



Comune di Pisa

Direzione Urbanistica - Edilizia privata - Espropri
Grandi interventi di edilizia residenziale pubblica

SCHEDA NORMA 12.1 - PARCO URBANO VIA PIETRASANTINA - VARIANTE AL
REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE ai sensi degli artt. 19 e 238 della L.R.
65/2014.

RELAZIONE TECNICA - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Sommario

1. PREMESSA	3
2. OBIETTIVI DELLA VARIANTE	6
3. PROCEDIMENTO.....	7
4. VINCOLO CIMITERIALE	8
5. AVVIO DEL PROCEDIMENTO	8
6. AVVIO VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S. SEMPLIFICATA.....	9
7. PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE ADOTTATO	10
8. COERENZA E CONFORMITA' DELLA VARIANTE AL PIT/PPR.....	14
9. VARIANTE URBANISTICA	15
9.1 – FATTIBILITA' IDRAULICA E IDROGEOLOGICA.....	15
9.2 – ZONIZZAZIONE - ARTICOLAZIONE DEI COMPARTI – NORME DI ATTUAZIONE.....	19
10. PRESCRIZIONI DERIVANTI DALLA RELAZIONE GEOLOGICA	21

1. PREMESSA

In data 01/08/2022, con nota assunta al protocollo del Comune di Pisa al n. 88100, è stato inviato dal Pisa Sporting Club lo studio di fattibilità per la realizzazione di un Nuovo centro sportivo del Pisa Sporting - Pisa Training Center; la documentazione è stata pubblicata sul sito web dell'Ente ai sensi del D.Lgs. n. 33/2013.

L'area interessata è oggetto anche del Masterplan pervenuto dalla medesima Società in data 10/11/2021 con prot. 115067/2021 e sottoposto alla Giunta Comunale che con Delibera n. 290 del 25/11/2021 ha riconosciuto l'interesse ad approfondire e valutare i contenuti della proposta progettuale descritta nell'istanza e finalizzata alla realizzazione del nuovo centro di allenamento "Pisa Training Centre" (costituito da campi da gioco agonistici omologati e dai relativi servizi), dando mandato alla Direzione 10 di trasmettere la documentazione alla competente Azienda Sanitaria Locale per le valutazioni di cui all'art. 338 del R.D. n. 1265/1934 e s. m. e i. con particolare riferimento all'art. 28 della Legge n. 166/2002.

La Direzione scrivente ha trasmesso l'istanza all'Azienda Sanitaria competente ai fini dell'accertamento della possibilità di ridurre l'estensione della fascia di rispetto cimiteriale; in data 21.02.2022 con nota prot. n. 30439/2022 ha espresso parere favorevole per quanto di competenza a condizione che entro i 50 m. dal muro del cimitero siano realizzate esclusivamente opere di urbanizzazione primaria

La proposta di Variante urbanistica in esame nasce, come già anticipato nel Documento di avvio del procedimento approvato con Delibera della Giunta Comunale n. 227/2022 e pubblicato sul BURT in data 21/09/2022, dall'esigenza di estendere la superficie dell'area a Verde Sportivo, destinazione già ritenuta ammissibile dallo strumento urbanistico vigente secondo la disciplina della Scheda Norma 12.1.

In particolare si ritiene opportuno precisare che lo strumento urbanistico vigente prevede la realizzazione di aree a verde pubblico (parco) e di impianti sportivi con l'articolazione dei comparti e le quantità edificatorie previste dalla suddetta scheda norma.



Trattasi di zona omogenea di tipo “F”, destinata in virtù delle disposizioni del R.U. vigente e in particolare dell’art. 1.3.1 alla realizzazione di opere e attrezzature di interesse generale; fra le opere e le attrezzature di interesse generale sono, infatti, espressamente indicate le aree a verde attrezzato di cui all’art. 1.3.1.2 delle norme del R.U. e le aree a verde sportivo di cui all’art. 1.3.1.3 delle norme del R.U..

Le attrezzature di interesse generale sono idonee anche alla luce di consolidata giurisprudenza in materia a “soddisfare bisogni della collettività, ancorché vengano realizzate e gestite da soggetti privati” e “non siano destinate a scopi di stretta cura delle pubbliche amministrazioni”.

La Giunta Comunale con il provvedimento di cui alla Delibera n. 290 del 25/11/2021 ha riconosciuto l’interesse pubblico dell’intervento proposto dalla Società Pisa Sporting Club alla luce anche di quanto riportato nella Relazione illustrativa allegata allo schema di masterplan e in particolare della “disponibilità a accordarsi con altre associazioni sportive e realtà già presenti sul territorio per incentivare la pratica sportiva” e della volontà “di realizzare nelle aree immediatamente adiacenti al cimitero spazi a parcheggio

pubblico e viabilità da cedere all'Amministrazione Comunale e un viale di collegamento tra i suddetti spazi a parcheggio e il parcheggio esistente in Via Pietrasantina”.

La Variante urbanistica in esame non introduce nuove previsioni per l'area interessata ma tende a razionalizzare l'uso della stessa in ragione della necessità di realizzare un nuovo parcheggio in prossimità del Cimitero esistente, di collegare con un viale pedonale il parcheggio di Via Pietrasantina con lo stesso Cimitero suburbano (nel rispetto delle previsioni del R.U. vigente), di valorizzare il “parco archeologico” del Tumulo Etrusco (oggetto del contributo pervenuto in fase di avvio del procedimento, nota prot. n. 111869 del 28/09/2022) e 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 Documento di Avvio del procedimento è stato trasmesso ai sensi della L.R. n. 65/2014 e nel rispetto di quanto indicato nello stesso documento agli Enti indicati nella Delibera di approvazione dello stesso.

Fermo restando quanto illustrato nel successivo paragrafo 5, in relazione al contributo trasmesso dalla Regione Toscana, oltre alle considerazioni già illustrate, è opportuno precisare che:

- per il Comune di Pisa sono applicabili le disposizioni dell'art. 222 della L.R. n. 65/2014 e la disciplina transitoria di cui all'art. 238 della stessa L.R. n. 65/2014;
- la variante in esame prevede oltreché l'ampliamento delle aree a verde sportivo già previste dal R.U. vigente e dell'impianto sportivo esistente, la realizzazione di opere pubbliche quali il parcheggio a corredo del cimitero esistente, il viale di collegamento con il parcheggio scambiatore in Via Pietrasantina, la valorizzazione dell'area del Tumulo Etrusco con la possibilità di realizzare una sorta di parco archeologico (senza necessariamente redigere il piano attuativo già previsto dal R.U. vigente);
- le aree a verde sportivo sono riconosciute quali opere pubbliche di interesse generale destinate a soddisfare un fabbisogno della collettività dall'art.1.3.1 delle norme del R.U. vigente;
- le disposizioni dell'art. 238 della L.R. n. 65/2014 sono applicabili alle opere pubbliche e di interesse pubblico;
- Le opere pubbliche e/o di interesse pubblico non sono necessariamente demandate all'attività del Comune in generale delle pubbliche amministrazioni ma possono essere realizzate anche da soggetti privati che si impegnino a destinare all'uso pubblico determinate aree o immobili o che comunque assumano impegni nei confronti dell'Amministrazione Comunale e della collettività. Il comma 9 dell'art. 1.3.1.3 delle norme del R.U. prevede espressamente quanto segue:

9. Delle aree a verde sportivo, possono essere realizzate, utilizzate e gestite, in conformità alla destinazione attribuita, da altri soggetti previa sottoscrizione di convenzione tra i proprietari e il Comune definendo in particolare:

- a) gli obblighi dei proprietari e/o dei promotori delle operazioni previste tra cui quelli inerenti la cessione al Comune di immobili destinati all'uso pubblico;*
- b) i modi, le forme ed i limiti dell'utilizzazione e delle attività di gestione;*
- c) i modi ed i limiti della fruizione da parte dei terzi;*
- d) i criteri per la determinazione di canoni, tariffe e simili, per la fruizione da parte di terzi;*
- e) le garanzie, da prestarsi, degli adempimenti, nonché le sanzioni degli inadempimenti.*

- La Giunta Comunale con Delibera n. 290/2021 ha ritenuto la proposta progettuale descritta nell'istanza prot. n. 115067/2021 "di interesse dell'Amministrazione Comunale quale opera di interesse pubblico".
- Al momento dell'adozione della Variante il Consiglio Comunale dovrà riconoscere espressamente e per quanto di competenza l'interesse pubblico dell'iniziativa in esame, rimandando eventualmente anche all'esame del Piano attuativo previsto dalla Variante in esame (c.f.r. Norme di Attuazione).

La Variante proposta come più dettagliatamente illustrato nel seguito è coerente con le previsioni del Piano Strutturale Intercomunale (PSI) dei Comuni di Pisa e Cascina adottato con Delibera del Consiglio Comunale di Pisa n. 30 del 23/07/2020 (con successiva Delibera del 4 Ottobre u.s. il Consiglio Comunale del Comune di Pisa in qualità di Ente capofila e di Autorità competente in materia di Vas ha preso atto degli esiti delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute alla luce delle Delibere assunte dallo stesso Comune di Pisa in data 6 Luglio 2022 e dal Comune di Cascina in data 20 Settembre 2022).

In particolare si ritiene opportuno evidenziare che:

- l'area interessata è in gran parte esterna al perimetro del territorio urbanizzato di cui all'art. 4 della L.R. n. 65/2014 come da estratto cartografico nel seguito riportato;
- il PSI recepisce gli esiti della Conferenza di Copianificazione del 10/04/2020 e in particolare le proposte identificate con gli acronimi
 - **SIT 1.b:** *Previsione di servizi e modeste quote di ricettività turistica in connessione con l'esistente parcheggio di via Pietrasantina* cui è stato associato un dimensionamento massimo di 3.500 mq. di Superficie Utile Lorda (SUL) comprensiva di servizi per funzioni turistico ricettive,
 - **SIV 2.a:** *Realizzazione del sistema dei parchi urbani nei comuni di Pisa e Cascina (PISA NORD OVEST)* avente la finalità di creare un circuito di aree verdi da connettere con il più ampio sistema dei parchi territoriali costituito principalmente dal parco fluviale dell'Arno e quello agricolo del Fosso vecchio.

Sull'area individuata come parco dalla variante si prevedono interventi di implementazione del verde urbano in connessione con azioni di valorizzazione del Tumulo etrusco posto ad est dell'area.

2. OBIETTIVI DELLA VARIANTE

La Proposta di variante prevede la valorizzazione e rifunzionalizzazione di una grande area verde da ottenere tramite sia l'ampliamento del centro sportivo esistente (polisportiva Bellani) che attraverso l'implementazione di un centro sportivo multifunzionale dedicato non solo alla Prima Squadra della Società Pisa Calcio ma anche (e soprattutto) al Settore Giovanile Maschile e Femminile.

Dal punto di vista urbanistico gli obiettivi sopra indicati sono attuati tramite l'ampliamento dell'area già destinata dalla scheda 12.1 a Verde Sportivo.

La Variante proposta non prevede aumenti di Superficie Utile Lorda (SUL) rispetto alle attuali previsioni indicate nella scheda e da intendersi come somma della SUL ritenuta ammissibile nel Comparto 1 e nel Comparto 2 - e per la maggior parte propone funzioni già previste dall'attuale scheda 12.1 ovvero strutture di servizio quali palestre, spogliatoi, uffici della società, attività commerciali collegate alle funzioni sportive, foresteria e centro ristoro.

L'intervento risulta altresì conforme ai contenuti del PSI adottato ed in particolare alle indicazioni relative al Dimensionamento delle previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato della UTOE 3P - Porta Nuova - Gagno - I Passi che indica un dimensionamento complessivo massimo per il Turistico ricettivo di 3.500 mq di SUL – 115 posti letto mentre per il Direzionale e di servizio una quantità massima di 5.000 mq di SUL.

L'intervento proposto dalla Società Pisa Calcio è caratterizzato per una forte continuità tra la nuova edificazione ed il paesaggio urbano circostante attraverso misure di inserimento nel verde ed una "attenta e moderna organizzazione dei flussi e delle attività, in linea con i più moderni parametri UEFA/FIGC".

Il progetto si sviluppa secondo logiche di tipo multifunzionale, basate sulla coesistenza delle attività di supporto alla pratica del calcio con una condizione di piena apertura verso il pubblico e verso gli eventuali flussi di transito trasversale nell'area. La presenza dell'asse invariante, in posizione centrale nel lotto, permette di generare una connessione visiva e materiale con Piazza dei Miracoli e i suoi monumenti e con il Cimitero Suburbano.

Le zone perimetrali al lotto di intervento permetteranno, inoltre, di ricavare le superfici necessarie a definire funzioni di supporto al quartiere, con particolare attenzione al verde ed ai parcheggi, sicuramente elementi sostanziali alla cucitura di legami con gli isolati residenziali ed il Cimitero Suburbano.

Il quartiere di Porta Nuova – Gagno sarà così in grado di generare nuovi flussi attrattivi tramite un positivo riassetto della circolazione e fornire indotti alle attività locali.

Per le aree non interessate dall'intervento ovvero l'area del tumulo del Principe e l'adiacente area a sud dello stesso ed adiacente all'edificato non si prevede la modifica della destinazione a Verde pubblico; sarà tuttavia semplificata la procedura di realizzazione di un eventuale parco archeologico in quanto l'Amministrazione potrà operare senza la preventiva redazione del piano particolareggiato previsto dal RU vigente.

3. PROCEDIMENTO

Il Comune di Pisa, si trova in regime di salvaguardia, per quanto riguarda l'adozione delle varianti urbanistiche ai sensi dell'art. 222 della L.R. 65/2014.

Per la variante in oggetto trova in particolare applicazione l'art. 238 della L.R. n. 65/2014 "Disposizioni particolari per opere pubbliche" secondo il quale "sono comunque ammesse varianti agli strumenti urbanistici generali per la previsione e la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico fuori dal perimetro del territorio urbanizzato", previo parere favorevole della Conferenza di Copianificazione di cui all'articolo 25.

Il contenuto dell'atto in oggetto si configura come una variante normativa al vigente strumento urbanistico che interessa un ambito del territorio comunale esterno al perimetro del Territorio Urbanizzato, così come individuato dal Piano Strutturale Intercomunale adottato in data 23 Luglio 2020.

Di fatto le modifiche che vengono apportate alla disciplina determinano il potenziamento e la riqualificazione di opere pubbliche e/o di interesse pubblico che fanno ricadere l'atto nei casi di cui al punto d) comma 2 dell'art. 25 ovvero nei casi in cui non si rende necessaria l'attivazione della Conferenza di Copianificazione per interventi esterni al perimetro del territorio urbanizzato.

In base alla zonizzazione del vigente regolamento urbanistico le aree con destinazione a verde sportivo sono assimilate alle zone F del Decreto Ministeriale 1444/'68 definite come "*parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale*". All'interno delle zone F, il vigente regolamento urbanistico contempla le seguenti categorie funzionali:

- Parchi urbani;
- Insediamenti specialistici saturi (SQ1 e SQ1f)

- Insediamenti specialistici suscettibili di sviluppo (SQ2)
- Insediamenti specialistici per la produzione di servizi da qualificare in base a progetti (SQ3)

4. VINCOLO CIMITERIALE

I contenuti della Variante in esame in relazione all'aspetto del Vincolo cimiteriale sono già stati oggetto della Delibera della Giunta Comunale – G.C. n. 290 del 25.11.2021 – dal titolo “Nuovo Centro Sportivo Pisa Sporting Club – Verifica proposta progettuale ai fini del parere di competenza Azienda USL” che ha riconosciuto l'interesse ad approfondire e valutare i contenuti della proposta progettuale descritta nell'istanza pervenuta con prot. n. 115067 del 10/11/2021 e finalizzata alla realizzazione del nuovo centro di allenamento “Pisa Training Centre” costituito da campi da gioco agonistici omologati e dai relativi servizi dando mandato alla Direzione 10 di trasmettere l'istanza alla competente Azienda Sanitaria Locale per le valutazioni di cui all'art. 338 del R.D. n. 1265/1934 e s. m. e i. con particolare riferimento all'art. 28 della Legge n. 166/2002.

L'Azienda USL Toscana nord ovest con lettera assunta al protocollo del Comune di Pisa in data 21.02.2022 n. 30439 ha espresso parere favorevole per quanto di competenza a condizione che entro i 50 m. dal muro del cimitero siano realizzate esclusivamente opere di urbanizzazione primaria.

Al momento dell'adozione della Variante in esame il Consiglio Comunale dovrà esprimersi anche in relazione alla suddetta riduzione dell'estensione della fascia interessata dal vincolo di cui all'art. 338 del R.D. n. 1265/1934 e s. m. e i. con particolare riferimento all'art. 28 della Legge n. 166/2002.

5. AVVIO DEL PROCEDIMENTO

Con Delibera G.C. n. 227 del 08/09/2022 è stato dato avvio sia al procedimento di formazione della variante al Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 65/2014 avente ad oggetto la disciplina delle aree di cui alla Scheda –norma 12.1 che al procedimento di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art. 22 della L.R. n. 10/2010.

Successivamente all'avvio, nel rispetto dei contenuti del Programma elaborato dal Garante per l'informazione e la partecipazione, è stato effettuato un incontro in data 29/09/2022 presso biblioteca comunale centro SMS con la cittadinanza per la presentazione della Variante e per la raccolta di contributi e osservazioni in merito.

Le slide illustrate durante l'incontro sono pubblicate sul sito web dell'Ente alla pagina <https://www.comune.pisa.it/it/ufficio/variante-ru-scheda-norma-121-parco-pietrasantina>

La documentazione approvata con la suddetta Delibera n. 227/2022 è stata trasmessa agli Enti nel seguito indicati e pubblicata sul sito web dell'Ente:

- Regione Toscana – Settore Informativo e di Pianificazione del Territorio;
- Regione Toscana - Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio;
- Regione Toscana – Direzione Mobilità, Infrastrutture e trasporto Locale;
- Regione Toscana – Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa;
- Provincia di Pisa – Area Territorio;
- Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di PISA E LIVORNO;

- ASL Toscana Nord Ovest – Dipartimento di Pisa;
- ARPAT – Dipartimento provinciale di Pisa;
- Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale;
- Consorzio di Consorzio di Bonifica 4 Basso Valdarno;
- Prefettura Ufficio Territoriale del Governo Pisa
 - Questura della Provincia di Pisa
 - Ente Parco regionale Migliarino San Rossore Massaciuccoli
 - Comuni interessati dal Piano Strutturale Intercomunale
 - Cascina
 - Comuni confinanti:
 - San Giuliano Terme (PI)
 - Livorno (LI)
 - Collesalveti (LI)

All'Avvio del procedimento sono arrivati i seguenti contributi dagli Enti:

1. Regione Toscana: contributo del Settore "Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio" acquisito con prot. 113992 del 03/10/2022 integrato dai contributi dei Settori regionali "Servizi pubblici locali, Energia, Inquinamento Atmosferico" e "Genio Civile Valdarno Inferiore";
2. Azienda USL Toscana Nord Ovest acquisito con prot. 119661 del 17.10.2022:

Oltre ai suddetti contributi, con prot. n. 111869 del 28/09/2022, è pervenuto un contributo dalla Associazione ambientalista "La città ecologica".

I contenuti dei contributi sopra elencati sono stati attentamente valutati ai fini della redazione della presente Variante. In relazione invece alla nota prot. n. 111869 del 28/09/2022 si precisa che la variante in esame:

- prevede apposite misure per la tutela e la valorizzazione del Tumulo etrusco,
- prescrive la realizzazione di opere pubbliche quali il viale di collegamento fra il cimitero suburbano e il parcheggio scambiatore e l'area di sosta in prossimità del cimitero stesso,
- non pregiudica la viabilità pedonale e ciclabile esistente lungo il muro del Cimitero,
- non interessa le aree occupate dall'attività produttiva esistente per le quali sono mantenute le previsioni del R.U. vigente.

Eventuali altri contributi che dovessero pervenire in fase successiva potranno essere valutati prima dell'approvazione della presente Variante Urbanistica e della predisposizione degli atti necessari per la formazione e approvazione del Piano Attuativo.

6. AVVIO VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S. SEMPLIFICATA

Con la citata Delibera GC n. 227 del 08/09/2022 è stato approvato il Documento preliminare finalizzato alla verifica di assoggettabilità a VAS della Variante urbanistica in esame ai sensi dell'art. 22 della L.R. n.10/2010.

Il documento è stato trasmesso all'Autorità Competente (Nucleo Comunale Valutazione Ambientale) per il rilascio del parere motivato ai sensi del D.Lgs 152/2006.

Con Determina n. 1608 del 13/10/2022 è stato approvato il provvedimento di verifica di esclusione a Valutazione Ambientale Strategica; la Determina è pubblicata sul sito web dell'Ente e dalla stessa risulta quanto segue:

- *trattasi di una variante che comporta una diversa articolazione delle aree interne al perimetro di una zona omogenea di tipo F, senza modificare le quantità complessive di standard urbanistici;*
- *la variante in oggetto non comporta, in questa fase, impatti significativi sull'ambiente e tale valutazione è avvalorata dal fatto che è stata oggetto di deliberazione di Giunta, invece che di Consiglio;*

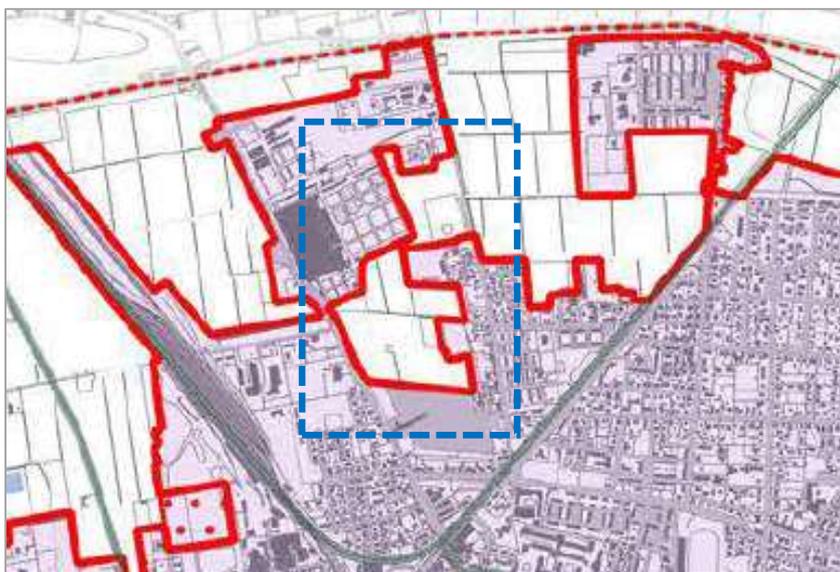
- dato che l'area in questione sarà oggetto di specifico Piano attuativo, sarà in quella fase che, tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale vista la vicinanza dell'area cimiteriale e dell'area attualmente interessata da un sito produttivo- discarica inerti, il piano dovrà essere sottoposto a verifica di assoggettabilità a VAS ed essere oggetto di dettagliata analisi nella fase di autorizzazione;
- trova applicazione l'art. 5 comma 3 ter della LR 10/2010 e pertanto non è stato necessario trasmettere la richiesta di parere ai soggetti competenti in materia ambientale (SCA);
- pertanto, date le premesse di cui sopra, di escludere la variante alla scheda norma 12.1- Parco via Pietrasantina in oggetto dalla valutazione ambientale strategica; “.

Il provvedimento di esclusione a Vas è pubblicato al seguente link:

<https://www.comune.pisa.it/it/ufficio/determina-n-1608-del-13102022-verifica-assoggettabilita-vas>

7. PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE ADOTTATO

Come già anticipato in premessa, l'area su cui opera la variante in esame è stato oggetto di due interventi complementari valutati in sede di Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della Legge Regionale n. 65/2014, in quanto posti all'esterno della perimetrazione del territorio urbanizzato, così come proposto dal progetto di Piano Strutturale Intercomunale Pisa- Cascina.



Nello specifico, preventivamente all'adozione dello strumento urbanistico, il Comune di Pisa ha proposto due distinti interventi nell'area compresa tra il parcheggio di via Pietrasantina, il cimitero suburbano e la via San Iacopo, raccolti all'interno dell'album contenente tutti i progetti strategici proposti dai due comuni:

Tali progetti sono contraddistinti dalle seguenti sigle e sono dimensionati come segue:

Figura 1. Estratto Tav. 7 STA P.S.I: - Perimetrazione del Territorio Urbanizzato

SIT 1.b: Previsione di servi 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.) cui è stato associato un dimensionamento massimo di 3.500 mq. di Superficie Utile Lorda (SUL) comprensiva di servizi per funzioni turistico ricettive.

SIV 2.a: Realizzazione del sistema dei parchi urbani nei comuni di Pisa e Cascina (PISA NORD OVEST) avente la finalità di creare un circuito di aree verdi da connettere con il più ampio sistema dei parchi territoriali costituito principalmente dal parco fluviale dell'Arno e quello agricolo del Fosso vecchio. Sull'area individuata come parco dalla variante si prevedono interventi di implementazione del verde urbano in connessione con azioni di valorizzazione del Tumulo etrusco posto ad est dell'area.

Entrambi gli interventi sono stati valutati strategici e sostenibili dalla Conferenza di Copianificazione che, nel verbale della seduta del 10/04/2020, li ha definiti conformi a quanto previsto dall'art. 25 comma 5 della L.R. n. 65/2014 senza alcuna prescrizione.

Il Piano Strutturale adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 23/07/2020 colloca l'area oggetto della variante all'interno della UTOE 3P "Porta nuova - Gagno – I Passi" e per essa conferma gli interventi sottoposti alla Conferenza di Copianificazione specificando i seguenti obiettivi:

- salvaguardare la discontinuità tra l'insediamento di Porta Nuova e l'area cimiteriale attraverso la creazione di un esteso parco urbano attrezzato che inglobi l'area archeologica di cui sopra, ridefinisca i bordi degli insediamenti e il margine superiore del parcheggio di via Pietrasantina.
- 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.

Dal punto di vista del dimensionamento il Piano Strutturale Intercomunale prevede:

- 3.500 mq di SUL, corrispondente a 110 posti letto, per funzioni turistico-ricettive derivanti dall'esito positivo della Conferenza di Copianificazione:
- 5.000 mq di SUL da destinarsi a servizi ed attività direzionali non legati alla conferenza di Copianificazione ma valutati dal Piano sulla base delle effettive esigenze di potenziamento di tale funzione nell'UTOE di riferimento.

I nuovi interventi, discendenti dalla variante, dovranno conformarsi agli indirizzi formulati dal Piano Strutturale Intercomunale agli strumenti Operativi in merito alla qualità degli insediamenti di cui all'art. 39 della Disciplina di Piano oltre a essere conformi ai contenuti del PIT/PPR di cui al successivo paragrafo 3.5.

Di seguito si riporta integralmente il contenuto dell'art. 65 della Disciplina di Piano relativa all'UTOE 3P, all'interno della quale ricade l'area oggetto di variante.



Figura 2. Estratto Tav 1 STR P.S.I. - Individuazione delle UTOE

3.1. INDIVIDUAZIONE E CARATTERI PRINCIPALI

Il territorio compreso nell' UTOE occupa un'area grosso modo 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 complesso 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 de I 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 de i passi e 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.R.s.1 tessuto a proliferazione produttiva lineare
- T.R.s.3 insule specializzate

obiettivi di qualità, strategie e 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 di 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 completamente 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.

3.4. 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 rappresentata 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 di via San Jacopo;

Le problematiche e le criticità

- progressiva contrazione dell'attività agricola, con fenomeni di 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 riconosce 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.

3.5 IL DIMENSIONAMENTO della UTOE

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

8. COERENZA E CONFORMITA' DELLA VARIANTE AL PIT/PPR

L'ambito territoriale su cui interviene la presente variante non è interessato da beni paesaggistici; non sono infatti presenti immobili e aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del D. Lgs. 42/2004 né tanto meno aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 dello stesso Decreto. Il presente atto, intervenendo peraltro su uno strumento non ancora conformato al PIT/PPR, non comporta l'attivazione delle procedure della Conferenza Paesaggistica di cui all'art. 21 dello stesso strumento regionale ma verrà sottoposta alle valutazioni di conformità ai sensi degli articoli 17 e 19 della Legge Regionale n. 65/2014.

Si rileva tuttavia, nel settore a nord dell'area, la presenza di un bene archeologico denominato "Tumulo etrusco di via San Jacopo" dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 10 dalla Parte Seconda del D. Lgs 42/2004 con provvedimento della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana n243 del 21 maggio 2009.



Figura 3. Vista del Tumulo etrusco dalla via San Jacopo

Ai fini delle verifiche di cui agli articoli 17 e 19 della Legge Regionale n. 65/2014, si espongono le seguenti argomentazioni:

- L'area oggetto della variante appartiene all'ambito di paesaggio n. 8 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" ed in particolare al Morfotipo insediativo urbano policentrico delle grandi piane alluvionali, la cui figura componente di riferimento è il "sistema radiocentrico della Pianura alluvionale di Pisa" che il Piano Strutturale Intercomunale dei comuni di Pisa-Cascina adottato riconosce come Invariante Strutturale e lo disciplina con la specifica normativa dell'art. 27 della Disciplina di Piano.
- L'intera fascia di pianura a nord della città di Pisa, entro la quale è inserita l'area, è classificata come "matrice agrosistemica di pianura urbanizzata" e costituisce elemento della rete degli ecosistemi agropastorali. Il Piano Strutturale Intercomunale Pisa-Cascina assume gli obiettivi fissati dal PIT/PPR e definisce indirizzi per la gestione di tali ambiti anche in coerenza con gli strumenti di gestione del Parco Regionali di San Rossore Migliarino Massaciuccoli, all'interno del quale è presente lo stesso morfotipo (art. 26 della Disciplina di Piano);
- Dal punto di vista della classificazione dell'area rispetto alle morfotipologie agrarie del PIT/PPR "morfotipo dei seminativi di bonifica (06)" il Piano Strutturale Intercomunale lo declina quale ambito delle "aree agricole ordinarie" ai fini della successiva disciplina del territorio rurale. Anche in questo caso il Piano Strutturale, pur non attribuendo a tali fattispecie il rango di invariante strutturale, assume gli obiettivi del Piano Paesaggistico Regionale e li declina in indirizzi per i Piano Operativi ricercando inoltre di raccordarle con le misure discendenti dai Piani di Settore.

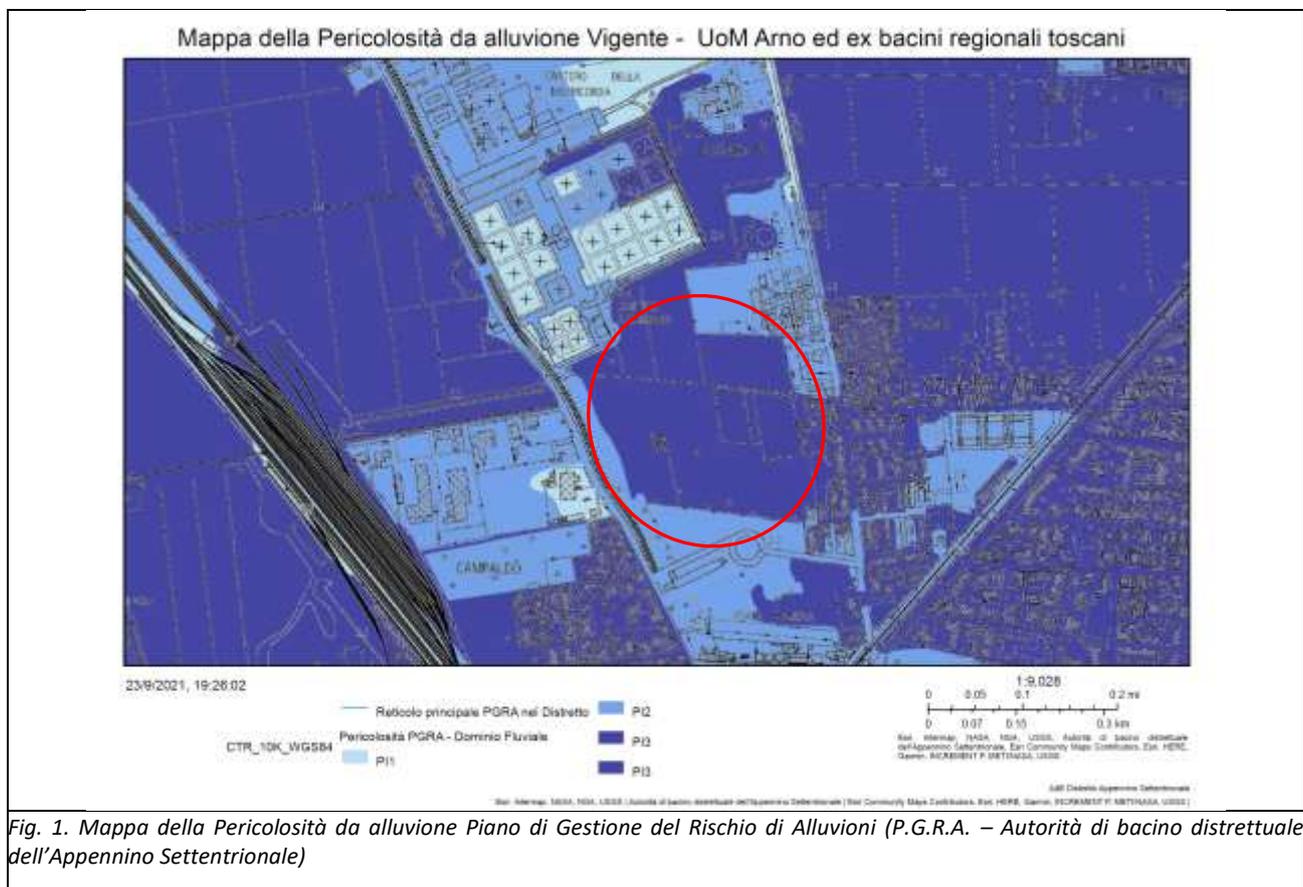
Fermo restando che la variante opera esclusivamente una ridefinizione dei due comparti della scheda norma 12.1 del vigente Regolamento Urbanistico si riportano di seguito le direttive del PIT/PPR, formulata per l'ambito di paesaggio 8, rispetto alle quali la variante ne risulta compatibile in quanto finalizzata al perseguimento dell'obiettivo 1 "Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico-testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo":

- 1.1 - riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostituendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città;
- 1.4 - evitare ulteriori processi di dispersione insediativa nel territorio rurale (con particolare riferimento all'area compresa tra Pisa e Vecchiano), definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruttivi;
- 1.9 - 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.

9. VARIANTE URBANISTICA

9.1 – FATTIBILITA' IDRAULICA E IDROGEOLOGICA

L'area oggetto della proposta di Variante è caratterizzata, in ragione della possibile occorrenza di allagamenti per eventi trentennali, da pericolosità da alluvione elevata (P3) e, solo una ridotta porzione dell'area, posta sul confine occidentale presenta una pericolosità media (P2), caratterizzata da allagamenti per eventi compresi tra trenta e duecento anni. Tale classificazione è riferita alle mappe del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) riferita ad allagamenti dovuti al reticolo principale (fiume Arno e Canale Scolmatore).



Gli elaborati idrogeologici e idraulici (di cui all'art. 104 della L.R. n. 65/2014) del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Pisa e Cascina adottato con Deliberazione di C.C. n. 30 del 23/07/2020 (già depositati all'Ufficio del Genio Civile Valdarno Inferiore) caratterizzano l'area tenuto conto anche del reticolo idraulico secondario.

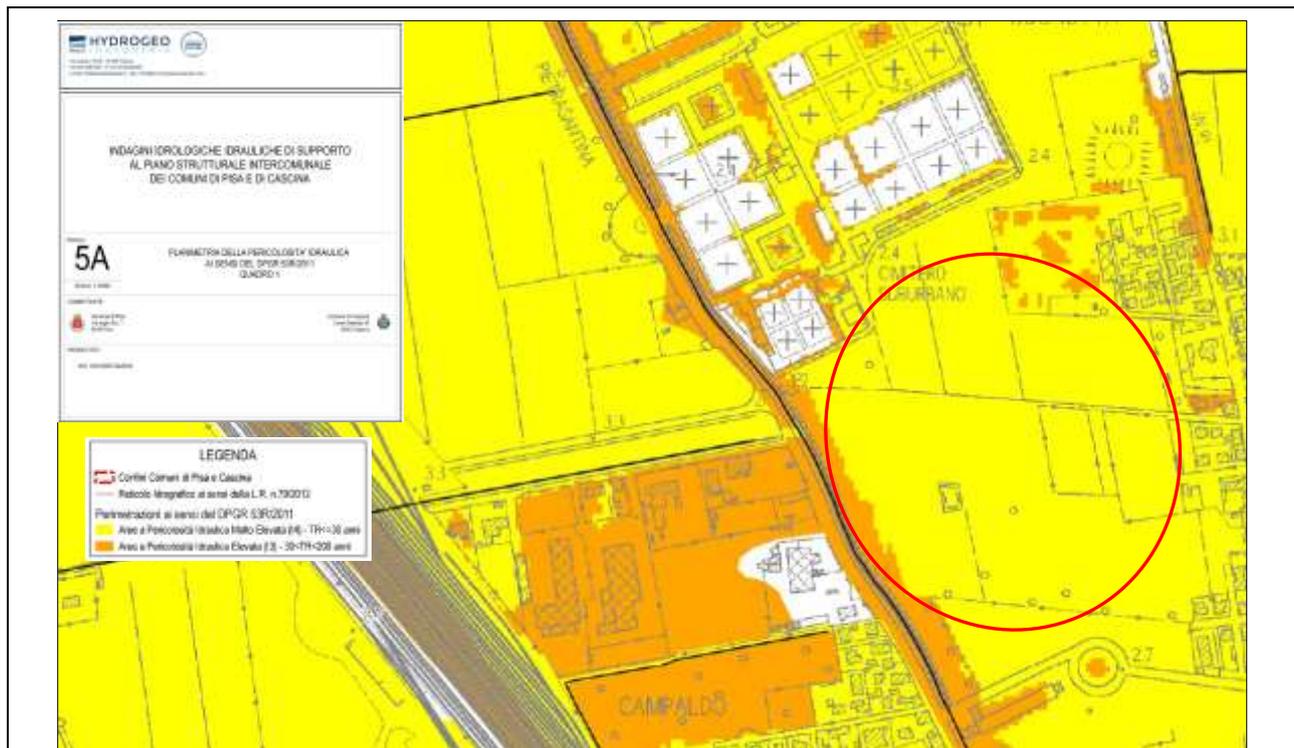


Fig. 2. Mappa della Pericolosità idraulica ai sensi del D.P.G.R. 53/R/2011 (Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Pisa e Cascina)

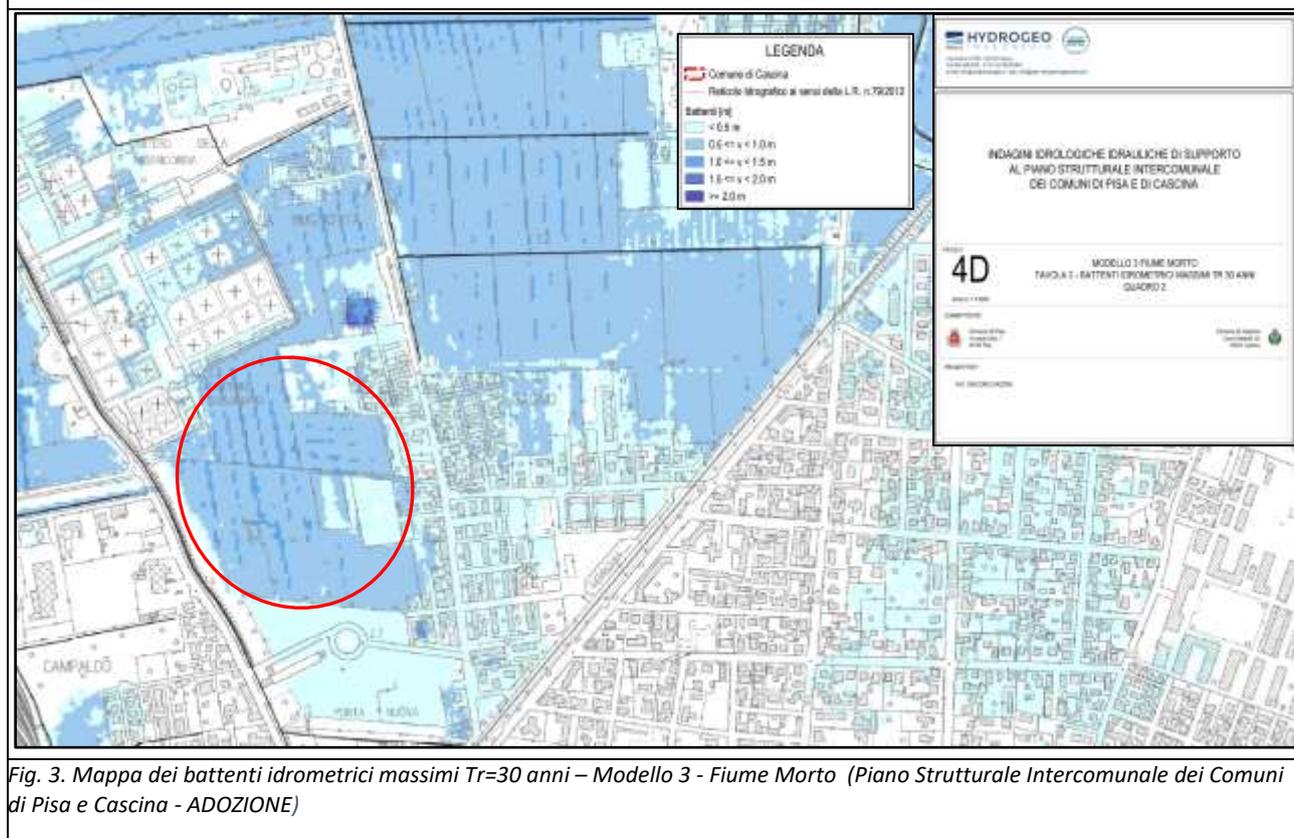


Fig. 3. Mappa dei battenti idrometrici massimi $Tr=30$ anni – Modello 3 - Fiume Morto (Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Pisa e Cascina - ADOZIONE)

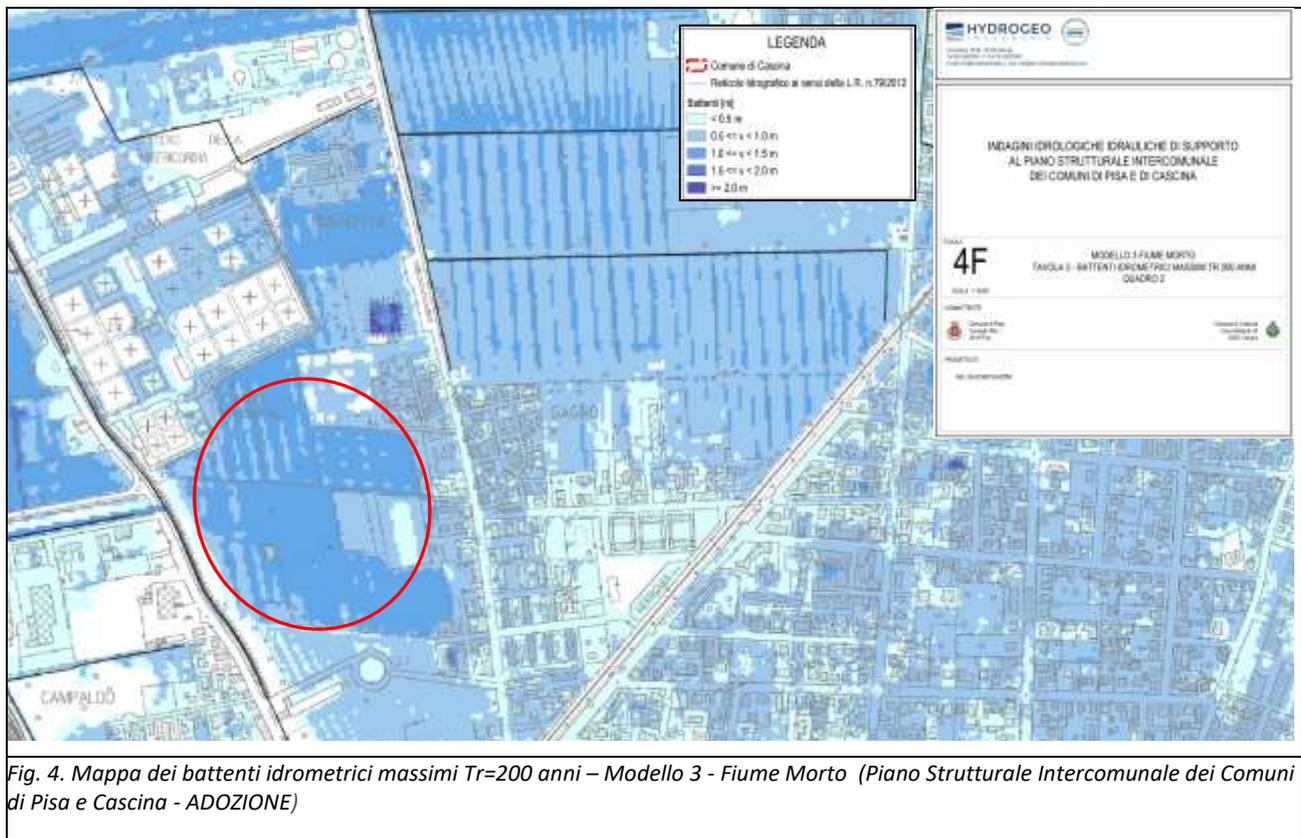


Fig. 4. Mappa dei battenti idrometrici massimi $Tr=200$ anni – Modello 3 - Fiume Morto (Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Pisa e Cascina - ADOZIONE)

E' stato avviato specifico procedimento di revisione del P.G.R.A., anche a seguito della redazione dello studio idraulico finalizzato all'aggiornamento del quadro conoscitivo del rischio idraulico della città di Pisa prendendo in considerazione il F. Arno ed il canale Scolmatore.

Tale aggiornamento è stato trasmesso dal Comune di Pisa all'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale in data 17/05/2022 (nota prot. n. 0055893/2022) ed integrato successivamente (acquisito dall'A.d.B. con nota prot. n. 4166 del 30/05/2022).

L'Autorità di Bacino ha riconosciuto la validità degli approfondimenti tecnici sopradescritti e dei criteri adottati con nota Prot. n. 0062825/2022 del 01/06/2022, precisando "che il modello idraulico sviluppato possa essere considerato **in linea tecnica** riferimento per le successive attività di aggiornamento del quadro conoscitivo e di riesame delle mappe di pericolosità".

Lo studio in esame declassifica la pericolosità idraulica dell'area oggetto di Variante, passando da pericolosità per alluvione elevata (P3) a pericolosità da alluvione bassa (P1), riferita al reticolo idraulico principale.

Il criterio di lavoro adottato nel suddetto studio è stato esteso al reticolo secondario che secondo le disposizioni vigenti è di competenza (per le conseguenti valutazioni) della Regione Toscana; gli elaborati tecnici trasmessi al Genio Civile Valdarno Inferiore con Prot. n. 0114242/2022 del 04/10/2022 ai fini del procedimento di formazione del P.S.I., evidenziano nel caso in esame la seguente situazione:

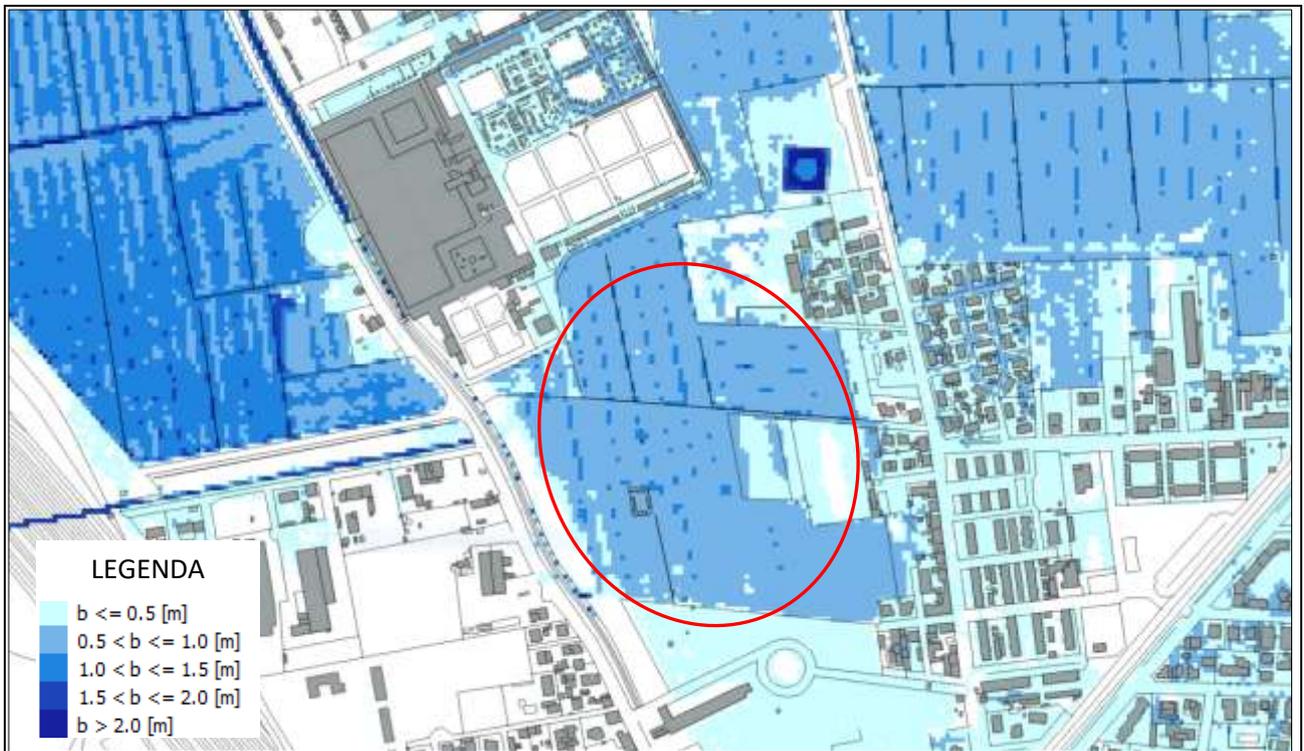


Fig. 5. Mappa dei battenti idrometrici massimi $Tr=30$ anni – Modello Fiume Morto (AGGIORNAMENTO del quadro conoscitivo del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Pisa e Cascina)



Fig. 6. Mappa dei battenti idrometrici massimi $Tr=200$ anni – Modello Fiume Morto (AGGIORNAMENTO del quadro conoscitivo del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Pisa e Cascina)

Il Regolamento Urbanistico vigente e in particolare la Scheda n. 12.1 “Parco urbano Via Pietrasantina” demanda la fattibilità degli interventi previsti dalla stessa agli esiti di adeguate verifiche geologiche e idrauliche.

Tenuto conto degli esiti degli studi e approfondimenti sopradescritti e dei contenuti della Variante in esame che prevede la redazione di specifico Piano Attuativo per la realizzazione delle trasformazioni urbanistico – edilizie ritenute ammissibili (con conseguente deposito delle indagini idrogeologiche e idrauliche di cui all’art. 104 della L.R. n. 65/2014), si ritiene in questa fase di confermare la disposizione già contenuta nella Scheda norma 12.1 del R.U. vigente (“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”).

In virtù di quanto sopra sono applicabili le 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.

9.2 – ZONIZZAZIONE - ARTICOLAZIONE DEI COMPARTI – NORME DI ATTUAZIONE

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

SUPERFICIE DELL’AREA DI INTERVENTO

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

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.I.
- **Direzionale** = Max 25% S.u.I.
- **Foresteria** = Max 30% S.u.I.
- **Attrezzature Servizio (palestre – spogliatoi)** = min 35% S.u.I.
- **Superficie Lorda esistente** (Attrezzature Polisportiva Bellani) = **mq. 250 S.u.I.** – 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

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 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

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".

10. PRESCRIZIONI DERIVANTI DALLA RELAZIONE GEOLOGICA

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.

Il Progettista
Ing. Daisy Ricci

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Davide Berrugi

Alessandra Pippi
Sandro Ciabatti