



COMUNE DI PISA  
DIREZIONE URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA – SUAP  
ATTIVITA' PRODUTTIVE – MOBILITA'  
Edilizia Privata  
Palazzo Pretorio – Vicolo del Moro, 2  
56125 Pisa

Fax: 050 910426  
e-mail: edilizia.privata@comune.pisa.it

Amministrativi tel:  
050-910299 / 428 / 552 / 792 / 793  
Orario di apertura al pubblico  
Sportello e ritiro atti:  
Martedì e Giovedì  
ore 9.00 - ore 12,30  
Tecnici: previo appuntamento telefonico

Pisa, 20/3/2018

Prot. 26377

Alla Segretaria Generale

dott. Marzia Venturi

Al dirigente della Direzione Urbanistica – Mobilità – Programmazione OOPP

arch. Dario Franchini

Al geologo dott. Marco Redini

Al dirigente della Direzione Infrastrutture – Verde e Arredo Urbano – Sport

arch. Fabio Daole

Al dirigente della Direzione Cultura e turismo - Coordinamento interventi sul litorale

dott. Giuseppe Bacciardi

Prot. gen.

**OGGETTO:** Studio di fattibilità del progetto relativo alla riqualificazione e valorizzazione dello stadio "Arena Garibaldi – Stadio Romeo Anconetani. Considerazioni alle integrazioni inviate in data 27/02/2018.

E' stata svolta l'istruttoria per la parte di competenza, delle integrazioni presentate in data 27/02/2018 relative allo studio di fattibilità per la riqualificazione dello stadio di Pisa "Arena Garibaldi – Stadio Romeo Anconetani".

Argomento di fondamentale importanza per la realizzazione del progetto è la definizione dell'intervento edilizio proposto. Difatti, in seguito alla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale n. 28 del 3 febbraio 2017 con la quale è stato approvato il DPCM per l'approvazione del Piano di gestione del rischio di Alluvioni, l'area dello stadio è stata classificata tra quelle "Aree a pericolosità da alluvione elevata (P3).

Quindi, in base alla L.R.T. 21/12 nelle aree classificate dai piani strutturali, dai piani regolatori generali (PRG) o dai PAI, come aree a pericolosità idraulica molto elevata (prima I.4 e ora diventata P3), è consentita la realizzazione dei seguenti interventi:

a) opere di difesa e regimazione idraulica;

b) infrastrutture di tipo lineare non diversamente localizzabili, a condizione che siano preventivamente o contestualmente realizzate le opere per la loro messa in sicurezza idraulica per tempo di ritorno duecentennale, senza aggravare la pericolosità idraulica al contorno.

2. Nelle aree di cui al comma 1, è consentita, altresì, la realizzazione degli interventi di seguito indicati, a condizione che siano preventivamente realizzate, ove necessarie, le opere per la loro messa in sicurezza per tempo di ritorno duecentennale, comprensive degli interventi necessari per non aggravare la pericolosità idraulica al contorno:

a) ampliamento e adeguamento di opere pubbliche;

b) nuovi impianti e relative opere per la raccolta e la distribuzione della risorsa idrica, il convogliamento e la depurazione degli scarichi idrici, lo stoccaggio, il trattamento, lo smaltimento ed il recupero dei rifiuti, la produzione ed il trasporto di energia da fonti rinnovabili e gas naturali o comunque, al servizio di aziende e insediamenti produttivi previsti dagli strumenti e atti di pianificazione e programmazione regionali, provinciali e comunali vigenti al momento di entrata in vigore della presente legge, non diversamente localizzabili, oppure ampliamento o adeguamento di quelli esistenti;

c) nuovi edifici rurali ubicati nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola, oppure ampliamento o modificazione di quelli esistenti, salvo quanto previsto al comma 9, lettera g);

d) interventi di cui all'articolo 78, comma 1, lettere g) ed h) e all'articolo 79 della l.r. 1/2005, se previsti dal PRG o dal regolamento urbanistico, salvo quanto previsto al comma 3 e al comma 9, lettera a).

Alla luce del preliminare di progetto presentato, questi non può essere classificato, come invece fatto dal soggetto promotore, come "ampliamento e adeguamento di opere pubbliche", in quanto oltre alla realizzazione del nuovo stadio sono previsti anche la realizzazione di strutture commerciali e di somministrazione non compatibili nella definizione di opera pubblica. Di conseguenza l'intervento può essere ricompreso nella definizione di sostituzione edilizia così come definito prima dalla L.R.T. 1/05 e successivamente dalla L.R.T. 65/2014 art. 134 comma 1, lett. "l" che testualmente recita:

*"gli interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti con contestuale incremento di volume, calcolato nel rispetto e nei limiti di quanto espressamente previsto dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica e dal regolamento edilizio, anche con diversa sagoma, articolazione, collocazione o destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si rendano necessari interventi se non di adeguamento delle opere di urbanizzazione.*

E' bene comunque precisare che il perimetro dell'area di intervento non potrà essere modificato e pertanto la dotazione di standard urbanistici dovrà essere monetizzata o reperita in aree esterne al perimetro dell'intervento.

Un'altra questione esaminata è quella degli standard di parcheggi richiesti in seguito alla realizzazione delle attività commerciali e di somministrazione.

I parametri e le normative da rispettare sostanzialmente sono tre.

1) dotazione prevista dal D.M. 1444/68 art. 5 che richiede "nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765); tale

*quantità, per le zone A) e B) è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative"*

La superficie utile lorda da realizzare è stata indicata in 4850 mq (3650 di commerciale oltre a 1200 di somministrazione alimenti e bevande); pertanto la richiesta dotazioni a parcheggio sarà di 1940 mq (già ridotta del 50% in quanto l'intervento ricade in zona omogena "B"), che a sua volta equivalgono a **77 posti auto** (un posto auto convenzionale comprensivo degli spazi di manovra è pari a 25 mq).

2) N.T.A del vigente Regolamento Urbanistico che all'art. 04.12, lett. b prevede *nei casi di interventi che prevedano la sostituzione edilizia e/o nuova edificazione e/o ampliamento (limitatamente alla parte ampliata) è prescritta la dotazione di posti auto coperti o scoperti per una superficie non inferiore a 1mq/10mc della superficie utile lorda.*

Il volume di previsione viene indicato in 16975 mc e pertanto la richiesta di dotazione a parcheggi è pari a 1697,50 mq che a sua volta equivalgono a **68 posti auto**.

3) DPGR n° 15 del 2009 che distingue la dotazione di parcheggi in base alla dimensione delle strutture di vendita. Nel caso in esame si rientra nelle medie struttura di vendita *"per le quali i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura di 1,5 metri quadrati per ogni metro quadrato di superficie di vendita e di 1 metro quadrato per ogni metro quadrato di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico, destinate ad attività complementari a quella commerciale, escludendo dal calcolo gli spazi destinati a corridoi delle gallerie dei centri commerciali"*.

La superficie di vendita è stata indicata inferiore a 2500 mq, in quanto appare condivisibile la scelta di non sommare a detta superficie, quella destinata alla somministrazione (tale circostanza avrebbe portato a classificare la struttura come "grandi strutture di vendita" con il relativo iter burocratico di approvazione oltre alla necessità di ulteriori spazi di parcheggio). Pertanto la dotazione richiesta è di  $2500 \times 1,5 = 3750$  mq più la dotazione per la somministrazione che è pari a  $1200 \times 1 = 1200$  mq per un totale di 4950 mq equivalenti a **198 posti auto**.

La somma dei tre parametri porta ad una dotazione totale di parcheggi richiesti di **343 posti auto** a fronte dei 400 posti auto indicati nel progetto. Quindi la richiesta di dotazioni a parcheggi risulta soddisfatta.

IL Tecnico Istruttore  
Dott. P.e. Simone Giommoni

Il Dirigente  
Arch. Mario Guerrazzi