



COMUNE DI PISA  
Via degli Uffizi, 1, 56001 - Pisa (PI)

# NUOVO CENTRO SPORTIVO PISA SPORTING CLUB

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Ai fini di parere Azienda USL (Toscana Nord Ovest) in ambito di rispetto cimiteriale

**E**

COMUNE DI PISA  
Comune di Pisa

Protocollo N.0115067/2021 del 10/11/2021

1. INTRODUZIONE .....	2
2. ANALISI DEL SITO DI INTERVENTO .....	3
2.1. Ubicazione e descrizione dell'area .....	3
2.2. Caratterizzazione del sito di progetto .....	3
3. RIFERIMENTI NORMATIVI.....	5
3.1. Strumenti urbanistici vigenti.....	5
3.2. Ambito di rispetto cimiteriale.....	8
4. PROPOSTA PROGETTUALE .....	10
4.1. Ambito di rispetto cimiteriale.....	12
5. CONCLUSIONI.....	13

<b>E</b>
COMUNE DI PISA Comune di Pisa Protocollo N.0115067/2021 del 10/11/2021

Comune di Pisa  
 Via degli Uffizi, 1, 56001 – Pisa (PI)  
*Relazione illustrativa ai fini di parere Azienda USL (Toscana Nord Ovest) in ambito di rispetto cimiteriale*

## 1. INTRODUZIONE

Oggetto della presente relazione è la proposta di fattibilità tecnico ed economica del nuovo Centro d'Allenamento del Pisa Sporting Club (da qui in poi denominato "Pisa Training Centre") e mira a chiedere il parere all'ente coinvolto sanitario Azienda Usl Toscana nord ovest in ambito di rispetto cimiteriale.

Le scelte progettuali sono state effettuate a fronte delle esigenze del Committente nel rispetto delle normative e regolamenti nazionali, regionali e locali.

L'intervento sopraenunciato sarà destinato alle attività di allenamento della Prima Squadra Maschile, del Settore Giovanile (da qui in poi denominato "Youth Academy") e del Settore Femminile con la predisposizione di n.7 campi da giuoco agonistici omologati secondo le norme che regolano gli impianti sportivi, intendendo con tale termine i luoghi opportunamente conformati ed attrezzati per la pratica di discipline sportive regolamentate dalle Federazioni Sportive Nazionali e dalle Discipline Sportive Associate.

Oltre a tutti i servizi e facilities dedicati alla preparazione tecnica ed atletica, il nuovo Training Centre ospiterà anche degli spazi destinati ad uffici, due foresterie interne per i giocatori, un punto ristoro interno ed un nuovo Pisa Store.

Infine, una parte del verde sportivo oggetto d'intervento sarà usufruibile come prescritto dalla *Scheda norma attuativa n.12.1 Parco Urbano via Pietrasantina* del Regolamento Urbanistico in vigore dalle associazioni sportive di quartiere.

<b>E</b>
COMUNE DI PISA Comune di Pisa Protocollo N.0115067/2021 del 10/11/2021

Comune di Pisa

Via degli Uffizi, 1, 56001 – Pisa (PI)

*Relazione illustrativa ai fini di parere Azienda USL (Toscana Nord Ovest) in ambito di rispetto cimiteriale*

## 2. ANALISI DEL SITO DI INTERVENTO

### 2.1. Ubicazione e descrizione dell'area

L'area su cui insisterà la proposta progettuale per il nuovo Training Centre del Pisa Sporting Club rientra all'interno del Comune di Pisa a Nord in zona San Jacopo/ Pietrasantina non molto distante dal quartiere Porta a Lucca e confinante con i seguenti sub-sistemi territoriali di natura antropica e di natura ambientale:

- A nord con il Cimitero Suburbano di Pisa e al cimitero della Misericordia, lungo la via Pietrasantina.
- Ad ovest con il fosso del Marmigliaio (afferente al fiume Morto)
- A sud il Parcheggio Scambiatori
- Ad est con il fronte edificato di via San Jacopo



Figura 1 Inquadramento area d'intervento situato a nord del centro urbano della città di Pisa

Di notevole importanza inoltre si trova in prossimità l'area archeologica del tumulo del Principe Etrusco: monumento funerario datato attorno al VII secolo a.C. rinvenuto nella periferia di Pisa, in via San Jacopo.

### 2.2. Caratterizzazione del sito di progetto

Attualmente l'area di progetto è in larga parte caratterizzata da terreno brullo/agricole e da alcune piccole volumetrie preesistenti nella parte centrale e dalla presenza sul fronte est in adiacenza su via San Jacopo delle strutture afferenti alla Polisportiva Bellani come un campo di calcio da giuoco regolamentare, una tribuna ed alcune volumetrie di servizio.

Il terreno è caratterizzato da canali di scolo all'interno dell'area d'intervento di derivazione agricola con una depressione altimetrica rispetto ai lotti adiacenti.

Comune di Pisa

Via degli Uffizi, 1, 56001 – Pisa (PI)

Relazione illustrativa ai fini di parere Azienda USL (Toscana Nord Ovest) in ambito di rispetto cimiteriale



Figura 2 Estratto di rilievo altimetrico per l'area d'intervento

**E**  
COMUNE DI PISA  
Comune di Pisa  
Protocollo N.0115067/2021 del 10/11/2021

Comune di Pisa  
Via degli Uffizi, 1, 56001 – Pisa (PI)  
*Relazione illustrativa ai fini di parere Azienda USL (Toscana Nord Ovest) in ambito di rispetto cimiteriale*

### 3. RIFERIMENTI NORMATIVI

#### 3.1. Strumenti urbanistici vigenti

Da Piano strutturale vigente approvato con delibera n.103 del 2 Ottobre 1998 e da Regolamento urbanistico in vigore l'area d'intervento è identificata come parco urbano ed è interessata a nord dalla fascia di rispetto cimiteriale derivante dal cimitero Suburbano di Pisa adiacente:

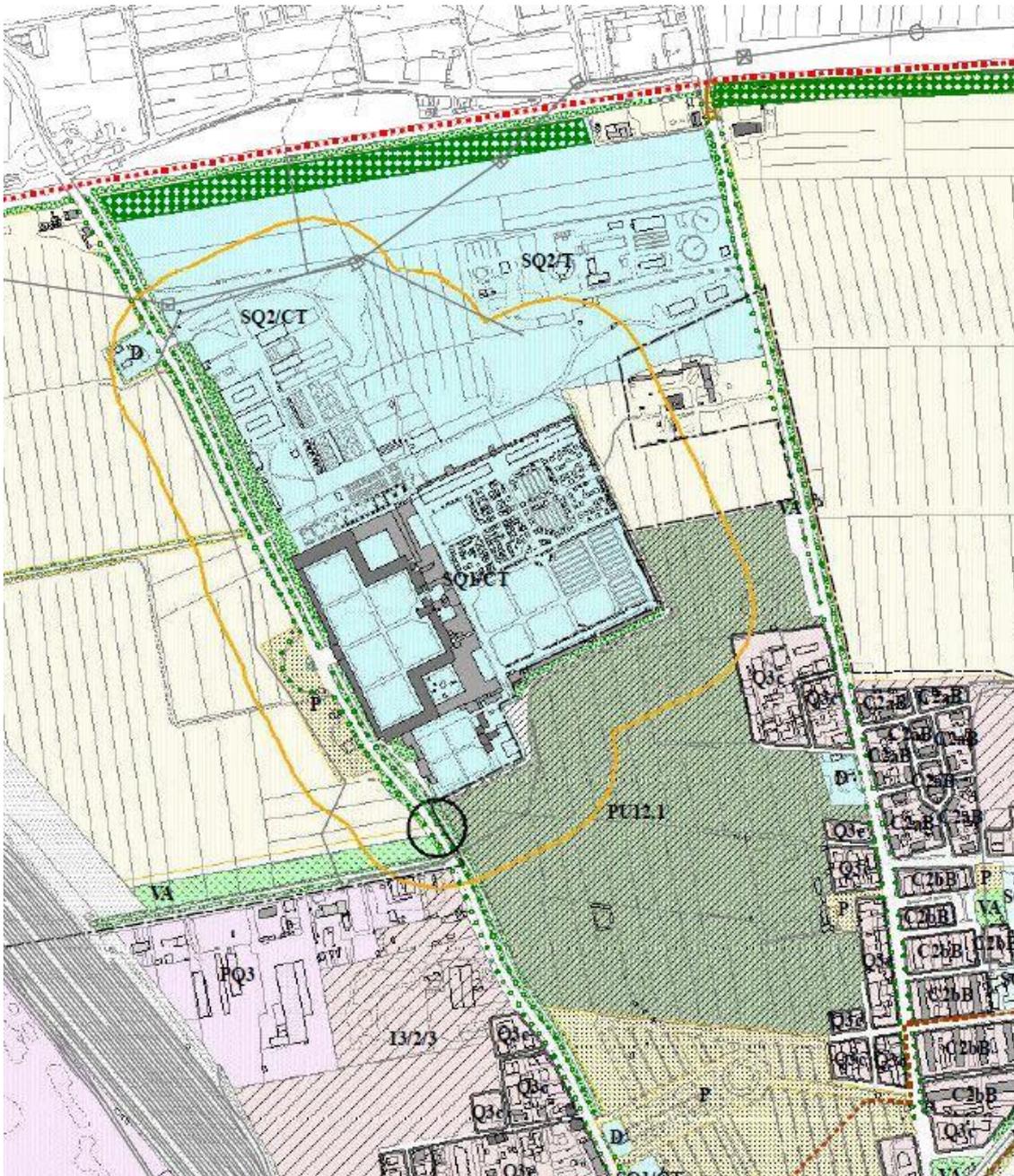


Figura 3 Piano strutturale - Tavola Pisa Ovest

**E**  
COMUNE DI PISA  
Comune di Pisa  
Protocollo N.0115067/2021 del 10/11/2021

Comune di Pisa  
Via degli Uffizi, 1, 56001 – Pisa (PI)  
Relazione illustrativa ai fini di parere Azienda USL (Toscana Nord Ovest) in ambito di rispetto cimiteriale

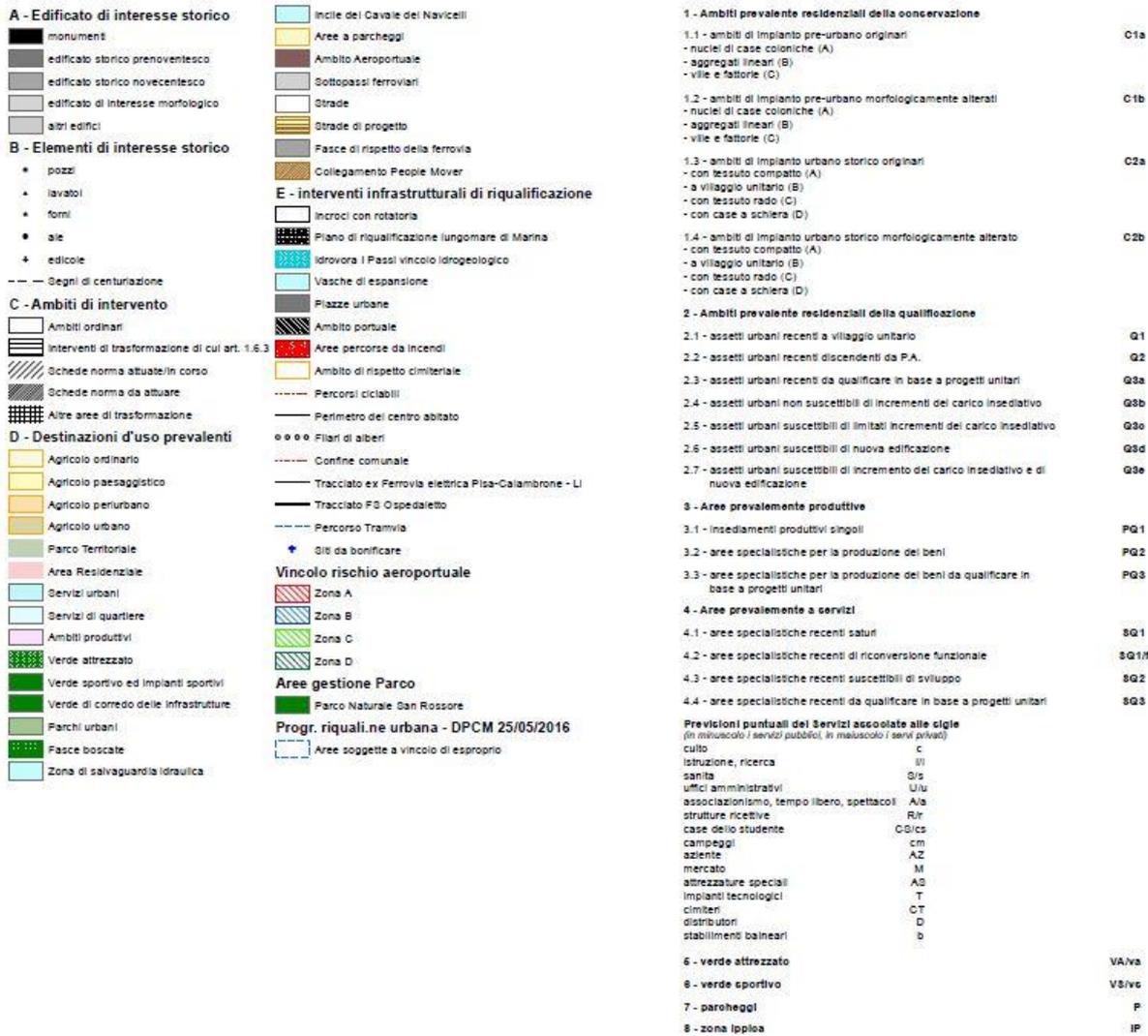


Figura 4 L'area d'intervento ricade nella destinazione d'uso di parco urbano con interferenza di un ambito di rispetto cimiteriale

**E**  
 COMUNE DI PISA  
 Comune di Pisa  
 Protocollo N.0115067/2021 del 10/11/2021

L'area d'intervento rientra all'interno del *UTOE 12 - Corona agricola nord con isole* da Piano strutturale vigente ed è regolamentata dalla *Scheda norma attuativa n.12.1 Parco Urbano via Pietrasantina* del Regolamento Urbanistico che descrive la tipologia ed i limiti d'intervento concessi. La proposta progettuale in oggetto ne rispetta le sue prescrizioni.

Comune di Pisa  
 Via degli Uffizi, 1, 56001 – Pisa (PI)  
 Relazione illustrativa ai fini di parere Azienda USL (Toscana Nord Ovest) in ambito di rispetto cimiteriale

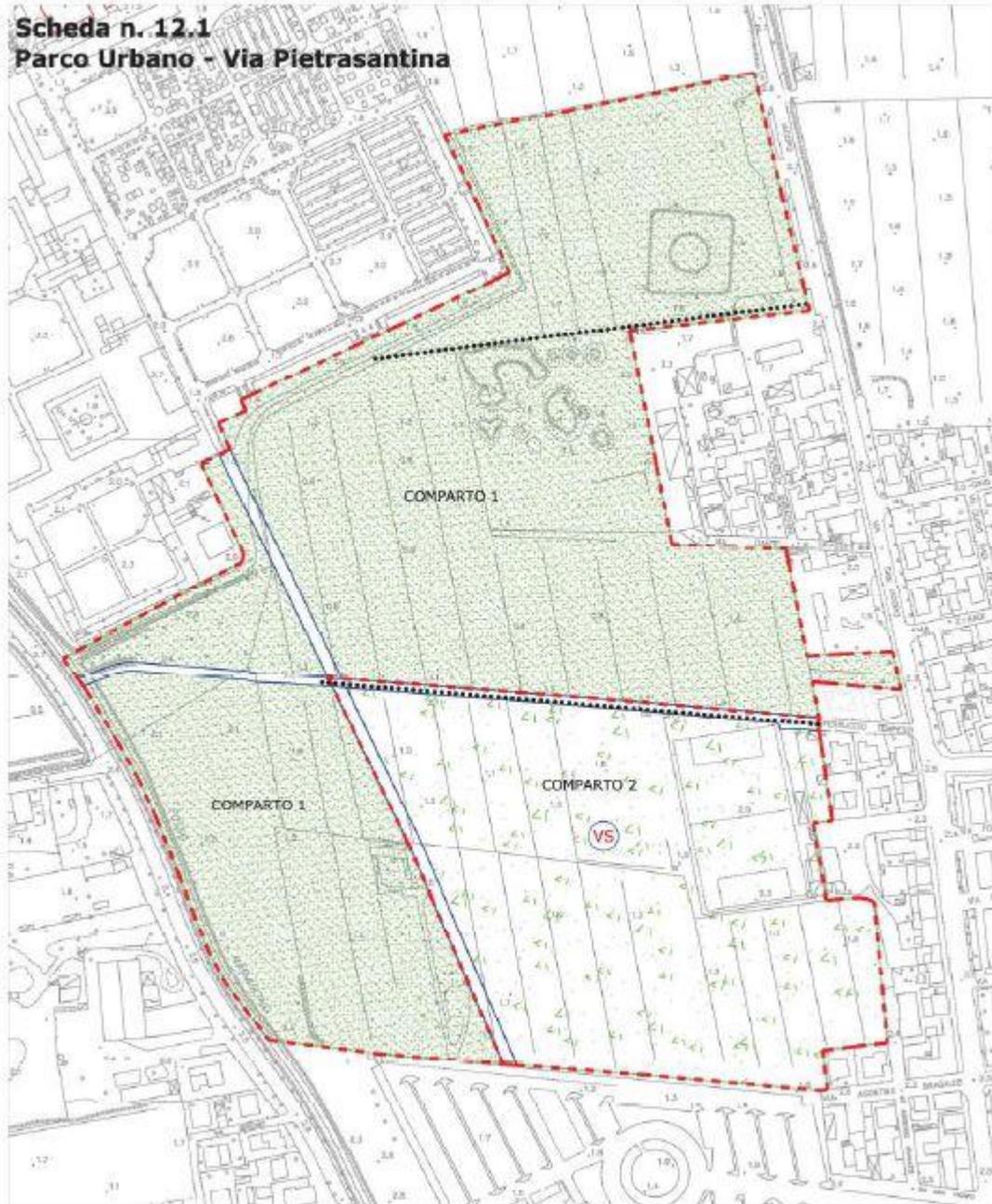


Figura 5 Scheda-norma per le aree di trasformazione da Regolamento Urbanistico vigente

**E**  
 COMUNE DI PISA  
 Comune di Pisa  
 Protocollo N.0115067/2021 del 10/11/2021

LEGENDA:



Figura 6 L'area d'intervento ricade all'interno del comparto 1 adibito ad aree verdi e comparto 2 a verde sportivo

Comune di Pisa  
 Via degli Uffizi, 1, 56001 – Pisa (PI)  
 Relazione illustrativa ai fini di parere Azienda USL (Toscana Nord Ovest) in ambito di rispetto cimiteriale

Si rimanda alla Scheda Norma sopra-menzionata relativamente alle indicazioni prescrittive ed alle modalità attuative da prevedere. Di seguito un estratto degli interventi urbanistici prescritti:

**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:	verde e attrezzature di servizio e complementari
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 (Shu = St x Its) max di cui:	mq. 4.790
palestra – spogliatoi	mq. 640
foresteria	mq. 1.980
commerciale (max n.2 di mq. 250), bar-ristoro	mq. 1.340
direzionale/uffici	mq. 830
I <sub>fs</sub> (shu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq
piani max	n. 3
H max	ml. 11,00

Figura 7 parametri urbanistico-edilizi e dimensionamento dei comparti previsti da Scheda norma

**3.2. Ambito di rispetto cimiteriale**

Da un riepilogo normativo in merito alla fascia di rispetto cimiteriale si evince che da testo unico delle leggi sanitarie (ex regio decreto n. 27 luglio 1034, n. 1265, con l'articolo 338 co. 1) si vieta di costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro il raggio di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale :*"I cimiteri devono essere collocati alla distanza di almeno 200 metri dal centro abitato. È vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro il raggio di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale, quale risultante dagli strumenti urbanistici vigenti nel comune o, in difetto di essi, comunque quale esistente in fatto, salve le deroghe ed eccezioni previste dalla legge"*.

Comune di Pisa  
Via degli Uffizi, 1, 56001 – Pisa (PI)  
Relazione illustrativa ai fini di parere Azienda USL (Toscana Nord Ovest) in ambito di rispetto cimiteriale

E  
COMUNE DI PISA  
Comune di Pisa  
Protocollo N.0115067/2021 del 10/11/2021

Le norme del Regolamento Urbanistico vigente invece riducono la fascia di rispetto a 100 m, come riportato dall' Articolo 1.5.4 - Ambiti di rispetto dei cimiteri : *“Nell'ampliamento dei cimiteri esistenti, l'ampiezza della fascia di rispetto non può essere inferiore a 100 metri dai centri abitati”*.

Il verde sportivo previsto dalla proposta progettuale rappresenta un intervento urbanistico già definito dalla *Scheda norma attuativa n.12.1 Parco Urbano via Pietrasantina* del Regolamento Urbanistico vigente. La rilevanza strategica del centro sportivo per la città di Pisa, ne caratterizza la sua pubblica utilità. Tutto ciò ha reso possibile considerare una fascia di rispetto di 50 m, con la conseguente possibilità di deroga del suddetto regolamento come dichiarato dalla sentenza TAR Veneto che riconosce al privato la possibilità di richiedere ed ottenere la riduzione della fascia di rispetto cimiteriale per proprie esigenze: *“Il privato può presentare, ai sensi dell'art. 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie, un'istanza al Consiglio Comunale di riduzione della zona di rispetto cimiteriale prima della realizzazione dell'intervento e non invece dopo la realizzazione dello stesso” (TAR Veneto, sez. II, 27 luglio 2009, n.2226)*

Il limite di rispetto cimiteriale in metri cinquanta è stato poi confermato ai sensi della *L. 166/2002 Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti* qualora sussistano dal punto di vista igienico sanitario le condizioni normative richieste come espresso dall'art.28 in cui :” *Il consiglio comunale può approvare, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli già esistenti ad una distanza inferiore a 200 metri dal centro abitato, purché non oltre il limite di 50 metri (...omissis) Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o **all'attuazione di un intervento urbanistico**, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici.”*

<b>E</b>
COMUNE DI PISA Comune di Pisa Protocollo N.0115067/2021 del 10/11/2021

Comune di Pisa  
Via degli Uffizi, 1, 56001 – Pisa (PI)  
*Relazione illustrativa ai fini di parere Azienda USL (Toscana Nord Ovest) in ambito di rispetto cimiteriale*

#### 4. PROPOSTA PROGETTUALE

L'intervento proposto del nuovo Pisa Training Centre prevede la realizzazione di:

- n.6 campi di calcio ad 11 di dimensioni regolamentari (destinati alla sezione Prima Squadra Maschile, alla Prima Squadra Femminile e alle giovanili);
- n.1 campo di calcio ad 11 di dimensioni regolamentari (*MiniArena*) predisposto per le partite ufficiali FIGC con annesse tribune coperte laterali;
- n.2 campi di calcio ridotti di allenamento;
- n.1 campo di calcetto;
- n.2 edifici: *Building A1* che ospiterà uffici, spogliatoi e palestra oltre ai locali dedicati alla stampa e *Building A2* che sarà dedicato alla foresteria per dipendenti e giocatori della squadra maschile Pisa Calcio;
- n.1 edificio: *Building B* contenente spogliatoi, palestra, sale mediche e fisioterapiche, uffici ed altri servizi correlati;
- n.1 edificio dedicato a Cafè e alla piccola ristorazione interna denominato *Fans Cafè*;
- n.1 edificio con funzione di punto vendita di articoli sportivi del Pisa Sporting Club denominato *Pisa Store*;

Il nuovo insediamento sarà completato dalla realizzazione di:

- n.2 tribune coperte dedicate alla *Mini Arena*, di cui:
  - Tribuna Autorità da circa 200 posti a sedere dedicati e contenente spogliatoi e locali di servizio per gli atleti;
  - Tribuna per visitatori e tifosi *Fans' Stand* da circa 800 posti a sedere;
- n.1 tribuna scoperta da 200 posti dedicata ad uno dei campi d'allenamento;
- n.3 tribunette/gradonate scoperte sussidiarie negli altri campi da giuoco;
- Locali tecnici e una cabina di trasformazione BT/MT;
- Vasche interrata per il trattamento delle acque di prima pioggia.

L'accesso principale sarà posizionato a Sud adiacente all'attuale parcheggio scambiatore ed un accesso secondario ad est da via San Jacopo.

<b>E</b>
COMUNE DI PISA Comune di Pisa Protocollo N.0115067/2021 del 10/11/2021

Comune di Pisa

Via degli Uffizi, 1, 56001 – Pisa (PI)

Relazione illustrativa ai fini di parere Azienda USL (Toscana Nord Ovest) in ambito di rispetto cimiteriale





## 5. CONCLUSIONI

La presente relazione illustrativa mira a fare un quadro delle condizioni che hanno portato alla proposta progettuale del nuovo *Pisa training Centre* in oggetto nel rispetto delle norme igienico-sanitarie in ambito di distanze di rispetto cimiteriale imposte da normativa nazionale e locale.

Le aree a sud del Cimitero Suburbano, all'interno delle fasce di rispetto di 50 m e dei 100 m lineari, sono state caratterizzate con opere di urbanizzazione primaria e verde pubblico/sportivo che non comportano una presenza continuativa di persone nel rispetto delle normative vigenti.

Infine, gli interventi edificatori sono stati collocati a sud del lotto d'intervento oltre la fascia di 100 m di rispetto cimiteriale come richiesto dalle norme del regolamento urbanistico in vigore ed una fascia di rispetto verde sarà interposta tra il nuovo intervento e l'impianto esistente di frantumazione inerti per migliorare il comfort acustico e la salubrità dell'aria.

<b>E</b>
COMUNE DI PISA Comune di Pisa Protocollo N.0115067/2021 del 10/11/2021

Comune di Pisa

Via degli Uffizi, 1, 56001 – Pisa (PI)

*Relazione illustrativa ai fini di parere Azienda USL (Toscana Nord Ovest) in ambito di rispetto cimiteriale*