



**COMUNE DI PISA**  
**Direzione Urbanistica**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE**

**Scheda n. 12.1**

**PARCO URBANO VIA PIETRASANTINA**

**D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA F**

**1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

**2. DESCRIZIONE**

Il Parco Urbano è un'area di circa 17 ettari compresa tra il cimitero urbano monumentale, il parcheggio scambiatore di via Pietrasantina, la stessa via Pietrasantina e la via di S. Jacopo. L'area non presenta elementi naturali e paesaggistici di particolare interesse ad eccezione della vista panoramica verso il duomo e la torre. Viceversa l'area presenta elementi di interesse archeologico come documenta anche il ritrovamento del tumulo etrusco nella parte prossima alla via S. Jacopo. L'area, anche per effetto del vincolo di rispetto cimiteriale e per il valore archeologico non è mai stata interessata da rilevanti trasformazioni urbanistiche e parti dell'area presentano segni di abbandono o di degrado. Ad oggi nell'area, lato via S. Jacopo, sono presenti un impianto sportivo per il calcio (Soc. Bellani) ed alcune attività artigianali.

**3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

Il Parco Urbano di via Pietrasantina rappresenta una delle aree per dotare la città di spazi verdi e per il tempo libero integrati con funzioni di tipo sportivo, in parte già presenti. Il Parco ha anche una rilevanza turistica stante la sua collocazione all'ingresso nord della città e la prossimità al parcheggio scambiatore, utilizzato come terminal per i bus dei turisti diretti alla piazza dei Miracoli. Il Parco mantiene inoltre tutto il suo valore di area archeologica e la sua immagine dovrà richiamare il particolare contesto di area a verde, raccordo tra la città e il suo cimitero monumentale.

**4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO**

mq. 170.000 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo) di cui:

- comparto 1 mq. 116.800

- comparto 2 mq. 53.200

## 5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

### Comparto 1

Comparto 1 (superficie territoriale St)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 116.800	100	mq.	
Verde con strutture complementari		Verde	Parcheggio/Viabilità

St (superficie territoriale)	mq.
Destinazione d'uso:	<i>verde e attrezzature di servizio e complementari</i>
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,01
piani max	n. 1
H max	ml. 3,50

### Comparto 2

Comparto 2 (superficie territoriale St)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 53.200	100	mq.	
Impianti sportivi		Verde	Parcheggio/Viabilità

St (superficie territoriale)	mq.
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 4.790
<i>palestra – spogliatoi</i>	<i>mq. 640</i>
<i>foresteria</i>	<i>mq. 1.980</i>
<i>commerciale (max n.2 di mq. 250), bar-ristoro</i>	<i>mq. 1.340</i>
<i>direzionale/uffici</i>	<i>mq. 830</i>
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq
piani max	n. 3
H max	ml. 11,00

## 6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- Gli elementi di invariante sono i segni territoriali originari presenti e/o a cui si può risalire, come i percorsi poderali, canali, ecc.
- Le aree a standard devono essere ritrovate all'interno dei singoli comparti;

### comparto 2

- Gli impianti sportivi esistenti (soc. Bellani) dovranno essere mantenuti e riqualificati e si potranno integrare con i nuovi; dovranno essere previsti almeno n. 3 campi di calcio;
- la foresteria è ammessa solo come attività complementare e dovrà essere ad esclusiva disposizione e per gli usi propri della struttura sportiva; a tal fine la convenzione dovrà riportare tutte le prescrizioni necessarie a garantire la gestione e le finalità della struttura, che non potrà

svolgere funzioni né residenziali di qualsiasi tipo, né ricettive per una utenza diversa da quella sopra indicata;

- è prescritta la realizzazione di aree pubbliche: fascia verde alberata di spessore minimo ml.15,00 con un viale alberato (carrabile solo per particolari circostanze) di collegamento tra la zona del parcheggio scambiatore ed il cimitero, ripristino e sistemazione del percorso pedonale e ciclabile tra la via Pietrasantina e la via S. Jacopo, collegamento pedonale e ciclabile dei percorsi con l'area del tumulo etrusco;
- destinazioni d'uso: sono esclusi i centri commerciali/supermercati, sono ammesse attività commerciali nel numero massimo di 2, di superficie non superiore a mq. 250, destinate solo alla vendita di prodotti sportivi; è comunque esclusa la vendita di alimenti/bevande, è ammessa la presenza di bar-ristoro per gli ospiti della foresteria;
- la destinazione d'uso direzionale e uffici è finalizzata esclusivamente alle funzioni del centro sportivo;
- parcheggi privati in misura non inferiore a mq. 5.000 (anche interrati e/o seminterrati);
- gli impianti sportivi non dovranno interferire con le visuali panoramiche verso il duomo, la torre ed i monti pisani.

## **7. ELEMENTI INDICATIVI**

- La varietà e la quantità delle specie arboree (alberi, arbusti, fiori), l'inserimento di elementi come filari di alberi lungo i percorsi pedonali o lungo le suddivisioni delle proprietà e dei campi, l'inserimento di eventuali zone boscate o ancora di movimenti di terra, dovranno essere previsti attraverso uno specifico studio di settore in modo tale da ottenere una migliore configurazione e immagine del paesaggio;
- la zona adiacente al parcheggio potrà avere una maggiore articolazione per assumere un aspetto di giardino mentre le aree lungo l'edificato di via S. Jacopo potranno essere attrezzate anche con impianti sportivi e campi aperti; verso la zona cimiteriale il parco deve assumere una immagine sempre più naturale e paesaggistica;
- dovrà essere valorizzata la parte archeologica dell'area, attraverso il completamento delle ricerche dei reperti che si ritiene siano presenti nel sottosuolo e la loro idonea sistemazione in sito;
- i parcheggi pubblici/privati potranno essere realizzati anche seminterrati/interrati;
- a fianco della fascia di verde con viale alberato di larghezza complessiva di ml. 15,00 dovrà essere prevista, tramite una accurata progettazione, una idonea sistemazione del verde che tenga conto del contesto e che faccia da filtro tra gli impianti sportivi e la suddetta fascia; per tale ragione a fianco della fascia non potranno essere previste e installate attrezzature e strutture quali spogliatoi, tribune e simili.

## **8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE**

Le modalità attuative e gli interventi previsti sono comunque vincolati alla verifica della loro ammissibilità e al soddisfacimento delle disposizioni normative vigenti per la Fattibilità/Pericolosità e per le condizioni Geologiche-Idrauliche.

A tal fine dovranno essere acquisiti i dovuti pareri degli Enti preposti e della competente Direzione Ambiente.

## **9. MODALITÀ ATTUATIVE**

- Piano attuativo convenzionato; la convenzione stabilirà anche i termini e le modalità per il trasferimento delle destinazioni d'uso e delle attività improprie presenti rispetto alle finalità del parco urbano; la convenzione del comparto 2 dovrà prevedere oltre alla realizzazione di quanto indicato nelle prescrizioni anche l'impegno a carico dei soggetti attuatori della realizzazione di un campo sportivo aperto per il quartiere in un'area che sarà indicata dalla Amministrazione Comunale;
- è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento);

- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione prevista dal vigente Regolamento Urbanistico;
- il piano attuativo dovrà valutare, sulla base dei dati disponibili al momento della sua redazione e relativi a permessi di costruzione o ad altri piani o progetti, l'eventuale sovrapposizione delle fasi di cantiere con quelle relative agli altri interventi contestuali, con particolare riferimento all'utilizzazione della viabilità urbana. Dalla valutazione dovrà scaturire un cronoprogramma atto a limitare l'effetto cumulativo del traffico di cantiere. La valutazione si applica ad interventi con volumetria di progetto superiore a 10.000 mc. O per i quali la durata dei lavori non sia inferiore a due anni. L'amministrazione comunale, in sede di approvazione del piano, ha facoltà di prescrivere la temporizzazione degli interventi, in riferimento alle problematiche inerenti viabilità e traffico;
- devono essere osservate le misure di mitigazione e prescrizioni contenute nella Relazione di Sintesi del procedimento di Valutazione Integrata allegata alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 06.05.2009 e, durante la fase di elaborazione del piano attuativo, devono essere effettuati approfondimenti analitici in relazione al SISTEMA AMBIENTALE E TERRITORIALE e alla SALUTE UMANA;
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

**Scheda n. 12.1**  
**Parco Urbano - Via Pietrasantina**



**LEGENDA:**

Definizione area di intervento	Vie/itinerario	Industrie/artigianato	Parcheggio pubblico a non	Edificio storico
Definizione ZIV	Piazze	Area verdi	Parcheggio pubblico a area	Edificio storico non esistente
Allineamento	Servizi	Verde pubblico attrezzato	Parcheggio pubblico sottoraso	Livello Sotteraneo Scintillatore
Percorsi pedonali e ciclabili	Area residenziale	Verde sportivo	Servizi pubblici	
Aree protette	Realizzazione	Fondo di filo basso	Servizi privati	
Aree industriali	Area industriale/artigianato	Filare di alberi		