

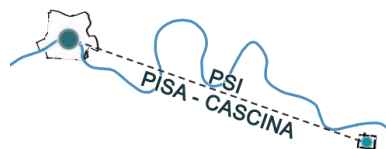


Attività di informazione partecipazione ai sensi del titolo II capo V della L.R. 65/2014

Fase di ADOZIONE AI SENSI degli artt. 23-92-94 L.R. 65/2014

Percorso di informazione e partecipazione:

*La forma e i contenuti del Piano Strutturale Intercomunale PISA-CASCINA adottato, gestione delle osservazioni, applicazione delle misure di salvaguardia*



ordine degli  
architetti  
pianificatori  
paesaggisti  
conservatori  
della provincia di Pisa

## INCONTRO CON L'ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI PISA

**Venerdì 9 Ottobre ore 10.00**

presso

AUDITORIUM

SEDE ORDINE DEGLI ARCHITETTI

via G. Ferraris n. 21, Pisa

PARTECIPANO:



Architetti iscritti all'ordine



Responsabile del procedimento: ing. Daisy Ricci  
Coordinatore Ufficio di Piano: arch. Sandro Ciabatti  
Garante info-part: dott.ssa Valeria Pagni  
Tecnici Ufficio di piano

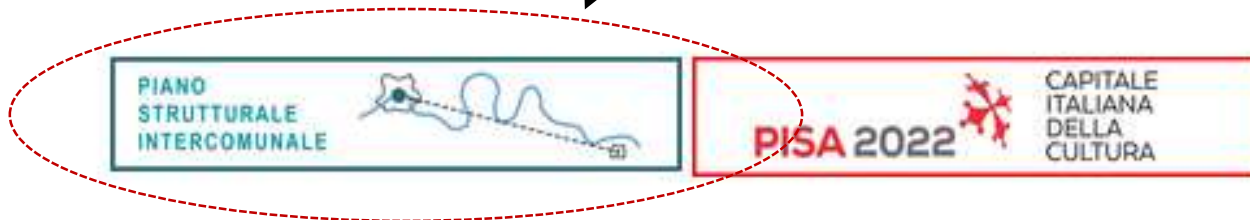


Rappresentanti  
dell'amministrazione  
comunale di Pisa



## Attività di informazione partecipazione ai sensi del titolo II capo V della L.R. 65/2014

Fase di ADOZIONE AI SENSI degli artt. 23-92-94 L.R. 65/2014



DOWNLOAD	
01 Adozione Piano strutturale Intercomunale	
allegati delibera C. C. Pisa n.30/2020	↓
Delibera Consiglio Comunale Pisa n. 30 del 23/07/2020	↓
02 Cartografia di PSI adottato	
quadro conoscitivo	↓
statuto del territorio	↓
strategie	↓
03 Disciplina e relazione generale PSI adottato	
relazione generale	↓
Disciplina PSI	↓
05 Vas e V.I. PSI adottato	
Rapporto Ambientale	↓
valutazione incidenza ecologica	↓
allegati rapporto ambientale	↓
sinnesi non tecnica rapporto ambientale	↓
06 Ulteriori elaborati PSI adottato	
ELAB1QC analisi studi	↓
ELAB3QC copertina morfotipi	↓
ELAB3QC morfotipi urb	↓
ELAB5QC parte A ricognizione	↓
ELAB5QC parte B ricognizione	↓
ELAB5QC parte C ricognizione PEE	↓



07 Fase osservazioni PSI adottato	
guida alla presentazione delle osservazioni	↓
modello per presentazione osservazioni	↓
norme di salvaguardia	↓



## Attività di informazione partecipazione ai sensi del titolo II capo V della L.R. 65/2014

Fase di ADOZIONE AI SENSI degli artt. 23-92-94 L.R. 65/2014

Home > Urbanistica

### Urbanistica

**STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI**

**ATTI URBANISTICI**

**PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE**

**PROCEDURE PAESAGGISTICHE**

**ARCHIVIO STORICO**

**NORMATIVE**

**LINK E MODULISTICA**

**Customer Satisfaction**

Ritieni il sito "Urbanistica" utile e ben organizzato?

Esprimi un tuo parere, cliccando sulla faccina che meglio descrive il tuo giudizio!

**INFORMAZIONI**

**Sede:** Palazzo Pretorio-Vicolo del Moro n. 2 - Pisa (1° piano - ingresso Uff. Ed. Privata)  
**Telefono:** 050910326/356/339/303/628/417 /427/499/418/471  
**Fax:** 0508669128  
**E-mail:** [urbanistica@comune.pisa.it](mailto:urbanistica@comune.pisa.it)  
**Redattore web:** [a.deluca@comune.pisa.it](mailto:a.deluca@comune.pisa.it)  
**P.O.**  
**Nome e Cognome:** Davide Berrugi  
**tutti i contatti dell'ufficio**

**LINK INTERNI**

Nuova selezione P.O. Urbanistica

**Garante dell'informazione e della partecipazione**

Amministrazione Trasparente

Servizi On-line Urbanistica

**Disposizioni urgenti per accesso agli uffici**

Orario di apertura al pubblico :

**FINO A NUOVE DISPOSIZIONI L'APERTURA LIBERA AL PUBBLICO E' SOSPESA.**

IL COMUNE    SERVIZI ONLINE    OPEN DATA    SUAP    BIMBINPISA    TURISMO    PISA WIFI

Home > Garante dell'Informazione e della Partecipazione

### Garante dell'Informazione e della Partecipazione

**PROCEDIMENTI IN CORSO AVVIATI**

PRIMA DELLA NOMINA DEL GARANTE

**PIANI ATTUATIVI**

**PIANI DI RECUPERO**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**AVVISI**

**PIANO STRUTTURALE PISA-CASCINA**

**INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE**

Il garante dell'informazione e della partecipazione assume ogni necessaria iniziativa per assicurare l'informazione e la partecipazione dei cittadini e di tutti i soggetti interessati nel governo del territorio.

Per il governo del territorio si intende l'insieme delle attività che concorrono ad indirizzare, pianificare e programmare i diversi usi e trasformazioni del territorio, con riferimento agli interessi collettivi e alla sostenibilità nel tempo.

**Gli atti di governo del territorio di competenza comunale sono:**

- il Piano Strutturale comunale o intercomunale e relative varianti;
- il Piano Operativo (Regolamento Urbanistico secondo la normativa previgente) e relative varianti;
- i piani attuativi, comunque denominati;
- i piani, i programmi di settore;
- gli accordi di programma che incidono sull'assetto del territorio, comportando variazioni al piano strutturale e al piano operativo.

**INFORMAZIONI**

**Sede:** Palazzo degli Uffici  
**Telefono:** 050-910111  
**E-mail:** [garantedellacomunicazione@comune.pisa.it](mailto:garantedellacomunicazione@comune.pisa.it)  
**tutti i contatti**

**LINK ESTERNI**

Atti di governo del territorio



Attività di informazione partecipazione ai sensi del titolo II capo V della L.R. 65/2014

Fase di ADOZIONE AI SENSI degli artt. 23-92-94 L.R. 65/2014



## 1. LE OSSERVAZIONI: I TEMPI E LE MODALITA' DI PRESENTAZIONE





## Attività di informazione partecipazione ai sensi del titolo II capo V della L.R. 65/2014

Fase di ADOZIONE AI SENSI degli artt. 23-92-94 L.R. 65/2014



### I TEMPI

26 agosto 2020  
PUBBLICAZIONE  
BURT n. 35 parte II

24 ottobre 2020  
scadenza termini  
60 giorni dalla  
pubblicazione

#### ART. 19 comma 2 LR n. 65/2014

*“Il provvedimento adottato è depositato presso l'amministrazione competente per **sessanta giorni** dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul Bollettino ufficiale della regione Toscana (BURT).*

*Entro e non oltre tale termine, chiunque può prenderne visione, presentando le **osservazioni** che ritenga opportune.”*

#### ART. 25 comma 2 LR n. 10/2010

*“Contestualmente alla pubblicazione dell'avviso di cui al comma 1, la proposta di piano o programma, il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica sono messi a disposizione dei soggetti competenti in materia ambientale, delle organizzazioni di cui all'articolo 4, comma 1 lettera p), e del pubblico, con le modalità di cui al comma 3. Di tale documentazione chiunque può prendere visione e presentare, entro il termine di **sessanta giorni** dalla pubblicazione medesima, proprie **osservazioni** e pareri all'autorità competente ed alla autorità procede nt e o al proponente.”*

## OSSERVAZIONI



### LE MODALITA'

Tramite Pec all'indirizzo, [comune.pisa@postacert.toscana.it](mailto:comune.pisa@postacert.toscana.it) specificando nell'oggetto “Osservazione al Piano Strutturale Intercomunale Pisa-Cascina”.

**Consegna diretta o raccomandata** in forma cartacea trasmessa all'Ufficio del Garante dell'Informazione e Partecipazione c/o Direzione Urbanistica - Edilizia privata – Servizi Amministrativi mobilità del Comune di Pisa, Vicolo del Moro 2 piano primo, nei giorni di ricevimento al pubblico.



## Attività di informazione partecipazione ai sensi del titolo II capo V della L.R. 65/2014

Fase di ADOZIONE AI SENSI degli artt. 23-92-94 L.R. 65/2014

I materiali costitutivi del Piano sono disponibili e consultabili **in formato digitale** sulla home page del Comune di Pisa, digitando sul seguente banner posto in alto



**ACCESSO AI MATERIALI**

**in formato cartaceo**, presso gli uffici della Direzione Urbanistica - Edilizia privata – Servizi amministrativi mobilità del comune di Pisa negli orari di ricevimento al pubblico.

### OGGETTO: Osservazione al Piano Strutturale Intercomunale Pisa-Cascina

\_\_L\_ sottoscritt\_ .....nat\_ a.....

residente a .....in Piazza/Via.....civ.....

in qualità di (barrare o annerire la cesella corrispondente):

- proprietario
- comproprietario
- tecnico incaricato da.....come da delega allegata
- soggetto interessato (specificare).....

dell'area ubicata nel Comune di .....in località.....

Piazza/Via.....

identificata catastalmente dal Foglio.....Mappale.....

**FACSIMILE**



## Attività di informazione partecipazione ai sensi del titolo II capo V della L.R. 65/2014

Fase di ADOZIONE AI SENSI degli artt. 23-92-94 L.R. 65/2014

OSSERVAZIONI

### OGGETTO: Osservazione al Piano Strutturale Intercomunale Pisa-Cascina

consapevole delle sanzioni previste dalla normativa in materia di dichiarazioni false o mendaci, sotto la propria responsabilità, presa visione dei contenuti del Piano Strutturale Intercomunale ed in particolare degli elaborati di seguito indicati (barrare o annerire la casella corrispondente):

- Disciplina di Piano: artt.....
- Quadro conoscitivo: tavola/e .....Elaborato/i.....
- Statuto del Territorio: tavola/e .....Elaborato/i.....
- Strategia dello Sviluppo: tavola/e .....Elaborato/i.....
- Indagini Geologiche: tavola/e .....Elaborato/i.....
- VAS-VINCA: tavola/e .....Elaborato/i.....
- Altro, specificare.....

RILEVATO

**FACSIMILE**

Per quanto premesso **PROPONE**, attraverso la seguente osservazione, le seguenti modifiche/variazioni:

.....

.....

.....

.....

.....

.....



Attività di informazione partecipazione ai sensi del titolo II capo V della L.R. 65/2014

Fase di ADOZIONE AI SENSI degli artt. 23-92-94 L.R. 65/2014



## 2. LA GESTIONE E L'APPLICAZIONE DELLE SALVAGUARDIE

		
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>







## Attività di informazione partecipazione ai sensi del titolo II capo V della L.R. 65/2014

Fase di ADOZIONE AI SENSI degli artt. 23-92-94 L.R. 65/2014



### RIFERIMENTI NORMATIVI

### Estratto art. 92 Legge Regionale n. 65/2014

**comma 5.** Il Piano Strutturale contiene altresì:

- a) le analisi che evidenziano la coerenza interna ed esterna delle previsioni del piano;
- b) la valutazione degli effetti attesi a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale;
- c) l'individuazione degli ambiti caratterizzati da condizioni di degrado di cui all'articolo 123, comma 1, lettere a) e b);
- d) la mappatura dei percorsi accessibili fondamentali per la fruizione delle funzioni pubbliche urbane;
- e) **le misure di salvaguardia**

**comma 6.** Le misure di salvaguardia di cui al comma 5, lettera e), sono immediatamente efficaci dal momento della pubblicazione dell'avviso di adozione del piano strutturale, fino all'approvazione o all'adeguamento del piano operativo e comunque, per un periodo **non superiore a tre anni** dalla data di approvazione del Piano Strutturale.

### Sintesi art. 105 Disciplina di Piano

Le salvaguardia generali e puntuali della Disciplina di Piano, prevedono:

- l'impossibilità di realizzare **nuove edificazioni residenziali all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato** fatti salvi i casi disciplinati dal Titolo IV, capo III della L.R. n. 65/2014 (imprenditori agricoli) e gli interventi oggetto di Piani attuativi e strumenti urbanistici preventivi comunque denominati approvati e convenzionati;
- **l'impossibilità realizzare previsioni nell'area libera compresa fra la sede della Guardia di Finanza e l'erigendo studentato** (Via Luzzatto, Via Semeraro) nel centro abitato di Pisa come espressamente indicato nella Tav. 7STA. (salvaguardia puntuale);
- la necessità di specifici approfondimenti in relazione alla **prevenzione del rischio da allagamenti** per gli interventi di nuova edificazione o comunque eccedenti la ristrutturazione urbanistica nel settore a Nord dell'Arno nella città di Pisa.



### LE SALVAGUARDIE DEL PSI



## Attività di informazione partecipazione ai sensi del titolo II capo V della L.R. 65/2014

Fase di ADOZIONE AI SENSI degli artt. 23-92-94 L.R. 65/2014

### IL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

#### La Legge Regionale n. 65/2014



art. 4, Legge Regionale n. 65/2014



*Definisce per legge cosa costituisce territorio urbanizzato e cosa no.*



commi 7-8 dell'art. 4, LR. n. 65/2014



*Indicano i casi in cui sono ammissibili interventi esterni al TU , le modalità (art.25) ed i criteri*



comma 2 dell'art. 25, LR n. 65/2014



*Definisce i casi in cui sono ammissibili interventi esterni al TU in assenza di Conferenza di Copianificazione (art.25) ed i criteri*

#### Il Piano Strutturale Intercomunale



art. 38 della Disciplina del P.S.I.



*Definisce, in coerenza con la legge ed i regolamenti, che cosa costituisce TU per il Piano Strutturale Intercomunale*



Le tavv. 7 dello Statuto del P.S.I.



*Rappresentano il perimetro del TU indicando puntuali situazioni in essere.*

#### APPLICAZIONE

Ai fini della applicazione delle misure di Salvaguardia e della loro incidenza nell'ambito della presentazione di eventuali pratiche urbanistico-edilizie e/o della presentazione di osservazioni, è **necessario considerare, verificare e documentare** i seguenti contenuti:



## Attività di informazione partecipazione ai sensi del titolo II capo V della L.R. 65/2014

Fase di ADOZIONE AI SENSI degli artt. 23-92-94 L.R. 65/2014

### COERENZA CON I CONTENUTI DEL P.S.I.






#### Principio Generale

Non sono ammissibili tutti **gli interventi che risultino in contrasto o comunque non coerenti** con i contenuti e gli obiettivi del PSI; pertanto per tutti gli interventi proposti deve essere dimostrato che concorrono al raggiungimento degli obiettivi o comunque non risultare in contrasto con gli stessi o con disposizioni correlate.

Ai fini dell'accertamento di conformità e coerenza con i contenuti del PSI dovranno essere valutate in particolare le seguenti disposizioni:

#### APPLICAZIONE

Ai fini della applicazione delle misure di Salvaguardia e della loro incidenza nell'ambito della presentazione di eventuali pratiche urbanistico-edilizie e/o della presentazione di osservazioni, è **necessario considerare, verificare e documentare i seguenti contenuti:**

-  **art.17 e seguenti** > disposizioni in merito alla **tutela dell'integrità fisica del territorio** e riferimenti alle indagini idrogeologiche e idrauliche
-  **art.37 e seguenti** > obiettivi ed indirizzi riferiti ai **morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee** individuati nei diversi contesti insediativi (tav. 4 QC)
-  **art.43 e seguenti** > il **territorio rurale**: obiettivi e obiettivi specifici riferiti ai sub-ambiti in cui è articolato il territorio rurale (tav. 8 STA)
-  **art. da 52 a 56** > **prescrizioni e regole di tutela per la salvaguardia dell'integrità percettiva**, delle emergenze architettoniche e monumentali e dei paesaggi di valore, ivi compresi i beni culturali e paesaggistici..
-  **art. da 63 a 90** > **obiettivi, strategie** riferite al territorio rurale e al TU per ciascuna UTOE oltre alla verifica del **dimensionamento**.









## ACCERTAMENTO DI COERENZA

Per la presentazione di pratiche edilizie e l'accertamento della coerenza dell'intervento proposto con i contenuti del PSI è quindi essenziale:

### APPLICAZIONE

Ai fini della applicazione delle misure di Salvaguardia e della loro incidenza nell'ambito della presentazione di eventuali pratiche urbanistico-edilizie e/o della presentazione di osservazioni, è necessario considerare, verificare e documentare i seguenti contenuti:

-  **Indicare l'UTOE** in cui è ubicato l'immobile oggetto di intervento e valutare i relativi valori, obiettivi, ecc.;
-  Dimostrare che il **dimensionamento** dell'intervento sia coerente con quanto indicato nella tabella riepilogativa dell'UTOE di riferimento
-  Individuare e indicare il **morfotipo** identificato dal PSI e verificare l'adeguatezza e la compatibilità dell'intervento in relazione agli obiettivi previsti;
-  Valutare gli **elaborati idrogeologici e idraulici** e le disposizioni correlate
-  Verificare le disposizioni di indirizzo nonché le prescrizioni relative agli **elementi di carattere identitario e paesaggistico**;
-  **Acquisire idoneo parere** degli uffici competenti e/o eseguire specifici approfondimenti in relazione alla disposizione dell'ultimo capoverso dell'art. 105 della Disciplina del PSI.



Attività di informazione partecipazione ai sensi del titolo II capo V della L.R. 65/2014

Fase di ADOZIONE AI SENSI degli artt. 23-92-94 L.R. 65/2014



### 3. LA FORMA E I CONTENUTI DEL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE PISA-CASCINA





## Attività di informazione partecipazione ai sensi del titolo II capo V della L.R. 65/2014

Fase di ADOZIONE AI SENSI degli artt. 23-92-94 L.R. 65/2014

**I CONTENUTI**  
(artt. 92 e 94 L.R. n. 65/2014)

**Il Quadro Conoscitivo di riferimento**

- A supporto della parte statutaria
- A supporto della parte strategica

**Lo Statuto del territorio**

- Il perimetro del Territorio Urbanizzato
- Il Patrimonio Territoriale
- Il Paesaggio

**La Strategia dello sviluppo**

- Gli obiettivi per lo sviluppo sostenibile
- I contenuti dell'art. 94 LR n. 65/2014
- Le U.T.O.E
- Il dimensionamento complessivo del piano

**GLI ATTI ED I DOCUMENTI  
RELATIVI AL PROCESSO DI  
VAS**  
(L.R. n. 10/2010, D. L.vo n. 152/06)

**Rapporto ambientale, sintesi non  
tecnica, Valutazione Incidenza Ecologica**

**INDAGINI DI PERICOLOSITÀ  
IDROGEOLOGICA E SISMICA**  
(art. 104 L.R. n. 65/2014).

**Documentazione prevista del  
Regolamento regionale 53R/2011**

**ATTIVITA' DI INFORMAZIONE E  
PARTECIPAZIONE**  
(tit. II capo V, L.R. n. 65/2014).

**Rapporto del Garante**

**Disciplina  
di Piano**



## Attività di informazione partecipazione ai sensi del titolo II capo V della L.R. 65/2014

Fase di ADOZIONE AI SENSI degli artt. 23-92-94 L.R. 65/2014

### Titolo I. Disposizioni generali

**CAPO I FINALITÀ, CONTENUTI ED EFFICACIA DEL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE** (artt. 1-5)

Raccordo con Avvio del Procedimento

**CAPO II CONFORMITÀ E COERENZA DEL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE CON STRUMENTI REGIONALI E PROVINCIALI** (artt. 6-7)

Relazioni tra strumenti: PIT/PPR, PTC, Piano Parco

**CAPO III I PROCESSI A SUPPORTO DEL PIANO** (artt. 8-9)

Riferimento attività informazione partecipazione

### Titolo II. Statuto del Territorio

**CAPO I PATRIMONIO TERRITORIALE E PAESAGGISTICO** (artt. 10-11)

**CAPO II LA STRUTTURA IDRO-GEOMORFOLOGICA** (artt. 12-21)

Disposizioni derivanti dagli studi geologici ed idraulici

**CAPO III LA STRUTTURA ECO SISTEMICA** (artt. 22-26)

**CAPO IV LA STRUTTURA INSEDIATIVA** (artt. 27-39)

Disposizioni in merito al TU e qualità degli insediamenti

**CAPO V LA STRUTTURA AGRO-FORESTALE** (artt. 40-51)

Disciplina Territorio Rurale

**CAPO VI LA STRUTTURA PERCETTIVA: REGOLE DI TUTELA, GESTIONE E RIPRODUZIONE** (art. 52)

**CAPO VII BENI CULTURALI, ULTERIORI CONTESTI E BENI PAESAGGISTICI** (artt. 53-56)

Disposizioni finalizzate alla conformazione del PSI al PIT/PPR

LA DISCIPLINA DI PIANO

(5 titoli, 105 articoli)



## Attività di informazione partecipazione ai sensi del titolo II capo V della L.R. 65/2014

Fase di ADOZIONE AI SENSI degli artt. 23-92-94 L.R. 65/2014

### LA DISCIPLINA DEL PATRIMONIO TERRITORIALE



#### **OBIETTIVO GENERALE**

Definisce l'obiettivo cui devono concorrere tutte le azioni di pianificazione



#### **INDIRIZZI PER I PIANI OPERATIVI**

Costituiscono orientamento per la definizione della disciplina dei Piani Operativi in coerenza con l'obiettivo generale



#### **PRESCRIZIONI D'USO**

Rappresentano il raccordo con le prescrizioni del Piano paesaggistica nel caso di beni inclusi all'interno delle aree di notevole interesse pubblico (art. 136 del D.Lgs 42/2004)



#### **PRESCRIZIONI**

Sono ulteriori prescrizioni che il Piano Strutturale Intercomunale definisce per tutelare beni riconosciuti come patrimonio territoriale non inclusi all'interno delle aree di notevole interesse pubblico (art. 136 del D.Lgs 42/2004)



#### **DISPOSIZIONI GENERALI IN MERITO AI MORFOTIPI**

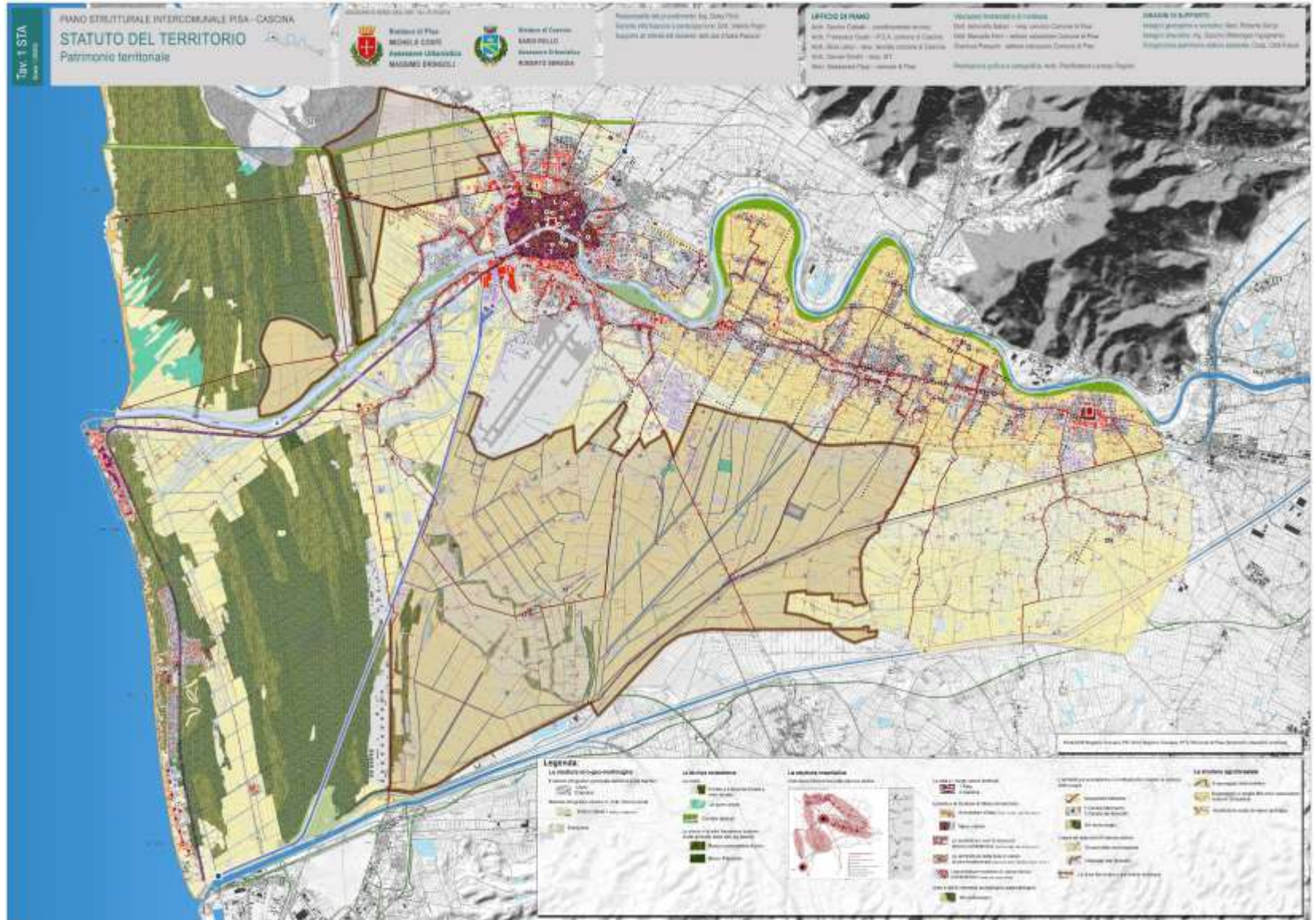
E' il complesso degli obiettivi e delle azioni cui i Piani Operativi devono tener conto ai fini della corretta gestione dei morfotipi, in conformità al PIT/PPR.





# Attività di informazione partecipazione ai sensi del titolo II capo V della L.R. 65/2014

Fase di ADOZIONE AI SENSI degli artt. 23-92-94 L.R. 65/2014

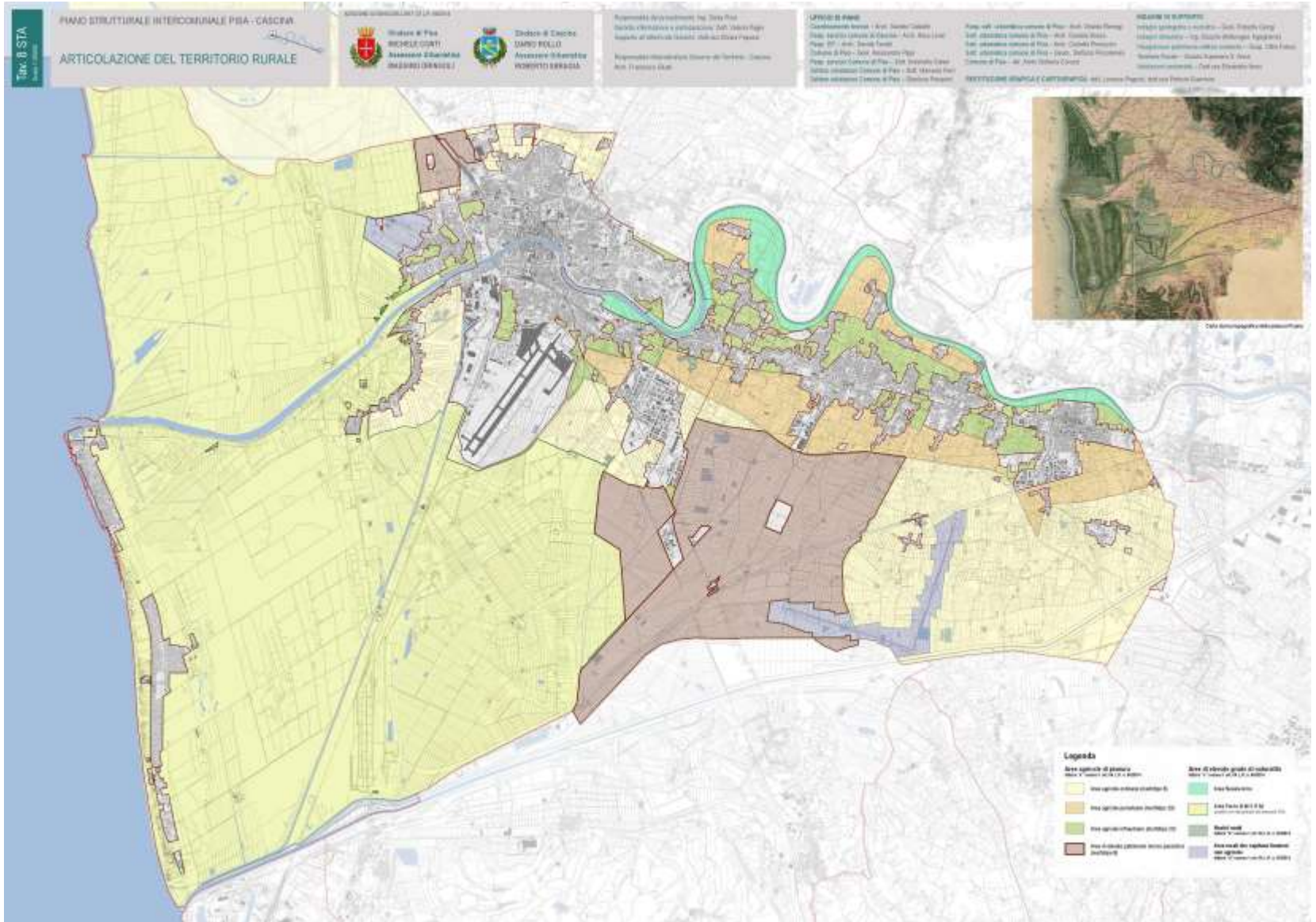






# Attività di informazione partecipazione ai sensi del titolo II capo V della L.R. 65/2014

Fase di ADOZIONE AI SENSI degli artt. 23-92-94 L.R. 65/2014





## Attività di informazione partecipazione ai sensi del titolo II capo V della L.R. 65/2014

Fase di ADOZIONE AI SENSI degli artt. 23-92-94 L.R. 65/2014

### Titolo III. La strategia dello sviluppo

**CAPO I** LA DIMENSIONE INTERCOMUNALE (artt. 57-61)

*La filiera strategica, i progetti strategici territoriali, criteri per la definizione delle UTOE*

**CAPO II:** LA DIMENSIONE LOCALE (artt. 62-90)

*La disciplina delle UTOE ed i rispettivo dimensionamento*

**CAPO III** RIGENERAZIONE URBANA ED EDILIZIA SOSTENIBILE (artt. 91-93)

*Disposizioni per i progetti di rigenerazione urbana*

**CAPO IV** CAPO/V FORME DI PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE (artt. 94-96)

*Indicazione degli interventi soggetti a perequazione territoriale e urbanistica*

**LA DISCIPLINA  
DI PIANO**

(5 titoli, 105 articoli)

### Titolo IV. Disposizioni derivanti dal processo di VAS

*Condizioni alla trasformabilità rispetto alle risorse naturali/ambientali: aria, acqua, rifiuti, energia...*

### Titolo V. Disposizioni integrative e finali

*Indicazione degli interventi soggetti a perequazione territoriale e urbanistica*



Attività di informazione partecipazione ai sensi del titolo II capo V della L.R. 65/2014

Fase di ADOZIONE AI SENSI degli artt. 23-92-94 L.R. 65/2014

3 OBIETTIVI GENERALI

1

Valorizzare le risorse di rango e le capacità dei due territori per rafforzarne la competitività in una dimensione di sviluppo internazionale in un quadro sostenibilità ambientale ed economica.

3  
OBIETTIVI  
SPECIFICI

- 1a → 3 Strategie/azioni
- 1b → 5 Strategie/azioni
- 1c → 3 Strategie/azioni

2

Mettere a sistema i valori, le eccellenze e le opportunità presenti sul territorio in un quadro sostenibilità ambientale ed economica.

3  
OBIETTIVI  
SPECIFICI

- 2a → 3 Strategie/azioni
- 2b → 10 Strategie/azioni
- 2c → 7 Strategie/azioni

3

Attuare una programmazione territoriale ed urbanistica coordinata fondata sul riequilibrio, la tutela del paesaggio e delle risorse ambientali, il contenimento del consumo di suolo e il governo dei rischi.

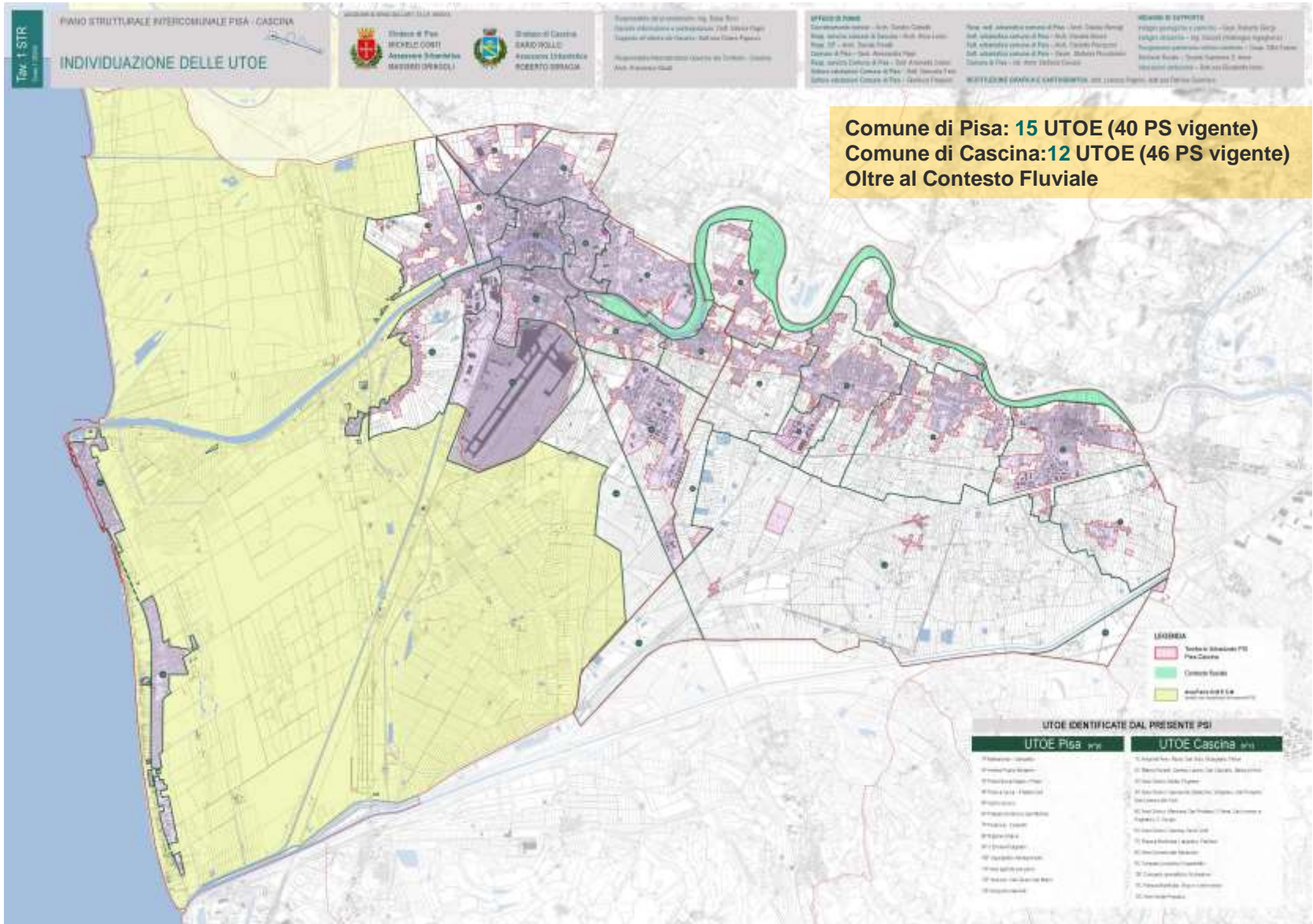
5  
OBIETTIVI  
SPECIFICI

- 3a → 4 Strategie/azioni
- 3b → 5 Strategie/azioni
- 3c → 3 Strategie/azioni
- 3d → 4 Strategie/azioni
- 3e → 6 Strategie/azioni



# Attività di informazione partecipazione ai sensi del titolo II capo V della L.R. 65/2014

Fase di ADOZIONE AI SENSI degli artt. 23-92-94 L.R. 65/2014





**CARATTERI, OBIETTIVI,  
INDIRIZZI E  
DIMENSIONAMENTO**

## > **INDIVIDUAZIONE DEI CARATTERI PRINCIPALI**

Descrizione e interpretazione dei caratteri storico-urbanistici dell'UTOE

## > **IL SISTEMA INSEDIATIVO ALL'INTERNO DEL T.U.**

- I valori;
- Le problematiche e le criticità
- I morfotipi presenti
- Obiettivi di qualità e strategie

## > **IL TERRITORIO RURALE INCLUSO NELL'UTOE**

- I valori;
- Le problematiche e le criticità
- I morfotipi presenti
- Obiettivi di qualità e strategie

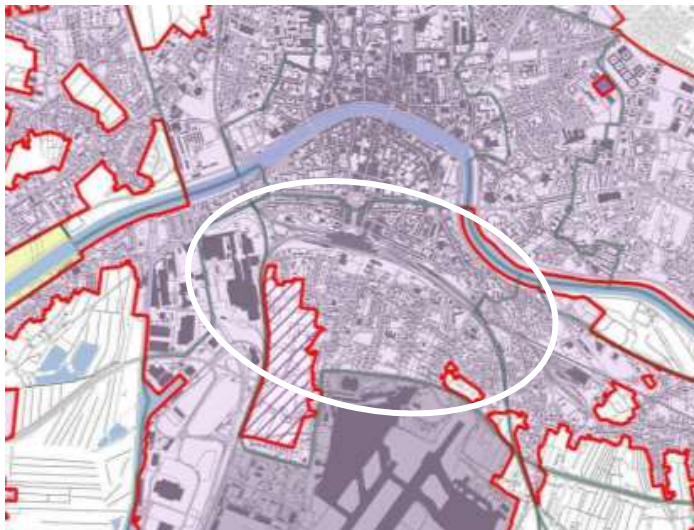
## > **DIMENSIONAMENTO**

Tabella con il dimensionamento articolato in base alle seguenti funzioni: Residenziale, Industriale/artigianale, Commerciale al dettaglio, Turistico – ricettiva, Direzionale e di servizio, Commerciale all'ingrosso e depositi.



## Attività di informazione partecipazione ai sensi del titolo II capo V della L.R. 65/2014

Fase di ADOZIONE AI SENSI degli artt. 23-92-94 L.R. 65/2014



### I valori

- la leggibilità del tessuto di impianto storico (medievale-leopoldino) e la relativa viabilità;
- l'ex stazione Leopolda come elemento di testimonianza storica e come attuale spazio aggregativo;
- la modalità insediativa della corte, propria del quartiere di San Marco;
- presenza di alcuni episodi urbanistici di edilizia popolare progettati unitariamente;

### Le problematiche e le criticità

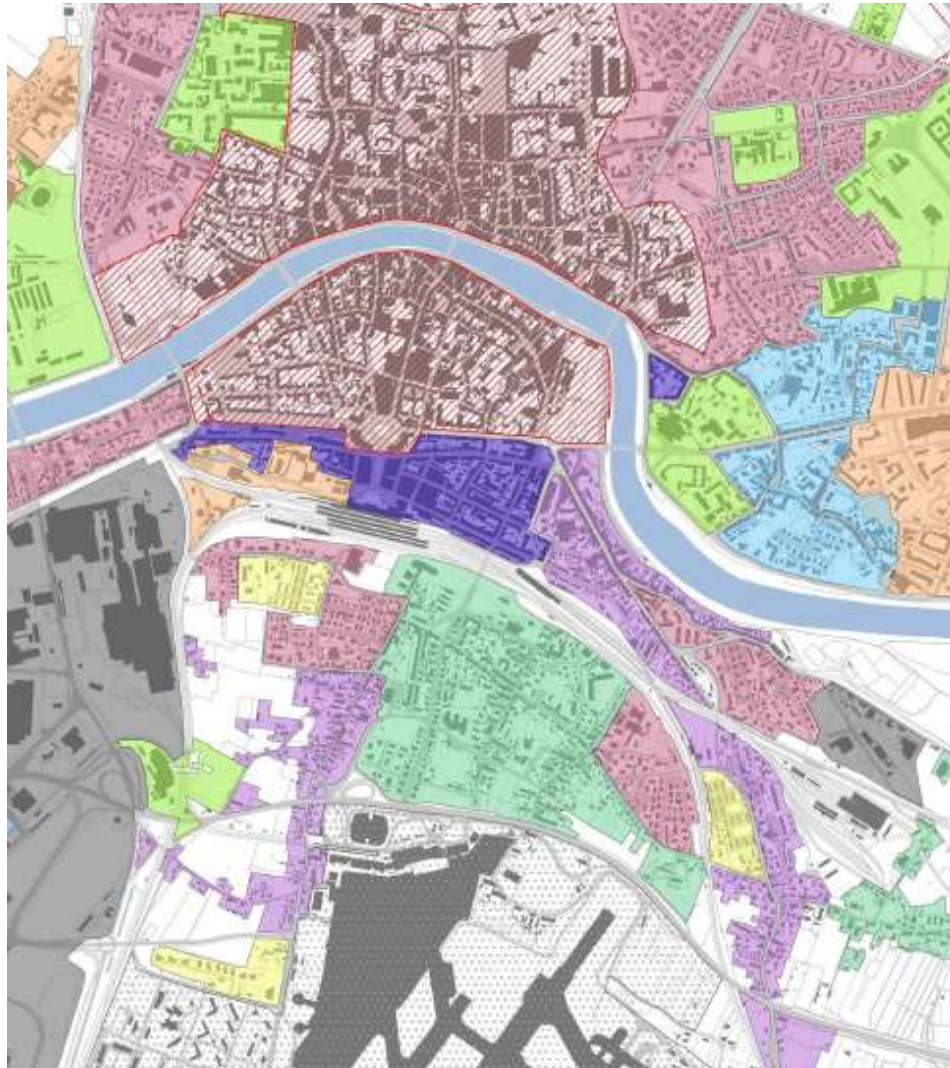
- bassi livelli di fruibilità del Lungarno Guadalongo e della sottostante area golenale sia per problemi di sicurezza legati alla marginalità dell'area sia per l'attuale destinazione a parcheggio.
- presenza di superfetazioni, ampliamenti edilizi e di volumetrie preesistenti, di dimensioni anche consistenti, all'interno degli isolati prossimi alla stazione e nelle parti retrostanti il tessuto matrice lungo l'attuale via Cattaneo;
- perdita di leggibilità del tessuto storico originario di matrice rurale e della gerarchia delle strade (seppur queste mantengono dimensioni e andamento storico), a seguito dei processi di densificazione edilizia;
- condizione di isolamento e chiusura dei quartieri dovute alla presenza di un vero e proprio "cappio infrastrutturale" che svolge un effetto barriera. In particolare l'accessibilità veicolare tra quartieri a nord e a sud della ferrovia è ad oggi unicamente garantita dal sovrappasso di San Giusto.
- tendenza al frazionamento e alla suddivisione degli spazi comuni all'interno delle corti che rappresentano la modalità insediativa tipica dei quartieri





## Attività di informazione partecipazione ai sensi del titolo II capo V della L.R. 65/2014

Fase di ADOZIONE AI SENSI degli artt. 23-92-94 L.R. 65/2014



LEGENDA		Area Parco di Migliarino, San Rossore, Massaciuccoli (escluso dal disciplinato del presente PSU)
	Centro storico	
	Zona aeroportuale	
	T.R.1	
	T.R.2	
	T.R.3	
	T.R.4	
	T.R.5	
	T.R.6	
	T.R.7	
	T.R.8	
	T.R.9	
	T.R.12	
	T.P.S.1	
	T.P.S.2	
	T.P.S.3	
	T.P.S.5	

### I morfotipi presenti:

Nella presente UTOE il PSI riconosce i seguenti morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee:

**T.R.1** Tessuto ad isolati chiusi e semichiusi

**T.R.3** Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali

**T.R.5** Tessuto puntiforme

**T.P.S.3** Insule specializzate

**T.P.S.5** Tessuto a proliferazione turistico-ricettiva.

**Riferimenti normativi:** art.37 Disciplina di Piano

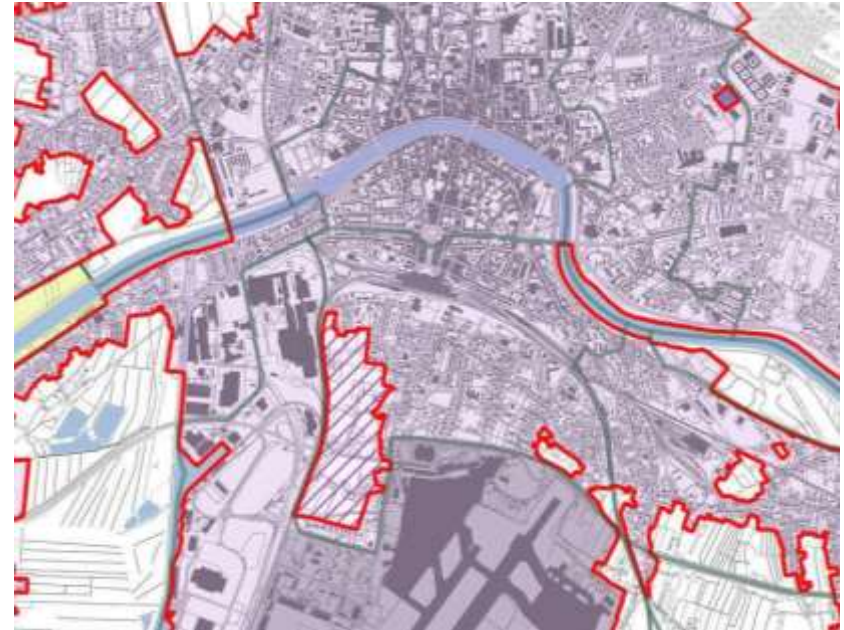


## Attività di informazione partecipazione ai sensi del titolo II capo V della L.R. 65/2014

Fase di ADOZIONE AI SENSI degli artt. 23-92-94 L.R. 65/2014

### Obiettivi di qualità, strategie e azioni

- garantire la piena fruibilità ed accessibilità delle aree prossime al fiume valorizzandone il ruolo di cerniera connettiva della rete di mobilità lenta, attribuito al sistema delle arginature che costituiscono la spina dorsale della ciclopista dell'Arno, con il resto della città;
- recuperare e riqualificare le situazioni di degrado edilizio ed urbanistico presenti all'interno o ai margini del tessuto edilizio sia di matrice storica che contemporanea;
- rigenerare contesti urbani caratterizzati dalla presenza di grandi contenitori edilizi dismessi attraverso progetti di ricucitura dei tessuti volti a conferire nuova qualità agli spazi pubblici attraverso la realizzazione di spazi a verde e parcheggi;
- garantire un maggior livello di accessibilità tra i quartieri a cavallo della barriera ferroviaria riattivando la connessione viaria tra il quartiere di porta a mare e quello di Quarantola in San Giusto;
- sostenere il recupero dei manufatti che insistono su aree di proprietà delle ferrovie;
- dare attuazione al progetto di collegamento Stazione-Ospedale di Cisanello attraverso la costruzione di una nuova infrastruttura tranviaria realizzando il capolinea in corrispondenza dell'area antistante la stazione ferroviaria;
- dare attuazione alla previsione della Cittadella aeroportuale nel quartiere S. Giusto con la quale si prevede la realizzazione di un parco (zona nord) oltre a funzioni ricettive e commerciali [ **intervento SRT.4 copianificazione** ].





## Attività di informazione partecipazione ai sensi del titolo II capo V della L.R. 65/2014

Fase di ADOZIONE AI SENSI degli artt. 23-92-94 L.R. 65/2014

Piano Strutturale Intercomunale dei comuni di Pisa e Cascina

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

### COMUNE/I DI RIFERIMENTO

- Pisa
- Cascina

### NATURA DELLA PREVISIONE e RIFERIMENTI

- Intervento già previsto dallo strumento urbanistico vigente  
Atti di riferimento : variante al Piano Strutturale approvata con Del. C.C. n. 18 del 14/06/2016
- Intervento proposto dal Piano Strutturale Intercomunale

Intervento già sottoposto a valutazione da precedente conferenza di co-pianificazione

- SI - Conferenza di co-pianificazione tenutasi in data 17/02/2015 verbale sottoscritto dall' Ass. Anna Marson (Regione Toscana), Dott. Giuseppe Pozzana (Prov. di Pisa), Ass. Ylenia Zambito (Comune di Pisa).
- NO

### TIPOLOGIA DELLA PREVISIONE

Interventi :

- Recupero e ri-funzionalizzazione / rigenerazione urbana
- Valorizzazione turistica delle risorse territoriali/ambientali
- Dotazione di servizi e attrezzature di uso pubblico (sanità, università ricerca, attrezzature sportive, parcheggi)
- Connettività verde urbana e territoriale
- Potenziamiento di piattaforme produttive e/o commerciali
- Infrastrutture lineari o puntuali per la mobilità (strade, ferrovie ponti)

### CONTENUTO DELLA PREVISIONE

Interventi ammessi, funzioni, e relativo dimensionamento:

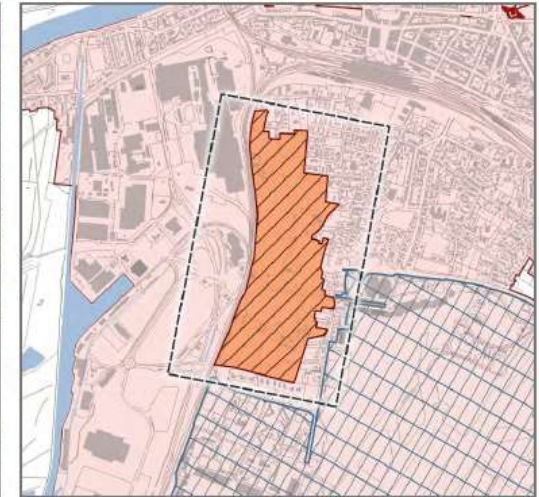
- Turistico-ricettivo 350 camere fino a 900 PL  
(conferma dimensionamento precedente copianificazione)
- Commerciale SUL 3.000 mq
- Commerciale (ingr/dep) SUL.....
- Industriale/artigianale SUL.....
- Direzionale/servizi SUL 3.000 mq
- Mista (le quantità sono quelle espresse per singole funzioni)
- Altro, specificare

### STRUTTURE TERRITORIALI (PIT e PS Vigenti)

La previsione NON interessa elementi del patrimonio territoriale.



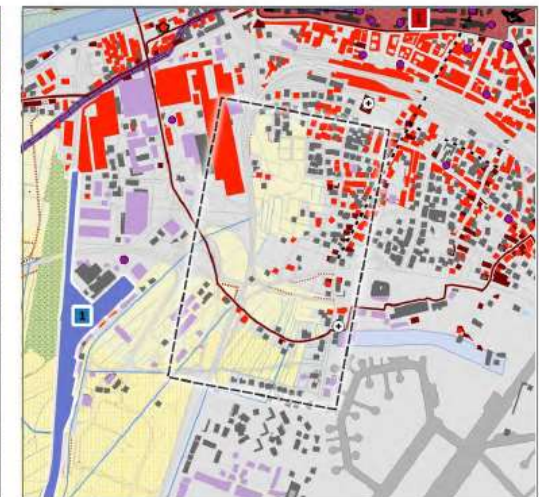
Aerofotogrammetria con indicazione ideogrammatica dell'area di intervento



Collocazione dell'intervento rispetto al TU



Vincoli sovraordinati



Patrimonio territoriale PSI



## Attività di informazione partecipazione ai sensi del titolo II capo V della L.R. 65/2014

Fase di ADOZIONE AI SENSI degli artt. 23-92-94 L.R. 65/2014



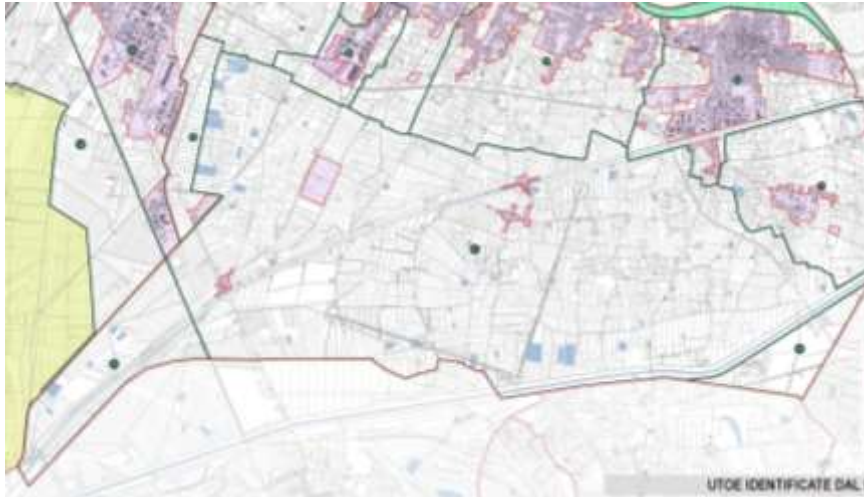
### 12.4. → IL DIMENSIONAMENTO DELLA UTOE

Categorie funzionali	Dimensionamento-Previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato			Dimensionamento-Previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato		
	Nuova edificazione	Riuso	Totale	nuova edificazione subordinata a conferenza art. 25 LR 65/2014	nuova edificazione non subordinata a conferenza art. 25 LR 65/2014	Riuso
Residenziale	3.000-MQ-SUL	14.700-MQ-SUL	<b>17.700-MQ-SUL</b>			
Industriale/artigianale						
Commerciale al dettaglio		7.700-MQ-SUL		3.000-MQ-SUL		
Turistico-ricettiva		8.000-MQ-SUL	<b>8.000-MQ-SUL</b>	900-PL		
Direzionale e di servizio	1.000-MQ-SUL	3.000-MQ-SUL	<b>4.000-MQ-SUL</b>	3.000-MQ-SUL		
Commerciale all'ingrosso e depositi		3.000-MQ-SUL	<b>3.000-MQ-SUL</b>			
<b>TOTALE</b>	<b>4.000</b>	<b>36.400</b>		<b>6.000+900-PL</b>		



## Attività di informazione partecipazione ai sensi del titolo II capo V della L.R. 65/2014

Fase di ADOZIONE AI SENSI degli artt. 23-92-94 L.R. 65/2014



### I valori

- identità storica e culturale dei nuclei minori di Chiesanova e Santo Stefano a Macerata quali elementi generatori e
- caposaldi delle forme di aggregazione sociale ed urbana;
- presenza di un patrimonio edilizio di matrice rurale di valore tipologico ancora riconoscibile;
- struttura insediativa che mantiene significative relazioni con il territorio agricolo attraverso varchi e/o ampi spazi
- interni alla maglia insediativa.
- presenza del centro di ricerca Virgo, di rilevanza scientifica internazionale.

### Le problematiche e le criticità

- viabilità locale strutturata sull'originario impianto di matrice rurale.
- assenza di margine urbano e scarsa identità del tessuto insediativo di formazione recente, sia di carattere diffuso che di origine pianificata.
- presenza di aree produttive dismesse e/o degradate interne al territorio urbanizzato.



## Attività di informazione partecipazione ai sensi del titolo II capo V della L.R. 65/2014

Fase di ADOZIONE AI SENSI degli artt. 23-92-94 L.R. 65/2014

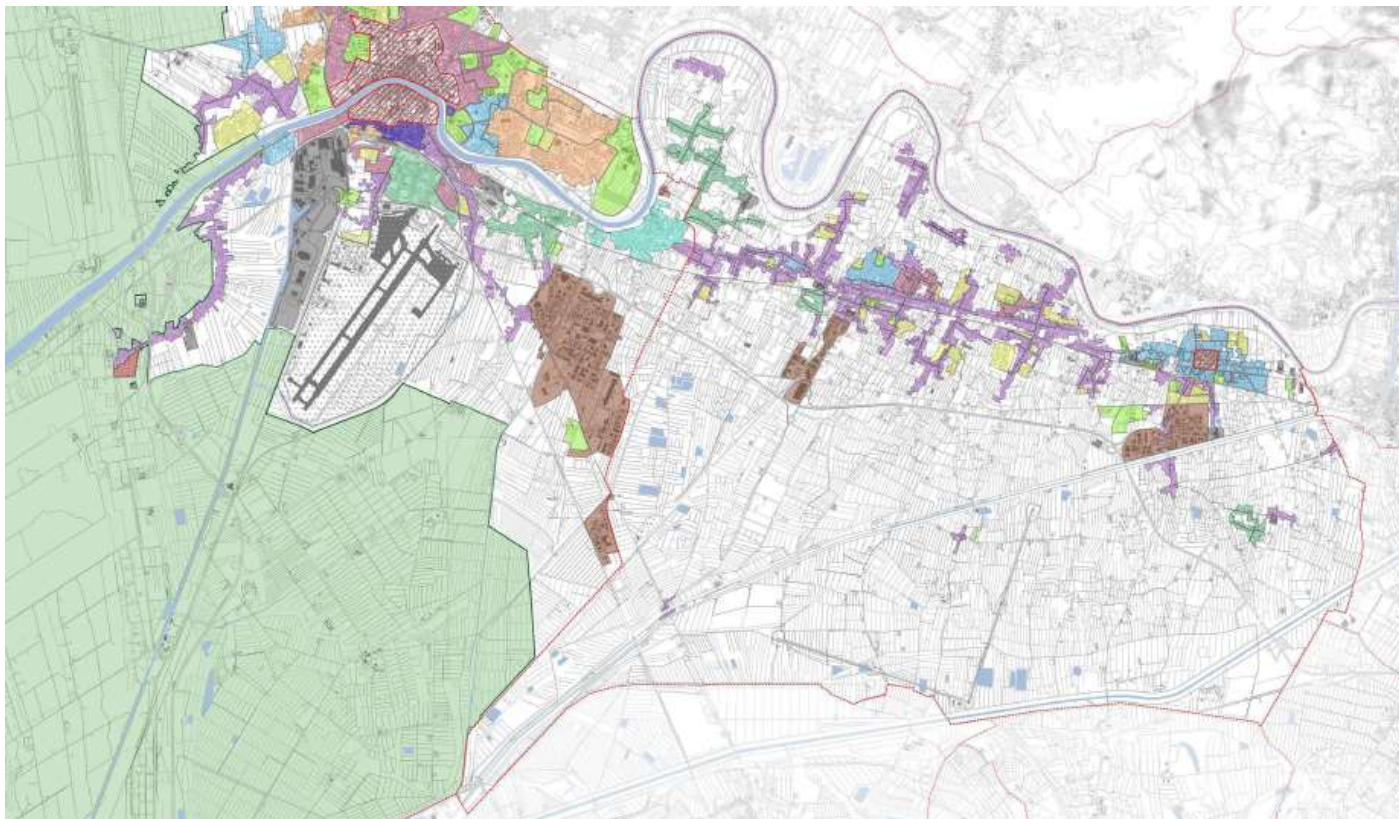
### I morfotipi presenti:

Nella presente UTOE il PSI riconosce i seguenti morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee:

**T.R.8** Tessuto lineare (a pettine o ramificato) aggregazioni

**T.P.S.3** Insule specializzate

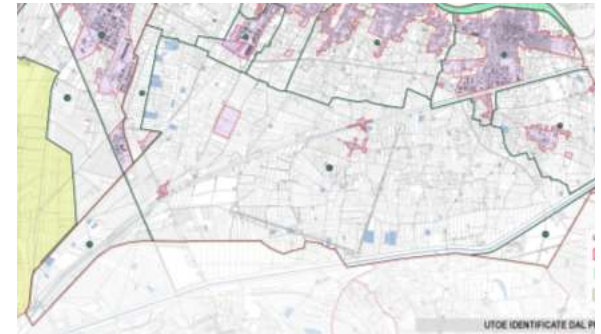
LEGENDA					
	Centro storico		T.R.5		T.P.S.1
	Zona aeroportuale		T.R.6		T.P.S.2
	T.R.1		T.R.7		T.P.S.3
	T.R.2		T.R.8		T.P.S.5
	T.R.3		T.R.9		
	T.R.4		T.R.12		





## Attività di informazione partecipazione ai sensi del titolo II capo V della L.R. 65/2014

Fase di ADOZIONE AI SENSI degli artt. 23-92-94 L.R. 65/2014



### Obiettivi di qualità, strategie e azioni

- Potenziamento delle strutture specialistiche dell'interferometro necessarie all'attività di ricerca (**Conf. Copianificazione SRT1**)
- Sviluppo di un'area destinata a funzioni connesse all'attività scientifica e didattica in relazione alla presenza dell'impianto VIRGO. (**Conf. Copianificazione SRT2**)
- Qualificazione ed adeguamento della viabilità di accesso al centro Virgo con modalità coerenti ed integrate al contesto rurale ("strada parco"), prevedendo anche il collegamento diretto con la rete infrastrutturale di grande comunicazione.
- conservazione e recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso interventi coerenti con i caratteri storici, architettonici e tipologici degli edifici e comunque con il contesto urbanistico e paesaggistico;
- recupero e riqualificazione delle aree e dei complessi degradati e/o dismessi interni al territorio urbanizzato, prevedendone il riuso con funzioni compatibili e coerenti con il tessuto insediativo.
- Riqualificazione urbanistica ed edilizia del tessuto urbano di formazione recente mediante politiche di rinnovo e riqualificazione energetica del patrimonio edilizio, qualificazione dello spazio pubblico, incremento della dotazione di verde urbano, potenziamento della rete di mobilità ciclopedonale..
- riordino e riqualificazione del margine urbano anche attraverso interventi puntuali di ridisegno e completamento del tessuto insediativo, in connessione con il miglioramento ed il potenziamento degli spazi e delle attrezzature di interesse pubblico.
- potenziamento della dotazione di spazi pubblici e servizi di interesse collettivo a scala locale (verde, parcheggi, impianti sportivi e servizi di interesse collettivo/associativo)



# Attività di informazione partecipazione ai sensi del titolo II capo V della L.R. 65/2014

Fase di ADOZIONE AI SENSI degli artt. 23-92-94 L.R. 65/2014

Piano Strutturale Intercomunale dei comuni di Pisa e Cascina

**SRT. 1** - Potenziamento delle strutture specialistiche dell'interferometro necessarie all'attività di ricerca

**COMUNE/I DI RIFERIMENTO**

- Pisa
- Cascina

**NATURA DELLA PREVISIONE e RIFERIMENTI**

- Intervento già previsto dallo strumento urbanistico vigente
- Intervento proposto dal Piano Strutturale Intercomunale

Intervento già sottoposto a valutazione da precedente conferenza di copianificazione

- SI
- NO

**TIPOLOGIA DELLA PREVISIONE**

Interventi :

- Recupero e ri-funionalizzazione / rigenerazione urbana
- Valorizzazione turistica delle risorse territoriali/ambientali
- Dotazione di servizi e attrezzature di uso pubblico (sanità, università ricerca, attrezzature sportive, parcheggi) o private di interesse generale
- Connettività verde urbana e territoriale
- Potenziamento di piattaforme produttive
- Infrastrutture lineari o puntuali per la mobilità (strade, ferrovie ponti)

**CONTENUTO DELLA PREVISIONE**

Interventi ammessi, funzioni, e relativo dimensionamento:

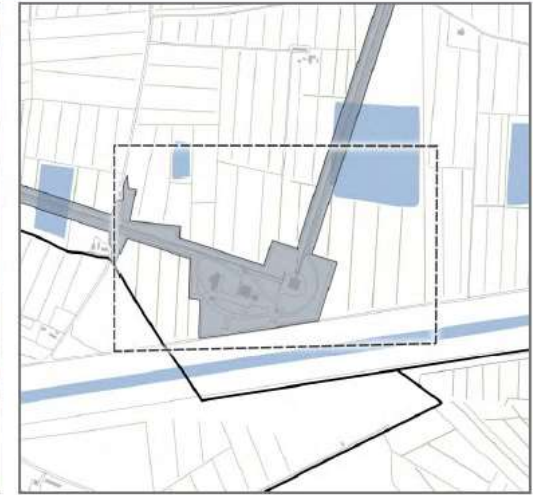
- Turistico-ricettivo SUL.....
- Commerciale SUL.....
- Commerciale (ingr/dep) SUL.....
- Industriale/artigianale SUL.....
- Direzionale/servizi SUL.....
- Mista (le quantità sono quelle espresse per singole funzioni)
- Altro, specificare: Ricerca ST 45.000 mq - SUL 10.000 mq

**STRUTTURE TERRITORIALI (PIT e PS Vigenti)**

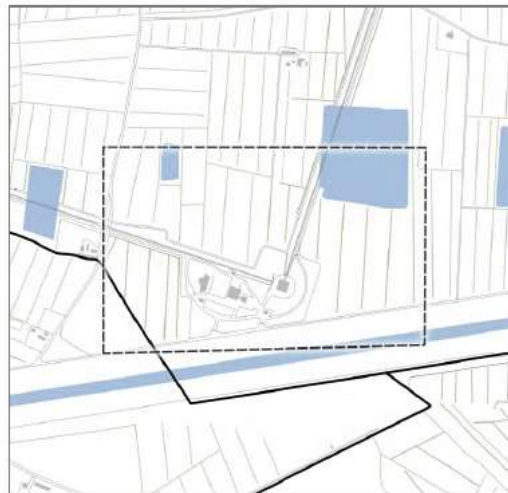
La previsione NON interessa elementi del patrimonio territoriale.



Aerofotogrammetria con indicazione ideogrammatica dell'area di intervento



Collocazione dell'intervento rispetto al TU



Vincoli sovraordinati



Patrimonio territoriale PSI





# Attività di informazione partecipazione ai sensi del titolo II capo V della L.R. 65/2014

Fase di ADOZIONE AI SENSI degli artt. 23-92-94 L.R. 65/2014

Piano Strutturale Intercomunale dei comuni di Pisa e Cascina

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

**COMUNE/I DI RIFERIMENTO**

- Pisa
- Cascina

**NATURA DELLA PREVISIONE e RIFERIMENTI**

- Intervento in parte già previsto dagli strumenti urbanistici vigenti riproposto in co-pianificazione con variazione di dimensionamento e/o funzioni

Intervento già sottoposto a valutazione da precedente conferenza di co-pianificazione

- SI
- NO

**TIPOLOGIA DELLA PREVISIONE**

Interventi :

- Recupero e ri-funzionalizzazione / rigenerazione urbana
- Valorizzazione turistica delle risorse territoriali/ambientali
- Dotazione di servizi e attrezzature di uso pubblico (sanità, università ricerca, attrezzature sportive, parcheggi) o private di interesse generale
- Connettività verde urbana e territoriale
- Potenziamento di piattaforme produttive
- Infrastrutture lineari o puntuali per la mobilità (strade, ferrovie ponti)

**CONTENUTO DELLA PREVISIONE**

Interventi ammessi, funzioni, e relativo dimensionamento:

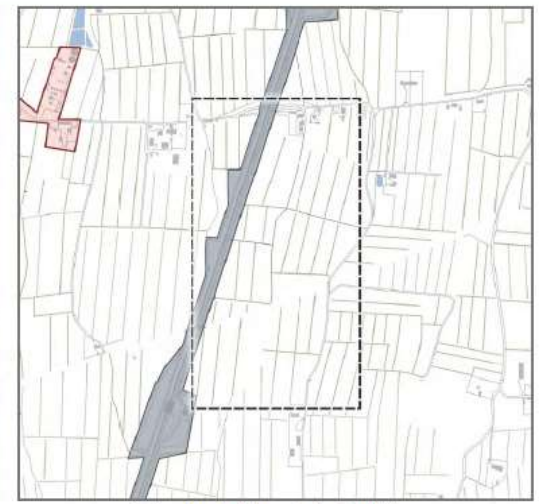
- Turistico-ricettivo SUL.....
- Commerciale SUL.....
- Commerciale (ingr/dep) SUL.....
- Industriale/artigianale SUL.....
- Direzionale/servizi SUL.....
- Mista (le quantità sono quelle espresse per singole funzioni)
- Altro, specificare: Ricerca ST 260.000 mq - SUL 60.000 mq

**STRUTTURE TERRITORIALI (PIT e PS Vigenti)**

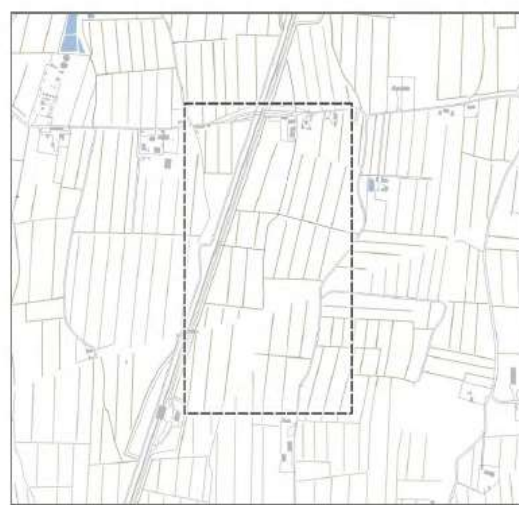
La previsione NON interessa elementi del patrimonio territoriale.



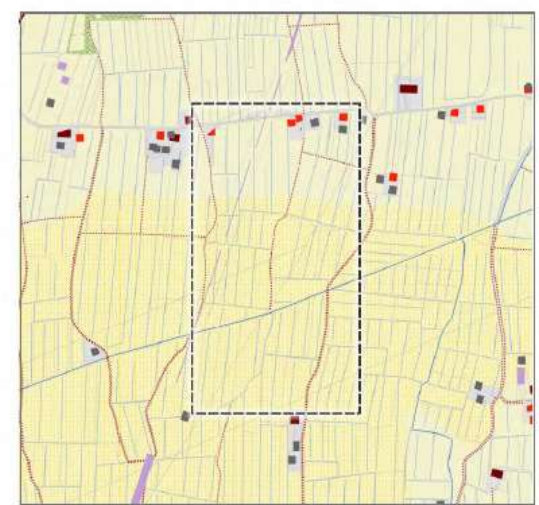
Aerofotogrammetria con indicazione ideogrammatica dell'area di intervento



Collocazione dell'intervento rispetto al TU



Vincoli sovraordinati



Patrimonio territoriale PSI



## Attività di informazione partecipazione ai sensi del titolo II capo V della L.R. 65/2014

Fase di ADOZIONE AI SENSI degli artt. 23-92-94 L.R. 65/2014

### 11.4 IL DIMENSIONAMENTO DELL'UTOE 11 PIANURA BONIFICATA: VIRGO E I CENTRI MINORI

Categorie funzionali	Dimensionamento Previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato			Dimensionamento Previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato		
	Nuova edificazione	Riuso	Totale	nuova edificazione subordinata a conferenza art. 25 LR 65/2014	nuova edificazione non subordinata a conferenza art. 25 LR 65/2014	Riuso
Residenziale	2.000	800	2.800			2.500
Industriale/artigianale	1.000		1.000		1.000	
Commerciale al dettaglio						
Turistico - ricettiva				3.000*		
Direzionale e di servizio	2.000	500	2.500	73.000*		
Commerciale all'ingrosso e depositi						
<b>TOTALE</b>	<b>5.000</b>	<b>1.300</b>	<b>6.300</b>	<b>76.000</b>	<b>1.000</b>	<b>2.500</b>

#### \*Copianificazione

SRT1 (Virgo) SE 10.000 mq

SRT2 (Virgo) SE 60.000 mq

SIS 2 (Tiro a segno) SE 3.000 mq

SIT2 (ex Laghetti Marciana e Chiesanova) SE 2000 mq a funzione turistico ricettiva, da allocare secondo i criteri espressi in conferenza di copianificazione

### 11.5 GLI STANDARD DELL'UTOE 11 PIANURA BONIFICATA: VIRGO E I CENTRI MINORI

UTOE 11		STANDARDS											
ABITANTI al 2020	ABITANTI Insediabili	VERDE + VERDE SPORTIVO	MQ PREVISIONE PS	DM 1444/98 Verifica	PARCHEGGI	MQ PREVISIONE PS	DM 1444/98 Verifica	ISTRUZIONE	MQ PREVISIONE PS	DM 1444/98 Verifica	SERVIZI	MQ PREVISIONE PS	DM 1444/98 Verifica
1.070	1.203	9897	1197	9,22	2569	332,50	2,41		598,5	0,50	11075	266	9,43





### Attività di informazione partecipazione ai sensi del titolo II capo V della L.R. 65/2014

Fase di ADOZIONE AI SENSI degli artt. 23-92-94 L.R. 65/2014

