servizi e attrezzature di uso pubblico (sanità, università ricerca, attrezzature sportive, parcheggi) o private di interesse generale

Parametri/Interventi:

- Turistico-ricettivo **S.T. 26.300 mq**
SE = 3.000 mq (con adiacente parcheggio pubblico di 23.800 mq)

Vincoli paesaggistici:

Nessuno

Modalità di attuazione:

- Non è indicata nella scheda.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

- No. Area in connessione e di supporto alla previsione della nuova stazione della metropolitana di superficie e alla rete ciclabile esistente e di progetto

Opere di mitigazioni:

- Non sono indicate nella scheda

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Le norme del Piano Operativo dovranno indicare per le zone in esame, le tipologie delle strutture ricettive e le modalità di attuazione degli interventi.

 U Riproduzione di un documento digitale firmato	25/08/2025 detto REGGIMENTO DELLA PIEMONTE PROT. N. 00099/2025 di PIRELLA CONFERMATA
--	---

8) SSS - Sistema delle Strutture Scolastiche

8.1) SSS 1 Riordino delle strutture scolastiche a livello territoriale con la realizzazione di nuovi poli in località San Frediano a Settimo, Casciavola, Musigliano. (Cascina)

Descrizione intervento:

Il RU vigente oltre alle strutture scolastiche esistenti nel territorio di Cascina, prevede ulteriori 4 scuole di progetto che necessitano per numero di alunni nella previsione ventennale.

Sulla base di analisi effettuate sull'intero sistema scolastico e gestionale, che ha portato ad individuare poli scolastici e l'esigenza sociale di individuare servizi efficienti nelle singole frazioni, tale previsione è stata diversamente localizzata, andando ad integrare istruzione e verde pubblico.

Pertanto se da un lato all'interno del perimetro urbanizzato è necessaria una riorganizzazione ed in alcuni casi ampliamenti delle strutture esistenti, all'esterno del T.U. sono state individuate 4 aree che connesse alla riorganizzazione del sistema viabilistico e al sistema degli impianti sportivi, potrebbero migliorare il servizio.

In particolare:

- Cascina centro, ad est dell'area urbana in connessione con il parcheggio pubblico di previsione, con la rete ciclopedinale e con il parco dell'Arno. Area già dotata di servizi scolastici dove la previsione conclude i ciclo scolastico;
- San Frediano, ai due lati di via Stradello con attrezzature complementari nella parte ovest e l'attrezzatura ad est in adiacenza al nido esistente, in parte in area interna al territorio urbano per la connessione fra le due strutture.
- Casciavola, previsione a nord dell'urbano a chiusura di un'area individuata precedentemente come area di trasformazione, in tangenza ad una nuova arteria di penetrazione nord sud e connessa con una struttura esistente dove l'attività sportiva di rilevanza necessita di una razionalizzazione e di attrezzature specifiche.
- Musigliano, area centrale destinata a parco urbano connesso all'istruzione primaria, con percorsi naturalistici e didattici.

Destinazioni d'uso prevista:

- Dotazione di servizi e attrezzature di uso pubblico (sanità, università ricerca, attrezzature sportive, parcheggi) o private di interesse generale

Parametri/Interventi:

Servizi e attrezzature scolastiche:

- Cascina	S.T = 42.500 mq	SE= 14.000 mq
- San Frediano	S.T = 25.500 mq	SE= 8.500 mq
- Casciavola	S.T = 84.000 mq	SE= 14.000 mq
Musigliano	S.T = 64.200 mq (comprensivo dell'area a verde)	SE= 14.000 mq

Vincoli paesaggistici:

Nessuno

Altro tipo di vincoli:

Vincolo cimiteriale fascia di rispetto 200 mt.

Modalità di attuazione:

Non è indicata nella scheda.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

No. Aree idonee all'implementazione delle strutture scolastiche sul territorio comunale individuate in base ai bacini di utenza e la maggior accessibilità.

Opere di mitigazioni:

- Non sono indicate nella scheda

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Si conferma quanto riportato nella scheda elaborata dall'associazione dei comuni

ALLEGATO – Previsioni interne al Parco Migliarino San Rossore Massaciuccoli

A. - Qualificazione e realizzazione di attrezzature camping: trasformazione in campeggio dell'area di sosta camper di Bocca d'Arno e realizzazione di un nuovo campeggio a basso impatto ambientale a margine della via Pisorno e di un'area per la distribuzione carburanti

A.1- Qualificazione area sosta camper Bocca d'Arno

Descrizione intervento:

In prossimità del porto turistico di Marina di Pisa, sul lato sinistro del viale di accesso al mare è presente un'area attrezzata per camper che venne approntata a seguito della realizzazione del porto per sopperire all'area sosta camper, un tempo posta ai margini dell'ex stabilimento Motofides. Quest'area a distanza di anni si è consolidata senza che ne sia mai stata qualificata la funzione in termini di dotazione di servizi aggiuntivi quali reception, servizi igienici, piccolo spaccio commerciale.

In questa sede viene proposta quindi una riqualificazione morfologica e funzionale dell'area nei limiti definiti dal redigendo Piano Integrato del Parco.

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Trattandosi di aree all'interno del Parco di Migliarino San Rossore Massaciuccoli, gli interventi in oggetto dovranno essere sottoposti al rilascio del nulla osta del Parco, inoltre rientrando sotto il vincolo di cui al D. Lgs 42/2004 art. 142 c.1 - lettera F (Parchi, riserve nazionali o regionali e territori di protez.esterna), dovranno essere sottoposti anche alle prescrizioni di cui all'art.11.3 dell'elaborato 8B della disciplina dei beni paesaggistici.

A.2- Nuova area camping Pisorno

Descrizione intervento:

In un'area pianeggiante rettangolare di circa 26.000 mq delimitata da fasce boscate e attestata con il lato minore sulla via Pisorno, viene proposta un intervento a basso impatto ambientale che prevede la realizzazione di un'area camper costituita da 160 piazzole oltre a servizi collettivi (bar, minimarket, reception, servizi) nello spazio centrale del lotto, attività ludiche nelle aree boscate ed una zona di sosta di circa 2000 mq.

Per minimizzare l'impatto delle strutture viene previsto l'utilizzo di sistemi progettuali ispirati alla bioarchitettura e l'utilizzo di materiali compatibili quali il legno.

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Trattandosi di aree all'interno del Parco di Migliarino San Rossore Massaciuccoli, gli interventi in oggetto dovranno essere sottoposti al rilascio del nulla osta del Parco, inoltre rientrando sotto il vincolo di cui al D. Lgs 42/2004 art. 142 c.1 - lettera F (Parchi, riserve nazionali o regionali e territori di protez.esterna), dovranno essere sottoposti anche alle prescrizioni di cui all'art.11.3 dell'elaborato 8B della disciplina dei beni paesaggistici.

B. - Previsione di una nuova passerella ciclopedinale Loc. La Rampa -Cascine Nuove, all'interno del Parco.

Descrizione intervento:

In corrispondenza del complesso leopoldino di Cascine nuove e della località La Rampa sulla sponda opposta dell'Arno sono ancora visibili i resti di una passerella in ferro con annesso impianto di distribuzione del gas. Previa verifica statica e restauro, viene previsto di poter riutilizzare le strutture di supporto esistenti per realizzare un nuovo attraversamento ciclo pedonale capace di connettere l'area a sud del Parco di San Rossore con il viale di Marina, creando così una nuova porta di accesso. Questa nuova connessione si inserisce coerentemente con il progetto di ciclopista regionale dell'Arno e Tirrenica, oltre a connettere agevoli raccordi con la pista ciclabile in fase di realizzazione sul sedime dell'ex trammino e con la pista che conduce alla basilica di San Piero a Grado.

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Trattandosi di aree all'interno del Parco di Migliarino San Rossore Massaciuccoli, gli interventi in oggetto dovranno essere sottoposti al rilascio del nulla osta del Parco, inoltre rientrando sotto il vincolo di cui al D. Lgs 42/2004 art. 142 c.1 - lettera F (Parchi, riserve nazionali o regionali e territori di protez.esterna), dovranno essere sottoposti anche alle prescrizioni di cui all'art.11.3 dell'elaborato 8B della disciplina dei beni paesaggistici.



C - Attuazione del progetto di riqualificazione e recupero della riva sinistra dell'Arno verificandone lo stato di realizzazione ed introducendo eventuali revisioni al fine di favorirne la messa in opera.

Descrizione intervento:

Da tempo il Comune di Pisa e l'Ente Parco sono impegnati a sostenere un complessivo progetto di riqualificazione ambientale e paesaggistica della riva sinistra dell'Arno, quella in cui sono presenti numerosi rimessaggi e circoli nautici con annessi ormeggi oltre a abitazioni private.

Parte dei manufatti sono state realizzati nel tempo su aree demaniali senza le preventive autorizzazioni e spesso in situazioni ad alto rischio idraulico. L'idea di fondo è quella di eliminare le strutture ed i manufatti o illegittimi e delocalizzare quelli collocati in aree a rischio. Questa operazione, unitamente al riordino del sistema degli ormeggi, consentire di ricavare nuovi accessi al fiume, come prescritto dal Piano Paesaggistico regionale, e attivare contestualmente forme di riqualificazione ambientale.

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Trattandosi di aree all'interno del Parco di Migliarino San Rossore Massaciuccoli, gli interventi in oggetto dovranno essere sottoposti al rilascio del nulla osta del Parco, inoltre rientrando sotto il vincolo di cui al D. Lgs 42/2004 art. 142 c.1 - lettera F (Parchi, riserve nazionali o regionali e territori di protez.esterna), dovranno essere sottoposti anche alle prescrizioni di cui all'art.11.3 dell'elaborato 8B della disciplina dei beni paesaggistici.

D - Prolungamento di via dei Biancospini quale collegamento interno tra gli abitati di Tirrenia e Calambrone.

Descrizione intervento:

A sud della piazza di Tirrenia oltre l'hotel Golf, la maglia urbana assume la forma di una griglia rettangolare nella quale gli assi longitudinali sono rappresentati dal viale del Tirreno, via dei Gattici, via delle Agavi e via dei Biancospini. Quest'ultima lambisce l'area boscata del Parco, interrompendosi in corrispondenza del Vione dei Vannini. Per dotare il litorale di un nuovo tratto di viabilità alternativo alla litoranea viene proposto il prolungamento della via dei Biancospini in affiancamento al sedime dell'ex trammino che ne costituisce naturale prolungamento fino alla foce del canale Scolmatore ai limiti dell'abitato di Calambrone.

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Trattandosi di aree all'interno del Parco di Migliarino San Rossore Massaciuccoli, gli interventi in oggetto dovranno essere sottoposti al rilascio del nulla osta del Parco, inoltre rientrando sotto il vincolo di cui al D. Lgs 42/2004 art. 142 c.1 - lettera F (Parchi, riserve nazionali o regionali e territori di protez.esterna), dovranno essere sottoposti anche alle prescrizioni di cui all'art.11.3 dell'elaborato 8B della disciplina dei beni paesaggistici.

Vista la stratificazione dei vincoli paesaggistici presenti nell'area oggetto della previsione potrebbero emergere criticità e/o contrasti con il PIT-PPR, qualora la previsione non venga ricondotta ad un corretta ed attenta progettazione degli interventi, in grado di garantire il rispetto della prescrizioni del PIT-PPR

E - Progetto Impianti Sportivi Regina del Mare in Località Calambrone.

Descrizione intervento:

In località Calambrone, lungo il viale Tirreno, sul lato opposto al complesso immobiliare Regina del Mare srl (ex colonia Rosa Maltoni) la stessa società propone la riqualificazione di un'area di circa 48.500 mq, attualmente sotto utilizzata, da destinarsi completamente ad attività sportive.

L'intervento prevede la realizzazione di due campi da calcio in erba oltre a strutture e servizi connessi quali spogliatoi, foresteria fino ad un massimo di 1400 mq. di SUL totale comprensivi di quella esistente (circa 600 mq).

Destinazioni d'uso prevista:

Attrezzature sportive

Parametri/Interventi:

Sup area mq 48.500

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Trattandosi di aree all'interno del Parco di Migliarino San Rossore Massaciuccoli, gli interventi in oggetto dovranno essere sottoposti al rilascio del nulla osta del Parco, inoltre rientrando sotto il vincolo di cui al D. Lgs



42/2004 art. 142 c.1 - lettera F (Parchi, riserve nazionali o regionali e territori di protez.esterna), dovranno essere sottoposti anche alle prescrizioni di cui all'art.11.3 dell'elaborato 8B della disciplina dei beni paesaggistici. Vista la stratificazione dei vincoli paesaggistici presenti nell'area oggetto della previsione potrebbero emergere criticità e/o contrasti con il PIT-PPR, qualora la previsione non venga ricondotta ad un corretta ed attenta progettazione degli interventi, in grado di garantire il rispetto della prescrizioni del PIT-PPR

F - Previsione di Impianto Sportivo specializzato legato ad attività Marine in aree marginali e/o da recuperare ovvero in ambiti con previsioni non attuate in località Calambrone.

Descrizione intervento:

Ai margini dell'insediamento di Calambrone, viene proposto un intervento di qualificazione turistica a vocazione sportiva consistente nella realizzazione di un impianto di produzione di onde artificiali in vasca con servizi annessi (bar-ristorazione, reception, spogliatoi, spazi per attrezzature) fino ad un massimo di 1600 mq di SUL.

Destinazioni d'uso prevista:

turistico-ricettivo

Parametri/Interventi:

SE=1600 mq

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Trattandosi di aree all'interno del Parco di Migliarino San Rossore Massaciuccoli, gli interventi in oggetto dovranno essere sottoposti al rilascio del nulla osta del Parco, inoltre rientrando sotto il vincolo di cui al D. Lgs 42/2004 art. 142 c.1 - lettera F (Parchi, riserve nazionali o regionali e territori di protez.esterna), dovranno essere sottoposti anche alle prescrizioni di cui all'art.11.3 dell'elaborato 8B della disciplina dei beni paesaggistici.

Vista la stratificazione dei vincoli paesaggistici presenti nell'area oggetto della previsione potrebbero emergere criticità e/o contrasti non superabili con il PIT-PPR.

CONCLUSIONI

A) La Conferenza, sulla base della documentazione trasmessa e tenuto conto dell'elaborazione degli atti in questa fase procedurale, visti anche i pareri dei settori regionali, ritiene che le sottoelencate previsioni, analizzate nel corso della conferenza, siano conformi a quanto previsto dall'art.25 co.5 della L.R. 65/2014, alle eventuali seguenti condizioni:

SIM - Sistema Infrastrutturale per la Mobilità

SIM 1.a Realizzazione di nuovi attraversamenti ciclopedinali e carrabili sull'Arno

SIM 1.b Realizzazione di nuovi attraversamenti ciclopedinali e carrabili sull'Arno

SIM 1.c Ponte tra la sponda sud e nord dell'Arno tra loc. S. Casciano e Uliveto Terme nel comune di Vicopisano

Anche su sollecitazione del comune di Vicopisano, invitato a partecipare alla conferenza come uditore, si prende atto della necessità di descrivere in maniera strategica la previsione e rappresentare cartograficamente la zona ove presumibilmente sarà realizzata la passerella indicativamente solo con un asterisco, così da poter consentire i successivi approfondimenti e le analisi che i due Comuni intenderanno effettuare congiuntamente al fine di individuare l'esatta localizzazione della previsione

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

- **SIM 3** Individuazione di nuovi parcheggi [...] scambiatori lungo la tratta ferroviaria Pisa-Cascina

U

COMUNE DI PISA Comune di Pisa	Riproduzione di un documento digitale firmato
Protocollo N.0099154/2025 del 25/08/2025 Firmatario: DAISY RICCI, CRISTINA POLLIGIONE, MICHELE COMI	

- **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](#)

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

- **SPT 1.b** [Completamento dell'area produttiva di Montacchielo](#)

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

- **SPT 2** [Attuazione del Piano Particolareggiato per l'ampliamento della zona produttiva di Ospedaletto Pisa-Cascina](#)

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)

- **SPT 3**

[Riordino e potenziamento delle attività produttive legate al settore nautico e alla cantieristica presente lungo il Canale dei Navicelli](#)

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.

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.c** [Parco territoriale-ambientale del Fosso Vecchio nel comune di Cascina con potenziali connessioni con gli elementi lineari della rete ecologica](#)

- **SIV 2.a** [Realizzazione del sistema dei parchi urbani nei comuni di Pisa e Cascina \(Pisa Nord Est\)](#)

- **SIV 2.b** [Realizzazione del sistema dei parchi urbani nei comuni di Pisa e Cascina \(Pisa Nord Est\)](#)

- **SIV 2.c** [Realizzazione del sistema dei parchi urbani nei comuni di Pisa e Cascina \(Cascina\)](#)

U Riproduzione di un documento digitale firmato Protocollo N.0099154 / 2025 de 25/08/2025 Firmatario: PAISY RICCI, CRISTINA POGGIO, MICHELE CONTE

SRT – Sistema di Rango Territoriali

- **SRT 1** Potenziamento delle strutture specialistiche dell'interferometro necessarie all'attività di ricerca
- **SRT 2** Sviluppo di un'area destinata a funzioni connesse all'attività scientifica e didattica dell'impianto VIRGO
Gli interventi dovranno essere realizzati evitando il più possibile la dispersione nel territorio agricolo esistente e utilizzando prioritariamente la viabilità esistente.
- **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

SIS – Sistema Impianti Sportivi

- **SIS 1** Creazione del circuito delle attività sportive pubbliche con la realizzazione a Cascina della Cittadella dello Sport
- **SIS 2** Implementazione del circuito, con la previsione di nuove attività sportive con potenziamento degli impianti esistenti quali attrezzature di interesse pubblico sull'intero territorio

SIT – Sistema Integrato del Turismo

- **SIT 1.a** Previsione di strutture informative lungo il viale delle Cascine
Si conferma i contenuti della scheda erroneamente rappresentati a pagg. 102-103 invece che a pag. 100-101
- **SIT 1.b** Previsione di servizi e modeste quote di ricettività turistica in connessione con l'esistente parcheggi odi via Pietrasantina
Si confermano i contenuti della scheda erroneamente rappresentati a pagg. 100-101 invece che a pag. 102-103
- **SIT 4** Previsione di strutture ricettive/accoglienza connesse alla stazione di previsione della metropolitana di superficie in loc. Titignano

U	Riproduzione di un documento digitale firmato
COMUNE DI PISA Comune di Pisa	00099154 / 2025 del 25/08/2025 Firmatario: DAVIDE RICCI, CRISTINA POLLIGONE, MICHELE CONTI

SIT 2 Realizzazione di campeggio in prossimità dei laghetti in località Pardossi nel Comune di Cascina
La previsione, interessando le aree intorno a n.5 cinque laghetti sparsi nella vasta pianura compresa tra lo scolmatore dell'Arno e la conurbazione lineare lungo la linea ferroviaria Pisa-Firenze, così come proposta, presenta evidenti elementi di criticità dovuti all'eccessivo consumo di suolo e all'urbanizzazione diffusa di vaste aree attualmente agricole, oltre a possibili profili di contrasto con il PIT-PPR. La previsione invece, almeno inizialmente, di un solo nuovo campeggio rispetto ai 5 proposti, è ammissibile, purché il P.S.I. individui le priorità di intervento tra le 5 presentate in conferenza, individuando il primo esempio da realizzare nel Primo Piano Operativo e poi, eventualmente, riproporre tale previsione anche nelle altre attualmente proposte che in questa fase non possono altro che rimanere una previsione strategica non cartografata.

SSS – Sistema delle Strutture Scolastiche

- **SIT 1** Riordino delle strutture scolastiche con la realizzazione di nuovi poli a Cascina, San Frediano a Settimo, Casciavola, Musigliano

B) La Conferenza ritiene che le sottoelencate previsioni, analizzate nel corso della conferenza, non siano conformi a quanto previsto dall'art.25 co.5 della L.R. 65/2014 :

SIM - Sistema Infrastrutturale per la Mobilità

- **SIM 4** Riordino della viabilità est-ovest con nuovo tracciato complanare SGC
La previsione, non essendo di esclusiva competenza comunale, non può trovare rappresentazione grafica nel P.S.I. preliminarmente ad un confronto ed un accordo con gli Enti preposti, come evidenziato anche nelle specifico contributo del competente settore regionale
- **SIM 5** Ipotesi di nuovo tracciato ferroviario Pisa-Pontedera e conseguente realizzazione di eventuali nuove stazioni ferroviarie
La previsione, non essendo di esclusiva competenza comunale, non può trovare rappresentazione grafica nel P.S.I. preliminarmente ad un confronto ed un accordo con gli Enti preposti, come evidenziato anche nelle specifico contributo del competente settore regionale
- **SIM 6** Richiesta di nuova connessione in direzione nord-sud parallela alla via Emilia
La previsione, non essendo di esclusiva competenza comunale, non può trovare rappresentazione grafica nel P.S.I. preliminarmente ad un confronto ed un accordo con gli Enti preposti, come evidenziato anche nelle specifico contributo del competente settore regionale

SPT – Sistema Produttivo Territoriale

- **SPT 4** Riordino polo produttivo area compresa tra il viale delle Cascine e ramo ferroviario PI-GE
La previsione, qualora venga confermata la possibilità di occupazione di nuovo suolo verso la strada statale Aurelia, presenta elementi di contrasto con il PIT-PPR (prescrizioni di cui al D.M. n. 83 del 05/04/1960). Tale contrasto risulta invece superato nel caso sia ricondotto ad un riordino delle patrimonio edilizio esistente all'interno dell'ambito territoriale già attualmente occupato dalle attività produttive presenti nell'area.
- **STP 5** Potenziamento polo medico-sanitario ingresso Nord della città lungo il lato Ovest della strada statale Aurelia
La previsione, qualora venga confermata la possibilità di occupazione di nuovo suolo, presenta elementi di contrasto con il PIT-PPR (prescrizioni di cui al D.M. n. 83 del 05/04/1960)

U	Riproduzione di un documento digitale firmato
Protocollo N. 0099154 / 2025 del 25/08/2025	
Firmatario: DAISY RICCI CRISTINA POLLIGONE, MICHELE CONTI	

SAC – Sistema delle Attività Commerciali

- SAC 1** Ampliamento e riconfigurazione del polo commerciale di Navacchio con conseguente riordino dell'assetto viario dell'area.
La previsione potrà essere verificata dalla conferenza, solo quando saranno fornite anche le analisi relative alle lettere a), b), c), d) e), comma 2, art. 26 – Disposizione per la pianificazione delle grandi strutture di vendita della LR 65/2014.
- SAC 2** Interventi di rigenerazione urbana sulla ex area industriale Saint Gobain posta in località Porta a Mare
La previsione potrà essere verificata dalla conferenza, solo quando saranno fornite anche le analisi relative alle lettere a), b), c), d) e), comma 2, art. 26 – Disposizione per la pianificazione delle grandi strutture di vendita della LR 65/2014. Dovendo procedere con le analisi previste dalla norma regionale, indispensabili al fine di poter valutare gli effetti che tale previsione di GSV avrebbe sul contesto territoriale, sarebbe auspicabile che, in alternativa alla previsione di GSV fosse tenuta in considerazione la possibilità di sviluppare la previsione dando maggiore sviluppo alle destinazioni già indicate, ad esempio quella della didattica legata all'ateneo pisano, oppure, in considerazione della posizione strategica dell'area, posta sulla riva destra del canale dei Navicelli, prevedere in

quest'area il riordino e il potenziamento delle attività produttive legate al settore nautico e alla cantieristica.

SIV – Sistema Integrato del Verde

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

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. In considerazione del fatto che parte della previsione interessa anche l'area contigua del Parco di Migliarino San Rossore Massaciuccoli, si da' atto che andranno avanti gli incontri già iniziati nei mesi scorsi e gli studi condotti dal Comune di Pisa e l'Ente Parco Migliarino San Rossore Massaciuccoli legati anche alla redazione da parte del Parco del proprio strumento di pianificazione.

SIT – Sistema Integrato del Turismo

- SIT 3 Previsione di strutture ricettive alle porte della città di Cascina

La previsione interessa un ampia area agricola interclusa adiacente al margine urbano della città di Cascina, che ne evidenzia la delimitazione e impedisce il continuum edificato fino al confinante centro abitato di Fornacette. Sarebbe più opportuno prevedere esempi di rigenerazione urbana all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, riutilizzando il patrimonio edilizio esistente inutilizzato già presente all'interno del centro cittadino.

C) Per quanto invece riguarda le n. 6 previsioni ricadenti all'interno del Parco di Migliarino San Rossore Massaciuccoli, la Conferenza premette che gli interventi dovranno essere sottoposti al preventivo rilascio del nulla osta del Parco e per quanto di propria competenza, evidenzia in questa fase del procedimento che potrebbero emergere criticità con il PIT-PPR, a causa della stratificazione dei vincoli nelle aree oggetto di intervento, per le seguenti previsioni :

D *Prolungamento di Via dei Biancospini quale collegamento interno tra gli abitati di Tirrenia e Calambrone*

E *Progetto Impianti sportivi Regina del Mare in località Calambrone*

Previsione di impianto sportivo specializzato legato ad attività marine in aree marginali e/o da recuperare ovvero in ambiti con previsioni non attuate in località Calambrone.

In particolare tali criticità appaiono più evidenti e difficilmente superabili per la previsione **F** (*Previsione di impianto sportivo specializzato legato ad attività marine in aree marginali e/o da recuperare ovvero in ambiti con previsioni non attuate in località Calambrone*), mentre per le previsioni **E** (*Progetto Impianti sportivi Regina del Mare in località Calambrone*) e **D** (*Prolungamento di Via dei Biancospini quale collegamento interno tra gli abitati di Tirrenia e Calambrone*), la corretta ed attenta pianificazione e progettazione degli interventi, potrebbero essere garanzia del rispetto delle prescrizioni del PIT-PPR.

U	Riproduzione di un documento digitale firmato
COMUNE DI PISA Comune di Pisa	Protocollo N. 0093/24 del 25/08/2025 Firmatario: DAISPIGA, CLAUDIO, MICHELE, COMUNI

La Conferenza chiude i lavori alle ore 13:10.

Si allegano i contributi dei seguenti Settori Regionali che fanno parte integrante del seguente verbale :

- 1 Infrastrutture per la Logistica;
- 2 Programmazione Viabilità;
- 3 Genio Civile Valdarno Inferiore;
- 4 Tutela, Valorizzazione e Riqualificazione del Paesaggio.

Il Presidente, Assessore Vincenzo Ceccarelli

Il legale rappresentante della Provincia di Pisa

Il legale rappresentante del Comune di Pisa

Il legale rappresentante del Comune di Cascina

Il legale rappresentante del Comune di Vicopisano

Il Presidente del Parco Migliarino-San Rossore-Massaciuccoli

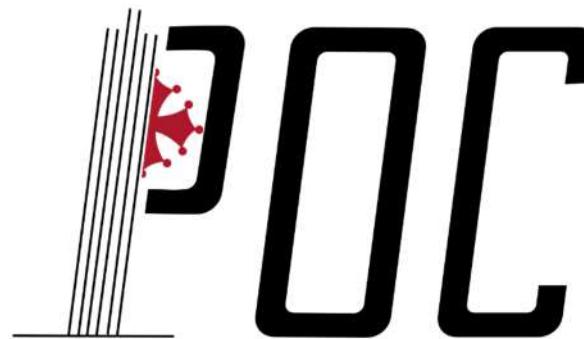
COMUNE DI PISA Comune di Pisa	U
Riproduzione di un documento digitale firmato	
Protocollo N.0099154/2025 del 25/08/2025	
Firmatario: DAISY RICCI, CRISTINA POLLEGIONE, MICHELE CONTI	

COMUNE DI PISA



PIANO OPERATIVO COMUNALE

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



U	COMUNE DI PISA Comune di Pisa
	Riproduzione di un documento digitale firmato
	Protocollo N. 0099154/2025 del 25/08/2025 Firmatario: SANDRO CIABATTI, POLIGONO, MICHELE CONTI, RICCI, CRISTIAN

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.

ELENCO INTERVENTI:

SIM - SISTEMA INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITÀ

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

SIM 1.b Realizzazione di nuovi attraversamenti ciclopoidonali 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



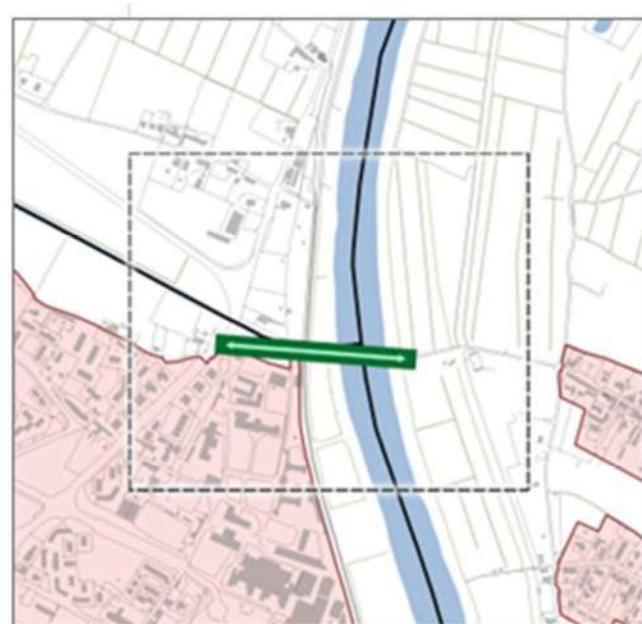
SIM 1.a Realizzazione di nuovi attraversamenti ciclopipedonali e carrabili sull'Arno – attraversamento carrabile tra Pisa e Cascina.

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 golendale 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.



Aerofotogrammetria con indicazione ideogrammatica dell'area di intervento



Collocazione dell'intercepto rispetto al TH

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 PERICOLOSITÀ

Ercicolosità 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 L: Pericolosità geologica elevata G 3:

Classificazione

Classificazione R.S.I. : Pericolosità sismica locale media S.2 ad elevate S.3

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

SIM 1.b Realizzazione di nuovi attraversamenti ciclopedenali 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 golena 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 passeggiata 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 PERICOLOSITÀ

Paricolosità idraulica:

Classificazione P G R A : Pericolosità idraulica bassa P1 ed elevata P3:

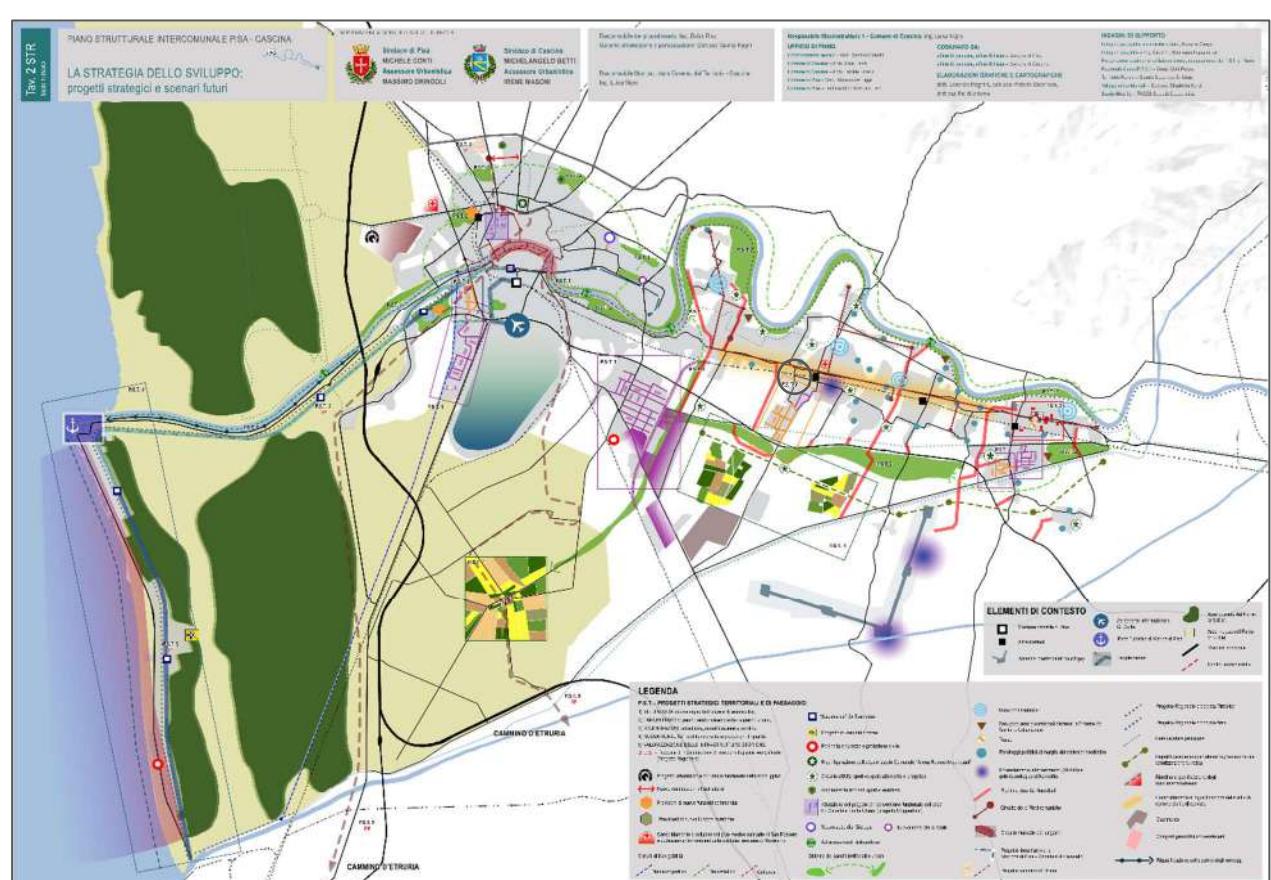
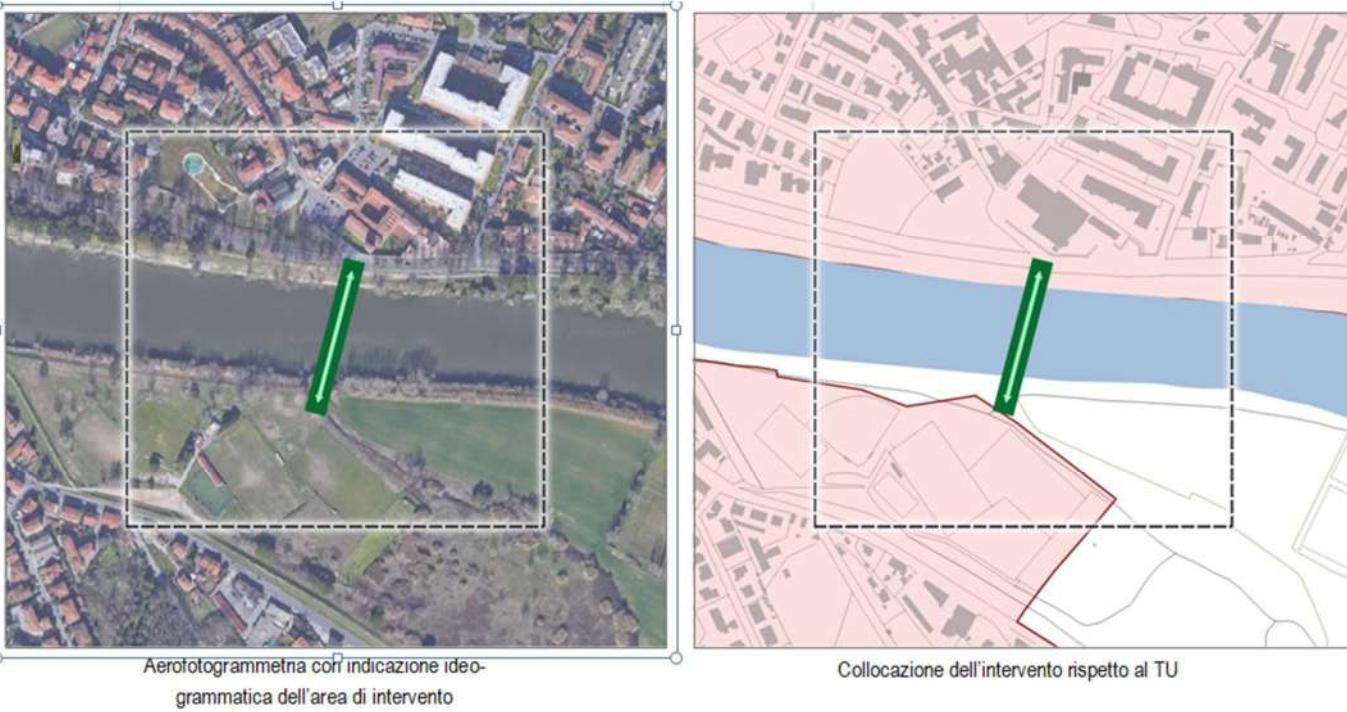
Classificazione R.S.I.: Pericolosità idraulica bassa I-1 ed elevata I-4;

Classificazione P.

Geological classification

Classificazione industriale

11. Colosita sismica



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 dei 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 poderale 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 PERICOLOSITÀ

Pericolosità idraulica:

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

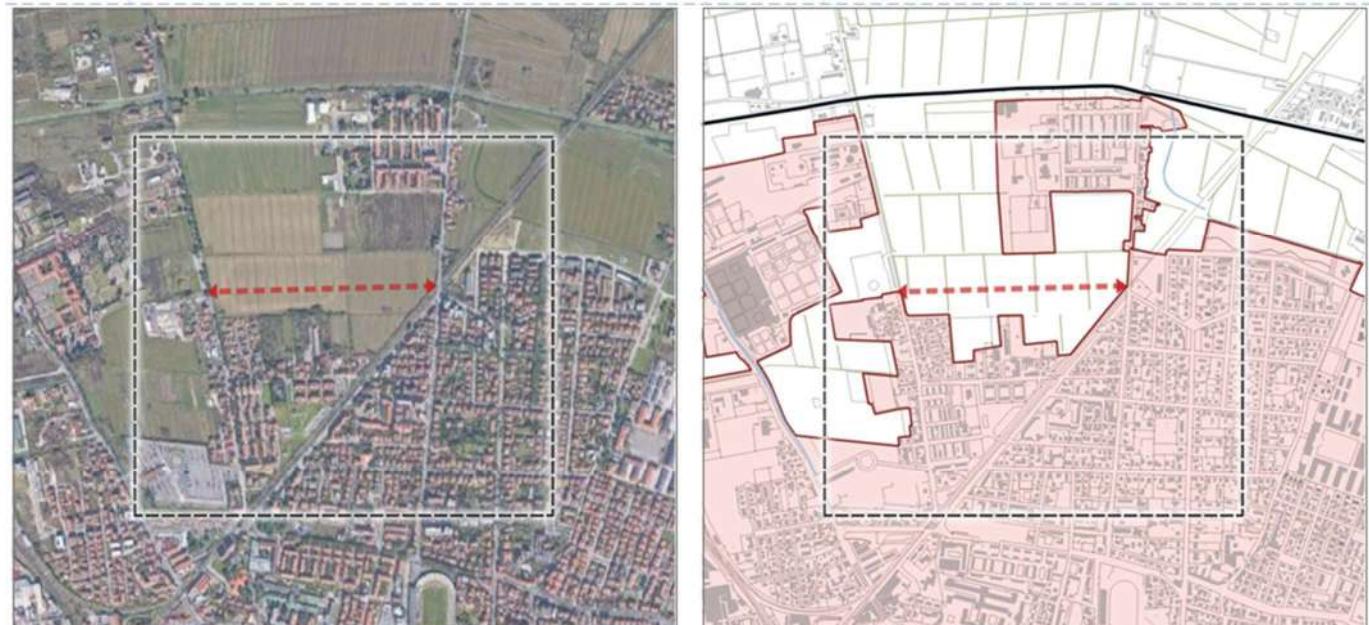
Pericolosità geologica

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 PERICOLOSITÀ

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 (*).

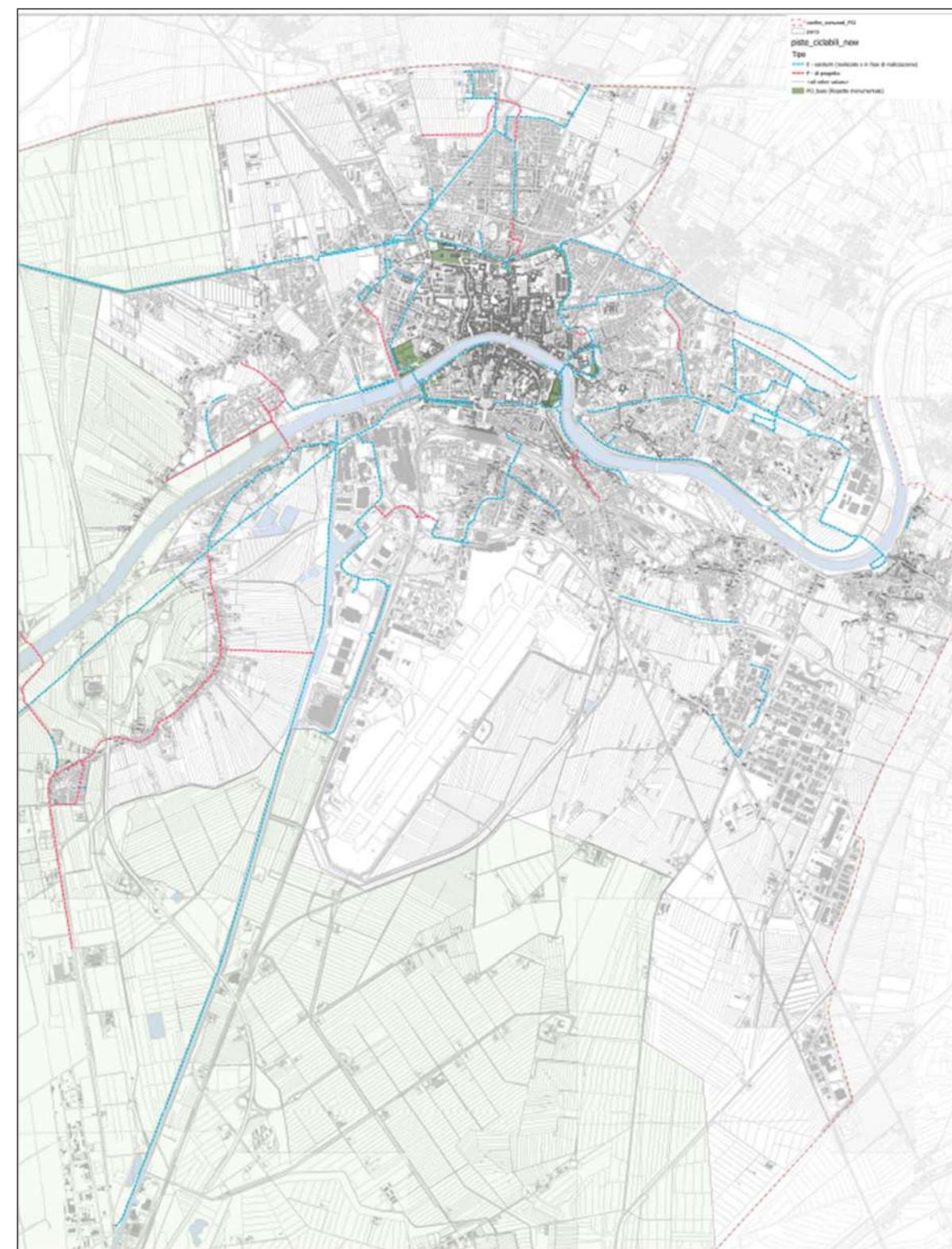


Figure 1 Estratto Quadro Conoscitivo POC- Rete mobilità ciclabile

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 PERICOLOSITÀ

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 (*).

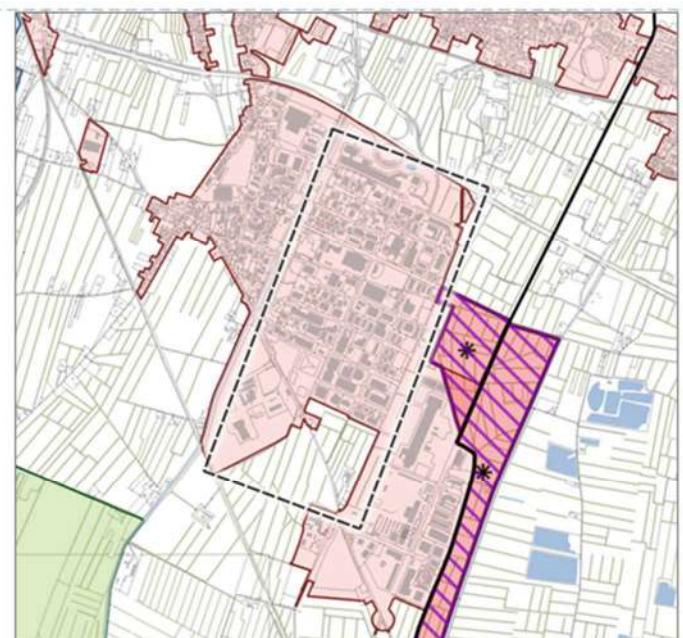
Valutazione Conferenza:

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)



Aerofotogrammetria con indicazione ideo-grammatica dell'area di intervento



Collocazione dell'intervento rispetto al TU

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 compatti, 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. Peraltra 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 PERICOLOSITÀ'

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 (*).

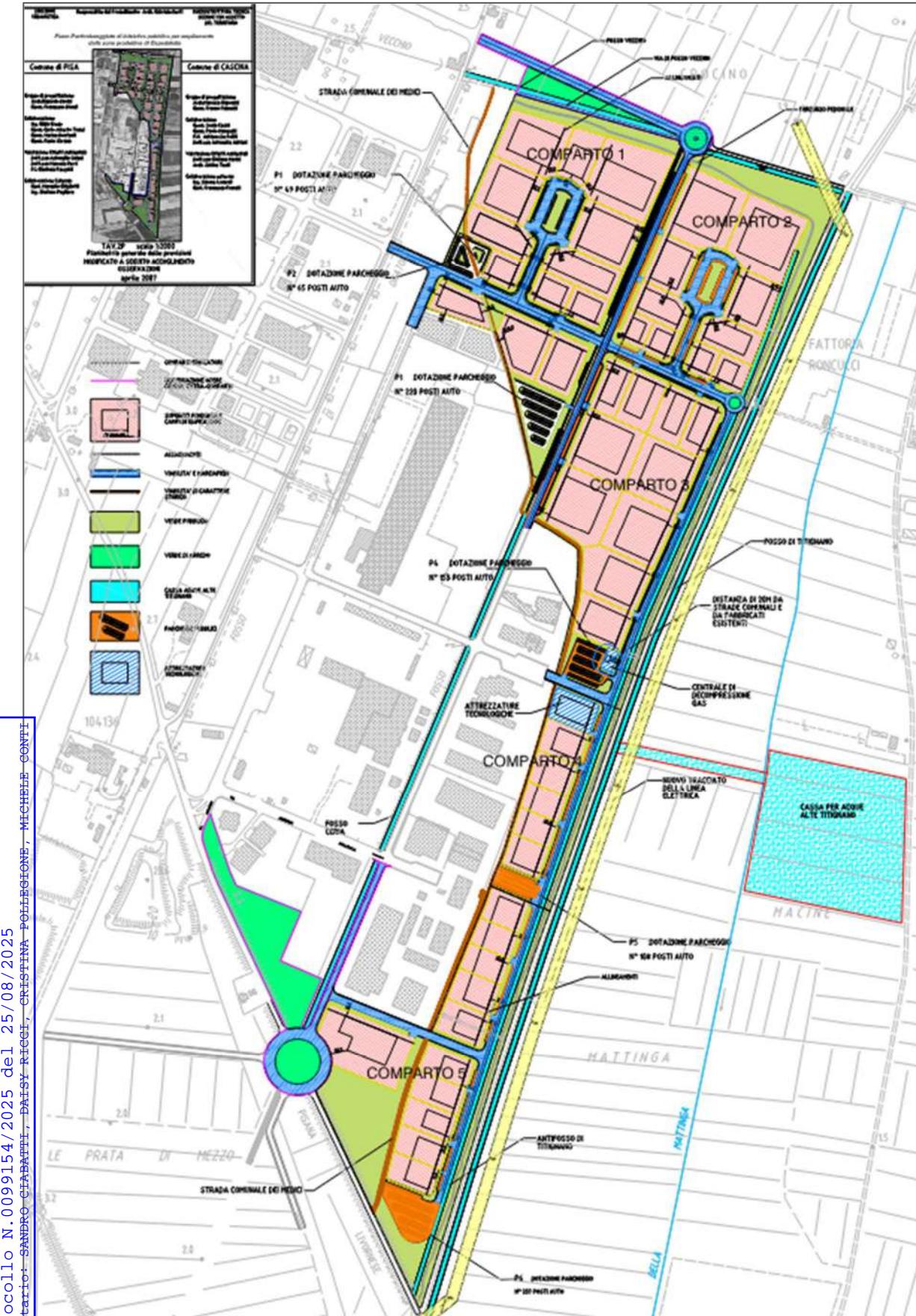
Valutazione Conferenza:

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).

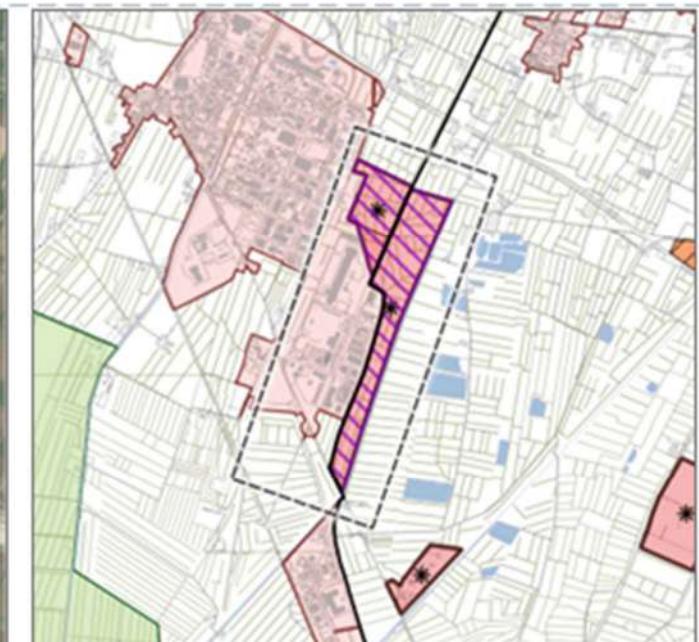
E' stato elaborato Il progetto per la realizzazione di una rotatoria all'incrocio tra via di Titignano e la Strada Regionale 206, quale possibile alternativa a quella prevista dal Piano Particolareggiato e posta all'incrocio tra via di Titignano e la stessa Strada Regionale (un'ulteriore rotatoria intermedia 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.



Aerofotogrammetria 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 PERICOLOSITÀ

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 fruibile 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.

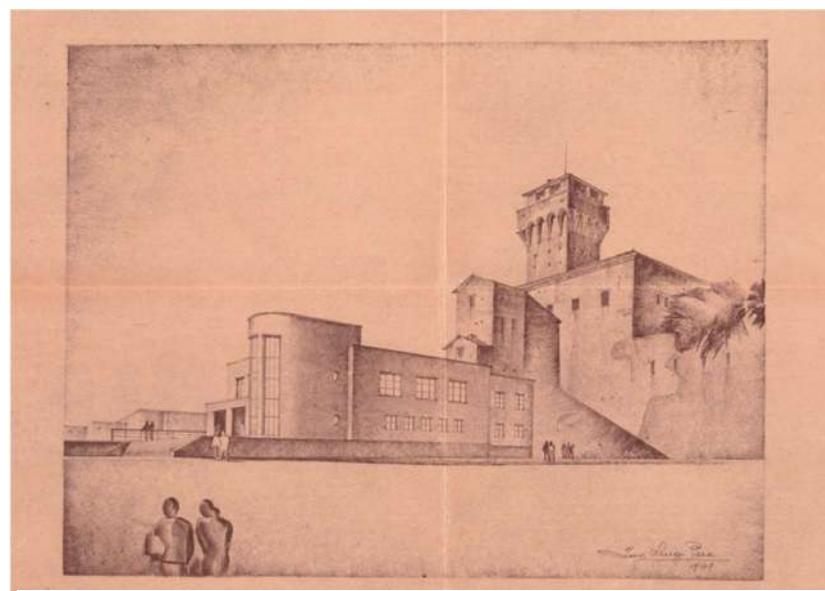
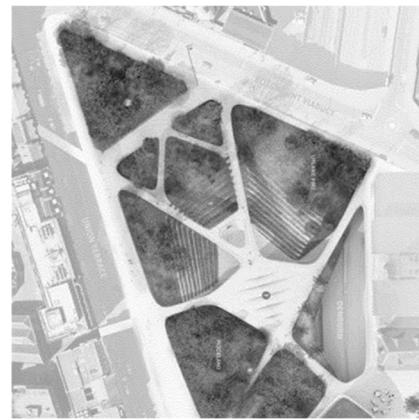


Figure 2 progetto sede canottieri del prof. Luigi Pera - 1948

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 gola 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 favoriscono 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 gola 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 PERICOLOSITÀ

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 PERICOLOSITÀ

Pericolosità idraulica:

Classificazione P G R A : Pericolosità idraulica bassa P1, media P2 ed elevata P3;

Classificazione P.S.I.: Pericolosità idraulica bassa P1, media P2 ed elevata P3.

Paricelosità geologica

Classificazione R.S.I.: Periodicità: esclusivamente C 1, media C 2 ed elevata C 3

Classificazione

Classificazione R.S.I. Periodicità sismica da 1 a 10 anni: S.2, S.1, S.0, S.1, S.2

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

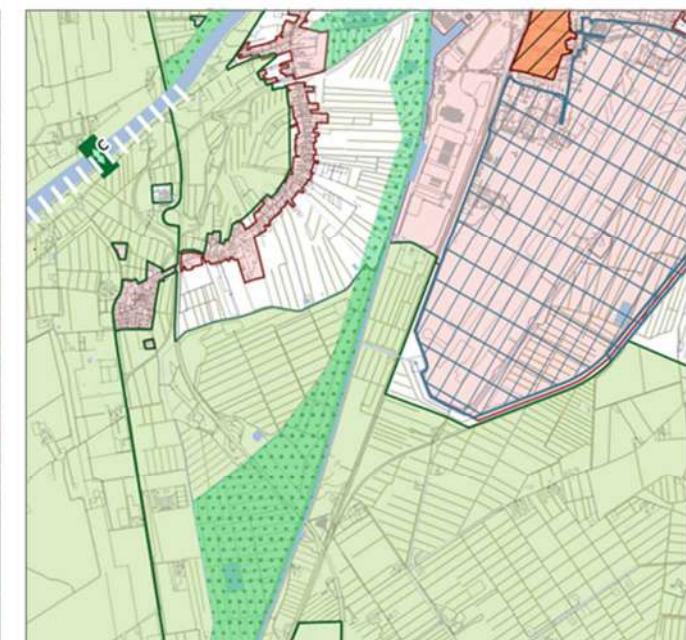
Valutazione Conferenza:

**Protocollo N. C
Primario SADR**

La previsione interessa un ambito territoriale completamente integro lungo la sponda sinistra del canale dei 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 ciclopedinale 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.



Aerofotogrammetria con indicazione ideo-grammatica dell'area di intervento



Collocazione dell'intervento rispetto al TU

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 PERICOLOSITÀ

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

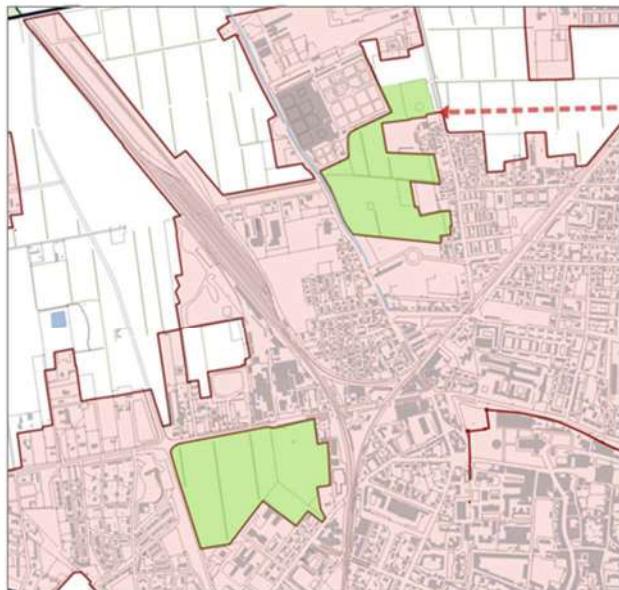
Classificazione P.S.I.: Pericolosità sismica locale media S.2 ed elevata S.3

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'Accardio 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 capacita di sviluppo produttivo e agronomico dell'ambito territoriale interessato. Il conseguente progetto prevede, in un'area perimettrata 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 allagarsi 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;

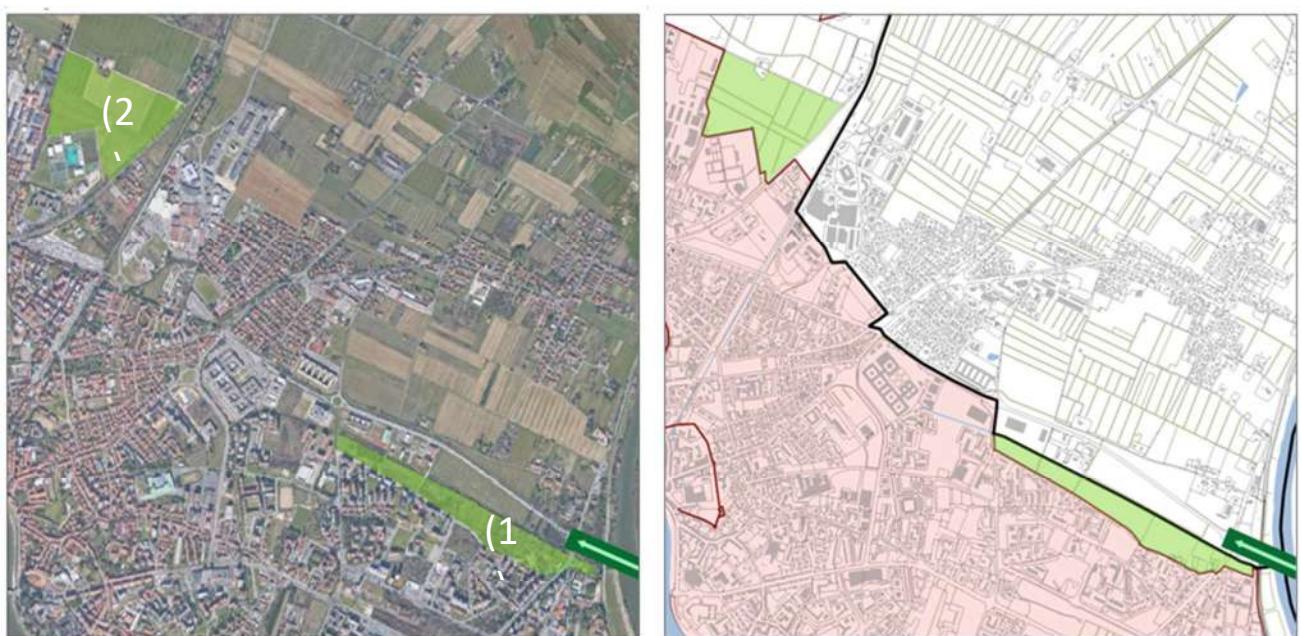
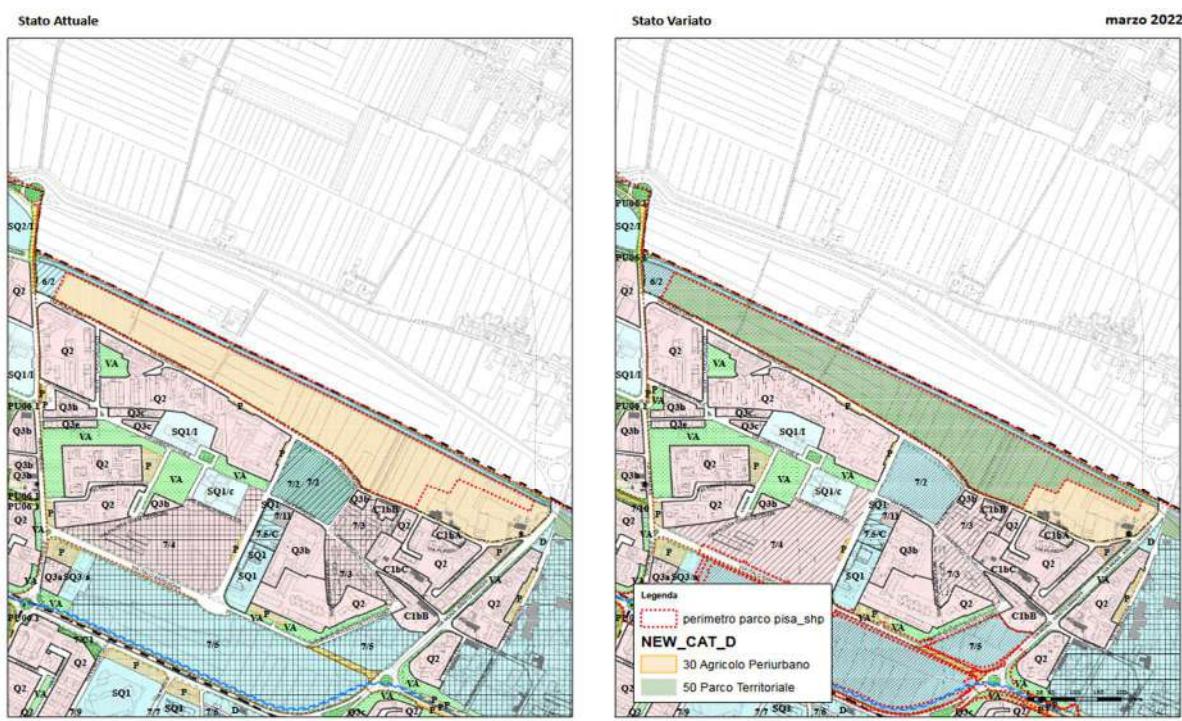
Pericolosità geologica

- 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



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 Riqualificazione 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. 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:

- 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;
- altre destinazioni: sportive, istruzione di base (asili nido, scuole materne), servizi a carattere territoriale;
- 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 PERICOLOSITÀ

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;

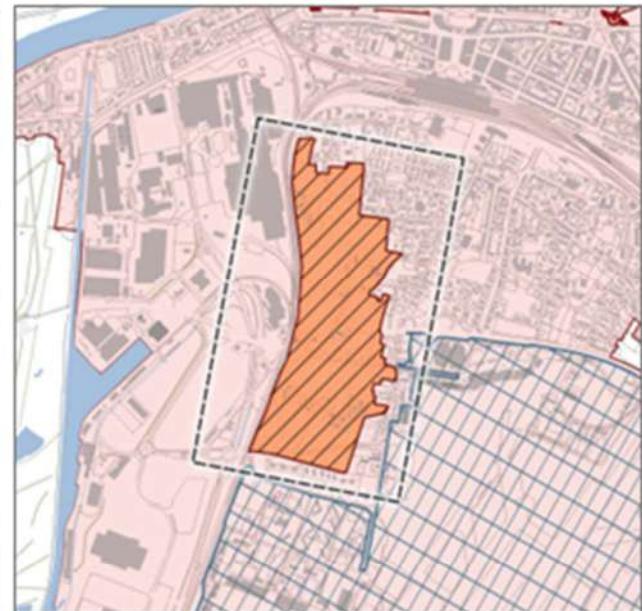
Pericolosità sismica

▪ 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 delle 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 PERICOLOSITÀ'

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;

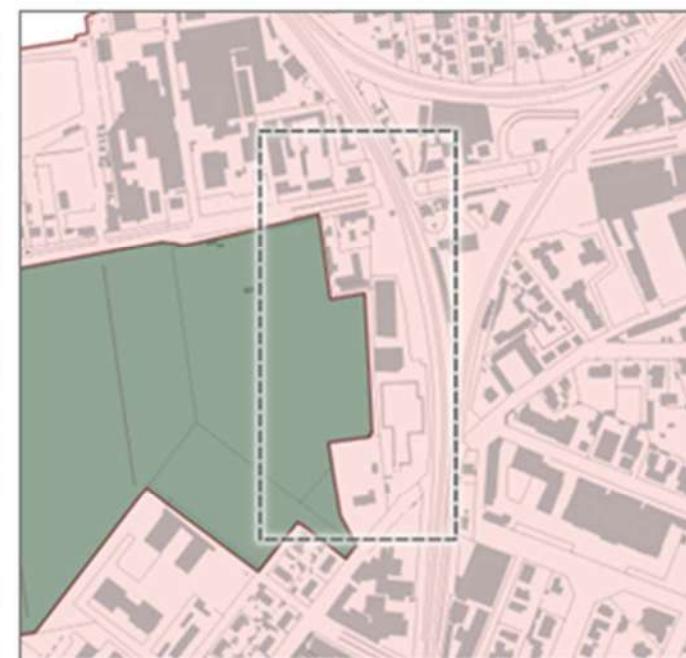
Pericolosità sismica

- 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 dall'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 PERICOLOSITÀ

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 appendice (*).



Aerofotogrammetria 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.

COMUNE DI PISA Comune di Pisa	Riproduzione di un documento digitale firmato
Protocollo N. 0099154/2025 del 25/08/2025 Firmatario: SANDRO CIABATTI, DAISY RICCI, CRISTINA POLLEGONE, MICHELE CONTI	

ELENCO INTERVENTI:

SIM - SISTEMA INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITÀ

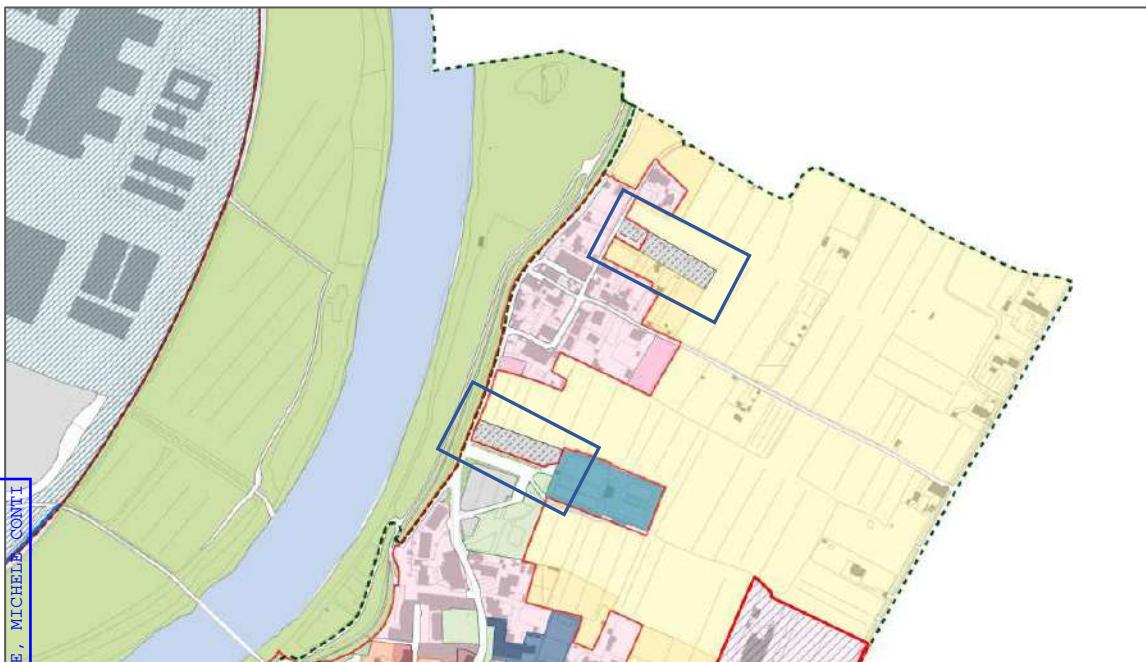
- SIM POC 1a.** Dotazione di parcheggi loc. Pierdicino, Riglione
SIM POC 1b. Dotazione di parcheggi loc. Barbaricina
SIM POC 1c. Dotazione di parcheggi loc. Calambrone

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**

COMUNE DI PISA
 Comune di Pisa
 Riproduzione di un documento digitale firmato
 Protocollo N. 0009154 / 2025 del 25/08/2025
 Firmatario: SANDRO CIBATTI, DAISY RICCI, CRISTINA POLLONE, MICHELA CONTI

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 soppiare 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:

- ~~S~~ 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 PERICOLOSITÀ'

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 (*).



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 scompte 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 (*).

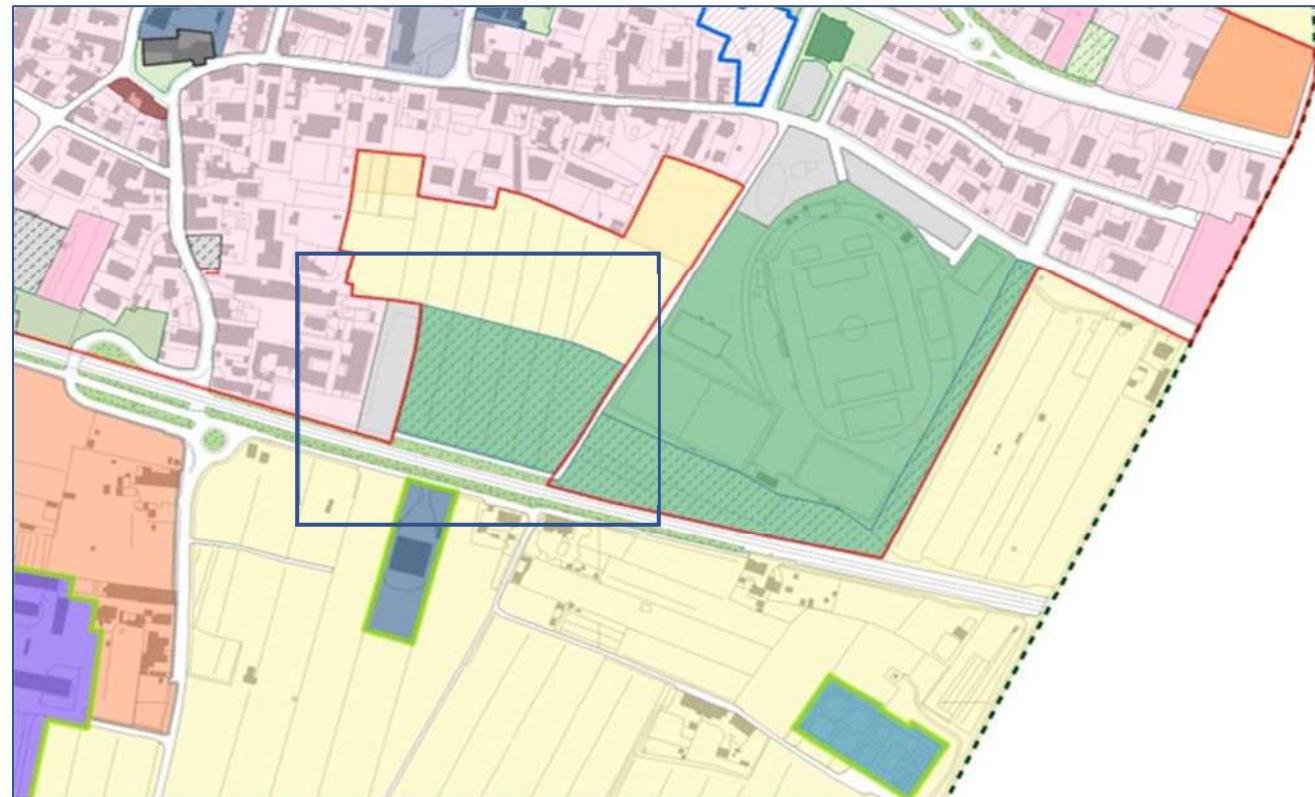
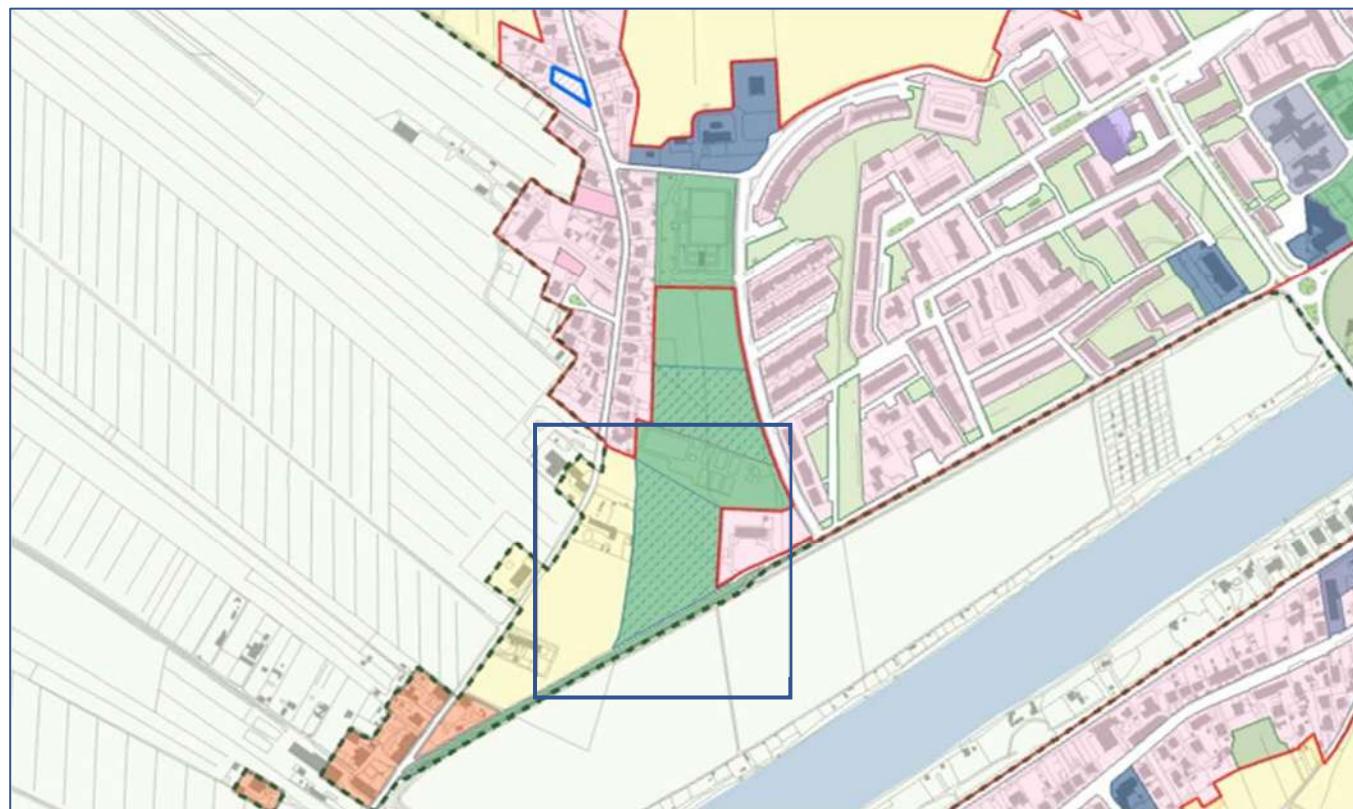


Figure 3 Estratto documentazione grafica relativa al Piano di Recupero approvato.

SIS POC 3. Ampliamento impianti sportivi loc. CEP



QUADRO DELLE PERICOLOSITÀ'

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 PERICOLOSITÀ

Pericolosità idraulica:

Classificazione P.G.R.A.: Pericolosità idraulica elevata P3;

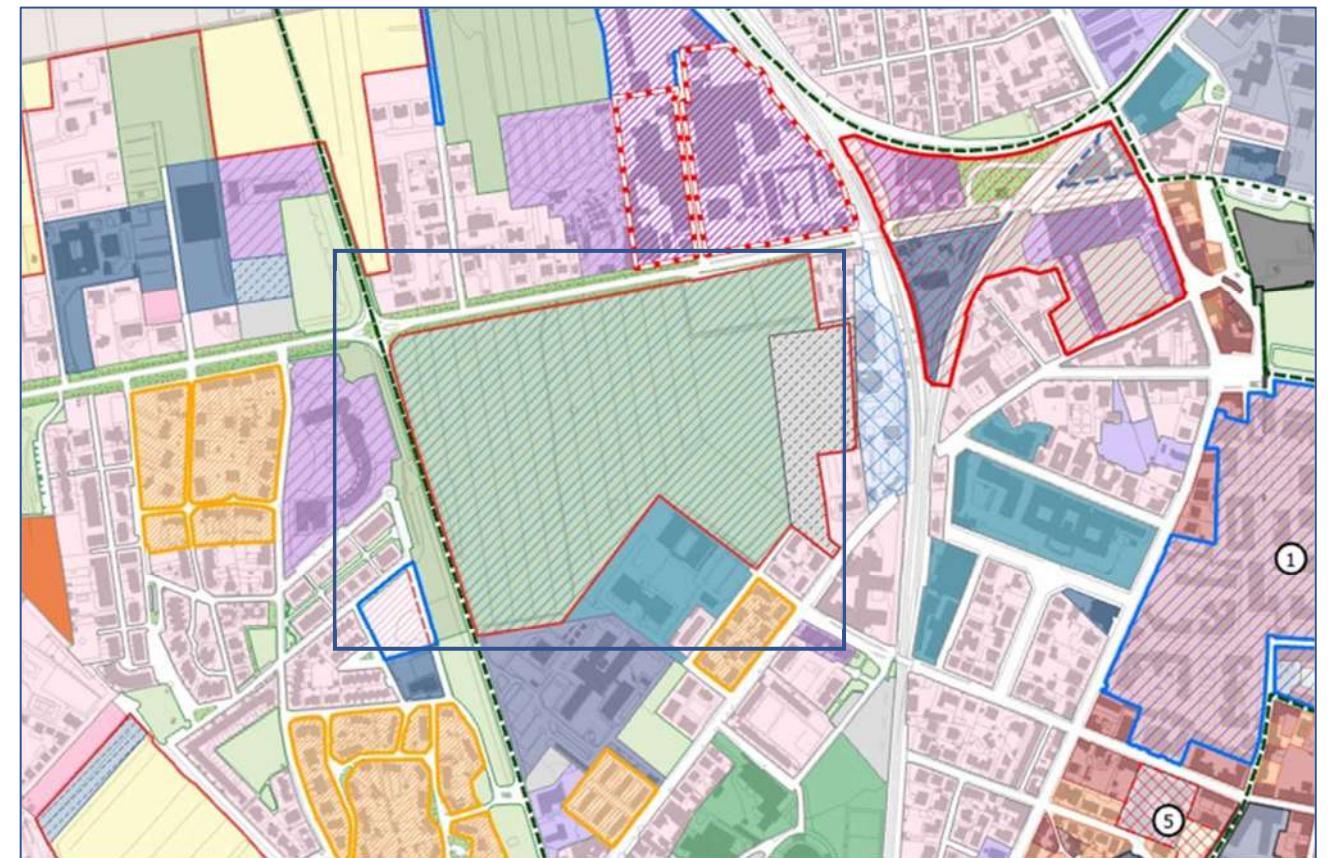
Classificazione P.S.I.: Pericolosità idraulica molto elevata I.4:

Pericolosità geologica

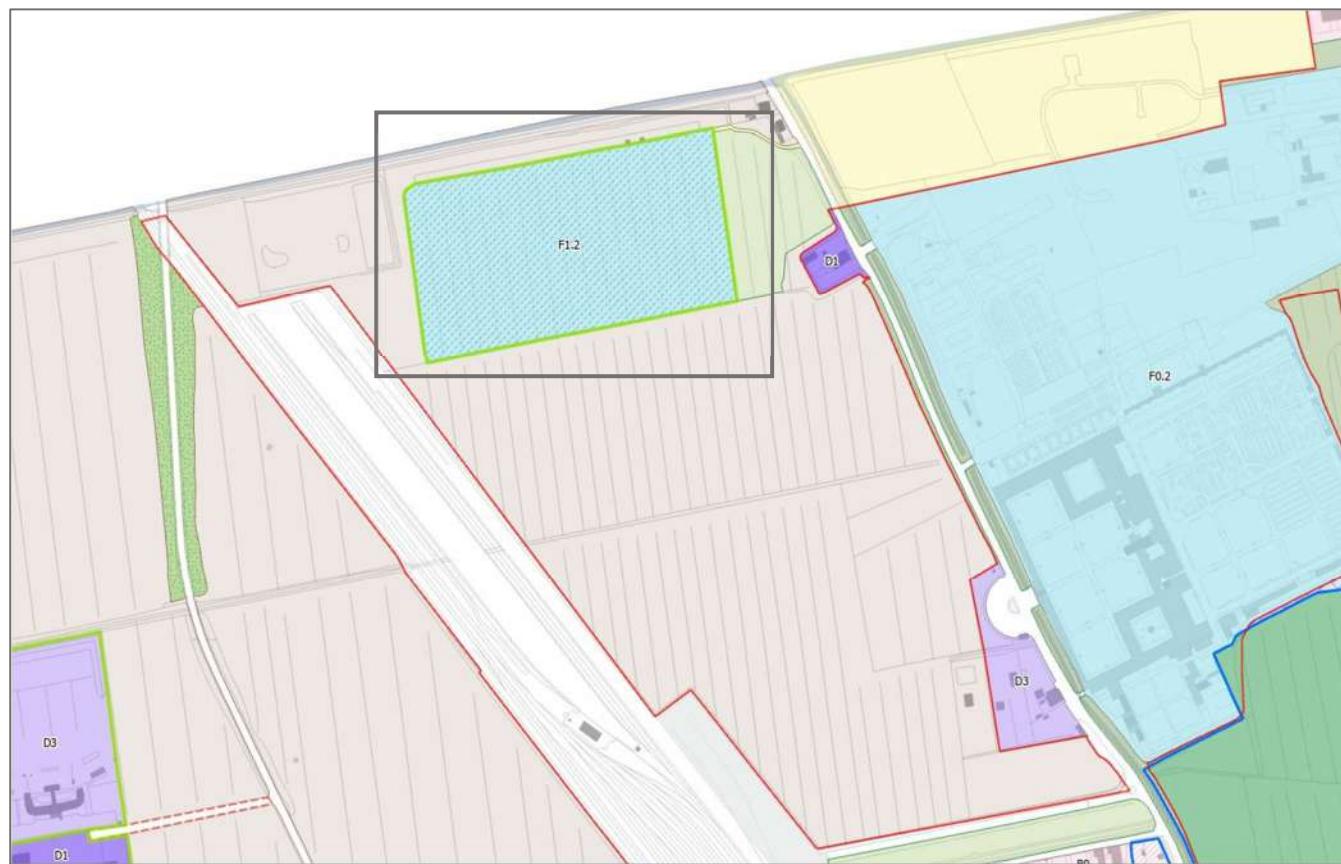
Classificazione P.S.I.: Pericolosità geologica bassa G.1:

Pericolosità sismica

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



SER.POC 2. Cimitero degli animali da affezione



QUADRO DELLE PERICOLOSITÀ'

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 (*).

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.

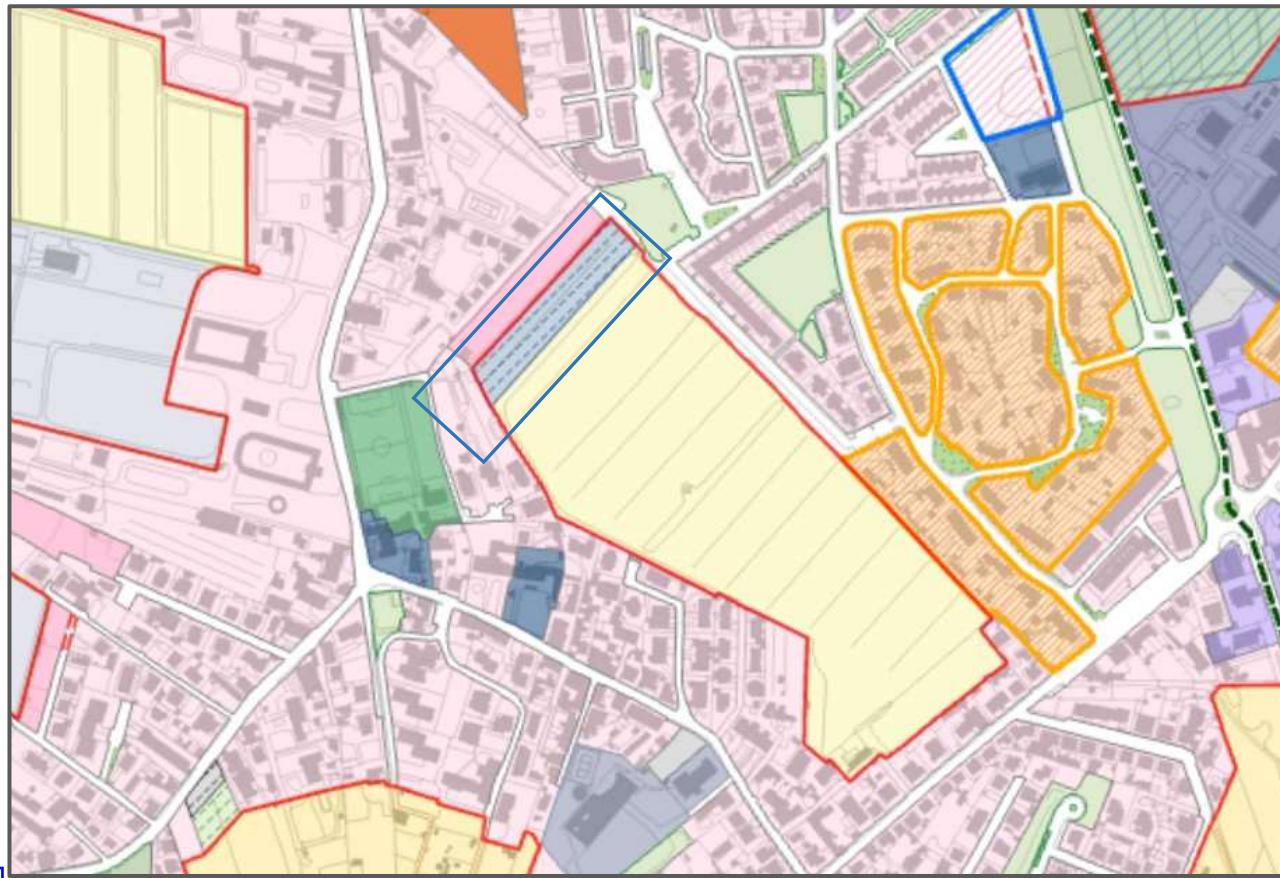
La localizzazione proposta è coerente con i requisiti del DPGR 73/R/2016 in relazione alla distanza dal limite del Territorio Urbanizzato e risponde alle indicazioni e obiettivi delle disposizioni vigenti in materia di animali di affezione.

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

SER.POC 3. Dotazione servizi alla residenza loc. BarbaricinaPericolosità 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 (*).

U	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).
Riproduzione di un documento digitale firmato	STRUTTURE TERRITORIALI (PIT e PSI) La previsione interessa ambiti del territorio rurale classificate dal PSI come agricole "intercluse"
Protocollo N. 0099154/2025 del 25/08/2025 Firma: P. ANDRO GABATTI D.A.S.Y RISISTRA P.M.	VINCOLI PAESAGGISTICI: D.M. 26/03/1960 G.U. 83 del 1960a <i>Zona e il viale delle Cascine, sita nell'ambito del comune di Pisa</i>
Comune di Pisa	CONTENUTO DELLA PREVISIONE: servizi
QUADRO DELLE PERICOLOSITÀ	<u>Pericolosità idraulica:</u> 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	<u>Pericolosità geologica:</u> Classificazione P.S.I.: Pericolosità geologica bassa G.1;