



Oggetto: Comune di PISA (PI)

I.D. 95659 - Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 a seguito della richiesta di convocazione di cui al prot. regionale n. 0672995 del 25/08/2025 relativa al Piano Operativo comunale.

Verbale della riunione

Il giorno **06/10/2025**, in videoconferenza sono convenuti e presenti le Amministrazioni del Comune di Pisa, della Provincia di Pisa e della 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 **Stefano Bacelli**, Assessore Regionale alle Infrastrutture, Mobilità, e Governo del territorio, Presidente della conferenza delegato con D.P.G.R. n. 143 del 16/11/2020 dal Presidente della Regione;

Per la Provincia di Pisa è presente **Simone Giglioli** consigliere delegato;

Per il Comune di Pisa è presente **Massimo Dringoli**, Assessore all'Urbanistica, edilizia privata, mobilità urbana ed extraurbana

Sono inoltre presenti, di supporto ai lavori della Conferenza:

Per la Regione Toscana, la struttura tecnica del Settore Sistema informativo e Pianificazione del territorio: Arch. Massimo Del Bono, Titolare di Elevata Qualificazione Toscana centro-centro nord; Arch. Rossana Bartolini, Funzionaria referente;

Per il Comune di Pisa, Ing. Daisy Ricci, Dirigente Direzione 9 - Urbanistica ed edilizia privata; Arch. Sandro Ciabatti, Responsabile presso Pianificazione di area vasta e paesaggio.

Per la Provincia di Pisa, **Cristiano Ristori**, dirigente del Settore Viabilità, trasporti e protezione civile.

La Conferenza di copianificazione, di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014, verifica che le previsioni di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato siano conformi al PIT-PPR, 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.

Quadro della pianificazione comunale

- Il Comune di Pisa è dotato di Piano Strutture Intercomunale approvato con D.C.C. di Pisa n. 30 del 28/03/2023 e con D.C.C. di Cascina n. 28 del 27/04/2023, il cui avviso di approvazione è stato pubblicato sul BURT n. 25 del 21/06/2023.
- Il Comune di Pisa ha inoltre avviato il Piano Operativo comunale con D.C.C. n. 59 del 13/11/2023.

Procedimento urbanistico in oggetto

Con D.C.C. n. 59 del 13/11/2023 del Comune di Pisa ha avviato il Piano Operativo comunale ai sensi dell'art.17 della L.R. 65/2014 e con nota prot. RT n.0544774 del 30/11/2023 ha trasmesso alla Regione Toscana la relativa documentazione all'avvio del da parte del Comune di Pisa;

Il Settore Sistema informativo e pianificazione del territorio con nota prot. RT n.0587278 del 28/12/2023 ha inviato i contributi regionali relativi all'avvio del Piano Operativo comunale al Comune di Pisa;

Successivamente il Comune di Pisa, con nota prot. RT n.0672995 del 25/08/2025 ha richiesto la convocazione della Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014;

La Regione Toscana con nota prot. RT n.0733771 del 16/09/2025 ha convocato la Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 per la data odierna.

La Conferenza premette che, le modifiche alla L.R. 65/2014 approvate con la L.R. 10/24 e le modifiche al D.P.G.R. 32/R/2017 approvate con D.P.G.R. 14/R/2025, si applicano alle procedure degli strumenti urbanistici avviate successivamente alla pubblicazione degli atti legislativi e normativi, dunque le suddette modifiche legislative e normative non si applicano al presente procedimento di formazione del Piano Operativo comunale, che è stato avviato antecedentemente (con D.C.C. n. 59 del 13/11/2023).

La Conferenza avvia i propri lavori alle **ore 09:30**

Il Presidente, Assessore Stefano Baccelli, apre i lavori della Conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014, introducendo l'oggetto della stessa.

Previsioni oggetto della Conferenza di copianificazione

Le previsioni di consumo di suolo non edificato all'esterno del territorio urbanizzato previste dal redigendo POC all'esame della Conferenza odierna sono le seguenti:

Le seguenti previsioni sono state esaminate in sede di redazione del PSI nella Conferenza di copianificazione che si è svolta in data 10/04/2020. Ai fini delle odiere valutazioni si intendono riconfermate l'istruttoria e gli esiti riportati nel verbale della sopraccitata Conferenza che si era conclusa con parere positivo con condizioni.

SIM - SISTEMA INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITÀ

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

Descrizione

La previsione consiste in un nuovo attraversamento carrabile del fiume Arno, in prossimità dell'area ospedaliera di Cisanello, in modo da facilitare gli spostamenti tra la zona est ed ovest del fiume.

Vincoli paesaggistici: l'area è parzialmente interessata dal vincolo paesaggistico, ai sensi dell'142 del D.Lgs. 42/2004, co. 1 lett g) i territori coperti da foreste e da boschi.

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

Descrizione

La previsione consiste nella realizzazione di una passerella ciclo-pedonale; questa infrastruttura si inserisce all'interno del progetto regionale volto alla realizzazione della ciclopista dell'Arno.

Vincoli paesaggistici: l'area è interessata dal vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004, D.M. 03/03/1960 G.U. 61 del 1960a Zona delle Piagge.

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

Descrizione

In considerazione della presenza di vari passaggi a livello nella zona di Porta a Lucca, a nord della città, si è previsto un collegamento in direzione est-ovest. Il tracciato proposto si attesta sui segni della viabilità ponderale esistente e prevede la contestuale realizzazione di un percorso ciclabile affiancato.

Vincoli paesaggistici: l'area non è interessata da vincoli paesaggistici, ex artt. 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004.

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

Descrizione

La previsione ha l'obiettivo di completare il sistema della viabilità ciclabile urbana ed extraurbana, prevedendo l'individuazione e la realizzazione di nuovi percorsi su tratti di viabilità esistente, sia in territorio urbanizzato che in territorio rurale.

Vincoli paesaggistici: l'area è interessata da vari vincoli paesaggistici, ex artt. 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004.

Conclusioni Conferenza di Copianificazione del PSI del 10/04/2020: la Conferenza ha ritenuto le previsioni precedentemente illustrate conformi a quanto previsto dall'art. 25 co.5 della L.R. 65/2014.

SPT – SISTEMA PRODUTTIVO TERRITORIALE

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

Descrizione

La previsione è situata all'interno dell'area produttiva di Ospedaletto e riguarda l'espansione delle attività a destinazione direzionale, logistica e dei servizi alle imprese, prevedendo al contempo un incremento della dotazione di verde ed arredo urbano.

Interventi ammessi, funzioni, dimensionamento

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

Vincoli paesaggistici: l'area non è interessata da vincoli paesaggistici, ex artt. 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004.

La Conferenza di Copianificazione del 10/04/2020 ha ritenuto la previsione conforme con la seguente condizione “*in considerazione dei conspicui potenziamenti proposti complessivamente per le zone produttive esistenti, il Piano Strutture 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 2 Attuazione del Piano Particolareggiato per l'ampliamento della zona produttiva di Ospedaletto Pisa Cascina

Descrizione

La previsione riguarda l'area destinata all'ampliamento della zona produttiva di Ospedaletto in attuazione del Protocollo di Intesa sottoscritto dai Comuni di Pisa e di Cascina in data 07/12/2000; è prevista la riduzione della SUL del 35% rispetto alle previsioni originarie e l'introduzione di funzioni connesse alla logistica in relazione alla vicinanza al porto di Livorno e all'aeroporto di Pisa. Il Piano Strutture Intercomunale ha valutato strategica la conferma della previsione.

Interventi ammessi, funzioni, dimensionamento

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

Vincoli paesaggistici: l'area non è interessata da vincoli paesaggistici, ex artt. 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004.

La Conferenza di Copianificazione del 10/04/2020 ha ritenuto la previsione conforme a quanto previsto dall'art. 25 co.5 della L.R. 65/2014, con la seguente condizione: “*In considerazione dei conspicui potenziamenti proposti complessivamente per le zone produttive esistenti, il Piano Strutture 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

Descrizione

La previsione riguarda il potenziamento delle strutture e delle infrastrutture funzionali alla produzione nautica sul Canale dei Navicelli, attraverso un incremento delle superfici utili dei fabbricati fino al limite di 20.000 mq oltre alla possibilità di demolire e rilocalizzare alcuni volumi esistenti.

Interventi ammessi, funzioni, dimensionamento

Industriale/artigianale SUL 20.000 mq

Vincoli paesaggistici: l'area non è interessata da vincoli paesaggistici, ex artt. 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004.

Conclusioni Conferenza di Copianificazione sul PSI del 10/04/2020

La Conferenza di Copianificazione del 10/04/2020 ha ritenuto la previsione conforme a quanto previsto dall'art. 25 co.5 della L.R. 65/2014, alle seguenti condizioni *"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

Descrizione

La previsione prevede la realizzazione di un parco che raccorderà i territori comunali di Pisa e Cascina lungo il corso del fiume Arno. Lungo il suo percorso troverà attuazione il progetto di pista ciclabile regionale che sarà supportato da funzioni di servizio, tra le quali sono previste: aree di sosta attrezzate, punti di osservazione naturalistica, strutture informative per la didattica.

Interventi ammessi, funzioni, dimensionamento

- Funzione sportiva – ricreativa: SUL 2.000 mq

Vincoli paesaggistici

L'area è interessata da vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004, D.M. 03/03/1960 G.U. 61 del 1960a Zona delle Piagge.

Conclusioni Conferenza di Copianificazione sul PSI del 10/04/2020

La Conferenza ha ritenuto la previsione conforme a quanto previsto dall'art. 25 co.5 della L.R. 65/2014.

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

Descrizione

La previsione riguarda il potenziamento del parco territoriale dei Navicelli attraverso la realizzazione di piste ciclabili, oltre a strutture di servizio alla nautica a basso impatto.

Interventi ammessi, funzioni, dimensionamento

- Destinazione commerciale: SUL 500 mq

Vincoli paesaggistici

L'area è parzialmente interessata dal vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004, Lett. f) I parchi e le riserve nazionali o regionali - area contigua del Parco di Migliarino San Rossore Massaciuccoli.

Conclusioni Conferenza di Copianificazione sul PSI del 10/04/2020

La Conferenza ritiene che la previsione non sia conforme a quanto previsto dall'art. 25 co.5 della L.R. 65/2014. 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.

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

Descrizione

Il progetto, sviluppato nell'ambito del Masterplan del verde, è la realizzazione di un grande parco urbano, ed include due aree, una compresa tra l'Aurelia e il viale delle Cascine (Zona 1), ed una compresa tra l'area a parcheggio di via Pietrasantina ed il cimitero suburbano (Zona 2). Sulla prima area si prevede la costituzione del Parco delle Cascine, all'interno del quale sono previste dotazioni di arredo urbano, percorsi e la realizzazione di un parcheggio dotato di servizi. L'altro parco prevede una forestazione urbana ed un progetto di valorizzazione culturale legato alla presenza del "tumulo etrusco"; inoltre ai margini del parcheggio di via Pietrasantina si prevede la realizzazione di una struttura ricettiva di accoglienza.

Vincoli paesaggistici

Zona (1): l'area è interessata da vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004, D.M. 26/03/1960 G.U. 83 del 1960a Zona e il viale delle Cascine.

Zona (2): l'area non è interessata da vincoli paesaggistici, ex artt. 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004.

Conclusioni Conferenza di Copianificazione sul PSI del 10/04/2020

La Conferenza ha ritenuto la previsione conforme a quanto previsto dall'art. 25 co.5 della L.R. 65/2014.

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

Descrizione

La previsione riguarda due aree di interesse, una tra la via del Brennero e l'area del Centro Sportivo Universitario (CUS) (Zona 1) e l'altra a margine dell'abitato di Pisanova, lungo il confine con il comune di San Giuliano Terme (Zona 2). La prima area può diventare l'estensione naturale dell'area sportiva universitaria, mantenendo caratteristiche di parco. Il progetto della seconda zona prevede la messa a dimora di 1.800 alberature, articolate con filari alberati e boschi urbani.

Vincoli paesaggistici

Zona (1): l'area non è interessata da vincoli paesaggistici, ex artt. 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004.

Zona (2): l'area è interessata da vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004, D.M. 24/03/1958 G.U. 91 del 1958 Zona sul lato sinistro del viale Pisa – San Giuliano Terme.

Conclusioni Conferenza di Copianificazione sul PSI del 10/04/2020

La Conferenza ha ritenuto la previsione conforme a quanto previsto dall'art. 25 co.5 della L.R. 65/2014.

SRT – PREVISIONI DI RANGO TERRITORIALE

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

Descrizione

La previsione riguarda l'ampliamento delle strutture dell'ateneo pisano; attualmente è previsto l'ampliamento dell'area sportiva del CUS, tuttavia si prevede la possibilità di sviluppo anche di altre strutture relative all'ateneo al di fuori del territorio urbanizzato.

Interventi ammessi, funzioni, dimensionamento

- Direzionale/servizi SUL 12.000 mq
- Altro, specificare: Funzioni didattiche amministrative, di ricerca e sportive nell'ambito del dimensionamento per funzioni direzionali/servizi

Vincoli paesaggistici

L'area è interessata dai vincoli paesaggistici, ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004:

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

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

Conclusioni Conferenza di Copianificazione sul PSI del 10/04/2020

La Conferenza ha ritenuto la previsione conforme a quanto previsto dall'art. 25 co.5 della L.R. 65/2014.

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

Descrizione

La previsione della Cittadella aeroportuale attualmente presentata è stata ridimensionata rispetto alla previsione originaria, eliminando la funzione congressuale e riconfermando le funzioni commerciali e ricettive. Viene inoltre sottolineato che lo sviluppo delle indagini idrauliche nell'ambito della redazione del PSI, che hanno 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 inciso sulla valutazione di fattibilità, in sede di elaborazione del POC.

Interventi ammessi, funzioni, dimensionamento

- Turistico-ricettivo 350 camere fino a 900 PL
- Commerciale SUL 3.000 mq
- Direzionale/servizi SUL 3.000 mq

Vincoli paesaggistici

L'area non è interessata da vincoli paesaggistici, ex artt. 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004.

Conclusioni Conferenza di Copianificazione sul PSI del 10/04/2020

La Conferenza ha ritenuto la previsione conforme a quanto previsto dall'art. 25 co.5 della L.R. 65/2014.

SIT – SISTEMA INTEGRATO DEL TURISMO

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

Descrizione

La previsione riguarda la realizzazione di un nuovo parcheggio, la quale dovrà essere adeguatamente schermata, dovrà utilizzare sotterranei stradali a basso impatto; sono previste anche delle dotazioni di servizio, che includono piccole attività commerciali, servizi igienici, biglietteria, fino ad un massimo di 200 mq di SUL ed altezza massima di 3 m.

Interventi ammessi, funzioni, dimensionamento

- Commerciale/ servizi SUL 200 mq

Vincoli paesaggistici

L'area è interessata dal vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004, D.M. 26/03/1960 G.U. 83 del 1960a Zona e il viale delle Cascine.

Conclusioni Conferenza di Copianificazione sul PSI del 10/04/2020

La Conferenza ha ritenuto la previsione conforme a quanto previsto dall'art. 25 co.5 della L.R. 65/2014.

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

Descrizione

La previsione riguarda la realizzazione di una struttura ricettiva, fino ad un massimo di 3.500 mq di SUL comprensivi di servizi, a completamento dell'offerta di servizi turistici di via Pietrasantina. 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 per la modifica della scheda norma 12.1 e la conseguente approvazione del Piano Attuativo per la realizzazione del Pisa training center, è stata superata la localizzazione della presente previsione, resta comunque salvo il relativo dimensionamento.

Interventi ammessi, funzioni, dimensionamento

- Turistico-ricettivo SUL max 3.500 mq comprensiva di servizi

Vincoli paesaggistici

L'area non è interessata da vincoli paesaggistici, ex artt. 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004.

Conclusioni Conferenza di Copianificazione sul PSI del 10/04/2020

La Conferenza ha ritenuto la previsione conforme a quanto previsto dall'art. 25 co.5 della L.R. 65/2014.

Nuove previsioni del POC

Si precisa che le previsioni che seguono non sono state presentate nella Conferenza di Copianificazione relativa al Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Pisa e Cascina del 10/04/2020; ne consegue che le seguenti previsioni, per essere considerate conformi al PSI di Pisa e Cascina devono poter essere considerate come parte delle strategie del suddetto PSI.

SIM - SISTEMA INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITÀ

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

Descrizione

L'intervento proposto prevede la realizzazione di due nuovi parcheggi in località Pierdicino, dei quali uno adiacente al cimitero, il quale costituisce attuazione di un Accordo sottoscritto dall'Azienda Universitaria Ospedaliera Pisana e dal Comune di Pisa; l'altro parcheggio è collocato a confine con il comune di Cascina ed è funzionale a soddisfare la domanda locale di ulteriori posti auto nel nucleo di Pierdicino.

Interventi ammessi, funzioni, dimensionamento

- Opere pubbliche.

Vincoli paesaggistici

L'area non è interessata da vincoli paesaggistici, ex artt. 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004.

SIM POC 1b. Dotazione di parcheggi loc. Barbaricina

Descrizione

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; sarà inoltre recuperato il fabbricato esistente recentemente acquisito dall'ANAS con destinazione ad attività di interesse collettivo a carattere sportivo.

Interventi ammessi, funzioni, dimensionamento

- Opere pubbliche.

Vincoli paesaggistici

L'area è interessata da vincoli paesaggistici, ai sensi dell'136 del D.Lgs. 42/2004, D.M. 26/03/1960 G.U. 83 del 1960a Zona e il viale delle Cascine; 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.

SIM POC 1c. Dotazione di parcheggi loc. Calambrone

Descrizione

L'intervento prevede la dotazione di un parcheggio in località Calambrone, lungo viale del Tirreno, l'area è stata interessata da Piano Attuativo decaduto. I posti auto previsti hanno il fine di sopprimere alla richiesta pressante di parcheggi sul litorale, che si presenta soprattutto durante il periodo estivo.

Interventi ammessi, funzioni, dimensionamento

- Opere pubbliche.

Vincoli paesaggistici

L'area è interessata da vincoli paesaggistici, ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004, D.M. 10/04/1952 G.U. 108 del 1952 Zone di Tombolo, San Rossore e Migliarino; 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".

SIS - SISTEMA DEGLI IMPIANTI SPORTIVI

SIS POC 1. Ampliamento impianti sportivi loc. I Passi

Descrizione

La previsione riguarda il potenziamento dell'area destinata a dotazioni e strutture aggiuntive per lo sport, alle spalle dell'insediamento de "I Passi", dove sono già presenti strutture di interesse collettivo e di attrezzature sportive.

Interventi ammessi, funzioni, dimensionamento

- Servizi legati alle attività sportive.

Vincoli paesaggistici

L'area non è interessata da vincoli paesaggistici, ex artt. 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004.

SIS POC 2. Ampliamento impianti sportivi loc. Oratoio

Descrizione

La previsione riguarda l'ampliamento delle strutture sportive esistenti tra via di Oratoio e la linea ferroviaria Pisa-Firenze, oltre che all'interno del territorio urbanizzato, parzialmente anche in territorio rurale.

Interventi ammessi, funzioni, dimensionamento

- Servizi legati alle attività sportive.

Vincoli paesaggistici

L'area non è interessata da vincoli paesaggistici, ex artt. 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004.

SIS POC 3. Ampliamento impianti sportivi loc. CEP

Descrizione

La previsione riguarda l'ampliamento di una polarità sportiva già esistente, tra via Tiziano Vecellio, via dell'Argine e via delle Lenze.

Interventi ammessi, funzioni, dimensionamento

- Servizi legati alle attività sportive

Vincoli paesaggistici

L'area è interessata dal vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004, D.M. 26/03/1960 G.U. 83 del 1960a Zona e il viale delle Cascine.

SER - SISTEMA DEI SERVIZI

SER.POC 1. Area per manifestazioni all'aperto

Descrizione

La previsione riguarda la realizzazione di un'area per manifestazioni all'aperto, per iniziative culturali e/o eventi musicali all'aperto dotandola di minime strutture di servizio rimovibili e a carattere temporaneo data la pericolosità idraulica e la non ammissibilità di interventi di nuova costruzione, ai sensi della Legge Regionale n. 41/2018; sarà inoltre tenuto conto della necessità di tutelare la visuale che dalla strada Statale si apre verso il complesso monumentale di Piazza del Duomo. L'area è compresa tra la Strada Statale 1 Aurelia, il viale delle Cascine, il fascio ferroviario Pisa-Lucca e Via Andrea Pisano.

Interventi ammessi, funzioni, dimensionamento

- Servizi di interesse collettivo.

Vincoli paesaggistici

L'area è interessata dal vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004, D.M. 26/03/1960 G.U. 83 del 1960a Zona e il viale delle Cascine.

SER.POC 2. Cimitero degli animali da affezione PRESENZA VINCOLO FIUMI

Descrizione

La previsione riguarda la realizzazione di un cimitero per gli animali d'affezione in un'area limitrofa ad una attività esistente di addestramento cani lungo la via Pietrasantina, e limitrofa al complesso cimiteriale esistente.

Interventi ammessi, funzioni, dimensionamento

- Servizi di interesse collettivo.

Vincoli paesaggistici: l'area è interessata dal vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004, lett c) i fiumi, i torrenti, I corsi d'acqua.

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

Descrizione

La previsione riguarda la realizzazione di servizi in un'area attualmente agricola in località Barbaricina.

Interventi ammessi, funzioni, dimensionamento

- Servizi

Vincoli paesaggistici: l'area è interessata dal vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004, D.M. 26/03/1960 G.U. 83 del 1960a Zona e il viale delle Cascine.

RILIEVI DELLA CONFERENZA

1) Previsioni del PSI confermate dal POC

Premesso che la SIM 1.a pur sottoposta alla Conferenza di Copianificazione richiesta in fase di formazione del PSI, NON è stata introdotta nel PSI approvato, il Comune precisa che a seguito di ulteriori approfondimenti sul sistema della mobilità condotti dal Comune di Cascina, l'intervento non risulta sostenibile preso atto delle criticità legate ai volumi di traffico ricadenti sul Comune di Cascina stesso pertanto tale intervento non ha trovato conferma all'interno delle disposizioni e delle cartografie del Piano Strutturale Intercomunale e conseguentemente il Piano Operativo del Comune di Pisa non lo ha confermato tra gli interventi che interessano l'UTOE 7 di appartenenza.

SIM 1.b, SIM 2

In relazione agli interventi attinenti la mobilità si conferma quanto previsto nelle Schede dedicate alle previsioni SIM 1.b, SIM 2 nella "Relazione – Allegato C". Si ritiene opportuno prescrivere per le successive fasi che la progettazione degli interventi tenga conto della presenza degli elementi naturali esistenti nelle aree d'interesse, i quali creano un ecosistema continuo da tutelare; si chiede pertanto che all'interno di ciascuna Scheda norma relativa alle previsioni SIM 1.b, SIM 2 si prescriva di evitare cesure visive e ostruzione delle visuali e di prevedere ove possibile la massima estensione delle superfici permeabili al fine di contribuire all'assorbimento delle acque meteoriche. Inoltre, ai fini del corretto inserimento paesaggistico delle previsioni, si ritiene opportuno integrare ciascuna Scheda norma con la declinazione delle prescrizioni ai seguenti vincoli paesaggistici:

- **SIM 1.b** _ vincolo paesaggistico, ai sensi dell'artt. 136 del D.Lgs. 42/2004, D.M. 03/03/1960 G.U. 61 del 1960a "Zona delle Piagge".

Sarà inoltre opportuno, al fine del corretto inserimento paesaggistico della previsione SIM 2, che la scheda norma/disciplina delle previsioni tenga opportunamente conto delle direttive della Disciplina d'uso di cui alla Scheda d'Ambito n. 8 "Piana di Livorno-Pisa-Pontedera" del PIT-PPR, con particolare riferimento all'Obiettivo 1:

- **SIM 2** _ direttiva 1.4 "... - definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruтивi"; e direttiva 1.5 "evitare ulteriori frammentazioni del territorio rurale a opera di infrastrutture, volumi o attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo - ...".

Con riferimento alla previsione **SIM 1.b**, in considerazione della localizzazione prevista e della presenza degli elementi naturali che creano un ecosistema continuo da tutelare, deve essere prescritta la redazione di un apposito studio paesaggistico finalizzato a valutare la tutela delle visuali panoramiche esistenti sull'Arno anche attraverso inserimenti foto-realisticci del progetto.

SIM 7

Si conferma quanto previsto nella Scheda dedicata alla previsione SIM 7 nella "Relazione – Allegato C".

Si ritiene opportuno che in fase di adozione del POC sia previsto un elaborato grafico d'insieme che rappresenti il complesso della rete ciclopedinale, esistente e di progetto con l'eventuale localizzazione dei servizi a supporto della rete ciclopedinale, oltre che la localizzazione degli interventi di piantumazione o mitigazione della vegetazione ad alto fusto a sopporto della fruibilità della rete. Dovrà inoltre essere prevista una disciplina degli interventi, con indirizzi finalizzati a favorire l'utilizzo ove possibile di superfici permeabili per la rete ciclo pedonale e per le eventuali aree di sosta, al fine di facilitare l'assorbimento delle acque meteoriche, ed indicazioni più puntuali per la realizzazione degli arredi e strutture edilizie a servizio della fruizione della rete (es. tipologie, materiali, altezze, ecc.).

Inoltre, in considerazione della presenza di vari vincoli paesaggistici, ex artt. 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004, si ricorda di tenere conto delle direttive della Scheda d'Ambito n. 8 del PIT-PPR, con particolare riferimento all'Obiettivo 1, alle già citate direttive 1.4, 1.5, 1.6., nonché di declinare nella disciplina degli interventi puntuali del POC le eventuali prescrizioni di cui alle specifiche schede dei DM o dell'elaborato 8B del PIT-PPR, anche ai fini del corretto inserimento paesaggistico degli interventi. A tal proposito si raccomanda una progettazione della rete ciclo pedonale che utilizzi, ove possibile, i tracciati ponderali esistenti.

SPT – SISTEMA PRODUTTIVO TERRITORIALE

SPT 1.a, SPT 2

Per quanto riguarda l'area produttiva di Ospedaletto, si premette che, in considerazione del complesso dei nuovi insediamenti/ampliamenti delle aree a carattere artigianale-produttivo e logistico previsti nel PSI nei territori di Pisa e Cascina, al fine di garantire uno sviluppo sostenibile delle rispettive strategie nel rispetto dei principi della LR 65/2014, si ritiene che i Comuni di Pisa e di Cascina dovrebbero coordinare la redazione dei rispettivi strumenti operativi sul tema specifico degli insediamenti produttivi tenendo conto dei seguenti indirizzi di carattere generale:

- valutare alternative alla nuova edificazione produttiva attraverso l'individuazione di aree da sottoporre ad interventi di rigenerazione urbana e riqualificazione edilizia, anche attraverso gli specifici procedimenti previsti dalla normativa regionale (es. art.125);
- prevedere nel Piano Operativo un elaborato grafico che individui le aree nelle quali è possibile procedere ad una rigenerazione edilizia produttiva, oltre che le aree nelle quali è possibile procedere ad un ampliamento/nuova edificazione produttiva, infine le aree da tutelare dal punto di vista paesaggistico, ecologico ed ambientale, ai fini di un contenimento dell'espansione produttiva e di un mantenimento del paesaggio rurale circostante, oltre che della permeabilità dei terreni anche ai fini dell'assorbimento delle aree meteoriche;
- definire una disciplina per le aree di previsione che indirizzi i nuovi insediamenti/ampliamenti produttivi verso un utilizzo di superfici permeabili, ove possibile, per le aree di sosta, stoccaggio, l'utilizzo di materiali sostenibili e la previsione di elementi vegetali ad alto fusto al fine di garantire l'ombreggiatura e l'abbattimento dell'effetto "isola di calore", nonché tutte le opportune misure per la mitigazione paesaggistica degli interventi.

Ciò premesso entrando nel merito delle previsioni SPT 1.a, SPT 2, si ritiene che in fase di adozione del POC sia opportuno approfondire il contenuto prescrittivo delle Schede norma ove previste, individuando con precisione il perimetro delle aree di intervento, i parametri urbanistico-edilizi con particolare riferimento ad altezze massime, SE, destinazioni d'uso e tipologia degli edifici oltre che gli eventuali elementi di valore presenti nell'area da integrare nella progettazione e le opportune misure di compensazione e mitigazione paesaggistica. A tal proposito si evidenzia che la disciplina per la previsione SPT1.a, oltre le già citate 1.4 e 1.5 dovrà tenere conto delle seguenti direttive correlate di cui alla Scheda d'ambito n. 8 “*Piana di Livorno-Pisa-Pontedera*” del PIT-PPR, con particolare riferimento all'Obiettivo 1:

- 1.3 *“assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;*
- 1.7 *“riqualificare da un punto di vista paesaggistico le grandi piattaforme produttive e logistiche (interporto di Livorno; canale dei Navicelli; area industriale di Pontedera), assicurare la compatibilità dei nuovi interventi e promuovere progetti di recupero e riuso delle strutture industriali dismesse”.*

Per quanto riguarda la previsione SPT 2 la relativa disciplina del POC dovrà tenere conto delle direttive 1.3, 1.4, 1.5, 1.7 della Scheda d'Ambito n.8.

In considerazione delle citate direttive del PIT-PPR si ritiene opportuno per entrambe le previsioni SPT 1.a e SPT 2 specificare nelle rispettive Schede norma:

- il rispetto agli interventi di mitigazione paesaggistica, prevedere delle schermature vegetali lungo le vie limitrofe alle previsioni, tra le quali via Titignano, in modo da schermare le nuove aree produttive, oltre che valutare la previsione di altezze che vanno a decrescere verso le vie principali, in modo da limitarne l'impatto visivo e paesaggistico;

- l'utilizzo di materiali permeabili nella realizzazione di superfici a parcheggio a raso e, ove possibile, nei percorsi e nelle aree di stoccaggio, in modo da migliorare l'assorbimento delle acque meteoriche, oltre all'utilizzo di materiali sostenibili.

Si richiama inoltre il contributo del Settore regionale Programmazione Grandi Infrastrutture di trasporto e viabilità regionale, facente parte integrante del presente verbale, del quale sarà necessario tenere conto nella redazione della Scheda di ciascuna previsione SPT 1.a e SPT 2 e per i relativi approfondimenti.

La Provincia di Pisa chiede chiarimenti in merito ad alcune questioni infrastrutturali attinenti la previsione SPT 2 ed alla rappresentazione delle infrastrutture di progetto negli elaborati predisposti per la conferenza.

Il Comune deduce che per l'area industriale di Ospedaletto (oggetto del Piano particolareggiato intercomunale Pisa – Cascina) sono stati richiamati elaborati grafici facenti parte di un precedente piano attuativo, ormai superato, e che le nuove soluzioni sono tuttora allo studio del Piano di concerto con il Comune di Cascina.

SPT 3

Il Comune conferma quanto prescritto nelle conclusioni della Conferenza di copianificazione sul PSI del 10/04/2020, in merito al non utilizzo a fini insediativi delle aree poste sulla sponda sinistra del Canale dei Navicelli, e precisa che le uniche previsioni edificatorie riguardano la possibilità di realizzare piccole strutture di ristoro al servizio delle attività di pesca sportiva dei laghetti, quindi nella parte a nord €

Si chiede di redigere una Scheda dedicata alla previsione all'interno del Piano Operativo che individui con maggiore accuratezza i perimetri dell'area di interesse della previsione, oltre che l'individuazione delle aree dedicate a fini produttivi e quelle dedicate a finalità sportive (canottaggio e similari), come descritto nell'elaborato della "RELAZIONE (Allegato C)". Ai fini della verifica del corretto inserimento paesaggistico della previsione, sarà necessario declinare all'interno della Scheda della previsione la declinazione delle direttive della Scheda d'ambito n. 8 "Piana di Livorno-Pisa-Pontedera" del PIT-PPR, con particolare riferimento alla già citata direttiva 1.7; si ritiene inoltre opportuno l'inserimento all'interno della Scheda della previsione di specifiche indicazioni che portino alla mitigazione degli interventi dal punto di vista paesaggistico, anche attraverso:

- la previsione di elementi vegetali ad alto fusto lungo il canale dei Navicelli, che siano in continuità con l'ecosistema esistente e che schermino ove possibile le strutture edilizie di maggiore dimensione;
- la previsione di altezze massime dei nuovi edifici consone rispetto all'area d'intervento, in base anche all'altezza degli edifici esistenti;
- l'utilizzo di superfici permeabili per le aree di sosta e per i percorsi, così da permettere un migliore assorbimento delle acque meteoriche.

SIV 1.a, SIV 1.b, SIV 2.a, SIV 2.b

Si conferma quanto previsto nelle Schede dedicate alle previsioni SIV 1.a, SIV 1.b, SIV 2.a, SIV 2.b nella "Relazione – Allegato C".

In generale ritiene opportuno che in sede di adozione del POC le previsioni siano dotate di Schede norma o di indirizzo progettuale che definiscano con maggiore accuratezza i perimetri delle aree di interesse di ciascuna previsione, oltre che l'individuazione delle aree dedicate a ciascuna destinazione d'uso inclusi i servizi, le altezze massime degli immobili previsti ed il loro dimensionamento, sarà inoltre opportuna la definizione dei materiali e delle altezze massime degli immobili, i quali avranno opportune caratteristiche di sostenibilità, i percorsi e le aree di sosta previste saranno permeabili, ove possibile, in modo da garantire il maggiore assorbimento possibile di acque meteoriche.

Per quanto riguarda la previsione **SIV 1.b**, richiamate le conclusioni della Conferenza di copianificazione del 10/04/2020, verificata positivamente la previsione di una pista ciclabile basata sui percorsi esistenti, che permetta la fruibilità del luogo, si rileva che la previsione di nuova edificazione a destinazione "commerciale", come dichiarato dal Comune di Pisa in sede di Conferenza, sarà in effetti destinata a ristorazione e servizi e sarà localizzato esclusivamente intorno ai laghetti nei quali si trova un impianto di pesca sportiva.

Per la previsione **SIV 2.a** la Scheda della previsione deve opportunamente dimensionare le strutture ricettive e di servizio previste, prevedendo per le aree a parcheggio opportune alberature che vadano ad ombreggiare gli stalli, oltre che a schermare visivamente l'intervento.

Ai fini della verifica del corretto inserimento paesaggistico della previsione, sarà opportuno declinare all'interno di ciascuna Scheda le prescrizioni dei seguenti vincoli paesaggistici:

- **SIV 1.a** _ il vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004, D.M. 03/03/1960 G.U. 61 del 1960a Zona delle Piagge. In considerazione dell'ampia area di interesse del Parco si chiede di controllare in

- fase di redazione del Piano Operativo la presenza di eventuali ulteriori vincoli paesaggistici che interessano l'area, si ricorda che l'intervento dovrà rispettare tutte le prescrizioni ai vincoli paesaggistici interessati;
- **SIV 2.a** _ In merito alla Zona (1), compresa tra l'Aurelia e il viale delle Cascine, in considerazione del vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004, D.M. 26/03/1960 G.U. 83 del 1960a Zona e il viale delle Cascine;
 - **SIV 2.b** _ In merito alla Zona (2), nei pressi dell'abitato di Pisanova lungo il confine con il comune di San Giuliano Terme, in considerazione del vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004, D.M. 24/03/1958 G.U. 91 del 1958 Zona sul lato sinistro del viale Pisa – San Giuliano Terme.

Ai fini della verifica del corretto inserimento paesaggistico della previsione, sarà opportuno inoltre tenere conto, all'interno di ciascuna Scheda norma delle previsioni, delle direttive correlate all'Obiettivo 1 della Scheda d'ambito n. 8 "Piana di Livorno-Pisa-Pontedera" del PIT-PPR, con particolare riferimento alla direttiva 1.6 per la previsione SIV 1.a, alla direttiva 1.7 per la SIV 1.b ed alla direttiva 1.9 per le previsioni SIV 2.a e SIV 2.b

SRT 3

In fase di istruttoria si è evidenziato che la documentazione predisposta ai fini della conferenza non contiene una localizzazione della previsione all'interno della "*Relazione – Allegato C*".

Il **Comune** in sede di Conferenza precisa che il Piano Operativo, sostanzialmente, come interventi "localizzati" all'esterno del t.u. prevede i soli interventi di ampliamento del CUS (aree sportive SIV 2) mentre per quanto riguarda interventi di maggiore consistenza edilizia nel redigendo Piano Operativo essi si collocano eventualmente all'interno del t.u. ma non vi sono ancora previsioni concrete.

La **Conferenza**, preso atto di quanto dichiarato, chiede di precisare tali aspetti negli elaborati in adozione.

SRT 4

Il **Comune** specifica che, essendo l'area di interesse caratterizzata da una pericolosità idraulica elevata "P3", l'intervento sarà opportunamente rivisto e possibilmente ridimensionato in considerazione delle caratteristiche del terreno. Come specificato "*Relazione – Allegato C*" lo sviluppo delle indagini idrauliche svolte 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. In conseguenza di ciò il Piano Operativo ripianificherà l'area interessata dalla previsione della così detta Cittadella Aeroportuale, stralciando di fatto gli interventi già valutati in sede di copianificazione del PSI.

SIT 1.a, SIT 1.b

Si conferma quanto previsto nelle Schede dedicate alle previsioni SIT 1.a, SIT 1.b nella "*Relazione – Allegato C*".

Si chiede di redigere una Scheda per ciascuna previsione (SIT 1.a, SIT 1.b) all'interno dei documenti del Piano Operativo adottato, che individui con maggiore accuratezza i perimetri delle aree di interesse della previsione, la localizzazione delle attività commerciali, l'indicazione delle altezze massime degli immobili, lo strumento di attuazione della previsione; sarà opportuna inoltre l'individuazione delle misure di mitigazione paesaggistica da rispettare, le quali deriveranno dalla declinazione delle prescrizioni ai vincoli paesaggistici presenti e nello specifico:

- vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004, (D.M. 26/03/1960 G.U. 83 del 1960^a) in relazione alla **SIT 1.a**;
- l'applicazione direttive della Scheda d'ambito n.8 del PIT-PPR, con particolare riferimento alla già citata direttiva 1.3, per entrambe le previsioni.

Per entrambe le previsioni, in considerazione della pericolosità idraulica dell'area, sarà opportuna l'indicazione all'interno della Scheda della previsione di una progettazione che preveda l'utilizzo di materiali permeabili per le aree di sosta dei veicoli e per i percorsi, ove possibile, al fine di massimizzare l'assorbimento delle acque meteoriche, la raccomandazione ad un utilizzo di materiali sostenibili, oltre che la progettazione di alberature ad alto fusto al fine di ombreggiare gli stalli e schermare visivamente l'intervento.

2) Nuove Previsioni del POC

SIM POC 1a. SIM POC 1b. SIM POC 1c.

Si conferma quanto previsto nelle Schede dedicate alle previsioni SIM POC 1a. SIM POC 1b. SIM POC 1c. nella *“Relazione – Allegato C”*.

Per ciascuna previsione si ritiene opportuna la redazione di una Scheda all’interno dei documenti di adozione del Piano Operativo, che indirizzi ad una progettazione che preveda l’utilizzo di materiali permeabili e la maggiore estensione possibile delle aree di sosta e dei percorsi interni, al fine di massimizzare l’assorbimento delle acque meteoriche; è inoltre raccomandata la piantumazione di alberi ad alto fusto per l’ombreggiamento delle aree di sosta e per il mantenimento di una parziale permeabilità del terreno. Ai fini di un migliore inserimento paesaggistico, sarà opportuna l’individuazione delle misure di mitigazione paesaggistica da rispettare, le quali deriveranno dalla declinazione delle prescrizioni ai vincoli paesaggistici presenti:

- **SIM POC 1b.** _ vincoli paesaggistici ai sensi dell’136 del D.Lgs. 42/2004, D.M. 26/03/1960 G.U. 83 del 1960a e D.M. 17/10/1985 G.U. 185 del 1985;
- **SIM POC 1c.** vincoli paesaggistici ai sensi dell’136 del D.Lgs. 42/2004, D.M. 10/04/1952 G.U. 108 del 1952; D.M. 17/10/1985 G.U. 185 del 1985.

SIS POC 1. SIS POC 2. SIS POC 3.

Si conferma quanto previsto nelle Schede dedicate alle previsioni SIS POC 1. SIS POC 2. SIS POC 3. nella *“Relazione – Allegato C”*.

Si ricorda che le previsioni (SIS POC 1. SIS POC 2. SIS POC 3.) sono un caso di esclusione, ai sensi dell’art. 25 co. 2 Lett d) della L.R. 65/2014, non devono dunque essere sottoposte a Conferenza di copianificazione.

Di seguito alcune indicazioni su come inserire le previsioni all’interno del Piano Operativo in fase di adozione.

Si chiede di redigere per ciascuna previsione una Scheda che individui il dimensionamento delle strutture previste oltre che il perimetro dell’area di interesse; sarà inoltre opportuna l’indicazione delle destinazioni d’uso, del dimensionamento e altezze massime degli immobili, oltre che l’individuazione delle misure di mitigazione paesaggistica da rispettare, le quali deriveranno dalla declinazione di quanto segue:

- la direttiva della Scheda d’ambito n.8 del PIT-PPR, con particolare riferimento alla già citata direttiva 1.3, per le previsioni SIS POC 1. SIS POC 2. SIS POC 3.;
- **SIS POC 3.** _ le prescrizioni al vincolo paesaggistico, ai sensi dell’136 del D.Lgs. 42/2004, D.M. 26/03/1960 G.U. 83 del 1960^a.

Sarà inoltre opportuna una progettazione che preveda l’utilizzo di materiali permeabili per le aree di sosta dei veicoli e per i percorsi, ove possibile, al fine di massimizzare l’assorbimento delle acque meteoriche; è inoltre raccomandato l’utilizzo di materiali sostenibili; è inoltre raccomandata la piantumazione di alberi ad alto fusto per l’ombreggiamento delle aree di sosta e per il mantenimento di una parziale permeabilità del terreno

SER.POC 1.

Si conferma quanto previsto nella Scheda dedicata alla previsione SER.POC 1. nella *“Relazione – Allegato C”*.

Si ritiene opportuna la redazione di una apposita Scheda all’interno del Piano Operativo in adozione, che individui il perimetro dell’area di interesse, oltre che le altezze massime e le caratteristiche che dovranno avere le strutture temporanee; sarà inoltre opportuna l’individuazione delle misure di mitigazione paesaggistica da rispettare, attraverso:

- la declinazione delle direttive della Scheda d’ambito n.8 del PIT-PPR, con particolare riferimento alla direttiva 1.9
- la declinazione delle prescrizioni al vincolo paesaggistico ai sensi dell’136 del D.Lgs. 42/2004, D.M. 26/03/1960 G.U. 83 del 1960^a

Inoltre, in considerazione del livello di pericolosità idraulica, si ritiene necessario l’inserimento all’interno della Scheda della previsione della raccomandazione nell’utilizzo di materiali permeabili sia per le superfici dove avverranno le manifestazioni all’aperto, che per le eventuali aree di soste e percorsi, al fine di massimizzare l’assorbimento delle acque meteoriche; è inoltre raccomandata la piantumazione di alberi ad alto fusto per la schermatura delle strutture temporanee, oltre che per il mantenimento di una parziale permeabilità del terreno.

SER.POC 2.

Si conferma quanto previsto nella Scheda dedicata alla previsione SER.POC 2. nella *“Relazione – Allegato C”*.

Si ritiene opportuna la redazione di una apposita Scheda all’interno dei documenti del Piano Operativo in adozione, che individui il perimetro dell’area di interesse, il dimensionamento e le altezze massime delle eventuali strutture a supporto; sarà inoltre opportuna l’individuazione delle misure di mitigazione paesaggistica da rispettare, attraverso:

- la declinazione delle direttive della Scheda d'ambito n.8 del PIT-PPR, con particolare riferimento alla direttiva 1.3;
- la declinazione delle prescrizioni al vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 del D.Lgs. 42/2004, lett c) i fiumi, i torrenti, I corsi d'acqua.

In considerazione del livello di pericolosità idraulica, si ritiene necessario l'inserimento all'interno della Scheda della previsione della raccomandazione nell'utilizzo di materiali permeabili per le superfici e per le eventuali aree di soste e percorsi, al fine di massimizzare l'assorbimento delle acque meteoriche; è inoltre raccomandata la piantumazione di alberi ad alto fusto per la schermatura visuale del luogo, oltre che per il mantenimento di una parziale permeabilità del terreno.

SER.POC 3.

Si precisa che nel procedimento di formazione del PSI, la zona d'interesse era stata esclusa dal perimetro del territorio urbanizzato, trattandosi di una zona agricola di rilevanti dimensioni. La Conferenza chiede di specificare i tipi di servizi previsti ed il relativo dimensionamento, si richiedono inoltre maggiori informazioni sulla previsione nel suo complesso per poterla adeguatamente valutare. Il Comune specifica che si tratta di una previsione relativa a nuove dotazioni pubbliche. La Conferenza, in considerazione della localizzazione dell'intervento in un'area agricola interclusa, ritiene necessario l'inserimento all'interno della Scheda della previsione della raccomandazione nell'utilizzo di materiali permeabili per le superfici e per le eventuali aree di soste e percorsi, al fine di massimizzare l'assorbimento delle acque meteoriche; è inoltre raccomandata la piantumazione di alberi ad alto fusto per la schermatura visuale del luogo, oltre che per il mantenimento di una parziale permeabilità del terreno.

la Conferenza:

Visto il contributo del Settore Genio civile Valdarno inferiore che si allega quale parte integrante del presente verbale;

Visto il contributo del Settore Settore Programmazione grandi infrastrutture di trasporto e viabilità regionale che si allega quale parte integrante del presente verbale;

Visto il contributo del Settore Transizione ecologica e sostenibilità ambientale che si allega quale parte integrante del presente verbale;

Fermo restando le ulteriori valutazioni ed approfondimenti nel proseguo dell'iter procedurale dello strumento di pianificazione territoriale,

esprime le seguenti CONCLUSIONI:

La **Conferenza**, premesso che il complesso delle nuove previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato a destinazione produttiva nelle zone di Ospedaletto e di Montacchiello (previsioni SPT 1.a e SPT2 per il Comune di Pisa e SPT 1b per il Comune di Cascina), proposte nelle Conferenze di Copianificazione all'interno del processo di formazione dei Piani Operativi comunali di Pisa e Cascina, vanno a configurare un polo produttivo che potenzialmente crea impatti negativi in particolare sulla mobilità e sulla impermeabilizzazione dei suoli, ritiene opportuno che vi sia un coordinamento tra le amministrazioni di Pisa e Cascina, anche in considerazione del Piano Strutturale Intercomunale approvato, al fine di prevedere una disciplina generale ed una progettazione del complesso degli insediamenti concordata sia per quanto riguarda la definizione del sistema infrastrutturale, anche a seguito di una verifica con gli enti gestori, che per quanto riguarda le necessarie prescrizioni di natura paesaggistica volte a mitigare e compensare gli impatti derivanti dalle nuove previsioni.

Ciò premesso, la **Conferenza di copianificazione**, 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 seguenti previsioni, siano conformi a quanto previsto dall'art. 25 comma 5 della L.R. 65/2014, con le seguenti indicazioni:

In generale si ricorda che in sede di adozione del POC, le previsioni con effetti localizzativi di cui alla "Relazione – Allegato C" dovranno essere dotate di una scheda norma o puntuale disciplina di indirizzo alla successiva progettazione che definisca gli interventi in maggior dettaglio e prescriva, laddove possibile, l'utilizzo di superfici permeabili per i percorsi e per le nuove aree di sosta, al fine di facilitare l'assorbimento delle acque meteoriche. Inoltre nel merito delle puntuali previsioni:

- **SIM 1.b - SIM 2** - Si ritiene opportuno predisporre una Scheda per ciascuna previsione del Piano Operativo in fase di adozione, seguendo le indicazioni riportate nel paragrafo "Rilievi della conferenza" ai punti SIM 1.a, SIM 1.b, SIM 2. Si ricorda, inoltre, la necessità di applicare quanto richiesto nel contributo del Settore regionale Grandi Infrastrutture di trasporto e viabilità regionale, facente parte integrante del presente verbale.
- **SIM 7** - Si ritiene opportuno l'inserimento all'interno del Piano Operativo in fase di adozione di un approfondimento della previsione in oggetto, attraverso la redazione di una tavola grafica ed una disciplina degli interventi relativi alla previsione, seguendo le indicazioni specificate nel paragrafo "Rilievi della conferenza" al punto SIM 7.
- **SPT 1.a - SPT 2** - Si ritiene opportuno l'inserimento all'interno del Piano Operativo in fase di adozione di una Scheda seguendo le indicazioni specificate nel paragrafo "Rilievi della conferenza" ai punti SPT 1.a e SPT2. Si ritiene inoltre opportuno redigere una disciplina che indirizzi i nuovi insediamenti/ampliamenti produttivi verso il massimo utilizzo di superfici permeabili per le aree di sosta, stoccaggio e percorsi, e l'opportuna previsione di aree verdi di mitigazione e alberature alto fusto, in particolare nelle aree a parcheggio al fine di permettere l'ombreggiatura degli stelli e l'abbattimento dell'effetto "isola di calore" delle superfici pavimentate o impermeabili.
- **SPT 3** - Si ritiene opportuna la redazione di una Scheda dedicata alla previsione all'interno del Piano Operativo in fase di adozione, seguendo le indicazioni specificate nel paragrafo "Rilievi della conferenza" al punto SPT 3.
- **SIV 1.a - SIV 2.a - SIV 1.b - SIV 2.b** Si ritiene opportuna la redazione di una scheda norma/disciplina di dettaglio in fase di adozione del POC per ciascuna previsione secondo le indicazioni specificate nel paragrafo "Rilievi della conferenza" ai punti SIV 1.a, SIV 1.b, SIV 1.a, SIV 1.b.
- **SRT 3** Si ritiene opportuna la redazione di una disciplina di dettaglio in fase di adozione del POC, secondo le indicazioni specificate nel paragrafo "Rilievi della conferenza" al punto SRT 3.
- **SIT 1.a SIT 1.b** Si ritiene opportuna la redazione di una disciplina di dettaglio in fase di adozione del POC, secondo le indicazioni specificate nel paragrafo "Rilievi della conferenza" ai punti "SIT1.a SIT 1.b".
- **SIM POC 1a. SIM POC 1b. SIM POC 1c.** Si ritiene opportuna la definizione di una opportuna disciplina di indirizzo progettuale per tutti i parcheggi secondo le indicazioni specificate nel paragrafo "Rilievi della conferenza" ai punti SIM POC 1.a SIM POC 1.b SIM POC 1.c.
- **SIS POC 1. SIS POC 2 SIS POC 3.** Si ritiene opportuna la redazione di una scheda norma di dettaglio in fase di adozione del POC per ciascuna previsione secondo le indicazioni specificate nel paragrafo "Rilievi della conferenza" ai punti SIS POC 1. SIS POC 2 SIS POC 3.
- **SER.POC 1 SER.POC 2. SER.POC 3** Si ritiene opportuno che in fase di adozione vengano svolti gli approfondimenti di natura disciplinare che sono stati richiesti nel paragrafo "Rilievi della conferenza" ai punti SIS POC 1. SIS POC 2 SIS POC 3.

La Conferenza conclude i lavori alle **ore 12:00**.

Si allegano i contributi da parte dei Settori Regionali, facenti parte integrante del presente verbale:

 STEFANO BACCELLI
22.10.2025 15:20:30
GMT+02:00

Il Presidente Assessore Stefano Baccelli

 Giglioli Simone
20.10.2025
10:09:11
GMT+02:00

Il legale rappresentante della Provincia di Pisa

Il legale rappresentante del Comune di Pisa

 MASSIMO
DRINGOLI
COMUNE DI
PISA

17.10.2025
12:45:53
Via G. Mazzini, 36 - 50127 Firenze
GMT+02:00
Tel 055 4384744 - Fax 055 4383116
regionetoscana@postacert.toscana.it

REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale



Direzione Agricoltura e Sviluppo rurale

Settore Autorità di gestione FEASR

Prot. n. AOO-GRT
da citare nella risposta

Data

Allegati 1 di seguito

Risposta al foglio del
Prot. numero AOO – GRT/

Oggetto: I.D. 95659 - Comune di PISA (PI) - Procedimento di formazione del Piano Operativo comunale - Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 65/2014 - Richiesta contributi tecnici

Alla Direzione Urbanistica
Settore Sistema informativo e
Pianificazione del territorio

In riferimento alla richiesta di contributi tecnici, di cui al procedimento in oggetto, fermo restando l'obbligo dell'osservanza delle norme vigenti, non si rilevano particolari elementi da segnalare per le materie agricole di competenza del Settore.

Dirigente Responsabile del Settore
Dr.ssa Sabina Borgogni

FF/



Al Responsabile del Settore
Sistema informativo e Pianificazione del
Territorio,
Arch. Marco Carletti

**Oggetto: Comune di PISA (PI) Pratica I.D. 95659 – Procedimento di formazione del Piano Operativo comunale - Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 65/2014
Trasmissione contributi tecnici**

In riferimento alla vostra richiesta di contributi tecnici ricevuta tramite PEC Prot. 0700574 del 05/09/2025, al fine di effettuare le valutazioni utili per la variante del piano operativo in oggetto, si comunica che questo Settore ha concesso finanziamenti ricadenti nel Comune in esame, come si evince dal report allegato alla presente.

Cordiali saluti.

La dirigente responsabile
Simonetta Baldi

Report dettaglio interventi aggiornato

Fondo	Ente Attuatore	Titolo Progetto	Investimento ammesso	Contributo concesso
FESR	Italiano di Tecnologia (IIT)	FELIX - Fotonica ed Elettronica Integrate per l'industria	€ 239.379,00	€ 119.689,50
FESR	Istituto Nanoscienze - CNR	FELIX - Fotonica ed Elettronica Integrate per l'industria	€ 1.156.486,00	€ 578.243,00
FESR	Neuroscienze - CNR	biomolecole, biomateriali, in vitro e in vivo.	€ 811.467,30	€ 405.733,65
FESR	Perfezionamento Sant'Anna	FELIX - Fotonica ed Elettronica Integrate per l'industria	€ 1.088.334,65	€ 544.167,33
FESR	Perfezionamento Sant'Anna	FELIX - Fotonica ed Elettronica Integrate per l'industria	€ 849.670,97	€ 424.835,49
FESR	Perfezionamento Sant'Anna	biomolecole, biomateriali, in vitro e in vivo.	€ 295.245,60	€ 147.622,80
FESR	Università degli Studi di Pisa	FELIX - Fotonica ed Elettronica Integrate per l'industria	€ 610.100,94	€ 305.050,47
FESR	Università degli Studi di Pisa	FELIX - Fotonica ed Elettronica Integrate per l'industria	€ 403.211,88	€ 201.605,94
Nuovo Piano Sviluppi	Comune di Pisa	insediamenti produttivi per imprese high-tech e dell'Innovazione	€ 6.867.577,69	€ 3.622.617,41
Nuovo Piano Sviluppi	Comune di Pisa	Centro ricerche e servizi per la nautica da diporto	€ 1.461.113,46	€ 1.224.974,36
Nuovo Piano Sviluppi	Provincia di Pisa	Creazione di un Polo espositivo provinciale polivalente per il legno	€ 60.600,00	€ 38.562,15
Nuovo Piano Sviluppi	Comune di Pisa	PIUSS per la città di Pisa	€ 230.052,00	€ 143.041,54
PRSE	Provincia di Pisa	RETE IMMATERIALE PER IL GOVERNO DEI PROCESSI DI RI	€ 4.800,00	€ 3.200,00
PRSE	Università degli Studi di Pisa	CITTADELLA GALILEIANA DELLA SCIENZA E TECNOLOGIA	€ 946.206,92	€ 946.206,92
Regione	Comune di Pisa	d' Ospedaletto ubicata nel Comune di Pisa	€ 1.013.011,20	€ 799.790,00
FAS	COMUNE DI PISA	ospedaletto: riqualificazione ambientale	€ 2.334.452,73	€ 1.828.654,64
FAS	NORMALE SUPERIORE	c/o Laboratorio Nest della Scuola Normale Superiore	€ 1.594.251,16	€ 947.330,48
FAS	SUPERIORE SANT'ANNA	2010_LI_07_FIPRO2 - Centro di simulazione e logistica	€ 176.341,69	€ 101.899,05
FAS	SUPERIORE SANT'ANNA	Ricerca in Tecnologie per il Mare e Robotica Marina	€ 212.269,23	€ 103.680,23
FAS	SUPERIORE SANT'ANNA	Infrastruttura Cruciale per il Trasferimento Tecnologico	€ 8.016.159,94	€ 3.645.598,00
FAS	SPA	Apea 2020 Navicelli	€ 703.658,51	€ 562.926,81
FAS	NAVICELLI DI PISA SPA	2012_PI_13_FIPRO1 ERA 2012	€ 1.009.334,51	€ 604.591,40
FAS	UNIVERSITA' DI PISA	universitario Sistemi Logistici - Attrezzature e arredi	€ 272.971,02	€ 161.187,81
FAS	UNIVERSITA' DI PISA	2012_PI_04_FIPRO-GRT Laboratorio Rotordinamica	€ 1.210.118,18	€ 986.022,44
FAS	ARTIGIANATO E AGRICOLTURA	PI-05-TC13_ESE / MACC	€ 1.728.373,84	€ 825.000,00
FAS	COMUNE DI PISA	P.ZZA DUOMO A VIA S. MARIA A VIA DEI MILLE	€ 1.464.008,00	€ 768.000,00
FAS	PROVINCIA DI PISA	lungo il Serchio - itinerario ciclopedenonale di Puccini	€ 500.000,00	€ 296.956,00
FESR	COMUNE DI PISA	PI_02_51A / Cittadella Galileiana: riqualificazione ex-macelli pubblici	€ 1.855.159,87	€ 941.122,60
FESR	COMUNE DI PISA	PI_03_51B / Riqualificazione Corso Italia	€ 1.373.324,68	€ 823.994,81
FESR	COMUNE DI PISA	PI_06_51B / Percorsi turistici "promenade architecturale" e delle aree limitrofe	€ 1.630.000,00	€ 978.000,00
FESR	COMUNE DI PISA	punto di informazione e accoglienza turistica	€ 2.416.302,17	€ 1.449.781,30
PRSE	PROVINCIA DI PISA	APT: punto di informazione e accoglienza turistica - Il Lotto	€ 1.060.857,06	€ 546.667,00
PRSE	PROVINCIA DI PISA		€ 284.262,50	€ 156.148,00

dal: 16/09/25

Investimento rendicontato	Contributo erogato	Anno	Anno saldo contributo
€ 239.379,00	€ 119.689,50	2015	2020
€ 1.112.560,44	€ 556.179,76	2015	2020
€ 811.467,30	€ 405.733,65	2015	2018
€ 1.088.334,65	€ 544.167,33	2015	2020
€ 830.073,77	€ 406.260,59	2015	2020
€ 295.117,28	€ 147.546,44	2015	2018
€ 588.574,34	€ 294.287,17	2015	2020
€ 396.589,88	€ 198.294,95	2015	2020
€ 6.867.577,69	€ 3.622.617,41	2006	prima del 2018
€ 1.461.113,46	€ 1.224.974,36	2006	prima del 2018
€ 60.600,00	€ 38.562,15	2007	prima del 2018
€ 230.052,00	€ 143.041,54	2006	prima del 2018
€ 4.800,00	€ 3.200,00	2008	prima del 2018
€ 824.697,51	€ 751.700,86	2008	prima del 2018
		2020	2024
€ 2.334.452,73	€ 1.828.654,64	2011	2019
€ 1.594.251,16	€ 947.330,48	2011	2015
€ 176.341,69	€ 101.899,05	2012	2018
€ 212.269,23	€ 103.680,23	2012	2019
€ 7.431.551,62	€ 3.645.598,00	2013	2019
€ 703.658,51	€ 562.926,81	2010	2014
€ 1.009.334,51	€ 604.591,40	2012	2017
€ 272.971,02	€ 161.187,81	2012	2021
€ 1.210.118,18	€ 986.022,44	2013	2018
€ 1.492.346,04	€ 825.000,00	2014	2018
€ 1.173.801,60	€ 615.761,41	2013	2019
€ 378.661,55	€ 224.891,64	2010	2017
€ 1.855.159,87	€ 941.122,60	2010	2016
€ 1.343.337,96	€ 806.002,78	2010	2016
€ 1.587.273,21	€ 952.363,93	2010	2016
€ 2.116.276,84	€ 1.269.766,10	2010	2016
€ 1.043.855,76	€ 537.906,11	2011	2017
€ 227.619,95	€ 125.033,73	2010	2018



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Tutela dell'Ambiente ed Energia
SETTORE TRANSIZIONE ECOLOGICA E
SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Prot. n. SI VEDA STAMPIGLIATURA LATO DESTRO

Da citare nella risposta

Data

Allegati

Risposta al foglio AOOGRT / AD Prot. 0700574
del 05/09/2025

Alla Direzione Urbanistica e Sostenibilità

Settore Sistema Informativo e
Pianificazione del Territorio

Arch. Massimo Del Bono

OGGETTO: Comune di PISA (PI) - Pratica I.D. 95659 – Procedimento di formazione del Piano Operativo comunale - Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 65/2014.
Contributo dell'Ufficio Inquinamenti Fisici.

Con riferimento al Regolamento di attuazione della L.R. 89/98 approvato con DPGR n. 2/R/2014, si evidenzia l'interconnessione tra classificazione acustica del territorio e pianificazione territoriale per cui è necessario garantire il coordinamento tra i piani comunali di classificazione acustica e gli strumenti urbanistici comunali. In particolare gli indirizzi per il suddetto coordinamento sono dettati dagli artt. 13 e 14 unitamente all'Allegato 3 del Regolamento.

L'Allegato 3 definisce le linee guida sugli elementi da valutare nell'analisi della coerenza tra strumenti di pianificazione e Piano Comunale di Classificazione Acustica oltre che sulla localizzazione dei ricettori sensibili (scuole, ospedali, case di cura e di riposo e altre strutture di tipo sanitario), delle zone industriali, delle attività a grande impatto acustico e delle infrastrutture di trasporto.

Le linee guida prevedono anche un'analisi della coerenza tra le varianti degli strumenti urbanistici comunali e le varianti al Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA).

La documentazione disponibile non comprende la valutazione sulla coerenza delle trasformazioni con il Piano di Classificazione Acustica comunale.

In particolare il DOCUMENTO PRELIMINARE VAS redatto ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 10/2010, riporta che la valutazione di coerenza del POC con il Piano Comunale di Classificazione Acustica verrà effettuata all'interno del Rapporto Ambientale di VAS.



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Tutela dell'Ambiente ed Energia
SETTORE TRANSIZIONE ECOLOGICA E
SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Conclusioni: la documentazione predisposta per le successive fasi di approvazione del Piano Operativo dovrà essere completa della verifica di coerenza delle trasformazioni proposte con le indicazioni del Piano di Classificazione Acustica comunale seguendo le linee guida contenute nell'Allegato 3 del DPGR n. 2/R/2014, comprensiva della puntuale verifica della corretta localizzazione “dei ricettori sensibili (scuole, ospedali, case di cura e di riposo e altre strutture di tipo sanitario), delle zone industriali, delle attività a grande impatto acustico e delle infrastrutture di trasporto” secondo le indicazioni riportate nello stesso Allegato 3. Nel caso vengano evidenziate incoerenze tra le previsioni ed il Piano di Classificazione Acustica, dovranno essere indicate le modalità e le tempistiche di aggiornamento del PCCA.

Cordiali saluti,

IL DIRIGENTE

Dott. David Tei

Per informazioni o chiarimenti contattare:

- responsabile di elevata qualificazione: Renzo Pampaloni (055/4384013 renzo.pampaloni@regione.toscana.it)
- funzionario tecnico: Leonardo Profeti (055/4382790 leonardo.profeti@regione.toscana.it)
- istruttore tecnico: Benedetta Veneri (055/4383913 benedetta.veneri@regione.toscana.it)



Oggetto: Comune di PISA (PI)
Pratica I.D. 95659 – Procedimento di formazione del Piano Operativo comunale - Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 65/2014

Contributo istruttorio

Alla
Direzione Generale URBANISTICA
SETTORE SISTEMA INFORMATIVO E PIANIFICAZIONE
DEL TERRITORIO
Arch. Marco Carletti

Responsabile P.O.
Arch. Massimo Del Bono

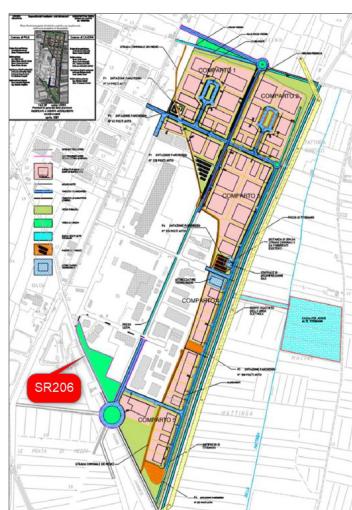
Funzionario referente
Arch. Rossana Bartolini

p.c. Provincia di Pisa
Ing. Cristiano Ristori

In relazione alla vostra richiesta AOOGRT/AD Prot.0700574 del 05/09/2025 per contributo finalizzato al procedimento di cui all'oggetto, visionati gli interventi oggetto di Conferenza di Copianificazione esterni al territorio urbanizzato, con riferimento alle competenze del settore scrivente, in merito alla rete Autostradale, alla rete Stradale dello Stato, alla rete ferroviaria dello Stato in gestione a RFI, alle Strade Regionali ed alla relativa programmazione interventi, si evidenzia quanto segue:

Strade regionali

Le previsioni "SPT 1.a Completamento dell'area produttiva di Ospedaletto tenuto conto del Protocollo d'Intesa" e "SPT 2 Attuazione del Piano Particolareggiato per l'ampliamento della zona produttiva di Ospedaletto Pisa Cascina" contengono opere di modifica della SR206 Pisana Livornese necessarie alla loro attuazione che non rientrano tra quelle programmati dalla Regione Toscana nel Piano Regionale Integrato Infrastrutture e Mobilità (PRIIM) e successivi Documenti di monitoraggio e aggiornamento.





Inoltre le suddette previsioni risultano interconnesse con quella denominata “*SPT 1.b AREA PRODUTTIVA MONTACCHIELLO*” di cui Piano Operativo del Comune di Cascina per la formazione del quale è stata indetta specifica Conferenza di Copianificazione ai sensi dell’art. 25 della L.R. n. 65/2014 (Pratica I.D. 95725).

le previsioni urbanistiche dei Comuni di Pisa e Cascina infatti interessano aree adiacenti e prevedono opere stradali prossime tra loro e funzionalmente interconnesse, che in taluni casi si sovrappongono come la rotatoria all’intersezione tra la SR206 e la via di Titignano.



Per quanto sopra le valutazioni viabilistiche sull’impatto delle nuove previsioni sulla SR206, da supportarsi con appositi studi di traffico, e le valutazioni sulle nuove opere proposte sempre lungo la SR206, devono essere effettuate considerando gli effetti complessivi prodotti dalle previsioni urbanistiche *SPT1.a* ed *SPT2* di cui al P.O. del Comune di Pisa unitamente alla previsione urbanistica *SPT1.b* del P.O. del Comune di Cascina.

Quanto sopra allo scopo di garantire coerenza ed efficacia rispetto all’effettivo contesto trasportistico nel quale si inseriscono le suddette previsioni urbanistiche con i relativi interventi stradali proposti con la finalità di garantire la funzionalità della SR206 nel tratto di confine tra i due Comuni.

Per le suddette valutazioni complessive relative all’impatto delle nuove previsioni urbanistiche sulla viabilità regionale e per gli interessi locali dovrà essere interessata la Provincia di Pisa in qualità di Ente gestore della SR206 ai sensi della LR 88/98 e suo regolamento di attuazione 41/R/04.

Si osserva inoltre come la rotatoria all’intersezione con via di Titignano, interessi un tratto della SR206 lungo il quale sono ubicati un ponte al km 40+520 e uno km 40+560 della SR 206 per i quali la Regione ha finanziato lavori straordinari di messa in sicurezza da eseguirsi a cura della Provincia di Pisa.

Tali lavori risultano ad oggi non risultano eseguiti anche in pendenza della definizione complessiva della soluzione progettuale e attuativa dell’intervento nel suo complesso.

Considerato che per il ponte al km 40+520 è stata valutata una Classe di attenzione alta ai sensi del DM 204/22 è necessario che sia definita la soluzione da adottare con la relativa tempistica e modalità esecutive al fine di garantire la sicurezza dell’utenza in transito.



Strada di Grande Comunicazione Firenze – Pisa - Livorno

Per l'intervento "SRT4 conferma della Cittadella aeroportuale" si osserva un'interferenza con la SGC FIPILI, strada regionale in gestione alla Città metropolitana di Firenze ai sensi della convenzione di gestione firmata da Regione Toscana, Città metropolitana di Firenze e Provincie di Pisa e Livorno.



Ricordato che tale previsione era già stata oggetto di Conferenza di copianificazione post adozione ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014, promossa dal Comune di PISA nell'anno 2021, è opportuno che, in questa sede sia effettuata una verifica trasportistica che consideri il carico stradale aggiuntivo sullo svincolo della SGC FIPILI interessato dalla suddetta previsione d'intervento e verifichi il mantenimento della funzionalità dello svincolo e della strada regionale anche attraverso la verifica dei livelli di servizio.

Considerato che la sistemazione dell'area e l'ubicazione delle singole previsioni non risultano sufficientemente dettagliate, le nuove opere dovranno essere valutate, per quanto di competenza, dalla Città Metropolitana di Firenze Ente gestore della SGC FIPILI ai sensi della predetta convenzione di gestione.

In ogni caso non deve essere interessata la fascia di rispetto stradale e deve essere garantito l'accesso alle aree del demanio stradale regionale per consentire le azioni di manutenzione sulla predetta strada regionale.

Infrastrutture ferroviarie nazionali

Dalla consultazione della documentazione trasmessa si rileva che alcuni interventi proposti risultano localizzati in prossimità o interferiscono con infrastrutture ferroviarie, alcune delle quali interessate da specifici interventi di potenziamento previsti dal Piano Regionale Integrato Infrastrutture e Mobilità (PRIIM), e successivi documenti di monitoraggio e aggiornamento.

INTERVENTO	LINEA FS	Previsione PRIIM
SIM 2 - Realizzazione di collegamento infrastrutturale tra l'abitato di Porta a Lucca ed il quartiere Gagno nel	Lucca - Pisa SR	Raddoppio della linea ferroviaria Lucca-Pisa al fine di conseguire un miglioramento tecnologico e funzionale



Comune di Pisa		della rete ferroviaria
SPT 2 Attuazione del Piano Particolareggiato per l'ampliamento della zona produttiva di Ospedaletto Pisa-Cascina	-	Collegamento linea Collesalvetti-Vada con linea Firenze-Pisa L'intervento è stato previsto sulla base dello studio di fattibilità predisposto da R.F.I. che prevede una serie di raccordi ferroviari in grado di dotare il porto di Livorno di adeguate infrastrutture ferroviarie per il trasporto delle merci, a partire dalla Darsena Toscana, e di collegarle più funzionalmente con la linea ferroviaria Tirrenica, con l'Interporto di Guasticce, con la linea Pisa - Collesalvetti - Vada e con la linea Pisa – Firenze"
SIS POC 2 - Ampliamento impianti sportivi loc. Oratoio	Firenze - Pisa	Velocizzazione Empoli – Pisa per incrementare la velocità a 160-180 km/h, al fine di consentire il potenziamento del trasporto regionale su questa linea

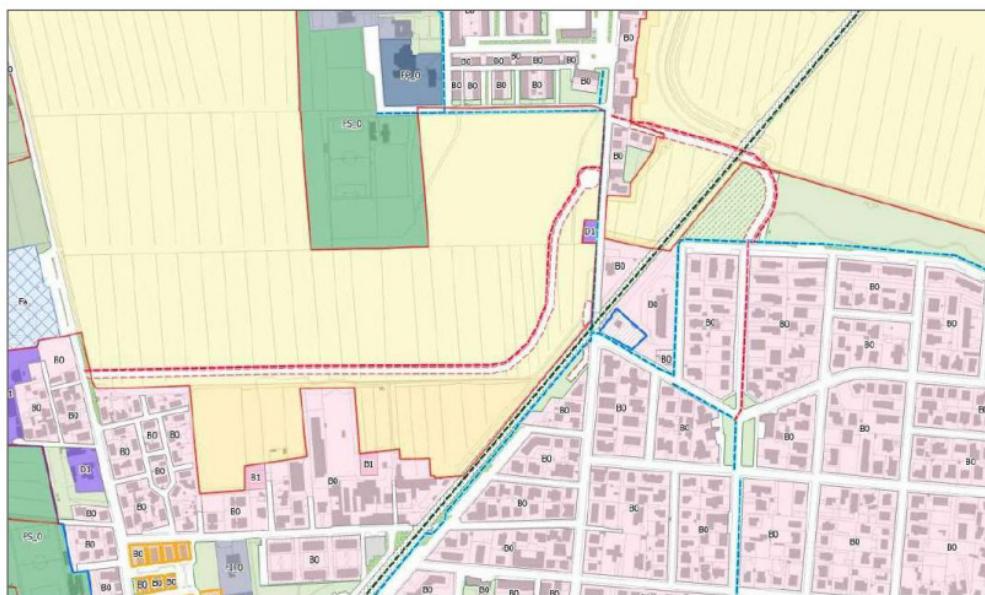
Per gli interventi sopra richiamati il documento di monitoraggio 2025 del PRIIM, approvato con Decisione di Giunta n. 31 del 16/06/2025, riporta che:

- **Collegamento linea Collesalvetti-Vada con linea Firenze-Pisa:** “con riferimento alle opere di collegamento dell'interporto di Guasticce alla linea Pisa-Vada via Collesalvetti; Bretella di collegamento tra la linea Pisa-Vada via Collesalvetti e la linea Firenze Pisa -by pass di Pisa), con successivo Accordo sottoscritto a dicembre 2019 tra Regione Toscana, RFI, Autorità di Sistema Portuale del Mar Tirreno Settentrionale e Interporto è stata finanziata la progettazione definitiva di tali raccordi ferroviari, del costo di 5,9 mln, attraverso un contributo straordinario regionale di 2,5 mln, e risorse per 3,4 mln da parte di RFI. La progettazione è in corso per entrambi gli interventi; (...). Per il by pass di Pisa RFI ha avviato nell'agosto 2023 il procedimento di Verifica dell'Impatto Ambientale presso il MASE, che ha richiesto approfondimenti ed integrazioni progettuali in corso di predisposizione da parte di RFI.”;
- **Velocizzazione della tratta “Empoli-Pisa”:** “è in corso lo studio di fattibilità degli interventi finalizzati al miglioramento del servizio ferroviario in termini di regolarità, di velocità, di sicurezza e di possibilità di interscambio, con particolare riferimento al quadruplicamento della tratta Empoli – Bivio San Miniato, ma anche al quadruplicamento tra Bivio Renai e Cascine e per la velocizzazione a 160-180 km/h della linea esistente Empoli – Pisa. L'intervento, inserito nel Contratto di Programma MIMS-RFI 2022-2026, prevede un costo di 140 milioni e consentirà l'eliminazione dei colli di bottiglia con conseguente aumento della capacità per lo sviluppo dei traffici sul Corridoio Scandinavo Mediterraneo e nel nodo di Firenze con recupero dei tempi di percorrenza sull'asse Firenze-Pisa. Il nuovo Accordo Quadro fra Regione Toscana e RFI stipulato nel marzo 2022 dispone una previsione di massima rispetto agli interventi previsti post 2027, con riferimento anche agli interventi di potenziamento della linea Firenze-Pisa-Livorno tra cui il quadruplicamento delle tratte Empoli-Sanminiato e bivio Renai-Firenze-Cascine, che consentirà la razionalizzazione e la velocizzazione dei servizi e il quadruplicamento della tratta Pisa-Empoli (subordinato ad esiti del Progetto di fattibilità tecnico-economica di 1 fase), per consentire incremento di capacità e velocizzazione dei servizi non-stop fra Pisa e Firenze. Nell'ambito dell'adeguamento prestazionale ed upgrading del corridoio TEN-T “Scandinavia – Mediterraneo porti Tirreno e linee afferenti” sono previste inoltre opere puntuali di upgrade dell'infrastruttura finalizzati alla velocizzazione della tratta tra Empoli e Pisa e tra Empoli e Montelupo: verifiche strutturali delle opere d'arte tra San Romano e Pisa; sostituzione dei deviatoi a Cascina e Navacchio; adeguamento della linea di trazione elettrica ambito stazione San Romano e in tratta fino ad Empoli; adeguamento del sistema di



protezione marcia treno tra San Romano e Pisa. L'intervento consentirà una velocità massima di 180 km/h e una riduzione dei tempi di percorrenza sulla relazione, a beneficio dei servizi AV o eventuali servizi regionali veloci effettuati con materiale rotabile di ultima generazione”.

Si segnala inoltre che in corrispondenza dell'intervento SIM 2 “Realizzazione di collegamento infrastrutturale tra l'abitato di Porta a Lucca ed il quartiere Gagno”, Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. ha attivato un procedimento autorizzativo avente per oggetto “Conferenza di Servizi decisoria per la valutazione ed approvazione del progetto definitivo per la realizzazione del sottopasso ciclopedinale di via XXIV Maggio, del collegamento stradale tra via XXIV Maggio e via S. Jacopo, del sottopasso ciclopedinale di via Gagno, del sottovia carrabile e pedonale via Rindi, delle rotatorie di riconnessione con la rete viaria esistente e dell'adeguamento delle altre viabilità connesse, opere sostitutive dei PL ai km 63+086, 63+453, 63+701 e 64+059 della linea Lucca-Pisa San Rossore nel comune di Pisa (PI)”.



Detta Conferenza dei Servizi, attivata ai sensi del combinato disposto dell'art. 2 della L. 354/98, dell'art. 9 comma 2 della legge 340/2000, in forma semplificata e in modalità asincrona, così come previsto dall'art. 13 del D.L. 76/2020 e ss.mm.ii, convertito dalla L. 120/2020, perfezionerà ad ogni fine urbanistico ed edilizio, l'intesa tra Stato e Regione in ordine alla localizzazione dell'opera e avrà effetto di variante degli strumenti urbanistici vigenti; attualmente risulta sospesa dal proponente dal 05/12/2024, per le verifiche e le interlocuzioni in relazione alle richieste integrative e di chiarimenti ricevute.

Nel ricordare che la programmazione degli interventi per le infrastrutture ferroviarie di interesse nazionale rientra nelle competenze statali ed è esercitata attraverso la sottoscrizione di un Contratto di Programma tra il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., si raccomanda il coinvolgimento dell'Ente gestore (RFI) all'interno del procedimento urbanistico necessario al fine di garantire la sicurezza della linea ferroviaria in esercizio, la sua fascia di rispetto (D.P.R. 753/80) e per non pregiudicare le previsioni realizzative degli interventi di potenziamento.

Cordiali saluti.

Il Dirigente

Ing. Marco Ierpi

PR/MF/FB/SP



Oggetto: Comune di PISA (PI)

Pratica I.D. 95659 – Procedimento di formazione del Piano Operativo comunale - **Conferenza di Copianificazione** ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 65/2014.

Contributo

DIREZIONE URBANISTICA E SOSTENIBILITÀ
Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio
c.a. Arch. Marco Carletti

In riferimento alla vs richiesta di contributo, trasmessa con nota 0700574 del 05/09/2025 si rappresenta quanto emerso dall'esame della documentazione visionata al percorso di rete da voi indicato.

Si prende atto che le proposte inserite nel POC interessano previsioni di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato poste all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, quest'ultimo definito ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014 e s.m.i.

Tali previsioni riguardano interventi già proposti dal PSI e ritenuti conformi a quanto previsto dall'art.25 c.5 della l.r. 65/2014 oltreché nuovi interventi proposti dal POC.

Innanzitutto si fa presente che il quadro conoscitivo del territorio comunale è stato aggiornato attraverso gli studi effettuati, ai sensi del DPGR 53/R/2011, nell'ambito di redazione del Piano Strutturale Intercomunale dei comuni di Pisa e Cascina approvato in data 21/06/2023.

Attualmente è in corso la revisione del quadro conoscitivo riguardante le pericolosità geologiche, idrauliche e sismiche così come evidenziato anche in premessa nell'elaborato Relazione (Allegato C) “*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*”.

Dalla documentazione presentata si rileva che per ogni singola previsione è stata predisposta una scheda norma che riporta alcuni estratti cartografici dell'area interessata, gli indirizzi progettuali, il quadro conoscitivo, i vincoli ed il quadro di pericolosità geologico, sismico ed idraulico. Come sopra menzionato tali pericolosità sono attualmente in corso di revisione e saranno pertanto oggetto di possibile variazione nelle schede di POC.

A titolo di contributo si ricorda quindi la necessità, nelle successive fasi del processo di formazione del POC, di adeguarsi agli approfondimenti richiesti dal DPGR 5/R/2020 e dalla LR 41/2018 con particolare riferimento al rischio di alluvionamento, considerato che alcune previsioni ricadono attualmente in aree a pericolosità da alluvione P3 molto elevata e P2 elevata. A questo proposito si ricorda che i Comuni, ai sensi dell'art. 7 comma 3 della L.R. 41/2018, “*nei piani operativi o nelle relative varianti o nelle varianti ai regolamenti urbanistici, individuano nelle zone soggette ad alluvioni frequenti o poco frequenti, le opere di cui all'articolo 8, necessarie per l'attuazione delle trasformazioni urbanistico-edilizie*”. Si ricorda altresì il vincolo legato alla presenza del reticolo idrografico di cui alla L.R. 79/2012 e al conseguente rispetto delle aree di tutela dei corsi d'acqua. Analogamente dovranno essere oggetto di approfondimento e verifiche di dettaglio, rispetto alla normativa vigente (DPGR 5/R/2020, PAI), le aree di previsione ricadenti in pericolosità geologica G3 elevata.

Distinti saluti

IL DIRIGENTE
Ing. Enzo DI CARLO

Istruttoria: S. Stano
Titolare E.Q.: S. Menci



Risposta al foglio del 05/09/2025

Numero 700574 N.060.025

Oggetto: Comune di PISA (PI)

Pratica I.D. 95659 – Procedimento di formazione del Piano Operativo comunale - Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 65/2014
Richiesta contributi tecnici

Direzione Urbanistica e Politiche Abitative

Settore Pianificazione del Territorio

In merito alla richiesta di contributi relativi al procedimento in oggetto, vista la documentazione presentata, non si riscontrano particolari problematiche per quanto di competenza.

Si ricorda che per le aree in oggetto, qualora fossero interessate aree boscate, aree sottoposte a vincolo idrogeologico, piante forestali non ricomprese nei boschi di cui agli art. 55 e 56 del regolamento forestale, venga verificata la rispondenza degli interventi ai dettami della normativa di settore costituita dalla L.R.39/00 e dal suo regolamento attuativo DPGR 48/r/03.

Cordiali Saluti

Il Responsabile del Settore
Dr. Sandro Pieroni