



## COMUNE DI PISA

D10 Urbanistica-edilizia privata  
Urbanistica – Servizi amministrativi per la mobilità – Espropri.  
Palazzo Pretorio – Vicolo del Moro,2 - 56125 PISA  
[comune.pisa@postacert.toscana.it](mailto:comune.pisa@postacert.toscana.it)

Regione Toscana  
Direzione urbanistica e politiche abitative  
[regionetoscana@postacert.toscana.it](mailto:regionetoscana@postacert.toscana.it)

Provincia di Pisa  
Settore Pianificazione Strategica  
Partecipazioni, sistemi informativi  
[protocollo@provpisa.pcertificata.it](mailto:protocollo@provpisa.pcertificata.it)

e, p.c. Gent.mo Sig. Sindaco Comune di Cascina  
SEDE  
[protocollo@pec.comune.cascina.pi.it](mailto:protocollo@pec.comune.cascina.pi.it)

**Oggetto:** Formazione Piano Strutturale Intercomunale Comuni di Pisa e Cascina.

**Richiesta convocazione Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 L.R. n. 65/2014.**

Premesso che:

- il Piano Strutturale Intercomunale in oggetto è stato adottato dal Consiglio Comunale del Comune di Pisa con Delibera n. 30 del 23/07/2020 e dal Consiglio Comunale del Comune di Cascina con Delibera n. 55 del 04/08/2020;
- l'avviso di adozione è stato pubblicato sul B.U.R.T. n. 35, parte seconda del 26/08/2020;
- il termine per la presentazione delle osservazioni è stato posticipato al 10/12/2020 in virtù del provvedimento assunto dal Comune di Pisa in qualità di Ente Capofila con Delibera Consiglio Comunale n. 39 del 3 novembre 2020 e del relativo avviso pubblicato sul B.U.R.T. n. 46 parte seconda dell'11 novembre 2020;
- la Conferenza dei Sindaci, quale organo di indirizzo e coordinamento ai sensi dell'art. 4 della Convenzione di cui all'art. 21 della L.R. n. 68/2011, ha provveduto alla valutazione delle osservazioni pervenute secondo i criteri stabiliti nella seduta del 20 ottobre 2021, così come rettificati e condivisi definitivamente nella seduta del 3 novembre 2021;
- le osservazioni contraddistinte ai n. 136 146 e pervenute rispettivamente con prot. n. 98733 del 25/10/2020 e prot. n. 98490 del 23/10/2020 sono state ritenute di interesse delle Amministrazioni coinvolte in quanto riguardanti aree già oggetto di precedenti valutazioni in Conferenza di Copianificazione (Verbale Conferenza dei Sindaci del 3/11/2021 – All. 1);

Considerato che le suddette osservazioni (All.2, 3) interessano aree esterne al perimetro del "Territorio urbanizzato" e in particolare:

- Cittadella aeroportuale (già oggetto della Conferenza di Copianificazione del 17/02/2015 e del 10/04/2020, come da verbali allegati – rispettivamente All. 4, 5);



## COMUNE DI PISA

D10 Urbanistica-edilizia privata

Urbanistica – Servizi amministrativi per la mobilità – Espropri.

Palazzo Pretorio – Vicolo del Moro,2 - 56125 PISA

[comune.pisa@postacert.toscana.it](mailto:comune.pisa@postacert.toscana.it)

- Previsione di una residenza sanitaria assistenziale (RSA) in luogo dell'intervento SIT 3 valutato nella Conferenza di Copianificazione, del 10/04/2020 (c.f.r. All. 5)

Visto l'art. 25 della L.R. n. 65/2014 e s. m. e i.;

la sottoscritta in qualità di Responsabile del Procedimento e nel rispetto di quanto disposto dalla Conferenza dei Sindaci nella seduta del 3 Novembre u.s. (come da verbale allegato), provvede con la presente a richiedere la convocazione della Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. n. 65/2014 e a tal fine trasmette la documentazione sopra indicata e estratti cartografici di inquadramento territoriale delle aree interessate.

Confidando in un sollecito riscontro, cordiali saluti.

La Dirigente  
Ing. Daisy Ricci

Allegati:

1. Verbale Conferenza dei Sindaci del 3/11/2021
2. Osservazione prot. n. 98733 del 25/10/2020
3. Osservazione prot. n. 98490 del 23/10/2020
4. Verbale Conferenza Copianificazione del 17/02/2015
5. Verbale Conferenza di Copianificazione del 10/04/2020
6. Estratto album copianificazione (Conferenza del 10/04/2020)



## VERBALE CONFERENZA DEI SINDACI.

### Seduta della Conferenza dei Sindaci del giorno 03 Novembre 2021.

Il giorno 3 novembre 2021 alle ore 10.30 presso la Sala delle Baleari del Comune di Pisa si è svolta la Conferenza dei Sindaci convocata dal Sindaco del Comune di Pisa, in qualità di comune capofila, in conformità a quanto disposto dall'art. 5 – “Norme per il funzionamento dell'organo di indirizzo e coordinamento” della Convenzione sottoscritta in data 28/05/2021.

Alla seduta erano presenti:

Per il Comune di Pisa:

Il Sindaco Michele Conti

L'Assessore all'Urbanistica Massimo Dringoli

La responsabile del Procedimento: Ing. Daisy Ricci

Il coordinatore dell'Ufficio di Piano: Arch. Sandro Ciabatti

Per il Comune di Cascina:

Il Sindaco Michelangelo Betti

L'Assessore all'Urbanistica Irene Masoni

L'Ing. Luisa Nigro

L'arch. Davide Tonelli

L'arch. Alice Lenzi

La Conferenza dei Sindaci ha preso atto delle modifiche ed integrazioni apportate dall'Ufficio di Piano al documento “CRITERI DI SELEZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE OSSERVAZIONI”, così come indicato nella precedente Conferenza dei sindaci del 20 ottobre scorso. Il testo prodotto ed il relativo allegato, che contiene l'elenco e la classificazione delle osservazioni, è stato condiviso definitivamente nella seduta odierna.

A seguito di un approfondimento del contenuto delle osservazioni che implicherebbero l'attivazione di una nuova Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 65/2014, l'Ufficio di Piano ha proceduto ad identificarle e a fornire le rappresentazioni cartografiche relative alle aree interessate.

Delle sette osservazioni identificate due sono state ritenute di interesse da parte delle Amministrazioni ai fini della eventuale attivazione di nuova Conferenza di Copianificazione.

Di queste una risulta relativa al Comune di Pisa e prevede la revisione di funzioni e dimensionamenti relativi alla previsione, confermata ed in parte rivalutata in Copianificazione, della così detta “Cittadella aeroportuale.



Per l'altra area, di pertinenza del Comune di Cascina, si rende necessaria la verifica della compatibilità di quanto disposto dalla conferenza di Copianificazione relativamente all'intervento SIT3 e l'osservazione n. 136.

Le altre cinque non sono state valutate significative sotto il profilo dell'interesse generale in quanto, a seguito di istruttoria tecnica condivisa dalla Conferenza dei Sindaci, è stato accertato quanto segue:

- Osservazione n. 002 (prot. 113410 del 10/12/2020): la proposta di destinare le aree indicate a rimessaggio e a attrezzature ricreative risulta in contrasto con gli esiti della Conferenza di Copianificazione che ha ricondotto le aree interessate a territorio rurale.
- Osservazione n. 047 (prot. 98644 del 23/10/2020): la proposta di destinare l'area richiamata a impianti e attrezzature per lo sport potrà essere valutata solo a seguito dell'attuazione della previsione di sviluppo dell'attuale area sportiva del CUS, già valutata positivamente dalla Conferenza di Copianificazione, di cui potrebbe costituire potenziamento anche senza necessità di ulteriore Conferenza.
- Osservazione n. 066 (prot. 98926 del 26/10/2020): la proposta di destinare le aree indicate a varie funzioni non residenziali potrà avvenire solo tramite il Piano Operativo. Non si ravvisa la necessità di ricorrere a nuova Conferenza di Copianificazione in quanto tali aree risultano già interne alla perimetrazione del Territorio Urbanizzato (lotti interclusi comma 3 art. 5 LR.65/2014), così come indicato nella tavola 7STAb
- Osservazione n. 076 (prot. 98076 del 26/10/2020 così come integrata con prot. 99347 del 27/10/2020): la proposta di inserimento di funzioni di servizio/direzionali nelle aree indicate si pone in contrasto con il riconoscimento di valore delle aree libere intercluse e del conseguente obiettivo di tutela e valorizzazione per finalità pubbliche sociali.
- Osservazione n. 131 (prot. 98076 del 23/10/2020) la proposta di destinare le aree indicate funzioni non residenziali (commerciale, direzionale, servizi) potrà avvenire solo tramite il Piano Operativo poiché l'area in oggetto risulta posta in continuità dei lotti edificati, interclusa all'interno del tessuto edilizio e dotata di opere di urbanizzazione è ascrivibile a Territorio Urbanizzato in base al comma 3 dell'art.4 come presa d'atto di un reale stato di fatto.

L'Ufficio di Piano ha illustrato gli esiti dell'attività di ricognizione, operata sugli interventi proposti in Copianificazione, che ha portato alla redazione di una cartografia di riferimento in cui sono stati distinti gli interventi valutati positivamente dalla stessa (A) da quelli valutati non conformi agli strumenti regionali (B), evidenziando anche quelli che sono stati parzialmente accolti. Il lavoro svolto è ritenuto funzionale anche ai fini della risposta ad alcune osservazioni in cui si chiedeva di esplicitare graficamente gli esiti della Conferenza di Copianificazione.

Sono state inoltre poste all'attenzione comune alcune discrasie in merito al verbale della sopracitata conferenza di Copianificazione che rendono difficoltosa una compiuta risposta ad alcune delle osservazioni pervenute relativamente agli interventi SIT 2 (realizzazione di campeggio in prossimità dei laghetti). Il comune di Cascina sottolinea altresì la necessità di comprendere quanto gli interventi conformi relativi a Virgo, SRT 1 e SRT 2, possano trovare attuazione nel prossimo POC secondo le esigenze del polo stesso.



Il Comune di Cascina, infine, nelle more dell'efficacia del vigente RU e della possibile conclusione del procedimento avviato con la conferenza di Copianificazione del 2015, intende provvisoriamente sospendere ogni valutazione in merito all'attivazione di una nuova conferenza di Copianificazione che potrebbe essere connessa al procedimento art. 26 per la SAC 1 (ampliamento e riconfigurazione del polo commerciale di Navacchio con conseguente riordino dell'assetto viario di area) e agli eventuali aspetti viabilistici attualmente in corso di approfondimento.

Per quanto riguarda la programmazione di una eventuale Commissione Consiliare in forma congiunta, avente per oggetto l'illustrazione del procedimento finalizzato all'approvazione del Piano Strutturale Intercomunale, l'Ufficio di Piano resta in attesa della convocazione da parte dei presidenti delle Commissioni Consiliari.

Pisa,03/11/2021

Il Sindaco del Comune di Pisa  
Michele Conti

Il Sindaco del Comune di Cascina  
Michelangelo Betti

Spazio riservato agli uffici

Osservazione n. ....

Num. protocollo .....del ...../...../2020

## PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE PISA-CASCINA

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

I sottoscritti:

**Soc. La Francesca s.a.s.** di Adelina Mirotti Genovesi e C. con sede in Cascina via Pacinotti nc. 41/b in qualità di proprietaria dei terreni posti in Comune di Cascina e rappresentati al C.T. nel foglio 32 dai mappali 206,207 e 214;

**-Stefanini Giampietro** , residente a Pisa via Gioberti nc. 12 in qualità di comproprietario degli immobili e dei terreni posti in Comune di Cascina rappresentati al C.F. nel foglio 32 dal mappale 377 ed al C.T. nel foglio 32 dai mappali 763,409,411 e 777 anche in nome e per conto degli altri comproprietari

**-Stefanini Marco** residente in Cascina via Lungo La Ferrovia nc. 94 in qualità di comproprietario degli immobili e dei terreni in posti in Comune di Cascina e rappresentati al C.F. nel foglio 32 mappale 197 sub 3 ed al C.T. nel foglio 32 dai mappali 861,862 e 863 anche in nome e per conto degli altri comproprietari

**- Moroni Rolando** residente a Cenaia via Vittorio Veneto in qualità di proprietario del terreno posto in Comune di Cascina e rappresentato al C.T. nel foglio 32 dal mappale 205 ;

consapevoli 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):

- X Disciplina di Piano: art. 84 Utoe 6C – Asse storico Cascina – Via di Corte
- Quadro conoscitivo: tavola/e .....Elaborato/i.....
- Statuto del Territorio: tavola/e .....Elaborato/i.....
- X Strategia dello Sviluppo: tavola 2 STA ..... Elaborato/i.....
- Indagini Geologiche: tavola/e .....Elaborato/i.....
- VAS-VINCA: tavola/e .....Elaborato/i.....
- Altro, specificare.....

.....

## RILEVATO

che le aree rappresentate catastalmente dai terreni suddetti, sia nella vigente pianificazione territoriale oltre che in quella operativa, risultano ricomprese all'interno del "limite urbano" dell'attuale UTOE 4 del Capoluogo e risultano tuttora soggette al vincolo preordinato all'esproprio per la realizzazione di attrezzature scolastiche e spazi di verde attrezzato con l'obiettivo di integrazione di servizi essenziali per il territorio (nuovi plessi per l'istruzione) e di riqualificazione di un tessuto periferico di margine, sviluppatosi progressivamente lungo via S. Ilario e via Lungo la Ferrovia fino a via Cei, privo di alcuna dotazione di spazi destinati a standards pubblici;

che tali previsioni, confermate a più riprese nei vari livelli di pianificazione (per almeno un ventennio) coniugavano l'esigenza di definire un ambito caratterizzato da elementi distintivi rispetto al territorio aperto, rappresentati a nord e sud dal tessuto edificato, ad est dalla S.P. Cucigliana - Lorenzana (costituente uno degli assi principali di accesso al Capoluogo) e ad ovest dalla via S. Ilario (viabilità esistente dotata di opere urbanizzazione a servizio anche della parte nord dell'abitato oltre la ferrovia Fi-Pi) con la necessità di una riqualificazione ed integrazione delle dotazioni della " città pubblica";

che le aree non qualificano il contesto paesaggistico degli insediamenti di valore storico artistico, non essendo assoggettate a vincoli di natura paesaggistica, ne rientrando in ambiti rurali che esprimono valori paesaggistici (come rilevabile dalla pianificazione vigente); non presentino, anche sulla base delle valutazioni e scelte dei piani vigenti, una continuità ambientale con le aree rurali poste ad ovest, da cui risultano separate in maniera ben delineata dalla via S. Ilario, dotata di opere di urbanizzazione;

che nella Conferenza di Copianificazione di cui all'art.25 della L.R.65/2014 relativa al Piano Strutturale Intercomunale svoltasi il 10/04/2020, non si è tenuto conto di un nostro contributo inviato all'Amm.ne Comunale di Cascina il 17/02/2020 nel quale si chiedeva di inserire nelle aree suddette un progetto articolato nel recupero di aree degradate nella porzione nord e una struttura sanitaria assistenziale (RSA) per persone non autosufficienti nella porzione a sud lungo la via Sauro;

che tale tipologia di servizi assistenziali ad oggi non è inserita tra gli obiettivi strategici dell'Utoe 6C Asse Storico Cascina – Via di Corte descritti nell'art. 84 della disciplina adottata;

Per quanto premesso **PROPONE**, le seguenti modifiche/variazioni:

Di inserire, tra gli obiettivi strategici dell'Utoe 6C Asse Storico Cascina – Via di Corte, la possibilità di realizzare nell'area indicata una struttura sanitaria assistenziale (RSA) nell'ottica di offrire risposte, in termini di ospitalità, prestazioni sanitarie e di recupero funzionale, alla popolazione anziana ed in particolare alle persone non autosufficienti afflitte da malattie croniche e non assistibili a domicilio; tale obiettivo verrebbe a collocarsi in un contesto appropriato dal punto di vista della accessibilità (vicinanza all' uscita della Fi-Pi-Li ed alla stazione ferroviaria di Cascina). Inoltre sarebbe possibile collegare tale futura struttura (nella parte più a nord con l'abitato esistente) con un progetto di rigenerazione urbana e riqualificazione ai margini del territorio urbanizzato (vista la presenza nel tessuto di insediamenti produttivi dismessi ed in degrado), per attuare quelle azioni necessarie a dare maggiore unitarietà all'edificato, migliorandone la qualità insediativa e la dotazione di spazi pubblici anche con l'inserimento di un'ampia area a verde che concorra alla riqualificazione del margine

urbano favorendo così la creazione di elementi di connessione visiva e di attraversamento tra il territorio urbanizzato e quello rurale .

Tale proposta ,al fine di una lettura immediata, trova rappresentazione sommaria ed indicativa solo ai fini attinenti alla disciplina del PSI, negli elaborati grafici allegati .


Cascina li 22/10/2020

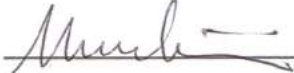
(barrare o annerire la casella corrispondente):

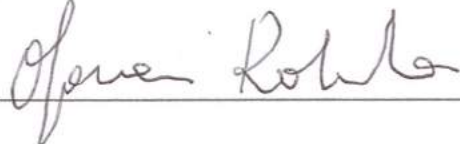
- X estratto di mappa catastale con individuazione dell'area/aree oggetto dell'osservazione
- X estratto della cartografia del Piano Strutturale Intercomunale, precedentemente indicata, con indicate le modifiche si intendono apportare
- estratto degli elaborati documentali del Piano (disciplina, altri elaborati costitutivi) con evidenziate le proposte di modifica
- relazione con la quale vengano argomentate le modifiche proposte con l'osservazione
- documento di identità
- X delega

Qualsiasi comunicazione relativa al presente deve essere inviata a: [francofalaschi@pec.it](mailto:francofalaschi@pec.it)

Soc. La Francesca s.a.s. 

Stefanini Giampietro 

Stefanini Marco 

Moroni Rolando 



## Delega per invio telematico osservazione al Piano Strutturale Comunale PISA-CASCINA

Ai sensi della vigente normativa il/i sottoscritto/i

**Soc. La Francesca s.a.s.** di Adelina Mirotti Genovesi e C. con sede in Cascina via Pacinotti nc. 41/b in qualità di proprietaria dei terreni posti in Comune di Cascina e rappresentati al C.T. nel foglio 32 dai mappali 206,207 e 214;

-**Stefanini Giampietro**, residente a Pisa via Gioberti nc. 12 in qualità di comproprietario degli immobili e dei terreni posti in Comune di Cascina rappresentati al C.F. nel foglio 32 dal mappale 377 ed al C.T. nel foglio 32 dai mappali 763,409,411 e 777 anche in nome e per conto degli altri comproprietari

-**Stefanini Marco** residente in Cascina via Lungo La Ferrovia nc. 94 in qualità di comproprietario degli immobili e dei terreni in posti in Comune di Cascina e rappresentati al C.F. nel foglio 32 mappale 197 sub 3 ed al C.T. nel foglio 32 dai mappali 861,862 e 863 anche in nome e per conto degli altri comproprietari

- **Moroni Rolando** residente a Cenaia via Vittorio Veneto in qualità di proprietario del terreno posto in Comune di Cascina e rappresentato al C.T. nel foglio 32 dal mappale 205 ;

**dichiara/no di conferire a:**

Cognome FALASCHI Nome FRANCO  
Codice Fiscale FLSFNC59E10G843C in qualità di tecnico incaricato  
con studio in Calcinai via/piazza Piave n. 111  
Tel. \_\_\_\_\_ cell. 345-0841822 mail \_\_\_\_\_

**DELEGA SPECIALE** ai sensi della vigente normativa **per (barrare una sola opzione)**

- sottoscrizione digitale e trasmissione telematica della documentazione ovvero:**  
 **sola sottoscrizione digitale**  
 **sola trasmissione telematica**

Al Comune di Pisa di una "Osservazione al Piano Strutturale Intercomunale Pisa Cascina all'indirizzo PEC comune.pisa@postacert.toscana.it

e di voler utilizzare il seguente indirizzo di Posta Elettronica Certificata per l'inoltro della pratica:  
PEC (posta elettronica certificata): francofalaschi@pec.it

**Luogo di conservazione della pratica originale** \_\_\_\_\_

(se non è indicato il luogo di conservazione, il procuratore è tenuto alla conservazione della pratica presso il proprio studio o domicilio).

### **Invio telematico mediante PEC**

La delega ha ad oggetto la presentazione telematica di tutta la documentazione da allegare in copia all'osservazione al Piano Strutturale Intercomunale Pisa-Cascina

*Domicilio Speciale: con la procura speciale è eletto domicilio speciale, per tutti gli atti e le comunicazioni inerenti il procedimento amministrativo, presso l'indirizzo di posta elettronica del soggetto che provvede alla trasmissione telematica, a cui viene conferita la facoltà di eseguire eventuali rettifiche di errori formali inerenti la modulistica elettronica.*

**Alla presente delega deve essere sempre allegata copia informatica di un documento di identità valido di ognuno dei sottoscrittori .**

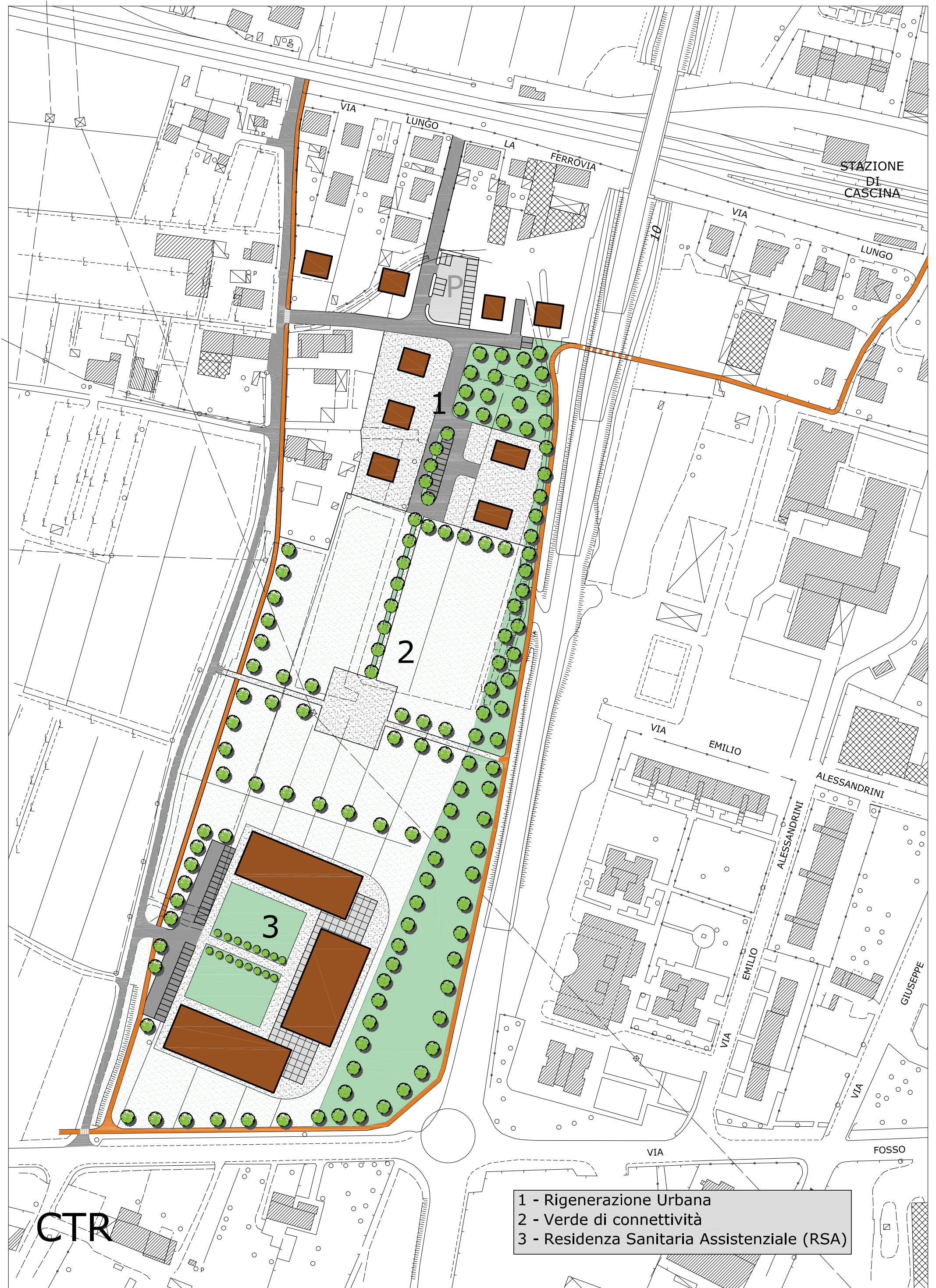
Ai sensi dell'art. 48 DPR 445/2000 e degli artt. 11 e 13 del D. Lgs. 196/2003 si informa che i dati contenuti nel presente modello saranno utilizzati dalla Pubblica Amministrazione esclusivamente ai fini della presentazione della domanda.

Soc. La Francesca s.a.s. Adelino Motta

Stefanini Giampietro Stefanini

Stefanini Marco Stefanini

Moroni Rolando Moroni Rolando



- 1 - Rigenerazione Urbana
- 2 - Verde di connettività
- 3 - Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA)

CTR

## Estratto tav. 2 STR Strategia di Sviluppo



Area oggetto di osservazione



# Inserimento ambientale





N=39500

E=-64100

22-011-2020 18.41.18  
Prot. n. 1333809/2020

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: CASCINA  
Foglio: 32

1 Particella: 205

Spazio riservato agli uffici

Osservazione n. ....

Num. protocollo ..... del ...../...../2020

## PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE PISA-CASCINA

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

IL\_sottoscritto.....ROBERTO NALDI.....nato\_a.....TRIPOLI.....  
residente a .....FIRENZE.....in Piazza/Via.....VECCHIA DI  
POZZOLATICO.....civ...51.....

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 .....PISA.....in località.....SAN GIUSTO.....

Piazza/Via.....ASMARA – VIA SAN GIUSTO – VIA CADUTI DI  
SARAJEVO.....

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

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 cesella corrispondente):

Disciplina di Piano: artt.....74 UTOE 12 P

- 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.....



**x** Altro, specificare ART 74 UOTE 12 P STAZIONE SAN GIUSTO SAN MARCO PARAGRAFO 12..4  
DIMENSIONAMENTO PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO URBANIZZATO E CON  
RIFERIMENTO ALLA COPIANIFICAZIONE – SERVIZI DI RANGO TERRITORIALE – SRT 4  
CITTADELLA AEROPORTUALE

### RILEVATO

CHE IL DIMENSIONAMENTO E LE DESTINAZIONI ATTUALI PREVISTE DA PSI A PARERE DELLA  
SCRIVENTE NON SONO PIU' IN LINEA CON LE ESIGENZE LEGATE AL QUARTIERE ED ALLE  
STRUTTURE LIMITROFE COME L'AEROPORTO.

Per quanto premesso **PROPONE**, attraverso la seguente osservazione, le seguenti modifiche/variazioni:  
SI PROPONE UNA RIQUALIFICAZIONE DEL QUARTIERE CON L'INSERIMENTO DI NUOVE  
DESTINAZIONI CHE SARANNO RELAZIONATE CON LA CITTA' E CON LE INFRASTRUTTURE LIMITROFE  
(AEROPORTO – ZONA NAVICELLI). IN TAL SENSO LA PROPOSTA, CHE SI ALLEGA, PREVEDE SERVIZI  
DIDATTICI (ASILO), CAMPUS UNIVERSITARIO, RSA, CENTRO COMMERCIALE ED UN GRANDE PARCO  
A VERDE ATTREZZATO ED ATTRAVERSATO DA UN PERCORSO CICLO PEDONALE CONTINUATIVO.  
NELLA BROCHURE ALLEGATA VENGONO RIPORTATI GLI ELEMENTI FONDAMENTALI DELLA  
PROPOSTA E LE NOVE DESTINAZIONI / FUNZIONI IVI INCLUSE LE CONSISTENZE.

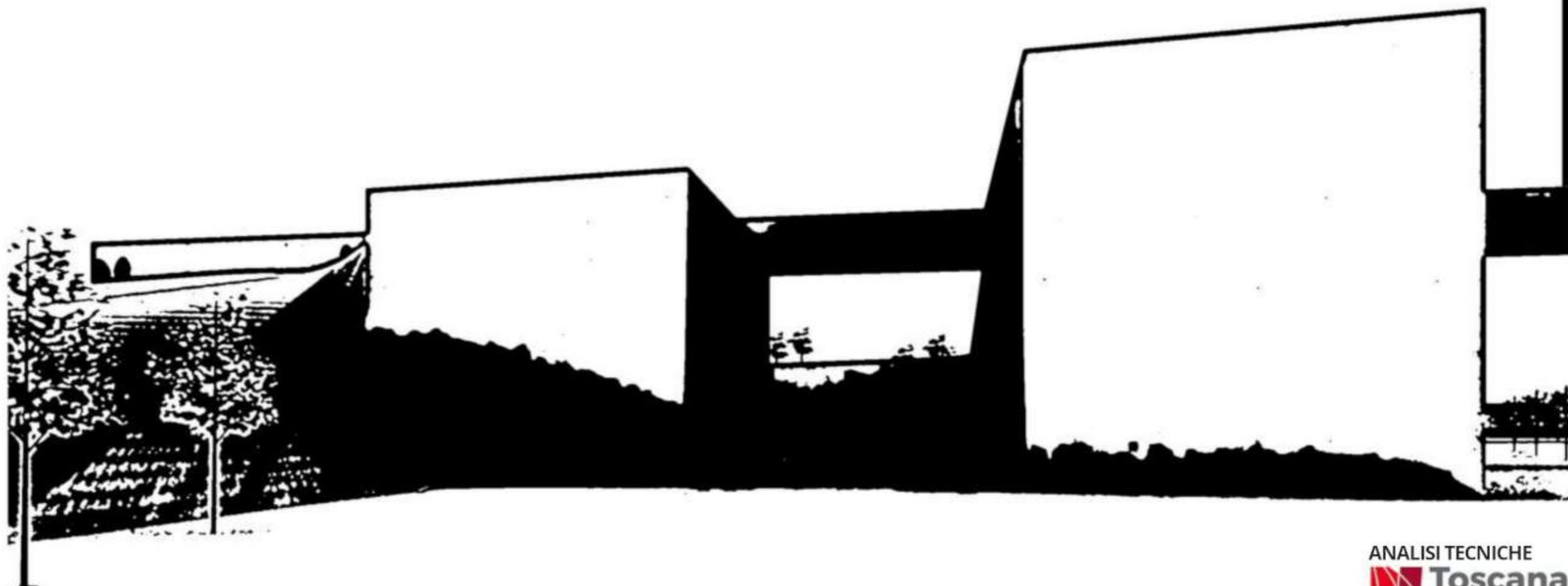
**Allega** (barrare o annerire la casella corrispondente):

- estratto di mappa catastale con individuazione dell'area/aree oggetto dell'osservazione
- estratto della cartografia del Piano Strutturale Intercomunale, precedentemente indicata, con indicate le modifiche si intendono apportare
- estratto degli elaborati documentali del Piano (disciplina, altri elaborati costitutivi) con evidenziate le proposte di modifica
- x** relazione con la quale vengano argomentate le modifiche proposte con l'osservazione
- x** documento di identità
- delega

Firma  
  
.....

## LA CITTADELLA AEROPORTUALE

Osservazione al Piano Strutturale Intercomunale art. 74 UTOE  
12 P Stazione -San Giusto- San Marco della Disciplina di Piano,  
par.12.4 dimensionamento previsioni esterne al perimetro del  
“territorio urbanizzato” e con riferimento alla copianificazione  
“Servizi di rango territoriale -SRT4 Cittadella aeroportuale”



**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**

**COMUNEI 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 copianificazione

- SI - Conferenza di co-pianificazione tenutasi in data 17/02/2015 verbale sottoscritto dall' Ass. Anna Marson (Regione Toscana), Dott. Giuseppe Pozzani (Prov. di Pisa), Ass. Ylenia Zambito (Comune di Pisa).
- 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)
- Connettività verde urbana e territoriale
- Potenziamento 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



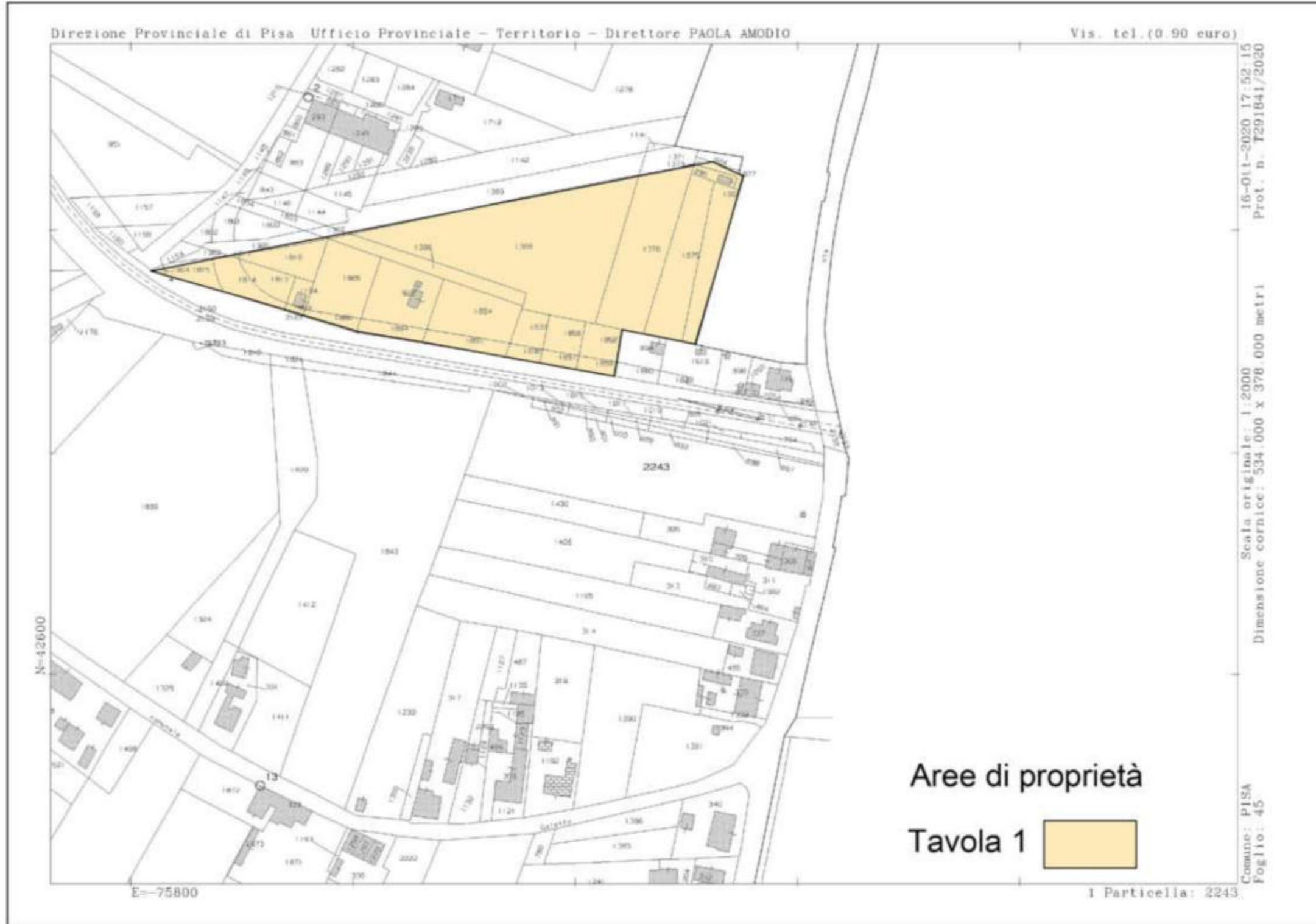
Collocazione dell'intervento rispetto al TU

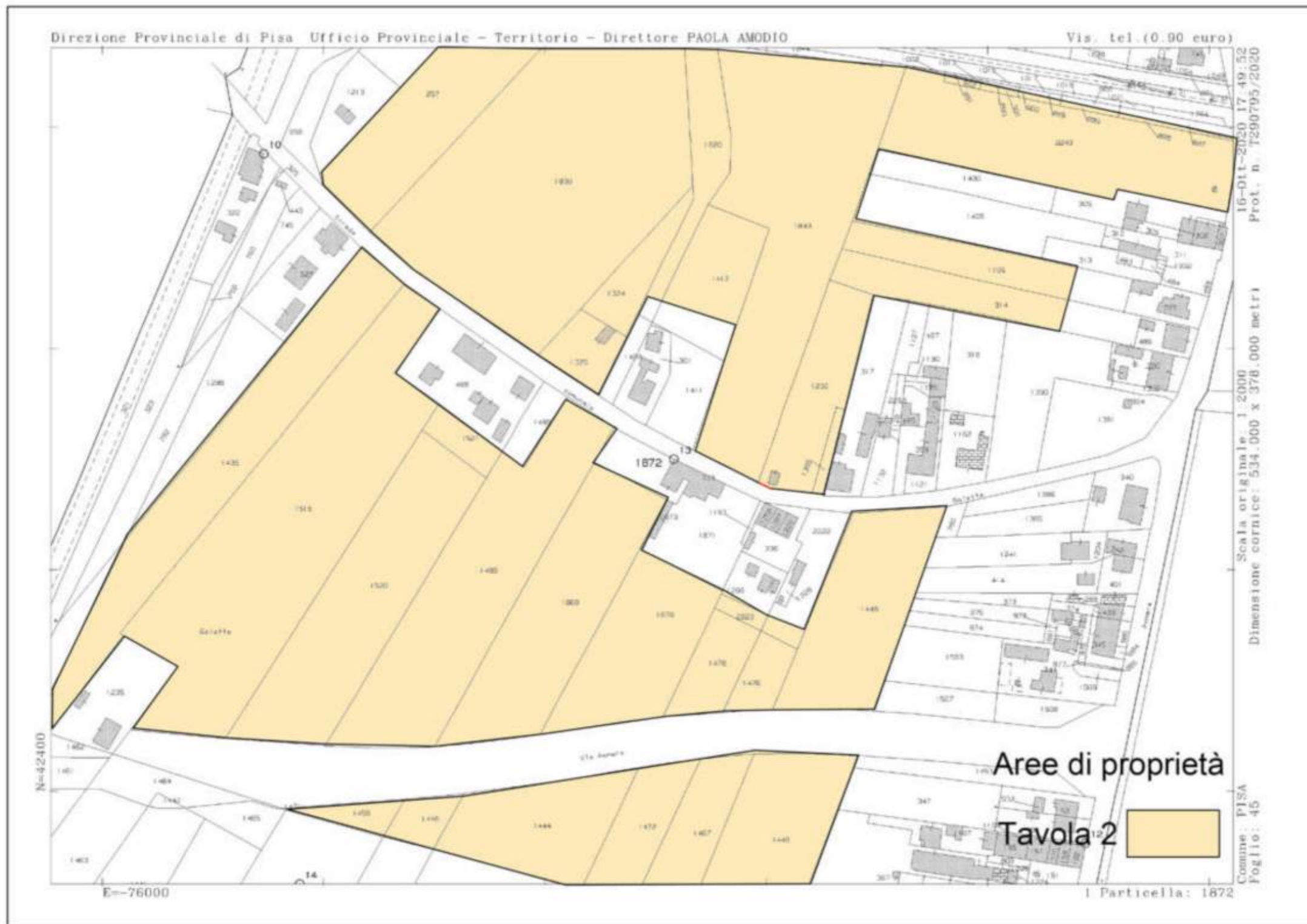


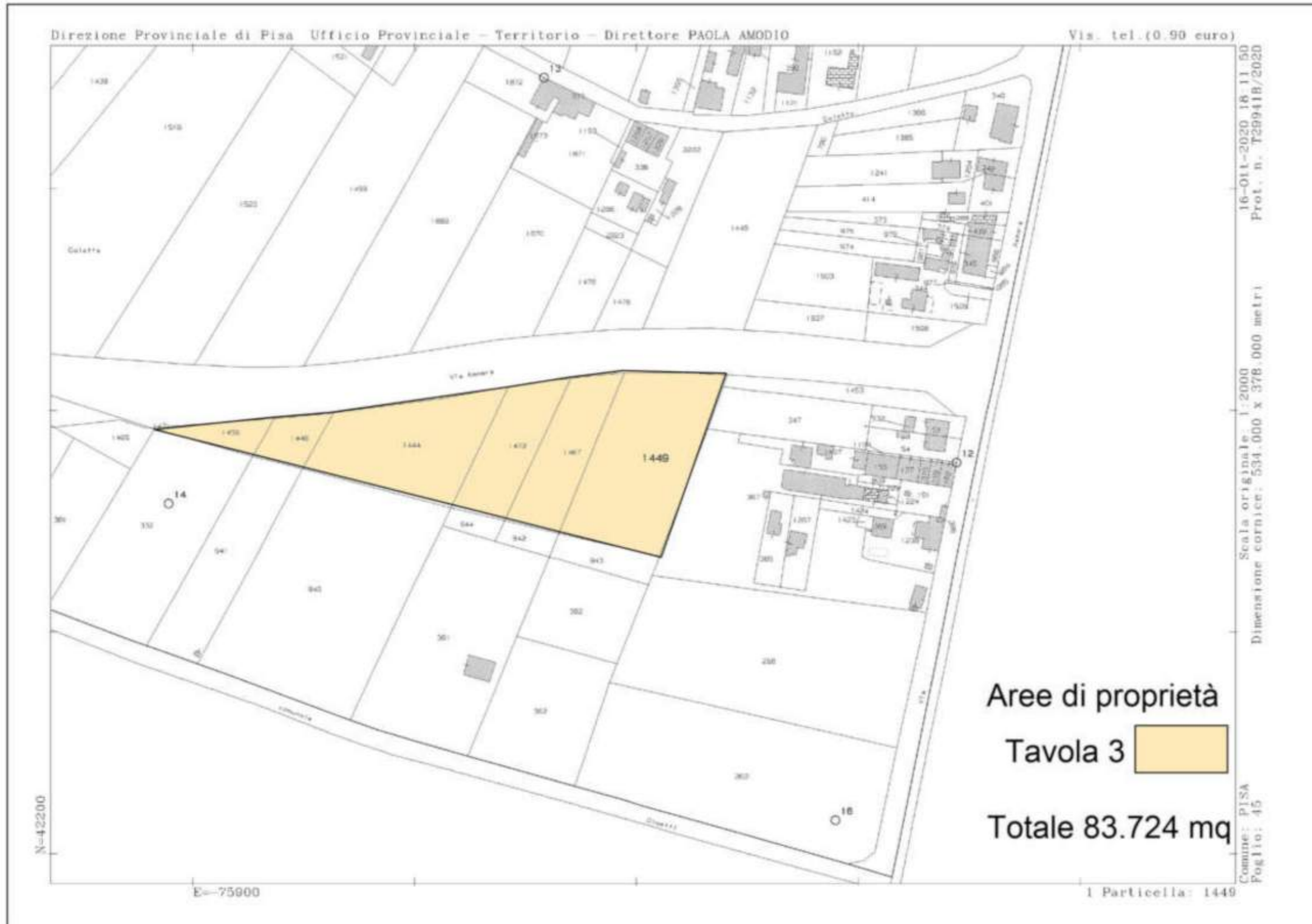
Vincoli sovraordinati

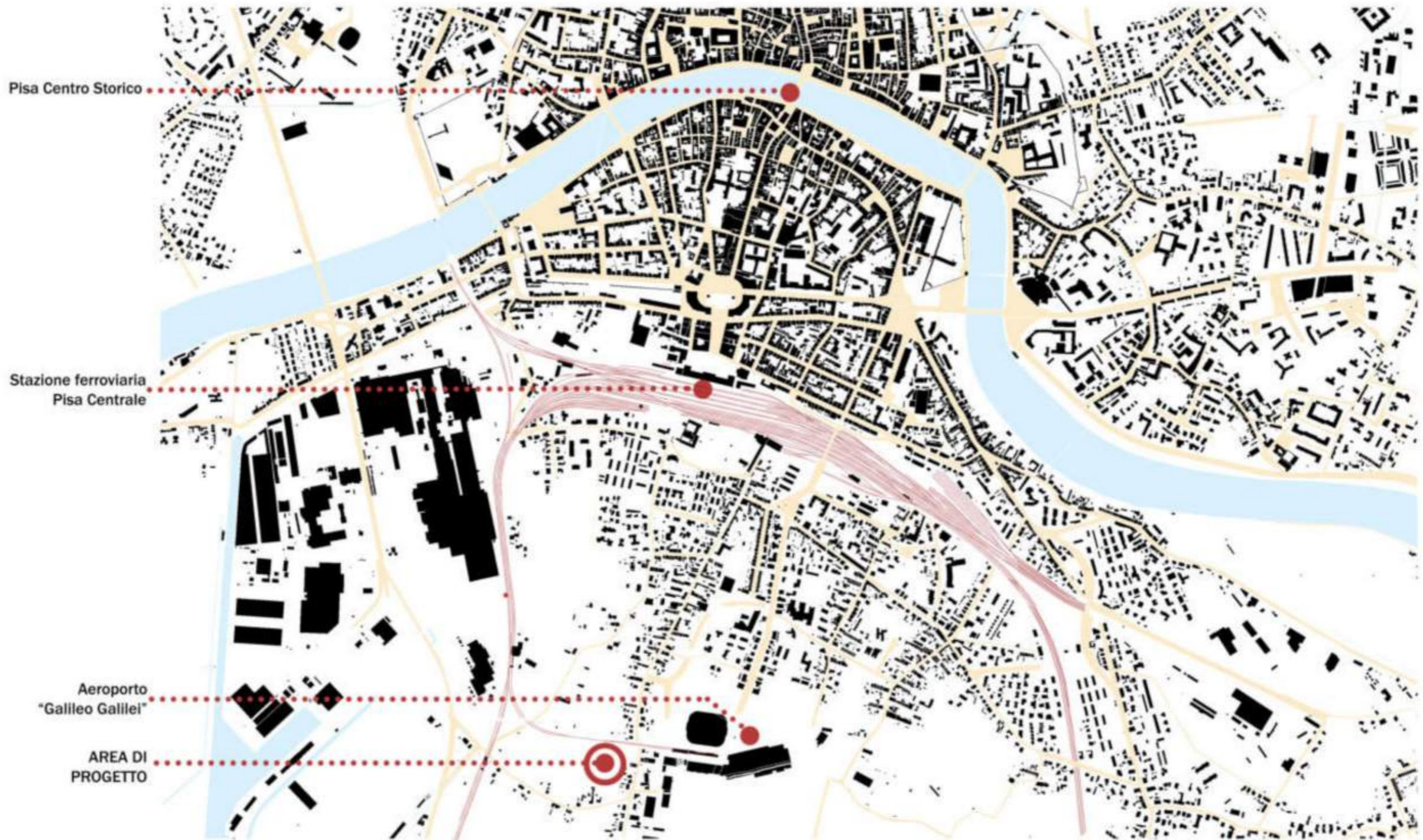


Patrimonio territoriale PSI





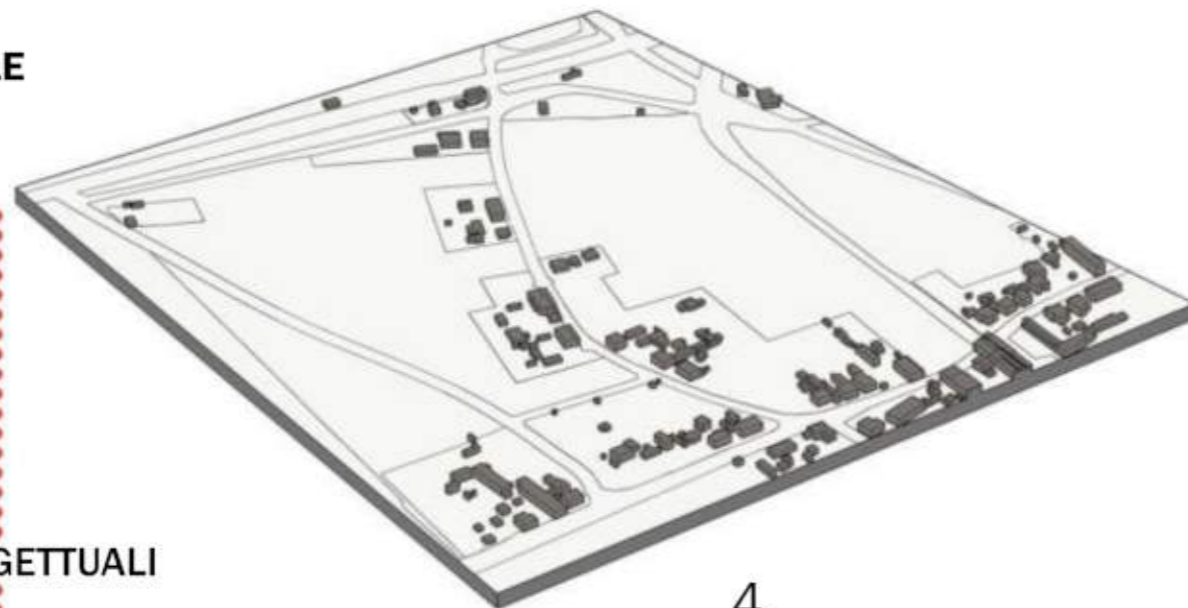








## 00. STATO ATTUALE



### OBIETTIVI PROGETTUALI

1. Progetto che si fondi sulla **riqualificazione** e sul **verde urbano** quale elemento principale di valorizzazione dell'area, che si leghi alle infrastrutture vicine ed alla città attraverso direttrici e percorrenze pedonali.
2. Proposta tesa a creare un'iniziativa equilibrata sotto il profilo economico e finanziario e che abbia un'importante ricaduta sul territorio locale, mantenendo tutti i requisiti di **compatibilità ambientale**, oltre ad un buon livello sia delle strutture architettoniche che nell'erogazione di servizi, tale da attrarre i più svariati segmenti sia per il turismo che per la cittadinanza.

3. **Realizzazione di un fulcro** tra aeroporto, quartiere e città, che leghi e canalizzi, ben visibile ed identificabile come nuovo intervento dalle grandi potenzialità o molteplicità attrattive.
4. **Mitigazione della presenza di strade** ad alto flusso e snodi ferroviari, in un gioco di visibilità ed inclusione che porti a percepire e "pubblicizzare" l'opera senza per questo esporla, incuriosendo e portando lo stake holder ad una naturale scoperta di essa.

5. Definizione delle funzioni a partire dal quartiere, dal completamento residenziale di esso, per una **riqualificazione integrata** dell'area che ne migliori la fruibilità puntando a rendere l'investimento realmente attuabile.

## LA CITTADELLA AEROPORTUALE

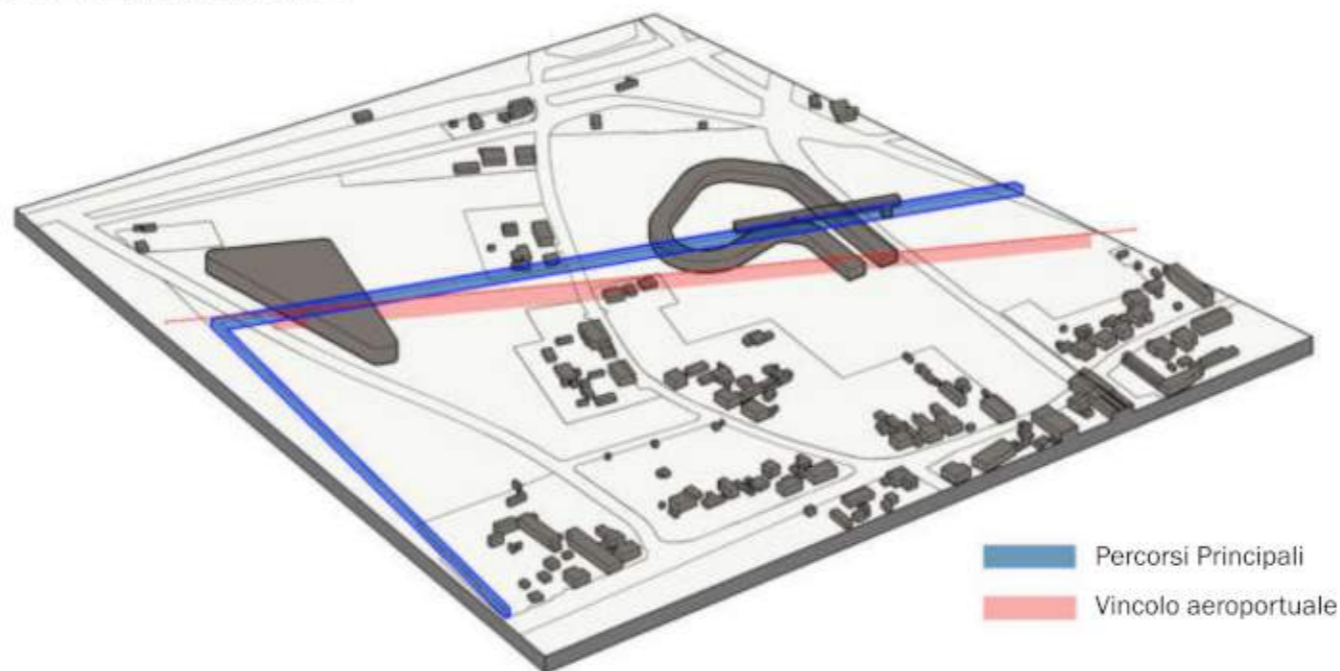
### INQUADRAMENTO

L'area oggetto di intervento si sviluppa a Sud del centro storico di Pisa e ad Ovest dell'aeroporto Galileo Galilei, cinto dalla superstrada Firenze Pisa Livorno a Nord, dal quartiere aeroportuale a Sud, dalle piste di atterraggio ad Est e dall'interporto del Navicelli a Ovest, si estende su di un vasto terreno pianeggiante in parte agricolo in parte occupato da abitazioni di edilizia tradizionale.

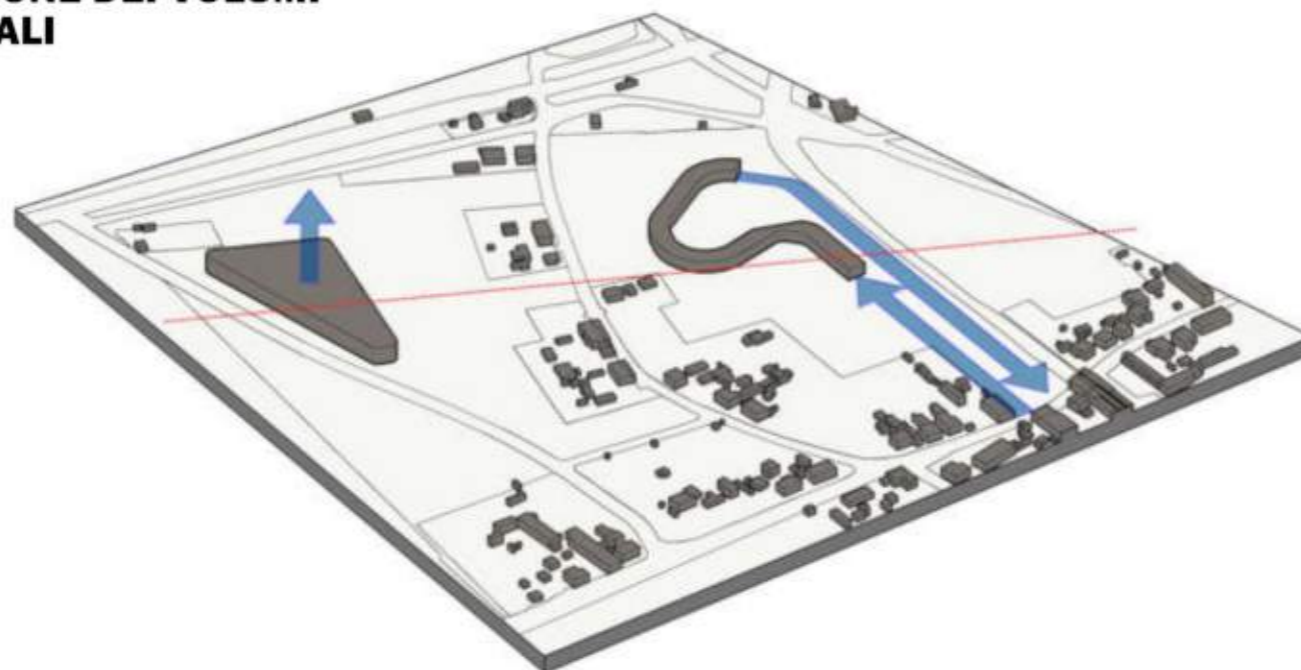
### PREAMBOLO AL PROGETTO

Il turismo è come sempre indirizzato verso il centro storico, fortunatamente ben raggiungibile anche a piedi. Questa inclusione dello scalo aeroportuale all'interno del tessuto urbano accresce la potenzialità economiche associate all'area, che benché periferica se ben strutturata può catalizzare le attenzioni di cittadinanza e turismo. Il problema è che il flusso viaggiante è di tipo quantitativo più che qualitativo. Questo porta ad una relativa limitata potenzialità economica e di conseguenza commerciale. La scelta di realizzare delle attività deve essere quindi rivolta più al quartiere ed alla città che all'aeroporto stesso. Un completamento dell'abitato in termini residenziali con associati servizi di quartiere, direzionali ed uffici, in affiancamento ad una zona puramente commerciale, se ben stimati in termini di quantità ed offerta, possono risultare la scelta ottimale per conciliare la realtà locale con quella turistica, con l'obiettivo di permettere all'operazione di girare economicamente oltre che funzionalmente. La realizzazione di un parco urbano a vasta estensione, praticamente assente in città, che ingloba tutte queste funzioni, fiancheggia l'abitato esistente e di progetto, si insinua, modella, scava e sopraeleva, è rivolto non solo ad una massima mitigazioni dell'intervento, ma anche ad essere a quota pedonale, stradale, ed aerea, un punto focale di interesse, subito visibile ed identificabile da chiunque, servito ed a servizio della moltitudine di funzioni che qui potranno svilupparsi. Deve divenire cioè una simbolo per la città, che parla anche attraverso la sua architettura, il suo lessico. La scelta di costruire non costruendo, includendo, smaterializzando, lasciando il posto al verde; una scelta che a Pisa manca, ed anche per questo estremamente incisivo.

## 01. DEFINIZIONE DELLA PERCORRENZA PRINCIPALE



## 02. DEFINIZIONE DEI VOLUMI PRINCIPALI



## LA CITTADELLA AEROPORTUALE

### CONCEPT DI PROGETTO

#### La terra

La volontà è di creare un segno forte e naturale sul fronte Nord, che si mostri e si nasconda. Un corpo ipogeo che proietti l'edificato aeroportuale, diventi una quinta a copertura della superstrada, del people mover e della linea ferroviaria, e si involupi su se stesso realizzando una depressione centrale occupata da una piazza d'acqua. Questo corpo, ricoperto dal terreno sul perimetro esterno, sinuoso e naturale, che fonde i suoi contorni con il paesaggio, completamente percorribile, sagomato naturalmente dai movimenti di terra, si apre e si rende trasparente sul perimetro interno, sulla piazza d'acqua e sulle sue percorrenze, completamente vetrato.

#### L'asse

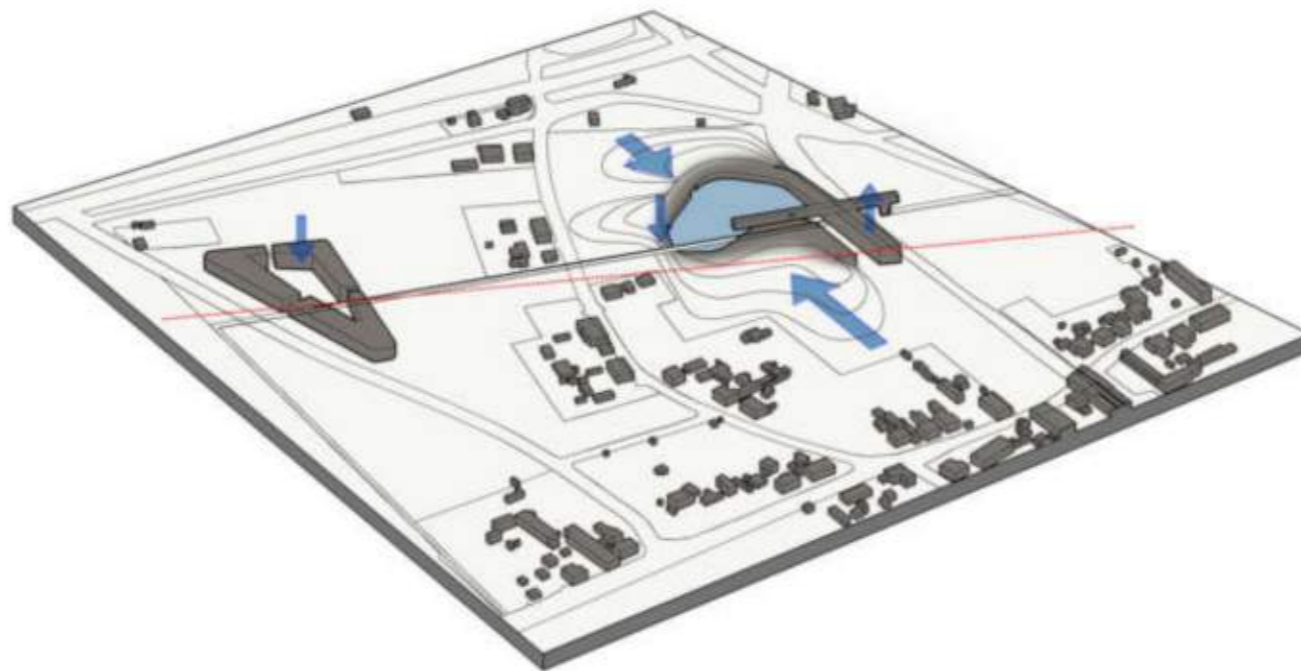
Un asse centrale che connetta da Nord a Sud l'area e si innesti nelle sue varie funzioni è altro elemento imprescindibile; una lunga via ciclopedonale che scavallando il people mover, divenendo qui un parallelepipedo sopraelevato che faccia da cannocchiale al parco, si appoggi ai riporti di terra per riportare a quota zero e continuare il suo percorso aprendosi una strada tra i vari corpi che attraversa, trascinandosi dietro il verde e l'acqua, senza mai intercettare una strada. Pisa-Aeroporto e Pisa-Aurelia, risultano dunque immediati.

#### L'uomo

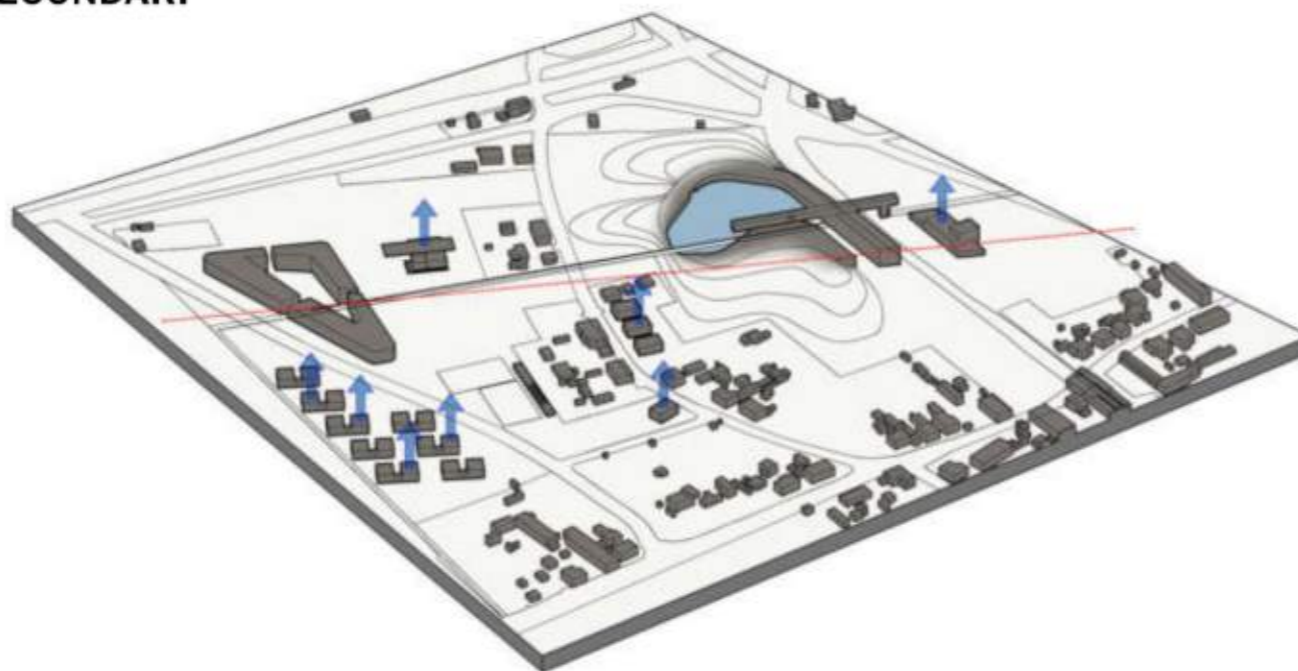
E' necessario infine bilanciare il corpo naturale a Nord con un completamento edilizio più "tradizionale" a Sud, principalmente identificato con un volume compatto, di grandi dimensioni e geometrico, che nasconda al interno un'ampia corte verde.

A fianco di questi punti cardine e simbolici si svilupperanno tutte le funzioni e connessioni opportune.

**03. MODELLAZIONE DEI VOLUMI PRINCIPALI**



**04. DEFINIZIONE DEI VOLUMI SECONDARI**



**LA CITTADELLA  
AEROPORTUALE**

**FLUSSI DI PROGETTO**

**Collegamenti carrabili**

Gli accessi carrabili all'area avvengono da 3 vie: Via Sant'Agostino a Nord-Est, Via di Goletta a Nord-Ovest e Viadotto Enrico Mattei a Sud-Est. I collegamenti con il centro città, l'aeroporto e la strada di grande comunicazione Firenze-Pisa-Livorno con le sue uscite di Pisa-Aeroporto e Pisa-Aurelia, risultano dunque immediati.

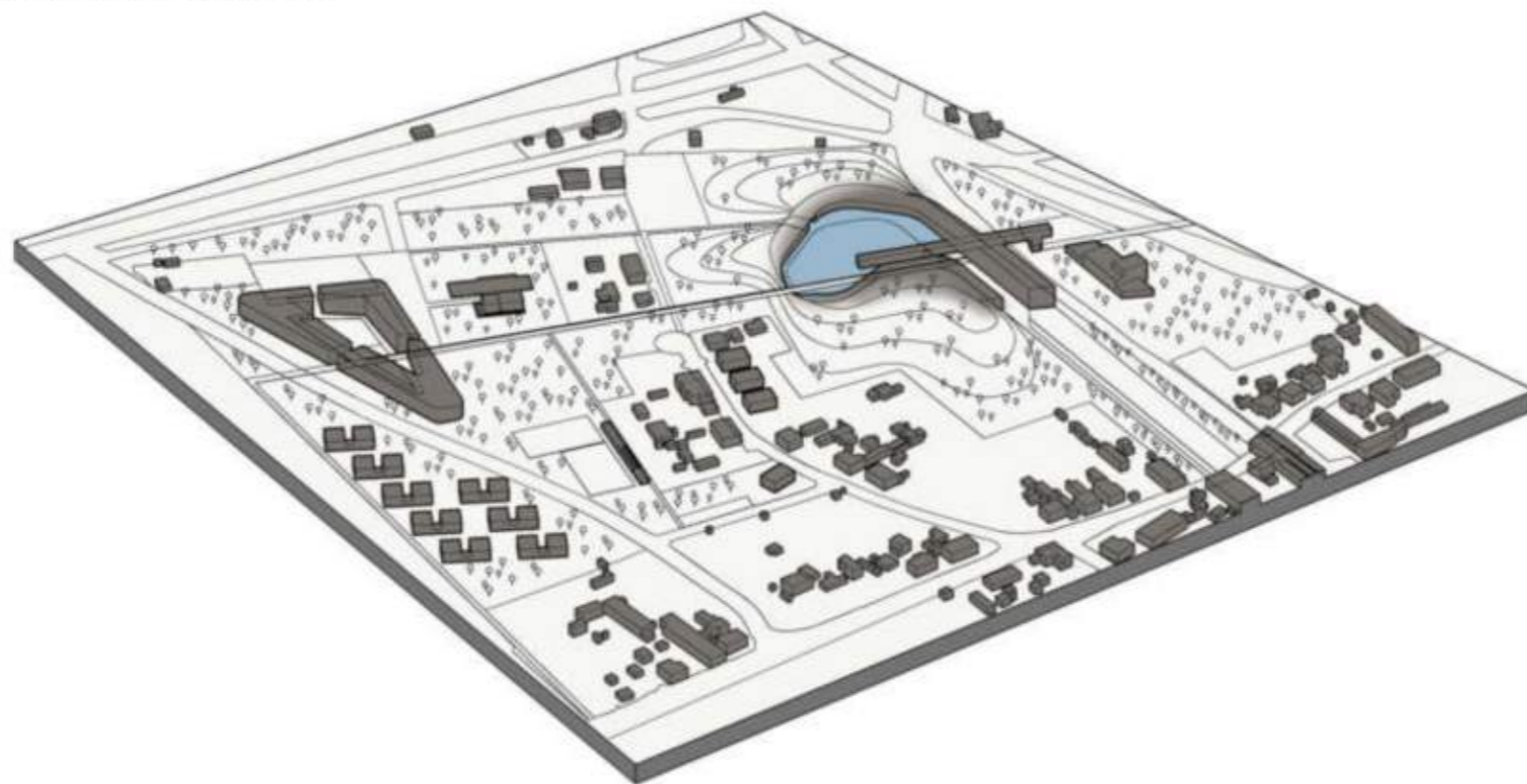
**Collegamenti ciclopedonali**

La zona ha già un collegamento ciclopedonale importante che discendendo da Via dell'Aeroporto mette in comunicazione il centro di Pisa con l'aerostazione Galileo Galilei, proseguendo parallelamente al sovrappasso del people mover, percorrendo Via Goletta. Si tratterebbe quindi di connettersi a questo percorso attraverso un asse incisivo, un segno visibile e deciso che tagli l'area di intervento e la connetta per tutta la sua lunghezza, connettendo Via degli Olmetti a Sud con Via Goletta a Nord. Parallelamente a questa si snoderanno percorrenze interne, più dolci e naturali in prossimità del lago e del parco, più geometriche ed "antropiche" in prossimità delle zone urbanizzate e dei parcheggi.

**Collegamenti people mover**

Realizzare una fermata del people mover interna all'area di intervento introdurrebbe un'ulteriore connessione utile sia al cittadino che qui troverebbe un quartiere ricco di verde, servizi ed attrazioni di quartiere, che al turista, che potrebbe così non solo raggiungere facilmente i parcheggi scambiatori ed il terminal della stazione ferroviaria di Pisa, ma anche "scoprire" e quindi fruire delle potenzialità di questo angolo della città. La sua funzione diverrebbe quindi non solo funzionale, ma anche pubblicitaria.

**05. COMPLETAMENTO  
DELL'URBANIZZAZIONE**

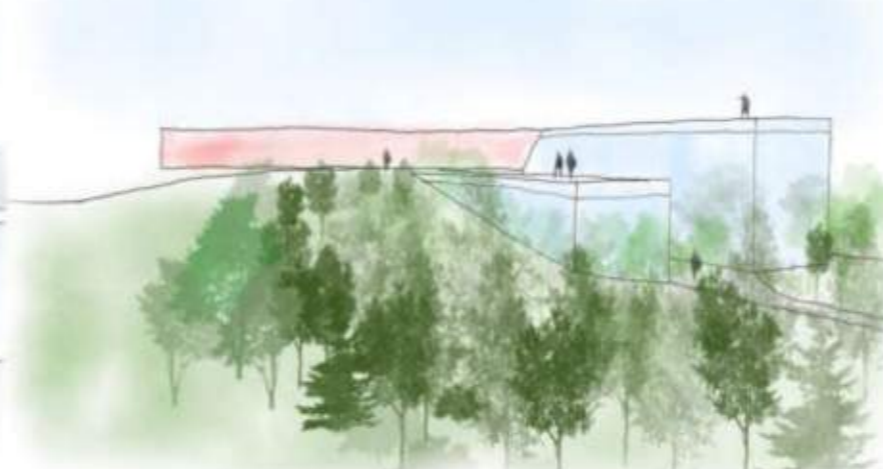
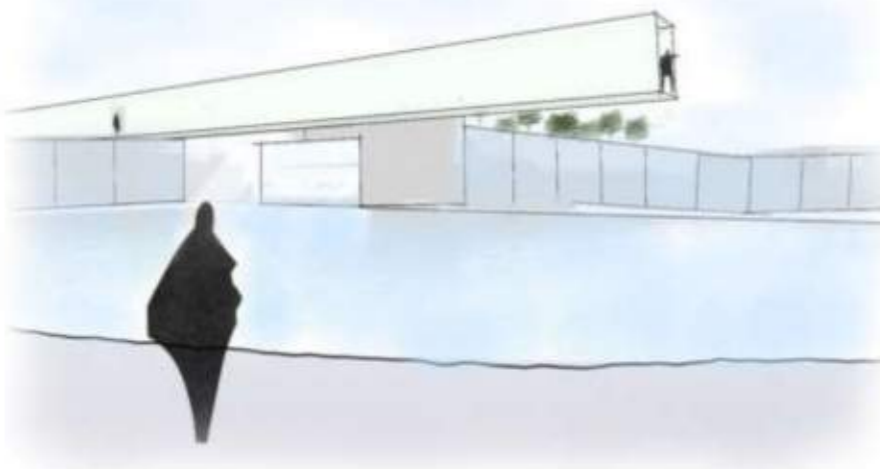


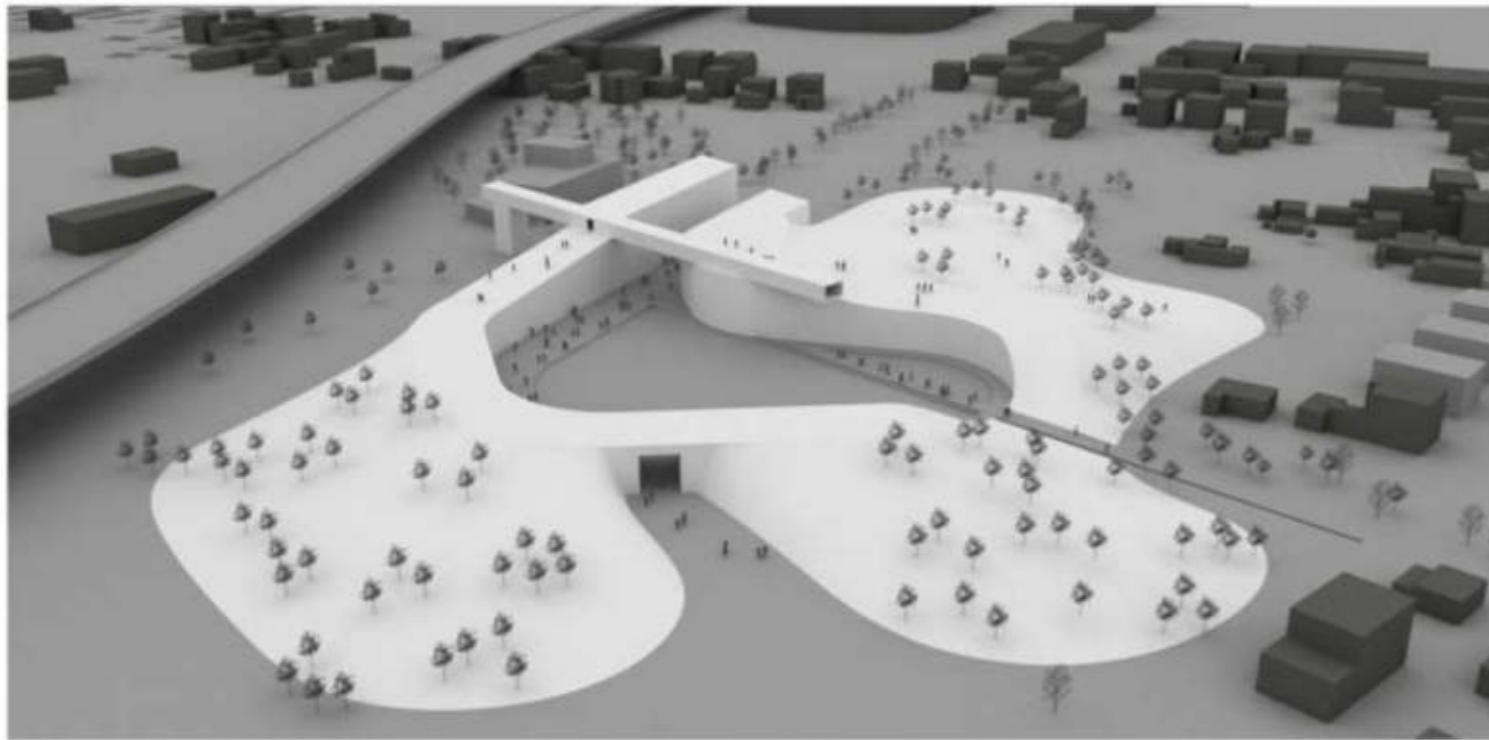
**LA CITTADELLA  
AEROPORTUALE**

**SVILUPPO PROGETTUALE E FUNZIONI ALLOCATE**

Lungo la linea ferroviaria Pisa-Livorno e lungo la superstrada Fi-Pi-Li si svilupperà una fascia a verde verticale di mitigazione, con piante ad alto fusto. Il triangolo che si verrà a ritagliare a Nord del people mover sarà a servizio dell'hotel low cost. Scendendo verso Sud, in posizione ottimale per servire aeroporto e quartiere, il corpo ipogeo e la sua piazza d'acqua saranno destinati alle attività commerciali, direzionali e servizi di quartiere, oltre che alla nuova fermata del people mover. A seguire le nuove residenze a completamento dell'edificato lungo Via S. Giusto, l'asilo/ludoteca, gli spazi sportivi e per attività pubbliche, il grosso corpo a corte con funzioni di campus universitario, virtual working e We Work, ed infine una struttura integrata e connessa con funzione co-housing. Il progetto si pone l'obiettivo di non toccare in alcun modo l'edificato esistente, ma di andare a completare con un verde attrezzato e non la totalità dell'area. La viabilità esistente subirà una variazione, garantendo comunque un collegamento con l'abitato, lungo Via di S. Giusto, che verrà parzialmente interrotta per permettere un percorso ciclopedonale continuativo. Ogni edificio avrà un parcheggio dedicato, ben integrati nel paesaggio e ritagliati dal contesto, che assieme all'asse centrale ciclopedonale, al costruito ed alla naturalezza del parco, dei movimenti di terra e dell'acqua concorreranno per una definizione architettonica ed ambientale completa.

CONCEPT





CONCEPT



CONCEPT

ORTOFOTO DELL' INTERVENTO DI PROGETTO



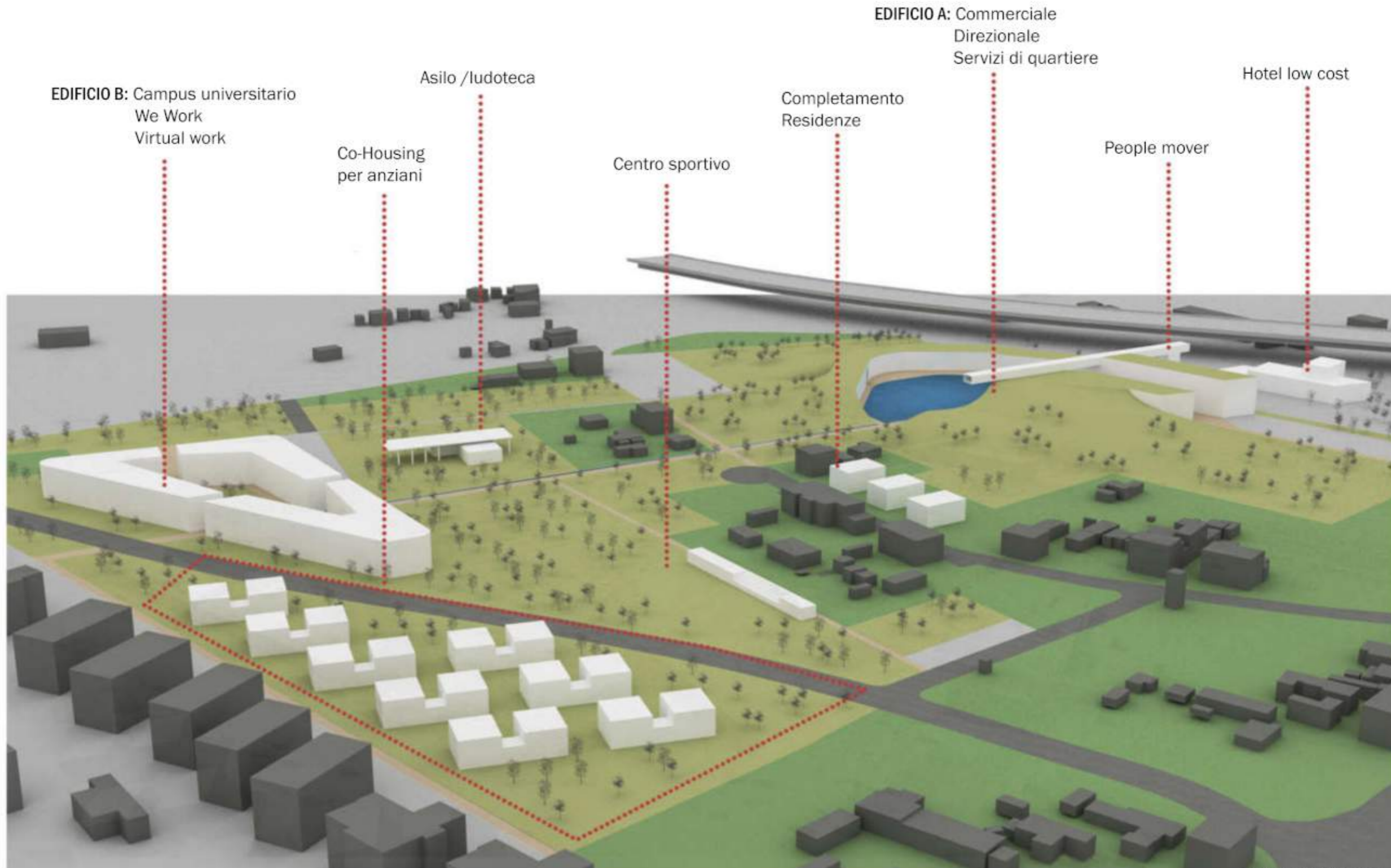
**LEGENDA**

- 0- direttrice di progetto
- 1- stazione people mover
- 2- Hotel low cost
- 3- spazi sportivi di quartiere
- 4- locali commerciali e servizi di quartiere
- 5- cetro servizi
- 6- completamento residenziale
- 7- asilo ludoteca
- 8- centro direzionale/  
WeWork/ campus universitario
- 9- co-housing per anziani

- A- Verde verticale
- B- parco
- C- acqua/depressione
- D- parcheggi

ORTOFOTO STATO ATTUALE





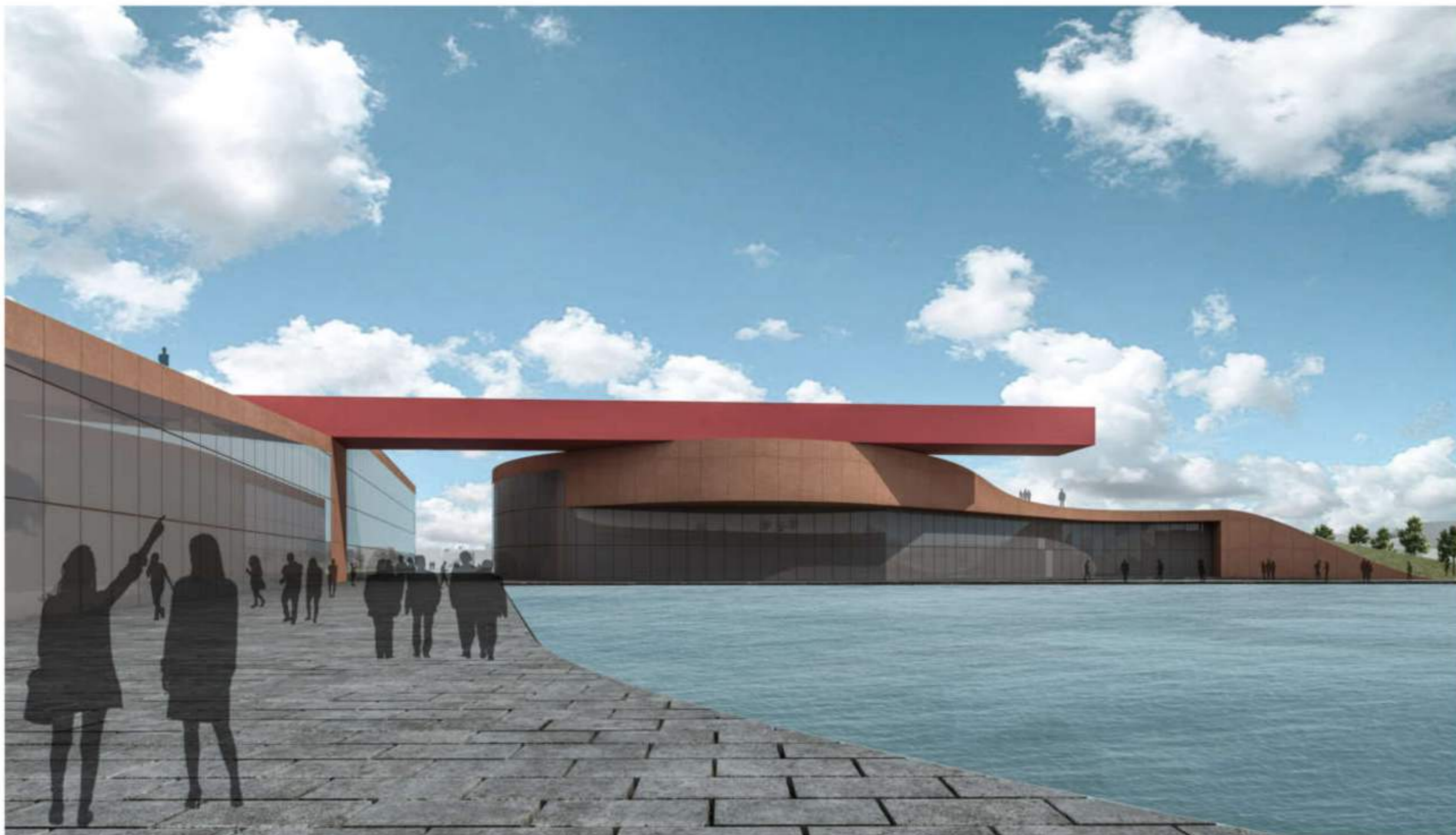




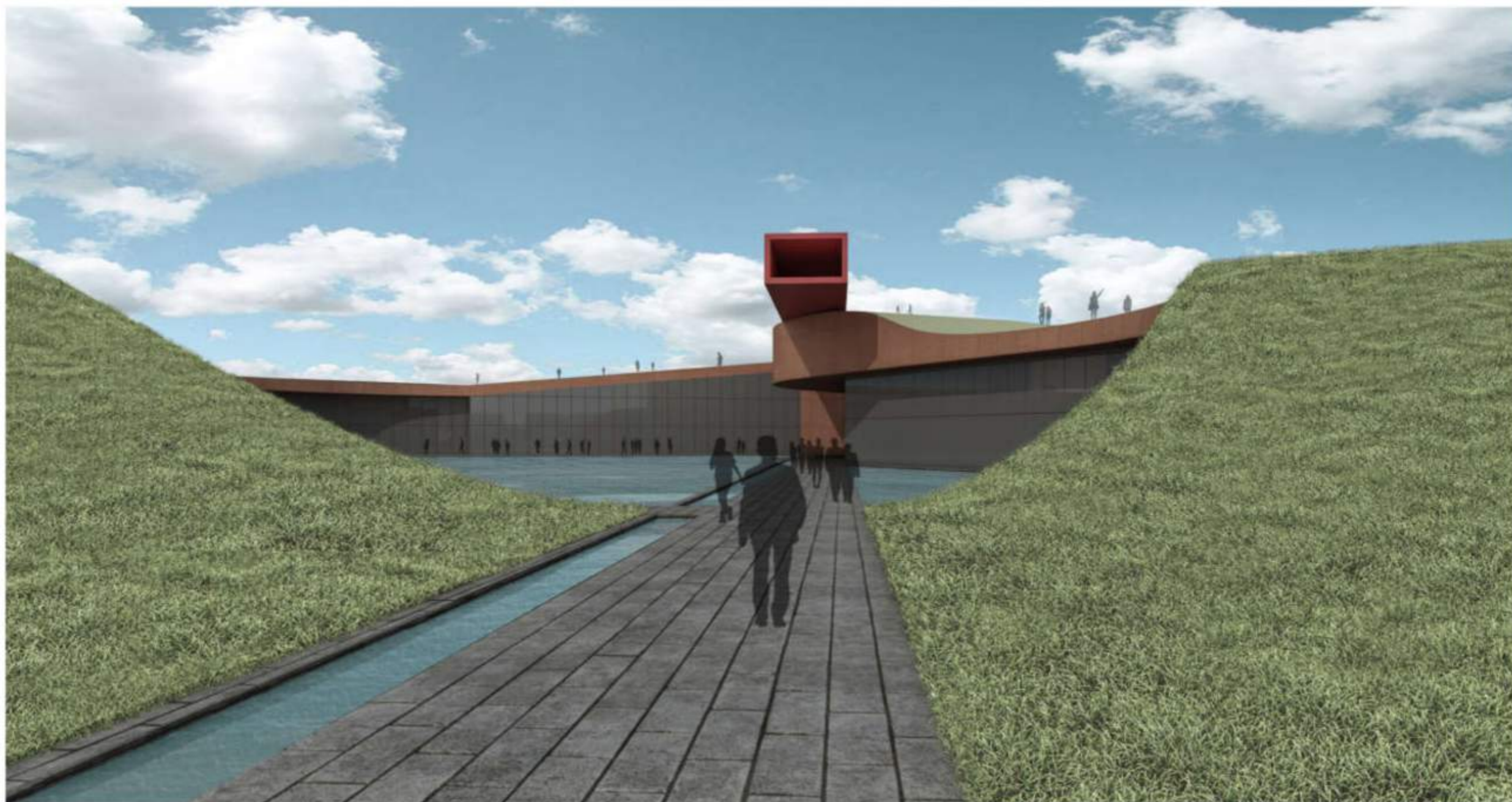
LA CITTADELLA  
AEROPORTUALE

CONSISTENZE DEL PROGETTO

CITTADELLA AEROPORTUALE		mc	mq
UMI 1	HOTEL LOW COST	5.000	1.500
UMI 2	COMMERCIALE DIREZIONALE	15.000	4.500
UMI 3	CAMPUS UNIVERSITARIO WE WORK	15.000	4.500
UMI 4	ASILO LUDOTECA	4.000	1.200
UMI 5	COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	3.000	1.000
UMI 6	CO-HOUSING PER ANZIANI	5.000	1.500
UMI 7	IMPIANTI SPORTIVI	1.000	300
Totale		48.000	14.500









**REGIONE TOSCANA**  
Giunta Regionale**DIREZIONE GENERALE**  
**GOVERNO DEL TERRITORIO**  
Conferenza di copianificazione

**Oggetto: Comune di Pisa - Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 a seguito della richiesta di convocazione di cui al prot. reg. n. 7382-A del 14/01/2015 ai fini dell'esame della Variante al Piano Strutturale del Comune di Pisa denominata "Variante anticipatrice al Piano Strutturale d'Area finalizzata alla sistemazione, completamento e sviluppo della infrastruttura aeroportuale "Aeroporto internazionale G.Galilei" e delle strutture di servizio ad esso complementari**

**Verbale della riunione**

Il giorno 17/02/2015, nei locali della Direzione generale del Governo del Territorio della Regione Toscana, Via di Novoli 26 Firenze, sono convenuti e presenti le amministrazioni chiamate a partecipare alla conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014.

**Per la Regione Toscana è presente Anna Marson, Assessore Regionale Urbanistica e pianificazione del territorio, Presidente della Conferenza delegata con D.P.G.R. n. 201 del 15/12/2014 dal Presidente della Regione;**

**Per la Provincia di Pisa, è presente il Dott. Giuseppe Pozzana Dirigente alla Pianificazione del Territorio delegato dal Presidente della Provincia con nota prot. N.32036/01.09.00 del 04/02/2015,**

**Per il Comune di Pisa è presente l'Assessore Ylenia Zambito delegata dal Sindaco con nota prot. N. 10598 del 4 gennaio 2015;**

La Presidente, Assessore Anna Marson, apre i lavori, invitando il Sindaco del Comune ad illustrare i contenuti della variante urbanistica relativamente alle previsioni che comportano impegno di suolo non edificato.

La Variante al P.S. oggetto della richiesta è stata avviata con D.G.C. n.3 del 15/01/2013 e successivamente esaminata nella Conferenza dei servizi del 13.05.2013 convocata dal Comune ai sensi dell'art.22 della L.R. 1/2005 che ha verificato la non necessità di procedere all'Accordo di Pianificazione ai sensi del medesimo articolo. La Conferenza odierna è stata richiesta dal Comune di Pisa ai sensi dell'art. 222 delle disposizioni transitorie della L.R. 65/2014 che prevede che i Comuni possano adottare e approvare varianti al PS che contengono anche previsioni di impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato come definito dall'art. 224, previo parere favorevole della Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25.

Avendo chiarito che la Variante in oggetto costituisce una variante al P.S. e non una variante al P.S. d'area, ad oggi non ancora adottato, la Presidente Assessore Anna Marson evidenzia la necessità di modificare la dizione degli elaborati prodotti dal Comune di Pisa modificandola nel modo seguente: "Variante al Piano Strutturale in riferimento al Piano Strategico dell'Area Pisana, finalizzata alla sistemazione completamento e sviluppo della infrastruttura aeroportuale "Aeroporto internazionale G.Galilei" e delle strutture di servizio ad esso complementari."

*Am*

<b>ELABORATO ADOTTATO</b>	
CON DELIBERAZIONE	
<input type="checkbox"/>	Giunta Comunale
<input checked="" type="checkbox"/>	Consiglio Comunale
n° 34	..del. 22/10/2015

### **Contenuti della Variante al P.S. oggetto della richiesta**

La variante prevede l'ampliamento della UTOE 28 ad est per comprendere aree a destinazione agricola, attualmente ricadenti nella UTOE 35, aree che peraltro risultano essere già recintate ed incluse nell'attuale sedime aeroportuale. Il Comune evidenzia che tale previsione costituisce un perfezionamento del Piano strutturale conseguente a precedenti atti comunali denominati "Piano di Rischio Aeroportuale – recepimento delle prescrizioni e limitazioni all'interno del P.S." approvata con D.C.C. n. 34 del 03/07/2014, e "Variante Piano di Rischio Aeroportuale – recepimento delle prescrizioni e limitazioni all'interno del R.U." approvata con delibera di C.C. n. 34 del 03.07.2014.

La variante prevede altresì l'estensione della UTOE 28 "Aeroporto" con l'inclusione di parte dell'area attualmente facente parte delle "Aree di Connessione" della UTOE 27 (S.Giusto-S.Marco). Si tratta di un'area interclusa tra la S.G.C. Fi-Pi-Li, la ferrovia Pisa-Livorno e l'aeroporto, in parte già urbanizzata, destinata a funzioni complementari alle strutture aeroportuali, comprensive di attrezzature di tipo congressuale, direzionale, alberghiero e commerciale. Per quanto riguarda la destinazione residenziale esistente nella porzione inserita nella zona Ovest UTOE 28, si prende atto che si tratta di abitazioni di servizio destinate ad uso esclusivo del personale dell'Aeronautica militare.

### **Conclusioni**

La Conferenza per quanto riguarda l'inclusione delle aree ad est dell'aeroporto nella UTOE 28 (ex UTOE 35) prende atto che si tratta della ratifica di precedenti atti comunali. Per quanto riguarda, invece, l'inclusione dell'area a sud-ovest della SGC Fi-Pi-LI, destinata alle strutture a servizio dell'aeroporto, la Conferenza ritiene non sussistano alternative localizzative ragionevoli, trattandosi di strutture strettamente relazionate all'attività dell'aeroporto.

La Conferenza, confermando il complesso delle prescrizioni contenute nel Verbale della Conferenza dei Servizi convocata ai sensi dell'art.22 della L.R. 1/2005 presso il Comune di Pisa in data 13.05.2013, in relazione alle nuove previsioni che interessano l'UTOE 28, poiché esse contengono destinazioni commerciali che potrebbero generare effetti indesiderati sul centro storico di Pisa e sulle aree urbane limitrofe, conviene che nel caso in cui le previsioni a carattere commerciale eccedessero la soglia prevista dall'art. 27 della L.R. 65/14 in relazione alle medie struttura di vendita, esse dovranno essere oggetto della Conferenza ai sensi dell'art. 26 L.r. 65/14.

In relazione alla necessità di definire interventi compensativi per la riduzione delle aree di connessione della UTOE 27/28 la conferenza riconferma i contenuti e le prescrizioni del sopra indicato Verbale del 13 maggio 2013 anche ai fini di un progetto complessivo di riqualificazione ed innalzamento della qualità urbana del Quartiere di S. Giusto.

Alla luce dell'illustrazione fatta dal Comune e dei chiarimenti effettuati in sede di Conferenza, i presenti danno atto che le verifiche di cui all'art. 25 c. 5 della LR 65/2014 hanno esito positivo.

La Presidente Assessore  
Anna Marson



Il legale rappresentante della Provincia di Pisa  
Dott. Giuseppe Pozzana



Il legale rappresentante del Comune di Pisa  
Ass.ra Yelenia Zambito





REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

DIREZIONE  
URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE

*Settore Pianificazione del territorio*

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

**Oggetto: Associazione dei Comuni di PISA e CASCINA**

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

### **Verbale della riunione**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## **La strumentazione urbanistica comunale vigente:**

Il Comune di **Pisa** è dotato di P.S. approvato con D.C.C. n. 103 del 2/10/1998 pubblicato nel BURT n.1 del 5/01/1999 e di R.U. approvato con D.C.C. n. 43 del 28/07/2001 e pubblicato nel BURT n. 52 del 27/12/2001. Ultima variante generale al RU approvata con D.C.C. n.73 dell'11/12/2009, pubblicata sul BURT n.7 del 17/02/2010.

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

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

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

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

## **ELENCO DELLE PREVISIONI**

- 1) SIM - Sistema Infrastrutturale per la Mobilità
- 2) SPT - Sistema Produttivo Territoriale
- 3) SAC - Sistema delle Attività Commerciali
- 4) SIV - Sistema Integrato del Verde
- 5) SRT - Servizi di Rango Territoriali
- 6) SIS - Sistema Impianti Sportivi
- 7) SIT - Sistema Integrato del Turismo
- 8) SSS - Sistema delle Strutture Scolastiche

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

### **1) SIM - Sistema Infrastrutturale per la Mobilità:**

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

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

## 2) SPT - Sistema Produttivo Territoriale

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

## 3) SAC - Sistema delle Attività Commerciali

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

## 4) SIV - Sistema Integrato del Verde

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

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

## **5) SRT - Servizi di Rango Territoriali**

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

## **6) SIS - Sistema Impianti Sportivi**

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

## **7) SIT - Sistema Integrato del Turismo**

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

## **8) SSS - Sistema delle Strutture Scolastiche**

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

## **APPENDICE – Previsioni in aree interne al Parco Migliarino - San Rossore - Massaciuccoli**

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

## **DESCRIZIONE DELLE PREVISIONI**

### **1) SIM - Sistema Infrastrutturale per la Mobilità:**

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

##### Descrizione intervento

Il tratto terminale dell'ansa dell'Arno, compreso tra lo svincolo della SCG ed il confine comunale con il Comune di Cascina, costeggia l'area ospedaliera di Cisanello che occupa gran parte dell'area golenale dell'Arno. Sulla sponda opposta si sviluppa, nel Comune di Cascina, l'abitato di Musigliano, che come gran parte dei nuclei a nord e a sud della Tosco-Romagnola, trova difficoltà di accessibilità e di connessione con le altre parti del territorio.

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

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

##### Destinazioni d'uso prevista:

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

##### Parametri:

Non indicati nella scheda.

##### Vincoli paesaggistici:

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

##### Altro tipo di vincoli:

- cimiteriale – fascia di rispetto 200 mt

##### Modalità di attuazione:

Non indicata

##### Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

Non sono indicate nella scheda.

##### Opere di mitigazioni

Non sono indicate nella scheda.

##### Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio :

Come evidenziato nella scheda, la previsione ricade:

- in area a pericolosità da alluvione media (P2) ed elevata (P3) del PGRA dell'UOM Toscana Costa.
- in zona sismica classificata 2, con pericolosità sismica locale elevata S3.

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

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

### Descrizione intervento:

Come già descritto nella previsione sovracomunale SIV 1a il Parco Territoriale dell'Arno comprende le aree periurbane a ovest ed a est della città, quest'ultima coincide sostanzialmente con l'area golenale che costeggia la via vecchia Fiorentina nel tratto compreso tra l'abitato della Cella e lo svincolo della SGC in località Oratoio. In questa area sono presenti impianti sportivi (campi di calcetto e tennis) oltre a strutture destinate all'agricoltura amatoriale. Sulla sponda opposta dell'Arno si sviluppa il Viale delle Piagge, un passeggio nel verde che nel tempo ha assunto una vocazione sportiva grazie alla realizzazione di percorsi vita e di attrezzature sportive di supporto.

Allo stesso tempo la realizzazione della biblioteca comunale con l'annesso centro culturale S.M.S. hanno aumentato l'attrattività dell'area, diventando, soprattutto nei periodi estivi, luogo ricreativo e culturale.

In questo contesto è maturata l'idea di connettere fisicamente due luoghi che hanno vocazioni analoghe, avvicinando così due quartieri con una semplice passerella ciclo-pedonale.

Tale infrastruttura inoltre, si inserisce pienamente all'interno del progetto regionale volto alla realizzazione della ciclopista dell'Arno.

### Destinazioni d'uso prevista:

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

### Parametri:

- Non sono indicati nella scheda

### Vincoli paesaggistici:

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

### Altro tipo di vincoli:

- Vincolo Aeroportuale zona B-D

### Modalità di attuazione:

- Non è indicato nella scheda.

### Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

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

### Opere di mitigazioni:

- Non sono indicate nella scheda.

### Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Come evidenziato nella scheda dei Comuni, la previsione ricade;

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

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

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

#### Descrizione intervento:

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

#### Destinazioni d'uso prevista:

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

#### Parametri:

- Non sono indicati nella scheda

#### Vincoli paesaggistici:

Nessuno

#### Modalità di attuazione:

da prevedere nel corso di redazione del PSI

#### Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

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

#### Opere di mitigazioni:

- Non sono indicate nella scheda

#### Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Come evidenziato nella scheda dei Comuni, la previsione ricade;

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

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

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

#### Descrizione intervento:

La presenza del ramo ferroviario Pisa-Lucca e dei tre passaggi a livello rendono assai difficoltosi gli spostamenti interni al quartiere e quelli esterni di connessione con le altre parti della città.

Per tale ragione viene ipotizzata la possibilità di realizzare una connessione in direzione est-ovest capace di collegare, prima del passaggio a livello lungo via XXIV Maggio, il quartiere di Porta a Lucca- I passi con la Strada Provinciale 9 S.Iacopo per creare un'alternativa all'unica via di collegamento verso la città rappresentata dalla via di Gagno, peraltro poco fluida data la presenza di un passaggio a livello.

L'intervento si pone inoltre in sinergia con il progetto PIU "4 (I) PASSI NEL FUTURO", articolato in tre linee di azione: soluzioni abitative per l'inclusione sociale e l'impegno per anziani, "social" i Passi e riqualificazione del quartiere. Il Progetto è stato ammesso a finanziamento regionale in attuazione di Programma operativo regionale (Por) Fesr 2014-2020.

#### Destinazioni d'uso prevista:

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

Parametri:

Non sono indicati nella scheda.

Vincoli paesaggistici:

Nessuno

Altro tipo di vincoli:

Fascia di rispetto Rete Ferroviaria 250 mt.

Modalità di attuazione:

Non è indicata nella scheda.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

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

Opere di mitigazioni:

Non sono indicate nella scheda.

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Come evidenziato nella scheda dei Comuni, la previsione ricade;

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

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

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

Descrizione intervento:

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

Destinazioni d'uso prevista:

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

Parametri/interventi:

Parcheggi: SE = **114.000 mq**

Vincoli paesaggistici:

Nessuno

Altro tipo di vincoli:

- Vicolo cimiteriale fascia di rispetto 200 mt; (ci ricadono 5 parcheggi)
- Elettrodotto fascia di rispetto 20 m (ci ricade un parcheggio)

Modalità di attuazione:

- Non è indicata nella scheda.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

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

Opere di mitigazioni:

- Non sono indicate nella scheda

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Come evidenziato nella scheda dei Comuni, la previsione ricade;

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

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

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

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

Descrizione intervento

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

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

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

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

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

Destinazioni d'uso prevista:

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

Parametri:

Non indicati nella scheda.

Vincoli paesaggistici:

- Nessuno

Altro tipo di vincoli:

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

Modalità di attuazione:

- Non è indicato nella scheda.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

- Non sono indicate nella scheda.



### Opere di mitigazioni

- Non sono indicate nella scheda.

### Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio :

Come evidenziato nella scheda dei Comuni, la previsione ricade;

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

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

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

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

### Descrizione intervento:

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

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

### Destinazioni d'uso prevista:

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

### Parametri:

- Non sono indicate nella scheda.

### Vincoli paesaggistici:

- nessuno

### Altro tipo di vincoli:

#### **Pisa:**

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

#### **Cascina:**

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

### Modalità di attuazione:

- Non è indicato nella scheda.

### Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

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

### Opere di mitigazioni

- Non indicate nella scheda

### Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Come evidenziato nella scheda dei Comuni, la previsione ricade;

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

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

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

#### Descrizione intervento:

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

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

#### Destinazioni d'uso prevista:

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

#### Parametri:

- Non sono indicate nella scheda.

#### Vincoli paesaggistici:

- nessuno

#### Altro tipo di vincoli:

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

#### Modalità di attuazione:

Non è indicato nella scheda.

#### Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

- Stante la necessità di collegare i due rami della FI-PI-LI, restano possibili diverse soluzioni di tracciato con medesima funzione.

#### Opere di mitigazioni

- Non sono indicate nella scheda.

#### Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Come evidenziato nella scheda dei Comuni, la previsione ricade;

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

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

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

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

#### Descrizione intervento:

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

Questi potranno costituire raccordo tra parti della rete e potranno necessitare di una progettazione autonoma, non riconducibile all'adeguamento esistente.

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

#### Destinazioni d'uso prevista:

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

#### Parametri:

- Non sono indicati nella scheda.

#### Vincoli paesaggistici:

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

#### Altro tipo di vincoli:

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

#### Modalità di attuazione:

- Non è indicata nella scheda.

#### Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

- I percorsi a completamento del sistema saranno suscettibili di rettifiche ed integrazioni in base alle necessità di collegamento tra i vari elementi della rete ciclabile.

#### Opere di mitigazioni:

- Non sono indicate nella scheda.

#### Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Come evidenziato nella scheda dei Comuni, la previsione ricade;

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

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

## **2) SPT - Sistema Produttivo Territoriale**

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

Descrizione intervento:

L'area produttiva di Ospedaletto è stata ritenuta a livello regionale una delle aree strategiche che, per caratteristiche infrastrutturali e disponibilità di spazi nuovi o recuperabili, può rappresentare una piattaforma ad alta capacità di attrazione degli investimenti. I processi di conversione industriale e di sostituzione dell'attività produttiva con quella commerciale e di servizio ha notevolmente mutato l'originaria fisionomia dell'area, rendendola sostanzialmente mista. Alla modifica dei connotati funzionali non è corrisposta una qualificazione sotto il profilo dei servizi alle nuove attività, tanto meno della qualità urbana. Pur ammettendo una potenziale espansione delle attività in direzione della logistica e dei servizi alle imprese, si prevede l'incremento della dotazione complessiva di verde e la progettazione unitaria di un nuovo sistema di arredo urbano.

Destinazioni d'uso prevista:

Potenziamento di piattaforme produttive

Parametri/Interventi ammessi:

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

Vincoli paesaggistici:

- Nessuno

Altro tipo di vincoli:

- Presenza di siti inquinati

Modalità di attuazione:

- Non è indicata nella scheda.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

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

Opere di mitigazioni:

- Non sono indicate nella scheda.

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Come evidenziato nella scheda dei Comuni, la previsione ricade;

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

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

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

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

Descrizione intervento:

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

Destinazioni d'uso prevista:

- Potenziamento di piattaforme produttive

Parametri:

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

Vincoli paesaggistici:

Nessuno

Altro tipo di vincoli:

- Depuratore fascia di rispetto 100 mt.

Modalità di attuazione:

- Non è indicata nella scheda.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

- No. Completamento della piattaforma già esistente

Opere di mitigazioni:

- Non sono indicate nella scheda

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

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

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

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

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

Descrizione intervento:

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

La vigente previsione destina a funzioni produttive su una S.T. 567.085 mq, così come risulta dalla sommatoria dei cinque comparti, dove su gli stessi è prevista una Sup. Fondiaria di 325.520 mq., sulla quale si stima Sup.coperta di circa 291.000 mq assimilabile alla SUL.

Pur essendo tale previsione oggetto di una pregressa convenzione urbanistica, viene rilevata la necessità di rivederne l'attuazione. Nel confermare l'area produttiva di Ospedaletto rispetto al precedente protocollo d'Intesa, viene proposto in questa sede una riduzione della SUL del 35% circa con l'introduzione sul totale di nuove funzioni connesse al sistema produttivo, in specie quella logistica in relazione alla vicinanza al porto di Livorno e all'Aeroporto Galilei di Pisa.

Da valorizzare e implementare gli elementi di connettività ambientale legati al sistema complessivo del verde.

Destinazioni d'uso prevista:

- Potenziamento di piattaforme produttive

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

Parametri/Interventi ammessi:

- Superficie Territoriale: **570.000 mq Industriale**  
**145.000 mq Artigianale**

- S.E. (Nuova edificazione) : **10.000 mq Direzionale/Servizi**  
**40.000 mq Logistica**

Vincoli paesaggistici:

- nessuno;

Altro tipo di vincoli:

- Fascia di rispetto Elettrodotti DPA 20 mt.

Modalità di attuazione:

- Piano Particolareggiato

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

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

Opere di mitigazioni:

- Non sono indicate nella scheda.

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Come evidenziato nella scheda dei Comuni, la previsione ricade;

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

- in zona sismica classificata 2, con pericolosità sismica locale elevata S3.

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

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

L'intervento proposto dovrà comunque essere dimensionalmente ridotto e prescrivere il completamento dell'area produttiva all'interno della viabilità esistente (via Emilia SR 206 a Ovest, via Titignano a Ovest )

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

Descrizione intervento:

L'area produttiva che si attesta sulla sponda destra del Canale dei Navicelli è da sempre stata connessa alla produzione nautica; ne è conferma di ciò la realizzazione di nuovi hangar destinati alla produzione di imbarcazioni di lusso secondo un disegno urbanistico volto a consolidare e a promuovere questo importante settore produttivo dell'economia toscana. In questo quadro viene confermata la volontà di sostenere tutte le azioni volte ad incrementare la presenza industriale lungo il canale prevedendo il potenziamento delle strutture e delle infrastrutture funzionali alla produzione nautica. Viene proposto quindi un incremento delle superfici utili dei fabbricati fino al limite di 20.000 mq oltre alla possibilità di demolire e ri-localizzare volumi esistenti. Questa ultima operazione può prevedere anche incrementi della SUL nei limiti della potenzialità massima sopra citata.

Destinazioni d'uso prevista:

Potenziamento di piattaforme produttive

Parametri/Interventi:

- SE = 20.000 mq Industriale/artigianale

Vincoli paesaggistici:

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

Altro tipo di vincoli:

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

Modalità di attuazione:

- Non è indicata nella scheda.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

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

Opere di mitigazioni:

- Non sono indicate nella scheda.

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Come evidenziato nella scheda dei Comuni, la previsione ricade;

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

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

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

Descrizione intervento:

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

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

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

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

Destinazioni d'uso prevista:

Potenziamento di piattaforme produttive

Parametri/Interventi:

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

Vincoli paesaggistici:

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

Altro tipo di vincoli:

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

Modalità di attuazione:

- Non è indicata nella scheda.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

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

Opere di mitigazioni:

- Non sono indicate nella scheda.

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Come evidenziato nella scheda dei Comuni, la previsione ricade;

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

In tali contesti la previsione deve essere supportata da adeguati studi sia idrologici-idraulici sui corsi d'acqua che determinano le suddette pericolosità, nonché adeguati interventi di messa in sicurezza inerenti il rischio sismico. La previsione, qualora venga confermata la possibilità di occupazione di nuovo suolo verso la strada statale Aurelia, presenta elementi di contrasto con il PIT-PPR (prescrizioni di cui al D.M n. 83 del 05/04/1960). Tale contrasto risulta invece superato nel caso sia ricondotto ad un riordino delle patrimonio edilizio esistente all'interno dell'ambito territoriale già attualmente occupato dalle attività produttive presenti nell'area.

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

Descrizione intervento:

Nella porzione di territorio a nord ovest della città, compreso tra la via Aurelia, il viale delle Cascine ed il Fiume Morto, è presente il polo medico della Casa di Cura di San Rossore, una importante realtà pisana complementare all'ospedale di Cisanello. A nord di esso, in un contesto prevalentemente agricolo, viene previsto di realizzare una nuova sede dell'azienda farmaceutica PharmaNutra, attualmente dislocata lungo la via delle Lenze in un contesto urbano-residenziale non adeguato rispetto alle prospettive di crescita della stessa.

Viene proposta quindi la creazione di un polo medico sanitario alle porte della città, costituito dalla clinica ospedaliera e dal nuovo centro di ricerca e produzione farmaceutica posto a breve distanza da quest'ultimo. Attualmente sono in corso verifiche urbanistico-edilizio per il recupero di fabbricati dismessi recentemente acquistati dalla proprietà. La realizzazione della nuova sede, commisurata alle esigenze aziendali, potrà impegnare fino ad un massimo di 30.000 mq di SUL comprensiva della quota parte della eventuale superficie esistente acquisita e dovrà esprimere una elevata qualità architettonica capace di integrarsi pienamente con i valori paesaggistici espressi dai decreti di vincolo.

Destinazioni d'uso prevista:

Potenziamento di piattaforme produttive

Parametri/Interventi:

- SE = **30.000 mq Industriale/artigianale** ( comprensivi della sup.utile derivante dal riutilizzo del P.E.E. eventualmente disponibile).
- SE = - **Direzionale/servizi (quota parte del dimensionamento industriale-artigianale)**



Vincoli paesaggistici:

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

Modalità di attuazione:

- Non è indicata nella scheda.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

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

Opere di mitigazioni:

- Non sono indicate nella scheda.

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Come evidenziato nella scheda dei Comuni, la previsione ricade;

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

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

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

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

### 3) SAC - Sistema delle Attività Commerciali

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

Descrizione intervento:

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

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

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

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

Destinazioni d'uso prevista:

- Potenziamento di piattaforme produttive

Parametri/Interventi:

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

- Totale St = 242.000 mq

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

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

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

Vincoli paesaggistici:

Nessuno

Altro tipo di vincoli:

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

Modalità di attuazione:

- Non è indicata nella scheda.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

- Non sono indicate nella scheda

Opere di mitigazioni:

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

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

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

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

Descrizione intervento:

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

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

Destinazioni d'uso prevista:

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

Parametri:

- Commerciale: **SE = 25.000 mq**
- Direzionale/Servizi: **S.E. = 8.000 mq**
- Strutture associative/culturali pubbliche e private: **SE = 8.000 mq**
- Struttura polivalente: **SE = 41.000 mq**

Vincoli paesaggistici:

Nessuno

Altro tipo di vincoli:

- Fascia di rispetto autostradale 60 mt.

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

Modalità di attuazione:

- Non è indicata nella scheda.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

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

Opere di mitigazioni:

- Non sono indicate nella scheda.

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Come evidenziato nella scheda dei Comuni, la previsione ricade;

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

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

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

## 4) SIV - Sistema Integrato del Verde

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

Descrizione intervento:

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

Il parco in esame si estende dal ponte dell'Aurelia a ovest della città di Pisa, e il confine comunale di Cascina, inglobando aree periurbane su cui insistono già attività sportive e per il tempo libero, ed aree a prevalente carattere agricolo-ambientale. Lungo il suo percorso troverà attuazione il progetto di pista ciclabile regionale che sarà comunque supportato da funzioni di servizio da realizzarsi con strutture a basso impatto ambientale ritenute compatibili: aree di sosta attrezzate, punti di osservazione naturalistica, strutture informative per la didattica.

Il Parco dell'Arno che si vuole realizzare, rappresenta "l'alternativa verde" ad un processo di densificazione edilizia che sta avvenendo oltre il confine comunale.

Nel territorio cascinese la zona è caratterizzata da argini, golene, dalla sinuosa sequenza delle anse ed assume un importante valore paesaggistico con visuale che spazia dai Monti Pisani fino alla pianura verso sud.

Gli spazi aperti esistenti per le loro peculiarità vegetazionali e le tradizionali colture agricole ancora molto diffuse, diventano fondamentali per la funzione di corridoio ecologico oltre che per la possibilità di essere utilizzati per attività ricreative e sportive legate ai numerosi centri abitati limitrofi.

La diffusa rete di strade poderali esistenti, la pista ciclabile sulla sommità dell'argine e le numerose emergenze architettoniche storiche rappresentano la spina dorsale per lo sviluppo di una fruizione non invasiva del territorio.

Destinazioni d'uso prevista:

- Valorizzazione turistica delle risorse territoriali/ambientali

- Connettività verde urbana e territoriale

Parametri/Interventi ammessi:

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

Vincoli paesaggistici:

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

Altro tipo di vincoli:

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

Modalità di attuazione:

- Non è indicato nella scheda.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

- Non sono indicate nella scheda.

Opere di mitigazioni:

- Non sono indicate nella scheda.

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Come evidenziato nella scheda dei Comuni, la previsione ricade;

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

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

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

Descrizione intervento:

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

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

In questo ambito la presenza dei laghetti artificiali, già utilizzati per la pesca sportiva, conferma una vocazione turistico-sportiva della zona, nella quale vengono ritenuti compatibili attrezzature a servizio della stessa (piccola attività commerciale di ristoro e di vendita, attrezzature fino ad un massimo di 500 mq) oltre alla possibilità di integrare tale funzione con attività di natura didattica e culturale.

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

Destinazioni d'uso prevista:

- Valorizzazione turistica delle risorse territoriali/ambientali
- Connettività verde urbana e territoriale

Parametri:

- Commerciale: **SE = 500 mq**

Vincoli paesaggistici:

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

Altro tipo di vincoli:

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

Modalità di attuazione:

- Non è indicata nella scheda.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

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

Opere di mitigazioni:

- Non sono indicate nella scheda.

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Come evidenziato nella scheda dei Comuni, la previsione ricade;

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

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

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

La previsione interessa un ambito territoriale completamente integro lungo la sponda sinistra del canale di Navicelli, in parte ricadente nell'area contigua del Parco di Migliarino San Rossore Massaciuccoli, che deve essere tutelato come indicato nelle prescrizioni del PIT-PPR, limitandosi ad esempio alla realizzazione/potenziamento della pista ciclabile esistente per consentire l'accessibilità e la fruizione ciclopedonale della sponda del canale.

#### **4.3) SIV 1.c Realizzazione di parchi territoriali-ambientali: Parco territoriale del Fosso Vecchio con potenziali connessioni con gli elementi lineari della rete ecologica. (Cascina)**

Descrizione intervento:

Trattasi del Parco territoriale-ambientale del Fosso Vecchio nel Comune di Cascina con potenziali connessioni con gli elementi lineari della rete ecologica.

Corrisponde ad una fascia di territorio a sud della S.G.C. con la relativa viabilità adiacente e i nuclei rurali che si attestano su di essa.

E' caratterizzato dalla presenza della tipica partitura di piccola o media dimensione di aree coltivate a cereali e ortaggi con i tradizionali filari di vite a testimonianza della storica forma di conduzione dei fondi agricoli, tipica della pianura cascinese.

Destinazioni d'uso prevista:

- Connettività verde urbana e territoriale

Parametri/Interventi:

Sportivi – ricreativi SE = 2000 MQ

Vincoli paesaggistici:

nessuno

Modalità di attuazione:

- Non è indicata nella scheda.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

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

Opere di mitigazioni:

- Non sono indicate nella scheda

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

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

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

Descrizione intervento:

Il sistema del verde urbano a Pisa è costituito da vari interventi che ad oggi risultano scarsamente integrati in un progetto complessivo. Il progetto che l'A.C. sta sostenendo e che ha sviluppato in un Masterplan del verde, è volto a superare tale criticità pensando al sistema delle aree verdi esistenti e a nuovi spazi da reperire ai margini del sistema insediativo come un unico grande parco urbano capace di ricucire i quartieri attraverso il verde, migliorando così la qualità della vita dei cittadini.

A nord ovest dell'abitato di Pisa sono state individuate due aree libere, una compresa tra il tracciato dell'Aurelia ed il viale delle Cascine, e l'altra compresa tra l'area a parcheggio di via Pietrasantina ed il cimitero suburbano.

Nella prima viene prevista la costituzione di un parco "Il Parco delle Cascine" contenente dotazioni minime di arredo, realizzazioni di percorsi e di un parcheggio dotato di minimi servizi come indicato anche nella previsione SIT 1.a. L'altro parco potrà essere la sede di un progetto di forestazione urbana e valorizzazione culturale, data la presenza del "tumulo etrusco" lungo l'adiacente via S.Iacopo. Infine ai margini del parcheggio di via Pietrasantina viene prevista la realizzazione di una struttura ricettiva di accoglienza, secondo quanto indicato alla successiva previsione SIT 1.b.

Destinazioni d'uso prevista:

Connettività verde urbana e territoriale

Parametri:

- Non sono indicati nella scheda

Vincoli paesaggistici:

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

Altro tipo di vincoli:

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

Modalità di attuazione:

- Non è indicata nella scheda.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

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

Opere di mitigazioni:

- Non sono indicate nella scheda.

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Come evidenziato nella scheda dei Comuni, la previsione ricade;

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

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

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

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

##### Descrizione intervento:

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

##### Destinazioni d'uso prevista:

Connettività verde urbana e territoriale

##### Parametri:

- Non sono indicati nella scheda

##### Vincoli paesaggistici:

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

##### Altro tipo di vincoli:

- Pozzi fascia di rispetto 200 mt.
- Area archeologica

##### Modalità di attuazione:

- Non è indicata nella scheda.

##### Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

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

##### Opere di mitigazioni:

- Non sono indicate nella scheda.

##### Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Come evidenziato nella scheda dei Comuni, la previsione ricade;

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

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

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

##### Descrizione intervento:

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

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

##### Destinazioni d'uso prevista:

- Connettività verde urbana e territoriale

Parametri/Interventi:

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

Vincoli paesaggistici:

nessuno

Modalità di attuazione:

- Non è indicata nella scheda.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

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

Opere di mitigazioni:

- Non sono indicate nella scheda

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

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

## 5) SRT - Servizi di Rango Territoriali

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

Descrizione intervento:

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

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

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

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

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

Destinazioni d'uso prevista:

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

Parametri/Interventi:

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

Vincoli paesaggistici:

- Nessuno

Altro tipo di vincoli:

- Fascia di rispetto Elettrodotti DPA 20-28 mt.



- Fascia di rispetto Gasdotto 20 mt.

Modalità di attuazione:

- Non è indicata nella scheda.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

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

Opere di mitigazioni:

- Non sono indicate nella scheda

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

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

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

Descrizione intervento:

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

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

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

Destinazioni d'uso prevista:

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

Parametri/Interventi:

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

Vincoli paesaggistici:

- Nessuno

Altro tipo di vincoli:

- Fascia di rispetto Elettrodotti DPA 20-28 mt.

Modalità di attuazione:

- Non è indicata nella scheda.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

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

Opere di mitigazioni:

- Non sono indicate nella scheda

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

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

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

Descrizione intervento:

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

Pur avendo accertato che la maggior parte degli interventi interessano aree e strutture poste all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, si prevede fin da ora la possibilità che, nell'ambito della revisione del Piano, possa essere contemplata anche la possibilità di realizzare strutture e/o infrastrutture ai margini del territorio urbanizzato.

Al momento la prospettiva di ampliamento dell'area sportiva del CUS, di cui alla previsione precedente SIV 2 è l'unico intervento che può interessare parti del territorio non ancora urbanizzato, tuttavia si ritiene in questa sede di non limitare la possibilità di sviluppo dell'Ateneo alle sole aree interne al Territorio Urbanizzato.

Destinazioni d'uso prevista:

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

Parametri/Interventi:

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

Vincoli paesaggistici:

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

Altro tipo di vincoli:

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

Modalità di attuazione:

- Non è indicata nella scheda.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

- Sì. Il Piano di sviluppo dell'Università prevede interventi di recupero o ampliamenti di strutture esistenti, tuttavia considerato l'orizzonte decennale del Piano si indica una ulteriore disponibilità di SUL qualora si presentasse l'esigenza di realizzare nuove sedi fuori dal territorio urbanizzato.

Opere di mitigazioni:

- Non sono indicate nella scheda

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Come evidenziato nella scheda dei Comuni, la previsione ricade;

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

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

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

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

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

##### Descrizione intervento:

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

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

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

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

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

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

##### Destinazioni d'uso prevista:

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

##### Parametri/Interventi:

- Turistico-ricettivo: **350 camere fino a 900 PL**
- Commerciale: **SE = 3.000 mq**
- Direzionale/Servizi: **SE = 3.000 mq**

##### Vincoli paesaggistici:

- Nessuno

##### Altro tipo di vincoli:

- Fascia di rispetto Elettrodotti DPA 20-28 mt.
- Vincolo aeroportuale: fascia di rispetto 300 mt. dal limite area e zona D
- Vincolo stradale (SGC): fascia di rispetto 40 mt

##### Modalità di attuazione:

- Non è indicata nella scheda.

##### Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

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

##### Opere di mitigazioni:

- Non sono indicate nella scheda

##### Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Come evidenziato nella scheda dei Comuni, la previsione ricade;

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

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

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

## 6) SIS - Sistema Impianti Sportivi

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

#### Descrizione intervento:

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

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

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

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

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

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

#### Destinazioni d'uso prevista:

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

#### Parametri/Interventi:

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

#### Vincoli paesaggistici:

- Nessuno

#### Altro tipo di vincoli:

- Fascia di rispetto Elettrodotti DPA 20-28 mt.

#### Modalità di attuazione:

- Non è indicata nella scheda.

#### Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

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

#### Opere di mitigazioni:

- Non sono indicate nella scheda

#### Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

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

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

### Descrizione intervento:

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

I nuovi interventi individuati sono i seguenti:

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

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

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

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

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

### Destinazioni d'uso prevista:

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

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

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

### Vincoli paesaggistici:

- Nessuno

### Modalità di attuazione:

- Non è indicata nella scheda.

### Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

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

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

### Opere di mitigazioni:

- Non sono indicate nella scheda

### Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

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

## 7) SIT - Sistema Integrato del Turismo

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

#### Descrizione intervento:

Nell'ambito degli interventi di razionalizzazione e potenziamento delle aree destinate a parcheggio con funzione intermodale, rientra la previsione di un'area, a margine dello snodo ferroviario Pisa-Genova/Pisa-Lucca a sud del viale delle Cascine, nella quale realizzare un parcheggio capace di assorbire parte della domanda non coperta dall'attuale parcheggio posto oltre il tracciato ferroviario lungo via Vecchia di Barbaricina, a pochi passi dalla Piazza dei Miracoli.

Data la particolare posizione dell'intervento (ai margini del parco urbano di cui al SIV 2) viene previsto che questo venga realizzato nel pieno rispetto delle caratteristiche paesaggistiche e delle preesistenze culturali limitrofe all'area. In tal senso l'area a parcheggio dovrà essere adeguatamente schermata, dovrà utilizzare sottofondi stradali a basso impatto e le dotazioni di servizio (piccola attività commerciale, servizi igienici, biglietteria) fino ad un massimo di 200 mq di SUL complessiva e altezza massima di 3 mt., dovranno inserirsi armonicamente nel contesto.

#### Destinazioni d'uso prevista:

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

#### Parametri:

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

#### Vincoli paesaggistici:

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

#### Altro tipo di vincoli:

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

#### Modalità di attuazione:

- Non è indicata nella scheda.

#### Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

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

#### Opere di mitigazioni:

- Non sono indicate nella scheda

#### Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Come evidenziato nella scheda dei Comuni, la previsione ricade;

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

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

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

#### Descrizione intervento:

L'area di parcheggio di via Pietrasantina costituisce un importante polo per la sosta dei mezzi turistici oltre che per le auto. Questo terminal dispone di banchine di fermata per servizi di trasporto privato a lunga percorrenza oltre che disporre di stalli per la sosta dei bus turistici provenienti dall'Aurelia.

L'area dispone di una stazione carburanti oltre che di servizi per l'utenza (bar e servizi igienici).

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

Destinazioni d'uso prevista:

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

Parametri/Interventi:

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

Vincoli paesaggistici:

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

Altro tipo di vincoli:

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

Modalità di attuazione:

- Non è indicata nella scheda.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

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

Opere di mitigazioni:

- Non sono indicate nella scheda

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Come evidenziato nella scheda dei Comuni, la previsione ricade;

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

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

### **7.3) SIT 2 Realizzazione di campeggio in prossimità dei laghetti località Pardossi nel comune di Cascina Via di Corte – Via Marciana -Chiesanova – Malvado (Cascina)**

Descrizione intervento:

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

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

- **Malvado, Chiesanova, Via di Corte, Via Marciana.**

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

Destinazioni d'uso prevista:

- Valorizzazione turistica delle risorse territoriali/ambientali

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

Parametri/Interventi:

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

Vincoli paesaggistici:

- Nessuno

Altro tipo di vincoli:

- Fascia di rispetto Elettrodotti DPA 66 mt kV380

Modalità di attuazione:

- Non è indicata nella scheda.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

- Non sono indicate nella scheda

Opere di mitigazioni:

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

Classificazione geomorfologica:

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

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

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

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

Descrizione intervento:

Situato alla porta est della città di Cascina, in grado di intercettare i flussi turistici da e verso Firenze, da sottolineare la vicinanza alla realizzanda pista ciclabile "Arno" e altri percorsi ciclabili, quindi in grado di assorbire una forma di turismo alternativo in continuo sviluppo.

La previsione di questa struttura è situata alla porta sud della città, in posizione strategica rispetto alla presenza dello svincolo della FI-PI-LI e alla grande area sportiva esistente su via Fosso Vecchio.

In adiacenza si prevede anche un'area a parcheggio con funzione di "scambiatore" con la vicina stazione ferroviaria di Cascina.

Destinazioni d'uso prevista:

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

Parametri/Interventi:

- Turistico-ricettivo **S.T. 66.300 mq (ex CM 28.2)      SE = 11.000 mq**  
**S.T. 22.500 mq (ex SP4.a) SE = 3.600 mq (con adiacente parcheg. pubbl. di 4.000 mq)**

Vincoli paesaggistici:

- Nessuno



Altro tipo di vincoli:

- Fascia di rispetto Elettrodotti DPA 66 mt kV380

Modalità di attuazione:

- Non è indicata nella scheda.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

- Non sono indicate nella scheda

Opere di mitigazioni:

- No. Area marginale all'edificato consolidato i cui strumenti vigenti ne individuano le potenzialità per la ricucitura

dei margini ed il potenziamento di un'area porta est della città.

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

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

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

Descrizione intervento:

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

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

Destinazioni d'uso prevista:

- Valorizzazione turistica delle risorse territoriali/ambientali

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

Parametri/Interventi:

- Turistico-ricettivo

**S.T. 26.300 mq**

**SE = 3.000 mq** (con adiacente parcheggio pubblico di 23.800 mq)

Vincoli paesaggistici:

- Nessuno

Modalità di attuazione:

- Non è indicata nella scheda.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

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

rete ciclabile esistente e di progetto

Opere di mitigazioni:

- Non sono indicate nella scheda

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

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

## 8) SSS - Sistema delle Strutture Scolastiche

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

#### Descrizione intervento:

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

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

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

In particolare:

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

#### Destinazioni d'uso prevista:

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

#### Parametri/Interventi:

Servizi e attrezzature scolastiche:

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

#### Vincoli paesaggistici:

- Nessuno

#### Altro tipo di vincoli:

- Vincolo cimiteriale fascia di rispetto 200 mt.

#### Modalità di attuazione:

- Non è indicata nella scheda.

#### Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

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

#### Opere di mitigazioni:

- Non sono indicate nella scheda

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

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

## **ALLEGATO – Previsioni interne al Parco Migliarino San Rossore Massaciuccoli**

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

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

Descrizione intervento:

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

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

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

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

### **A.2- Nuova area camping Pisorno**

Descrizione intervento:

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

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

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

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

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

Descrizione intervento:

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

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

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

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

### Descrizione intervento:

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

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

### Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

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

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

### Descrizione intervento:

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

### Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

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

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

### Descrizione intervento:

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

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

### Destinazioni d'uso prevista:

Attrezzature sportive

### Parametri/Interventi:

Sup.area mq 48.500

### Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

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

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

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

Descrizione intervento:

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

Destinazioni d'uso prevista:

turistico-ricettivo

Parametri/Interventi:

**SE=1600 mq**

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Trattandosi di aree all'interno del Parco di Migliarino San Rossore Massaciuccoli, gli interventi in oggetto dovranno essere sottoposti al rilascio del nulla osta del Parco, inoltre rientrando sotto il vincolo di cui al D. Lgs 42/2004 art. 142 c.1 - lettera F (Parchi, riserve nazionali o regionali e territori di protez.esterna), dovranno essere sottoposti anche alle prescrizioni di cui all'art.11.3 dell'elaborato 8B della disciplina dei beni paesaggistici. Vista la stratificazione dei vincoli paesaggistici presenti nell'area oggetto della previsione potrebbero emergere criticità e/o contrasti non superabili con il PIT-PPR.

## CONCLUSIONI

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

### **SIM - Sistema Infrastrutturale per la Mobilità**

- **SIM 1.a** Realizzazione di nuovi attraversamenti ciclopedonali e carrabili sull'Arno
- **SIM 1.b** Realizzazione di nuovi attraversamenti ciclopedonali e carrabili sull'Arno
- **SIM 1.c** Ponte tra la sponda sud e nord dell'Arno tra loc. S. Casciano e Uliveto Terme nel comune di Vicopisano  
Anche su sollecitazione del comune di Vicopisano, invitato a partecipare alla conferenza come uditore, si prende atto della necessità di descrivere in maniera strategica la previsione e rappresentare cartograficamente la zona ove presumibilmente sarà realizzata la passerella indicativamente solo con un asterisco, così da poter consentire i successivi approfondimenti e le analisi che i due Comuni intenderanno effettuare congiuntamente al fine di individuare l'esatta localizzazione della previsione
- **SIM 2** Realizzazione di collegamento infrastrutturale tra l'abitato di Porta a Lucca ed il quartiere Gagno nel Comune di Pisa
- **SIM 3** Individuazione di nuovi parcheggi [...] scambiatori lungo la tratta ferroviaria Pisa-Cascina

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

## **SPT – Sistema Produttivo Territoriale**

- **SPT 1.a** Completamento dell'area produttiva di Ospedaletto tenuto conto del Protocollo d'Intesa  
*In considerazione dei cospicui potenziamenti proposti complessivamente per le zone produttive esistenti, il Piano Strutturale Intercomunale dovrà dare precisi indirizzi ai successivi Piani Operativi al fine di individuare le priorità di intervento, e consentendo l'utilizzo delle nuove aree soltanto dopo aver condotto un'analisi approfondita sul patrimonio edilizio esistente – produttivo - non utilizzato o utilizzato in maniera incongrua e che potrebbe essere oggetto di interventi di rigenerazione urbana.*
- **SPT 1.b** Completamento dell'area produttiva di Montacchiello  
*In considerazione dei cospicui potenziamenti proposti per le zone produttive esistenti, il Piano Strutturale Intercomunale dovrà dare precisi indirizzi ai successivi Piani Operativi al fine di individuare le priorità di intervento, e consentendo l'utilizzo delle nuove aree soltanto dopo aver condotto un'analisi approfondita sul patrimonio edilizio esistente – produttivo - non utilizzato o utilizzato in maniera incongrua e che potrebbe essere oggetto di interventi di rigenerazione urbana. L'intervento proposto dovrà comunque essere dimensionalmente ridotto e prescrivere il completamento dell'area produttiva all'interno della viabilità esistente (via Emilia SR 206 a Est, via del Fagiano a Nord) e il fosso presente a Sud.*
- **SPT 2** Attuazione del Piano Particolareggiato per l'ampliamento della zona produttiva di Ospedaletto Pisa-Cascina  
*In considerazione dei cospicui potenziamenti proposti complessivamente per le zone produttive esistenti, il Piano Strutturale Intercomunale dovrà dare precisi indirizzi ai successivi Piani Operativi al fine di individuare le priorità di intervento, e consentendo l'utilizzo delle nuove aree soltanto dopo aver condotto un'analisi approfondita sul patrimonio edilizio esistente – produttivo - non utilizzato o utilizzato in maniera incongrua e che potrebbe essere oggetto di interventi di rigenerazione urbana. L'intervento proposto dovrà comunque essere dimensionalmente ridotto e prescrivere il completamento dell'area produttiva all'interno della viabilità esistente (via Emilia SR 206 a Ovest, via Titignano a Ovest)*
- **SPT 3** Riordino e potenziamento delle attività produttive legate al settore nautico e alla cantieristica presente lungo il Canale dei Navicelli  
*La previsione presenta possibili criticità dovute all'occupazione di nuovo suolo. Per questo motivo il PSI dovrà dare indicazioni al P.O. affinché siano attuate, per quanto possibile, le politiche di contenimento dell'uso del suolo. Non sarà invece in alcun modo consentito l'utilizzo a fini insediativi delle aree poste sulla sponda sinistra del Canale dei Navicelli.*

## **SIV – Sistema Integrato del Verde**

- **SIV 1.a** Parco territoriale dell'Arno Pisa-Cascina anche in funzione della realizzazione della ciclo-pista dell'Arno
- **SIV 1.c** Parco territoriale-ambientale del Fosso Vecchio nel comune di Cascina con potenziali connessioni con gli elementi lineari della rete ecologica
- **SIV 2.a** Realizzazione del sistema dei parchi urbani nei comuni di Pisa e Cascina (Pisa Nord Est)
- **SIV 2.b** Realizzazione del sistema dei parchi urbani nei comuni di Pisa e Cascina (Pisa Nord Est)
- **SIV 2.c** Realizzazione del sistema dei parchi urbani nei comuni di Pisa e Cascina (Cascina)

## **SRT – Sistema di Rango Territoriali**

- **SRT 1** Potenziamento delle strutture specialistiche dell'interferometro necessarie all'attività di ricerca
- **SRT 2** Sviluppo di un'area destinata a funzioni connesse all'attività scientifica e didattica dell'impianto VIRGO  
*Gli interventi dovranno essere realizzati evitando il più possibile la dispersione nel territorio agricolo esistente e utilizzando prioritariamente la viabilità esistente.*
- **SRT 3** Potenziamento della dotazione complessiva delle strutture e dei servizi amministrativi, didattici e sportivi dell'ateneo pisano
- **SRT 4** Conferma previsione della Cittadella aeroportuale nel quartiere S. Giusto

## **SIS – Sistema Impianti Sportivi**

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

## **SIT – Sistema Integrato del Turismo**

- **SIT 1.a** Previsione di strutture informative lungo il viale delle Cascine  
*Si conferma i contenuti della scheda erroneamente rappresentati a pagg. 102-103 invece che a pag. 100-101*
- **SIT 1.b** Previsione di servizi e modeste quote di ricettività turistica in connessione con l'esistente parcheggi odi via Pietrasantina  
*Si confermano i contenuti della scheda erroneamente rappresentati a pagg. 100-101 invece che a pag. 102-103*
- **SIT 4** Previsione di strutture ricettive/accoglienza connesse alla stazione di previsione della metropolitana di superficie in loc. Titignano
- **SIT 2** Realizzazione di campeggio in prossimità dei laghetti in località Pardossi nel Comune di Cascina  
*La previsione, interessando le aree intorno a n.5 cinque laghetti sparsi nella vasta pianura compresa tra lo scolmatore dell'Arno e la conurbazione lineare lungo la linea ferroviaria Pisa-Firenze, così come proposta, presenta evidenti elementi di criticità dovuti all'eccessivo consumo di suolo e all'urbanizzazione diffusa di vaste aree attualmente agricole, oltre a possibili profili di contrasto con il PIT-PPR. La previsione invece, almeno inizialmente, di un solo nuovo campeggio rispetto ai 5 proposti, è ammissibile, purché il P.S.I. individui le priorità di intervento tra le 5 presentate in conferenza, individuando il primo esempio da realizzare nel Primo Piano Operativo e e poi, eventualmente, riproporre tale previsione anche nelle altre attualmente proposte che in questa fase non possono altro che rimanere una previsione strategica non cartografata.*

## **SSS– Sistema delle Strutture Scolastiche**

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

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

### **SIM - Sistema Infrastrutturale per la Mobilità**

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

### **SPT – Sistema Produttivo Territoriale**

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

### **SAC – Sistema delle Attività Commerciali**

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



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

## **SIV – Sistema Integrato del Verde**

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

*La previsione interessa un ambito territoriale completamente integro lungo la sponda sinistra del canale di Navicelli, in parte ricadente nell'area contigua del Parco di Migliarino San Rossore Massaciuccoli, che deve essere tutelato come indicato nelle prescrizioni del PIT-PPR, limitandosi ad esempio alla realizzazione/potenziamento della pista ciclabile esistente nella parte centrale e meridionale della previsione proposta per consentire l'accessibilità e la fruizione ciclopedonale della sponda del Canale dei Navicelli, mentre nella parte settentrionale sia consentito l'utilizzo e la fruizione dei laghetti presenti nella parte a Nord-Ovest del Canale. In considerazione del fatto che parte della previsione interessa anche l'area contigua del Parco di Migliarino San Rossore Massaciuccoli, si da' atto che andranno avanti gli incontri già iniziati nei mesi scorsi e gli studi condotti dal Comune di Pisa e l'Ente Parco Migliarino San Rossore Massaciuccoli legati anche alla redazione da parte del Parco del proprio strumento di pianificazione.*

## **SIT – Sistema Integrato del Turismo**

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

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

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

- **D** *Prolungamento di Via dei Biancospini quale collegamento interno tra gli abitati di Tirrenia e Calambrone*
- **E** *Progetto Impianti sportivi Regina del Mare in località Calambrone*
- **F** *Previsione di impianto sportivo specializzato legato ad attività marine in aree marginali e/o da recuperare ovvero in ambiti con previsioni non attuate in località Calambrone.*

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

La Conferenza chiude i lavori alle **ore 13:10**.

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

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

Il Presidente, Assessore Vincenzo Ceccarelli

---

Il legale rappresentante della Provincia di Pisa

---

Il legale rappresentante del Comune di Pisa

---

Il legale rappresentante del Comune di Cascina

---

Il legale rappresentante del Comune di Vicopisano

---

Il Presidente del Parco Migliarino-San Rossore-Massaciuccoli

---

## Piano Strutturale Intercomunale dei comuni di Pisa e Cascina

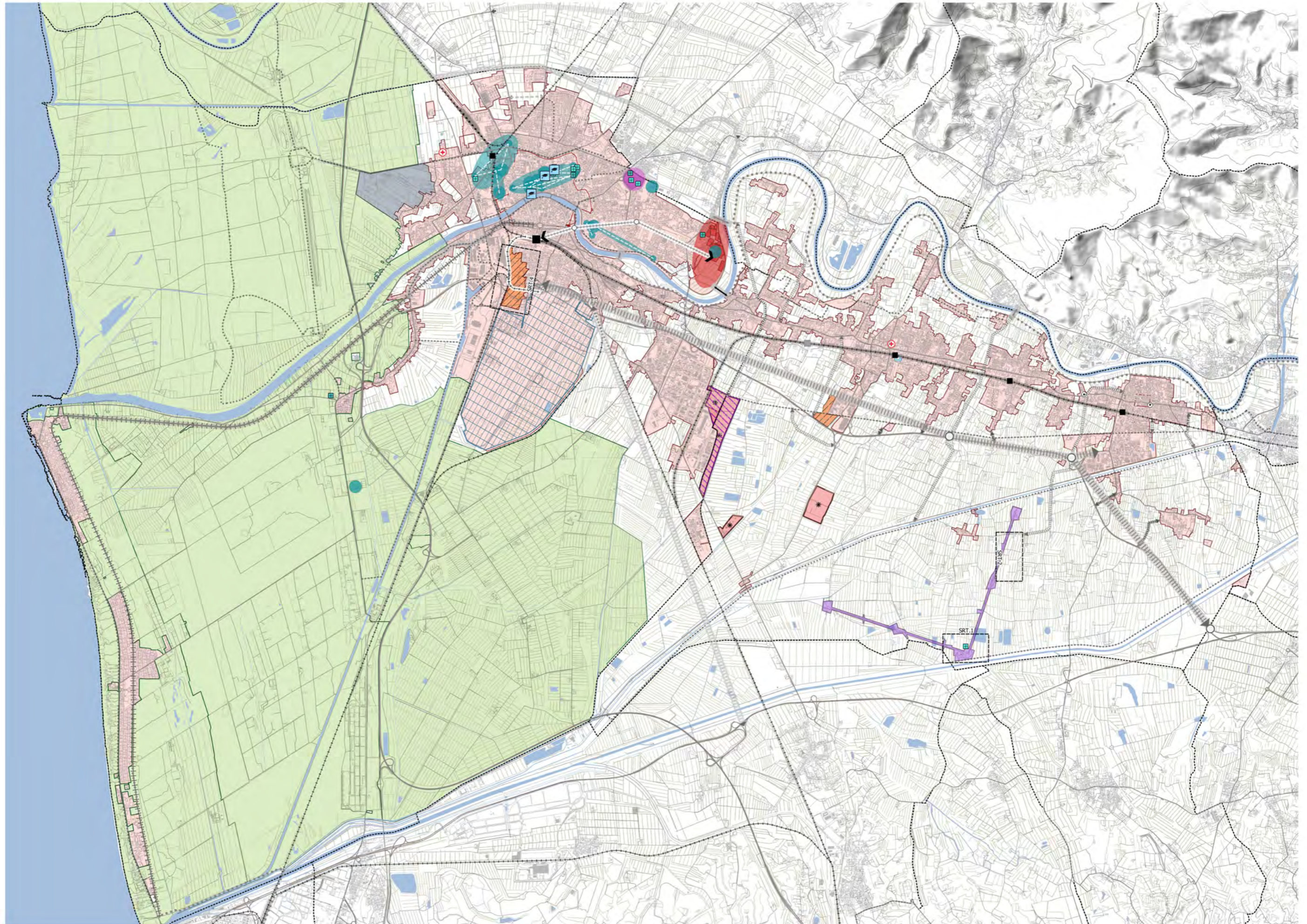


### *INTERVENTI ESTERNI AL TERRITORIO URBANIZZATO DA SOTTOPORRE ALLA VALUTAZIONE DELLA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE DI CUI ALL'ART. 25 della L.R. 65/2014*

- > [SIM] Sistema Infrastrutturale per la Mobilità
- > [SPT] Sistema Produttivo Territoriale
- > [SAC] Sistema delle Attività Commerciali
- > [SIV] Sistema Integrato del Verde
- > [SRT] Servizi di Rango Territoriali
- > [SIS] Sistema Impianti Sportivi
- > [SIT] Sistema Integrato del Turismo
- > [SSS] Sistema delle Strutture Scolastiche



## S.R.T. Servizi di Rango Territoriali



**DESCRIZIONE SINTETICA DEL SISTEMA:**

Nell'area pisana, parte costiera del sistema urbano della Toscana centrale, si concentrano servizi ed infrastrutture di rango che completano l'offerta di attrezzature regionali. La dotazione infrastrutturale dell'area converge sul nodo di Pisa e pone in connessione la Toscana con l'asse tirrenico mentre l'aeroporto internazionale Galilei, complementare allo scalo fiorentino, rappresenta una delle porte della regione insieme al porto di Livorno. Il piano di rischio aeroportuale e il parallelo piano di sviluppo dell'infrastruttura hanno avuto effetti significativi sulla gestione delle trasformazioni; il primo infatti ha indotto una revisione delle previsioni urbanistiche per effetto dei diversi livelli di rischio, il secondo ha modificato i limiti dell'area aeroportuale e indotto l'introduzione di previsioni congressuali e ricettive in adiacenza all'aeroporto, che vengono ridefinite con il presente atto. Sul territorio del comune di Pisa è inoltre presente uno dei più importanti sistemi universitari e di ricerca italiani: l'offerta formativa e di specializzazione superiore è garantita dalla presenza di tre atenei: la scuola Normale Superiore, la scuola di alta formazione S. Anna e l'Università di Pisa. Quest'ultima ha recentemente operato, attraverso il proprio strumento di programmazione (il piano di sviluppo edilizio-urbanistico dell'Università) una ricognizione del patrimonio utilizzato ai fini amministrativi, didattici e di ricerca da cui è scaturito un complessivo progetto di riorganizzazione volto a razionalizzare le sedi dipartimentali ovvero ad implementare la capacità funzionale delle sedi. A questa realtà formativa si connette lo sviluppo di importanti realtà di ricerca avanzata che si sviluppa principalmente attorno al polo del CNR sul territorio pisano e a quello di Navacchio e di Virgo sul territorio cascinese.

Nel comune di Cascina sono presenti due eccellenze, una è il polo tecnologico di Navacchio, presente da vent'anni, che si occupa di tutti i servizi per lo sviluppo d'impresa: eventi, formazione, incubatore startup e opportunità per le imprese. Si trova all'interno del tessuto urbanizzato e la sua ulteriore crescita sarà valutata nel tessuto insediativo di appartenenza. L'altro è Virgo, il grande interferometro costruito da una collaborazione internazionale per rilevare onde gravitazionali provenienti dall'universo con una struttura di bracci lunghi 3 km, posto nella pianura bonificata in località Santo Stefano a Macerata, in territorio rurale con funzione non agricola. L'obiettivo primario è il mantenimento di questo importante sito nel territorio comunale, la sua implementazione e l'apertura della struttura a nuove e interessanti sinergie con l'università, la possibilità di crearne una sezione espositiva e la fruizione controllata. L'esigenza quindi è un suo ampliamento ma anche un miglioramento dell'accesso e delle connessioni con i diversi trasporti pur tutelando l'area limitando l'insediamento, la realizzazione, il funzionamento, la trasformazione e l'effettuazione di attività, impianti ed attrezzature che possano modificare i valori di campo sismico, acustico ed elettromagnetico attualmente rilevati attorno ai laboratori.

**RIFERIMENTI: avvio del procedimento - filiera strategica.**

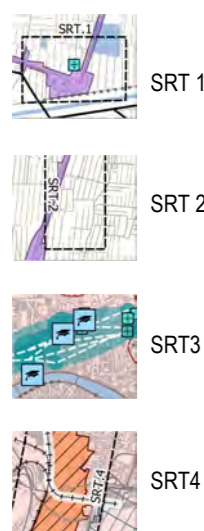
**OBIETTIVO SPECIFICO 1b . Sostenere il ruolo delle funzioni di eccellenza e dei servizi di rango (Università, alta formazione, ricerca applicata, ospedale, aeroporto) in un'ottica di integrazione regionale;**

**Strategie e azioni:**

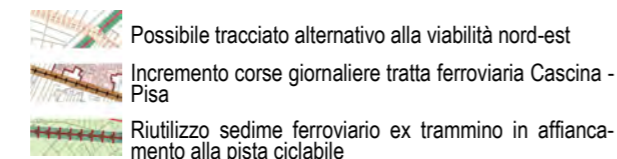
- Prevedere un potenziale sviluppo della stazione di interferometria VIRGO, anche attraverso l'individuazione di aree destinate alla ricerca applicata in stretta connessione con l'impianto.
- Completamento del Polo scientifico di Navacchio e suo potenziamento.
- Consolidamento dell'asse della ricerca applicata e dell'Università lungo l'asse Ospedale-CNR condizionato alla risoluzione delle problematiche infrastrutturali legate all'accessibilità dell'area nel suo complesso.
- Completamento del polo ospedaliero di Cisanello e contemporanea valorizzazione dell'area dell'ex ospedale S. Chiara.
- Condivisione del progetto complessivo di riordino delle sedi universitarie definito dal Piano dell'Edilizia elaborato dall'Università e delle future scelte d'assetto.

**LEGENDA TAVOLA**

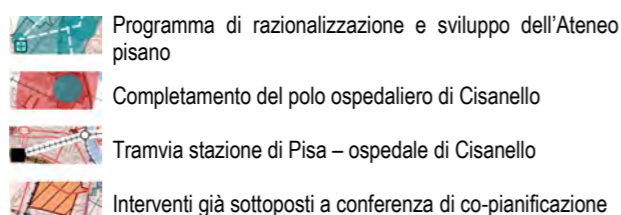
**Interventi di co-pianificazione**



**Necessità | Opportunità**



**Interventi programmati**



**Elementi di contesto**



**INTERVENTI OGGETTO DI CONFERENZA:**

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

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

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

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

**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
- Potenziamento 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:

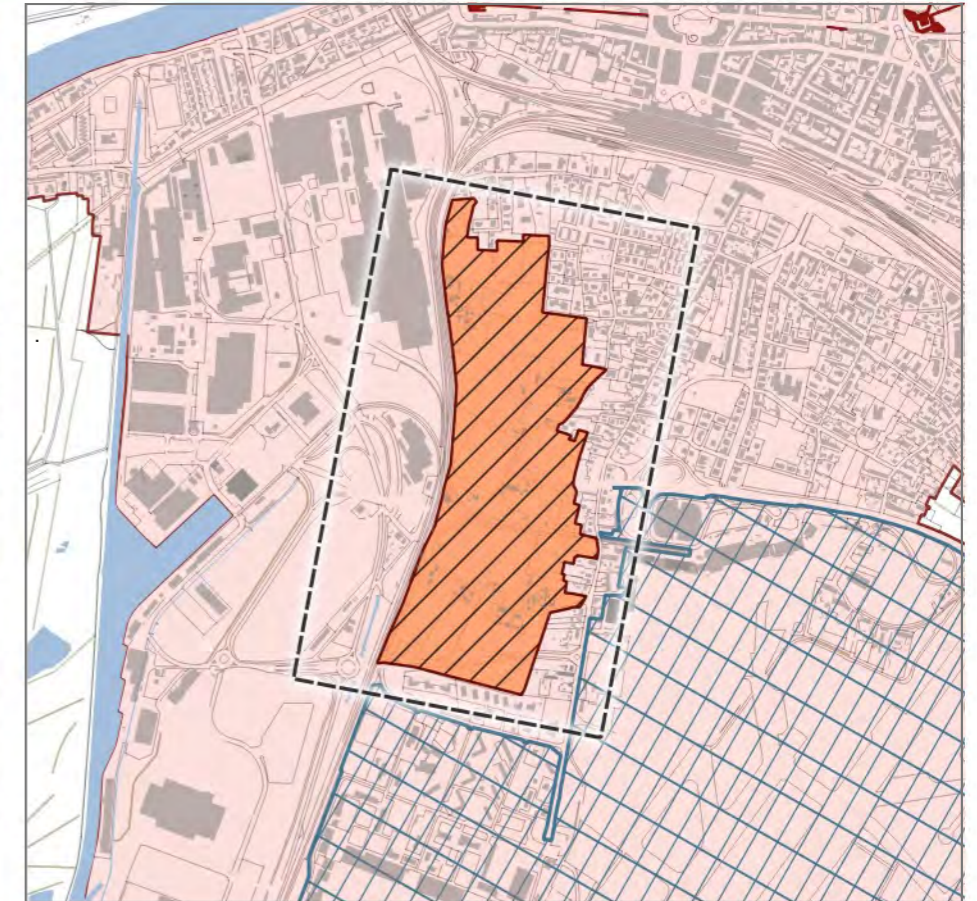
- Turistico-ricettivo 350 camere fino a 900 PL  
(conferma dimensionamento precedente copianificazione)
- Commerciale SUL 3.000 mq
- Commerciale (ingr/dep) SUL.....
- Industriale/artigianale SUL.....
- Direzionale/servizi SUL 3.000 mq
- Mista (le quantità sono quelle espresse per singole funzioni)
-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

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

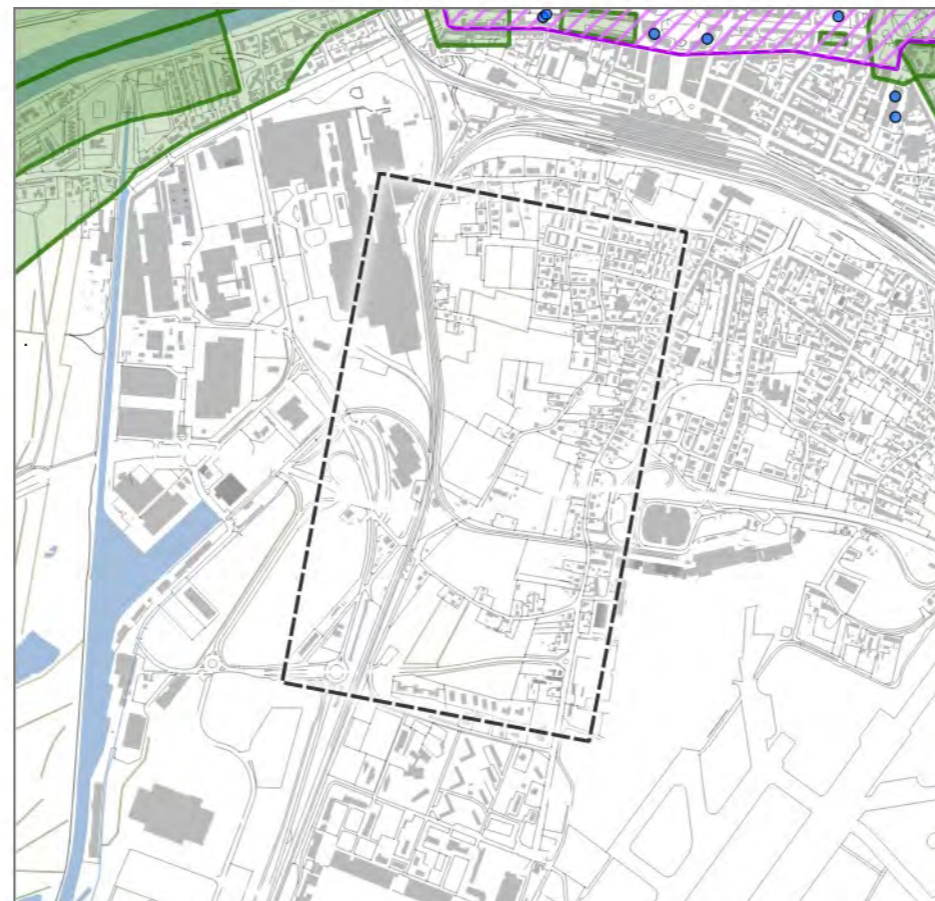
La previsione NON interessa elementi del patrimonio territoriale.



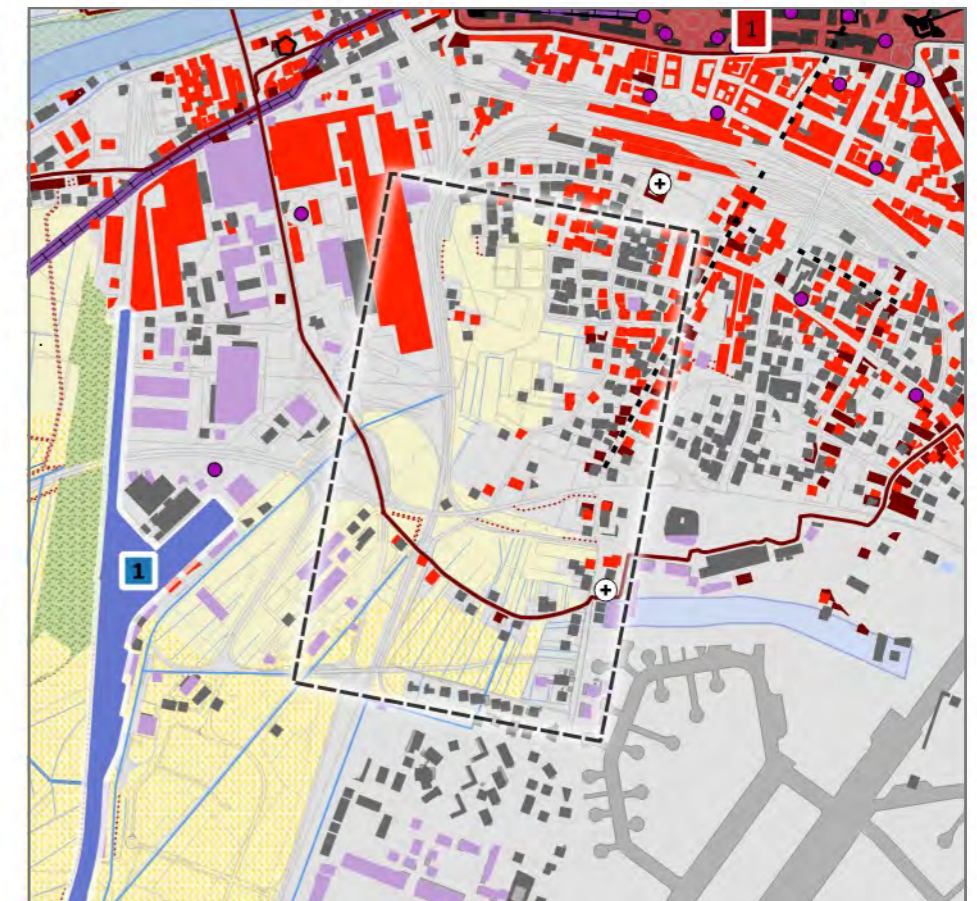
Aerofotogrammetria con indicazione ideogrammatica dell'area di intervento



Collocazione dell'intervento rispetto al TU



Vincoli sovraordinati



Patrimonio territoriale PSI

**QUADRO DEI VINCOLI**

La previsione interessa i seguenti vincoli paesaggistici:

- Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art.136 Dlgs 42/2004)
- Aree tutelate per legge (art.142 Dlgs 42/2004)

■ La previsione interessa altre tipologie di vincolo:

- Vincolo Aeroportuale: fascia di rispetto 300 mt. dal limite area e zona D
- Vincolo stradale (SGC) : fascia di rispetto di 40 mt
- Fascia di rispetto Elettrodotti DPA 20 - 28 mt.

**QUADRO DELLE PERICOLOSITA'**

Pericolosità idraulica

Classificazione PGRA: Pericolosità idraulica P3  
 Ulteriori specificazioni: Rischio idraulico R2 - R4

Classificazione geo-morfologica

Depositi a tessitura mista (limi, argille, sabbie) così come individuate dalla carta geomorfologica del Comune di Pisa

Microzonazione sismica

L'area ricade in zone classificate 1 - 2 - 3 - 4, con pericolosità sismica locale elevata S3

**POSSIBILI ALTERNATIVE ai sensi del comma 5 art.25 L.R. 65/2014**

Sussistenza di alternative di riutilizzazione e di riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti:

- NO
- SI

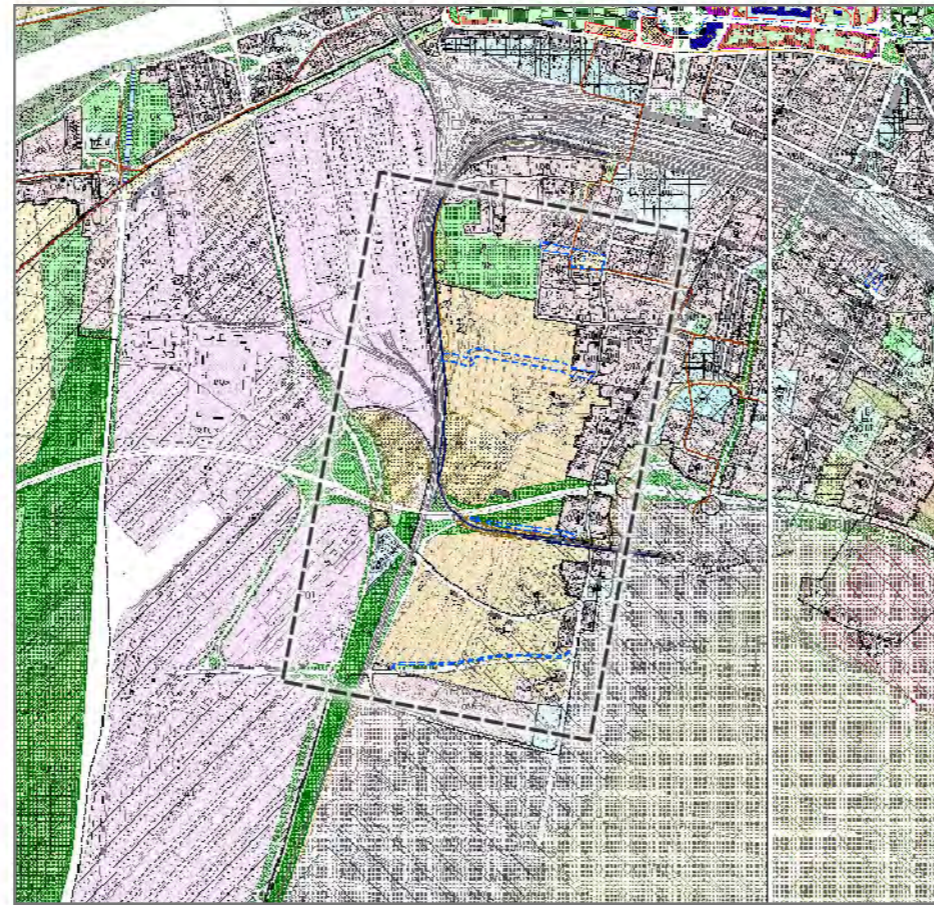
Motivare: L'intervento è stato pensato in stretta connessione con l'infrastruttura aeroportuale cui è limitrofo.

**BREVE DESCRIZIONE**

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

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

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



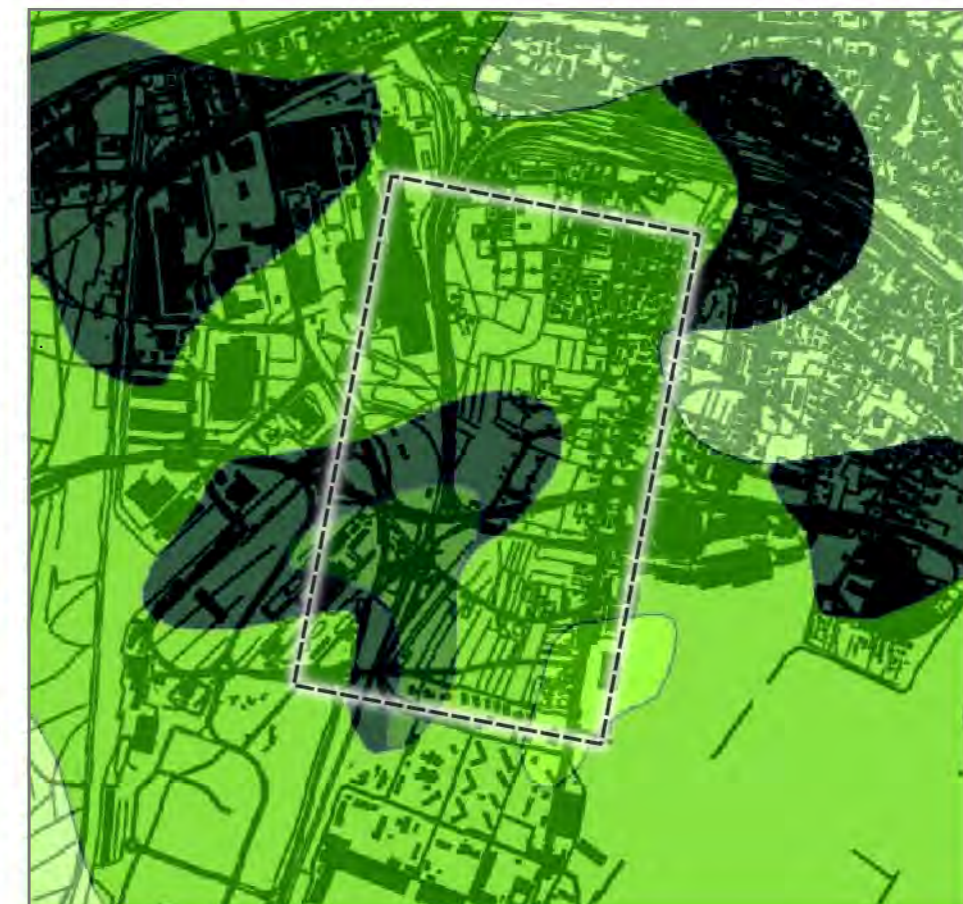
Estratto RU vigente



Estratto PGRA



Geomorfologia

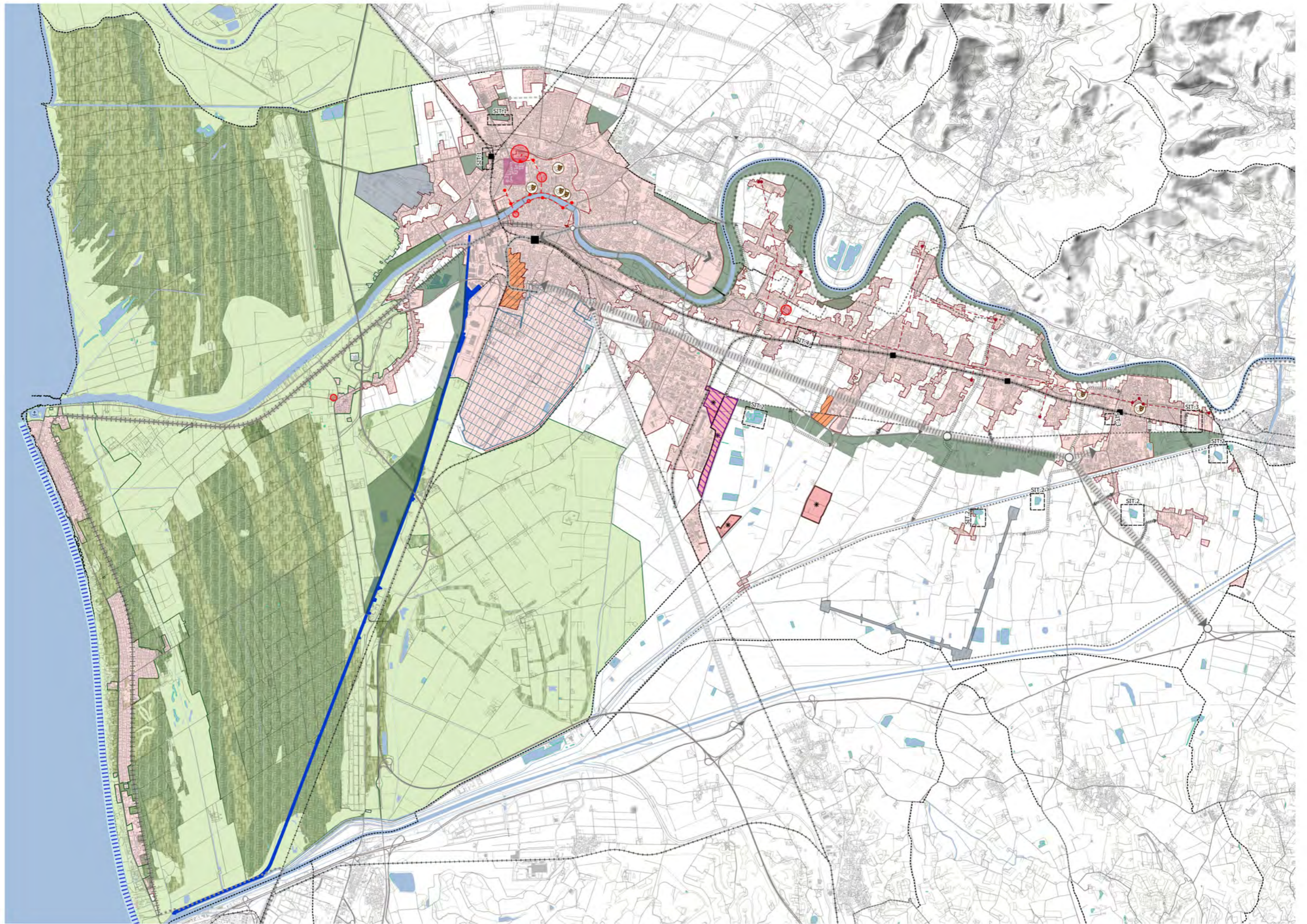


Sismica





**S.I.T. Sistema Integrato del Turismo**



**DESCRIZIONE SINTETICA DEL SISTEMA:**

Il sistema del turismo è un segmento fondamentale nell'economia del territorio capace di custodire risorse culturali, storiche, naturalistiche e svilupparne le potenzialità di fruizione. Senza dubbio nell'area pisana emergono i principali giacimenti culturali legati alla dimensione medievale della città di Pisa (Piazza del Duomo, Piazza dei Cavalieri, percorso mura, centro storico) e quelli legati all'offerta museale dei Lungarni (Museo delle antiche navi romane, Palazzo Reale, Museo nazionale di S. Matteo, Museo della Grafica, Palazzo Blu) che va completandosi con il nuovo sistema museale legato alla scienza (museo del Calcolo). A tale realtà si affianca un importante sistema di connettività verde garantita dall'asta dell'Arno e dal Parco Regionale di Migliarino, San Rossore, Massaciuccoli.

La forte attrattività turistica del polo culturale e museale di Pisa necessita di interventi di razionalizzazione e di qualificazione dell'offerta di servizi quali ad esempio la dotazione di ulteriori aree di parcheggio, di strutture informative ed in qualche caso di strutture ricettive connesse con i poli terminali del turismo di massa (parcheggio di via Pietrasantina), il tutto valutato e calibrato in relazione alla programmazione degli interventi sul sistema della mobilità urbana definite con il redigendo PUMS (Piano Urbano della Mobilità Sostenibile). Come già descritto nel Sistema dei Servizi di Rango (SRT), in connessione con l'infrastruttura aeroportuale si conferma la previsione della Cittadella aeroportuale nel quartiere S. Giusto rivedendone le funzioni ammissibili (eliminazione della previsione congressistica) pur confermando la realizzazione di un parco nella zona nord dell'area interessata.

Per Cascina, dove l'accoglienza conta di un solo comparto turistico, c'è la necessità di nuove strutture ricettive urbane alle porte della città in connessione con i flussi di arrivo e di percorrenza e quindi in aree strategiche quali Madonna dell'Acqua porta del centro, Via Nazario Sauro in connessione con lo svincolo della superstrada e quale attrezzatura in connessione alla stazione di previsione della metropolitana di superficie in loc. Titignano.

Mentre per la necessità di integrare tali attrezzature in connessione con il territorio rurale e i sistemi dei laghetti da sempre legati al tempo libero, le risorse ecologiche e naturalistiche e la mobilità lente e alternativa da integrarsi con la proposta di campeggio in prossimità dei laghetti località Pardossi.

Per Cascina, dove l'accoglienza conta di un solo comparto turistico, c'è la necessità di nuove strutture ricettive urbane alle porte della città in connessione con i flussi di arrivo e di percorrenza e quindi in aree strategiche quali Madonna dell'Acqua porta del centro, Via Nazario Sauro in connessione con lo svincolo della superstrada e quale attrezzatura in connessione alla stazione di previsione della metropolitana di superficie in loc. Titignano.

Mentre piccole strutture quali campeggi naturalistici o piccole strutture di accoglienza rispondono alla necessità di integrare attrezzature con il territorio rurale e i sistemi dei laghetti da sempre legati al tempo libero, le risorse ecologiche e naturalistiche e la mobilità lente e alternativa, in quest'ottica tali aree costituiscono una valida proposta di turismo a basso impatto.

**RIFERIMENTI: avvio del procedimento - filiera strategica.**

**OBIETTIVO SPECIFICO 2a . Attivare processi e progetti per favorire lo sviluppo di una offerta turistica qualificata in connessione con le principali traiettorie di flusso**

**Strategie e azioni:**

- Promozione di una immagine unitaria e coordinata sotto il profilo della ricettività turistica, innescando ove necessario, azioni di riqualificazione e di riconfigurazione delle strutture turistiche ai fini di una loro maggiore dotazioni di servizi.
- Attivazione di strategie capaci di orientare i flussi turistici dalla costa tirrenica all'asse interno, promuovendo un turismo culturale di qualità.
- Coordinamento delle politiche culturali d'area ai fini della creazione di un sistema museale integrato che integri la centralità di Piazza dei Miracoli (sito UNESCO) con gli altri poli culturali del comune di Pisa (il nuovo museo delle antiche Navi, Cittadella Galileiana) e di Cascina (Badia di S. Savino).

**INTERVENTI OGGETTO DI CONFERENZA:**

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

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

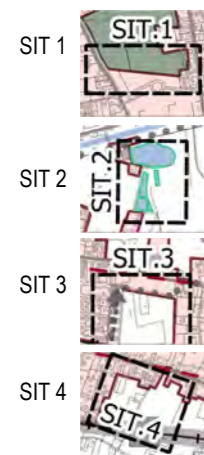
**SIT.2** Realizzazione di campeggio in prossimità dei laghetti località Pardossi nel comune di Cascina;

**SIT.3** Previsione di strutture ricettive alle porte della città di Cascina;

**SIT.4** Previsione di strutture ricettive/accoglienza connesse alla stazione di previsione della metropolitana di superficie in loc. Titignano.

**LEGENDA TAVOLA**

**Interventi di co-pianificazione**



**Interventi programmati**

- Interventi già sottoposti a conferenza di co-pianificazione
- Pista ciclabile Tirrenica (PIT/PPR)
- Pista ciclabile sull'Arno (PIT/PPR)
- Tramvia stazione di Pisa – ospedale di Cisanello
- Riqualificazione del Complesso Ospedaliero Santa Chiara

**Elementi di contesto**

- Prima proposta Territorio Urbanizzato
- Funzioni non agricole nel territorio rurale (VIRGO, Zona ippica)
- Zona aeroportuale
- Tracciato acquedotto mediceo
- Viabilità principale
- Tracciato ferroviario
- Stazioni ferroviarie esistenti
- Corsi d'acqua
- Limiti amministrativi
- Canale dei Navicelli
- Circuito dei Musei sul Lungarno - Pisa
- Circuito delle Pievi Romaniche - Cascina
- Teatri
- Porto di Pisa
- Litorale a vocazione balneare e turistica
- Interventi su sistema del verde come da SIV
- Interventi su sistema infrastrutturale come da SIM
- Interventi su sistema infrastrutturale come da SIM

**SIT. 3 - Previsione di strutture ricettive alle porte della città di Cascina (3a - 3b)**

**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-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
- 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
 

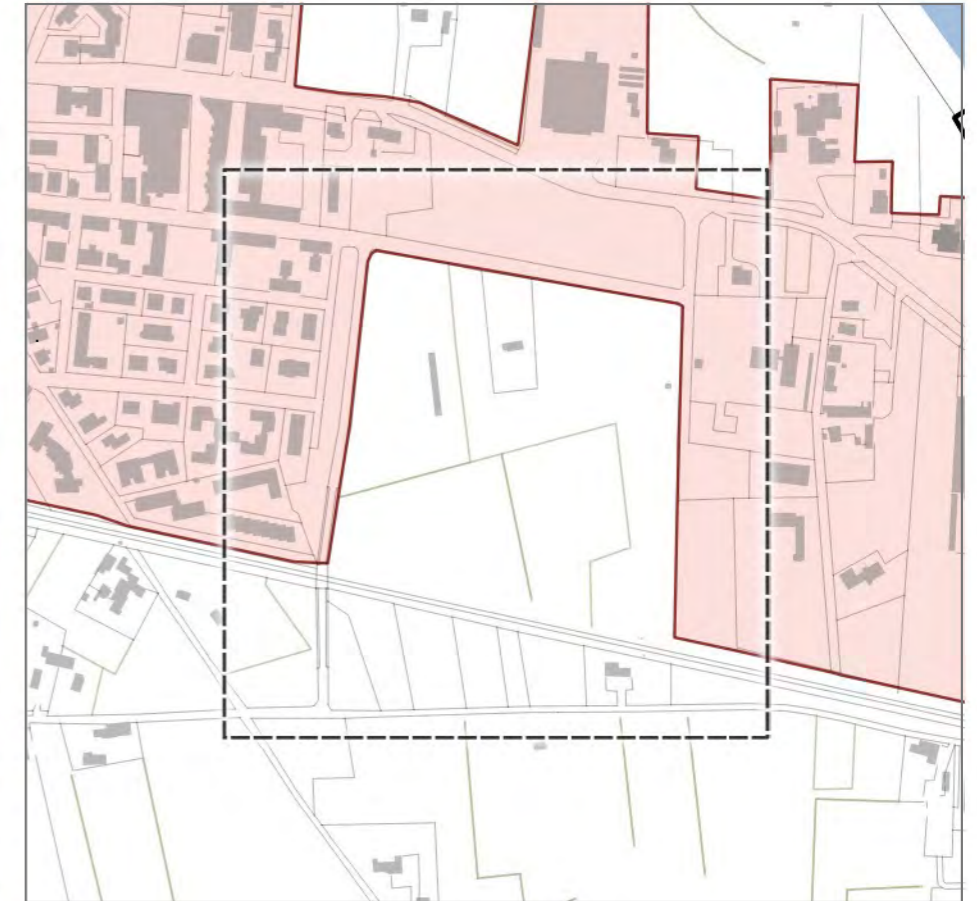
ST 66300mq (ex CM 28.2)	SUL 11.000 mq
ST 22500mq (ex SP4.a)	SUL 3.600 mq con adiacente parcheggio pubblico di 4000mq
- Commerciale SUL.....
- Commerciale (ingr/dep) SUL.....
- Industriale/artigianale SUL.....
- Direzionale/servizi SUL.....
- Mista (le quantità sono quelle espresse per singole funzioni)
- Altro, specificare

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

La previsione NON interessa elementi del patrimonio territoriale.



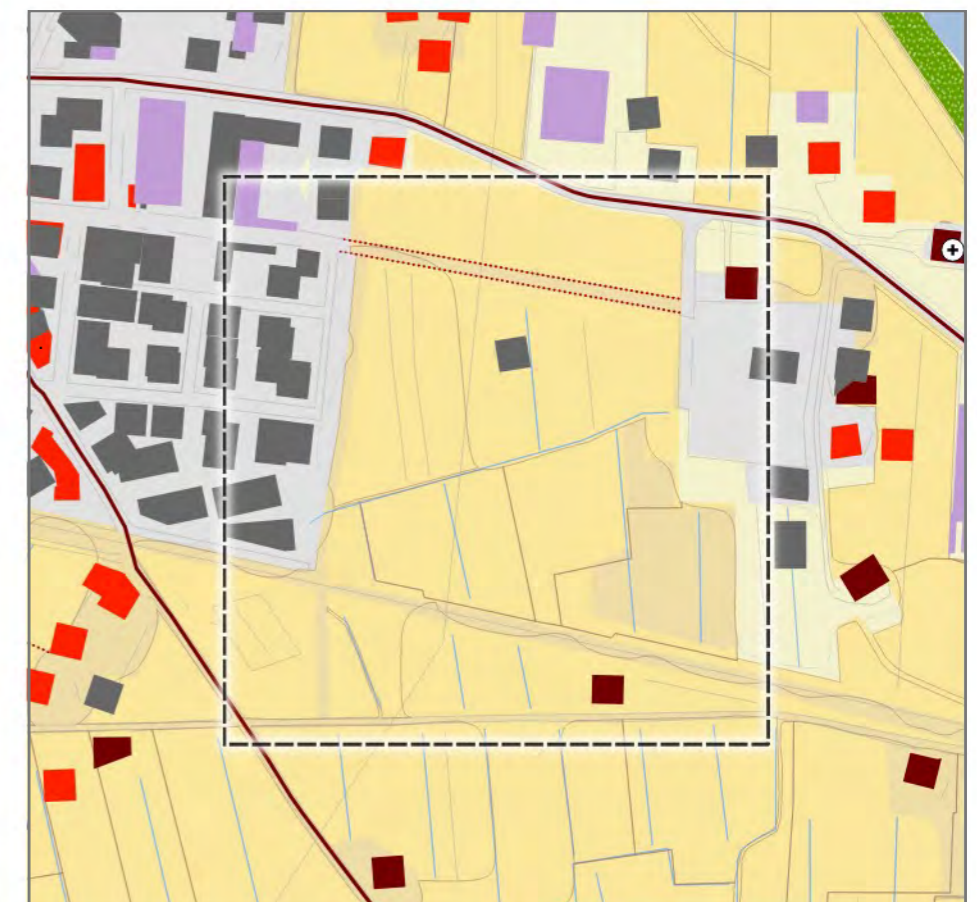
Aerofotogrammetria con indicazione ideogrammatica dell'area di intervento



Collocazione dell'intervento rispetto al TU



Vincoli sovraordinati



Patrimonio territoriale PSI

**QUADRO DEI VINCOLI**

La previsione interessa i seguenti vincoli paesaggistici:

- Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art.136 Dlgs 42/2004)
- Aree tutelate per legge (art.142 Dlgs 42/2004)

■ La previsione interessa altre tipologie di vincolo:

- Fascia di rispetto elettrodotti DPA 66 mt. kV 380

**QUADRO DELLE PERICOLOSITA'**

Pericolosità idraulica

Classificazione PGRA: Pericolosità idraulica P1

Ulteriori specificazioni: Rischio idraulico R1

Classificazione geo-morfologica

Tracce di alveo abbandonato così come individuate dalla carta geomorfologica del Comune di Cascina

Microzonazione sismica

L'area ricade in zone classificate a pericolosità sismica locale media S2

**POSSIBILI ALTERNATIVE ai sensi del comma 5 art.25 L.R. 65/2014**

Sussistenza di alternative di riutilizzazione e di riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti:

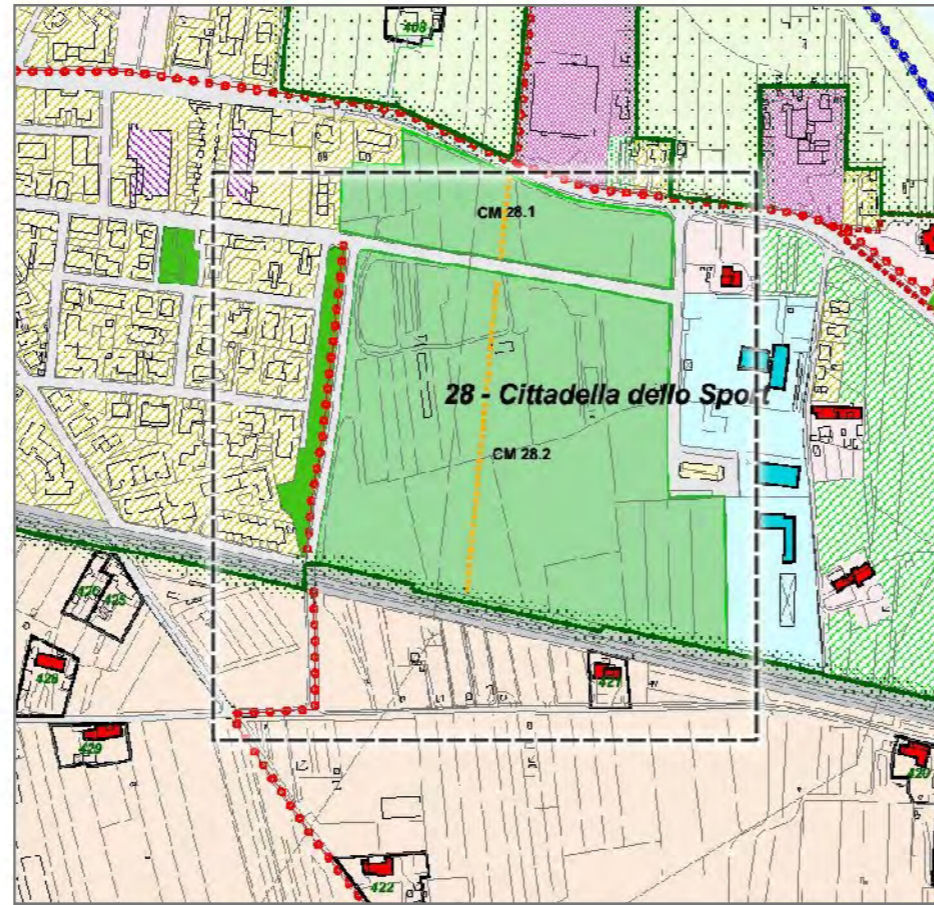
- NO
- SI

Motivare: Area marginale all'edificato consolidato i cui strumenti vigenti ne individuano le potenzialità per la ricucitura dei margini e il potenziamento di un'area porta est della città.

**BREVE DESCRIZIONE**

Situato alla porta est della città in grado di intercettare i flussi turistici da e verso Firenze, da sottolineare la vicinanza alla realizzanda pista ciclabile "Arno" e a altri percorsi ciclabili, quindi in grado di assorbire una forma di turismo alternativo in continuo sviluppo.

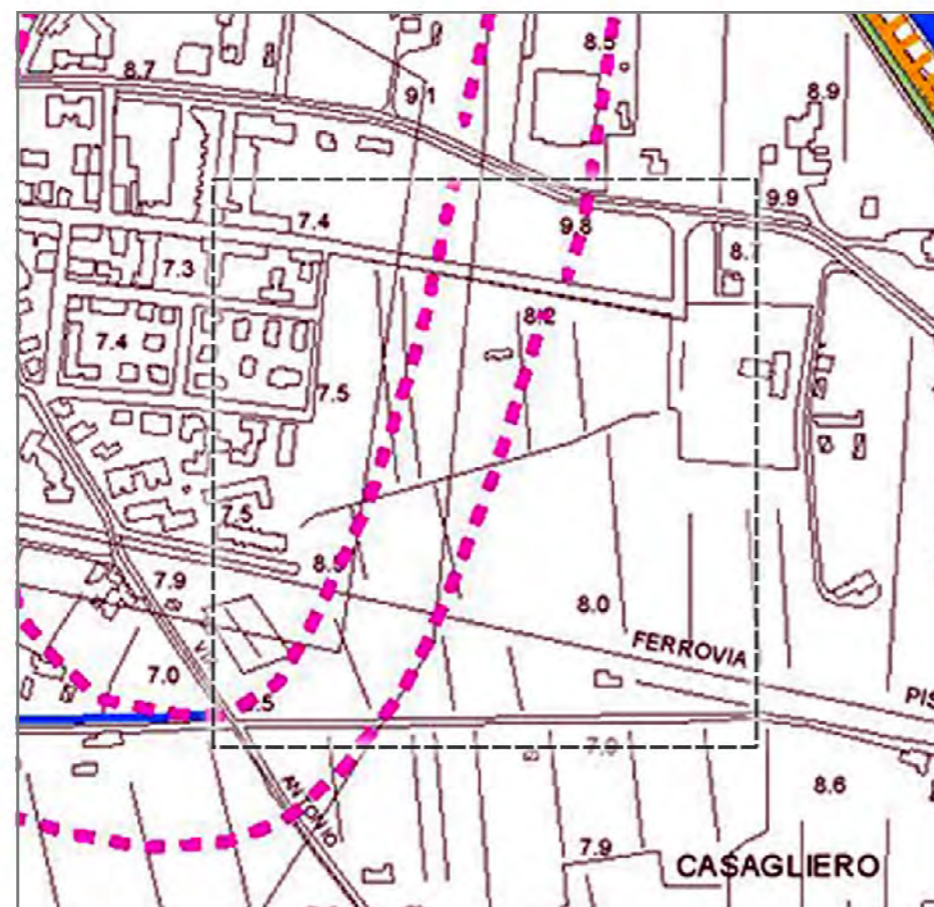
La previsione di questa struttura è situata alla porta sud della città in posizione strategica rispetto alla presenza dello svincolo della FiPiLi e alla grande area sportiva esistente su via Fosso Vecchio. In adiacenza si prevede anche un'area a parcheggio con funzione di "scambiatore" con la vicina stazione ferroviaria di Cascina.



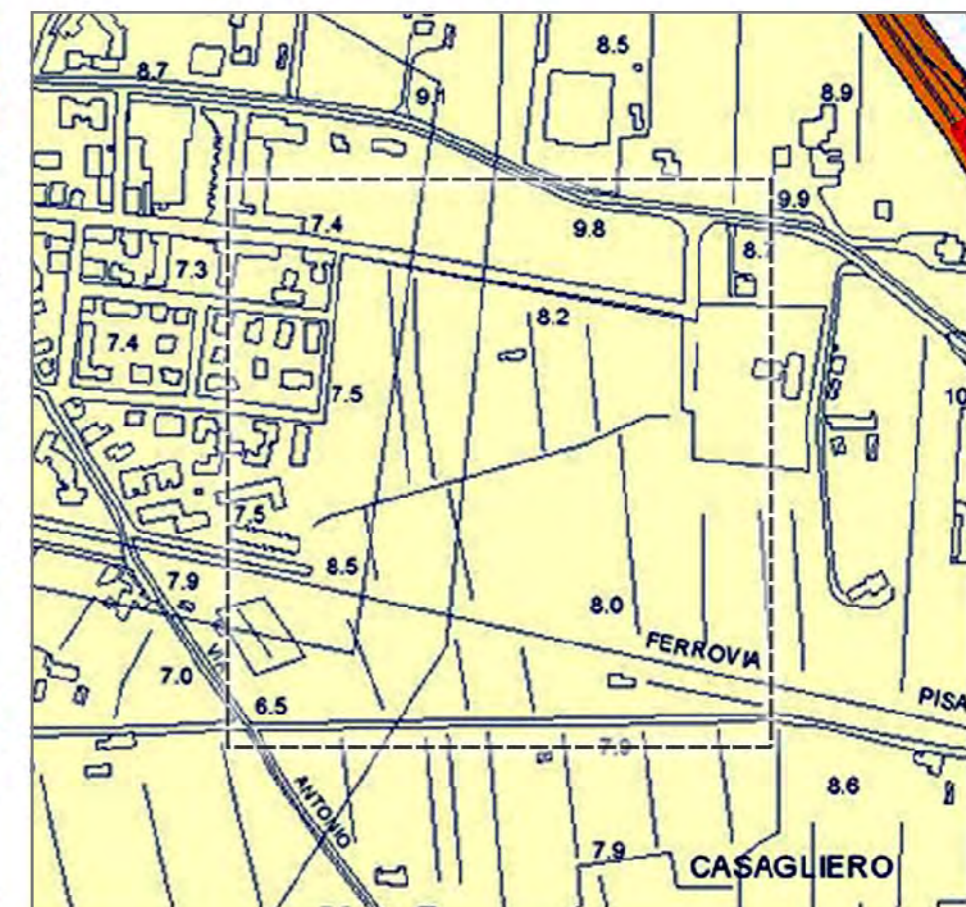
Estratto RU vigente



Estratto PGRA



Geomorfologia



Sismica