



**Oggetto: Associazione dei Comuni di Pisa e Cascina (PI)**

***Conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT con valenza di Piano paesaggistico, tra la Regione Toscana e la Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le Province di Pisa e Livorno, relativa al Piano strutturale intercomunale.***

**Seduta n. 01 - 02/02/2023**

**Verbale della riunione**

Il giorno 02/02/2023, sono convenuti e presenti in videoconferenza alla odierna seduta di Conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della *Disciplina di piano* del PIT con valenza di Piano paesaggistico i seguenti membri in rappresentanza degli enti componenti la Conferenza, convocati con nota Prot. n. 0025373 del 16/01/2023:

per la **Regione Toscana** (di seguito "Regione"): arch. Marco Carletti, Dirigente del Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio con funzioni di Presidente; arch. Alessandro Marioni, P.O. Toscana Centro-Nord del Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio (verbalizzante); arch. Rossana Bartolini, Funzionario tecnico del Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio e la dott.ssa Alfia Pasquini del Settore Tutela Riquilificazione e Valorizzazione del Paesaggio;

per la **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Pisa e Livorno** (di seguito "Soprintendenza"): arch. Maria Irene Lattarulo, funzionaria delegata con nota prot. regionale n. 0056590 del 02/02/2023 ed allegata al presente verbale (Allegato 1), e la dott.ssa Claudia Rizzitelli, funzionario archeologo.

Alla riunione sono inoltre invitati e presenti:

Per il **Comune di Pisa**: ing. Daisy Ricci, Responsabile del procedimento; arch. Sandro Ciabatti, per l'Ufficio di piano, l'assessore, i consulenti del Piano avvocato Muraca, ing. Angela Piano e dott.ssa Roberta Giorgi oltre all'assessore all'urbanistica Massimo Dringoli;

Per il **Comune di Cascina**: ing. Luisa Nigro, Responsabile della macrostruttura patrimonio e governo del territorio; arch. Alice Lenzi, per l'Ufficio di piano, oltre al sindaco Michelangelo Betti e l'assessore all'urbanistica Irene Masoni.

La Conferenza avvia i propri lavori alle **ore 10:00**.

**Quadro normativo del procedimento di conformazione**

La Conferenza paesaggistica tra la Regione e il MIC è chiamata a verificare la conformazione del Piano strutturale intercomunale in oggetto al Piano di indirizzo territoriale con valenza di Piano paesaggistico (PIT/PPR) ai sensi dell'art. 31, co. 1 della L.R. 65/2014 e dell'art. 21 della Disciplina del PIT/PPR.

La Conferenza richiama il quadro normativo di riferimento del procedimento di conformazione.

L'art. 145, co. 4 del *Codice dei beni culturali e del paesaggio* (D.Lgs. n. 42/2004) prevede che i comuni, conformino o adeguino gli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale alle previsioni dei piani paesaggistici, secondo le procedure previste dalla legge regionale.

L'art. 31, co. 1 della L.R. 65/2014 dispone che per la conformazione o l'adeguamento al PIT-PPR degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica e delle relative varianti, la Regione convochi una Conferenza di servizi, detta "Conferenza paesaggistica", a cui partecipano la Regione e gli organi ministeriali competenti.

L'art. 20, co. 1 della Disciplina del PIT/PPR stabilisce che, gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica si conformano alla disciplina statutaria del piano, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le

politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso, ai sensi dell'art. 145 del Codice. Gli strumenti della pianificazione si conformano alla disciplina statutaria del PIT/PPR secondo la procedura di conformazione di cui all'art. 21 della Disciplina del PIT/PPR.

Ai sensi dell'art. 31 della L.R. 65/2014, successivamente al ricevimento da parte dell'ente procedente del provvedimento di approvazione contenente il riferimento puntuale alle osservazioni pervenute e l'espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente assunte, la Regione convoca la Conferenza paesaggistica a cui partecipano la Regione e gli organi ministeriali competenti con diritto di voto. Alla Conferenza sono invitati senza diritto di voto l'ente procedente al fine di rappresentare i propri interessi, la provincia o la città metropolitana interessata.

La Conferenza richiama, infine, l'“*Accordo [...] tra il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del turismo e la Regione Toscana per lo svolgimento della Conferenza paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti di pianificazione*”, siglato in data 17 maggio 2018.

In particolare richiama l'art. 3, co. 6 dell'Accordo ove si stabilisce che, in sede di riunione conclusiva, la valutazione sulla conformazione o adeguamento è espressa “in forma congiunta dal MiBACT e dalla Regione per le parti di territorio che riguardano i Beni paesaggistici, e dalla sola Regione per le restanti parti di territorio” oltre all'art. 6 (svolgimento della Conferenza Paesaggistica).

### **Quadro della pianificazione comunale vigente (Strumenti urbanistici generali)**

In premessa la Conferenza riassume il quadro della pianificazione territoriale e urbanistica generale vigente dei Comuni di Pisa e Cascina :

- il Comune di Pisa è dotato di Piano strutturale approvato con D.C.C. n. 103 del 02/10/1998 e di Regolamento urbanistico approvato con D.C.C. n. 20 del 04/05/2017;
- 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 e di R.U. approvato con D.C.C. n. 29 del 22/03/2000 pubblicato nel BURT n.18 del 3/05/2000 con 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 n.20 del 20.05.2015.

In considerazione della situazione urbanistica comunale al 27/11/2014, il Comune di Pisa (PI) rientra nella casistica individuata dall'art. 222 della L.R. 65/2014 delle *Disposizioni transitorie e finali*, Titolo IX, Capo I della LR 65/2014, mentre il Comune di Cascina (PI) rientra nella casistica individuata dall'art. 231 della medesima legge.

### **Ricostruzione delle fasi del procedimento urbanistico oggetto di conformazione**

#### **1) AVVIO DEL PROCEDIMENTO**

- Con D.C.C. n. 36 del 29/8/2019 del Comune di Pisa è stato avviato il procedimento di formazione del Piano strutturale intercomunale dell'Associazione dei Comuni di Pisa e Cascina, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014.

#### **2) CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE**

- 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 e successivamente, con nota prot. R.T. 120981 del 27/03/2020, la Regione Toscana ha convocato la conferenza di copianificazione il giorno 10/04/2020.

- In data **10/04/2020** è stata effettuata, in modalità di videoconferenza, la Conferenza di Copianificazione di cui all'art.25 della L.R. 65/2014, al fine di sottoporre al parere della conferenza medesima le previsioni non residenziali contenute nel nuovo P.S.I. comportanti impegno di suolo non edificato poste all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art.4 della L.R. 65/2014.

Le proposte di localizzazione degli interventi del P.S.I. analizzati dalla Conferenza di Copianificazione non hanno valore conformativo e prescrittivo, ma rappresentano solo l'individuazione di un ambito all'interno del

quale il successivo Piano Operativo di ognuno dei due Comuni individuerà poi la localizzazione conformativa dell'intervento da sottoporre - preliminarmente all'adozione dello stesso - ad nuova Conferenza di Copianificazione.

Si riporta di seguito l'elenco delle previsioni sottoposte al parere della Conferenza e gli esiti della stessa :

**ELENCO DELLE PREVISIONI SOTTOPOSTE ALLA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE SVOLTA IL GIORNO 10/04/2020**

- 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 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

#### **LE CONCLUSIONI DELLA CONFERENZA COPIANIFICAZIONE :**

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 ciclopiista 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.*
- **SPT 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 confinate 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.

### 3) ADOZIONE

- Con D.C.C. di Pisa n. 30 del 23/07/2020 e con D.C.C. di Cascina n. 55 del 05/08/2020 è stato adottato il Piano Strutturale Intercomunale, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014 e l'avviso di adozione è stato pubblicato sul BURT n. 35 del 26/08/2020.

- Il settore regionale Pianificazione del territorio, con nota prot. reg. n. 0367553 del 26/10/2020, ha inviato il proprio contributo regionale in fase di adozione del procedimento integrato dai seguenti pareri dei settori regionali:

1. Programmazione, Viabilità\_1
2. Programmazione, Viabilità\_2
3. Infrastrutture per la logistica
4. Genio Civile Valdarno Inferiore\_1
5. Genio Civile Valdarno Inferiore\_2
6. Servizi Pubblici Locali, Energia e Inquinamenti

7. Autorità di gestione FEASR. Sostegno allo sviluppo delle attività agricole
8. Forestazione. Usi civici. Agroambiente
9. Pianificazione e controlli in materia di cave.

#### 4) CONTRODEDUZIONI E CONFERENZA PAESAGGISTICA

- Con note prot. R.T. n. 0463828 e prot. R.T. n. 0465415 (integrativa) del 30/11/2022, il Comune di Pisa ha trasmesso la D.C.C. di Pisa n. 30 del 06/07/2022 e la D.C.C. di Cascina n. 67 del 20/09/2022 di approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute in fase di adozione del P.S.I. e ha contestualmente richiesto l'indizione della Conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT-PPR e dell'art. 31 della L.R. n. 65/2014 in attuazione degli artt. 4 e 6 dell'Accordo Mibact – R.T. sottoscritto in data 17/05/2018, relativamente al PSI controdedotto.

La documentazione che costituisce oggetto delle valutazioni della Conferenza paesaggistica è costituita dai documenti pervenuti con le suddette note protocollo.

- Il Settore regionale Sistemi informativi e Pianificazione del territorio, con nota prot. reg. n. 0003596 del 03/01/2023, ha trasmesso la convocazione della seduta odierna della conferenza paesaggistica.

#### **Inquadramento vincolistico del PIT-PPR del Piano Strutturale Intercomunale**

Il territorio del Comune di Pisa (PI) ricade nella Scheda d'Ambito di Paesaggio n. 8 *Piana Livorno-Pisa-Pontedera* del PIT-PPR ed è interessato dai vincoli paesaggistici elencati di seguito.

#### A) Immobili ed aree di notevole interesse pubblico - vincoli ai sensi dell'art. 136 del D.lgs 42/2004:

*Nel Comune di Pisa:*

- D.M. 10/04/1952 G.U. 108 del 1952; denominazione: zone di Tombolo, San Rossore e Migliarino, site nei comuni di Pisa, San Giuliano Terme e Vecchiano; motivazione: [...] i territori predetti presentano cospicui caratteri di bellezza naturale.
- D.M. 24/03/1958 G.U. 91 del 1958; denominazione: zona sul lato sinistro del viale Pisa – San Giuliano Terme, sita nell'ambito dei comuni di Pisa e San Giuliano Terme. (Il presente decreto costituisce estensione/rettifica del precedente D.M. 28/11/1953).; motivazione: [...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché con la sua alberatura di particolare bellezza costituisce un complesso di caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale [...] il viale predetto costituisce con l'alberatura esistente un complesso di caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale. (D.M. 28/11/1953).
- D.M. 26/03/1960 G.U. 83 del 1960a; denominazione: zona e il viale delle Cascine, sita nell'ambito del comune di Pisa; motivazione: [...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché oltre a formare un quadro naturale di non comune bellezza panoramica avente anche valore estetico e tradizionale, offre numerosi punti di vista accessibili al pubblico, sulla magnifica pineta di San Rossore.
- D.M. 03/03/1960 G.U. 61 del 1960a; denominazione: zona delle Piagge, sita nell'ambito del comune di Pisa; motivazione: [...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché oltre a formare un quadro naturale di non comune bellezza panoramica, avente anche valore estetico e tradizionale, offre una magnifica e suggestiva successione di punti di vista sul fiume Arno.
- D.M. 02/03/1960 G.U. 61 del 1960; denominazione: zona circostante la Chiesa di San Piero a Grado, sita nel territorio del comune di Pisa.; motivazione: [...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché costituisce un quadro naturale di non comune bellezza panoramica avente anche valore estetico e tradizionale.
- D.M. 12/11/1962 G.U. 309 del 1962dec; denominazione: zone adiacenti all'acquedotto mediceo, site nei territori comunali di Pisa e San Giuliano Terme; motivazione: [...] le zone predette hanno notevole interesse pubblico perché presentano caratteri di particolare bellezza formando il monumentale acquedotto un complesso di immobili di cospicuo valore estetico –tradizionale oltreché, un quadro naturale di notevole importanza.
- D.M. 12/11/1962 G.U. 309 del 1962; denominazione: lungo Arno sito nel territorio comunale di Pisa; motivazione: [...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché costituisce un quadro naturale di particolare bellezza e valore paesistico nonché un insieme di immobili di caratteristico aspetto aventi valore estetico-tradizionale, offrendo inoltre dalle rive del fiume un efficace punto di vista accessibile al pubblico.
- D.M. 14/11/1962 G.U. 311 del 1962; denominazione: piazza Santa Caterina in Pisa; motivazione: [...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché, con la bella alberatura ed i suoi monumenti, forma un complesso avente valore estetico-tradizionale, nonché un quadro naturale di notevole interesse panoramico.
- D.M. 19/05/1964 G.U. 147 del 1964; denominazione: zone adiacenti alle mura urbane di Pisa.; motivazione: [...] le zone predette hanno notevole interesse pubblico perché costituiscono, con le mura stesse e gli importanti complessi monumentali che in dette zone sorgono, un insieme di grande valore estetico e



tradizionale nonché ambientale, dove l'espressione della natura si fonde mirabilmente con quella del lavoro umano.

- D.M. 17/10/1985 G.U. 185 del 1985; denominazione : la zona comprendente l'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange, la tenuta già Giomi e l'area ex "Albergo Oceano", ricadenti nei comuni di Pisa, Vecchiano, S. Giuliano Terme, Massarosa, Viareggio e Camaiore; motivazione : [...] riveste notevole interesse perché il territorio, per i suoi caratteri geomorfologici e i suoi aspetti naturalistici, si presenta assai differenziato da zona a zona, ma offre ancora vasti tratti in cui permangono i caratteri originari di un ambiente litoraneo naturale, che si alternano a zone più estese dove i boschi e le colture sono stati rinnovati nel tempo dall'uomo. Nella vegetazione, accanto ad alcune zone ristrette in cui convivono insieme specie tipiche di clima marittimo con altre proprie di ambienti freddi, residuo dell'ultima glaciazione - una convivenza considerata interessantissima dai naturalisti - prevalgono le fasce di pino domestico con sottobosco di lecci e roverelle; verso l'interno si hanno invece aree di bonifica recente e con colture agrarie e terreni ancora paludosi, come accade nel settore settentrionale del parco, presso il lago di Massaciuccoli.

*Nel Comune di Cascina:*

- D.M. 14/11/1962 G.U. 310 del 1962dec; denominazione : zona sita nel comune di Cascina, circostante la badia di San Savino.; motivazione : [...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché costituisce un quadro naturale di particolare bellezza, nel quale la monumentale Badia si inserisce in modo da formare con il medesimo un complesso di cose immobili aventi un caratteristico aspetto di valore estetico-tradizionale, la cui nota essenziale è la spontanea concordanza e fusione fra l'espressione della natura e quella del lavoro umano.

#### B) Aree tutelate per legge - vincoli ai sensi dell'art. 142 del D.lgs 42/2004

*Nel Comune di Pisa:*

- lett. a) territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;
- lett. b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
- lett. c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- lett. f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;
- lett. g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;
- lett. i) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448.

*Nel Comune di Cascina:*

- lett. b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
- lett. h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;
- lett. g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.

### **Rilievi emersi in sede di Conferenza**

Tutto ciò premesso, ai fini della conformazione del Piano strutturale intercomunale in oggetto, la Conferenza rileva quanto segue.

#### **1) Ricognizione dei vincoli Paesaggistici**

##### ***1.a) Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136 D. Lgs n. 42/2004)***

La soprintendenza richiama il procedimento di revisione ex-nunc del D.M. 10/09/1957 "Tutte le zone verdi all'interno delle mura urbane del comune di Pisa" ancora in corso, segnalando l'opportunità di aggiornare l'elaborato "individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico" (tav. 4 STA), con la perimetrazione delle aree sottoposte a provvedimento di tutela con D.M. 10/09/1957 sulla base della cartografia finale esito delle determinazioni della seduta del 04.12.2019 della Commissione Regionale Paesaggio art. 137 del Codice e delle successive verifiche da parte della Soprintendenza. Tale cartografia, insieme alla proposta di revisione della sezione 4 della scheda di vincolo, risultano definitivamente approvate nella seduta del 24/02/2022 della Commissione.

Sia specificato, in legenda, il **valore provvisorio** di suddetta cartografia, in attesa della conclusione del procedimento di revisione richiamato.

### ***1.b) Aree tutelate per legge (art.142 D.lgs. 42/2004)***

Nella Tav. 6 STA "Aree tutelate per legge" si precisa che il Piano Strutturale Intercomunale assume le rappresentazioni cartografiche del PIT-PPR vigente confermandone il valore ricognitivo.

La **Regione** chiede se le Amministrazioni Comunali intendano confermare e quindi mantenere nel PSI il Quadro Conoscitivo del PIT-PPR. Le AC confermano di voler procedere in tal senso.

La **Regione** fa presente inoltre, che nella stessa Tavola (Tav.6 STA) è rappresentato diversamente, dal Quadro Conoscitivo del PIT-PPR, il vincolo di cui alla lett. c) Fiumi dell'art. 142, del D.Lgs. 42/2004.

Le **A.C.** dichiarano di aver effettivamente riscontrato un errore in tale senso e che provvederanno ad allineare tale rappresentazione con quando rappresentato nel quadro vincolistico del PIT-PPR.

La Soprintendenza fa presente che la Relazione di Piano e la Disciplina di Piano richiamano anche la presenza di aree vincolate ai sensi dell'art.142 c.1 Lett. h) del d.lgs.42/2004 *le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici*, che tuttavia non vengono graficizzate nell'elaborato Tav. 6 STA.

Il Comune di Pisa conferma la presenza di "aree assegnate alle università agrarie"; si richiede che tali aree siano mappate.

Il **Comune di Cascina** fa presente che territorio comunale sono presenti dei laghetti, derivanti da attività di cava pregresse, che risultano vincolati dal PIT-PPR e per i quali, già dopo l'adozione del medesimo strumento, era stata presentata un'osservazione nel merito al fine di chiarire se tali laghetti potessero considerarsi o meno vincolati ai sensi della lett. b) laghi del D.Lgs. 42/2004. La AC specifica che l'eventuale revisione della vincolistica, anche in questo caso, sarà comunque operata in sede di formazione dei PO.

La **Regione** precisa che il vincolo di cui alla lett. b) laghi è da considerarsi di tipo "ricognitivo" ai sensi dell'art. 5, c. 3 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR e che, per definirne o meno la sussistenza, si deve far riferimento ai criteri presenti nell'Elaborato 7B del PIT-PPR in quanto, prevalgono rispetto alla rappresentazione cartografica.

## **2) Ricognizione dei vincoli monumentali**

La Soprintendenza fa presente che i Beni Culturali evidenziati nella tavola e ricompresi nell'elenco allegato *ELAB ISTA\_CP\_Elenco Beni Culturali* sono quelli oggetto di provvedimenti di tutela diretta espressi con Decreto Ministeriale e ricorda che sono altresì beni culturali, sottoposti alle disposizioni dalla Parte Seconda del d.lgs.42/2004, anche i beni vincolati *ope legis* ai sensi dell'art.10 c.1 e art.12 c.1 del d.lgs.42/2004, dei quali tuttavia non si richiede la mappatura ma un richiamo nella Relazione nella Disciplina di Piano.

La Soprintendenza rileva che nel documento *Ricognizione dei Beni Culturali di cui alla Parte II del D.Lgs 42/2004 (beni architettonici e archeologici)* mancano completamente i beni archeologici, e che nella tavola 3 STA a/b/c/d tali beni non risultano identificati, o, laddove indicati, risultano poco distinguibili, vista anche la sovrapposizione grafica con la perimetrazione delle aree interessate dalle due Declaratorie che qualificano il territorio del Comune di Pisa.

Tali aree, genericamente definite "beni archeologici", corrispondono più correttamente alle perimetrazioni definite dalle seguenti Dichiarazione di importante interesse archeologico:

- "centro storico della città di Pisa (interno alla cinta muraria del 1150)", Provvedimento del 10/04/1986 ai sensi dell'art. 822 c.c. Dichiarazione di importante interesse archeologico delle aree urbane di proprietà degli enti in indirizzo - Sindaco del Comune di Pisa, Presidente dell'Opera Primaziale di Pisa, Presidente dell'Opera del Duomo di Pisa, Arcivescovo di Pisa, Magnifico Rettore Università di Pisa - ai sensi della Legge 1089/1939 (Soprintendenza Archeologica della Toscana, prot.4585 del 10/04/ 1986).

- "area a est-nord-est dell'area urbana di Pisa", Provvedimento del 29/06/1993 ai sensi dell'art. 822 c.c.

Dichiarazione di importante interesse archeologico delle aree urbane di proprietà degli enti in indirizzo - Sindaco del Comune di Pisa, Operaio Presidente dell'Opera Primaziale di Pisa, Arcivescovo di Pisa, Magnifico Rettore Università di Pisa, Direttore della Scuola Normale Superiore, Presidente della Regione Toscana, Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Pisa, Enel, SIP, ACOGES, Ministero Lavori Pubblici, Provveditorato alle OO.PP. della Toscana, Ministero Difesa, Prefetto di Pisa - ai sensi della Legge 1089/1939. Integrazione alla precedente lettera prot.4585 del 10/04/1986 (Soprintendenza Archeologica della Toscana, prot. 10610 del 29/06/1993).

### **3) Il perimetro del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014 (Atlante TU – ELAB. 3 STA / nuovo e TAV 7 STA - a/b/c)**

In seguito alla lettura della documentazione relativa al perimetro del Territorio urbanizzato del Piano strutturale intercomunale in oggetto, riportato nell'elaborato Atlante Tu e nella cartografia TAV 7 STA – a/b/c, si chiedono chiarimenti/conferma interpretativa del tratteggio di colore blu presente in cartografia e posizionato nell'intorno delle osservazioni (pag. 6, 9, 10 ecc), in quanto non è presente in legenda, relativo all'ambito di riferimento dell'osservazione che niente ha a che vedere con la perimetrazione del T.U. ;

Il Territorio Urbanizzato del PSI è rappresentato nella cartografia del Piano nelle TAV 7 STA, 7 STAA, 7 STAb, 7 STAc, 7STAd oltre che nell'Atlante T.U. denominato Elaborato 3 STA (nuovo).

La **Conferenza** evidenzia che, complessivamente, il T.U. nel presenta criticità o contratti evidenti con i criteri dettati dalla LR 65/2014 e il PIT-PPR, quanto piuttosto è emerso, nel corso dell'istruttoria condotta, la necessità di fornire chiarimenti su alcune aree macroscopicamente estese e che non appare ragionevole contenere all'interno del T.U. e per le quali l'Elaborato 3 STA non sembra fornire giustificazioni, oppure, alcune aree di margine urbano per le quali si ravvisa l'opportunità di identificarle come riconducibili al co. 4 dell'art. 4 della LR 65/2014 e quindi destinate alla riqualificazione del margine urbano secondo i criteri dati anche dal morfotipo di riferimento territoriale piuttosto che riconducibili al comma 3 dell'art. 4.

Di seguito si elencano alcune specifiche aree per le quali vengono chiesti dei chiarimenti nel corso della conferenza:

#### - Aree nel comune di Cascina:

- - Ampia area ineditata posta lungo la via San Donato nei pressi dell'ansa dell'Arno.  
- Risposta: Il comune di Cascina comunica che si tratta dal Parco di San Donato
- - Ampia area non edificata in via Porto Santa Luce propiciente il fiume arno.  
- Risposta: Il comune di Cascina comunica che si tratta dal Parco "Carlo Collodi"
- - Area rettangolare posta a nord di via del volontariato fino all'argine del fiume Arno  
- Risposta: Il Comune di Cascina ha risposto che l'area è interessata dall'Orto Botanico.

La **Conferenza** ricorda che, qualora si tratti di previsioni già esistenti e già realizzate (e non di progetto), le aree potranno rimanere all'interno del T.U. e chiede che venga esplicitata la loro presenza anche nell'Elaborato Atlante TU.

Di Seguito, a titolo di mero esempio, si indicano alcune aree per le quali, ai fini della coerenza con i dettami della LR 65/2014 e del PIT-PPR, la Conferenza chiede di valutare l'opportunità di identificarle in cartografia quali aree finalizzate alla riqualificazione dei margini urbani di cui al comma 4 dell'art. 4 della Lr 65/2014.

#### - Aree nel comune di Cascina:

- - Cascina capoluogo. Aree comprese tra la via Tosco Romagnola e l'argine del fiume Arno nelle vicinanze della Città del Teatro che qualora interne al perimetro del TU dovrebbero essere ricondotte al comma 4.
- - Località di Latignano. Aree comprese tra via Rotina, via Risorgimento e la chiesa dei Santi Pietro e Paolo

### **4) Disciplina di Piano**

La Conferenza esprime un generale apprezzamento per l'articolazione della Disciplina di piano che consente di seguire in modo logico l'articolazione del P.S.I., verificando la conformazione al PIT-PPR, in particolare negli obiettivi di qualità, strategie e azioni di ogni UTOE, gli obiettivi e l'attuazione delle direttive del PIT-PPR.

Dalla lettura delle norme si evidenziano però alcuni articoli per i quali si chiede una modifica o integrazione al fine di perseguire la conformazione al PIT-PPR e il rispetto della LR 65/2014, su alcuni aspetti già evidenziati nel contributo regionale in fase di adozione del PSI :

- *Art. 50 Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici e delle emergenze storico-architettoniche*  
L'analisi e le richieste della Conferenza sono riportate nel seguente specifico paragrafo 4)
- *Art. 61 Il dimensionamento del Piano: definizione e criteri.*

La **Conferenza**, come già espresso anche nel contributo regionale in fase di adozione, chiede di modificare il 6° punto a pag. 95 riferito al capoverso *Nell'attuazione del Piano Strutturale Intercomunale*, laddove dovrà essere riportato che il primo Piano Operativo dei comuni di Pisa e Cascina, per le funzioni residenziali, potrà attuare al massimo il ( 30% o 40%) del dimensionamento riferito alla Nuova Edificazione e non quello totale

fissato invece come invece riportato. Questo al fine di contenere l'uso di nuovo suolo e indirizzare in modo concreto il Piano Operativo agli interventi di riutilizzo del patrimonio edilizio esistente.

- *Art. 105 Salvaguardie e disposizioni transitorie.*

La **Conferenza**, sebbene consapevole che il procedimento è arrivato quasi alla fine del suo percorso, evidenzia però che, come riportato anche nei contributi regionali in fase di avvio e adozione, le salvaguardie di cui all'art. 92 comma 6 della LR 65/2014 sono immediatamente efficaci dal momento della pubblicazione dell'avviso di ADOZIONE ( e quello di approvazione come invece riportato) pubblicato sul BURT e fino all'approvazione del PO e comunque per un periodo non superiore ai tre anni dalla pubblicazione dell'avviso di APPROVAZIONE del PSI. Tra le parti che acquistano subito efficacia con la pubblicazione sul BURT dell'avviso di adozione del PSI vi è proprio il T.U. ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014 la cui applicazione può eventualmente avere degli effetti limitativi o ostativi in alcuni casi nell'attuazione delle previsioni residenziali contenute nei RU vigenti e loro varianti.

- *Art. 54 Ulteriori contesti*

In merito al **Sito UNESCO** "Piazza del Duomo di Pisa", riconosciuto come Patrimonio dell'Umanità con decisione 31 COM 8B del World Heritage Committee nel 1987, e che il PSI, in coerenza con quanto disposto dall'art. 15 del Piano Paesaggistico Regionale, individua come "ulteriore contesto", la Soprintendenza richiede che sia verificata la perimetrazione della *core zone* e della *buffer zone* riportata nell'elaborato 3 STA. Per quanto riguarda le disposizioni di cui all'art. 15 della Disciplina del Piano paesaggistico, anche nell'ottica di razionalizzare e non duplicare il lavoro per l'A.C. di Pisa, considerato che gli obiettivi assegnati all'AC dall'art. 15 con riferimento al sito UNESCO coincidono con diverse Azioni di Piano contenute all'interno del Piano di Gestione approvato nel 2021, appare ragionevole demandare l'elaborazione della disciplina per il sito UNESCO alle azioni del Piano di Gestione, che dovranno, una volta definite compiutamente, essere incorporate all'interno del PSI.

#### 5) Centri e nuclei storici e i relativi ambiti di pertinenza:

La **Conferenza** chiede chiarimenti in merito a quanto riportato nell'art. 50 della Disciplina del piano e nella cartografia TAV 8 STA, nella quale sono rappresentate solo alcuni degli ambiti di pertinenza di cui al titolo dell'articolo prima citato, ed evidenzia, in merito ai centri e nuclei storici, il loro esplicito riferimento nell'art. 10 della Disciplina di Piano del PIT-PPR, e che il loro riconoscimento, anche cartografico, oltre che quello dei relativi ambiti di pertinenza dovrebbe essere compito del Piano Strutturale Intercomunale che rimanderà poi ai successivi Piani Operativi la specifica disciplina di tutela.

La **Conferenza** evidenzia che il PSI ha già individuato i borghi e i nuclei storici nella cartografia di quadro conoscitivo, in particolare nella TAV 5 QC *Il patrimonio storico culturale*, ed è auspicabile che i nuclei storici più paesaggisticamente più rilevanti siano individuati, insieme al proprio ambito di pertinenza e di tutela, anche nella cartografia statutaria TAV 8 STA *Articolazione del territorio rurale*.

Il Comune si rende disponibile all'implementazione della cartografia.

#### 6) Previsioni della Conferenza di copianificazione

La **Regione** evidenzia che dalla lettura del documento Disciplina di Piano, sono emerse una serie di imprecisioni, inesattezze o errori relativamente ai condizionamenti alle trasformazioni delle previsioni oggetto di conferenza di copianificazione. Si ricorda che, in quanto condizionamenti del parere positivo della conferenza, tali indicazioni dovrebbero essere riportate il più fedelmente possibile.

Si raccomanda pertanto di verificare e modificare tali condizionamenti ( es. previsione SPT2, SPT 3, SIV.2, ecc)

#### 7) Cartografia aree non idonee all'installazione impianti fotovoltaici a terra

La **Conferenza**, infine, in merito ai contenuti della TAV 9 STA "*Aree non idonee alla installazione di impianti fotovoltaici a terra*", ed in considerazione dei possibili effetti di tale cartografia sul territorio dei due comuni, evidenzia l'opportunità per i Comuni di valutare lo spostamento di tale cartografia nel Quadro Conoscitivo del P.S.I. piuttosto che nella parte strategica del piano, in quanto gli effetti di tale cartografia non possono essere valutati in chiave conformativa al PIT-PPR in considerazione anche del quadro normativo in materia ancora in corso di evoluzione.

## **Conclusioni**

La **Conferenza**, sulla base della documentazione ricevuta dal Comune di Pisa ed alla luce della presente istruttoria condotta dalla Regione e dalla Soprintendenza, aggiorna i propri lavori in attesa dell'integrazione/modifica ai documenti richiesti concordando la convocazione della seconda seduta della conferenza paesaggistica per il giorno 23/02/2023 alle ore 10:00.

Una volta ricevuta la documentazione aggiornata relativa al Piano strutturale intercomunale in oggetto, la Regione procederà nuovamente alla convocazione della Conferenza paesaggistica, al fine di concludere il procedimento di cui all'art. 21 della Disciplina del PIT-PPR.

Alle **ore 13:05** la Conferenza sospende i lavori della presente seduta.

per la **Regione Toscana**

*arch. Marco Carletti*

---

per la **Soprintendenza di Pisa e Livorno**

*arch. Maria Irene Lattarulo*

