



**COMUNE DI PISA**  
**DD 10 URBANISTICA**

RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE ED AMBIENTALE DELL'ARENA GARIBALDI –  
STADIO ROMEO ANCONETANI, A SEGUITO DELLA PROPOSTA,  
IN VARIANTE AGLI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO, PRESENTATA DA DEA CAPITAL.  
**AVVIO** DEL PROCEDIMENTO AI SENSI DELL'ART. 17 DELLA L.R. 65/2014 VARIANTE AL PIANO  
STRUTTURALE, UTOE 9 E 36 E CONTESTUALE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO, SCHEDA  
N. 09.2 "P.TA A LUCCA – ARENA GARIBALDI" - SCHEDA N. 36.1 "OSPEDALETTO – VIA EMILIA".  
**AVVIO** DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS).

**RELAZIONE AVVIO DEL PROCEDIMENTO**

NOVEMBRE 2018

## Sommario

|  |    |
|--|----|
| Sommario.....  | 2  |
| 1.Premesse .....   | 3  |
| 2.Definizione degli obiettivi DELLA VARIANTE – art. 17 comma 3 lettera a.....  | 4  |
| 2.1LA PROPOSTA DI FATTIBILITA’ PRESENTATA DALLA SOCIETA’ DEA CAPITAL.....  | 4  |
| 2.2“PIANO DELLA ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI” .....  | 6  |
| 2.3L’ATTO DI INDIRIZZO relativo alla riqualificazione dell’Arena Garibaldi.....  | 7  |
| 2.4Obiettivi della Variante .....  | 8  |
| 3.QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO - art. 17 c. 3 lett. b.....  | 9  |
| 3.1DESCRIZIONE DELLE AREE OGGETTO DI VARIANTE.....   | 9  |
| 3.2IL PIANO STRUTTURALE DEL COMUNE DI PISA.....  | 11 |
| 3.3IL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI PISA.....  | 11 |
| 3.4STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SOVRAORDINATA .....   | 13 |
| 3.4.1 Il PIT – piano indirizzo territoriale della regione toscana.....   | 13 |
| 3.4.2 IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI PISA.....  | 16 |
| 4.ENTI ED ORGANISMI PUBBLICI CUI RICHIEDERE UN CONTRIBUTO TECNICO – art. 17 c. 3 lett. c;.....   | 17 |
| 5.ENTI E ORGANI PUBBLICI COMPETENTI ALL’EMANAZIONE DI PARERI, NULLA OSTA O ASSENSI COMUNQUE DENOMINATI – art. 17 c. 3 lett. D.....                       | 18 |
| 6.Programma attività di informazione e partecipazione - INDIVIDUAZIONE DEL GARANTE DELL’INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE-art. 17 c. 3 let. E- F;..... | 18 |
| ALLEGATI.....  | 19 |
| ALLEGATO 1.Piano Strutturale .....   | 19 |

## 1. Premesse

Lo stadio di calcio attuale si trova nella zona di P.ta a Lucca, storico quartiere della città, posto in vicinanza delle Mura e della Torre Pendente. Si tratta di una struttura inserita in un'area fortemente urbanizzata caratterizzata da sempre da problemi di una cronica mancanza di spazi a parcheggio e che ha visto negli ultimi anni, in relazione alle problematiche di ordine pubblico, la realizzazione di un sistema di recinzioni attorno allo stadio stesso che ha chiuso anche parte del quartiere.

Inoltre lo stadio, nato negli anni '30 del secolo scorso e cresciuto per addizioni funzionali nel corso degli anni si presenta in un cattivo stato manutentivo, e per questa ragione ha visto la progressiva diminuzione dei posti offerti per la visione delle partite di calcio. La sistemazione, la manutenzione e l'adeguamento della struttura esistente alle nuove normative per l'antisismica e la sicurezza ha imposto ed imporrebbe notevoli investimenti da parte dell'amministrazione pubblica.

Da oltre vent'anni si è posto il problema dello stadio e dell'eventuale spostamento in altre zone della città al fine di liberare l'area di Porta Lucca dalla presenza dello stadio Arena Garibaldi – Romeo Anconetani; la strumentazione urbanistica ha individuato, a tal fine, la possibilità di delocalizzare lo stadio in zona Ospedaletto e destinando l'area dell'attuale Arena a funzioni residenziali e commerciali e recupero di aree a standard, tuttavia fino ad oggi tale previsione è rimasta disattesa sia per carenza di finanziamenti pubblici sia per mancati investimenti da parte di privati.

L'atto di avvio del procedimento contiene come indicato nel 3 comma dell'art. 17 della L.R. 65/2014 i seguenti elementi:

- a) la definizione degli obiettivi di piano o della variante e delle azioni conseguenti, comprese le eventuali ipotesi di trasformazioni al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che comportino impegno di suolo non edificato per le quali si intende attivare il procedimento di cui all'articolo 25, nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici;
- b) il quadro conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell'articolo 3, comma 2, e dello stato di attuazione della pianificazione, nonché la programmazione delle eventuali integrazioni;
- c) l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico specificandone la natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire;
- d) l'indicazione degli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del piano;
- e) il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio;
- f) l'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione, per le finalità di cui all'articolo 36, responsabile dell'attuazione del programma di cui alla lettera e).

## 2. Definizione degli obiettivi DELLA VARIANTE – art. 17 comma 3 lettera a.

Questo capitolo contiene tutti gli elementi necessari a definire gli obiettivi della Variante ivi comprese le motivazioni che hanno portato a richiedere l'attivazione della Variante Urbanistica.

### 2.1 LA PROPOSTA DI FATTIBILITA' PRESENTATA DALLA SOCIETA' DEA CAPITAL.

In data 30.10.2017 la Società DEA CAPITAL ha presentato, ai sensi dell'art. 1, comma 304, lettera A della Legge 147/2013, una proposta di fattibilità sull'area di Porta a Lucca per la realizzazione di un nuovo stadio, a seguito ad un concorso ad inviti, indetto nel mese di luglio 2017, ha coinvolto sette Studi di Architettura di caratura internazionale, chiamati a rispondere ad un bando dalle richieste molto stringenti e vincolanti per la definizione della proposta progettuale.

Il progetto preliminare allegato alla proposta di fattibilità è quello presentato dallo studio "Iotti+Pavarani Architetti" che come emerge dalla relazione illustrativa pone al centro del progetto il rapporto con la città, con la sua fisionomia peculiare e le sue dinamiche d'uso.

*...."La città si rigenera infatti su se stessa, senza ulteriore consumo di suolo, con un impianto multifunzionale in cui funzioni specifiche legate al gioco del calcio coesistono e producono un reciproco potenziamento con attività differenziate (ristorazione, commerciale, congressuale, servizi..) e in cui una suggestiva continuità tra l'architettura e il paesaggio urbano si genera attraverso una attenta e inedita organizzazione dei flussi e delle attività. I flussi degli spettatori degli eventi sportivi - o degli spettacoli e concerti che vorranno essere ospitati dall'arena - sono infatti "accompagnati", tramite rampe ed ampie gradonate a pendenza "dolce", verso una piattaforma rialzata a quota +5.80 m che serve ad anello (seppur opportunamente frazionata nei n.4 settori) l'intero perimetro dello stadio. Tale spazio rialzato "regala" un secondo livello di fruizione della città, costituendo al contempo il sistema di ingresso e deflusso ai settori dello stadio e ospitando quindi le relative aree di servizio esterne, generando un radicale miglioramento dell'organizzazione degli spazi esterni pubblici a quota strada, con liberazione dal sistema dei "cancelli", in occasione degli eventi sportivi. Obiettivo del progetto infatti un completo ripensamento dell'attuale sistema degli accessi all'area stadio, ad oggi così impattante sulla circolazione e sulla vita del quartiere. Il progetto prevede infatti che i tornelli di accesso ai settori, così come le relative vie d'uscita, siano collocati a livello +5.80, utilizzando come spazi di pre-filtraggio (da normativa con caratteristiche meno stringenti) le gradonate ed eventualmente alcuni spazi marginali con separazioni mobili in corrispondenza delle stesse. Grazie ad una revisione dei flussi e ad una diversa organizzazione di gestione degli eventi, il quartiere di Porta a Lucca potrà così godere di una sostanziale "libertà" e non vivere le forti limitazioni cui oggi è sottoposto. Il nuovo impianto si distanzia inoltre dalle aree residenziali a est e sud e, grazie ad un "catino chiuso" generato dalle nuove tribune e dal sistema di copertura, garantisce una sostanziale riduzione del rumore generato durante gli eventi sportivi."*

Il progetto prevede:

- Sistemi di gradinate e rampe che conducono alla piattaforma rialzata e che caratterizzano gli angoli del complesso costruito;
- Spostamento alla quota rialzata (indicativamente di mt 5,80) dei flussi connessi allo stadio, si liberano al contempo tutti i fronti di tale basamento ad una fruizione diretta dalla strada con creazione, a piano terra, di spazi destinati alle attività commerciali e ricreative; in

particolare il fronte verso via Ugo Rindi, così ampio e caratteristico per il doppio filare di imponenti pini marittimi, si apre con uno spazio porticato di invito agli spazi commerciali di vicinato ospitati sotto la piastra rialzata;

- La galleria commerciale prosegue in diagonale fino a riconnettersi tramite un ampio invito ed affaccio su via Antonio Rosmini, assicurando l'accesso anche su tale fronte. Si collega naturalmente agli spazi per lo spazio espositivo e di vendita del Pisa Calcio (individuati al di sotto della tribuna esistente opportunamente riqualificata, ma con un affaccio ampio e diretto su strada), a favorire una fruizione fluida e dinamica tra le attività. Nello spazio d'angolo più rappresentativo si colloca il caffè - ristorante, baricentrico rispetto agli spazi commerciali e allo spazio espositivo del Pisa Calcio, con affaccio su entrambe le strade e con la possibilità di godere quindi di ampie distese estive su entrambi i fronti; tale ristorante presenta poi la possibilità di avere accessi sia dall'interno della galleria commerciale che dalle strade, nonché dalla stessa piazzetta di invito alla gradinata d'angolo.
- due livelli di parcheggio, ricavati fuori terra sotto alla piattaforma perimetrale sui lati est e sud, costituiscono poi una risorsa importantissima per la città. Il parcheggio è previsto per una superficie di circa 12.000 mq. Tale parcheggio avrà l'accesso e l'uscita carrabile su via Ugo Rindi, nell'angolo nord-est dell'impianto, il più possibile decentrato rispetto ai flussi pedonali. Esso disporrà di uscite pedonali sia verso via Rosmini che verso via Luigi Bianchi;

Lo proposta di fattibilità configura di massima:

- lo spostamento dell'attuale campo di gioco verso la tribuna coperta al fine di garantire maggior spazio dalla parte delle attuali gradinate.
- un dimensionamento dell'impianto con una capienza indicativa di 16.500/18.000 posti-spettatori al coperto, costituito dalla tribuna principale esistente (opportunamente riqualificata e adeguata) e dalla realizzazione ex novo dell'altra tribuna (est) e delle due curve (nord e sud).
- La suddivisione in n.4 settori nettamente separati, con accessi e uscite indipendenti, ognuno dotato dei relativi punti ristoro e dei servizi (dimensionati da normativa):
  - la Tribuna Principale e Vip - settore A, ricavata nella tribuna esistente e dotata di skybox;
  - la Curva nord per la tifoseria locale - settore B;
  - la Tribuna distinti - settore C;
  - la Curva sud per la tifoseria ospite - settore D;

Tutti i posti sono progettati per avere una visuale ottimale così come richiesto dalle normative FIFA. Le balaustre saranno in materiale trasparente in modo da non occludere la vista.

Il progetto presentato contiene un'ipotesi preliminare sulla mobilità di accesso allo stadio con delle limitate modifiche all'attuale sistema di viabilità di accesso allo stadio e al sistema dei parcheggi.

A seguito della presentazione dello studio di fattibilità si sono svolte delle conferenze di servizio interne, la prima in data 29.11.2017 e la seconda in data 15.12.2017 che hanno evidenziato tutte le problematiche relative alla proposta di fattibilità presentata. In data 12.01.2018 le risultanze di tali conferenze sono stati trasmesse a DEA Capital.

In data 27.02.2018 la DEA Capital ha trasmesso le integrazioni istruttorie relative alla proposta di fattibilità e che hanno riguardato i punti sollevati dalle conferenze istruttorie interne ed in particolare:

- Rischio Idraulico
- Elementi progettuali carenti
- Mobilità e accessibilità
- Qualità dell'aria e clima acustico
- Acque superficiali
- Salute Umana
- Elementi di carattere economico-finanziario

In data 21.03.2018 si è svolta una conferenza dei servizi interni avente per oggetto le integrazioni alla proposta di fattibilità trasmesse e dalla quale sono emersi i seguenti elementi:

- Il sistema della mobilità;
- Opere esterne complementari all'intervento;
- Elementi di carattere finanziario;
- Regolamento per la gestione del fondo obiettivo cui conferire lo stadio ai sensi del DL 98/20011;
- Idoneo piano finanziario.

## **2.2 "PIANO DELLA ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI"**

L'amministrazione comunale ha valutato la proposta di valorizzazione, presentata da Dea Capital, quale occasione per poter risolvere le problematiche evidenziate relative sia alla manutenzione, adeguamento e gestione dello stadio sia alla riqualificazione del quartiere in cui lo stadio si inserisce e pertanto ha ritenuto di dover procedere agli atti necessari.

La proposta di valorizzazione è risultata in contrasto con gli atti comunali di governo del territorio.

Con Delibera del Consiglio Comunale n.17 del 19.04.2018 (come già indicato nella Delibera G.C. n. 3 del 09.01.2018) è stato disposto l'inserimento dello Stadio Comunale 'Arena Garibaldi – Stadio Romeo Anconetani' nell'elenco dei beni di cui al 'Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari' approvato quale parte integrante del DUP ed è stato preso atto dei valori di stima da parte dell'Agenzia delle Entrate, tenuto presente che la stessa agenzia dichiara che "ai fini della presente valutazione l'area su cui sorge lo stadio sarà considerata come area destinata ad

impianto sportivo”, dando atto che tale valutazione sarà sottoposta a revisione in ragione ed in coerenza alla variante urbanistica.

Con medesima delibera è stato stabilito di procedere con successivi atti alla dichiarazione di pubblico interesse dell’opera e all’avvio del procedimento di variante urbanistica, in base all’esito dei necessari approfondimenti istruttori.

In data 24/11/2017, prot. 99566, è stata inviata al Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, richiesta di Verifica dell’interesse culturale del patrimonio pubblico, ai sensi dell’art. 12 del Dlgs 42/20004 “codice dei beni culturali e del paesaggio” relativa all’attuale “Arena Garibaldi” per la quale ad oggi non risulta ancora espletata la procedura.

### **2.3 L’ATTO DI INDIRIZZO relativo alla riqualificazione dell’Arena Garibaldi**

Con delibera G.C. n. 162 del 28.08.2018 la Giunta Comunale ha approvato un atto di indirizzo che in merito allo stadio indica quanto segue:

- l’attuale previsione del nuovo stadio individuata dalla vigente pianificazione urbanistica nella zona di Ospedaletto non sia corrispondente all’obiettivo di adeguare il nuovo stadio agli indirizzi oggi affermati e verificati nelle più recenti realizzazioni, secondo i quali la struttura che ospita uno stadio dovrà svolgere molte funzioni interessanti la popolazione del quartiere e dell’intera città ed essere quindi facilmente raggiungibile anche con percorsi pedonali e partecipare alla vita della città;
- si rende opportuno che per perseguire gli obiettivi suddetti è necessario riqualificare l’attuale stadio di Pisa in quanto:
  - luogo storicamente inserito nella vita della città fin 1807;
  - luogo intimamente legato alla storia del gioco del calcio a Pisa, la cui squadra dal 1919 ha sempre svolto qui la sua attività;
  - luogo che, opportunamente riprogettato, potrà accogliere funzioni non solo sportive, ma anche commerciali ed artistiche, senza costituire impedimento al quartiere che lo ospita, ma, al contrario, dotandolo di servizi, come parcheggi e spazi per il tempo libero, di cui è oggi carente, eliminando anche tutte le barriere fisiche che oggi si rendono necessarie per la sicurezza degli spettacoli sportivi;
  - Al tempo stesso è necessario rimuovere la previsione dello stadio dalla zona di Ospedaletto per le motivazioni di natura ambientale riportate nei verbali e negli allegati della Conferenza dei Servizi;

Con la medesima delibera è stato dato incarico alla Direzione Urbanistica-Mobilità di predisporre gli atti per procedere all’avvio della variante al PS e al RU al momento che saranno stati verificati i documenti trasmessi dal soggetto proponente con possibilità di avvalersi della collaborazione per gli aspetti di loro competenza delle Direzioni Comunali che hanno partecipato alla conferenza servizi istruttoria interna e degli altri uffici comunali per i quali emergesse la necessità di un loro apporto.

## **2.4 Obiettivi della Variante**

La variante, in relazione alle motivazioni espresse nella delibera G.C. n. 162 del 28.08.2018 e sopra evidenziate, intende perseguire i seguenti obiettivi generali:

- un minore consumo di suolo all'interno dell'area urbana del territorio comunale individuata dal vigente Regolamento Urbanistico;
- migliorare la qualità, urbana e non, delle zone interessate dalla variante;
- verificare, alla luce dello studio relativo alla mobilità e parcheggi, la possibile modifica dei parametri relativi alle quote aggiuntive di posti auto previste per gli impianti per lo spettacolo sportivo di cui al comma c dell'art. 04.12 – Parcheggi, delle Norme tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente;

in particolare per l'UTOE 9 e relativa scheda n. 09.2 P.ta a Lucca – Arena Garibaldi:

- eliminare dalla scheda della UTOE 9 del Piano Strutturale l'obiettivo del trasferimento dell'impianto in altra zona e le attuali previsioni del Regolamento Urbanistico che individuano nell'area di P.ta a Lucca un insediamento residenziale e commerciale e nell'area di Ospedaletto il nuovo stadio;
- reinserire per l'area attuale dell'Arena Garibaldi la previsione della destinazione a stadio, e introdurre ulteriori destinazioni urbanistiche complementari e coerenti con l'impianto sportivo stesso;
- stabilire parametri dimensionali e standard urbanistici-edilizi sostenibili e coerenti con la proposta di fattibilità presentata ed esaminata in conferenza dei servizi interna del 21.03.2018;
- favorire per quanto riguarda la mobilità e la sosta, anche in aree esterne alla UTOE interessata dall'impianto sportivo, l'uso di parcheggi esistenti e/o di area già ad esso destinate dal RU o comunque già oggetto di previsioni di trasformazione per le quali l'eventuale variante (anche tramite l'eventuale apposizione se necessario del vincolo espropriativo secondo le disposizioni vigenti) non comporti un aumento del carico urbanistico ma un miglioramento delle dotazioni pubbliche, anche attraverso il loro potenziamento/adeguamento e l'individuazione/realizzazione di percorsi di accesso carrabili e non che consentano una corretta compatibilità e funzionalità con il territorio urbano;
- migliorare la qualità urbana della zona ove è collocato l'attuale impianto sportivo, attraverso la riqualificazione dell'attuale impianto, le opere, all'interno e fuori del comparto, ad esso necessarie e di supporto e attraverso opere, anche se non strettamente collegate con la funzionalità dell'impianto, che consentano la sua sostenibilità con il contesto circostante, prevalentemente residenziale con miglioramento della vivibilità del quartiere di P.ta a Lucca;
- individuare le condizioni alle trasformazioni e le eventuali opere di mitigazione per come potranno emergere dalla Valutazione Ambientale Strategica e dalle indagini inerenti la mobilità e gli spazi di sosta;

- individuare le soluzioni e progettare la riqualificazione dello stadio, compreso l'inserimento delle attività complementari, sulla base della proposta preliminare, che dialoghi con il quartiere e che rispetto allo stato attuale, garantisca una idonea integrazione anche sotto il profilo dell'immagine e della qualità architettonica;

in particolare per l'UTOE 36 e relativa Scheda n. 36.1 Ospedaletto – via Emilia 3

- eliminare dalla scheda della UTOE 36 del Piano Strutturale la previsione del nuovo stadio comunale;
- eliminare la previsione dello stadio dalla scheda n. 36.1 con conseguente diminuzione delle volumetrie previste nell'area e significativa riduzione dei carichi urbanistici, attualmente previsti, fino alla eventuale conferma dell'attuale e prevalente assetto agricolo dell'area così configurata nello stato di fatto. Conferma delle altre previsioni indicate nella scheda relative alle funzioni esistenti e/o le possibilità di trasformazioni per funzioni generali e di interesse pubblico su le aree già urbanizzate o comunque che sono già state oggetto di un utilizzo urbano.

A tal fine la variante potrà essere vincolata a condizioni e prescrizioni che comportano opere infrastrutturali e interventi funzionali e di gestione del territorio, che potrebbero comportare anche ulteriori varianti urbanistiche.

Tutti i materiali relativi e citati nel presente capitolo sono visibili sulla pagina urbanistica del Comune di Pisa - <http://www.comune.pisa.it/it/ufficio-scheda/24756/Variante-Stadio.html>

### **3. QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO - art. 17 c. 3 lett. b**

#### **3.1 DESCRIZIONE DELLE AREE OGGETTO DI VARIANTE**

P.ta a Lucca – Arena Garibaldi

---

- Descrizione dell'area

L'area oggetto dell'avvio del procedimento è localizzata nel quartiere di Porta a Lucca e si sovrappone esattamente al perimetro dell'attuale stadio.

Si tratta di un'area a ridosso delle mura (e vicinissima al sito UNESCO dell'area del Duomo di Pisa) fortemente antropizzata con prevalenza di funzioni prettamente residenziali.

Lo stadio è stato realizzato in più fasi storiche, già a partire dal 1800, anche se la situazione attuale deriva da interventi degli anni '30 progettati dall'arch. Federico Severini (portale d'ingresso su via Bianchi, la casa del custode e la tribuna coperta inferiore,) degli anni '60 (la curva Nord del 1962, la gradinata e la Curva Sud del 1968), degli anni '70 (completamento delle curve), degli anni '80 (la nuova tribuna coperta, con demolizione della copertura degli anni '30). L'ultimo significativo intervento è degli anni '90 con l'eliminazione della pista di atletica e il completamento dell'anello inferiore.

L'accessibilità allo stadio è garantita da tre zone di ingresso principale ovvero, il vecchio ingresso lato via Bianchi, l'ingresso da via Rindi e l'ingresso da via Rosmini.

Le recenti normative in materia di sicurezza degli stadi, oltre a diminuire la capienza dello stadio, avendo introdotto il sistema dei tornelli e dei prefiltraggi hanno di fatto "ingabbiato" buona parte del quartiere (in particolar modo l'area tra via Rosmini e via Piave) con notevoli disagi per i residenti.

L'area è priva di parcheggi destinati in maniera specifica agli spettatori dello stadio ma al tempo stesso, per la sua posizione baricentrica, è facilmente raggiungibile sia a piedi che tramite biciclette e motocicli.

Tuttavia l'impianto attuale, nei giorni in cui si verificano gli eventi sportivi, genera flussi veicolari di notevole impatto in tutto il quartiere e nelle aree limitrofe lo stadio (UTOE 10 e 11)

- Vincoli

Vincolo Beni Architettonici e beni culturali: D.Lgs n.42/2004

Assenza di vincolo specifico - In quanto bene di proprietà pubblica da oltre settanta anni è sottoposto a vincolo generico di "bene culturale" su tutta l'area ed edificio complessivo.

Vincolo Archeologico ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004

L'area di intervento è interessata dalla presenza del vincoli derivante dai Beni archeologici tutelati. Identificativo bene: 90500265145

- Pericolosità idraulica

La maggior parte dell'area della scheda norma è ricompresa in zona di Pericolosità idraulica 3 (Pericolosità elevata). La residua parte (area esterna allo stadio tra la Curva Sud e la tribuna coperta rientra in zona di Pericolosità idraulica 2 (Pericolosità media) –

Ospedaletto – via Emilia 3

---

- Descrizione dell'area

L'area oggetto dell'avvio del procedimento è localizzata nella frazione di Ospedaletto lungo la Via Emilia.

Si tratta di un'area localizzata tra l'area del mercato ortofrutticolo e polo fieristico e l'area dell'inceneritore.

Si tratta di un'area libera da edifici e attualmente utilizzata a funzioni agricole.

L'accessibilità all'area avviene direttamente dalla via Emilia; la ferrovia Pisa-Vada passa immediatamente a Sud-Ovest dell'area.

- Vincoli

Fascia di rispetto ferroviaria

- Pericolosità idraulica

Tutta l'area rientra in zona di Pericolosità idraulica 1 (Pericolosità bassa)

### **3.2 IL PIANO STRUTTURALE DEL COMUNE DI PISA**

Il Piano strutturale del Comune di Pisa approvato con Delibera di C.C. n. 103 del 02/10/1998 e successivamente modificato con Variante parziale approvata con Delibera di C.C. n. 56 del 20/07/2006 prevede per l'UTOE 9 "Area cuscinetto Centro Storico/Porta a Lucca" nella quale si trova lo Stadio quanto segue:

Obiettivi qualitativi e funzionali generali: Accentuazione del carattere residenziale e miglioramento della qualità insediativa. Eliminazione e trasferimento di funzioni in contrasto con il carattere residenziale dell'area. Qualificazione delle relazioni funzionali e visive con le aree adiacenti le mura ed il complesso monumentale del Duomo. Riuso delle aree libere suscettibili di dislocazioni alternative - compatibili e desiderabili in funzione degli scenari locali e urbani, per il soddisfacimento degli standard e la ricucitura del tessuto edilizio. Riordino dell'assetto viario/infrastrutturale, in relazione al carattere dell'area, con eliminazione di situazioni conflitto tra esigenze di sosta e circolazione urbana

Obiettivi qualitativi e funzionali locali: Restauro urbanistico relativamente alle permanenze di impianto rurale e semirurale. Conservazione del patrimonio edilizio coevo alla prime fase di espansione periferica (opportunamente censito, identificato e meglio descritto dal Ru). Recupero e riqualificazione del sistema relazionale costituito dallo spazio pubblico entro gli interventi coordinati. Qualificazione delle aree interstiziali residue. Trasferimento dello stadio e recupero dell'area per nuove residenze e recupero di standard.

Per l'UTOE 36 "Via Emilia" prevede, in relazione allo stadio, tra gli obiettivi qualitativi e funzionali generali: "Aree di riserva per servizi urbani non centrali e attrezzature speciali (compreso il nuovo stadio comunale) nonché attrezzature produttive: ogni trasformazione dovrà mantenere l'orditura campestre"

### **3.3 IL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI PISA**

- Scheda n. 09.2 P.ta a Lucca – Arena Garibaldi

---

La Scheda n. 09.2 P.ta a Lucca – Arena Garibaldi (allegato 2), a seguito della previsione di localizzazione del nuovo stadio ad Ospedaletto prevede di realizzare nell'area dell'attuale stadio un complesso prevalentemente residenziale dotato di ampi spazi di verde e di parcheggio pubblico, fruibili anche dal resto del quartiere.

L'area oggetto della scheda misura circa mq. 34.700

Parametri urbanistico edilizi e dimensionamento:

Its 0,60 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)

**Aree pubbliche e private**

| Aree Private                       | %<br>max | Area Pubblica<br>(superficie da cedere gratuitamente) | %<br>minima |
|------------------------------------|----------|---|-------------|
| mq. 17.350                         | 50       | mq. 17.350  | 50          |
| Superficie fondiaria (Sf)          |          | Verde   | Parcheggio  |
|                                    |          | 13.350  | 4.000       |
| superficie territoriale mq. 34.700 |          |   |             |

**Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento**

|  |                   |
|--|-------------------|
| Sf   | mq. 17.350        |
| Rapporto di copertura (Rc)   | mq/mq 0,40        |
| Superficie utile lorda (S <sub>lu</sub> = S <sub>t</sub> x I <sub>ts</sub> ) max<br>di cui:  | mq. 20.820        |
| <i>residenziale (minimo 85%)</i>   | <i>mq. 17.700</i> |
| <i>commerciale, con superficie di vendita per il<br/>singolo esercizio non superiore a mq. 600,<br/>direzionale, servizi (max 15%)</i> | <i>mq. 3.120</i>  |
| I <sub>fs</sub> (s <sub>lu</sub> /superficie fondiaria) solo indicativo  | mq/mq 1,20        |
| piani max  | n. 4/6            |
| H max  | ml. 18,00         |

Tra gli elementi prescrittivi principali si riportano i seguenti:

- conservare l'ingresso originario e il percorso di accesso da via L. Bianchi all'Arena;
- l'edificazione in corrispondenza della attuale tribuna scoperta, in prossimità degli edifici residenziali retrostanti, dovrà essere più contenuta e di minore impatto; a tal fine i nuovi edifici potranno essere di max. n. 4 piani e comunque con altezza inferiore a quella della tribuna e con un distanza dagli edifici esistenti non inferiore alla semisomma delle altezze fra gli edifici antistanti;
- l'attuale area del campo sportivo dovrà essere destinata prevalentemente a verde/parco;
  - Scheda n. 36.1 Ospedaletto – via Emilia 3

La scheda prevede un intervento di trasformazione il cui obiettivo principale è di raccogliere in unica area, collocata in prossimità delle principali infrastrutture (superstrada, statale Emilia, ferrovia, aeroporto), un polo di servizi, tra i quali il nuovo stadio di calcio, che per la loro dimensione ed impatto non trovano una adeguata e corretta sistemazione all'interno del tessuto urbano. In particolare esso consente di alleggerire alcune zone della città da strutture di rilevante impatto urbano (l'attuale stadio di calcio a P.ta a Lucca), e di individuare una zona specifica per gli spettacoli viaggianti (plateatico). Inoltre viene confermata la sua utilizzazione attuale come area per il mercato ortofrutticolo e per il quartiere fieristico. La concentrazione in un unico polo di questi servizi, che peraltro hanno un utilizzo limitato al breve periodo dell'evento, consente di razionalizzare le funzioni di supporto e di ridurre il consumo degli spazi necessari (parcheggi, verde), che se presi singolarmente sarebbero molto maggiori.

Le destinazioni d'uso previste sono il nuovo stadio e impianti sportivi di interesse generale, il mercato ortofrutticolo, il quartiere fieristico, l'area per spettacoli viaggianti.

L'area oggetto della scheda misura circa mq. 560.000

### Parametri urbanistico edilizi e dimensionamento:

Its 0,15 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)

#### **Aree pubbliche e private**

| Aree Private<br>(superficie fondiaria Sf) | %<br><b>max</b> | Area Pubblica<br>(superficie da cedere gratuitamente) | %<br><b>minima</b>   |
|---|-----------------|---|----------------------|
| mq. 420.000                               | 75              | mq. 140.000   | 25                   |
| servizi di interesse generale             |                 | Verde   | Parcheggio/Viabilità |
|   |                 | 90.000  | 50.000               |
| superficie territoriale mq. 560.000       |                 |   |                      |

#### **Dimensioni dell'intervento**

|  |             |
|--|-------------|
| Sf   | mq. 420.000 |
| Rapporto di copertura (Rc)   | mq/mq 0,25  |
| Superficie utile lorda ( $S_{lu} = S_t \times I_{ts}$ ) max<br>di cui:   | mq. 85.500  |
| <i>stadio, mercato ortofrutticolo, quartiere fieristico, plateatico, impianto smaltimento e inceneritore rifiuti</i>   |             |
| <i>impianti pubblici e privati per lo sport</i>  |             |
| I <sub>fs</sub> (slu/superficie fondiaria) solo indicativo   | mq/mq 0,15  |
| piani max  | n. 3        |
| H max  | ml. 9,80    |
| E' ammesso destinare manufatti a funzioni integrative e di supporto a quelle definite nella precedente voce, nella misura massima del 10% della sl <sub>u</sub> totale prevista dagli indici della presente tabella  |             |
| E' possibile la suddivisione dell'area in Comparti.<br>In tal caso, qualora la corrispondente quota di Sul del singolo Comparto (desunta in modo proporzionale rispetto alla massima consentita) fosse già stata saturata dagli edifici presenti nell'area del comparto. |             |

### **3.4 STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SOVRAORDINATA**

#### **3.4.1 Il PIT – piano indirizzo territoriale della regione toscana**

IL PIT Il Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) approvato con delibera C.R. n. 37 del 27 marzo 2015, prescrive di verificare l'adeguatezza della variante in oggetto con il Piano, così come previsto dall'art. 20 comma 4 della disciplina di Piano: "le varianti agli strumenti di cui al comma 1, sono adeguate per le parti del territorio interessate, ai sensi del precedente comma 3 e secondo quanto previsto dall'art. 21." Il comma 3 dello stesso articolo intende assicurare alle varianti agli strumenti della pianificazione, vigenti alla data della pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del PIT, il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso, e la coerenza con le direttive della disciplina statutaria del PIT.

La città di Pisa è ricompresa nell'ambito 08 Piana Livorno -Pisa – Pontedera il cui profilo è il seguente:

- L'ambito Piana Livorno-Pisa-Pontedera - i cui confini non si discostano molto da quelli della sezione pisana del bacino idrografico dell'Arno - presenta una struttura territoriale ben

riconoscibile, disegnata dal sistema insediativo storico e dal sistema idrografico. A segnare la porzione settentrionale, la pianura alluvionale del basso Valdarno, caratterizzata da agricoltura intensiva ed elevata urbanizzazione, la presenza di aree umide relittuali e un ricco reticolo idrografico principale (Arno e Serchio) e secondario. La pianura si completa verso ovest con l'importante sistema costiero sabbioso del Parco Regionale di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli. La fascia costiera comprende sia le coste sabbiose - tra Livorno e Marina di Torre del Lago e tra Castiglioncello e Cecina, che la costa rocciosa - tra Livorno e Castiglioncello, a cui si aggiungono gli ambienti insulari delle Isole di Capraia e Gorgona. Un sistema costiero di elevata importanza naturalistica e paesaggistica, interessato dalla presenza di numerose Aree protette e Siti Natura 2000. L'assetto insediativo, sviluppato soprattutto nella pianura terminale del Valdarno inferiore e lungo la costa, è caratterizzato dalla dominanza di Pisa e Livorno, con le loro raggiere di assi viari in uscita, di cui il principale - corridoio infrastrutturale storico "Pontedera-Cascina-Pisa" - risulta deformato e saturato nelle sue relazioni con il territorio agricolo e l'Arno. La pianura è circondata da un arco collinare (Cerbaie, Colline Pisane, Monti di Castellina, Monti Livornesi), articolato ed eterogeneo, che comprende due tipologie di paesaggio. Un paesaggio intensamente antropizzato, caratterizzato da piccoli centri storici disposti in posizione di crinale (Palaia, Lari, Crespina) e numerosi nuclei minori e case sparse ad occupare i supporti geomorfologici secondari. Simile il sistema a maglia fitta delle colline Pisane, con i borghi storici di Lorenzana, Fauglia, Crespina e le fasce basse dei Monti di Castellina e di quelli Livornesi. Gran parte delle aree di margine di questi sistemi agricoli intensivi ospitano agroecosistemi tradizionali, con oliveti, colture promiscue, residuali aree di pascolo, sufficientemente ricchi di dotazioni ecologiche. Un secondo costituito dalla Collina dei bacini neo-quadernari ad argille dominanti, povera di ripiani sommitali, con versanti ripidi anche se brevi, con scarse opportunità allo sviluppo di insediamenti storici e di sistemi agricoli complessi. Qui prevalgono seminativi in superfici estese, mentre è assente o assai debole l'infrastrutturazione ecologica e l'insediamento rurale.

Il P.I.T. individua le seguenti invarianti strutturali:

- I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici;
- I Caratteri ecosistemici del paesaggio:
  - ecosistemi forestali;
  - ecosistemi agropastorali;
  - ecosistemi palustri e fluviali;
  - ecosistemi costieri;
  - ecosistemi rupestri e calanchivi;
  - aree di valore conservazionistico;
- Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali;
- I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali.

In relazione alle invarianti sopra individuate la disciplina d'uso del PIT prescrive degli obiettivi di qualità e direttive correlate alle quali la redazione della presente variante urbanistica si dovrà attenere.

In particolare gli obiettivi di riferimento per la città di Pisa ed in particolare l'area in oggetto sono quelli relativi all'obiettivo n.1 della disciplina d'uso indicati nella scheda d'ambito n.8:

#### 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.

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

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; recuperare, altresì, i livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura con particolare riferimento alle aree individuate come "direttrici di connettività da ricostituire e/o da riqualificare" e "aree critiche per la funzionalità della rete" (individuate nella Carta della rete ecologica);

1.2 - riqualificare le grandi conurbazioni della piana, con particolare riferimento a quelle lineari tra Pisa e Pontedera, Ponsacco-Pontedera, al triangolo Bientina-Pontedera- Cascina, all'area a sud dello Scolmatore dell'Arno, alla zona dell'Interporto di Guasticce e all'area a nord del Serchio tra Nodica, Vecchiano e Pontasserchio, evitare ulteriori saldature lineari, mantenere e recuperare i varchi esistenti;

1.3 - 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;

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 fruitivi;

1.5 - evitare ulteriori frammentazioni del territorio rurale a opera di infrastrutture, volumi o attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo e garantire che i nuovi interventi infrastrutturali non accentuino l'effetto barriera creato dal corridoio infrastrutturale SGC Fi- Pi-Li, dalla Statale Tosco-Romagnola e dalla ferrovia sia dal punto di vista visuale che ecologico;

1.6 - salvaguardare e recuperare dal punto di vista paesistico, storico-culturale, ecosistemico e fruitivo il corso dell'Arno - per il ruolo strutturante storicamente svolto nella costruzione dell'identità dell'ambito, quale luogo privilegiato di fruizione dei paesaggi attraversati - evitando processi di urbanizzazione che aumentino l'impermeabilizzazione nei contesti fluviali, e tutelando gli elementi storicamente e funzionalmente interrelati al bene medesimo

Orientamenti:

ricostituire le relazioni tra fiume e tessuto urbano (con particolare riferimento alle città di Pisa e Pontedera);

promuovere interventi di riqualificazione paesaggistica delle aree compromesse, anche attraverso la delocalizzazione di volumi incongrui;

salvaguardare e valorizzare il ricco e antico sistema di manufatti legati alla navigazione fluviale e alla regimazione idraulica quali ponti, canali, mulini, pescaie, gore e chiuse, a testimonianza della vitalità degli storici insediamenti fluviali.

1.7 - riqualificare da un punto di vista paesaggistico le grandi piattaforme produttive e logistiche (interporto di Livorno; canale dei Navicelli; area industriale di Pontedera), assicurare la

compatibilità dei nuovi interventi e promuovere progetti di recupero e riuso delle strutture industriali dismesse;

1.8 – valorizzare i caratteri del paesaggio della bonifica favorendo il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio, e perseguendo, ove possibile, la permanenza della maglia agraria storica delle zone di bonifica di Coltano, Cascina e Bientina (con particolare riferimento ai nodi della rete degli agroecosistemi, così come individuati nella carta della rete ecologica), anche attraverso il mantenimento dei residui elementi vegetazionali, della viabilità poderale, dei manufatti della bonifica, garantendo, inoltre, l'efficienza del sistema di regimazione e scolo delle acque, e tutelando la leggibilità del sistema insediativo storico (in particolare le fattorie di Coltano e S. Rossore);

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.

### **3.4.2 IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI PISA**

La Provincia di Pisa è dotata di un Piano Territoriale di Coordinamento approvato con D.C.P. n°100 del 27.07.2006 successivamente aggiornato alla Variante per la disciplina del territorio rurale D.C.P. n°7 del 13.01.2014. Gli obiettivi del P.T.C. sono elencati all'art. 5 delle Norme Tecniche allegate ed in particolare:

(Art.5 Obiettivi di Piano)

5.1 In relazione a quanto disposto dall'art.20 comma 2 del D.lgs n.267/2000, dall'art.1 della L.R.1/2005 e succ. mod. e integrazioni e dalla disciplina del P.I.T., il Piano Territoriale di Coordinamento, persegue i seguenti obiettivi generali:

- a) la tutela dell'integrità fisica ed il superamento delle situazioni di rischio ambientale;
- b) la tutela e la valorizzazione dell'identità culturale del territorio;
- c) lo sviluppo equilibrato, integrato e sostenibile del territorio, in coerenza con il quadro conoscitivo delle risorse, che fa parte integrante del P.T.C.;
- d) il miglioramento della qualità della vita ed il perseguimento di pari opportunità di vita per tutti i cittadini;
- e) la valutazione preventiva degli effetti territoriali ed ambientali di ogni atto di governo del territorio e la massima sinergia tra i diversi livelli di pianificazione;
- f) l'integrazione delle politiche di settore, territoriali, ambientali, culturali, economiche e sociali.

Tali obiettivi sono assunti come condizioni di ogni scelta di trasformazione fisica e funzionale.

5.2 A tale fine promuove, anche attraverso il coordinamento dei piani di settore provinciali e dei piani strutturali e in assenza del piano strutturale, degli altri strumenti di pianificazione comunale,

- l'uso sostenibile delle risorse essenziali;

- la conoscenza, conservazione, la valorizzazione ed il recupero delle risorse naturali, del paesaggio, delle città e degli insediamenti di antica formazione, degli elementi della cultura materiale;

- la riqualificazione formale e funzionale degli insediamenti consolidati e di recente formazione, in particolare, delle aree produttive di beni e di servizi, e l'integrazione, razionalizzazione e potenziamento delle reti infrastrutturali tecnologiche, comprese quelle telematiche;

- il riequilibrio della distribuzione territoriale e l'integrazione delle funzioni nel territorio, nel rispetto dei caratteri storico-insediativi, morfologici, paesaggistici, ambientali e socio- economici delle diverse aree;
- la valorizzazione delle specificità del territorio rurale e delle sue attività, anche a presidio del paesaggio
- il miglioramento dell'accessibilità al sistema insediativo e degli standard di sicurezza delle infrastrutture viarie di trasporto, il completamento dei principali itinerari di trasporto e l'integrazione funzionale tra le diverse modalità di trasporto e reti di servizi.

Per quanto riguarda l'area oggetto della variante la medesima ricade all'interno del Sistema Territoriale della Pianura dell'Arno disciplinata dai seguenti articoli delle citate norme del PTC:

[Art. 11](#) - Il Sistema Territoriale della Pianura dell'Arno - Obiettivi

[Art. 12](#) -Il Sistema Territoriale della Pianura dell'Arno – Invarianti

[Art. 13](#) - Il Sistema Territoriale della Pianura dell'Arno: - Disciplina delle Invarianti

#### **4. ENTI ED ORGANISMI PUBBLICI CUI RICHIEDERE UN CONTRIBUTO TECNICO – art. 17 c. 3 lett. c;**

Di seguito si elencano i soggetti ai quali si richiedono contributi tecnici idonei ad incrementare il quadro conoscitivo, ai sensi dell'art. 17 comma 3 lett. c) della LR 65/2014.

Tali soggetti in larga parte coincidono con i Soggetti competenti in materia ambientale coinvolti nel procedimento di VAS. Il contributo dovrà essere dato entro 15 giorni dall'invio della richiesta tramite PEC.

- Regione Toscana – Settore di Pianificazione del Territorio;
- Regione Toscana - Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio;
- Regione Toscana – Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa;
- Provincia di Pisa – Area Territorio;
- Soprintendenza dei Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per le provincie 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 dell'Area Pisana
    - San Giuliano Terme
    - Cascina
    - Calci
    - Vecchiano
    - Vicopisano
  - Comuni confinanti:

- Livorno (LI)
- Collesalveti (LI)

## **5. ENTI E ORGANI PUBBLICI COMPETENTI ALL'EMANAZIONE DI PARERI, NULLA OSTA O ASSENSI COMUNQUE DENOMINATI – art. 17 c. 3 lett. D**

Ai fini dell'approvazione della presente variante al Regolamento Urbanistico è necessario, ai sensi dell'art.17 comma 3 lett. d), ricevere pareri, nulla osta o assensi a tale provvedimento dai seguenti Enti:

- Regione Toscana – Settore di Pianificazione del Territorio;
- Regione Toscana – Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio;
- Regione Toscana – Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa;
- Provincia di Pisa – Area Territorio;
- Soprintendenza dei Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per le provincie di Pisa e Livorno;

## **6. Programma attività' di informazione e partecipazione - INDIVIDUAZIONE DEL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE-art. 17 c. 3 let. E-F;**

I Comuni assicurano l'informazione e la partecipazione dei cittadini e di tutti i soggetti interessati alla formazione degli atti di governo del territorio.

Ai sensi dell'art. 37 della LR 65/2014, nelle more dell'approvazione del Regolamento comunale del Garante dell'informazione e della partecipazione, con al presente delibera di avvio si nomina, per la variante in oggetto, il "Garante dell'informazione e della partecipazione", che ha predisposto "PROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE" come previsto dall'art. 17 della LR 65/2014, a cui si rimanda.

Il Dirigente  
Arch. Marco Guerrazzi

## ALLEGATI

### ALLEGATO 1.Piano Strutturale

#### UTOE N° 9 AREA CUSCINETTO CENTRO STORICO / PORTA A LUCCA Sup. tot. mq 376.331

**Processo di formazione e connotati attuali:** Già area palustre compresa tra le mura urbane e l'espansione periferica degli anni Venti. Utoe caratterizzata dal ruolo urbano conferitole dall'insediamento di polarità urbane ed extraurbane (Stadio, complesso I.T.I.S.) determinanti fenomeni di mobilità ordinari e straordinari. Eterogeneità morfologica determinata da compresenza di plessi scolastici di interesse urbano e di quartiere (S. Elementare, I.P.C.), nucleo edificato a carattere rurale di impianto storico, interventi coevi alla prima espansione periferica, nuclei omogenei di edilizia popolare di impianto prebellico, interventi residenziali postbellici di saturazione (intensivi e semi-intensivi), strutture ed attrezzature Telecom e G.E.A.. Evidente gerarchia della trama infrastrutturale viaria costituita da: assi di penetrazione nord-sud con caratteri di complessità urbana ed articolazione di funzioni complementari alla residenza; strade come canali di distribuzione del traffico piuttosto che luogo di rapporti complessi di tipo urbano; trama viaria a servizio delle residenze (comprese strade a fondo cieco); viabilità interna al tessuto (strade abitabili ante litteram). Disponibilità di spazi pubblici verdi (in parte spontaneamente destinati ad orto) limitata all'insediamento residenziale popolare degli anni '30-'40. Presenza di aree cd. interstiziali soggette a processi di degrado, non qualificate o destinate a funzioni industriali dismesse e ad attività suscettibili di ricollocazione. Presenza di esercizi commerciali concentrata lungo le penetrazioni nord-sud e in corrispondenza delle permanenze di impianto storico. Accentuata articolazione dell'immagine urbana. Accentuata articolazione delle figure urbane e delle tipologie edilizie. Differente qualità architettonica dei tipi edilizi prebellici pubblici e privati e di quelli postbellici. Modestissimo valore intrinseco del sistema del verde privato. La maggior parte dell'area è in classe di pericolosità geologico idraulica 3A, una porzione a SE ricade in classe 3B.

**Invarianti strutturali:** Edificato storico; caratteri insediativi, tipologici e morfologici degli interventi coevi all'espansione residenziale periferica del primo dopoguerra; caratteri insediativi, tipologici e morfologici degli insediamenti residenziali operai (Anni Trenta-Quaranta) con particolare riferimento al ruolo ed alla funzione degli spazi pubblici.

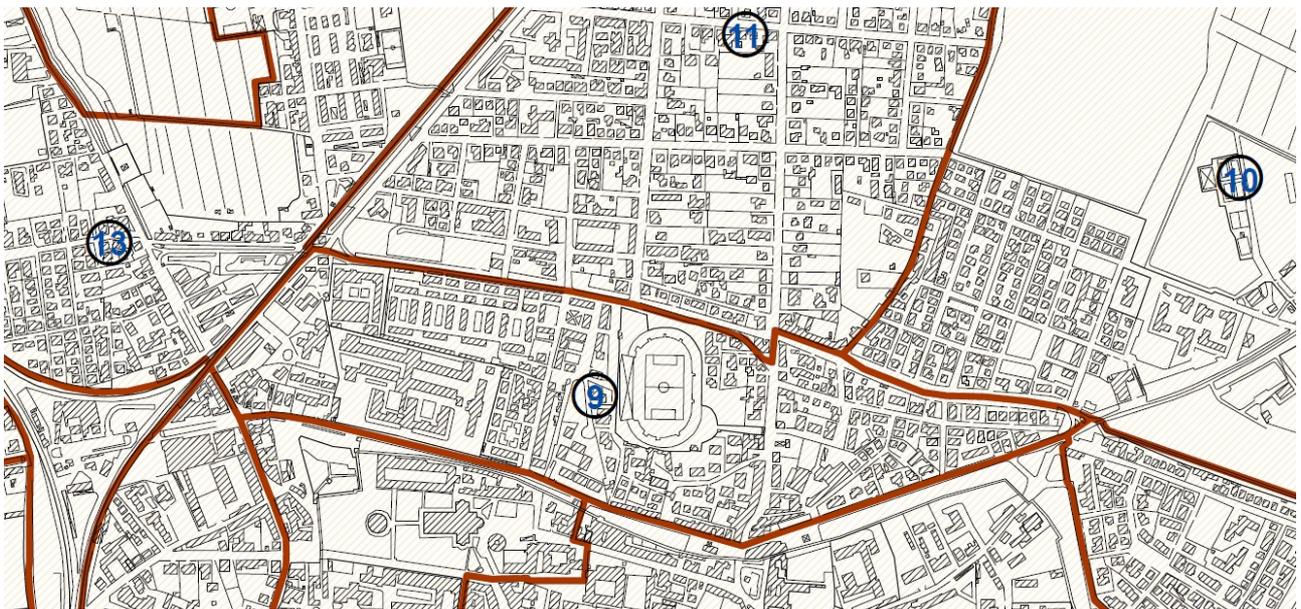
**Vincoli e condizioni ambientali:** Per gli insediamenti esistenti si prescrive il preventivo completamento del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di San Jacopo. Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di San Jacopo. Per gli interventi di trasformazione si prescrive di commisurare l'eventuale incremento di carico urbanistico alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di San Jacopo, tenendo presente il contemporaneo utilizzo dello stesso da parte del Comune di San Giuliano Terme, o comunque di condizionare l'insediamento di un carico urbanistico eccedente le potenzialità dell'impianto di depurazione esistente all'adeguamento dimensionale dell'impianto o comunque al soddisfacimento del fabbisogno. Si prescrive il progressivo trasferimento delle aziende che comportano emissioni inquinanti o sonore a distanza dai centri abitati, e comunque in aree tali per cui i fenomeni di trasporto degli inquinanti in atmosfera non comportino la ricaduta degli stessi sui centri abitati; si prescrive la non

ammissibilità di nuove aziende a rischio di incidente rilevante, insalubri di classe I, o che comportano emissioni in atmosfera, nell'ambito di questa utoe.

**Obiettivi qualitativi e funzionali generali:** Accentuatione del carattere residenziale e miglioramento della qualità insediativa. Eliminazione e trasferimento di funzioni in contrasto con il carattere residenziale dell'area. Qualificazione delle relazioni funzionali e visive con le aree adiacenti le mura ed il complesso monumentale del Duomo. Riuso delle aree libere suscettibili di dislocazioni alternative - compatibili e desiderabili in funzione degli scenari locali e urbani, per il soddisfacimento degli standard e la ricucitura del tessuto edilizio. Riordino dell'assetto viario/infrastrutturale, in relazione al carattere dell'area, con eliminazione di situazioni conflitto tra esigenze di sosta e circolazione urbana

**Obiettivi qualitativi e funzionali locali:** Restauro urbanistico relativamente alle permanenze di impianto rurale e semirurale. Conservazione del patrimonio edilizio coevo alla prime fase di espansione periferica (opportunamente censito, identificato e meglio descritto dal Ru). Recupero e riqualificazione del sistema relazionale costituito dallo spazio pubblico entro gli interventi coordinati. Qualificazione delle aree interstiziali residue. Trasferimento dello stadio e recupero dell'area per nuove residenze e recupero di standard.

**Salvaguardie:** Sospensione delle previsioni vigenti di ampliamento dell'imbocco di via L.Bianchi, che prevedeva la demolizione del tessuto storico esistente. Sospensione delle previsioni di Prg a carattere edificatorio in contrasto con la prescrizione di conservazione dell'edificato storico. Dotazione minima di Standard: 9 mq./ab



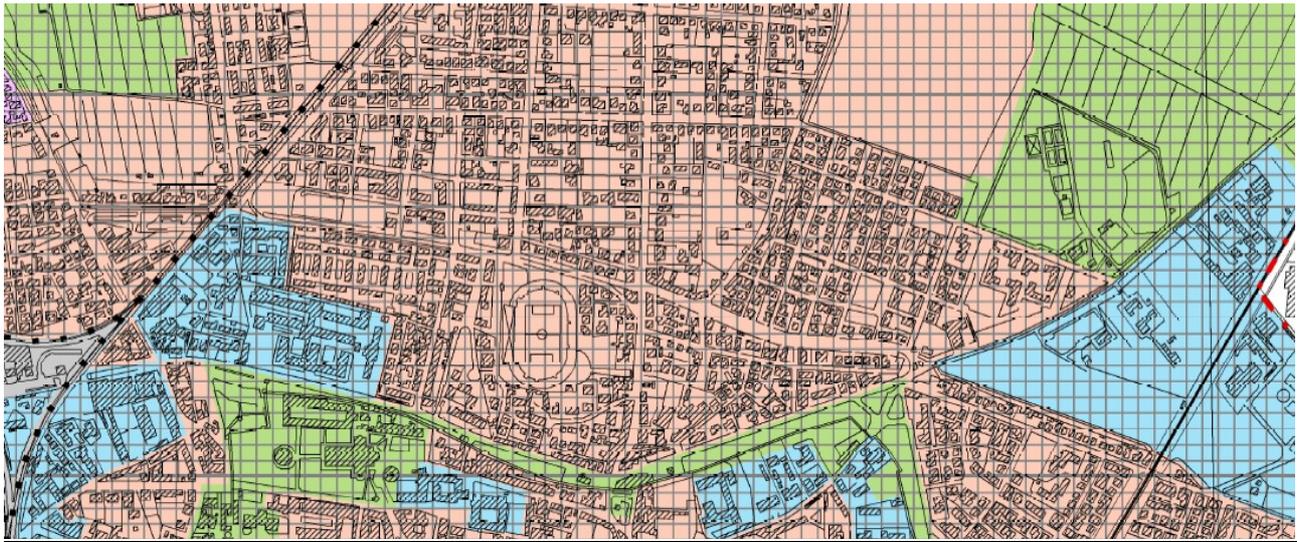
Estratto Piano Strutturale - Utoe e piano di rischio aeroportuale - Tavola A

## LEGENDA

N. UTOE

### Vincolo rischio aeroportuale

- Zona A
- Zona B
- Zona C
- Zona D



## Estratto Piano Strutturale TAV. Sistemi e Subsistemi - Tavola A

### LEGENDA

#### SISTEMA INSEDIATIVO

- aree residenziali
- aree per la produzione di beni e servizi
- aree per servizi urbani e territoriali
- parchi urbani

#### SISTEMA AMBIENTALE

- parchi territoriali
- aree di connessione
- aree ad esclusiva funzione agricola
- aree a prevalente funzione agricola
- fasce di filtro boscate
- aree di interesse paesaggistico
- parco regionale

#### SISTEMA INFRASTRUTTURALE

- Nodi ed elementi infrastrutturali da riconfigurare (aeroporto, darsena, aree ferroviarie, svincoli stradali-autostradali)
- Ferrovia Esistente
- Ferrovie Progetto
- Grandi Direttrici Nazionali
- Altre Direttrici Primarie Esistenti
- Viabilità Progetto
- zona di salvaguardia nuovo scolmatore

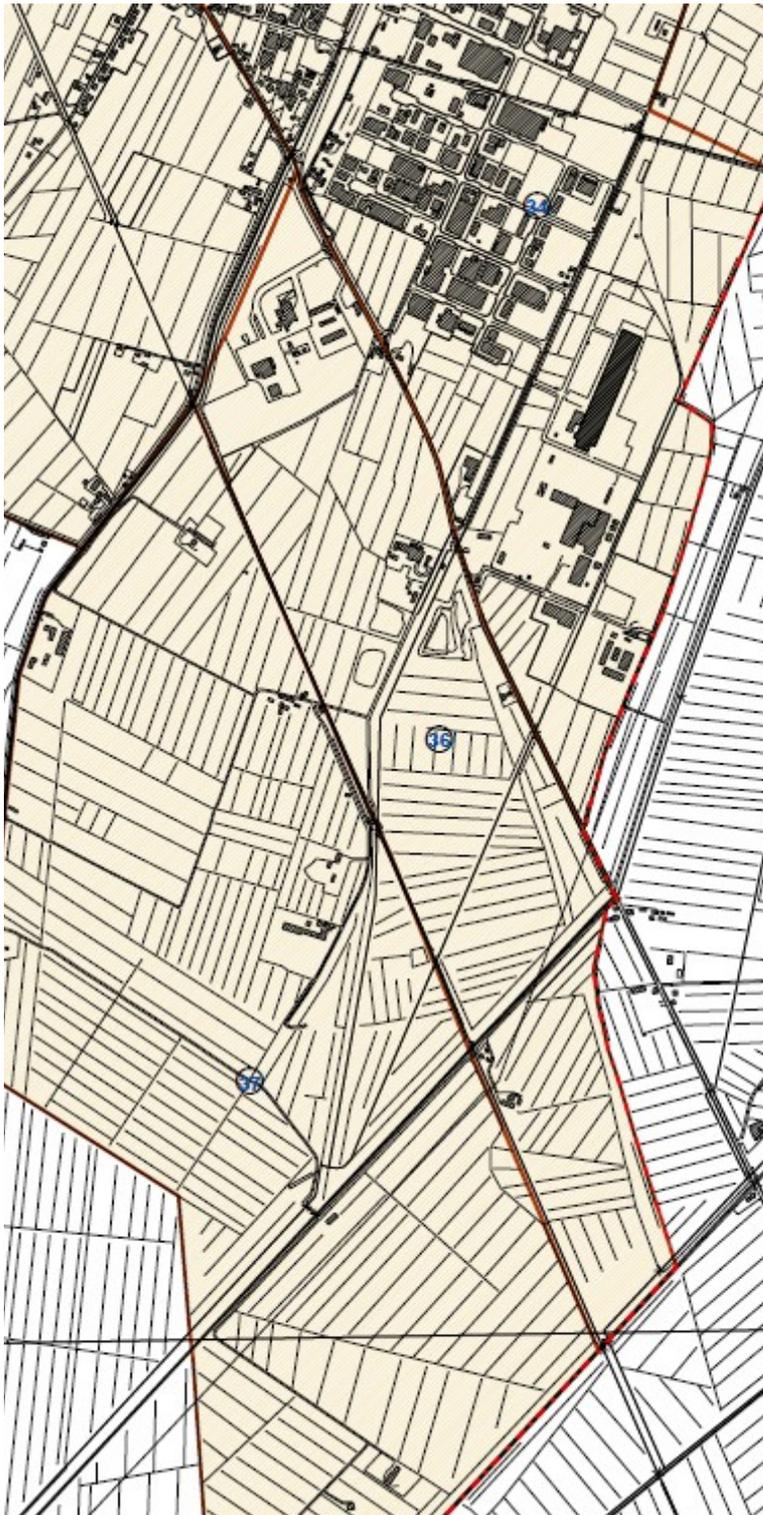
### UTOE N° 36 VIA EMILIA SUD Sup. tot. mq 1.531.387

**Processo di formazione e connotati attuali:** Posta a cavallo tra la via Emilia e la ferrovia Pisa – Collesalveti, l'area presenta allo stato attuale un carattere disomogeneo, tipico dell'area periferica; all'uso prevalentemente agricolo si sono andate sovrapponendo due grosse infrastrutture di servizio, l'inceneritore dapprima e successivamente il mercato ortofrutticolo, la cui area è di fatto usata saltuariamente come sede espositiva (feste di partito e manifestazioni fieristiche). Nella parte terminale al confine col comune di Cascina è in atto una previsione del piano regolatore vigente che ha contenuti analoghi alla zona di Ospedaletto (utoe 34). L'area è inserita in classe di pericolosità geomorfologica 3b (media), idraulica 3 (media) e idrogeologica 1 (irrilevante) con una parte marginale in classe 3 a (media). E' stata accertata la generalizzata insufficienza dei sistemi di scolo delle acque (a scolo naturale e meccanico) ed in particolare la verifica idraulica, eseguita sul tratto del fosso di Titignano (PI 802, corso d'acqua classificato – Art. 5 Del C.R. 230/94, oggi P.I.T.) ha evidenziato che le sezioni idrauliche sottese al comparto non sono in grado di contenere le piene per tempi di ritorno centennale (Q100) e duecentennale (Q200). L'attuazione delle previsioni urbanistiche (da inquadrare in Piani Attuativi) previste per l'U.T.O.E deve essere accompagnata da un contestuale intervento di riassetto idraulico del comparto (sia per le acque basse a scolo meccanico che alte a scolo naturale). (Ai sensi del PTC, del PIT e del PAI):

**Invarianti strutturali:** Il tracciato storico della via Emilia. Sistema fondiario ed edificato storico esistente. **Vincoli e condizioni ambientali:** Fascia di rispetto di 10 m dal piede esterno dell'argine su entrambi i lati del Fosso di Oratoio, del Fosso di Titignano, del Fosso Ceria. Per gli insediamenti esistenti e per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di Oratoio. Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive di commisurare l'incremento di carico urbanistico alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di Oratoio, tenendo presente il contemporaneo utilizzo dello stesso da parte del Comune di Cascina, o comunque di condizionare l'insediamento di un carico urbanistico eccedente le potenzialità dell'impianto di depurazione esistente all'adeguamento dimensionale dell'impianto o comunque al soddisfacimento del fabbisogno. Recupero energetico dall'impianto di termodistruzione rifiuti. Bonifica dei siti inquinati. Presenza della fascia di salvaguardia dell'Autorità di Bacino dell'Arno destinata allo scolmatore d'Arno delle Bocchette (Piano Stralcio Rischio Idraulico, 1999). Per contenere eventuali episodi di ristagno si prescrive il rispetto di quote minime obbligatorie di + 2.4 m s.l.m. per le nuove previsioni edificative e di +2.0 m s.l.m. per i piazzali, viabilità ed aree di manovra interne. Eventuali interventi che prevedano volumi interrati o seminterrati dovranno conformarsi alle Norme del Regolamento Urbanistico (Prescrizioni specifiche per opere sotto il p.c.).

**Obiettivi qualitativi e funzionali generali:** Aree di riserva per servizi urbani non centrali e attrezzature speciali (compreso il nuovo stadio comunale) nonché attrezzature produttive: ogni trasformazione dovrà mantenere l'orditura campestre. Realizzazione di un'area intermodale con stazione e scalo merci a servizio dell'area industriale artigianale e dei servizi urbani. Prosegue dall'utoe 34 la fascia di salvaguardia di 50-100 m di ampiezza attraverso la zona ad Ovest del Fosso di Oratoio al fine di consentire l'eventuale realizzazione di un canale di laminazione delle piene dell'Arno secondo i progetti di competenza dell'Autorità di Bacino ed un raccordo ferroviario tra la linea Pisa-Firenze e la linea Pisa Collesalveti. I tempi di realizzazione e di operatività delle nuove previsioni insediative derivanti da piani attuativi dovranno essere concordati con il gestore del ciclo delle acque.

**Obiettivi qualitativi e funzionali locali:** Bonifica e riqualificazione delle aree di discarica adiacenti l'inceneritore. Riqualificazione delle aree ed attrezzature esistenti e ridefinizione dell'area espositiva: prevedere una superficie minima a piantumazione prescritta. Infrastrutturazione e potenziamento della via Emilia (con la risoluzione dei principali snodi viari) anche con la realizzazione di un nuovo tracciato di servizio all'area distinto dalla via Emilia ed ad essa raccordato tramite rotatorie, preferibilmente connesse con la viabilità di servizio dell'utoe 34. Il R.U. dovrà subordinare l'attuazione delle previsioni alla preliminare definizione di piani particolareggiati. Nei piani dovrà essere prevista un'accurata progettazione del sistema del verde, di norma esterno alle recinzioni dei lotti edificatori, interposto tra questi e la viabilità e tale da garantire un adeguato inserimento paesaggistico anche in funzione del panorama dai Monti Pisani verso la pianura. Salvaguardie: Inedificabilità della sconnessione centrale fino a progettazione preliminare del raccordo ferroviario tra le linea Pisa-Firenze e la linea Pisa-Collesalveti e l'eventuale canale di laminazione per le piene dell'Arno.



**LEGENDA**

 N. UTOE

**Vincolo rischio aeroportuale**

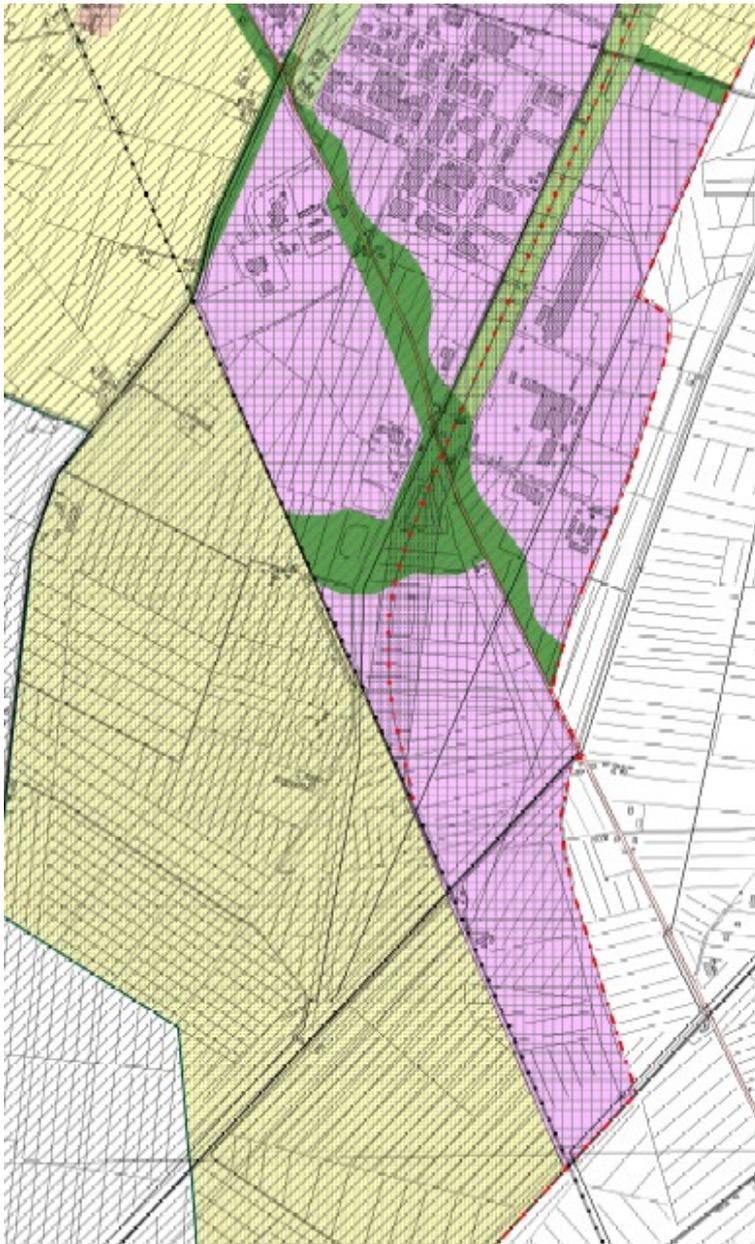
 Zona A

 Zona B

 Zona C

 Zona D

**Estratto Piano Strutturale - Utoe e piano di rischio aeroportuale - Tavola A**



### LEGENDA

-  SISTEMA INSEDIATIVO
  -  aree residenziali
  -  aree per la produzione di beni e servizi
  -  aree per servizi urbani e territoriali
  -  parchi urbani
-  SISTEMA AMBIENTALE
  -  parchi territoriali
  -  aree di connessione
  -  aree ad esclusiva funzione agricola
  -  aree a prevalente funzione agricola
  -  fasce di filtro boscate
  -  aree di interesse paesaggistico
  -  parco regionale
-  SISTEMA INFRASTRUTTURALE
  -  Nodi ed elementi infrastrutturali da riconfigurare (aeroporto, darsena, aree ferroviarie, svincoli stradali-autostradali)
  -  Ferrovia Esistente
  -  Ferrovie Progetto
  -  Grandi Diretrici Nazionali
  -  Altre Diretrici Primarie Esistenti
  -  Viabilità Progetto
  -  zona di salvaguardia nuovo scolmatore

**Estratto Piano Strutturale TAV. Sistemi e Subsistemi - Tavola A**

**Scheda n. 9.2 P.TA A LUCCA - ARENA GARIBALDI**

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE Ristrutturazione Urbanistica.

2. DESCRIZIONE Trattasi dell'area interessata dall'attuale stadio di calcio, collocata nel centro del quartiere di P.ta a Lucca. Ad oggi la presenza della struttura rappresenta un elemento di forte contrasto con la vivibilità del quartiere e gli spazi a disposizione non consentono i necessari adeguamenti per la funzionalità e per la sicurezza dell'impianto.

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO A seguito della conferma della previsione di localizzazione del nuovo stadio ad Ospedaletto in un'area maggiormente consona al tipo di impianto per spazi, accessibilità e compatibilità con il contesto urbano, la scheda prevede di realizzare nell'area dell'attuale stadio un complesso prevalentemente residenziale dotato di ampi spazi di verde e di parcheggio pubblico, fruibili anche dal resto del quartiere.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO mq. 34.700 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

Fino alla approvazione del Piano Attuativo sono ammessi gli interventi edilizi di adeguamento della funzionalità dello stadio, finalizzati alla sistemazione, riqualificazione, miglioramento dell'impianto sportivo compreso le eventuali opere necessarie per l'incremento del numero dei posti per gli spettatori (capienza dello stadio) in modo conforme alle disposizioni vigenti

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO Its 0,60 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo) Le parti e i dati delle tabelle evidenziate in grassetto sono prescrittivi. La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma.

**Aree pubbliche e private**

| Aree Private                       | %<br>max | Area Pubblica<br>(superficie da cedere gratuitamente) | %<br>minima |
|------------------------------------|----------|---|-------------|
| mq. 17.350                         | 50       | mq. 17.350  | 50          |
| Superficie fondiaria (Sf)          |          | Verde   | Parcheggio  |
|                                    |          | 13.350  | 4.000       |
| superficie territoriale mq. 34.700 |          |   |             |

**Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento**

|  |                   |
|--|-------------------|
| Sf   | mq. 17.350        |
| Rapporto di copertura (Rc)   | mq/mq 0,40        |
| Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max<br>di cui:   | mq. 20.820        |
| <i>residenziale (minimo 85%)</i>   | <i>mq. 17.700</i> |
| <i>commerciale, con superficie di vendita per il<br/>singolo esercizio non superiore a mq. 600,<br/>direzionale, servizi (max 15%)</i> | <i>mq. 3.120</i>  |
| I <sub>fs</sub> (slu/superficie fondiaria) solo indicativo   | mq/mq 1,20        |
| piani max  | n. 4/6            |
| H max  | ml. 18,00         |

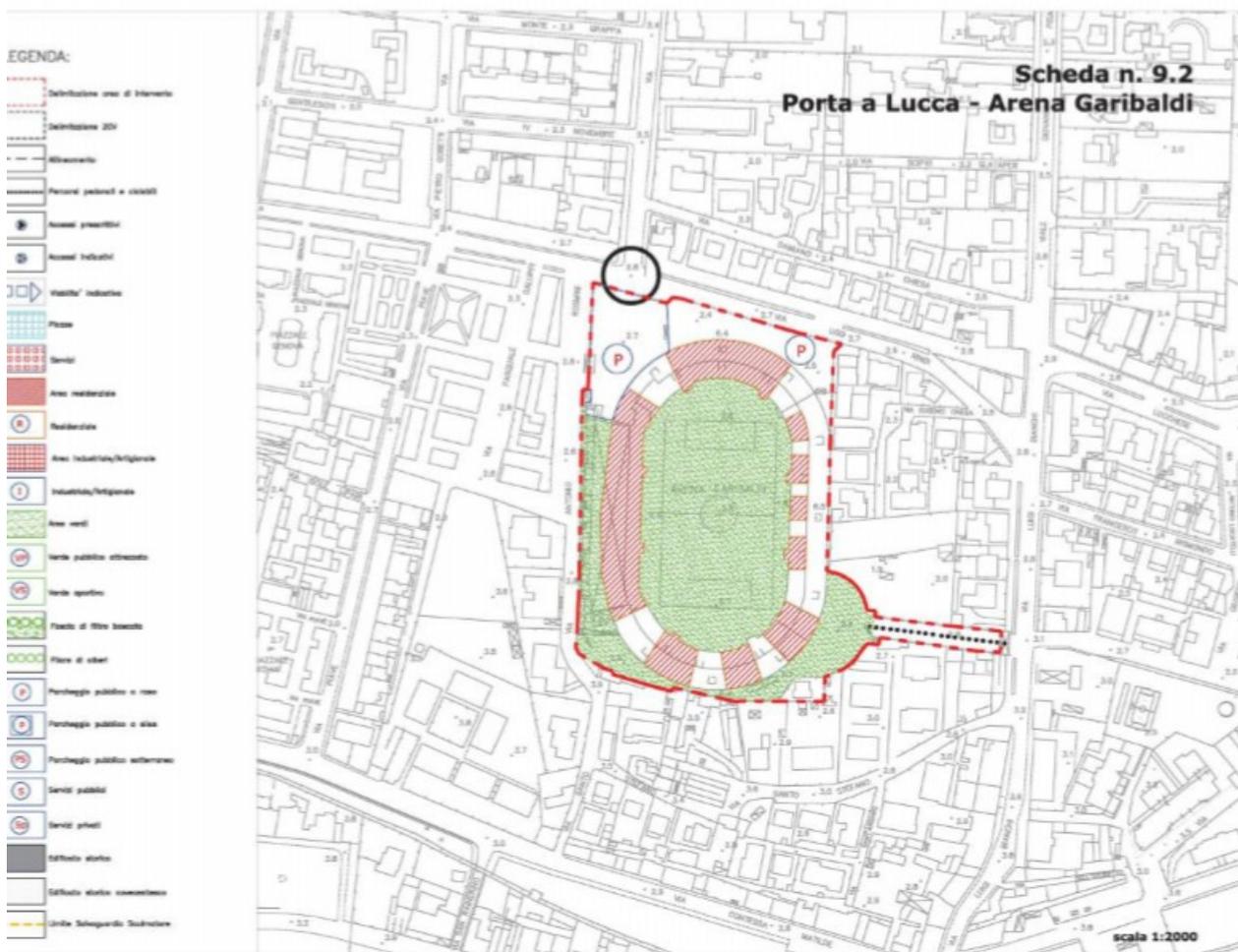
6. ELEMENTI PRESCRITTIVI - Alloggi in affitto minimo concordato 10% della slu residenziale (10% slu/mq.65 = n. 27 - dato presunto); - conservare l'ingresso originario e il percorso di accesso da via L. Bianchi all'Arena; - l'edificazione in corrispondenza della attuale tribuna scoperta, in prossimità degli edifici residenziali retrostanti, dovrà essere più contenuta e di minore impatto; a tal fine i nuovi edifici potranno essere di max. n. 4 piani e comunque con altezza inferiore a quella della tribuna e con un distanza dagli edifici esistenti non inferiore alla semisomma delle altezze fra gli edifici antistanti; - l'attuale area del campo sportivo dovrà essere destinata prevalentemente a verde/parco; - realizzazione della rotatoria. Gli alloggi destinati ad affitto concordato dovranno essere del tipo casa passiva, con fabbisogno energetico della casa convenzionalmente inferiore a 15 kWh al mc./anno, ovvero al livello di classificazione più efficiente del Regolamento Edilizio Sostenibile del Comune di Pisa. All'interno dell'intervento deve essere realizzata un'opera pubblica di almeno 300 mq. oltre a servizi igienici e ai locali accessori, con destinazione d'uso da definire con l' Amm.ne Comunale in fase di stesura del P.A. e della convenzione, che dovrà essere ceduta al Comune. L'opera non potrà essere realizzata a scomputo degli oneri e potrà essere eccedente la slu indicata nella scheda. Deve essere prevista la realizzazione di un'area verde attrezzata per attività sportive di squadra, di libero accesso, delle dimensioni minime di ml 50 x ml 70, e di un'area verde attrezzata per bambini e anziani, che saranno cedute al Comune e accessibili da tutti i cittadini. Nella convenzione deve essere previsto che la manutenzione ordinaria del parco pubblico rimane in perpetuo a carico del soggetto proponente o dei suoi aventi causa.

7. ELEMENTI INDICATIVI - I parcheggi privati e pubblici potranno essere realizzato anche seminterrati/interrati; - deve essere assicurata e favorita la permeabilità tra gli spazi esterni all'attuale Arena e il parco centrale;  
- la nuova edificazione dovrebbe essere preferibilmente realizzata sull'attuale sedime delle tribune dello stadio; - la ripartizione delle quote di verde e parcheggio indicate nelle tabelle non è prescrittiva, ma potrà essere modificata dal piano attuativo.

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 - Permesso a costruire convenzionato; - il permesso a costruire dovrà essere subordinato allo svolgimento di concorso di progettazione secondo le prescrizioni e i parametri della presente scheda; - è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento); - il progetto dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sarà, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione prevista dal vigente Regolamento Urbanistico; - il progetto 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 o di rilascio del permesso a costruire convenzionato, ha facoltà di prescrivere la temporizzazione degli interventi, in riferimento alle problematiche della viabilità e del 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. 36.1 OSPEDALETTO VIA EMILIA 3

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA F

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE Ristrutturazione Urbanistica e Nuova edificazione.

2. DESCRIZIONE La zona interessata dalla trasformazione urbana per servizi prevista nel Regolamento Urbanistico fa parte di quella ampia fascia di territorio a sud della via delle Rene, compresa tra la via Emilia e il tracciato della ferrovia Pisa-Volterra. Lo sviluppo della zona artigianale e commerciale nell'area prospiciente, lato nord della via Emilia, e la presenza di alcune importanti strutture di servizio come l'inceneritore e il mercato ortofrutticolo hanno iniziato a trasformare questa fascia e a ridurne la funzione e il ruolo agricolo. Tale aspetto si è ulteriormente accentuato con lo sviluppo dell'area per attività produttive di "Montacchiello" e con l'utilizzo sempre più frequente dell'area del mercato ortofrutticolo e di quelle limitrofe per gli spettacoli viaggianti e per l'Expo, la fiera di Pisa.

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI L'intervento di trasformazione ha come obiettivo principale quello di raccogliere in unica area, collocata in prossimità delle principali infrastrutture (superstrada, statale Emilia, ferrovia, aeroporto), un polo di servizi, tra i quali il nuovo stadio di calcio, che per la loro dimensione ed impatto non trovano una adeguata e corretta sistemazione

all'interno del tessuto urbano. In particolare esso consente di alleggerire alcune zone della città da strutture di rilevante impatto urbano (l'attuale stadio di calcio a P.ta a Lucca), e di individuare una zona specifica per gli spettacoli viaggianti (plateatico). Inoltre viene confermata la sua utilizzazione attuale come area per il mercato ortofrutticolo e per il quartiere fieristico. La concentrazione in un unico polo di questi servizi, che peraltro hanno un utilizzo limitato al breve periodo dell'evento, consente di razionalizzare le funzioni di supporto e di ridurre il consumo degli spazi necessari (parcheggi, verde), che se presi singolarmente sarebbero molto maggiori. Le destinazioni d'uso previste sono il nuovo stadio e impianti sportivi di interesse generale, il mercato ortofrutticolo, il quartiere fieristico, l'area per spettacoli viaggianti. Si mantiene la previsione dell'impianto termovalorizzatore esistente.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO mq. 560.000 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO Its 0,15 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo) Le parti e i dati delle tabelle evidenziate in grassetto sono prescrittivi. La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma.

#### Aree pubbliche e private

| Area Private<br>(superficie fondiaria Sf) | %<br><b>max</b> | Area Pubblica<br>(superficie da cedere gratuitamente) | %<br><b>minima</b>   |
|---|-----------------|---|----------------------|
| mq. 420.000                               | 75              | mq. 140.000   | 25                   |
| servizi di interesse generale             |                 | Verde   | Parcheggio/Viabilità |
|   |                 | 90.000  | 50.000               |
| superficie territoriale mq. 560.000       |                 |   |                      |

#### Dimensioni dell'intervento

|  |             |
|--|-------------|
| Sf   | mq. 420.000 |
| Rapporto di copertura (Rc)   | mq/mq 0,25  |
| Superficie utile lorda ( $S_{lu} = S_t \times I_{ts}$ ) max  | mq. 85.500  |
| di cui:  |             |
| <i>stadio, mercato ortofrutticolo, quartiere fieristico, plateatico, impianto smaltimento e inceneritore rifiuti</i>   |             |
| <i>impianti pubblici e privati per lo sport</i>  |             |
| Its (slu/superficie fondiaria) solo indicativo   | mq/mq 0,15  |
| piani max  | n. 3        |
| H max  | ml 9,80     |
| E' ammesso destinare manufatti a funzioni integrative e di supporto a quelle definite nella precedente voce, nella misura massima del 10% della slu totale prevista dagli indici della presente tabella  |             |
| E' possibile la suddivisione dell'area in Comparti.<br>In tal caso, qualora la corrispondente quota di Sul del singolo Comparto (desunta in modo proporzionale rispetto alla massima consentita) fosse già stata saturata dagli edifici presenti nell'area del comparto. |             |

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI - Zona di filtro verde nella parte nord dell'area di intervento a protezione dell'abitato di via delle Rene, corridoio di verde lungo i lati del fosso del Caligi e del fosso di Oratoio; - predisposizione di uno studio specifico sull'assetto idraulico e geologico di tutta l'area; predisposizione di uno studio specifico sulle visuali panoramiche e sul paesaggio per

determinare anche le altezze compatibili e le concentrazioni volumetriche dei manufatti; - predisposizione di uno studio specifico per la viabilità, riferito all'intero contesto territoriale in cui è collocata l'area e alle trasformazioni già approvate nei P.A. della zona; - per le infrastrutture verificare e inserire un raccordo con la linea ferroviaria con possibilità di un terminal per le attività produttive presenti e a servizio delle nuove strutture proposte; - la zona a verde deve essere sistemata a parco e può comprendere sia attrezzature sportive come campi sportivi, percorsi di allenamento;

- le aree verdi ed il parco devono avere una immagine naturale e paesaggistica tale da garantire una corretta integrazione di tutto l'intervento con l'ambito circostante; in particolare potranno essere previsti, previo studio specifico, movimenti di terra, zone boscate, filari di alberi, specchi d'acqua.

7. ELEMENTI INDICATIVI - I parcheggi privati potranno essere realizzati anche seminterrati/interrati; - la ripartizione delle quote di verde e parcheggio indicate nelle tabelle non è prescrittiva, ma potrà essere modificata dal piano attuativo.

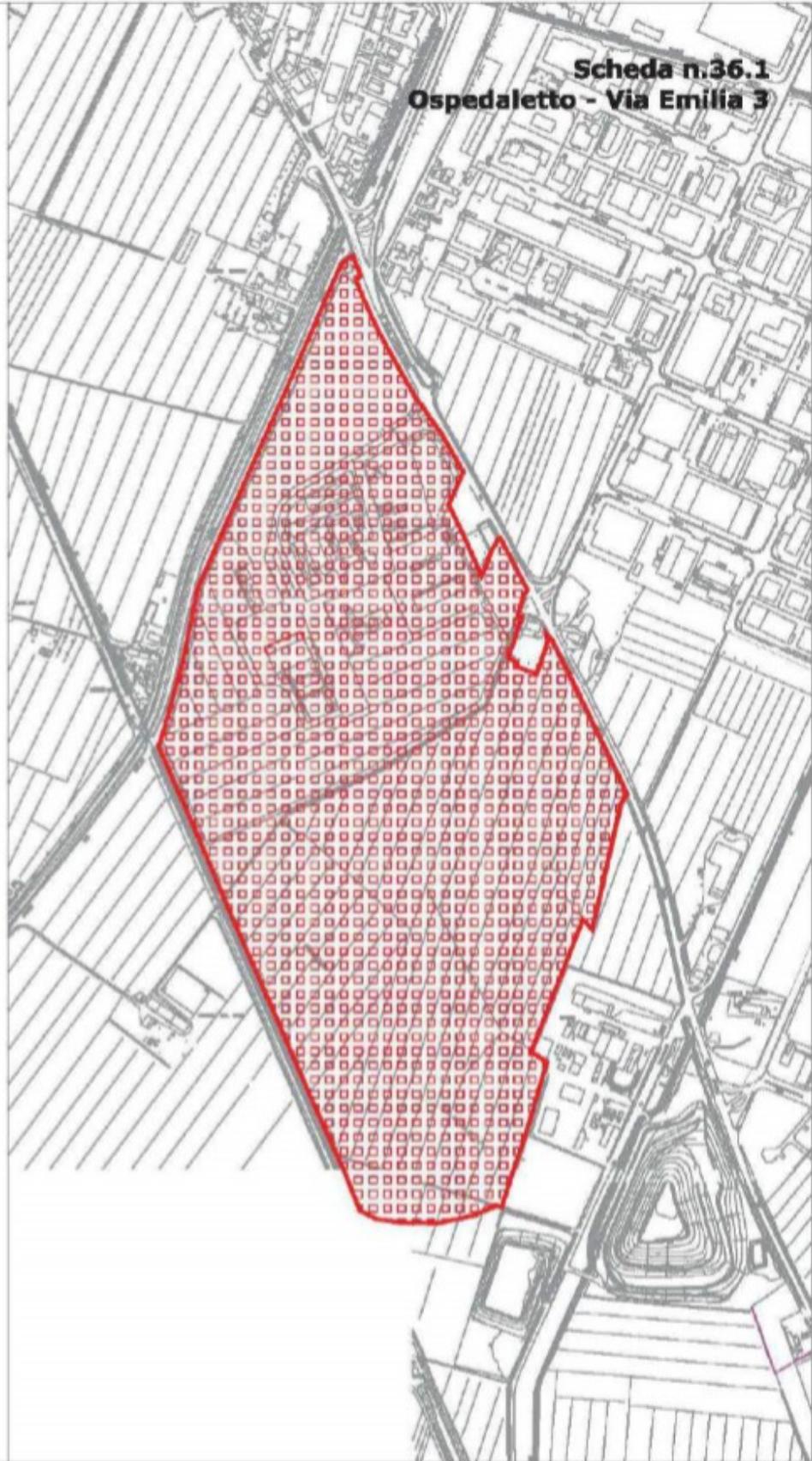
8. FATTIBILITA' E CONDIZIONI GEOLOGICHE/IDRAULICHE Le modalità attuative e gli interventi previsti sono comunque vincolati alla verifica della loro ammissibilità e al soddisfacimento delle disposizioni normative vigenti per la Fattibilità/Pericolosità e per le condizioni Geologiche-Idrauliche. A tal fine dovranno essere acquisiti i dovuti pareri degli Enti preposti e della competente Direzione Ambiente.

9. MODALITÀ ATTUATIVE - Piano attuativo convenzionato; - per le opere pubbliche e/o di interesse pubblico, previa acquisizione dei pareri delle Direzioni competenti, in alternativa al piano attuativo, permesso a costruire se realizzate da soggetto pubblico, convenzionato se realizzate da soggetto privato; - è ammessa la suddivisione dell'intervento in Comparti e/o in UMI (Unità Minime Intervento); - il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento la nuova classificazione, secondo l'articolazione prevista dal vigente Regolamento Urbanistico, una volta concluso l'intervento; - gli interventi di manutenzione e strutturali necessari alla funzionalità e al miglioramento dell'impianto termovalorizzatore sono sempre ammessi nel rispetto delle disposizioni vigenti nazionali e regionali, e possono essere realizzati indipendentemente dall'approvazione del piano attuativo; - per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del 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 o di rilascio del permesso a costruire convenzionato, ha facoltà di prescrivere la temporizzazione degli interventi, in riferimento alle problematiche della viabilità e del 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.36.1  
Ospedaletto - Via Emilia 3**

**LEGENDA:**

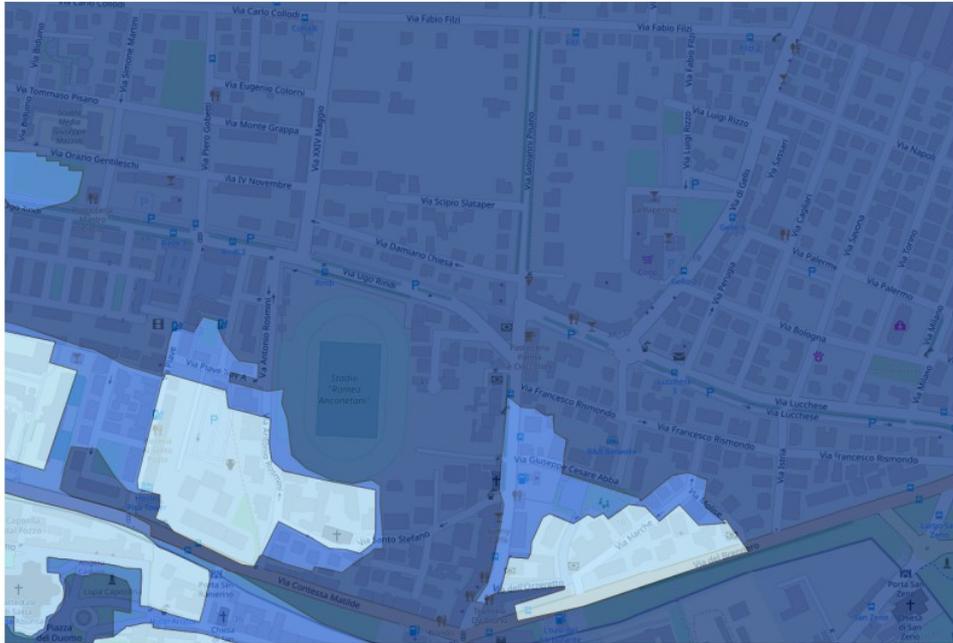
-  Delimitazione area di intervento
-  Delimitazione ZCV
-  Allineamento
-  Percorsi pedonali e ciclabili
-  Annessi produttivi
-  Annessi industriali
-  Attività industriali
-  Piani
-  Servizi
-  Area residenziale
-  Monumenti
-  Area industriale/artigianale
-  Attività artigianale
-  Area verde
-  Verde pubblico attrezzato
-  Verde sportivo
-  Piani di alta qualità
-  Piani di altri usi
-  Parcheggio pubblico a auto
-  Parcheggio pubblico a altro
-  Parcheggio pubblico interrampato
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificio storico
-  Edificio storico restaurato
-  Linea Sottrazione/Decorazione



## ALLEGATO 3. Piano di Gestione del Rischio Alluvioni PGRA - Fiume Arno



# Autorità di Bacino del Fiume Arno

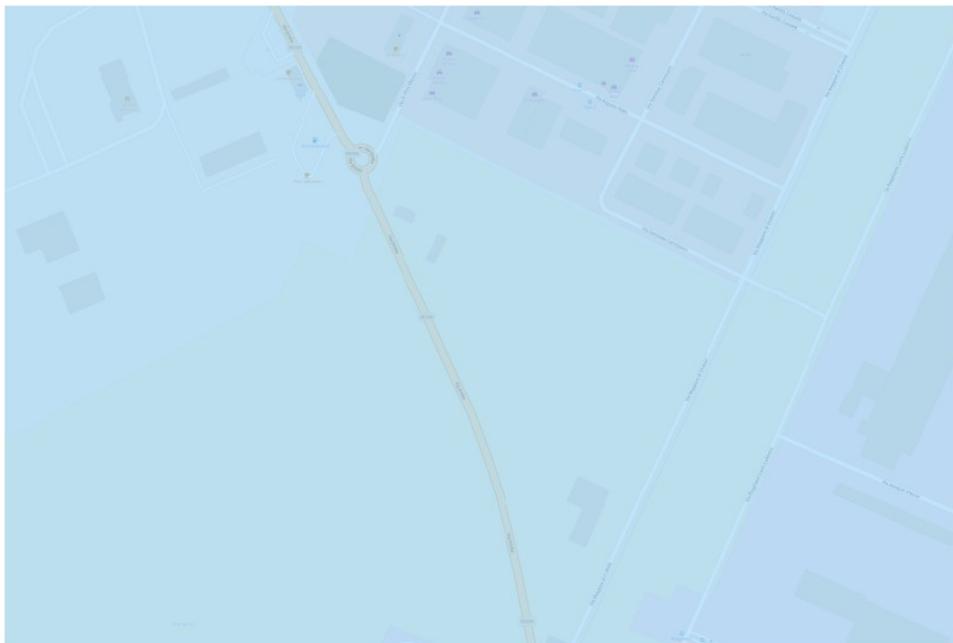


|  |
|--|
| <b>Aree_Omogenee</b>                   |
| ● Single symbol                        |
| <b>Reticolo_principale</b>             |
| Blue Line                              |
| <b>pericolosità_alluvioni_costiere</b> |
| □ P1 - pericolosità bassa              |
| ■ P2 - pericolosità media              |
| ■ P3 - pericolosità elevata            |
| <b>pericolosità_alluvioni_fluviali</b> |
| □ P1 - pericolosità bassa              |
| ■ P2 - pericolosità media              |
| ■ P3 - pericolosità elevata            |

- PORTA A LUCCA

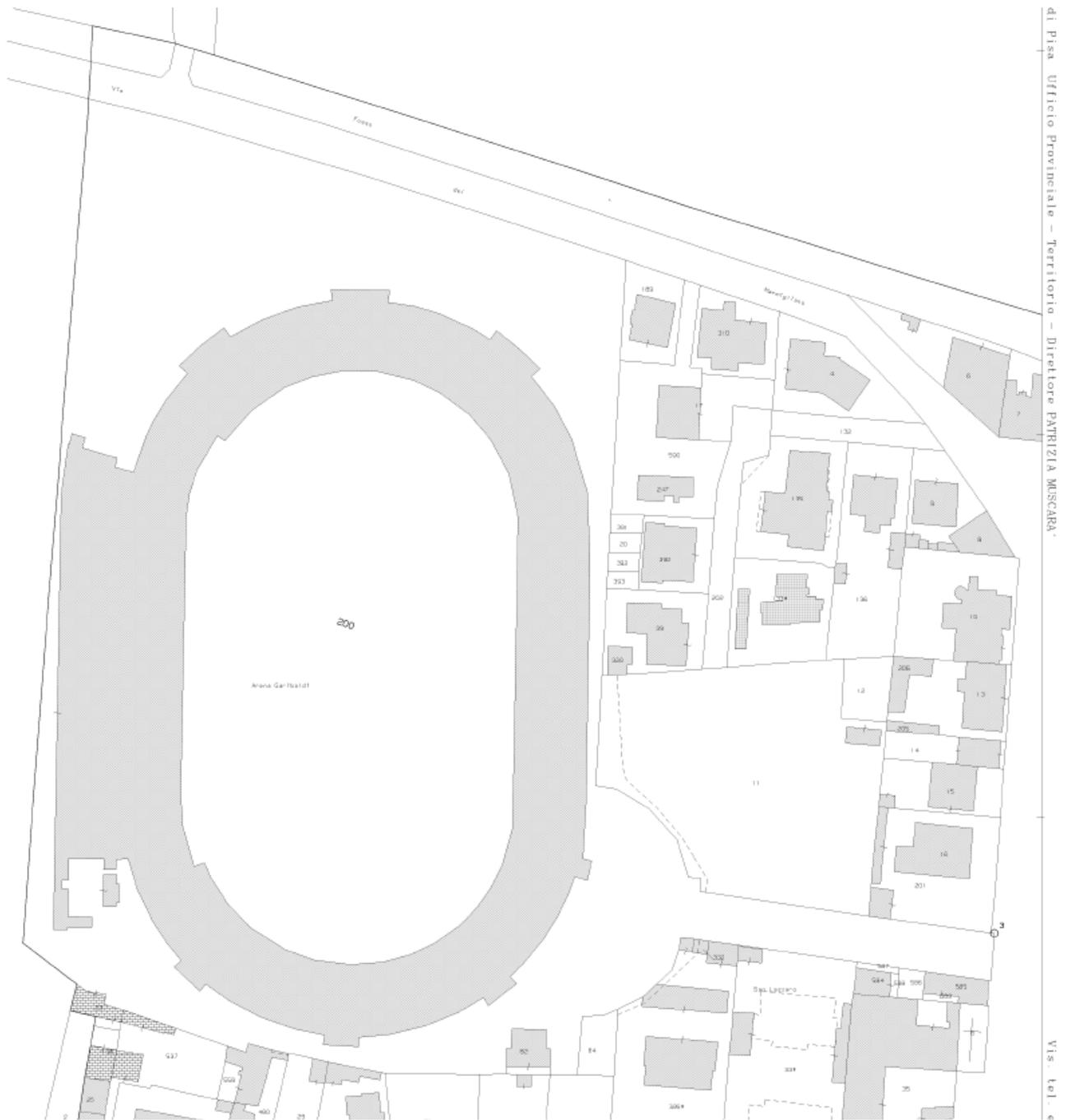


# Autorità di Bacino del Fiume Arno



|  |
|--|
| <b>Aree_Omogenee</b>                   |
| ● Single symbol                        |
| <b>Reticolo_principale</b>             |
| Blue Line                              |
| <b>pericolosità_alluvioni_costiere</b> |
| □ P1 - pericolosità bassa              |
| ■ P2 - pericolosità media              |
| ■ P3 - pericolosità elevata            |
| <b>pericolosità_alluvioni_fluviali</b> |
| □ P1 - pericolosità bassa              |
| ■ P2 - pericolosità media              |
| ■ P3 - pericolosità elevata            |

- OSPEDALETTO



Scheda 9.2 - Estratto mappa – Foglio 19 - Piano Particellare



Scheda 36.1 - Estratto mappa – Foglio 83 - Piano Particellare

