



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

Scheda n. 12.1

PARCO URBANO VIA PIETRASANTINA

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA F

1. 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.

2. 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.

La proposta di modifica alla Scheda 12.1 nasce dall'esigenza di implementare l'attuale previsione a Verde Sportivo, già attualmente individuata solo in parte per l'area, alla maggior parte dell'area interessata dalla scheda 12.1. Si tratta quindi di una modifica alla Scheda 12.1 che non introduce nuove previsioni per l'area ma tende a razionalizzare l'uso delle aree in ragione della necessità di costituire un nuovo e moderno centro sportivo destinato al calcio all'interno del territorio comunale ampliando un'area sportiva preesistente e funzionante ovvero il campo sportivo della Polisportiva Bellani.

La scelta individuata ha come obiettivo la realizzazione di un centro per le attività del Pisa Sporting Club in ragione anche della sua prossimità allo Stadio per il quale è prevista la completa ristrutturazione e all'ubicazione del Centro stesso vicino ai principali assi viari esistenti (via Aurelia e futuri – Tangenziale Nord Est), al Parcheggio scambiatore di via Pietrasantina e alla stazione ferroviaria di San Rossore.

Il Parco mantiene inoltre tutto il suo valore di area archeologica e la sua immagine dovrà richiamare particolare contesto di area a verde, raccordo tra la città e il suo cimitero monumentale.

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

La Variante urbanistica prevede la suddivisione in n. 2 comparti, da attuare ciascuno in maniera autonoma ed indipendente:

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

- comparto 1 mq. 48.000 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo): Parco Urbano e Parco Archeologico

- comparto 2 mq. 122.000 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo): Impianti Sportivi

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Comparto 1 – Il Parco urbano e archeologico

Si tratta dell'area sulla quale si trova il tumulo del Principe con possibilità sia di ampliamento dell'area che di realizzazione di attrezzature complementari e di servizio.

Superficie territoriale St: mq. 48.000 da verificare a seguito di rilievo

Destinazioni d'uso: parco pubblico a prevalenza di verde arborato, percorsi ciclo-pedonali, e attrezzature di servizio e complementari

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: Intervento diretto con progetto di opera pubblica.

Comparto 2 – Il Centro Sportivo

Si tratta dell'area destinata ad ospitare il Centro Sportivo con prescrizione di cessione dell'area a confine con il cimitero per la realizzazione di area a parcheggio e verde pubblico di rispetto e accesso al Tumulo etrusco.

Superficie territoriale St = mq. 122.000 - da verificare a seguito di rilievo

Superficie da cedere per opere pubbliche – Parcheggi e Verde Pubblico (CESSIONE E REALIZZAZIONE) = mq. 13.700 da verificare a seguito di rilievo.

Superficie Utile Lorda – Nuova costruzione = max mq. 5.300

- Commerciale – Bar – Ristorazione = **Max 10%** S.u.l.
- Direzionale = **Max 25%** S.u.l.
- Foresteria = **Max 30%** S.u.l.
- Attrezzature Servizio (palestre – spogliatoi) = **min 35%** S.u.l.

Superficie Lorda esistente (Attrezzature Polisportiva Bellani) = **mq. 250** S.u.l. – da riqualificare anche con eventuale delocalizzazione

H. max = ml. 11,00

MODALITÀ DI ATTUAZIONE: Piano attuativo eventualmente articolato in UMI e Permesso a Costruire convenzionato/SCIA nei casi previsti dalle disposizioni vigenti.

5. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- E' prescritta la realizzazione di barriere arboree ai fini del rispetto del decoro e della sacralità delle aree adiacenti il cimitero suburbano;
- Sono prescritti la realizzazione di interventi e l'adozione di precauzioni affinché l'attività produttiva esistente non rechi disagi al nuovo insediamento, in particolare in rapporto a polveri, maleodoranze e rumori;
- Gli elementi di invariante sono i segni territoriali originari presenti come i percorsi poderali, canali, ecc. dovranno essere valorizzati e messi in sicurezza.

Comparto 1 – il Parco Urbano e Archeologico

- Realizzazione di un parco pubblico a prevalenza di verde arborato e superfici erbose, aree di parcheggio ad uso del cimitero, viale alberato, fasce verdi di e collegamento con il parco archeologico;
- Il parco deve avere sistemazioni di tipo naturale e di elevata qualità paesaggistica;
- Devono essere escluse le pavimentazioni di tipo urbano e le asfaltature delle aree e dei percorsi interni;
- E' fatto obbligo di realizzare una fascia a verde arborata a filtro con l'abitato esistente.

Comparto 2 – Il Centro Sportivo

- 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 una fascia verde alberata di larghezza analoga a quella esistente all'interno del parcheggio scambiatore con un viale alberato di collegamento tra la zona del parcheggio scambiatore ed il cimitero. Tale asse dovrà essere gravato da servitù di uso pubblico e potrà essere aperto al pubblico secondo circostanze particolari, da concordare con la Pubblica Amministrazione;
- destinazioni d'uso: sono esclusi i centri commerciali/supermercati, sono ammesse attività commerciali di superficie non superiore a mq. 250, destinate solo alla vendita di prodotti sportivi ed alla somministrazione di alimenti e bevande;
- è ammessa la realizzazione di spazi per l'allenamento indoor e la chiusura di zone coperte da tettoie senza ulteriore aggravio sul calcolo della Superficie Utile Lorda;
- la destinazione d'uso direzionale e uffici è finalizzata esclusivamente alle funzioni del centro sportivo;
- la dotazione di parcheggi relativi alle strutture edilizie dovrà essere calcolata sia nel rispetto della Legge 122/89 che della normativa relativa alla "sosta di relazione" sia regionale che comunale (ex art. 04.12 Parcheggi lett.c del R.U. vigente); per quanto riguarda i parcheggi relativi agli impianti all'aperto per la pratica sportiva dovranno essere rispettate le normative relative alla sosta di relazione della normativa comunale – (ex art. 04.12 Parcheggi lett.c del R.U. vigente);
- gli impianti sportivi non dovranno interferire con le visuali panoramiche verso il Duomo, la Torre ed i Monti Pisani.
- gli elaborati del Piano Attuativo e Permesso a Costruire convenzionato e la documentazione redatta ai fini alle procedure di cui al DLgs 152/06 e alla L.R. 10/2010 dovranno affrontare in dettaglio gli aspetti relativi al sistema della mobilità;
- con la redazione del Piano attuativo e dei titoli abilitativi dovrà essere garantito che il sistema di approvvigionamento idrico e il sistema di raccolta e trattamento delle acque reflue siano idonei per le aumentate richieste derivanti dalla realizzazione delle opere di progetto; a tale scopo dovranno essere previsti adeguati sistemi di raccolta delle acque piovane e di risparmio idrico finalizzati alla riduzione dei consumi idrici sia per l'uso idro-sanitario sia per l'irrigazione.
- Il Piano attuativo dovrà garantire il corretto deflusso delle acque meteoriche verso un corpo idrico recettore, garantendo al tempo stesso la superficie permeabile così prescritto dalla normativa vigente
- 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;

6. ELEMENTI INDICATIVI

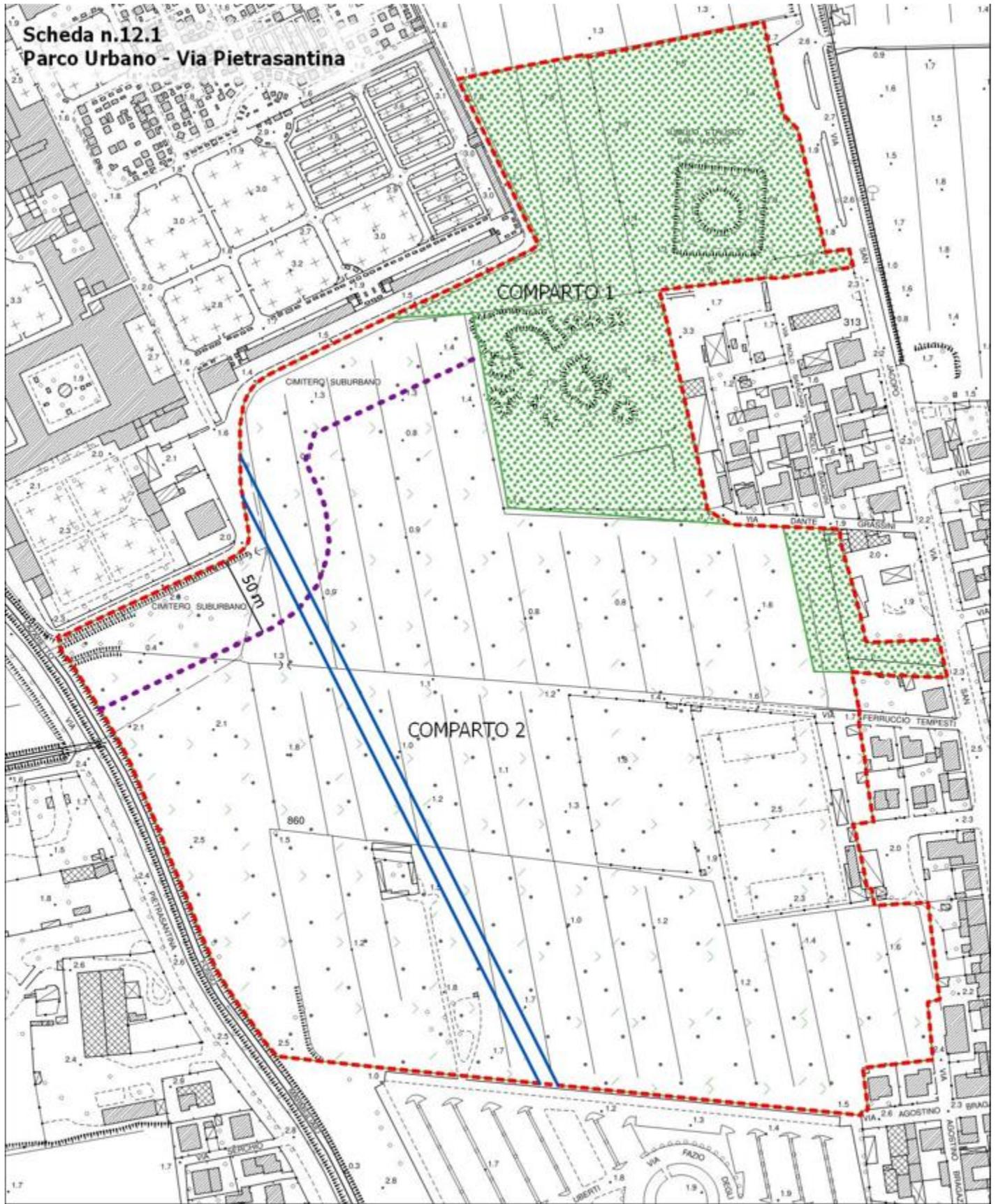
- la varietà e la quantità delle specie arboree (alberi, arbusti, fiori), l'inserimento di elementi come filari di alberi lungo i percorsi pedonali o lungo le suddivisioni delle proprietà e dei campi, l'inserimento di eventuali zone boscate o ancora di movimenti di terra, dovranno essere previsti attraverso uno specifico studio di settore in modo tale da ottenere una migliore configurazione e immagine del paesaggio;

- verso la zona cimiteriale, l'area 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;
- le attrezzature tecniche, di illuminazione o comunque direttamente necessarie al corretto svolgimento della pratica sportiva potranno derogare l'altezza indicata nella presente scheda norma;
- dovranno essere utilizzate tecnologie atte a ridurre l'inquinamento luminoso e per il risparmio energetico
- in relazione all'obiettivo 1.9 del PIT/PPR "salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico della città di Pisa, con particolare attenzione alla viabilità radiale in entrata, anche attraverso la riqualificazione degli ingressi urbani", in fase di attuazione del piano attuativo si consiglia di procedere ad opportuni studi di intervisibilità da e verso il centro storico della città di Pisa, tenendo conto della vicina piazza dei Miracoli e del relativo complesso religioso e monumentale;
- in relazione alla realizzazione di nuovi impianti sportivi, delle attrezzature tecniche e d'illuminazione necessarie al corretto svolgimento della pratica sportiva, si raccomanda il rispetto dell'obiettivo 1.3 del PIT/PPR "assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva" e dell'obiettivo 1.5 del PIT/PPR "evitare ulteriori frammentazioni del territorio rurale a opera di infrastrutture, volumi o attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo".

7. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

In applicazione delle disposizioni dell'Art. 3, comma 2, lettera b) del D.P.G.R. 30 gennaio 2020, N. 5/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 104 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche", in fase di Redazione del Piano attuativo, si procederà con i dovuti approfondimenti delle indagini e con la progettazione delle opere di messa in sicurezza/mitigazione del rischio necessarie.

Scheda n.12.1
Parco Urbano - Via Pietrasantina



LEGENDA:

delimitazione area di intervento	viabilità interna	industria/artigianato	parcheggio pubblico a rotonde	edifici storici
infrastruttura SIV	piazze	aree verdi	parcheggio pubblico a ulcio	edifici storici restaurabili
edilizenario	servizi	verde pubblico attrezzato	parcheggio pubblico sotterraneo	limiti delimitazione straordinaria
percorsi pedonali e ciclabili	aree residenziali	verde privato	servizi pubblici	viabilità esclusiva
accessi preesistenti	pedonalità	fasce di altro uso	servizi privati	
accessi industriali	aree industria/artigianato	fasce di usi		