

**ALL 2**

**Estratto Disciplina di Piano (Piano Strutturale Intercomunale Pisa-Cascina)**

**Comuni di  
Pisa e Cascina**



**Sindaco di Pisa**  
MICHELE CONTI

**Assessore Urbanistica**  
MASSIMO DRINGOLI

**Sindaco di Cascina**  
DARIO ROLLO

**Assessore Urbanistica**  
ROBERTO SBRAGIA

# PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 23 L.R 65/2014



## DISCIPLINA DI PIANO

Responsabile del procedimento: Ing. Daisy Ricci

Garante della informazione e partecipazione: Dott. Valeria Pagni

Supporto all'attività del garante: dott.ssa Chiara Papucci

Responsabile Macrostruttura Governo del Territorio - Cascina: arch. Francesco Giusti

### UFFICIO DI PIANO

arch. **Sandro Ciabatti** – coordinamento tecnico

arch. **Alice Lenzi** – resp. servizio comune di Cascina

arch. **Davide Tonelli** – resp. SIT comune di Cascina

geol. **Alessandra Pippi** – comune di Pisa

dott.ssa Agr. **Antonella Salani** – sett. valutazioni Comune di Pisa

dott.ssa Biol. **Manuela Ferri** – sett. valutazioni Comune di Pisa

P.F. **Gianluca Pasquini** – sett. valutazioni Comune di Pisa

arch. **Davide Berrugi** – resp. sett. urbanistica comune di Pisa

arch. **Daniela Bosco** – sett. urbanistica comune di Pisa

arch. **Carlotta Pierazzini** – sett. urbanistica comune di Pisa

geom. **Stefania Piccolomini** - sett. urbanistica comune di Pisa

Istr. Amm **Stefania Corucci** – Comune di Pisa

### INDAGINI DI SUPPORTO

**Geol, Roberta Giorgi** – indagini geo-geologiche e sismiche

**Ing. Gazzini** (Hiderogeo Ingegnerie) – indagini idrauliche

**Città Futura** - ricognizione patrimonio edilizio esistente

**Scuola Superiore S. Anna**: territorio rurale

**dott.ssa Elisabetta Norci**: Valutazioni ambientali

Restituzione grafica e cartografica: dott. Lorenzo Pagnini, dott.ssa Patricia Guerriero

## **Art. 65 UTOE 3P - Porta Nuova-Gagno -i Passi**

### **3.1. INDIVIDUAZIONE E CARATTERI PRINCIPALI**

Il territorio compreso nell' UTOE occupa un'area grossomodo triangolare compresa tra il fiume Morto (confine comunale) a nord e i due rami ferroviari: in direzione Genova ad ovest e in direzione Lucca ad est.

Gli insediamenti si presentano in forma compatta in prossimità dello sdoppiamento del fascio ferroviario ed in corrispondenza delle diramazioni della Via Pietrasantina e di via S. Jacopo che si staccano rispettivamente da via Contessa Matilde e da via Ugo Rindi. Questo scompresso sistema infrastrutturale, di matrice radiale, ha dato forma al quartiere di Porta Nuova a ovest e a quello di Gagno ad est. Il primo di questi si presenta come una sorta di enclave chiusa il cui tessuto mostra segni di incompiutezza edilizia ed infrastrutturale e di parziale incompatibilità funzionale, per effetto del mancato coordinamento pubblico delle iniziative edificatorie private intraprese negli anni della ricostruzione post bellica. A nord del quartiere sono presenti funzioni artigianali e industriali ai margini delle aree agricole, che presentano fenomeni di degrado urbanistico e ambientale. Il secondo, compreso tra Via San Jacopo ed il tracciato ferroviario Pisa-Lucca, si caratterizza per una diffusa connotazione popolare ed eterogeneità tipologica degli insediamenti, i cui margini urbani non risultano compiutamente integrati con le aree rurali prossimali. I margini settentrionali della UTOE sono occupati dal complesso cimiteriale suburbano, alle cui spalle è presente l'area di interesse archeologico del tumulo etrusco, e dall'insediamento residenziale dei Passi. Concepito negli anni Cinquanta come quartiere autonomo, il "villaggio" comprende edifici residenziali realizzati attorno al 1960 oltre ad una serie di servizi che sono stati recentemente incrementati con la creazione di un nuovo polo sportivo occupando porzioni di aree rurali di margine.

Nella UTOE sono presenti due grandi enclaves rurali: quella prospiciente il cimitero suburbano, che si estende fino al ramo ferroviario PI-GE, e quello compreso tra via S. Jacopo e via XXIV Maggio.

### **3.2. IL SISTEMA INSEDIATIVO ALL'INTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO**

All'interno del perimetro del territorio urbanizzato si riconoscono i seguenti valori e criticità e si individuano i relativi morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee presenti. Si definiscono inoltre i conseguenti obiettivi nonché le correlate strategie ed azioni di tutela, recupero e riqualificazione.

#### **I valori**

- leggibilità della struttura viaria matrice di impianto radiale con annesso corredo vegetazionale in filare;
- presenza di alcuni episodi urbanistici residenziali progettati unitariamente che esprimano valori connessi all'impianto originario e al disegno degli spazi pubblici comuni.

#### **Le problematiche e le criticità**

- incompiutezza del disegno urbanistico del quartiere di Porta Nuova compreso tra il bivio ferroviario e la via Pietrasantina con particolare riferimento alla rete viaria, all'assenza di centralità;
- presenza di aree con caratteri di marginalità soprattutto in corrispondenza delle infrastrutture ferroviarie, su cui insistono funzioni non qualificate e spesso incompatibili con la residenza;
- scarsa manutenzione e valorizzazione degli insediamenti omogenei ed unitari, sotto il profilo urbanistico ed edilizio, nati sulla spinta delle concezioni razionaliste.

- assenza di connessioni, tra il quartiere dei Passi gli altri quartieri, alternative alla via XXIV Maggio, unico asse di accesso alla città attraversato dal ramo ferroviario PI-LU che crea oggettivi effetti di isolamento

### **I morfotipi presenti:**

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

**T.R.2** Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati

**T.R.4** Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata

**T.R.6** Tessuto a tipologie miste

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

**T.P.S.1** Tessuto a proliferazione produttiva lineare

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

### **Obiettivi di qualità, le strategie e le azioni**

- attivare processi di riqualificazione urbana e di rigenerazione del quartiere di Porta Nuova attraverso la conversione di funzioni incompatibili (zona nord) in funzioni di servizio aggiuntive e di nuove centralità, utilizzando le aree libere di margine come elemento di connessione e come spazio per la fruizione collettiva.
- tutelare e valorizzare i caratteri di omogeneità urbanistica e tipologica espressi dai villaggi e dai tessuti urbani progettati unitariamente, riqualificandone l'edilizia presente e gli spazi pubblici connessi.
- dare compiutezza ai margini degli insediamenti lineari posti sul lato sinistro della via san Jacopo compresi tra il tumulo etrusco e il parcheggio di via Pietrasantina prevedendo anche interventi di potenziamento ricettivo [intervento SIT.1b copianificazione];
- dare completamento al Piano Attuativo "La Porta Nuova";
- ridurre gli effetti di isolamento del quartiere "I Passi" prevedendo un nuovo asse infrastrutturale di connessione con il quartiere di Gagno, immediatamente prima del passaggio a livello lungo via XXIV Maggio, come generatore di un possibile parco urbano attrezzato [intervento SIM.2 copianificazione];
- consentire il potenziale ampliamento del polo sportivo retrostante il villaggio de "I Passi"
- realizzazione del sottopasso per superare la barriera ferroviaria in corrispondenza del nodo di via Ugo Rindi;
- completamento della rete ciclabile urbana realizzando i tratti mancanti;
- coordinare le diverse iniziative del cimitero comunale con quelle del cimitero della Misericordia.

### **3.3. IL TERRITORIO RURALE INCLUSO NELLA UTOE**

Nel territorio rurale presente all'interno della UTOE si riconoscono i seguenti valori e criticità e si individuano i relativi morfotipi rurali. Si definiscono inoltre i conseguenti obiettivi nonché le correlate strategie ed azioni di tutela, recupero e riqualificazione.

#### **I valori**

- permanenza della struttura agraria della bonifica rappresentatai dall'orditura campestre, dal sistema dei fossi e delle scoline nelle due enclaves rurali a nord degli insediamenti;

- presenza di aree agricole di rilevanza archeologica per la presenza di necropoli etrusche lungo il margine sinistro della via San Jacopo;

#### **Le problematiche e le criticità**

- progressiva contrazione dell'attività agricola, con fenomeni in abbandono in atto, nelle aree agricole della bonifica;
- presenza di aree rurali incolte e degradate ai margini del tessuto edilizio;

#### **I morfotipi presenti**

Nella presente UTOE il PSI riconoscono i seguenti morfotipi rurali:

- morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle (06)
- morfotipo dei seminativi delle aree di bonifica (08)
- morfotipo delle aree agricole intercluse (23)

#### **Obiettivi di qualità e le strategie**

- sostenere l'attività agricola nelle sue diverse forme per garantire la manutenzione delle aree rurali a nord degli insediamenti dove ancora sono leggibili i segni della bonifica,
- tutelare le aree rurali prossime al tumulo etrusco evitando l'occupazione di nuovo suolo per consentire eventuali estensioni delle aree di scavo capaci di far emergere ulteriori reperti che, se significativi, potrebbero configurare un parco tematico;
- Attuare un collegamento ciclabile con il comune di San Giuliano attraverso la realizzazione di un attraversamento sul Fiume Morto;
- salvaguardare la discontinuità tra l'insediamento di Porta Nuova e l'area cimiteriale attraverso la creazione di un esteso parco urbano che inglobi l'area archeologica di cui sopra, ridefinisca i bordi degli insediamenti e il margine superiore del parcheggio di via Pietrasantina [intervento SIV.2a copianificazione].

### 3.4. IL DIMENSIONAMENTO DELLA UTOE

Categorie funzionali	Dimensionamento Previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato			Dimensionamento Previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato		
	Nuova edificazione	Riuso	Totale	nuova edificazione subordinata a conferenza art. 25 LR 65/2014	nuova edificazione non subordinata a conferenza art. 25 LR 65/2014	Riuso
Residenziale	10.000 MQ		<b>10.000 MQ SUL</b>			
Industriale/artigianale	3.000 MQ SUL	2.000 MQ SUL	<b>5.000 MQ SUL</b>			
Commerciale al dettaglio	2.500 MQ SUL		<b>2.500 MQ SUL</b>			
Turistico - ricettiva		2.800 MQ SUL	<b>2.800 MQ SUL</b>	3500 MQ SUL (115 PL)		
Direzionale e di servizio					5.000 MQ SUL	
Commerciale all'ingrosso e depositi						
<b>TOTALE</b>	<b>15.500 MQ SUL</b>	<b>4.800 MQ SUL</b>		<b>3.500 MQ SUL</b>	<b>5.000 MQ SUL</b>	