

PRESENTAZIONE DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE

Obiettivi e principali contenuti

Mercoledì 10 giugno 2026

Ore 15.00 -18.00

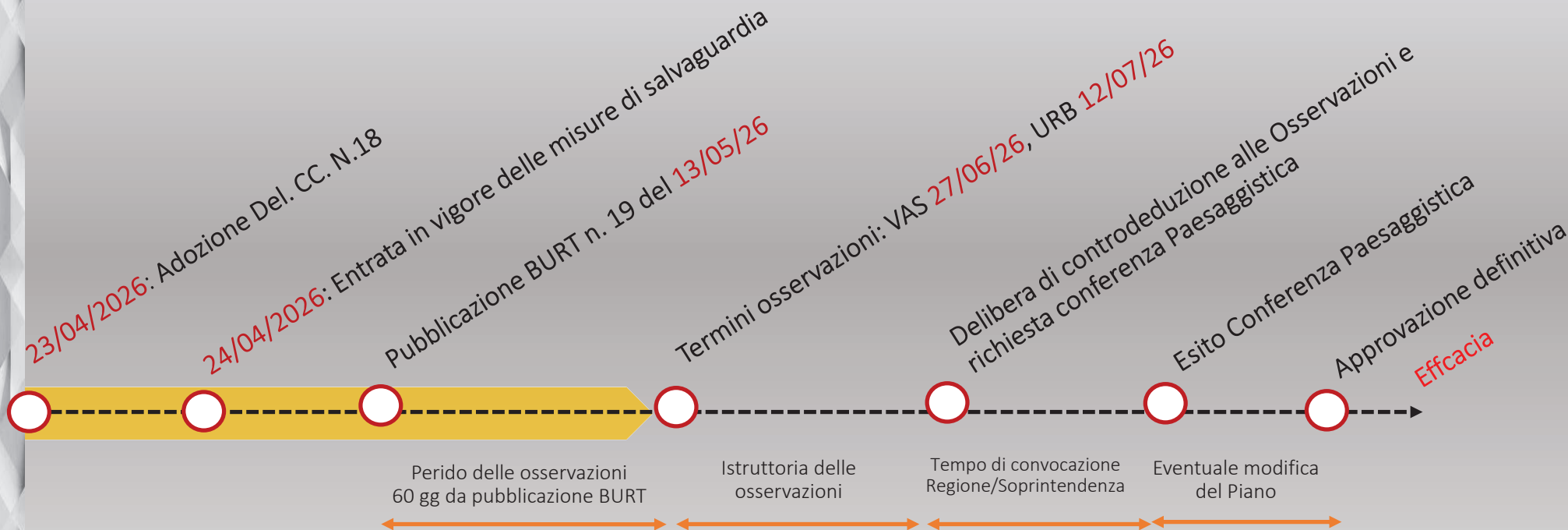
presso auditorium Cassa Edile
Via G. Ferraris n.21 (Ospedaletto) Pisa

Comune di Pisa
Direzione 09



Ordine degli architetti, pianificatori
paesaggisti conservatori
della provincia di Pisa





<https://www.comune.pisa.it/Amministrazione/Documenti-e-dati/Documenti-tecnici-di-supporto/Piano-Operativo-Comunale>



<https://www.comune.pisa.it/Amministrazione/Documenti-e-dati/Documenti-tecnici-di-supporto/Piano-Operativo-Comunale>

Gli interessati:

- ai sensi dell'articolo 19 comma 2 della L.R. n. 65/2014 e ss.mm.ii. entro 60 giorni dalla data di pubblicazione sul BURT (**entro il 12 luglio 2026**), potranno presentare le opportune osservazioni;
- ai sensi dell'art. 25 comma 3 della L.R. n. 10/2010 e ss.mm.ii., entro 45 giorni dalla pubblicazione del presente avviso (**entro il 27 giugno**), potranno prendere visione del Rapporto Ambientale e della Sintesi non tecnica e presentare le opportune osservazioni.

L'invio delle osservazioni, formulabili avvalendosi anche del **Modello per la presentazione delle OSSERVAZIONI** redatto dall'ufficio tecnico, potrà avvenire con le seguenti modalità:

- attraverso la PEC istituzione del comune "comune.pisa@postacert.toscana.it";
- mediante raccomandata con ricevuta di ritorno o presentazione a mano presso l'URP e in entrambi i casi l'indirizzo è Lungarno G. Galilei 43, ingresso da Piazza XX Settembre, con i seguenti orari di apertura: da lunedì a venerdì: 8.30 - 12.30, martedì e giovedì: 15.00 - 17.00.

Si prega di indicare nell'oggetto " Osservazioni al POC".

Il Garante dell'Informazione e Partecipazione

Dott.ssa Valeria Pagni

Il POC

- precisa le **limitazioni alle trasformazioni ammissibili ed alle utilizzazioni compatibili** derivanti dalle condizioni di pericolosità geologica ed idraulica e dalle caratteristiche idrogeologiche dei diversi ambiti territoriali;
- stabilisce i requisiti richiesti in ragione di eventuali **condizioni di fragilità ambientale**;
- individua le **trasformazioni ammissibili e le utilizzazioni compatibili in ambito urbano e extra – urbano** e definisce la **disciplina relativa alla rete delle infrastrutture e al sistema della mobilità**;
- perimetra gli ambiti soggetti a piani attuativi e/o strumenti urbanistici preventivi** e stabilisce le direttive, anche di carattere quantitativo, da osservare ai fini della redazione degli stessi;
- garantisce **idonee dotazioni di spazi per servizi pubblici e/o di interesse collettivo**;
- riconosce **situazioni di criticità per degrado urbanistico, funzionale e ambientale del patrimonio edilizio esistente** e degli ambiti interessati nei quali sono previsti interventi di rigenerazione urbana e riqualificazione urbanistico – edilizia nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni riportate in specifiche Schede Norma.

Il POC è, sostanzialmente **composto di due parti** che hanno contenuti **distinti ed efficacia temporale differenziata**:

- la **'Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti'** (lett.a, comma 1 art. 95 della L.R. n. 65/2014) che ha **valore a tempo indeterminato**.
- la **'Disciplina delle trasformazioni'** (lett.b, comma 1 art. 95 della L.R. n. 65/2014) che ha **scadenza quinquennale** e pertanto dovrà essere soggetta a successive revisioni e aggiornamenti ad esito delle attività di monitoraggio del quinquennio precedente e delle necessarie risposte ai bisogni che il territorio, in quanto organismo dinamico, esprime nel tempo

Per la disciplina degli insediamenti esistenti di cui al comma 1 lettera a) dell'art. 95, il POC ha il compito di individuare e definire fra l'altro:

- le **disposizioni di tutela e valorizzazione dei centri e dei nuclei storici**, comprese quelle riferite a **singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico o testimoniale**;
- la **disciplina del territorio rurale**, in conformità alle disposizioni di cui al titolo IV, capo III della L.R. n. 65/2014, al fine di assicurare il perseguimento degli specifici obiettivi di qualità di cui all'art. 68 della L.R. n. 65/2014, compresa la **ricognizione e la classificazione degli edifici** o complessi edilizi di valenza storico-testimoniale nonché la specifica disciplina di cui all'art. 4 della L.R. n. 3/2017;
- gli **interventi sul patrimonio edilizio esistente** realizzabili nel Territorio Urbanizzato diversi di quelli di cui al comma 1 lettera b);
- le zone connotate da **condizioni di degrado**.



IMPORTANZA DEL QUADRO CONOSCITIVO

Per la disciplina delle trasformazioni di cui al comma 1 lettera b) dell'art. 95, il POC ha il compito di individuare e definire:

- Gli **interventi** che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si **attuano** mediante **piani attuativi** di cui al titolo V, capo II della L.R. n. 65/2014;
- gli **interventi di rigenerazione urbana** di cui all'articolo 125 della L.R. n. 65/2014;
- i **progetti unitari convenzionati** di cui all'art. 121 della L.R. n. 65/2014;
- gli **interventi di nuova edificazione** consentiti all'interno del **perimetro del Territorio Urbanizzato** diversi da quelli sopra detti alle lettere a), b), c);
- le **previsioni relative all'edilizia residenziale sociale** di cui all'art. 63 della Legge nell'ambito degli interventi sopra detti alle lettere a), b), c);
- le **aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria** compresi gli **standard** di cui al D.M. n. 1444/68 e eventuali aree per la **mobilità ciclistica**;
- l'**individuazione dei beni sottoposti a vincolo di esproprio** ai sensi degli artt. 9 e 10 del D.P.R. n. 327/2001 (Elab. QP.6)

Il POC da operatività alle disposizioni del PSI, attraverso le seguenti azioni:

- detta ogni necessaria ed opportuna disposizione volta alla tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio;
- provvede a definire e motivare i fabbisogni da soddisfare nell'arco temporale di riferimento;
- verifica le perimetrazioni del Territorio Urbanizzato di cui all'art. 4 della L.R. n. 65/2014 e nell'ambito di esso individua e disciplina:
 - gli insediamenti storici, cioè le parti del territorio che conservano, nelle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, dell'assetto urbano, dell'impianto fondiario, nonché nelle caratteristiche strutturali, tipologiche e formali, sia dei manufatti edilizi che degli spazi scoperti, i segni delle regole che hanno preceduto la vicenda storica della loro conformazione;
 - le addizioni urbane recenti, cioè le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dagli insediamenti urbani storici;
 - le singole unità edilizie, i complessi edilizi, gli spazi scoperti, le strutture insediative non urbane, delle quali conservare le caratteristiche morfologiche, strutturali, tipologiche e formali;
 - **le aree inedificate che dovranno rimanere tali.**

Il PSI demanda al POC l'approfondimento di alcune tematiche ai fini di una migliore articolazione delle specifiche previsioni e di una maggiore aderenza delle stesse alle caratteristiche e alle specificità dei diversi contesti insediativi in quanto le azioni di pianificazione e programmazione urbanistica e strategica del Comune di Pisa assumono come obiettivo prioritario la tutela e la valorizzazione dell'identità territoriale.

- ❑ Attivare azioni e progetti di riordino del tessuto edilizio e della maglia infrastrutturale dei quartieri periferici a maggior densità abitativa, a partire da un approfondimento dei caratteri e delle criticità rilevate dal Piano Strutturale Intercomunale rispetto alle diverse morfotipologie delle urbanizzazioni contemporanee, orientando le trasformazioni verso soluzioni insediative e tipologiche alternative al grande condominio;
- ❑ Recuperare e valorizzare il patrimonio storico architettonico ad alto valore simbolico ed identitario e attivare forme di rifunzionalizzazione di beni culturali non utilizzati;
- ❑ Adeguare e migliorare gli impianti sportivi esistenti sotto il profilo della qualità edilizia e dell'accessibilità per ogni età, abilità e disabilità attraverso il laboratorio dell'accessibilità del Comune di Pisa, oltre all'incremento della dotazione complessiva di spazi, attrezzature e strutture per le attività sportive diffuse, individuando anche aree idonee alla collocazione delle sedi delle società remiere;
- ❑ Promuovere il recupero urbanistico, edilizio e funzionale di edifici dismessi, degradati e/o sottoutilizzati e relative pertinenze, da rilevare con specifica schedatura, predisponendo discipline urbanistiche ed edilizie volte a valorizzarne le potenzialità, definirne i limiti alla trasformabilità, le funzioni compatibili e le eventuali premialità, anche in relazione all'obiettivo del mantenimento della residenzialità in centro storico e al potenziamento della ricettività e dei servizi;
- ❑ Promuovere l'attrattività commerciale del centro storico in un'ottica di offerta integrata (commercio, svago e turismo).

La Disciplina di Piano del POC è articolata assumendo come obiettivo prioritario la sostenibilità delle trasformazioni: le disposizioni concernenti la tutela della risorsa suolo (e delle altre risorse del territorio) e la qualità degli insediamenti sono illustrate nel Titolo II della Disciplina di Piano e assumono valore trasversale rispetto all'intero apparato normativo nel senso che le disposizioni del Titolo II sono valide su tutto il territorio comunale e per tutte le trasformazioni.

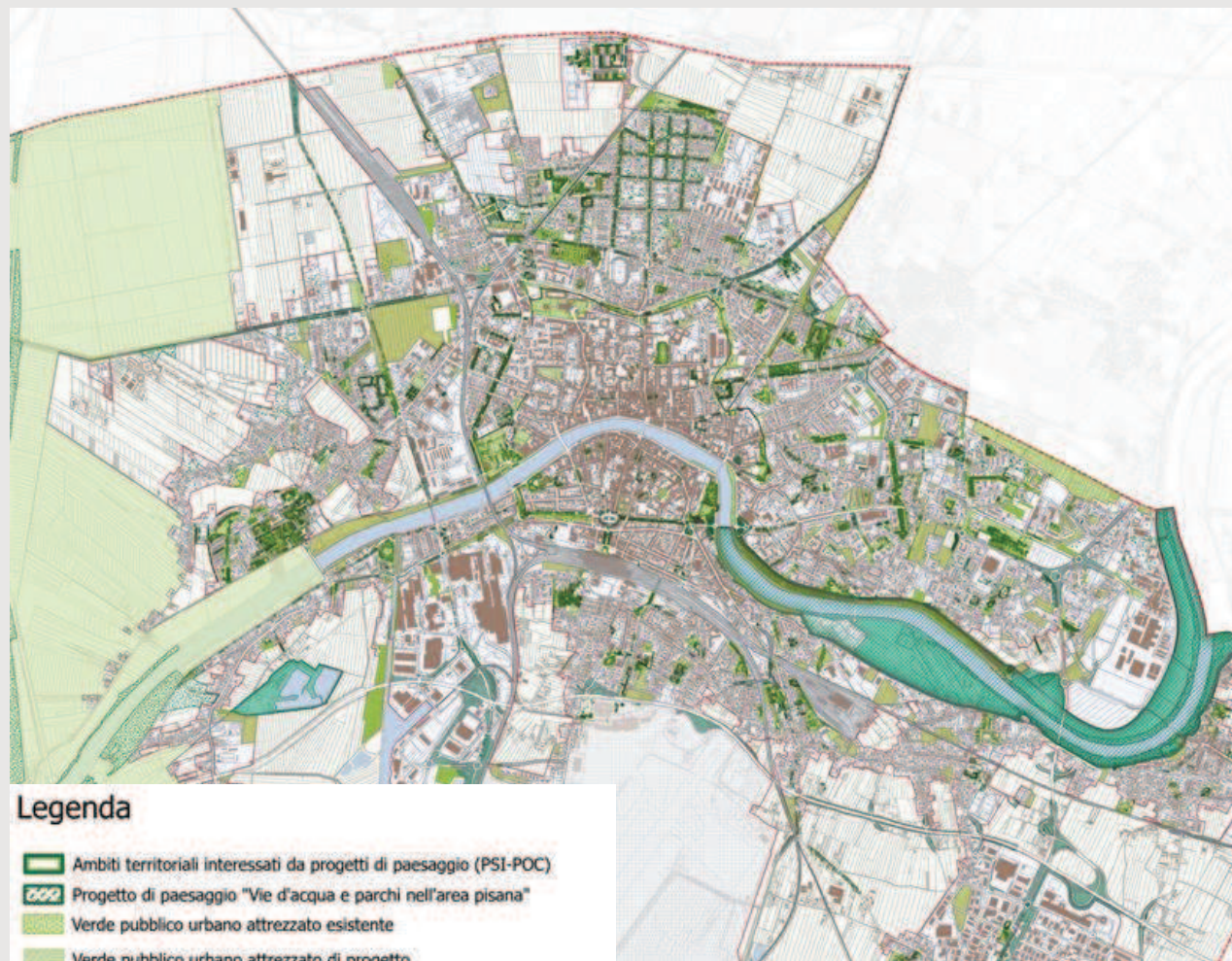
Al fine di perseguire l'obiettivo di sostenibilità ambientale, che assume valenza trasversale per tutti gli altri obiettivi del POC, le trasformazioni urbanistiche e edilizie ammesse dovranno osservare specifiche disposizioni e garantire che tutti gli interventi siano compiuti tenendo conto delle condizioni di fragilità del territorio e nel rispetto dei requisiti di qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità al fine di prevenire e risolvere i fenomeni di degrado e di valorizzare e qualificare i contesti insediativi esistenti attraverso:

- interventi per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, il risparmio idrico, la salvaguardia delle riserve idriche anche potenziali;
- la dotazione di reti differenziate (duali) per lo smaltimento e per l'adduzione idrica e per il riutilizzo delle acque reflue;
- le prestazioni di contenimento energetico degli edifici e degli isolati urbani in riferimento alla resilienza ai cambiamenti climatici, alla fruibilità e sicurezza;
- l'uso razionale dell'energia e delle fonti energetiche rinnovabili purchè la realizzazione degli impianti necessari preveda soluzioni progettuali adeguate alle specifiche caratteristiche dei contesti insediativi e ambientali di riferimento e sia garantita la tutela dei morfotipi caratterizzanti i diversi ambiti territoriali nel territorio extra-urbano e la salvaguardia della produttività dei suoli in considerazione anche della volontà di valorizzare i prodotti tipici e gli specifici elementi di identità territoriale e paesaggistica.

(Elab. QG e QI.)

Il POC e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale devono:

garantire i necessari raccordi tra verde urbano interno alla città e verde esterno all'ambito urbano rappresentato dai Parchi di valenza territoriale e urbana, il tutto al fine di agevolare la costituzione di una rete ambientale integrata anche con la predisposizione di masterplan a scala adeguata.



Legenda

- Ambiti territoriali interessati da progetti di paesaggio (PSI-POC)
- Progetto di paesaggio "Vie d'acqua e parchi nell'area pisana"
- Verde pubblico urbano attrezzato esistente
- Verde pubblico urbano attrezzato di progetto
- Verde territoriale
- Verde di corredo delle infrastrutture
- Aree a prevalente naturalità: ambito golenale e contermini ai laghi

Dotazione standard verde ai sensi del DM. 1444/68 :	9 mq/ab
Dotazione attuale di verde Comune di Pisa:	12 mq/ab
Dotazione prevista di verde Comune di Pisa:	15 mq/ab

Il POC articola l'intero territorio comunale in "zone omogenee" comprendenti aree, manufatti, opere, edifici e corrispondenti spazi pertinenziali, spazi aperti e inedificati a cui corrisponde specifica disciplina urbanistica.

Le "zone" e le corrispondenti articolazioni e sub-articolazioni, comunque denominate, sono indicate e rappresentate con apposita simbologia e caratterizzazione grafica.

La denominazione delle zone omogenee proposte risponde all'obiettivo prioritario assunto dall'Amministrazione Comunale di **semplificare e rendere chiari e comprensibili fin da una prima valutazione i contenuti dello strumento urbanistico, l'articolazione del territorio comunale, la prevalente destinazione delle diverse aree e gli interventi ammissibili** (manutenzione/restauro/ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, addizioni volumetriche all'edificato esistente, completamento, nuova edificazione).

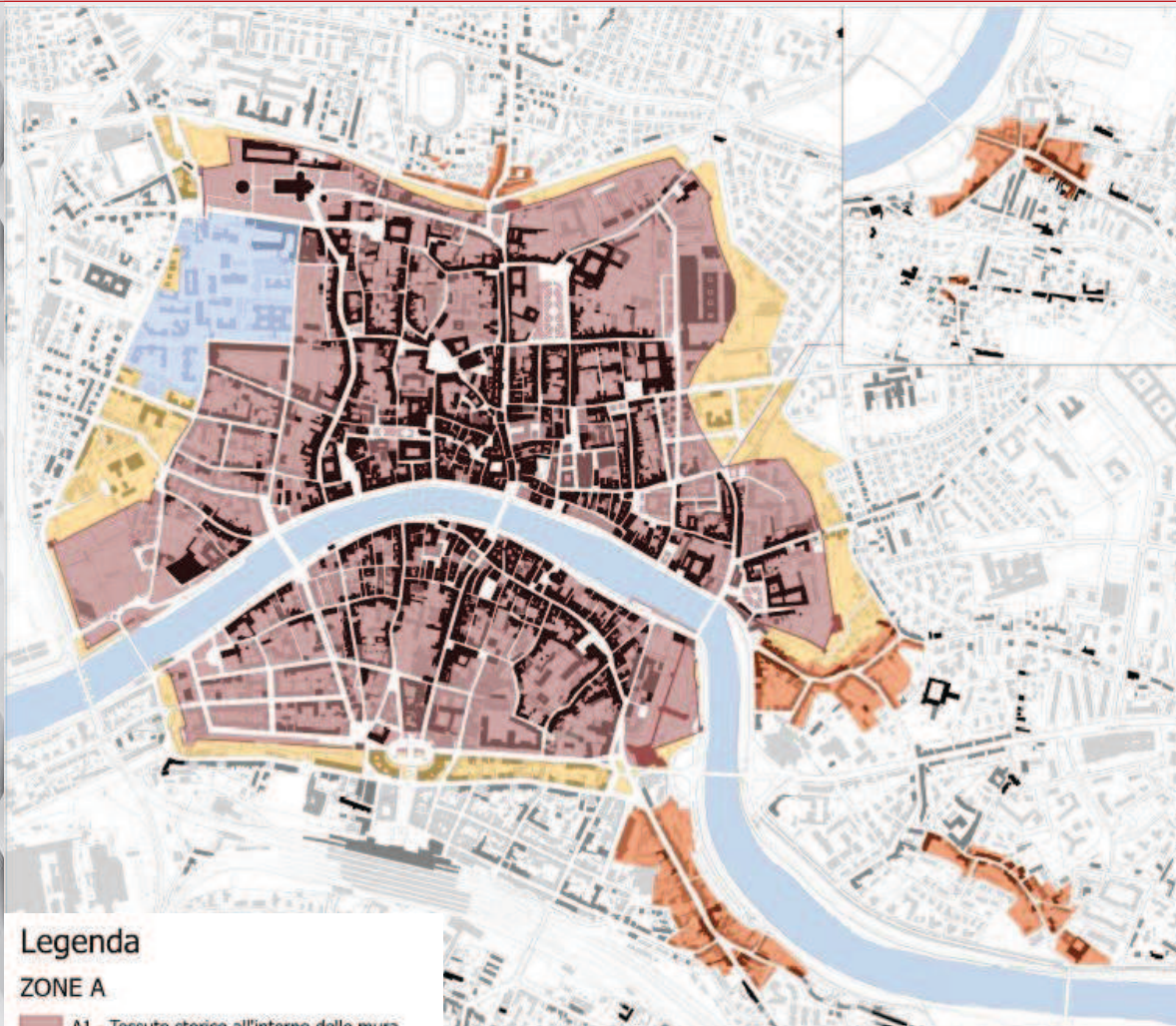
In coerenza con quanto disposto dall'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, sono individuate come **zone omogenee di tipo "A"** le parti del territorio che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale-paesaggistico o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che per analoghe caratteristiche sono da considerarsi parte integrante degli agglomerati storici e che conferiscono al territorio specifica valenza di emergenza paesaggistica oltre che di bene culturale di preminente interesse e valore identitario.

Il POC articola le previsioni di dettaglio secondo una specifica classificazione morfotipologica degli edifici, dei corrispondenti spazi aperti pertinenziali e/o accessori, degli spazi aperti pubblici e di uso pubblico, dei giardini e spazi a verde pubblico connotativi della città.

La disciplina dell'edificato storico è organizzata per ambiti e per unità edilizie costituite da edifici o complessi edilizi, con le relative aree di pertinenza, caratterizzati da unitarietà architettonica, tipologica e funzionale, storicamente accertata e non necessariamente coincidente con le partizioni catastali o con l'uso attuale.

Il presente POC articola le zone omogenee di tipo "A" in relazione alle caratteristiche morfologiche e alla specificità dei tessuti che le connotano, come di seguito indicato:

- A1: Tessuto storico all'interno delle mura
- A2: Tessuto dei sobborghi storici
- A3: Area ex Ospedali S. Chiara
- A4: Ambito di tutela del tessuto storico



Legenda

ZONE A

- A1 - Tessuto storico all'interno delle mura
- A2 - Tessuto dei sobborghi storici
- A3 - Area ex Ospedali Santa Chiara
- A4 - Ambito di tutela del tessuto storico

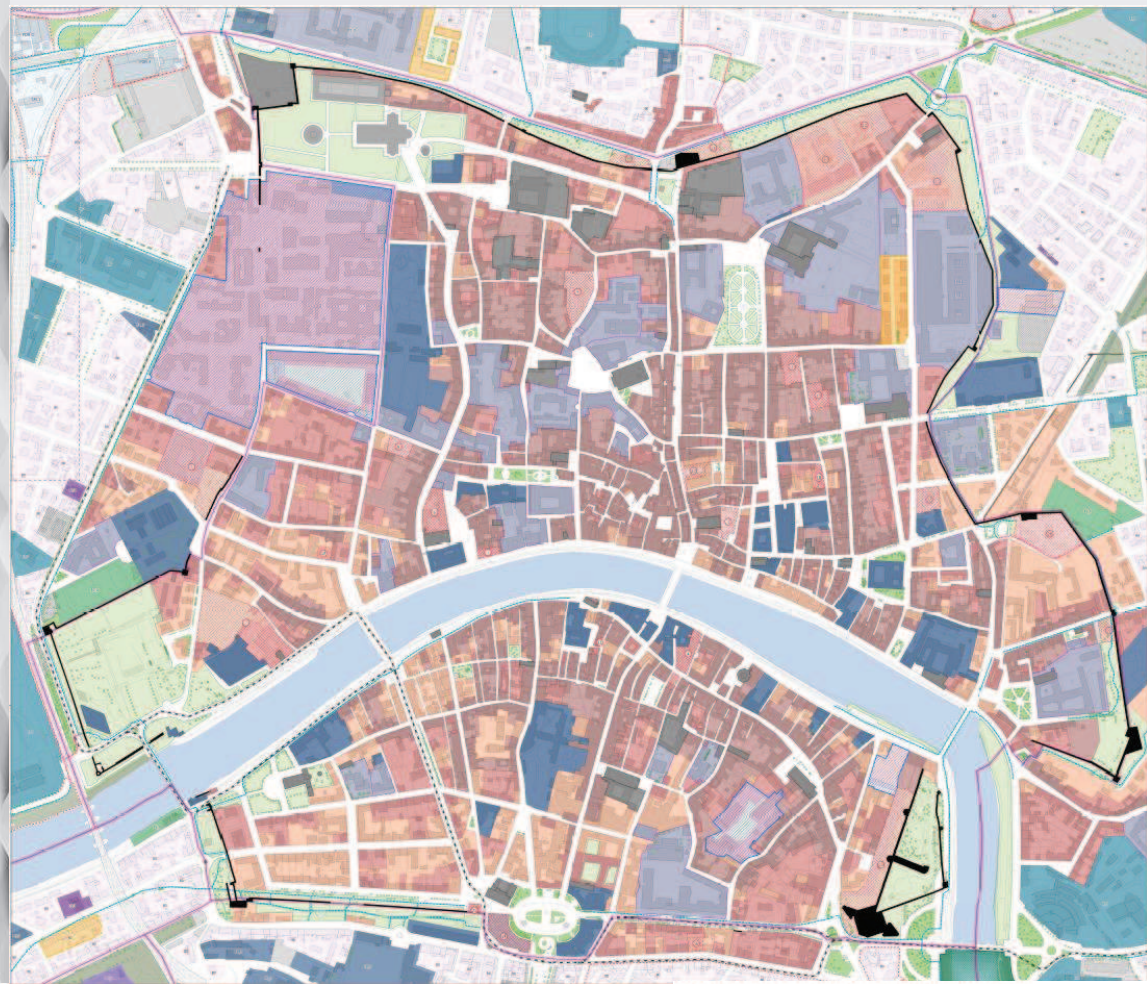
ART. 32 Disciplina di Piano

Per tali zone il presente POC formula:

- **obiettivi e indirizzi** la cui attuazione è demandata alla disciplina del patrimonio edilizio esistente;
- **prescrizioni** finalizzate alla tutela e valorizzazione del paesaggio e dei beni culturali e degli spazi pubblici (percorsi, piazze, parchi pubblici);
 - >> Impianti fotovoltaici sulle coperture degli edifici (divieti, limiti e modalità)
 - >> Impianti per la telefonia mobile (integrazione e potenziamento di quelli esistenti)
 - >> Terrazze a tasca sulle coperture (divieti, limiti e modalità)
 - >> Opere pertinenziali (piscine)
 - >> Cappotti termici (divieti, limiti e modalità)
- **una specifica disciplina** per ambiti del recupero e della riqualificazione: interventi ammissibili, modalità attuative, orientamenti progettuali

Raccordo con la disciplina del paesaggio

Le presenti disposizioni costituiscono specificazione e dunque attuazione delle prescrizioni paesaggistiche definite dalla sezione 4 delle schede dei seguenti Decreti Ministeriali [...] e pertanto costituiscono riferimento ai fini della verifica di conformità degli interventi nell'ambito delle istanze di autorizzazione paesaggistica.



Caratterizzazione storica dei tessuti	Caratterizzazione funzionale dei tessuti	MODALITÀ E STRUMENTI PER L'ATTUAZIONE
Tessuto matrice - Leopoldino	Chiese e complessi religiosi	Piani Attuativi e Strumenti Urbanistici preventivi approvati e/o convenzionati
Tessuto otto-novecentesco	Attrezzature e servizi sociali e culturali (Centro Storico)	Piani attuativi approvati (Centro stor
Tessuto post-bellico (della ricostruzione)	Strutture e complessi per l'istruzione (Centro Storico)	Ambiti del recupero e della riqualific
Villaggi unitari		

ART. 32 Disciplina di Piano

Nelle zone omogenee di tipo "A" la disciplina del patrimonio edilizio esistente si applica alle seguenti categorie di beni e tessuti riconosciuti all'interno delle suddette zone:

Beni culturali:

- Beni tutelati ai sensi della parte Seconda del D.Lgs n. 42/2004.

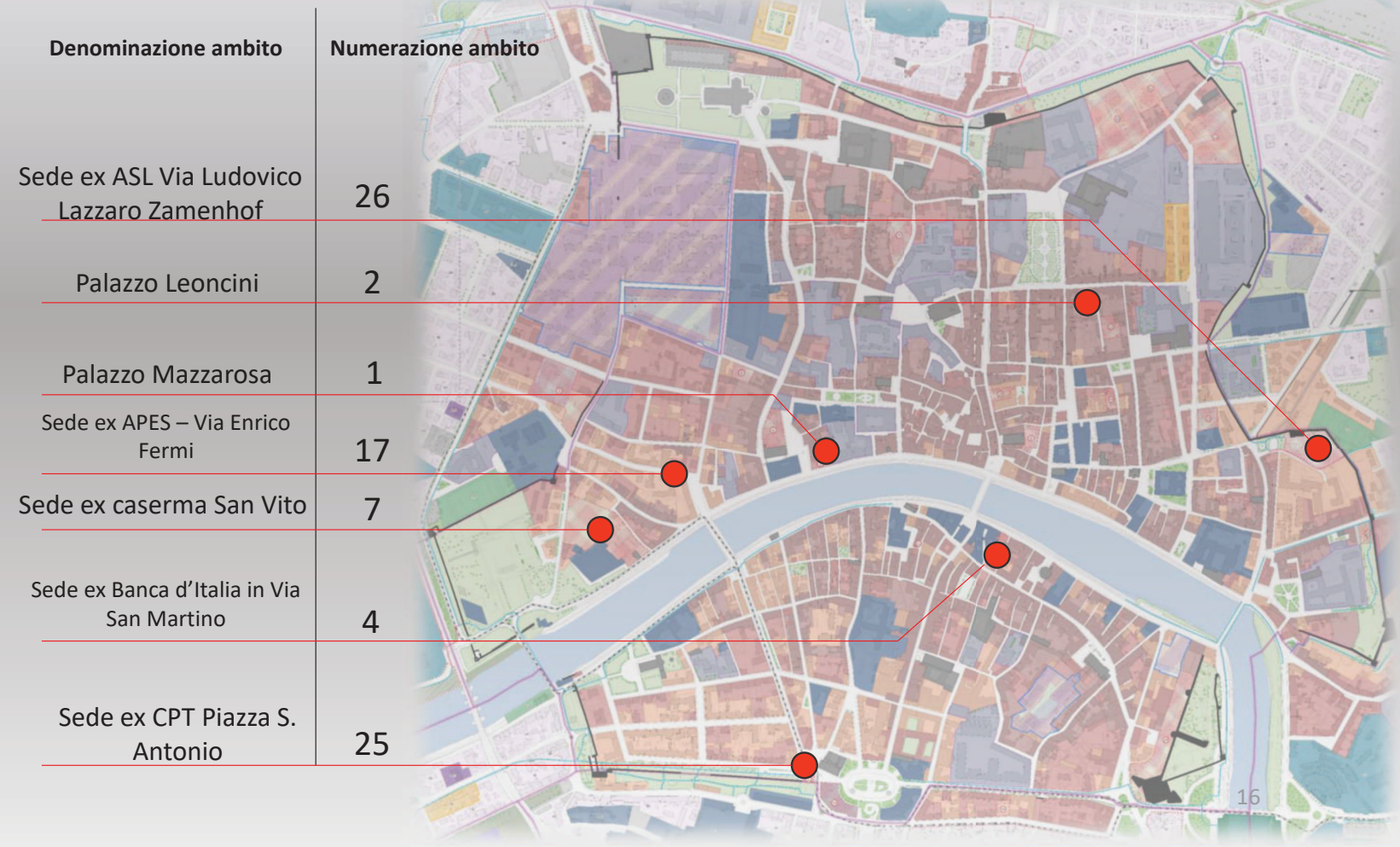
Tessuto prevalentemente residenziale:

- Tessuto matrice – Leopoldino,
- Tessuto otto-novecentesco,
- Tessuto post bellico (della ricostruzione).

Tessuto prevalentemente specialistico:

- Chiese e complessi religiosi
- Attrezzature e servizi sociali e culturali
- Strutture e complessi per l'istruzione.

Interventi di recupero e riqualificazione zone A1 e A4



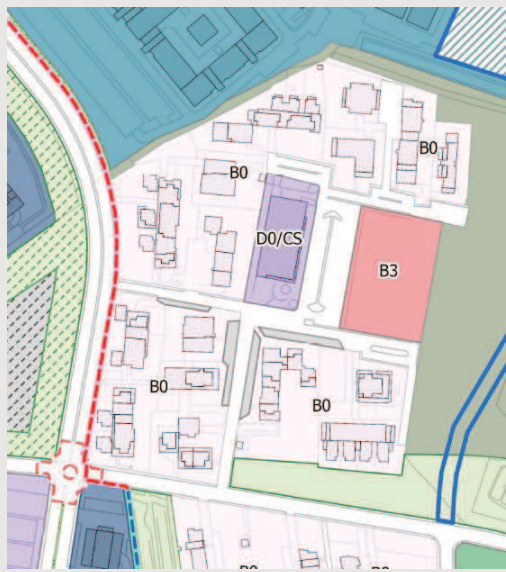
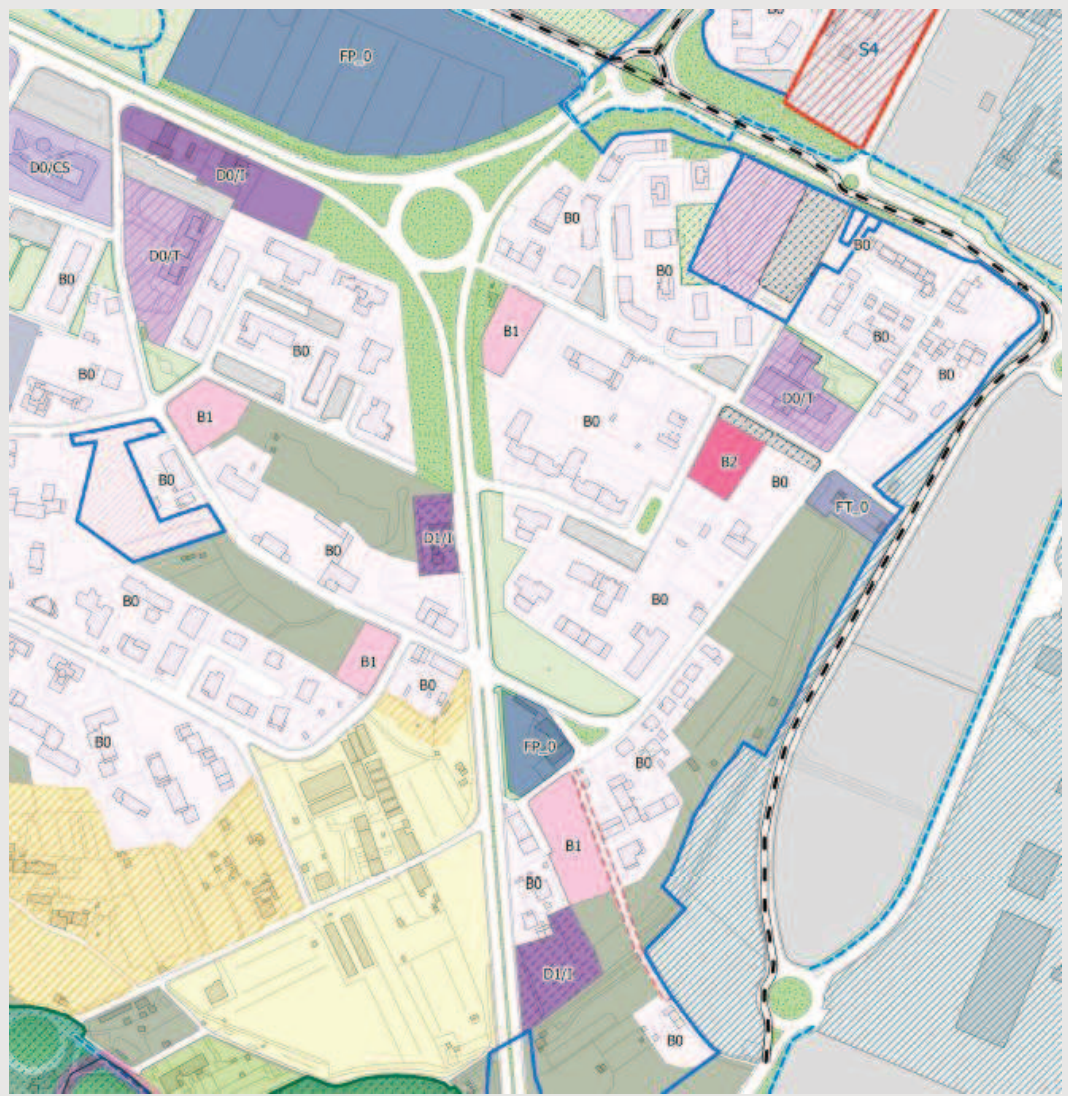
Gli ambiti territoriali identificati come **zone omogenee di tipo “B”** ai sensi del D.M. n. 1444/1968, sono le parti del territorio costituite dal tessuto consolidato saturo e dal tessuto prevalentemente residenziale di completamento il cui aspetto funzionale e formale è stato determinato in generale da interventi edilizi recenti, costituiti da edifici monofamiliari e plurifamiliari, a schiera o articolati in altre aggregazioni, insediamenti di edilizia pubblica, edilizia mista con attività produttive e commerciali.

Alla luce delle indicazioni metodologiche e dei criteri stabiliti dal PSI, il POC promuove il riordino morfologico - funzionale del sistema insediativo di recente formazione, il miglioramento qualitativo degli spazi e delle tipologie edilizie attraverso la riorganizzazione e la riqualificazione del tessuto urbano e la distribuzione equilibrata e razionale delle attività e delle destinazioni d’uso ritenute ammissibili e delle principali funzioni pubbliche e private.

Sulla base delle indagini dirette e del rilievo urbanistico contenuti nel Quadro Conoscitivo, il POC prevede interventi differenziati e graduali, per intensità di trasformazione ammissibile, secondo la seguente articolazione delle zone omogenee di tipo “B”:

- B0**: aree prevalentemente residenziali sature;
- B1 - B2 - B3**: aree prevalentemente residenziali di completamento in cui sono indicati specifiche tipologie edilizie e parametri urbanistici di riferimento differenziati in relazione al contesto insediativo;
- B4** : aree di carattere prevalentemente residenziale in cui sono previsti interventi finalizzati alla riconfigurazione di fronti continui su strade o piazze.

Le zone omogenee – Le zone B



Sono gli ambiti territoriali talvolta ancora privi di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e risultano prevalentemente situati in aree di frangia degli insediamenti esistenti; il POC prevede la realizzazione di nuovi complessi insediativi a destinazione residenziale allo scopo di promuovere interventi di riorganizzazione e riqualificazione della maglia insediativa, riconfigurazione del tessuto urbano e valorizzazione ambientale e paesaggistica del contesto di riferimento.

Gli interventi sono subordinati all'elaborazione e approvazione di **piani attuativi di diversa complessità** e con caratteristiche strettamente correlate alla tipologia degli interventi ritenuti ammissibili, alle specifiche valenze paesaggistiche e ambientali del contesto al fine di garantire la sistemazione urbanistica di tutta l'area nel rispetto delle indicazioni riportate negli elaborati cartografici del POC e di assicurare un adeguato sviluppo e/o il completamento delle opere di urbanizzazione.

In considerazione dei caratteri tipologici e delle specificità del tessuto insediativo dei diversi ambiti urbani, così come risultanti dagli elaborati del Quadro Conoscitivo del PSI, opportunamente integrati con la stesura del POC, sono state distinte in:

- Zone omogenee di tipo "C1",
- Zone omogenee di tipo "C2",
- Zone omogenee di tipo "C3".

Le zone omogenee di tipo “D” sono costituite prevalentemente da ambiti totalmente o parzialmente edificati già individuati da PSI come: in cui si distinguono:

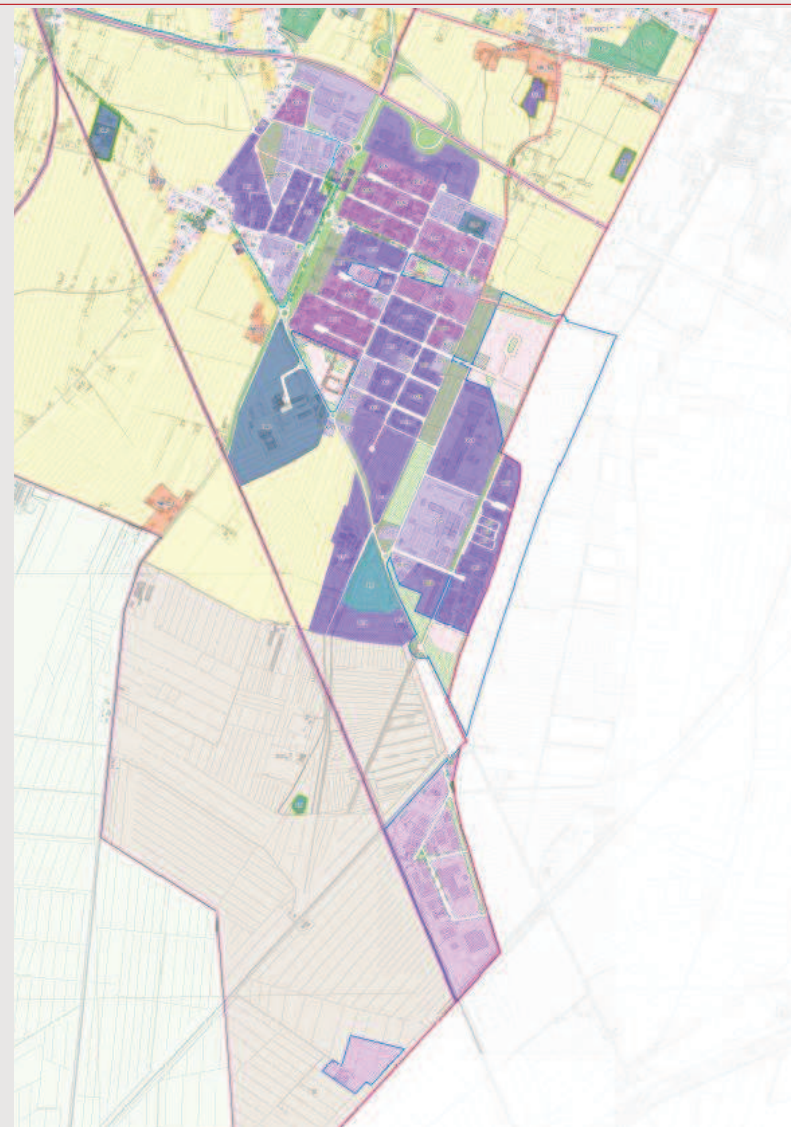
- “Tessuti a piattaforme produttive”;
- “Tessuti lungo strada a proliferazione lineare produttiva e/o mista”;

Le aree a destinazione prevalentemente produttiva individuate negli elaborati cartografici del Piano Operativo sono suddivise in due tipologie principali:

- le zone omogenee di tipo “D0” sono considerate sature: in tali casi sono ammessi esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente e eventuali ampliamenti nei limiti del 20% della volumetria originaria;**
- le zone omogenee di tipo “D1” sono destinate al completamento degli insediamenti esistenti e pertanto risultano ammissibili interventi sul patrimonio edilizio esistente e/o interventi di nuova costruzione nei limiti e secondo i parametri urbanistici e la disciplina proposta dal POC.**

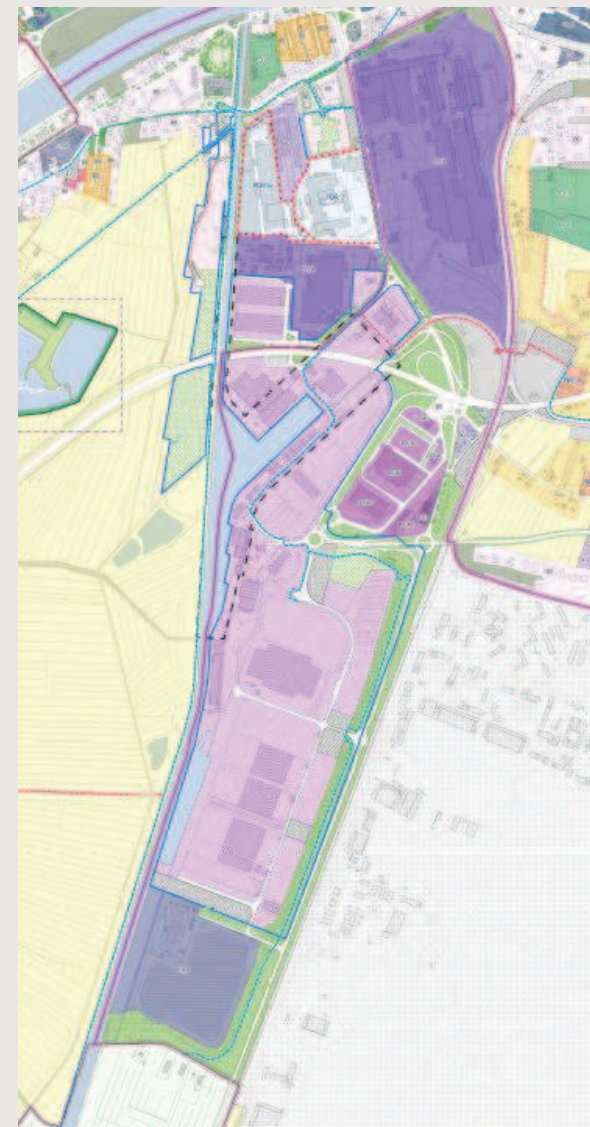
Le zone omogenee – Le zone D

Zone produttive sature	Zone produttive di completamento	Categorie Funzionali ammissibili
D0 aree a carattere prevalentemente produttivo/commerciale all'interno di strumenti urbanistici attuativi già approvati e convenzionati		Come da disciplina degli strumenti urbanistici attuativi già approvati e convenzionati
D0/A zona produttiva satura di tipo industriale – artigianale	D1/A zona produttiva di completamento per funzioni di carattere industriale e artigianale	Industriale e artigianale, Commerciale all'ingrosso e depositi limitatamente alla sub-categoria f.2
D0/T zona produttiva satura a carattere turistico-ricettivo	D1/T zona produttiva di completamento per funzioni di carattere turistico-ricettivo	Turistico – ricettivo, con esclusione della sub – categoria d.5 nelle zone omogenee di tipo D1/T
D0/CS zona produttiva satura con attività di tipo prevalentemente commerciale e di servizio	D1/CS zona produttiva di completamento per funzioni di carattere commerciale e di servizio	Commerciale al dettaglio, Direzionale e di servizio con esclusione della sub-categoria e.a.5
D0/AC zona produttiva satura di tipo artigianale – commerciale	D1/AC a zona produttiva di completamento per funzioni di carattere artigianale e commerciale	Commerciale al dettaglio, Industriale e artigianale con esclusione delle sub – categorie b.1 e b.8
D0/I impianti di distribuzione carburanti	D1/I impianti di distribuzione carburanti	Come da art. 49 della Disciplina di Piano
D0/DS zona produttiva satura con attività di tipo prevalentemente direzionale e di servizio	D1/DS zona produttiva di completamento per funzioni di carattere direzionale e di servizio	Direzionale e di servizio



Le zone omogenee – Le zone D

Zone produttive saturate	Zone produttive di completamento	Categorie Funzionali ammissibili
D0 aree a carattere prevalentemente produttivo/commerciale all'interno di strumenti urbanistici attuativi già approvati e convenzionati		Come da disciplina degli strumenti urbanistici attuativi già approvati e convenzionati
D0/A zona produttiva saturata di tipo industriale – artigianale	D1/A zona produttiva di completamento per funzioni di carattere industriale e artigianale	Industriale e artigianale, Commerciale all'ingrosso e depositi limitatamente alla sub-categoria f.2
D0/T zona produttiva saturata a carattere turistico-ricettivo	D1/T zona produttiva di completamento per funzioni di carattere turistico-ricettivo	Turistico – ricettiva, con esclusione della sub – categoria d.5 nelle zone omogenee di tipo D1/T
D0/CS zona produttiva saturata con attività di tipo prevalentemente commerciale e di servizio	D1/CS zona produttiva di completamento per funzioni di carattere commerciale e di servizio	Commerciale al dettaglio, Direzionale e di servizio con esclusione della sub-categoria e.a.5
D0/AC zona produttiva saturata di tipo artigianale – commerciale	D1/AC a zona produttiva di completamento per funzioni di carattere artigianale e commerciale	Commerciale al dettaglio, Industriale e artigianale con esclusione delle sub – categorie b.1 e b.8
D0/I impianti di distribuzione carburanti	D1/I impianti di distribuzione carburanti	Come da art. 49 della Disciplina di Piano
D0/DS zona produttiva saturata con attività di tipo prevalentemente direzionale e di servizio	D1/DS zona produttiva di completamento per funzioni di carattere direzionale e di servizio	Direzionale e di servizio



Il POC disciplina gli interventi destinati ai servizi pubblici, attrezzature e spazi per la comunità, ovvero gli edifici e gli spazi aperti di pertinenza destinati alle attrezzature amministrative, religiose, sociali, culturali, associative ed aggregative, sanitarie, assistenziali, ricreative e, in generale, alle attrezzature pubbliche e di uso pubblico, corrispondenti a quelle indicate con la lettera b) dell'articolo 3 dal D.M. n. 1444/1968, destinate alla realizzazione e/o all'adeguamento funzionale di specifici servizi di interesse collettivo, capaci di accrescere e migliorare la coesione sociale e culturale .

Il POC suddivide gli interventi in aree per attrezzature e servizi di interesse collettivo esistenti (0) e di progetto (1) con la seguente articolazione:

- Aree per attrezzature e servizi di interesse collettivo (FP/0, FP/1),
- Aree per attrezzature e servizi per l'istruzione (FI/0, FI/1),
- Aree destinate a impianti e attrezzature sportive (FS/0, FS/1),
- Aree per edifici, impianti e attrezzature destinati a funzioni prevalentemente pubbliche di carattere sovracomunale e servizi di rango territoriale (F0, F1),
- Aree per attrezzature tecnologiche (FT/0, FT/1),
- Cimiteri e relativi spazi di pertinenza funzionale (FC),
- Cimitero per gli animali d'affezione (FCa).

Nelle zone **FP/1** è **ammessa** la realizzazione di unità immobiliari di **Edilizia Residenziale Pubblica**

Le aree ricomprese nel territorio rurale sono assimilate alle zone omogenee di tipo “E” del D.M. 1444/68 e su di esse si applicano, salvo specifica diversa indicazione, la L.R. n. 65/2014 e s.m. e i. e il Regolamento di attuazione di cui al DPGR n.63/R del 25/08/2016. In queste zone sono perseguiti gli obiettivi e le finalità di cui alle disposizioni vigenti e alle norme del POC; in particolare, all'interno di tali aree, dovranno essere perseguiti:

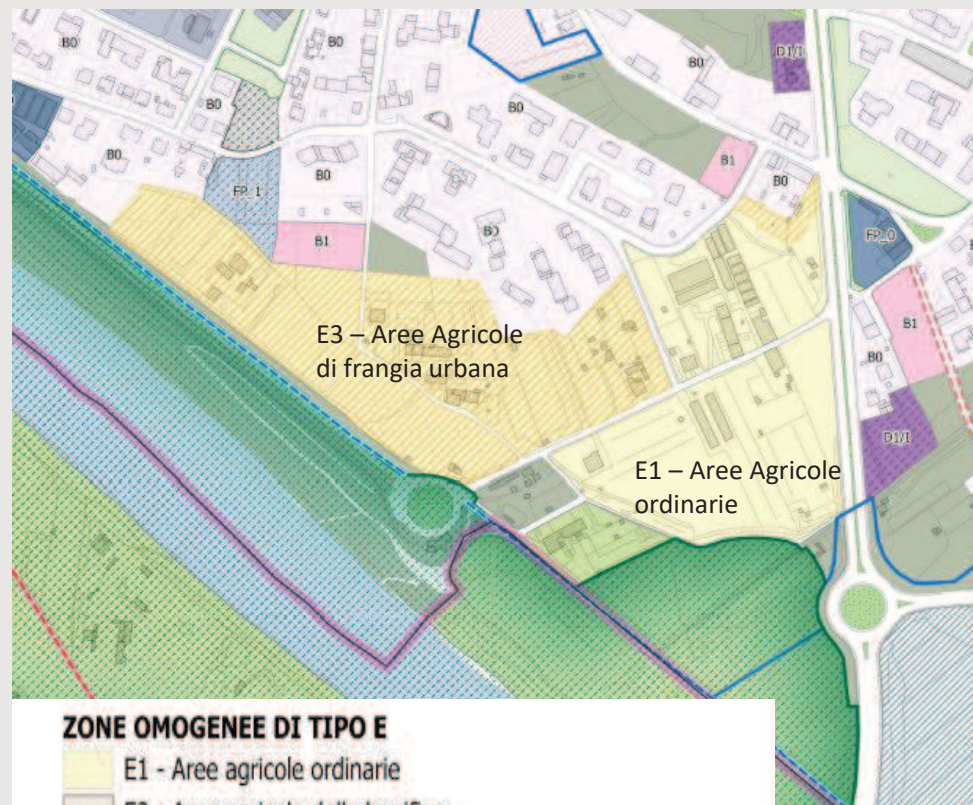
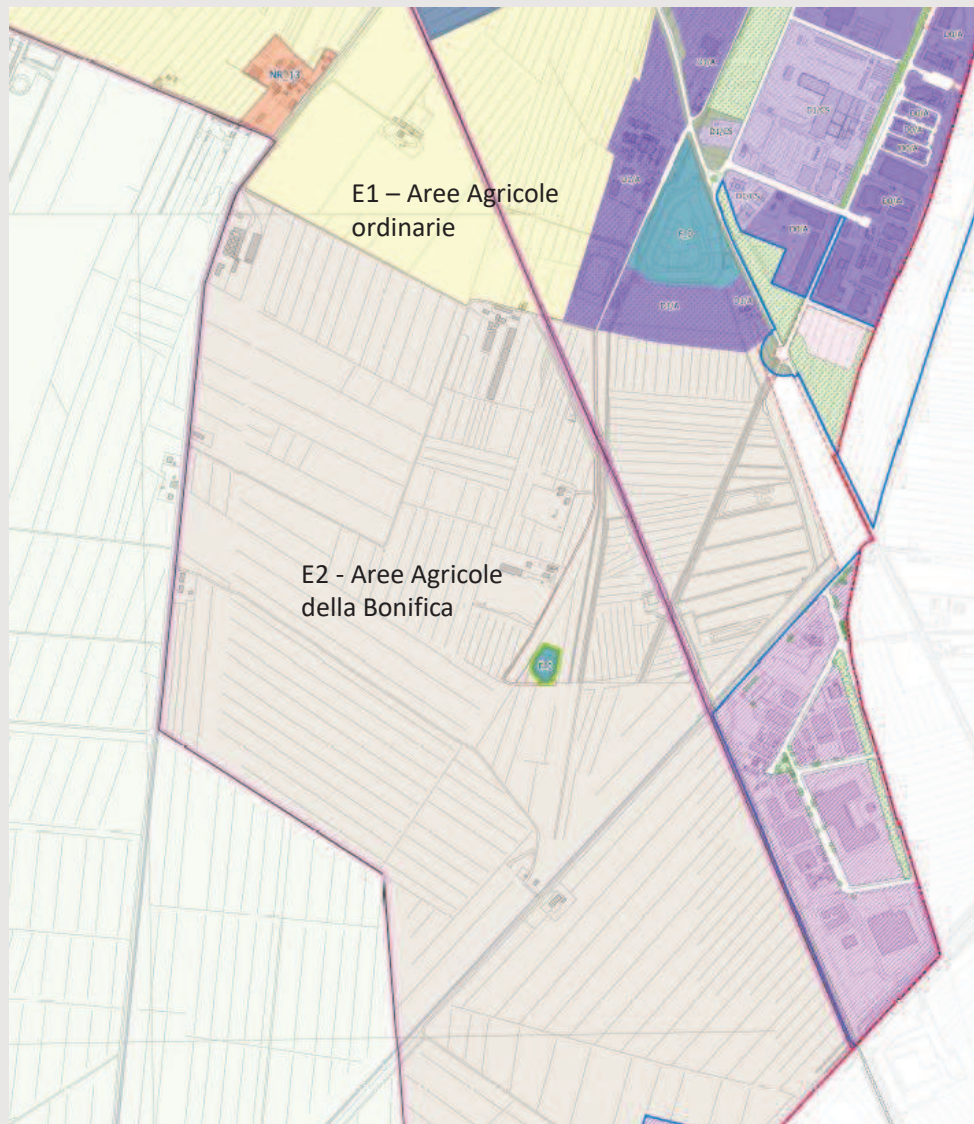
- Il mantenimento dei paesaggi rurali e la promozione della loro riproduzione;**
- La funzionalità idrogeologica del territorio;**
- Il consolidamento del ruolo funzionale delle pratiche agricole in relazione alla riproduzione del patrimonio territoriale anche attraverso il rafforzamento della multifunzionalità dell'attività agricola;**
- La tutela e la valorizzazione delle testimonianze storiche e culturali assicurando il mantenimento ed il restauro delle opere di sistemazione del terreno, dei canali irrigui, delle alberature, della rete dei percorsi storici.**

Il territorio rurale del Comune di Pisa è articolato secondo le disposizioni della L.R. n. 65/2014 in aree che hanno caratteri identitari comuni e in cui si riconoscono sistemazioni agrarie e paesaggistiche e morfotipi specifici e per i quali sono precisate attraverso la disciplina degli interventi ammissibili le trasformazioni urbanistico – edilizie compatibili tenuto conto delle particolari valenze agronomiche e paesaggistiche - ambientali.

- ❑ **Le Aree agricole ordinarie (zone omogenee di tipo “E1”)** sono le aree rurali di pianura prevalentemente rappresentate dal morfotipo 6 del PIT/PPR “seminativi semplificati di pianura e fondovalle” e destinate a coltivazioni anche di carattere intensivo di riconosciuto interesse ambientale e di sviluppo economico – produttivo ai fini del riconoscimento del Comune di Pisa quale soggetto istituzionale facente parte del Distretto Rurale di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n. 28/2024. Il POC assume quali obiettivi prioritari la salvaguardia delle potenzialità di sviluppo agronomico e la tutela dei prodotti tipici e pertanto ritiene ammissibili gli interventi finalizzati al miglioramento delle condizioni di redditività dei suoli e delle diverse attività agricole e a garantire la permanenza degli imprenditori agricoli e dei residenti conduttori dei fondi.
- ❑ **Le Aree agricole della bonifica (zone omogenee di tipo “E2”)** sono gli ambiti rurali di elevato valore storico e paesaggistico prevalentemente caratterizzate dal morfotipo 08 del PIT/PPR “Seminativi delle aree di bonifica” dei paesaggi della mezzadria poderale delle pianure bonificate della Toscana dell’Arno in cui le trasformazioni ammissibili sono limitate allo scopo di salvaguardare la permanenza delle sistemazioni agrarie e dei segni territoriali di valore anche identitario che qualificano e connotano l’ambiente rurale.
- ❑ **Le Aree agricole di frangia urbana (zone omogenee di tipo “E3”)** sono gli ambiti territoriali prevalentemente destinati a orti, giardini e spazi di pertinenza di immobili a destinazione residenziale esistenti in quanto ubicati in prossimità del limite del Territorio Urbanizzato della Disciplina di Piano del POC. Si tratta spesso di aree ad uso agricolo intercluse o comunque periurbane in quanto adiacenti al tessuto urbano a maglia fitta degli insediamenti esistenti e caratterizzate da un mosaico colturale complesso e variamente frazionato e articolato costituito da piccoli appezzamenti coltivati o comunque mantenuti da residenti non imprenditori dediti all’agricoltura amatoriale per produzioni destinate prevalentemente all’autoconsumo.

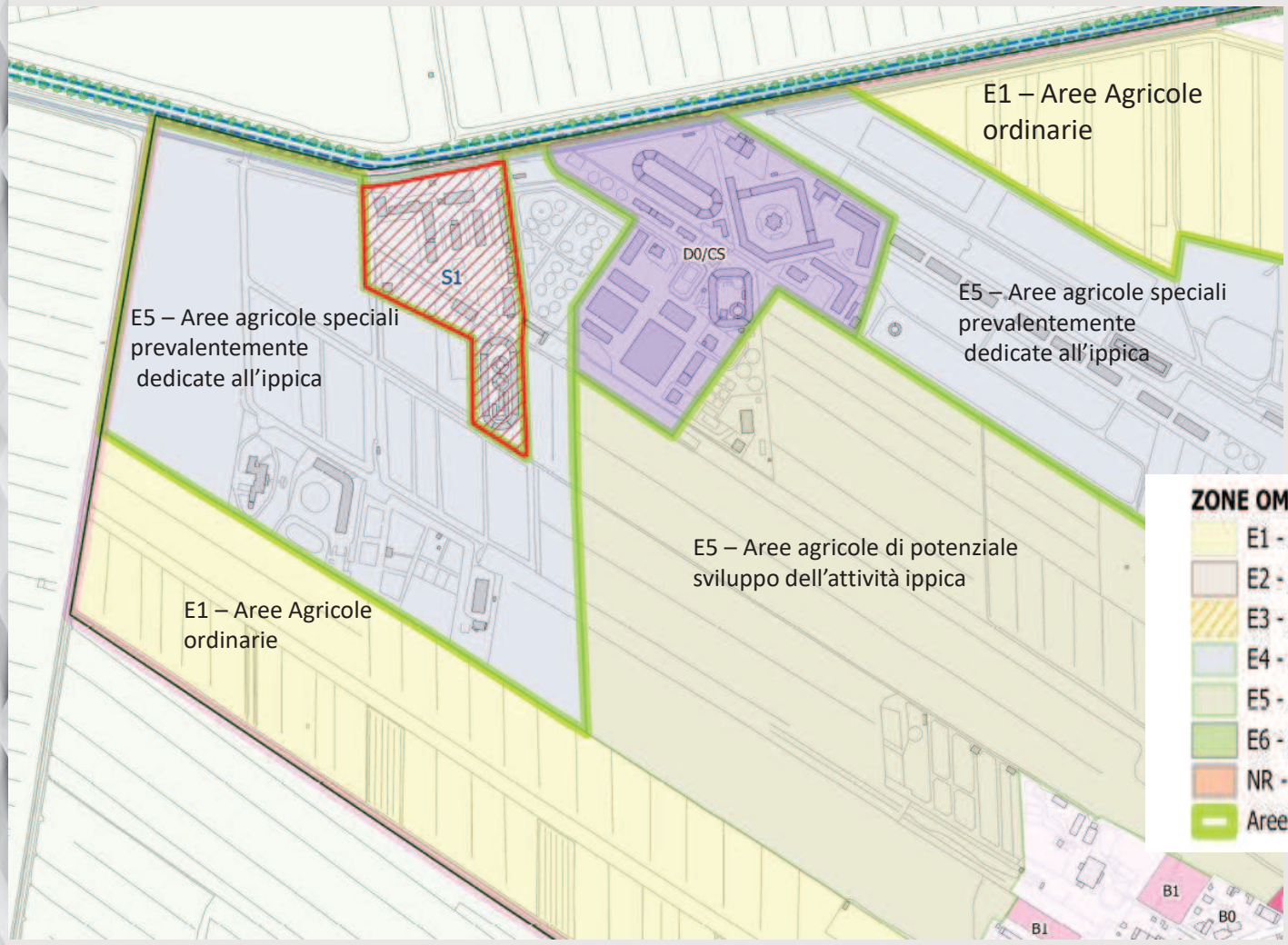
Il POC promuove interventi di valorizzazione e qualificazione a fini paesaggistico – ambientali delle aree interessate quali parti delle reti di connettività e di connessione ecologica e la riqualificazione dei manufatti esistenti spesso destinati a ricoveri attrezzi e realizzati con materiali e finiture improprie proponendo la possibilità di realizzare manufatti per la coltura amatoriale e per il ricovero degli animali domestici.

- ❑ **Le Aree agricole speciali prevalentemente destinate all’ippica (zone omogenee di tipo “E4”)** l’ambito territoriale ubicato fra il Parco Migliarino, San Rossore, Massaciuccoli e gli insediamenti urbani in Loc. Barbaricina in cui sono presenti immobili e manufatti utilizzati a servizio dell’attività ippica cui si riconosce valore identitario e specifica valenza in relazione allo sviluppo dell’Ippodromo di San Rossore. Il POC al fine di garantire lo sviluppo dell’attività ippica a carattere anche non imprenditoriale e favorire la riqualificazione e il riordino del patrimonio edilizio esistente e la realizzazione di manufatti e di attrezzature a servizio dell’attività caratterizzati da adeguati standard qualitativi anche in relazione al benessere degli animali prevede attraverso specifica disciplina le funzioni ammissibili, la consistenza degli interventi di nuova costruzione di manufatti destinati ad attività amatoriali e ludico ricreative, le addizioni volumetriche e i criteri per il corretto inserimento degli interventi nel contesto paesaggistico.
- ❑ **Le Aree di potenziale sviluppo dell’ippica (zone omogenee di tipo “E5”)** sono gli ambiti territoriali ubicati fra le aree sopradescritte e l’insediamento urbano in Loc. Barbaricina caratterizzate da un mosaico culturale complesso e variamente frazionato e articolato talvolta costituito da piccoli appezzamenti coltivati ma prevalentemente caratterizzato da coltivazioni che non richiedono la permanenza in situ dell’operatore.
- ❑ **Le zone omogenee di tipo “E6”** sono le aree a prevalente naturalità di specifico valore naturalistico, paesaggistico e biologico – vegetazionale ubicate lungo il corso del Fiume Arno in un contesto prevalentemente fluviale, già riconosciute dal PSI e destinate alla realizzazione del Parco Territoriale del Fiume Arno in sinergia con il Comune di Cascina attraverso la redazione e approvazione anche di specifico Progetto di Paesaggio secondo le disposizioni del PIT/PPR e dell’art. 58 della disciplina di Piano del PSI. La disciplina degli interventi ammissibili e le specifiche caratteristiche della zona omogenea in esame sono descritte al successivo art. 43.2.1 delle presenti Norme.



ZONE OMOGENEE DI TIPO E

- E1 - Aree agricole ordinarie
- E2 - Aree agricole della bonifica
- E3 - Aree agricole di frangia urbana
- E4 - Aree agricole speciali prevalentemente destinate all'ippica
- E5 - Aree agricole di potenziale sviluppo dell'attività ippica
- E6 - Aree agricole naturalità
- NR - Nuclei Rurali
- Aree agricole a regime speciale (art. 64 c. 1 lett. d L.R. 65/2014)



ZONE OMOGENEE DI TIPO E

- E1 - Aree agricole ordinarie
- E2 - Aree agricole della bonifica
- E3 - Aree agricole di frangia urbana
- E4 - Aree agricole speciali prevalentemente destinate all'ippica
- E5 - Aree agricole di potenziale sviluppo dell'attività ippica
- E6 - Aree agricole naturalità
- NR - Nuclei Rurali
- Aree agricole a regime speciale (art. 64 c. 1 lett. d L.R. 65/2014)

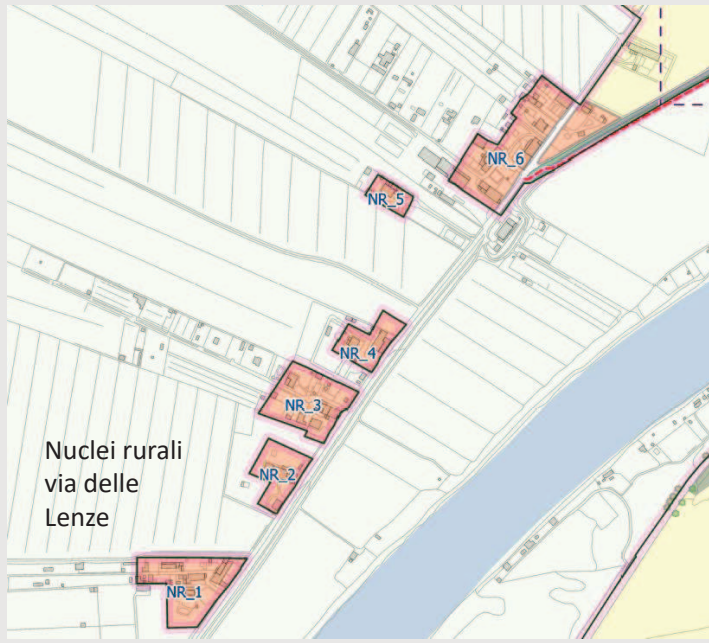
Nella **Legge Regionale Toscana n. 65/2014**, i **nuclei rurali** sono insediamenti sparsi fuori dal territorio urbanizzato, in stretta relazione con il contesto agricolo. L'**Art. 65** impone agli strumenti urbanistici comunali di disciplinarne le trasformazioni tramite la classificazione degli edifici, garantendo coerenza con i caratteri propri del luogo. I Comuni individuano tali nuclei e stabiliscono le regole di trasformazione, che seguono procedure specifiche a seconda che si tratti di interventi effettuati da imprenditori agricoli o da altri soggetti.

Il **POC del Comune di Pisa** individua i nuclei rurali proponendo un apposito elaborato (QP4) dove sono descritte le caratteristiche tipologiche e architettoniche e le soluzioni progettuali conformi per gli interventi edilizi.

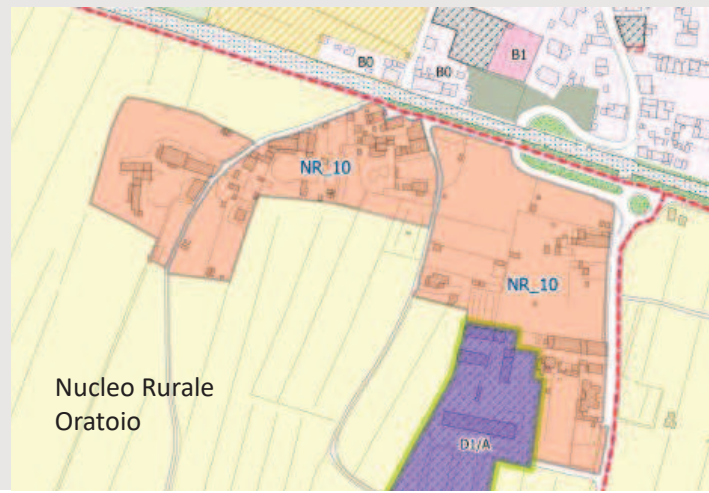
E' prescritta la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico; in particolare:

- dovranno essere conservati e riqualificati **gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici** o intercluse nel tessuto del nucleo, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi);
- dovranno essere mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e le relative opere di arredo che costituiscono valore storico-culturale;
- dovranno essere **mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines)**;
- dovranno essere mitigati **gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali**;
- le nuove volumetrie dovranno essere armoniche **per forma, dimensioni, orientamento con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale**;
- gli interventi finalizzati alla realizzazione di nuove aree di sosta nonché di posti auto**, dovranno essere oggetto di progetti di integrazione paesaggistica e non dovranno compromettere l'integrità della percezione visiva da e verso la città e le emergenze paesaggistiche e ambientali, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.

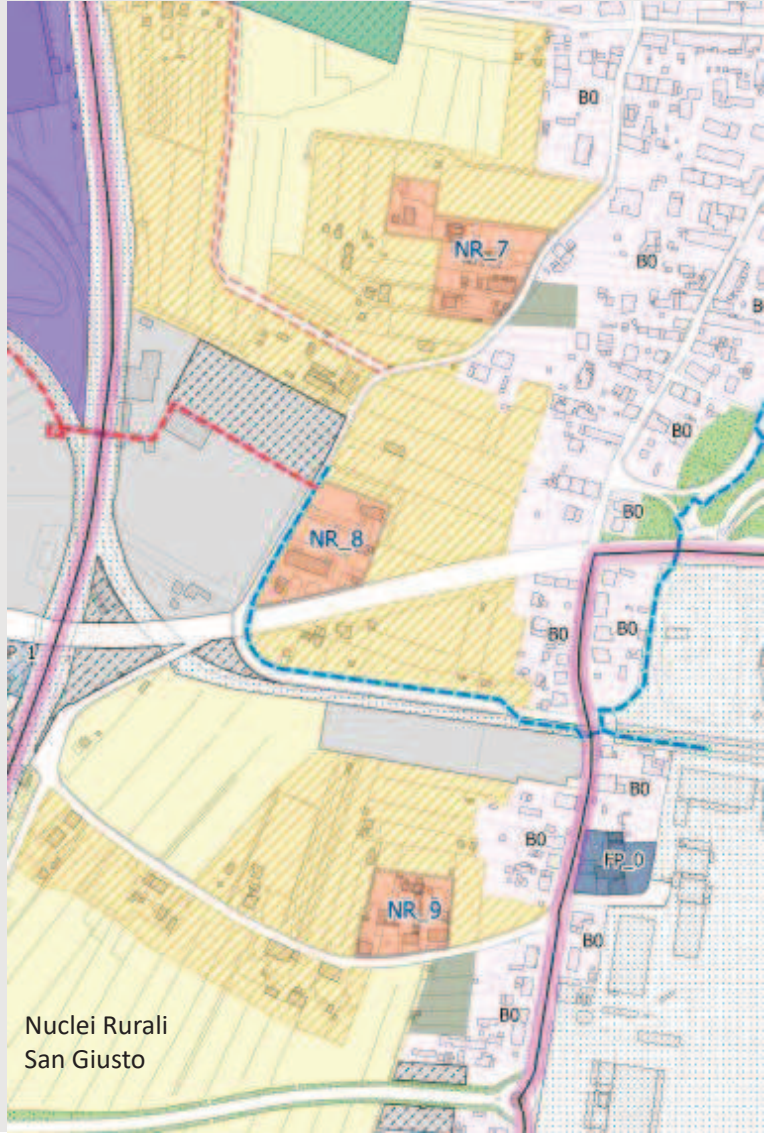
Le zone Omogenee – Le zone E – I nuclei rurali



Nuclei rurali
via delle
Lenze



Nucleo Rurale
Oratoio



Nuclei Rurali
San Giusto

La **rigenerazione urbana** è un processo integrato di riqualificazione del territorio volto a recuperare aree degradate o dismesse. Oltre alla ristrutturazione edilizia, mira a migliorare la sostenibilità ambientale, l'efficienza energetica e la coesione sociale, trasformando gli spazi urbani in luoghi inclusivi e riducendo il consumo di suolo. La regione Toscana, all'art. 125 della L.65, disciplina gli ambiti di rigenerazione urbana. Gli ambiti di interventi di rigenerazione urbana individuati dal POC sono qui elencati di seguito:

- **S1** Area Scuderia Pistoletti
- **S2** Loc. Porta a Lucca, Via Lucchese (ex sottostazione ENEL)
- **S3** Area Villa Filippi – Via del Brennero
- **S4** Area Foresteria degli Spedalinghi – Loc. Cisanello
- **S5** Area in Loc. Piastroni – Riglione
- **S6** Ex Area Ferroviaria Via Corridoni
- **S7** Ex Area Ferroviaria San Giusto via Sant'Agostino
- **S8** Area Ex Siticem La Vettola
- **S9** Area ex Motofides Marina di Pisa
- **SM1** Area ubicata in prossimità del sito UNESCO e stazione ferroviaria di S.Rossore

Il POC individua specifici ambiti territoriali caratterizzati da situazioni di degrado urbanistico, funzionale e socio-economico riconducibili alla dismissione e/o sottoutilizzazione del patrimonio edilizio esistente avente talvolta caratteristiche tipologiche e formali non coerenti con il contesto insediativo di riferimento; le aree interessate sono individuate e perimetrate negli elaborati cartografici del POC con specifica campitura e indicazione alfanumerica (PdRn).

D.Lgs 42/2004

Articolo 135

Pianificazione paesaggistica

Le regioni assicurano che il paesaggio sia adeguatamente tutelato e valorizzato. A tal fine sottopongono a specifica normativa d'uso il territorio, approvando piani paesaggistici **ovvero piani urbanistico-territoriali con specifica considerazione dei valori paesaggistici,**

Disciplina del PIT/PPR

Articolo 1

Finalità e contenuti del Piano di Indirizzo territoriale con valenza di Piano Paesaggistico ... il PIT si qualifica come **strumento di pianificazione territoriale con specifica considerazione dei valori paesaggistici.**

Articolo 20

Conformazione e adeguamento al Piano degli atti di governo del territorio
Gli strumenti della pianificazione territorialesi conformano alla disciplina statutaria del piano, perseguendone gli obiettivi, **applicandone** gli indirizzi per le politiche e **le direttive e rispettandone le prescrizioni** e le prescrizioni d'uso, ai sensi dell'art.145 del Codice



estensione delle aree interessate da beni paesaggistici di cui all'art. 136 del D.lgs. 42/2004 ad esclusione del D.M. 10/09/1957 G.U. n. 236 del 23/09/1957

140,24 km²

12 Decreti Ministeriali interessano il comune di Pisa

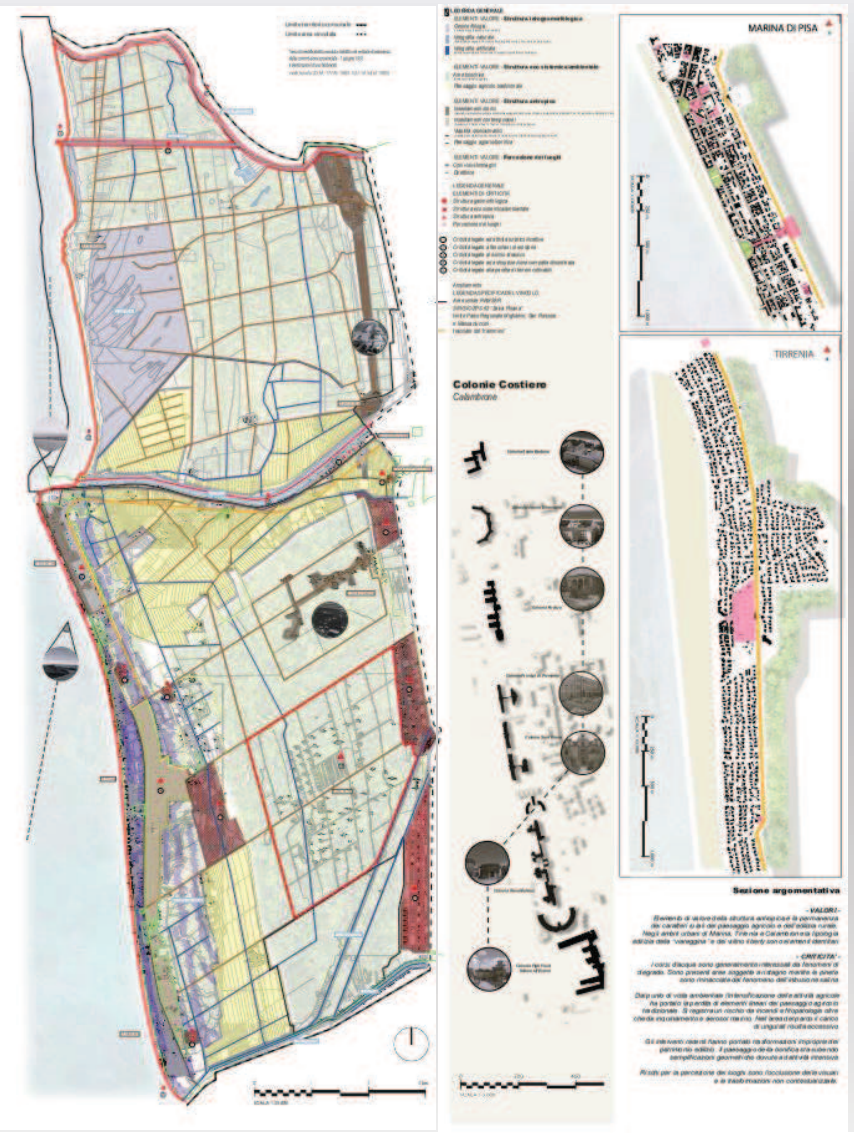


- >> Lettura dei valori e delle criticità
- >> Riconoscimenti richiesti dalle direttive (tavv QC. 8 P1-P7)
- >> specifica disciplina di tutela di tutela e valorizzazione dei singoli beni paesaggistici (art. 22 Disciplina di Piano) in attuazione delle direttive e nel rispetto delle prescrizioni



I CONTENUTI PAESAGGISTICI – aree e beni di notevole interesse pubblico

TAV. QC. 8 P1



Obiettivo 3.a.2. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità della forma degli insediamenti costieri e la riconoscibilità del tessuto di impianto storico, nonché gli elementi strutturanti e significativi del paesaggio litoraneo, concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici **negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio** e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: [...]

3.b.2. Riconoscere: - i caratteri morfologici e storico-architettonici degli insediamenti i (testimonianze dell'architettura Liberty, colonie marine riconducibili al periodo razionalista) espressivi dell'identità storico culturale, le loro relazioni con il contesto paesaggistico, nonché gli spazi urbani di fruizione collettiva.

3.b.3. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a: - orientare gli interventi di trasformazione e manutenzione del patrimonio edilizio verso la conservazione e il recupero dei caratteri morfologici, architettonici del tessuto edilizio, degli edifici e dei manufatti di valore storico ed identitario quali: le testimonianze dell'architettura Liberty e le colonie marine; - assicurare la compatibilità delle forme del riuso con la tipologia edilizia degli edifici di valore;



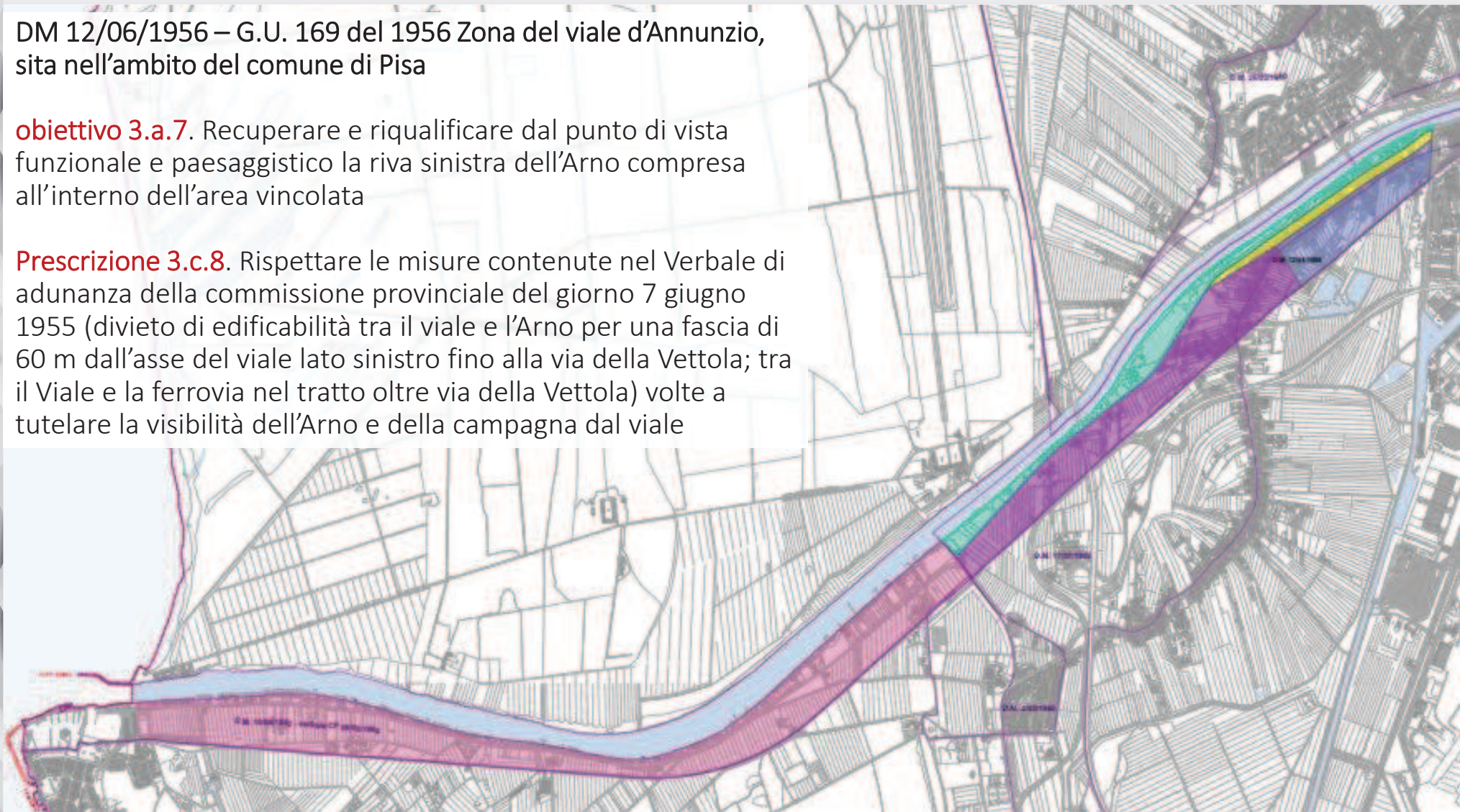
- >> individuazione e rappresentazione ad esito della conferenza paesaggistica del PSI
- >> perfezionamento delle geometrie
- >> distinzione tra aree verdi e aree libere scoperte nel POC
- >> in attesa dell'avvio del procedimento di revisione ex-nunc

TAV. QP. 7

DM 12/06/1956 – G.U. 169 del 1956 Zona del viale d’Annunzio, sita nell’ambito del comune di Pisa

obiettivo 3.a.7. Recuperare e riqualificare dal punto di vista funzionale e paesaggistico la riva sinistra dell’Arno compresa all’interno dell’area vincolata

Prescrizione 3.c.8. Rispettare le misure contenute nel Verbale di adunanza della commissione provinciale del giorno 7 giugno 1955 (divieto di edificabilità tra il viale e l’Arno per una fascia di 60 m dall’asse del viale lato sinistro fino alla via della Vettola; tra il Viale e la ferrovia nel tratto oltre via della Vettola) volte a tutelare la visibilità dell’Arno e della campagna dal viale



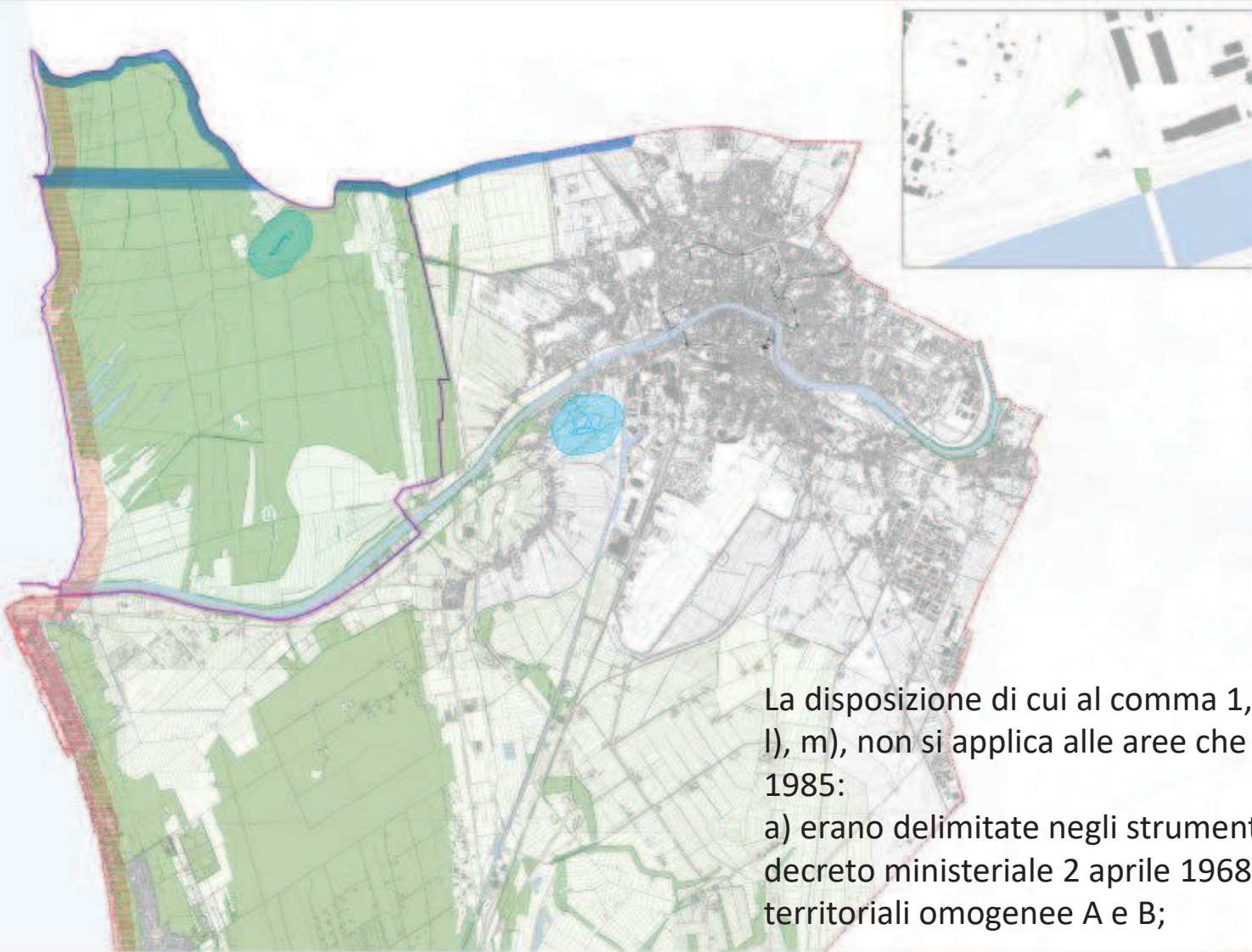


DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI (Elaborato 8B)

CAPO III - Aree tutelate per legge

Articolo 5 *Definizioni e disposizioni generali*

Gli enti territoriali e gli altri soggetti pubblici con competenze incidenti sul territorio, nell'ambito delle procedure di adeguamento e conformazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, possono proporre le individuazioni, i riconoscimenti e le precisazioni previste nelle direttive della specifica disciplina e un quadro conoscitivo di maggior dettaglio che, una volta validate dal MiBACT e dalla Regione Toscana, nell'ambito delle suddette procedure, sono recepite negli elaborati del Piano, ai sensi dell'art.21 della LR 65/ 2014



Ricognizione e perfezionamento delle aree tutelate per legge, lettere **a), c), g)** ai sensi del comma 2 e 3 dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004

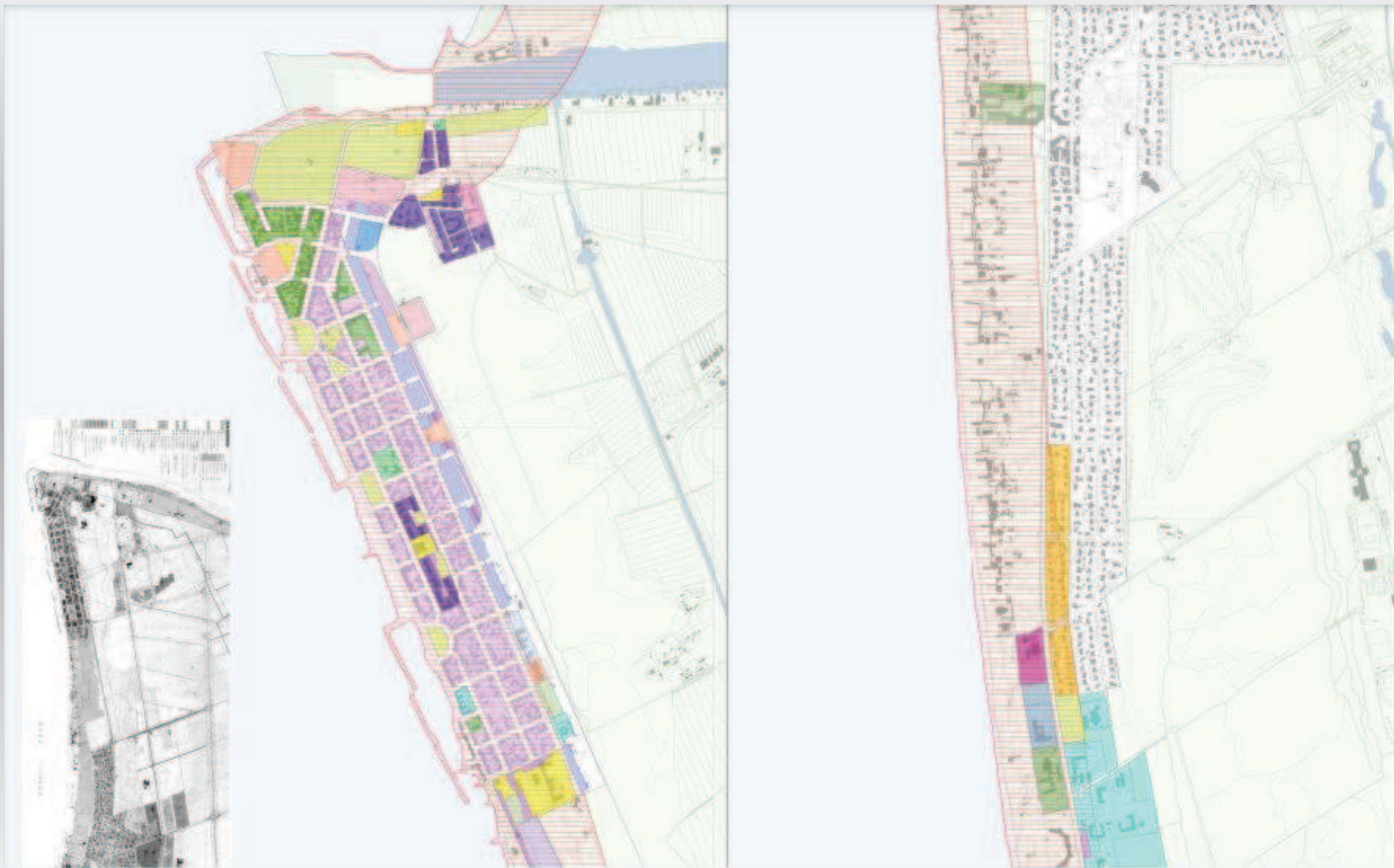


La disposizione di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), e), g), h), l), m), non si applica alle aree che alla data del 6 settembre 1985:

a) erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B;

lettera a)

TAV. QP. 5a.1



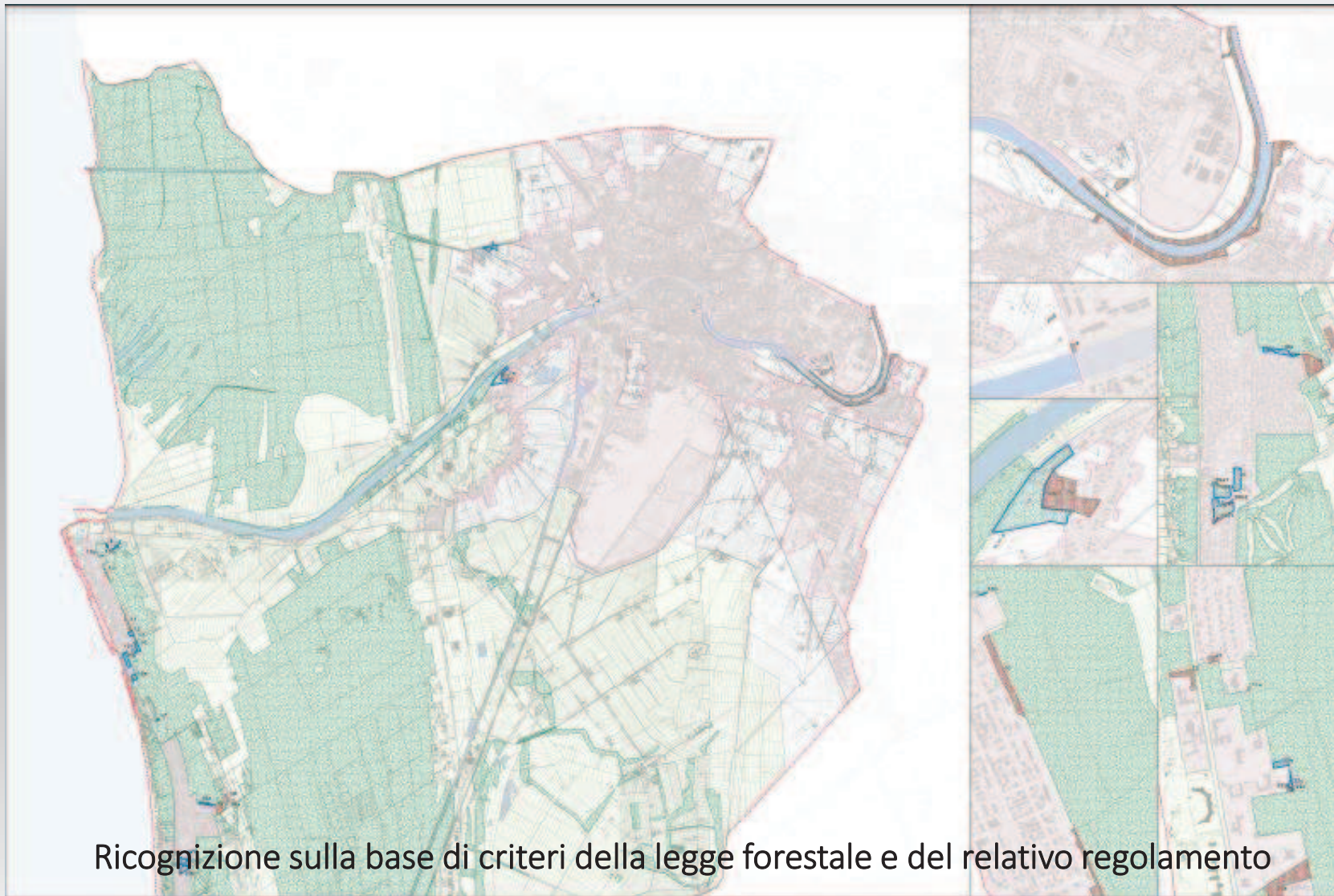
lettera **c)**
 TAV. QP. 5b



- >> PIT allegati E e L
- >> DCR 1986 N. 95
- >> commi 2 e 3 art. 142 D.Lgs 42/2004

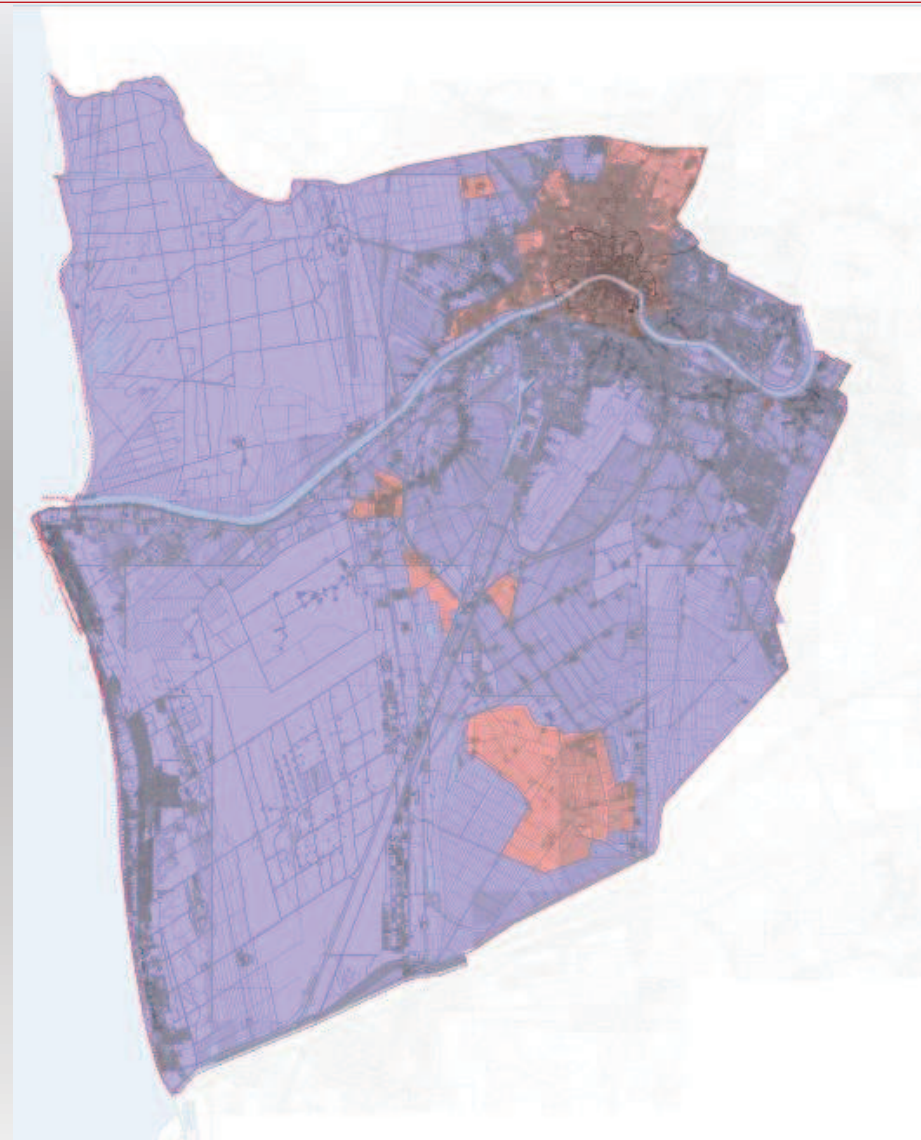
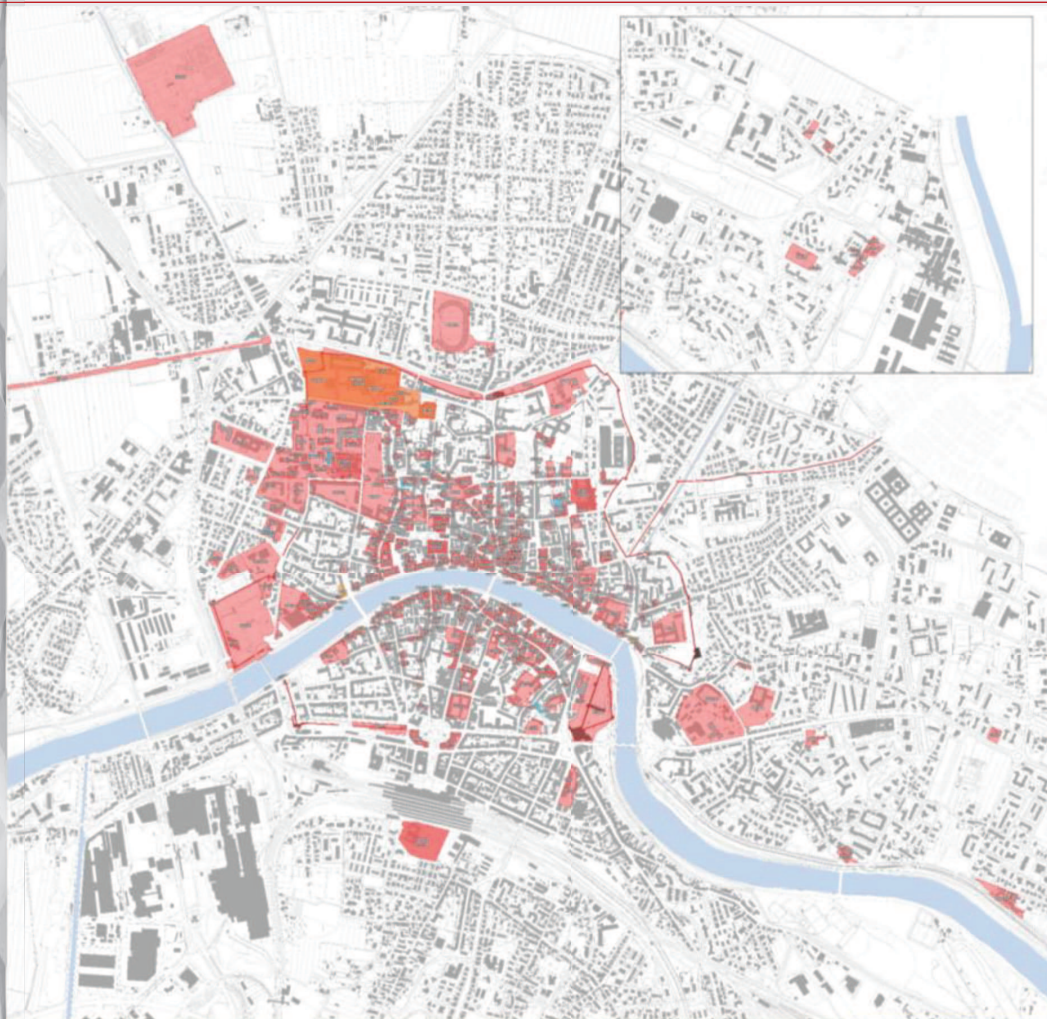
lettera g)

TAV. QP. 5c



Ricognizione sulla base di criteri della legge forestale e del relativo regolamento

I BENI CULTURALI E ARCHEOLOGICI



estensione delle aree interessate da beni culturali
(circa 600) di cui alla parte II del D.lgs. 42/2004

4,06 km²