



**COMUNE DI PISA**  
DIREZIONE URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA

**VARIANTE PER RIQUALIFICAZIONE  
FUNZIONALE ED AMBIENTALE DELL'ARENA  
GARIBALDI – STADIO ROMEO ANCONETANI.**

**F1 - RELAZIONE URBANISTICA**

ADOZIONE

## Sindaco

Michele Conti

Assessore all'Urbanistica. Recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente. Edilizia Privata.  
Mobilità urbana.

Massimo Dringoli

Assessore ai Lavori pubblici e cura della qualità urbana. Parchi e Verde Pubblico. Edilizia scolastica  
e infrastrutture sportive. Protezione Civile. Navigabilità dell'Arno e dei canali. Logistica.

Raffaele Latrofa

## Proponenti:

DeA Capital Real Estate SGR

## Progettista

Ing. Daisy Ricci – Dirigente direzione Urbanistica – Edilizia Privata

## Responsabile del Procedimento

Ing. Daisy Ricci

## Indagini geologiche

Uff. Ambiente: Dott. Geologo Marco Redini

## Collaboratori:

Uff Urbanistica: Geom. Francesco Biondi - Arch. Davide Berrugi – Arch. Carlotta Pierazzini  
U.O. Valutazioni: Dott. Agronomo Antonella Salani – Dott. Biologo Manuela Ferri – Perito.fis.

Gianluca Pasquini

Ufficio Pianificazione di area vasta e paesaggio: Arch. Sandro Ciabatti

UO difesa del suolo: Dott. Geologo Alessandra Pippi

## Supporto Amministrativo

Sig. Agata De Luca - Arch. Daniela Bosco – Arch. Maria Romeo

---

## Garante

Dott. Luca Fracassi

## Sommario

1.	Premesse .....	4
1.1	OSSERVAZIONI – CONTRIBUTI ALL’AVVIO DEL PROCEDIMENTO .....	5
1.2	PARTECIPAZIONE .....	6
2.	AREE OGGETTO DELLA VARIANTE .....	8
3.	IL PIANO STRUTTURALE .....	17
3.1	Variante Normativa al PS.....	18
3.2	Variante Cartografica al PS .....	19
4.	IL REGOLAMENTO URBANISTICO.....	20
5.	STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SOVRAORDINATA .....	21
5.1	Il Piano di Coordinamento Territoriale.....	21
5.2	Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza Paesaggistica .....	22
5.2.1	La procedura Paesaggistica .....	22
5.2.2	I contenuti della variante in rapporto alla disciplina del PIT/PPR .....	23
6.	SCHEDA N. 09.2 P.TA A LUCCA – ARENA GARIBALDI.....	27
6.1	Stato di diritto.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
6.2	Vincoli .....	28
6.3	La variante .....	29
7.	SCHEDA N.36.1 OSPEDALETTO VIA EMILIA 3 .....	30
7.1	Stato di diritto.....	30
7.2	Vincoli .....	31
7.3	La variante .....	32
8.	SCHEDA 11.4 – VERDE ATTREZZATO VIA RINDI .....	33
8.1	Stato di diritto.....	33
8.2	Vincoli .....	34
8.3	La variante .....	34
9.	SCHEDA 10.1 - PORTA A LUCCA ENEL.....	35
9.1	Stato di diritto.....	35
9.2	Vincoli .....	36

9.3	La variante .....	37
10.	SCHEDA 10.5 - PORTA A LUCCA VIA DI GELLO.....	38
10.1	Stato di diritto.....	38
10.2	Vincoli .....	39
10.3	La variante .....	39
11.	AREA PARCHEGGIO VIA GABBA –SCHEDA 16.2 AREA SPORTIVA BARBARICINA.....	40
11.1	Stato di diritto.....	40
11.2	I vincoli.....	40
11.3	La variante .....	41
12.	STANDARD DELLA VARIANTE.....	43
12.1	Gli standard e la qualità degli insediamenti .....	44
13.	INDAGINI GEOLOGICHE .....	46
14.	LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA – VAS.....	47

## 1. Premesse

La Variante in oggetto ha come obiettivo principale la conferma della localizzazione dello Stadio Romeo Anconetani - Arena Garibaldi nell'area già esistente in luogo della previsione urbanistica, indicata sia nel Piano Strutturale che nel Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa, di un suo spostamento nell'area di Ospedaletto attraverso un'operazione di valorizzazione immobiliare dell'area di Porta a Lucca.

Come già indicato nella relazione di avvio del Procedimento tale delocalizzazione non è stata mai attuata in ragione sia delle mutate esigenze del mercato immobiliare che dei cambiamenti relativi alla fruizione dello spettacolo calcistico.

Nell'ottobre 2017 la Società DEA CAPITAL ha presentato, ai sensi dell'art. 1, comma 304, lettera A della Legge n.147/2013, una proposta di Valorizzazione dell'attuale Stadio Romeo Anconetani nell'area di Porta a Lucca, proposta che l'Amministrazione Comunale ha accolto per diversi aspetti:

- Lo stadio esistente necessita di notevoli opere di consolidamento strutturale per l'adeguamento della struttura alle norme sulle costruzioni in zone sismiche e per la sicurezza;
- Lo stadio attuale risulta obsoleto nella sua struttura e funzionalità con particolare riferimento alla gestione dei flussi dei tifosi ospiti e locali ed alle relative norme di sicurezza durante gli eventi;
- La riqualificazione dell'attuale stadio in quanto "luogo storicamente inserito nella vita della città fin dal 1807 e intimamente legato alla storia del gioco del calcio a Pisa, la cui squadra dal 1919 ha sempre svolto qui la sua attività", un 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.

L'Amministrazione Comunale con deliberazione G.C. n. 162 del 28 agosto 2018 ha approvato l'atto di indirizzo teso alla riqualificazione funzionale ed ambientale dell'Arena Garibaldi – Stadio Romeo Anconetani a Pisa e successivamente, a seguito della Delibera G.C. n. 229 del 29 Novembre 2018, ha dato avvio al procedimento di formazione della variante al Piano Strutturale e contestuale variante al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 65/2014 e avvio del procedimento relativo alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'articolo 7 della L.R. n. 10/2010.

A seguito dell'avvio del procedimento è stato dato incarico da parte della società Pisamo srl alla società Tages, tramite procedura di evidenza pubblica, della redazione di uno studio di indagine sulla mobilità relativi alla zona stadio a Pisa, per la verifica della sostenibilità della proposta di valorizzazione dello stadio.

Con Delibera G.C. 106 del 27 Giugno 2019 è stato integrato l'avvio del procedimento di cui alla Delibera GC n. 229/2018 "Variante Stadio" per i contenuti della variante e in particolare la possibilità che le opere pubbliche "accessorie" interessino anche aree esterne alla perimetrazione

delle Utoe n. 9 e n. 36, in quanto strettamente necessarie alla sostenibilità dell'intervento (per questioni legate ad esempio alla sicurezza e all'ordine pubblico) e utili in relazione alle prestazioni del sistema della mobilità urbana quali la realizzazione di aree a parcheggio e verde pubblico/attrezzato nel quartiere di Porta a Lucca e nelle aree limitrofe.

### **1.1 OSSERVAZIONI – CONTRIBUTI ALL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO**

A seguito della Delibera GC n. 229/2018 sono arrivati al Comune di Pisa i seguenti pareri e contributi :

- ACQUE SPA – Prot. 669 del 04/01/2019;
- Regione Toscana Direzione Difesa del Suolo – Prot. 14006 del 08/02/2019;
- Provincia di Pisa – Prot. 22424 del 04/03/2019;
- ASL Toscana Nord Ovest – Prot. 24322 del 08/03/2019;
- ARPAT – Prot. 24386 del 08.03.2019;
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Pisa e Livorno – Prot. 25314 del 12/03/2019;
- Regione Toscana Direzione VIA VAS – Prot. 30281 del 25/03/2019;
- Autorità di Bacino distrettuale Appenino Settentrionale – Prot. 34010 del 03/04/2019.

---

I pareri e contributi sono stati esaminati e verificati in fase di stesura della variante urbanistica e contestualmente alla redazione del rapporto ambientale di valutazione strategica, come risulta dalla documentazione allegata alla Variante Urbanistica, in particolare:

- ACQUE SPA - Il Contributo è stato verificato all'interno del Rapporto Ambientale di cui all'art. 24 della LR 10/2010;
- Regione Toscana Direzione Difesa del Suolo - Le Prescrizioni sono state verificate all'interno della relazione geologica di cui al DPGR 53R/2011 allegata all'adozione della Variante;
- Provincia di Pisa
  - o per quanto riguarda gli aspetti ambientale e paesaggistici, le scelte pianificatorie sono state valutate ed analizzate all'interno del rapporto ambientale di cui all'art. 24 della LR 10/2010;
  - o gli elementi relativi al Paesaggio individuati dal PTC, laddove non in contrasto con il PIT con valenza Paesaggistica, sono altresì contenute nella presente relazione, al capitolo 5.2 "Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza Paesaggistica";
  - o in riferimento al dimensionamento previsto dal PS e al dimensionamento degli standards si rimanda alle considerazioni espresse puntualmente area per area oggetto di variante ed alle considerazioni finali di cui al capitolo 12 "STANDARD DELLA VARIANTE" in particolar modo riguardo la zona di Porta a Lucca;

- in riferimento all'opportunità di procedere contestualmente a VIA si evidenzia che con la variante in oggetto non è prevista la contestuale approvazione del progetto stadio, rimandata a procedura a sé stante;
  - in riferimento al Piano Strutturale Intercomunale, si evidenzia che con Delibera n. 22/2019 del 21/05/2019 è stata revocata la precedente Delibera del Consiglio comunale n. 4/2010 di Avvio del Procedimento di formazione del PSI, così come integrato con successiva Delibera della Giunta Comunale n. 61 del 26/05/2015. Con Delibera Giunta Comunale n. 113/2019 del 11/07/2019 la Giunta ha approvato un atto di indirizzo finalizzato ad avviare un nuovo procedimento di redazione di Piano Strutturale Intercomunale con il solo Comune di Cascina. Ad oggi è in corso la stesura della documentazione per predisporre il nuovo avvio per la redazione del Piano Strutturale Intercomunale Pisa- cascina.
- ASL – Il Contributo è stato verificato all'interno del Rapporto Ambientale di cui all'art. 24 della LR 10/2010;
  - ARPAT - Il Contributo è stato verificato all'interno del Rapporto Ambientale di cui all'art. 24 della LR 10/2010;
  - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Pisa e Livorno – Il Contributo è stato verificato all'interno del Rapporto Ambientale di cui all'art. 24 della LR 10/2010; per quanto riguarda le verifiche con il PIT con valenza Paesaggistica sono altresì contenute nella presente relazione, al capitolo 5.2 “Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza Paesaggistica”;
  - Regione Toscana Direzione VIA VAS – Il Contributo è stato verificato all'interno del Rapporto Ambientale di cui all'art. 24 della LR 10/2010; per quanto riguarda le verifiche con il PIT con valenza Paesaggistica sono altresì contenute nella presente relazione, al capitolo 5.2 “Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza Paesaggistica”;
  - Autorità di Bacino distrettuale Appennino Settentrionale – Le Prescrizioni sono state verificate all'interno della relazione geologica di cui al DPGR 53R/2011 allegata all'adozione della Variante;

## 1.2 PARTECIPAZIONE

Ai sensi dell'art. 37 della LR n. 65/2014, nelle more dell'approvazione del Regolamento comunale del Garante dell'informazione e della partecipazione, per la presente variante è stato nominato “Garante dell'informazione e della partecipazione” il dott. **Luca Fracassi**.

Come previsto dal [programma delle attività di informazione e partecipazione](#), sono state svolte due assemblee pubbliche, la prima al Palazzo dei Congressi, lunedì 20 maggio 2019 dedicata a tutti i cittadini, la seconda presso la Sede della Filarmonica Pisana, martedì 4 giugno 2019 più mirata alle problematiche del quartiere di Porta a Lucca e ai suoi abitanti.

I [resoconti delle assemblee](#) sono stati puntualmente pubblicati sul sito internet del Comune di Pisa alla pagina del [Garante dell'Informazione e della Partecipazione](#).

Le problematiche emerse sono state valutate nel corso della stesura della presente variante, per quanto pertinenti, e sono meglio dettagliati nella relazione del Garante dell'informazione e partecipazione che sarà allegata alla delibera di adozione a cui si rimanda.

Le principali questioni urbanistiche emerse riguardano la riqualificazione di Porta a Lucca ed evidenziano:

1. la necessità di prevedere adeguati percorsi ciclo pedonali che permettessero di raggiungere in sicurezza i principali servizi, scuole, poste, area a verde attrezzato, stadio ecc;
2. la mancanza di aree a verde dove svolgere anche attività sociali;
3. la creazione di un nuovo spazio commerciale contestuale al nuovo stadio.

Con la presente variante, mirata principalmente a confermare lo Stadio nella sua posizione attuale, si è cercato di coordinare tutte le azioni pianificatorie necessarie alla sostenibilità dello stadio con la riqualificazione del quartiere e non solo. Ogni modifica prevista è mirata alla contestuale riqualificazione di un pezzo di città come meglio spiegato nel successivo paragrafo.



## 2. AREE OGGETTO DELLA VARIANTE

Le aree principali oggetto di variante sono l'area dello Stadio Arena Garibaldi e l'area di Ospedaletto. Infatti sia il Piano strutturale sia il Regolamento Urbanistico prevedono lo spostamento dello stadio a Ospedaletto da circa 20 anni. Come indicato nelle premesse detta previsione non si è mai concretizzata. Considerato lo stato di manutenzione dello Stadio e le implicazioni del mantenimento dello stesso nell'area attuale, l'Amministrazione ha accolto la proposta di Dea Capital, che prevede l'alienazione dello stadio di proprietà comunale ed il trasferimento dell'immobile a fondi comuni di investimento immobiliare partecipati dal Comune stesso a fronte dell'emissione di quote del fondo medesimo, come concreta alternativa allo spostamento dello stadio ad Ospedaletto ed occasione per riqualificare il quartiere di Porta a Lucca, ridare un nuovo Stadio alla Città.

Come emerso in sede di avvio del procedimento, al fine di perseguire gli obiettivi della Variante, si è reso necessario individuare ulteriori aree soggette a variante urbanistica e, in taluni casi, su cui apporre il vincolo espropriativo finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche infrastrutturali o di interesse pubblico anche in aree esterne alle UTOE oggetto della Variante.



*Area stadio attuale*



*Area trasferimento stadio ospedaletto*



Le considerazioni espresse in sede di avvio del procedimento e corroborate dallo "Studio della Mobilità" redatto da TAGES, e trasmesso da Pisamo srl con prot. n. 59343 del 5/06/2019, hanno

fatto emergere la necessità di rivedere l'assetto urbanistico di varie zone della città, in particolar modo dell'area di Porta a Lucca (ma non solo) prevedendo una serie di variazioni alla strumentazione urbanistica vigente che coinvolga ulteriori aree rispetto alle due aree indicate nella delibera GC n.229/2018.

Infatti dall'analisi delle criticità della viabilità del quartiere di Porta a Lucca emerge che le problematiche sono dovute principalmente alle dimensioni ridotte della piattaforma stradale con marciapiedi e corsia di marcia veicolare non a norma che non consentono di mantenere tutte le funzioni attualmente presenti; in alcune strade del quartiere occorrerebbe intervenire attraverso la modifica della geometria della circolazione passando dal doppio senso di marcia al senso unico di marcia e, dove le dimensioni lo richiedono, eliminando eventualmente alcuni stalli di sosta presenti lungo strada. Considerato che l'80% della sosta nel quartiere è lungo strada per riqualificare la viabilità del quartiere è necessario prevedere nuovi parcheggi diffusi in sostituzione degli stalli esistenti.

Le indagini effettuate hanno evidenziato le maggiori criticità nei giorni feriali di mercato, in particolare nelle viabilità adiacenti lo stadio i livelli di saturazione sono superiori al 70% con punte diffuse del 100% e nei giorni di mercato le viabilità afferenti l'area Universitaria del CUS vedono incrementare i livelli di occupazione passando a valori del 100% per tutte le strade analizzate. Inoltre nei giorni di mercato è emerso un elevato tasso di sosta abusiva lungo la ss12 del Brennero e lungo gli assi viari posti nelle vicinanze dell'area di mercato, con evidenti criticità per la circolazione stradale e per l'utenza debole.

Lo studio di mobilità ha evidenziato inoltre che per la sosta durante gli eventi sportivi sarebbero sufficienti i parcheggi pubblici già esistenti all'interno del territorio comunale, tuttavia, già oggi in mancanza di una corretta regolazione della sosta, il quartiere di Porta a Lucca viene invaso dalle macchine e dai motorini in modo caotico ed i parcheggi più distanti, durante la partita, Paparelli, via di Gello, Via Pietrasantina, non vengono utilizzati.

Inoltre, ai fini dell'omologazione dello stadio per le partite di campionato e per la sicurezza, in accordo con la prefettura, risultava necessario individuare delle aree di sosta dedicate alla tifoseria ospite, aree facilmente controllabili e raggiungibili tramite percorsi anch'essi controllabili da parte della pubblica sicurezza, e possibilmente separati dai percorsi principale di accesso allo stadio

*Individuazione altre aree oggetto di variante.*

<p>da parte della tifoseria locale.</p> <p>Con la variante, seguendo l'indirizzo dato dall'Amministrazione di riqualificazione del quartiere di Porta a Lucca e di tutta la città in generale, si è cercato di ripensare il sistema della sosta seguendo i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- individuare parcheggi diffusi (anziché di grandi spazi a parcheggio che risulterebbero inutilizzati per lunghi periodi di tempo) che possano servire a tutta la città indipendentemente dagli eventi dello stadio;</li><li>- individuare parcheggi nelle aree già urbanizzate e possibilmente da riqualificare e/o da riorganizzare;</li><li>- individuare nuovi parcheggi per limitare la sosta all'interno del quartiere di Porta a Lucca ai soli residenti;</li></ul> <p>Si è scelto di analizzare il sistema della sosta ipotizzando due scenari di utilizzo dello stadio:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Lo scenario più probabile con utilizzo ordinario, ovvero un afflusso di spettatori di circa 10.000 persone equivalenti agli spettatori medi delle partite in serie B degli ultimi 10 anni. Per questo scenario si è cercato di individuare delle aree di sosta nel raggio di un chilometro dallo stadio ovvero una distanza da percorrere in circa 15 minuti a piedi.</li><li>- Lo scenario eccezionale, ovvero a stadio pieno con 16.500 spettatori.</li></ul> <p>Per prima cosa sono stati individuati i parcheggi da destinare alla tifoseria ospite seguendo i criteri indicati dalla Prefettura, e sono state individuate 2 aree di sosta:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Il parcheggio di via Piave (Traversa A), già esistente e oggi gestito da Pisamo, situato a ridosso della Curva Sud, che permette di ridurre al massimo l'impiego delle forze dell'ordine e di limitare le interferenze della tifoseria ospite con la città e con i tifosi locali. Per questo parcheggio occorrerà fare alcuni lavori di adeguamento dell'accesso per permettere l'ingresso anche agli Autobus.</li><li>- Un nuovo parcheggio situato in via Atleti Azzurri Pisani da utilizzare in particolare per eventi eccezionali. L'area è stata scelta per varie motivazioni:<ul style="list-style-type: none"><li>o Parte dell'area è già sistemata a parcheggio anche se</li></ul></li></ul>	
--	--

ad oggi di proprietà privata;

- L'area si trova vicina all'Aurelia, e quindi facilmente raggiungibile dall'autostrada e dalla superstrada senza attraversare la Città;
- Parte dell'area già di proprietà pubblica ed è strettamente collegata all'area sportiva di via Andrea Pisano che necessita di alcuni interventi di riorganizzazione. Il piano regolatore vigente già prevede in questa zona la demolizione della piscina e la realizzazione di un grande parcheggio.

Per quanto riguarda la sosta degli "addetti ai lavori" (squadre, arbitri, addetti stampa, autorità, diversamente abili, sicurezza, ecc.) il progetto del nuovo stadio prevede la contestuale realizzazione di circa 400 posti auto in parte pertinenziali ed in parte di uso pubblico destinati ordinariamente sia ai fruitori dell'impianto sportivo (atleti) sia ai fruitori delle attività commerciali. Durante l'evento questi parcheggi dovranno essere utilizzati, come prevedono le norme CONI, dagli "addetti ai lavori". Il parcheggio non sarà accessibile, in via generale, ai tifosi.

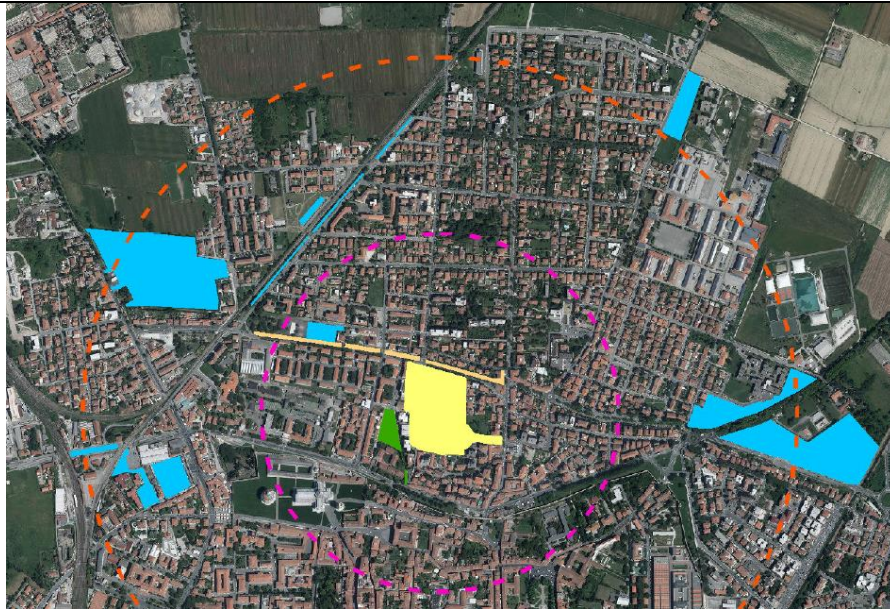
Dall'analisi dello Studio di mobilità si vede come il quartiere di Porta a Lucca risulta interessato dalla sosta, non solo dei residenti, ma anche dai cittadini che per motivi di lavoro o svago parcheggiano la macchina nel quartiere per raggiungere il centro storico e nei giorni di mercato la situazione si accentua.

Anche se nei giorni e negli orari classici degli eventi sportivi, sabato e domenica pomeriggio, risultano liberi circa 2000 posti auto nel quartiere, l'Amministrazione ha dato indicazione di individuare soluzioni alternative per poter regimentare la sosta nel quartiere, per la quale già oggi i residenti lamentano disagi.

Per limitare la sosta e se necessario anche il transito del quartiere dei non residenti, come emerge dallo Studio di mobilità, risulta necessario adottare diverse politiche di mobilità sostenibile, implementazione del trasporto pubblico, attivazione di servizi di car sharing ecc., che dovranno necessariamente essere attuate con altri strumenti rispetto alla variante urbanistica in esame.



*Parcheggio ospiti (in verde)*



Si è scelto pertanto di individuare specifiche aree di sosta, dislocate sugli assi principali del quartiere velocemente raggiungibili dai principali accessi alla città ed al quartiere, su cui indirizzare la sosta dei non residenti durante gli eventi, per la maggior parte esistenti ed alcuni nuovi o in ampliamento. La scelta è ricaduta principalmente su aree già urbanizzate e che permettessero di risolvere problematiche già esistenti e/o riqualificare parti di città.

La scelta delle aree per i parcheggi persegue anche l'obiettivo dell'amministrazione mirata ad individuare aree già urbanizzate e possibilmente da riqualificare e/o da riorganizzare con particolare riferimento alle aree a verde. Porta a Lucca risulta essere un quartiere già dotato di una superficie a verde importante soprattutto privata, e le varie viabilità nella maggior parte dei casi risultano essere alberate.

Le scelte progettuali in fase di realizzazione dei parcheggi dovranno garantire idonee aree alberate e spazi attrezzati per la sosta.



*Individuazione parcheggi area stadio*



Le aree a verde pubblico sono comunque numerose e dislocate nei vari settori del quartiere.



Il RU, inoltre già prevede numerose piste ciclabili di cui una parte già realizzate. Le aree più importanti sono quelle di via Rindi (verde attrezzato con campi di basket), via Giovanni Falcone (verde attrezzato con area giochi), largo Duca d'Aosta (verde attrezzato con aree di sosta), il campo sportivo di via di Gello nella parte ovest del quartiere; il parco giochi di via Napoli, il verde pubblico di Via Martin Luther King, il parco giochi di via Giuseppe Cesare Abba. Nel quartiere sono presenti altre aree a verde e piazze alberate.

Nella scelta delle aree sono ricadute in particolare:

- Nuovo parcheggio di via Rindi. Area per la quale il RU prevede una nuova area a verde sportivo privato con un

*Censimento del verde pubblico – Comune di Pisa – Verde e arredo Urbano*

Fonte:

<https://www.comune.pisa.it/it/ufficio/310/Verde-Arredo-Urbano.html>

*Tavola di studio sulle aree pubbliche del quartiere.*

## IL VERDE

### PORTA A LUCCA

- verde attrezzato
- attrezzature sportive
- verde corredo stradale
- servizi
- aree residenziali
- parcheggi
- Piste ciclabili RU

indice edificatorio difficilmente realizzabile per la presenza di canali pubblici e relativi vincoli. Si è scelto di eliminare tale previsione a favore di spazi pubblici destinati a parcheggio. Questo parcheggio individuato accanto all'area a verde attrezzato di via Rindi permetterà di eliminare la sosta sulla via stessa e riqualificarla creando un percorso ciclo-pedonale che attraversa orizzontalmente tutto il quartiere e si ricollega ad ovest al percorso ciclo-pedonale lungo la ferrovia e ad est con il percorso di via G. Pisano prolungabile su via Lucchese (vedi variante Via Rindi).

La realizzazione del percorso ciclo pedonale permetterà di raggiungere più facilmente lo stadio dai parcheggi posti a nord ovest della città quali, il parcheggio di via Pietrasantina e di via Tino da Camaino, renderà più fruibile l'attuale zona a verde attrezzato da parte dei residenti del quartiere.

Questa previsione prevede la modifica del Regolamento Urbanistico che ad oggi prevede un nuovo verde sportivo (vedi variante "Area 11/C1 via Rindi")

- Parcheggio via di Gello. Si tratta di un parcheggio esistente al margine Nord del quartiere, utilizzato in particolare dai non residenti durante la settimana. Si tratta di un parcheggio pubblico sterrato che necessita di alcune opere di sistemazione e riqualificazione. Il regolamento urbanistico prevedeva in questa zona la realizzazione di nuovi edifici residenziali alcuni parcheggi e del verde sportivo. A seguito della modifica della normativa in merito al rischio idraulico, approvazione del Piano di Gestione del Rischio Idraulico (PGRA) e approvazione della più recente LR n. 41/2018 che vieta la nuova costruzione in zone classificate a pericolosità idraulica elevata come questa, la previsione urbanistica non risulta più attuabile, da qui la necessità di ripianificare l'area con una destinazione conforme alla normativa vigente. Il consolidamento delle funzioni attuali dell'area permettono di migliorare anche l'offerta dei parcheggi per i pendolari durante la settimana. La sua implementazione potrebbe diventare ulteriormente strategica a seguito della realizzazione della circonvallazione Nord di Pisa. Sarà comunque mantenuta l'area a verde sportivo esistente e l'area a verde attrezzato in previsione sul lato opposto della strada garantendo e migliorando le dotazioni di verde attrezzato della zona (vedi variante Area Scheda 10.5 Porta a

Lucca – via di Gello);

- Parcheggio Paparelli. Il parcheggio di Via Paparelli, esistente, risulta ad oggi occupato dal mercato generale nei giorni di mercoledì e sabato andando a ridurre gli stalli di sosta utilizzati durante la settimana dai pendolari. Infatti dallo studio di mobilità emerge che durante il mercato aumenta la richiesta di sosta nel quartiere di Porta a Lucca individuando questa area come un possibile ampliamento del parcheggio per ridurre la pressione della sosta nel quartiere stesso.

Lo strumento urbanistico (scheda norma 10.3) già prevede il recupero delle aree adiacenti al parcheggio scambiatore per ampliare il parcheggio stesso e per destinarle a spazi per uso mercatale, spazi per manifestazioni anche musicali, spettacoli viaggianti e simili.

L'Amministrazione, anche a seguito delle osservazioni emerse durante le assemblee pubbliche, ha scelto di individuare l'ampliamento di questo area non tanto mirata all'implementazione vera e propria degli stalli di sosta ma piuttosto alla riorganizzazione dell'area per il mercato che permetterebbe di utilizzare il parcheggio esistente nel pieno delle sue possibilità e individuare un nuovo spazio pubblico da utilizzare sia per il mercato sia per altri eventi medio piccoli in conformità al regolamento urbanistico vigente. L'area è di proprietà dell'Università di Pisa e sono in corso le trattative per la modalità di attuazione di quanto già previsto dal RU (non sono previste varianti per questa area).

- Parcheggio via del Brennero Scheda 10. L'area si trova al confine del quartiere di Porta a Lucca, in corrispondenza dell'accesso alla città per chi arriva da Lucca e in stretta relazione con le Mura storiche della Città di Pisa. Si tratta di un'area ai margini del tessuto urbano ma fortemente congestionata nei giorni del mercato, per la quale il RU. prevedeva nuove funzioni pubbliche (area di culto) e incremento della volumetria esistente a destinazione prevalentemente residenziale, ma che ad eccezione dell'area di culto, (per la quale è stato presentato recentemente un permesso di costruire ad oggi diniegato) non è mai decollata. L'Amministrazione ha voluto eliminare la previsione di nuovi carichi urbanistici di questa area a favore di una riqualificazione dell'area al margine del perimetro del territorio urbanizzato e punto di accesso alla città storica. La



<p>scelta è mirata a favorire il recupero delle volumetrie esistenti attraverso interventi diretti (permessi di costruire convenzionati) con destinazione commerciale e di servizio e dotazioni di aree pubbliche a verde e parcheggio lungo la viabilità. Come indicato tra gli obiettivi della variante, questa previsione insieme all'ampliamento dell'area mercatale di via Paparelli permette di ridurre la pressione della sosta su buona parte del quartiere, di riqualificare l'accesso alla città dalla Via del Brennero, di migliorare e implementare il sistema ciclo pedonale esistente di collegamento tra mercato, quartiere di Porta a Lucca area sportiva del CUS, e di riqualificare e tutelare la fascia di rispetto paesaggistico della via del Brennero con un'ampia fascia a verde in coerenza con la scheda paesaggistica allegata al PIT/PPR (vedi variante Area Scheda 10.1 - Porta a Lucca Enel);</p>	
--	--

### 3. IL PIANO STRUTTURALE

La nuova previsione urbanistica risulta in contrasto con 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 20/07/2006, per le aree oggetto del trasferimento dello stadio ed in particolare:

Nella SCHEDA relativa all'**UTOE 9 "Area cuscinetto Centro Storico/Porta a Lucca"**

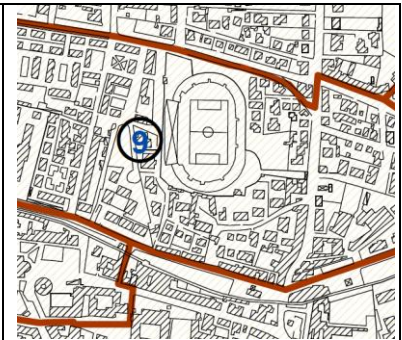
Obiettivi qualitativi e funzionali generali: *Accentuazione del carattere residenziale e miglioramento della qualità insediativa. Eliminazione e trasferimento di funzioni in contrasto con il carattere residenziale dell'area. Qualificazione delle relazioni funzionali e visive con le aree adiacenti le 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.*

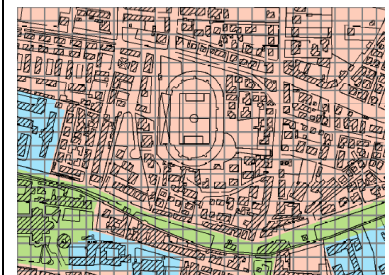
Nella SCHEDA relativa all'**UTOE 36 "Via Emilia"**, tra gli obiettivi qualitativi e funzionali generali si prevedono: *"Aree di riserva per servizi urbani non centrali e attrezzature speciali (compreso il nuovo stadio comunale) nonché attrezzature produttive: ogni trasformazione dovrà mantenere l'orditura campestre"*

La Variante al Piano Strutturale riguarda modifiche:

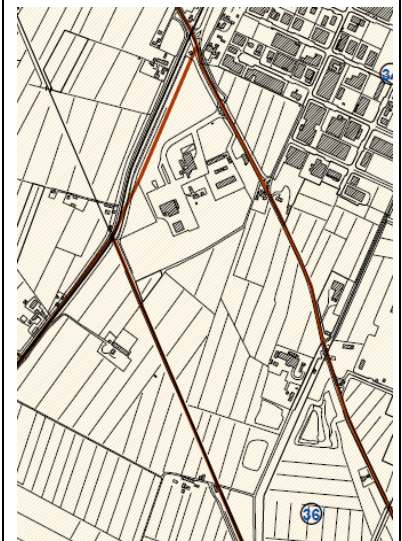
- Normativa - scheda norma UTOE n. 9 "Area cuscinetto centro storico/Porta a Lucca";
- Normativa - scheda norma UTOE 36 "Via Emilia"
- Cartografica - "Tavola dei sistemi e subsistemi" area stadio



Estratto PS – tavola delle UTOE



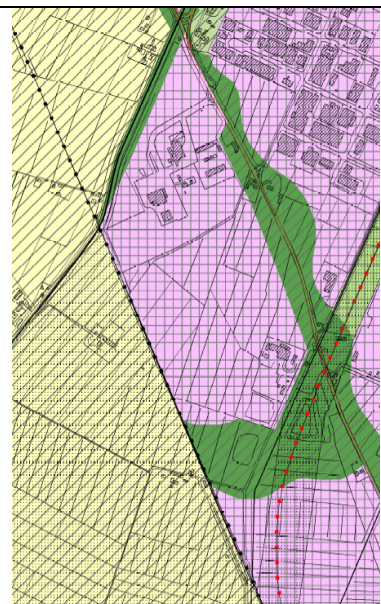
Estratto PS – tavola dei sistemi e subsistemi



Estratto PS vigente – tavola delle UTOE

esistente: il mantenimento dello stadio presuppone l'individuazione dell'area come sub-sistema "aree per servizi urbani e territoriali"

- Cartografica - "Tavola dei sistemi e subsistemi" area ospedaletto, infatti l'area relativa alla zona di Ospedaletto per la quale si prevede la trasformazione in zona agricola ricade nel sistema insediativo, subsistema per la produzione di beni e servizi, per il quale, ai sensi dell'art. 33 delle NTA, non sono previste utilizzazioni agricole.



Estratto PS vigente – tavola dei sistemi e subsistemi

### 3.1 Variante Normativa al PS

La Variante ha come oggetto la modifica della norma contenute nelle "scheda UTOE 9" e nella "scheda UTOE 36" suddetta. In particolare la scheda vigente nella parte riguardante "Obiettivi qualitativi e funzioni generali" prevede il trasferimento dello stadio dell'area per nuove residenze e recupero di standard".

La variante al Piano Strutturale prevede l'eliminazione del trasferimento dello Stadio dall'UTOE 9 all'UTOE 36. (vedi schede Utoe variare allegate)

ESTRATTO SCHEDA UTOE 9 - modifica


**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 di 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*

<p><i>entro gli interventi coordinati. Qualificazione delle aree interstiziali residue. Trasferimento dello stadio e recupero dell'area per nuove residenze e recupero di standard. Riqualificazione dell'Arena Garibaldi e degli spazi pubblici circostanti e connessi.</i></p> <p>ESTRATTO SCHEDA UTOE 36 - modifica</p> <p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali generali:</b> Aree di riserva per servizi urbani non centrali e attrezzature speciali (<del>compreso il nuovo stadio comunale</del>) nonché attrezzature produttive: ogni trasformazione dovrà mantenere l'orditura campestre.</p>	
--	--

### 3.2 Variante Cartografica al PS

<p>La Variante Cartografica ha per oggetto la Tavola del Piano Strutturale Vigente denominata "Tavola dei sistemi e subsistemi A":</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Per quanto riguarda la zona corrispondente all'area della Scheda 9.2 del Regolamento Urbanistico al posto dell'area residenziale si individua una zona, sempre all'interno del "Sistema insediativo", ma collocata nel subsistema funzionale "Aree per servizi urbani e territoriali".</li> <li>- Per quanto riguarda la zona corrispondente all'area della scheda 36.1 del Regolamento Urbanistico, l'area a sud della scheda viene stralciata dal "Sistema insediativo" ed inserita nel "Sistema ambientale" - subsistema funzionale "Aree a prevalente funzione agricola"</li> </ul>	 <p><i>Estratto PS – tavola dei sistemi - variata – area Porta a Lucca</i></p> <p><i>Estratto PS – tavola dei sistemi - variata – area ospedaletto</i></p>
---	--

## 4. IL REGOLAMENTO URBANISTICO

### LE PRINCIPALI VARIANTI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Come specificato nel Documento di avvio del procedimento le principali modifiche al Regolamento Urbanistico hanno per oggetto la scheda n. 09.2 P.ta a Lucca – Arena Garibaldi e la scheda n. 36.1 Ospedaletto – via Emilia 3.

Per quanto riguarda la **Scheda n. 09.2 P.ta a Lucca – Arena Garibaldi** si prevede la possibilità di ampliamento della stessa su aree destinate a Viabilità: la Variante destina l'area ad impianti sportivi (stadio), Attività commerciali, Parcheggi e viabilità.

Per la **Scheda n.36.1 Ospedaletto Via Emilia 3** si prevede il ridimensionamento della superficie della medesima scheda con eliminazione della previsione a stadio e delle funzioni integrate ed il mantenimento delle altre destinazioni indicate. Per l'area a sud della scheda attualmente libera da infrastrutture ed opere di urbanizzazione si prevede la destinazione quale Aree Agricole Periurbane

### LE ULTERIORI VARIANTI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Come emerso in sede di avvio del procedimento, al fine di perseguire gli obiettivi della Variante, si è reso necessario individuare ulteriori aree su cui apporre il vincolo espropriativo finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche infrastrutturali o di interesse pubblico anche in aree esterne alle UTOE oggetto della Variante.

Le aree individuate sono le seguenti:

- **Scheda 11.4 – verde attrezzato via Rindi (ex Ambito 11/C1)** - La variante prevede l'eliminazione della destinazione a impianti sportivi e l'introduzione della destinazione Parcheggio;
- **Scheda 10.1 - Porta a Lucca Enel** - La variante prevede l'eliminazione della scheda e l'individuazione di zone a Verde Attrezzato e Parcheggio. Una fascia larga circa 10 metri sarà destinata a Verde di corredo delle infrastrutture. Per le aree già edificate si prevede la possibilità di interventi di recupero degli immobili esistenti con piccoli aumenti volumetrici.
- **Scheda 10.5 – Porta a Lucca via di Gello** - La Variante prevede l'eliminazione della scheda e delle destinazioni residenziali L'area prevede esclusivamente destinazioni a Parcheggio e Verde Attrezzato.
- **Area Parcheggio via Gabba – Scheda 16.2 Area sportiva Barbaricina:** Viene individuata una nuova scheda destinata a Verde Sportivo. La scheda dovrà prevedere una zona a Parcheggio adiacente all'attuale parcheggio di via Gabba. La Variante inoltre prevede l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio dell'attuale parcheggio privato.

## 5. STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SOVRAORDINATA

### 5.1 *Il Piano di Coordinamento Territoriale*

In rapporto a quanto già indicato nella relazione di avvio del procedimento, nella quale si fa riferimento all'art. 5 del Piano territoriale di Coordinamento - obiettivi del Piano, per la Variante in oggetto sono state verificate la conformità, rispetto agli obiettivi indicati negli articoli relativi al Sistema territoriale della Pianura dell'Arno.

Per gli obiettivi indicati al cap. 11. 2 Sistema della pianura dell'Arno: Città ed insediamenti – si fa presente quanto segue:

*Costituiscono obiettivi specifici per le città e gli insediamenti urbani di questo sistema territoriale:*

*omissis*

.....

*11.2.6 il miglioramento della qualità della vita, considerata nella sua pluralità di componenti fisiche, funzionali ed ambientali: casa, istruzione, formazione, salute, sport, mobilità, cultura, tempo libero e il conseguimento per tutti i cittadini di pari opportunità d'uso e di fruizione degli spazi e delle infrastrutture, rispetto ai tempi di vita;*

*11.2.7 la conservazione e/o recupero degli impianti urbanistici storici, consolidati e delle unità di spazio scoperto originarie e del verde;*

*11.2.8 l'incremento del verde urbano, come parte integrante della rete ecologica;*

.....

*11.2.17 il miglioramento dell'accessibilità alle aree verdi, ai servizi scolastici primari, sanitari ed istituzionali in ambito urbano, in modo da limitare la necessità di mobilità;*

La Variante ha quale obiettivo la riqualificazione dell'attuale stadio che, in relazione alle attuali condizioni sia dal punto di vista della struttura dell'immobile che delle infrastrutture ad esso collegate, non raggiunge standard qualitativi elevati; inoltre il mantenimento e la conservazione degli impianti urbanistici storici e consolidati costituisce un altro degli obiettivi della Variante (urbanisticamente l'area è da sempre destinata ad attività sportive) insieme all'incremento del verde urbano ottenuto attraverso il cambio di destinazione di aree residenziali verso aree a verde (sia attrezzato che ecologico quale il mantenimento del campo di calcio in erba naturale).

Un'ulteriore considerazione, in relazione agli obiettivi specifici per le città e gli insediamenti urbani, è costituita dalla limitazione delle necessità di mobilità dovuta al mantenimento dello stadio in città invece che in un'area periferica, scarsamente servita da mezzi pubblici e difficilmente raggiungibile sia a piedi che in bici; di conseguenza lo spostamento avrebbe necessariamente creato un forte incremento della mobilità automobilistica privata. Tale scelta risulta coerente con quanto indicato al paragrafo 11.4.1.6 delle norme del PTC che indica tra gli

obiettivi l'individuazione di strategie rivolte a moderare la domanda di trasporto privato individuale, a favore del mezzo pubblico, al fine di soddisfare i bisogni di mobilità e di accessibilità della popolazione con particolare riguardo alle fasce deboli o a favorire gli spostamenti in bici e a piedi.

Per quanto riguarda gli obiettivi del PTC di cui al cap. 11.3 Sistema della Pianura dell'Arno: Territorio rurale si fa presente che la variante, eliminando la previsione di un nuovo stadio ha mantenuto per l'area di Ospedaletto l'attuale destinazione agricola, conservando e ripristinando le sistemazioni agrarie e le infrastrutture poderali favorendo così il recupero e l'incentivazione delle attività agricole e connesse con l'agricoltura.

## 5.2 Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza Paesaggistica

### 5.2.1 La procedura Paesaggistica

Le modifiche introdotte dalla variante in oggetto al vigente strumento urbanistico comunale consistono:

- nella revisione dei contenuti disciplinari delle schede UTOE 9 "Area cuscinetto centro storico/Porta a Lucca" e UTOE 36 "Via Emilia", e delle perimetrazioni di quest'ultima;
- nella revisione e rettifica dei contenuti normativi e delle delimitazioni delle previsioni del Regolamento Urbanistico, indicate al paragrafo 4 della presente relazione.

Di queste ultime solo due ambiti territoriali sono interessati dalla presenza di "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico" di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004.

In specifico sull'area corrispondente alla Scheda norma 10.1 "Porta a Lucca" insiste il D.M. 24/03/1958 G.U. 91 del 1958 "Zona sul lato sinistro del viale Pisa – San Giuliano Terme, sita nell'ambito dei comuni di Pisa e San Giuliano Terme." mentre nell'area a parcheggio di Via Gabba - Impianti sportivi è presente il D.M. 26/03/1960 G.U. 83 del 1960a "Zona e il viale delle Cascine, sita nell'ambito del comune di Pisa."

La natura ed i contenuti dell'atto configurano una variante di natura puntuale pertanto, in base all'accordo sottoscritto il 18 maggio 2018 da Ministero dei Beni Culturali e Attività Culturali e Turismo e Regione Toscana, ai sensi dell'art. 31 della LR n. 65/2014 e dell'art. 21 della disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, non è soggetta alle procedure di cui all'art. 4 dell'adeguamento del suddetto Accordo. Tuttavia la disciplina generale del PIT/PPR impone il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso formulate per i beni paesaggistici e la dimostrazione della coerenza dell'atto con le direttive del PIT-PPR.

I contenuti cui l'atto dovrà tener conto sono quindi i seguenti:

- Le prescrizioni d'uso e le direttive riferite ai Decreti Ministeriale 24/03/1958 G.U. 91 del 1958 e 26/03/1960 G.U. 83 del 1960°, così come formulate nella sezione 4 della scheda di cui all'elaborato 3B del PIT-PPR;
- Le direttive correlate agli obiettivi di qualità, stabilite all'interno della disciplina d'uso delle schede riferite agli ambiti di paesaggio in cui il PIT-PPR è articolato. Nello specifico il comune di Pisa rientra all'interno dell'ambito 8 "Piana Pisa-Livorno-Pontedera". E' da evidenziare tuttavia che

tali direttive operano ad un livello territoriale più ampio di quello che urbano tuttavia, ai fini del conseguimento degli obiettivi generali, appare fondamentale tenerli in considerazione se rapportati alla scala adeguata.

#### 5.2.2 I contenuti della variante in rapporto alla disciplina del PIT/PPR

Definito il quadro di riferimento disciplinare da assumere ai fini della predisposizione dell'atto nei termini della conformità e coerenza con il PIT/PPR, vengono di seguito illustrate sinteticamente le modifiche introdotte alle due previsioni del vigente RU e le specifiche disposizioni (direttive e prescrizioni) definite dalle schede dei relativi vincoli, cui tener conto quali riferimenti essenziali anche per la stesura della disciplina. Vengono inoltre elencate le direttive contenute nella scheda d'ambito n.8 che maggiormente interessano gli interventi proposti.

#### **Scheda 10.1 Porta a Lucca Enel**

##### Previsioni della variante:

- Realizzazione di una fascia di 10 metri lungo la via del Brennero destinata a verde a corredo delle infrastrutture nella quale collocare un percorso ciclo-pedonale di collegamento con l'area sportiva del CUS (Centro Universitario Sportivo)
- Allocazione di parcheggi lungo via Firenze ed in prossimità degli impianti sportivi;
- Possibilità di incremento di SUL per gli edifici esistenti a destinazione specialistica.



Disposizioni della Scheda riferita al D.M. 24/03/1958 G.U. 91 del 1958

STRUTTURE DEL PAESAGGIO (rif. invarianti del PIT)	DIRETTIVE	PRESCRIZIONI D'USO
Struttura eco sistemica/ambientale	[...] definire strategie misure discipline/regole volte ad assicurare il mantenimento e, ove necessario, e la sostituzione e il reimpianto della vegetazione arborea lungo il Viale delle Cascine.	Non sono ammessi interventi che possano ridurre il valore paesaggistico del viale alberato, in tal senso è ammessa sostituzione degli esemplari arborei affetti da patologie e reimpianto della vegetazione arborea seguendo la stessa disposizione.
Struttura antropica	<p>[...] definire strategie misure discipline/regole volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- limitare gli interventi di adeguamento, le circonvallazioni, gli innesti sul tracciato storico</li> <li>- conservare [...] i caratteri strutturali/tipologici, i manufatti di corredo, le dotazioni vegetazionali di valore storico-tradizionale, le relazioni storiche funzionali tra il tracciato, le emergenze architettoniche (antiche mura) da essi connessi e i luoghi aperti;</li> <li>- mantenere la pulizia e il decoro di tutti gli spazi esterni, sia pubblici che privati;</li> <li>- recuperare e ripristinare, laddove possibile, i tratti del viale soggetti a fenomeni di degrado;</li> <li>- valorizzare e qualificare il viale con uso di materiali e soluzioni progettuali congrue al valore del vincolo</li> </ul>	<p>Gli interventi che interessano il [...] viale [...] sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- non alterino o compromettano il tracciato nella sua configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici, delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali;</li> <li>- siano conservati i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, tabernacoli, iscrizioni, cippi) di valore storico-tradizionale;</li> <li>- sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;</li> <li>- la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche</li> <li>- nell'adeguamento e nei nuovi impianti a rete per la fornitura di servizi [...] siano utilizzati per le sistemazioni esterne (quali pavimentazioni, tipi di lastricati, tipologia di canalette di scolo e tombini) materiali e tipologie congrui ai caratteri del luogo e omogenee lungo tutto il tratto del viale;</li> <li>- siano rimosse strutture e/o manufatti incongrui presenti lungo il viale;</li> </ul>
Elementi della percezione	<p>[...] definire strategie misure discipline/regole volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche [...] al fine di evitare/minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico - percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti o incongrui e assicurando la condivisione</li> </ul>	<p>Gli interventi [...] sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.</p> <p>L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale, dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il</p>

	<p>delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- evitare la previsione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante</li> <li>- prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali;</li> <li>- contenere l'illuminazione notturna nelle aree extra-urbane al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio.</li> </ul>	<p>contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche che si aprono da e verso la campagna circostante e il Monte Pisano.</p>
--	--	--

### **Area a parcheggio di Via Gabba -Impianti sportivi Barbaricina**

#### Previsioni della variante:

- Ampliamento del parcheggio esistente finalizzato ad individuare un'adeguata area atta ad ospitare la tifoseria della squadra ospite nei giorni degli eventi sportivi e a garantire una maggiore offerta di posti auto a supporto degli impianti sportivi.
- Riorganizzazione complessiva delle attrezzature e degli impianti sportivi esistenti con particolare riguardo alla piscina comunale e agli altri fabbricati utilizzati come palestre, anche attraverso interventi di ampliamento volumetrico e di eliminazione di eventuali superfetazioni.

#### Disposizioni della Scheda riferita al D.M. 24/03/1958 G.U. 91 del 1958

STRUTTURE DEL PAESAGGIO (rif. invarianti del PIT)	DIRETTIVE	PRESCRIZIONI D'USO
Struttura antropica	<p>[...] definire strategie misure discipline/regole volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- limitare i processi di urbanizzazione anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente</li> <li>- assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio;</li> <li>- garantire qualità insediativa anche attraverso un'articolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva</li> </ul>	<p>Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);</li> <li>- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;</li> <li>- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;</li> <li>- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.</li> </ul>

Direttive contenute nella scheda d'ambito n. 8 "Piana Pisa-Livorno-Pontedera".

Ai fini della salvaguardia e della riqualificazione dei valori eco sistemici, idrogeologici, paesaggistici e storico-testimoniali del sistema della pianura alluvionale dell'Arno il PIT formula direttive rivolte agli enti territoriali e agli altri soggetti pubblici, affinché questi li assumano all'interno dei propri strumenti di pianificazione e programmazione.

Come precedentemente affermato tali indicazioni operano a livello di area vasta tuttavia è opportuno declinarle a livello locale, affinché siano traducibili come contenuto urbanistico dell'atto.

Le principali direttive da considerare sono le seguenti:

*1.1 [...] recuperare i livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura con particolare riferimento alle aree individuate come "diretrici di connettività da ricostituire e/o riqualificare" e "aree critiche per la funzionalità della rete"*

*1.2 [...] evitare ulteriori saldature lineari (tra le grandi conurbazioni), mantenere e recuperare i varchi esistenti;*

*1.4 [...] 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.*

*1.9 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.*

## 6. SCHEDA N. 09.2 P.TA A LUCCA – ARENA GARIBALDI

L'area dello Stadio attualmente ospita il principale stadio della città laddove si giocano le partite della squadra cittadina (che attualmente è stata promossa in serie B) e si trova immediatamente fuori dalla mura nel quartiere denominato Porta a Lucca.

L'area dello stadio occupa una superficie di circa m<sup>2</sup> 35.000 interamente destinati all'impianto sportivo



Individuazione area di variante

### 6.1 Stato di diritto

L'area in oggetto è disciplinata dalla Scheda 9.2 del vigente Regolamento Urbanistico e prevede, in sintesi la trasformazione dell'area dello stadio in un'area residenziale e commerciale con la previsione di un grande parco sul sedime dell'attuale campo di gioco.

Parametri urbanistico edilizi e dimensionamento :

I<sub>ts</sub> 0,60 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)

#### Aree pubbliche e private

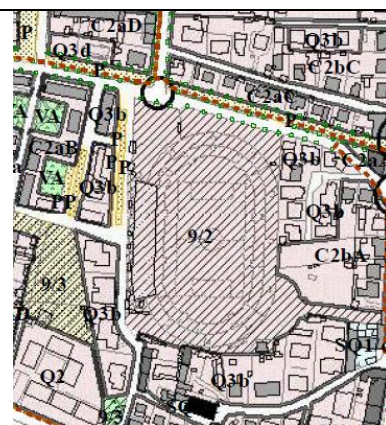
Aree Private	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)		% minima
mq. 17.350	50	mq. 17.350		50
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Parcheggio	
		13.350	4.000	
superficie territoriale mq. 34.700				

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

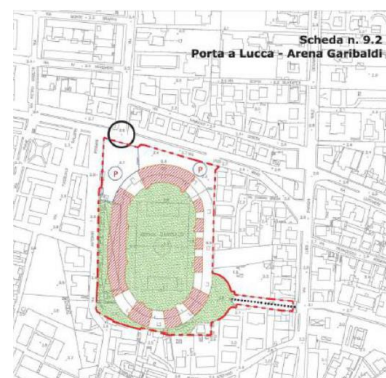
Sf	mq. 17.350
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,40
Superficie utile lorda (S <sub>lu</sub> = S <sub>t</sub> x I <sub>ts</sub> ) max	mq. 20.820
di cui:	
residenziale (minimo 85%)	mq. 17.700
commerciale, con superficie di vendita per il singolo esercizio non superiore a mq. 600, direzionale, servizi (max 15%)	mq. 3.120
I <sub>fs</sub> (slu/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;



Estratto RU – Tavola delle destinazioni



Estratto Scheda 9.2

- 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 una 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;

La modalità attuativa degli interventi è il Permesso di Costruire convenzionato.

## 6.2 Vincoli

Vincolo Beni Architettonici e beni culturali - 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.

Ai fini dell'alienazione dell'immobile e della verifica della fattibilità dell'intervento, in data 24/11/2017, con 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 42/2004 "codice dei beni culturali e del paesaggio" relativa all'attuale "Arena Garibaldi" per la quale ad oggi non risulta ancora espletata la procedura Vincolo Paesaggistico.

Vincolo Archeologico - Sull'area insiste il Vincolo Archeologico denominato: Area urbana di Pisa (id 90500265145).

Pericolosità idraulica – Piano di gestione rischio alluvioni (PGRA) del Fiume Arno: La maggior parte dell'area della scheda norma è ricompresa in zona di Pericolosità idraulica 3 (Pericolosità elevata). La residua parte ovvero l'area esterna allo stadio tra la Curva Sud e la tribuna coperta rientra in zona di Pericolosità idraulica 2 (Pericolosità media).



PIT - Individuazione vincoli paesaggistici



Estratto PGRA – Pericolosità idraulica

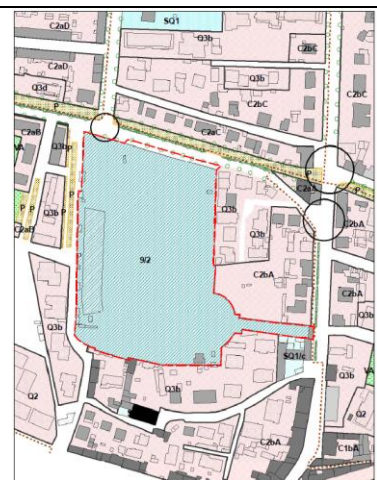
### 6.3 La variante

Le principali modifiche riguardano il mantenimento della destinazione sportiva attuale con la realizzazione, attraverso un progetto di riqualificazione di un impianto omologato per minimo di 16.500 spettatori in base alle direttive della FGCI per accogliere le partite di serie A. Si prevede altresì la possibilità di realizzare attività complementari quali commercio al dettaglio, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e spazi espositivi e museali.

La variante prevede:

- lievi modifiche alla cartografia del RU relative alla corretta perimetrazione della superficie fondiaria di pertinenza dello Stadio;
- modifica normativa alla scheda 9.2 allegata alle NTA del RU (Vedi scheda modificata allegata) che mantiene la destinazione esistente, attrezzature di interesse territoriale, per consentire il mantenimento in funzione dello Stadio. Il dimensionamento è stato calibrato sulla base della proposta di riqualificazione presentato da DEA CAPITAL ed oltre allo stadio vero e proprio prevede una parte di destinazione commerciale, compresa la somministrazione e i servizi museali.

La variante prevede pertanto l'eliminazione della previsione residenziale per circa 625 abitanti insediabili con un importante riduzione del carico urbanistico previsto per il quartiere. Gli standard previsti dalla scheda originaria vengono eliminati a favore del mantenimento dello stadio che rappresenta uno standard territoriale.




Estratto RU modificato (in rosso l'area di variante)

	SCHEDA 9.2		
	vigente	variante	differenza
ab insediabili	625	0	-625
standard per ab.	-11250		
verde	13350	0	-13350
parcheggi	4000	0	-4000
attrezzature comuni	0	0	0
<b>QUOTA DI STANDARD SUPERIORE RISPETTO AGLI ABITANTI INSEDIABILI</b>	<b>6.100</b>	<b>0</b>	<b>-6.100</b>
attrezzature territoriali	0	34500	34500


Tabella STANDARD Scheda 9.2

<p>L'eliminazione degli standard di verde pubblico e parcheggi previsti dalla scheda, in aggiunta a quelli necessari per gli abitanti insediabili previsti, verranno recuperati nell'ambito del quartiere, come meglio evidenziato nel paragrafo "11. Standard della Variante".</p> <p>La dotazione minima di standard previsti dal PS per l'UTOE 9 ovvero " 9 m<sup>2</sup>./ab.", viene comunque rispettata.</p>	
--	--

### 7. SCHEDA N.36.1 OSPEDALETTO VIA EMILIA 3

<p>L'area di Ospedaletto destinata ad ospitare, secondo il RU. vigente, il nuovo stadio e attività fieristiche, attualmente ospita diverse funzioni collocate secondo una suddivisione ben precisa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'area a Nord ospita funzioni di servizio a livello cittadino e comprensoriale quali il mercato ortofrutticolo, e l'area destinata ad uffici regionali (Sede del Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa). L'area misura circa m<sup>2</sup> 235.000</li> <li>- l'area a sud a attualmente utilizzata esclusivamente a funzioni agricole che occupa una superficie di circa m<sup>2</sup> 270.000</li> </ul>	 <p><i>Individuazione area di trasferimento dello stadio</i></p>
---	--

#### 7.1 Stato di diritto

<p>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, e un importante polo fieristico legato al mercato ortofrutticoli, 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.</p>	
---	---

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 m<sup>2</sup> 560.000

**Parametri urbanistico edilizi e dimensionamento**

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

**Aree pubbliche e private**

Aree Private (superficie fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 420.000	75	mq. 140.000	25
servizi di interesse generale		Verde 90.000	Parcheggio/Viabilità 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 (Shu = St x Its) max	mq. 85.500
di cui:	
stadio, mercato ortofrutticolo, quartiere fieristico, plateatico, impianto smaltimento e inceneritore rifiuti	
impianti pubblici e privati per lo sport	
Ifs (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 shu totale prevista dagli indici della presente tabella	
E' possibile la suddivisione dell' area in Comparti. 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.	

Estratto Ru vigente



Estratto Scheda 36.

**7.2 Vincoli**

Vincolo Beni Architettonici e beni culturali - Assenza di vincolo specifico

Vincolo Paesaggistico - Assenza di vincolo specifico

Vincolo Archeologico - Assenza di vincolo specifico

Pericolosità idraulica – Piano di gestione rischio alluvioni (PGRA) del Fiume Arno: Tutta l'area rientra in zona di Pericolosità idraulica 1 (Pericolosità bassa).



Estratto PGRA – pericolosità idraulica



### 7.3 La variante

Venuto meno l'interesse di realizzare il polo fieristico e data la mancanza di fondi e di interesse a realizzare un nuovo Stadio in questa area, l'Amministrazione Comunale ha scelto di dare seguito alla proposta di Valorizzazione dello Stadio Romeo Anconetani, e di prevedere per questa area una importante riduzione dello sfruttamento dei suoli, riportando parte della scheda 36.1 a zona agricola.

La variante prevede la modifica del perimetro della Scheda eliminando le previsioni edificatorie sulla parte del territorio non ancora urbanizzato. Viene mantenuta in essere la porzione di scheda che coincide con le proprietà pubbliche (Regione Toscana e Comune di Pisa).

Si prevede la suddivisione dell'attuale scheda in due parti: la parte a Nord rientra all'interno della **scheda n.36.1** mentre la parte a Sud viene esclusa dalla scheda e riportata all'interno delle zone definite dal RU. vigente quali **aree agricole ordinarie – art. 1.1.1.6** in coerenza alla modifica effettuata al PS "tavola dei sistemi e subsistemi".

(Vedi scheda modificata allegata)

Dalla verifica degli standard emerge un notevole decremento delle aree previste a verde pubblico e parcheggi, che tuttavia dovevano servire all'importante centro di servizi oggi eliminato.

	SCHEDA 36.1		
	vigente	variante	differenza
<b>ab insediabili</b>	0	0	0
<b>standard per ab.</b>	0	0	0
<b>verde</b>	90000	0	-90000
<b>parcheggi</b>	40000	0	-40000
<b>attrezzature comuni</b>	0	0	0
<b>tot standard</b>	<b>130.000</b>	<b>0</b>	<b>-130.000</b>
<b>attrezzature territoriali</b>	420000	214500	-205500
<b>zone agricole</b>	0	275000	275000

Tabella Standard scheda 36.1

L'eliminazione di questi standard non influisce sul dimensionamento minimo degli standard (18 m<sup>2</sup>/ab) previsti dal PS per l'UTOE 36, in quanto all'interno dell'UTOE insistono solo aree soggette a piano attuativo o a scheda nome, per le quali sono già previsti gli standard minimi, e attrezzature di interesse territoriale (oltre a quella in oggetto, vi è la presenza di un termovalorizzatore fra l'altro

dismesso dal gennaio 2018). La riduzione di queste aree anzi, va a vantaggio di un incremento delle zone agricole e quindi di una riduzione del suolo urbanizzabile.

### 8. SCHEDA 11.4 – VERDE ATTREZZATO VIA RINDI

Si tratta di un'area attualmente incolta localizzata tra via Rindi e la via Gentileschi, davanti alle scuole medie Mazzini ed in prossimità dello stadio da cui dista circa 300 metri. L'area misura circa m<sup>2</sup> 4.000.

L'area di variante comprende anche l'area a verde attrezzato adiacente ed il parcheggio lungo via Rindi.



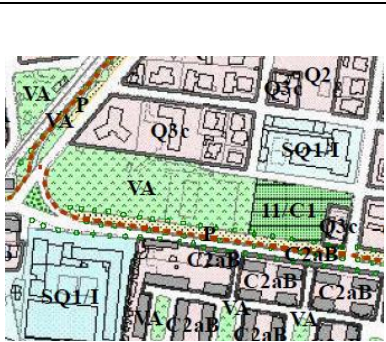
Individuazione area variante via Rindi

#### 8.1 Stato di diritto

L'area rientra:

- in parte all'interno degli interventi disciplinati dall'art. 1.6.3 delle vigenti norme del RU. ovvero ambiti soggetti a piano di recupero o a permesso di costruire convenzionato o a permesso di costruire con condizioni e prescrizioni; in particolare l'area è così disciplinata:

11.1	241- Giovanni	Barale	Verde attrezzato con impianti sportivi	Qualsiasi intervento è subordinato alla stipula di una convenzione inerente l'assetto generale, la tipologia delle attrezzature ed impianti sportivi e le loro modalità di gestione, in considerazione delle esigenze di salvaguardia delle funzioni dell'adiacente plesso scolastico e del contesto residenziale.
------	---------------	--------	--	--



Estratto Ru vigente

**Interventi ammessi: Verde Attrezzato con impianti sportivi**

- in parte in area a verde attrezzato disciplinati dall'art. 1.3.1.2 delle vigenti norme del RU;
- in parte in area a parcheggio e viabilità disciplinate all'art. 1.4.0 delle vigenti norme del RU
- in parte in Verde di corredo alle infrastrutture disciplinate all'art. 1.3.1.5 delle vigenti norme del RU

## 8.2 Vincoli

Vincolo Beni Architettonici e beni culturali - Assenza di vincolo specifico

Vincolo Paesaggistico - Assenza di vincolo specifico

Vincolo Archeologico - Sull'area insiste il Vincolo Archeologico denominato : Area urbana di Pisa (id 90500265145)

Pericolosità idraulica – Piano di gestione rischio alluvioni (PGRA) del Fiume Arno: La maggior parte dell'area oggetto di variante è ricompresa in zona di Pericolosità idraulica 2 (Pericolosità media). La residua parte rientra in zona di Pericolosità idraulica 3 (Pericolosità elevata).

Corsi d'acqua – nell'area sono presenti due fossi tombati:

- il fosso Marmigliaio (Reticolo Idraulico RT n. BV6182) che scorre sotto l'attuale sedime di parcheggio lungo via Rindi
- il fosso Bargigli (Reticolo Idraulico RT n. BV6102) che scorre parallelo alla via Rindi circa a metà dell'area oggetto di variante



Estratto PGRA- Pericolosità idraulica



Estratto reticolo idrografico Regione Toscana

## 8.3 La variante

Per l'area si prevede l'eliminazione della previsione a Verde attrezzato con impianti sportivi (11.1/C1) – intervento di cui all'art. 1.6.3 – Ambiti soggetti a PR o a permesso di costruire convenzionato o a permesso di costruire con condizioni e prescrizione.

L'area di variante comprende anche l'area a verde attrezzato adiacente ed il parcheggio lungo via Rindi, introducendo una nuova scheda norma 11.4 a destinazione pubblica di verde e parcheggi che permetta una riqualificazione organica degli spazi pubblici a vantaggio di una miglior fruizione ed accessibilità degli spazi.

	SCHEDA 11.4		
	vigente	variante	differenza
<b>ab insediabili</b>	0	0	0
<b>standard per ab.</b>	0		
<b>verde</b>	13720	12190	-1530
<b>parcheggi</b>	2150	4100	1950
<b>attrezzature comuni</b>	0	0	0
<b>tot standard</b>	<b>15.870</b>	<b>16.290</b>	<b>420</b>

In questo caso si ha un lieve incremento degli standard complessivi previsti a discapito della viabilità pubblica.



Estratto Ru variato

Tabella Standard Scheda 11.4

## 9. SCHEDA 10.1 - PORTA A LUCCA ENEL

Si tratta di un'area attualmente incolta che si trova tra la via del Brennero e il cosiddetto Villaggio Centofiori, nelle immediate vicinanze degli impianti sportivi del CUS Pisa e del Parcheggio scambiatore Paparelli.

L'area misura circa m<sup>2</sup>. 6.500



Individuazione area via del Brennero

### 9.1 Stato di diritto

L'area in oggetto è disciplinata dalla Scheda norma 10.1 che suddivide l'area in due comparti:

- Il Comparto 1 prevede la ristrutturazione urbanistica dell'area con previsione residenziale con i seguenti parametri:

#### PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

##### **Its 0,39 (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 per il singolo comparto come da rilievo.

#### Aree pubbliche e private

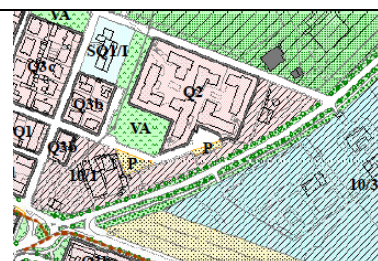
Aree (superf. fondiaria Sf)	% <b>max</b>	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)		% <b>minima</b>
mq. 4.820	<b>51</b>	-		<b>49</b>
Residenziale		Verde	Parcheggio	
		mq 4490		
Superficie territoriale mq. 9.310				

#### Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 4.820
Rapporto di copertura (Rc)	0,35%
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max	mq. 3630
di cui:	
residenziale privato (max 50%)	mq. 1.815
residenziale convenzionato (Peep minimo 50%)	mq. 1.815
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,75
piani max	n. 4
H max	ml. 12,50
Distanza dai confini	ml. 5,00

L'attuazione del comparto 1 è prevista tramite un Piano attuativo Convenzionato.

- Il Comparto 2 prevede per l'area la destinazione urbanistica "Servizi religiosi per il culto e attività culturali e sociali" .



Estratto Ru vigente



Estratto scheda 10.1

### PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,23 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)

Le parti e i dati delle tabelle evidenziate in grassetto sono prescrittivi.

**La slu riportata in tabella è quella massima consentita**, la superficie effettiva dell'area è quella da rilievo della scheda norma per il singolo comparto.

#### Aree del comparto 2

Aree (superf. fondiaria Sf)	Fascia di rispetto
mq. 3.500	fascia di rispetto con gli edifici adiacenti non inferiori a ml. 10,00 e fascia verde di rispetto con la via del Brennero dal margine carrabile della strada
Servizi: religiosi per il culto e attività culturali e sociali	
Superficie territoriale mq. 6500	

#### Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 3500
Rapporto di copertura (Rc)	0,50
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	<b>mq. 1.500</b>
per il culto	mq. 1.000
per attività culturali e sociali	mq. 500
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,45
piani max	2
Sono ammessi piani interrati/seminterrati da destinare a parcheggio e locali tecnici	
H max	15 mt

L'attuazione del comparto 2 è prevista tramite un Permesso di Costruire Convenzionato.

## 9.2 Vincoli

Vincolo Beni Architettonici e Beni Culturali - Assenza di vincolo specifico

Vincolo Paesaggistico - su porzione dell'area – limitrofa alla via del Brennero – insiste un vincolo relativo agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 D.Lgs 42/2004 – Decreto Ministeriale n. 91/1958 – denominato "Viale Pisa-San Giuliano Terme e fascia di metri venticinque sul lato sinistro del viale stesso".

Vincolo Archeologico - Sull'area insiste il Vincolo Archeologico denominato : Area urbana di Pisa (id 90500265145)

Pericolosità idraulica – Piano di gestione rischio alluvioni (PGRA) del Fiume Arno: la maggior parte dell'area del comparto n.2 è ricompresa in zona di Pericolosità idraulica 2 (Pericolosità media) – Il resto dell'area è in zona di Pericolosità idraulica 3 (Pericolosità elevata)



PIT - Individuazione vincoli paesaggistici



Estratto PGRA – pericolosità idraulica

### 9.3 La variante

La variante prevede l'eliminazione della scheda e l'individuazione di due zone distinte a servizi (SQ) attuabili tramite interventi diretti e altre aree a Verde Attrezzato e Parcheggio oggetto di esproprio.

Una fascia larga circa 10 metri prevista lungo la via del Brennero fino a via Firenze sarà destinata a Verde di corredo delle infrastrutture al fine di realizzare anche un percorso ciclopedonale di collegamento anche alla zona CUS.

I Parcheggi sono collocati lungo via di Firenze e nelle vicinanze del CUS. Tali parcheggi saranno fruibili anche nei giorni di mercato al fine di garantire un'adeguata capacità di parcheggio. Si prevede la realizzazione di una fascia di parcheggi lungo P.za Martin Luther King ed un'altra area parcheggio lungo via Milano.

Per le aree edificate si prevede la possibilità di interventi di recupero degli immobili esistenti con limitati aumenti volumetrici introducendo due nuovi ambiti di cui all'Articolo 1.6.3, ambiti soggetti a permesso di costruire convenzionato con l'obbligo di cessione delle aree di proprietà ricadenti in area di corredo stradale per poter usufruire degli ampliamenti fino ad un massimo del 20% della SUL esistente.

Anche in questo caso la variante prevede la forte riduzione degli abitanti insediabili a favore di un aumento complessivo degli standard.

	<b>ex SCHEDA 10.1</b>		
	vigente	variante	differenza
<b>ab insediabili</b>	140	0	-140
<b>standard per ab.</b>	-2520		
<b>verde</b>	2990	6620	3630
<b>parcheggi</b>	1500	4650	3150
<b>attrezzature comuni</b>	3500	0	-3500
<b>tot standard</b>	<b>5.470</b>	<b>11.270</b>	<b>5.800</b>

## 10. SCHEDA 10.5 - PORTA A LUCCA VIA DI GELLO

Si tratta di un'area su cui suddivisa in due zone, un'area più ampia localizzata ad est della via di Gello attualmente utilizzata quale zona a Parcheggio, Verde Pubblico e campo sportivo aperto ed un 'area più piccola su cui insiste un'area verde.

La dimensione dell'area è di circa m<sup>2</sup> 15.500



Individuazione area Via di Gello

### 10.1 Stato di diritto

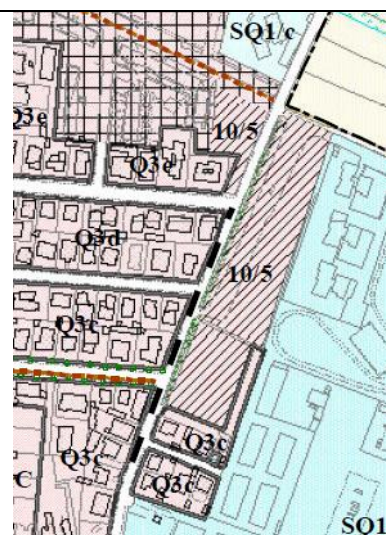
L'area in oggetto prevede la realizzazione di un intervento residenziale nell'area attualmente occupata da una zona destinata a Parcheggio e Verde. L'Its è pari 0,53 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

#### Aree pubbliche e private

Aree Private (superficie fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)		% minima
mq. 7.800	50	7.800		50
residenziale		Verde	Parcheggio	
		5.880	1.920	
Superficie territoriale mq. 15.600				

#### Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 7.800
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,35
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 8.250
residenziale (max 100%)	mq. 8.250
I <sub>fs</sub> (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 1,05
piani max	n. 4
H max	ml. 12,50
Distanze minime dai confini	ml. 5,00
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche	ml. 5,00



Estratto Ru vigente

L'attuazione dell'intervento è prevista tramite un Piano Attuativo Convenzionato

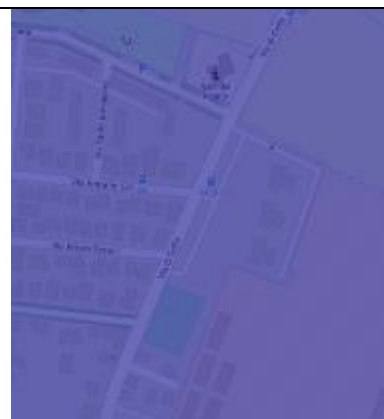
## 10.2 Vincoli

Vincolo Beni Architettonici e beni culturali - Assenza di vincolo specifico

Vincolo Paesaggistico: Assenza di vincolo specifico

Vincolo Archeologico: l'area rientra all'interno dell'area a est Nord est dell'area urbana di Pisa (id 90500265144 )

Pericolosità idraulica – Piano di gestione rischio alluvioni (PGRA) del Fiume Arno: L'area della scheda norma è ricompresa in zona di Pericolosità idraulica 3 (Pericolosità elevata).



Estrattp PGRA – Pericolosità idraulica

## 10.3 La variante

La variante prevede l'eliminazione della destinazione residenziale, non attuabile a seguito dell'entrata in vigore della LR n. 41/2018 che vieta di fatto la nuova costruzione in area a pericolosità idraulica elevata, a favore del consolidamento delle utilizzazioni attuali a parcheggio e verde attrezzato.

Si tratta di un'area già di proprietà pubblica e non necessita di apposizione del vincolo espropriativo.

Cartograficamente viene modificato leggermente il perimetro della superficie territoriale soggetta a scheda norma in coerenza con le proprietà comunali

La modifica normativa consiste nella variazione della scheda 10.5 allegata alle NTA del RU eliminando la destinazione residenziale confermando le destinazioni attuali. (vedi scheda variata allegata)

La dotazione di standard per l'UTOE 10, in questo caso incrementa notevolmente e riduce il numero degli abitanti insediabili.



Estratto Ru variato

	SCHEDA 10.5		
	vigente	variante	differenza
<b>ab insediabili</b>	300	0	-300
<b>standard per ab.</b>	-5400		
<b>verde</b>	5880	8675	2795
<b>parcheggi</b>	1920	8675	6755
<b>attrezzature comuni</b>	0	0	0
<b>tot standard</b>	<b>2.400</b>	<b>17.350</b>	<b>14.950</b>



## 11. AREA PARCHEGGIO VIA GABBA –SCHEDA 16.2 AREA SPORTIVA BARBARICINA

Si tratta di un'area di proprietà privata posta nella zona ovest della città, dopo il sottopasso di via Gabba e nelle immediate vicinanze della Facoltà di Ingegneria e dell'Ospedale Santa Chiara

Sull'area attualmente si trova un parcheggio di proprietà privata in adiacenza del quale si trova un'area incolta, facente parte dell'area degli impianti sportivi di Barbaricina (Campo Scuola – Palazzetto – Piscina). L'area è di proprietà del Comune di Pisa.

Il Parcheggio Privato misura circa m<sup>2</sup> 3.500.

L'area incolta, di proprietà Comunale, misura circa m<sup>2</sup> 7.000.



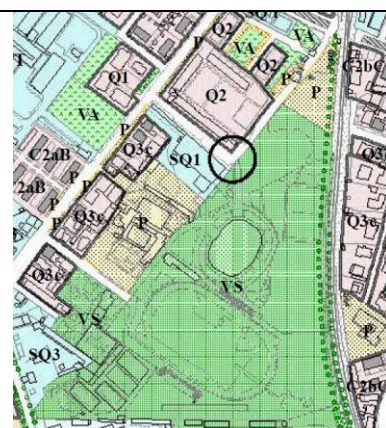
Individuazione areaparcheggio via Gabba e area impianti sportivi Barbaricina

### 11.1 Stato di diritto

L'area oggetto di variante ricade principalmente in verde sportivo (VS), parcheggi (P) ed area a servizi SQ1.

Il parcheggio esistente a nord, è ad oggi di proprietà privata e lo stato attuale non coincide esattamente con la destinazione urbanistica vigente. La variante prevede di inserire una piccola parte di verde sportivo in area destinata a parcheggio e di apporre il vincolo preordinato all'esproprio.

Per la restante parte di verde sportivo (escludendo l'area degli impianti di tennis privati), l'area destinata a parcheggio su cui insiste oggi la Piscina comunale e la zona destinata a SQ1 risultano aree pubbliche già di proprietà comunale.



Estratto RU vigente

### 11.2 I vincoli

Vincolo Beni Architettonici e beni culturali - Assenza di vincolo specifico

Vincolo Paesaggistico - Sull'area insiste un vincolo relativo agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 D.Lgs 42/2004 – Decreto Ministeriale del 1960 GU N. 83 DEL 5 APRILE 1960– denominato “Zona e viale delle cascine sita nell'ambito del comune di Pisa”.

Vincolo Archeologico - Sull'area insiste il Vincolo Archeologico denominato : Area urbana di Pisa (id 90500265145)



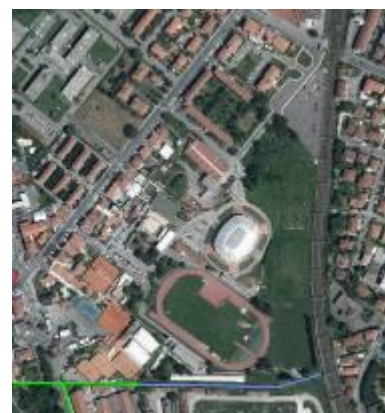
PIT – individuazione vincoli paesaggistici

Pericolosità idraulica – Piano di gestione rischio alluvioni (PGRA) del Fiume Arno: la maggior parte dell'area è ricompresa in zona di Pericolosità idraulica 3 (Pericolosità elevata) – Il resto dell'area è in zona di Pericolosità idraulica 2 (Pericolosità media)



*Estratto PGRA – pericolosità Idraulica*

Corsi d'acqua – l'area risulta interessata marginalmente da un fosso identificato nel reticolo idraulico della Regione Toscana al n. BV6527

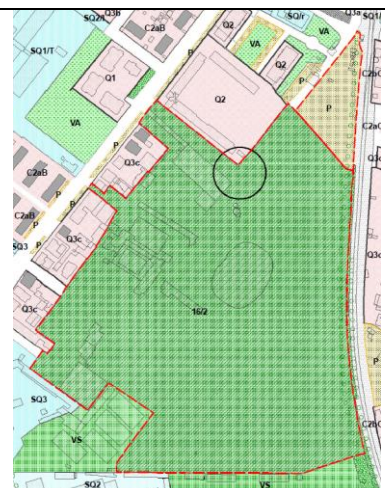


*Reticolo idraulico della Regione Toscana*

### 11.3 La variante

La necessità di individuare un parcheggio idoneo ad ospitare la tifoseria ospite, ci permette di riqualificare e di riorganizzare l'area sportiva di Via Andrea Pisano, in particolare in questa area già da tempo è in progetto da parte dell'Amministrazione Comunale la realizzazione di un idoneo parcheggio per l'area sportiva e la revisione dell'assetto generale dell'area che comprende la realizzazione della nuova piscina con possibilità di approvare un progetto in partenariato pubblico-privato.

La presenza di un parcheggio esistente e la possibilità di ampliamento ci ha permesso di individuare in questa zona il futuro parcheggio ospiti secondo le indicazioni della Questura. Per questa area risulta necessario apportare una piccola modifica cartografica al RU che individui esattamente il parcheggio esistente e che apponga il vincolo preordinato all'esproprio.



*Estratto Ru variato*

La variante inoltre prevede l'individuazione di una nuova scheda norma che ricomprenda tutte le aree di proprietà pubblica relative all'area sportiva mirata alla realizzazione di un parcheggio in ampliamento a quello esistente, idoneo ad ospitare la tifoseria ospite ma al tempo stesso necessario per migliorare il sistema della sosta dell'area sportiva, la riorganizzazione dei volumi esistenti per i quali necessitano interventi di riqualificazione come le piscine e i capannoni oggi utilizzati come palestre.

Complessivamente si rileva un lieve incremento degli standard previsti per l'UTOE 11 come da tabella sottostante.

	<b>SCHEDA 11.4</b>		
	vigente	variante	differenza
<b>ab insediabili</b>	0	0	0
<b>standard per ab.</b>	0		
<b>verde</b>	13720	12190	-1530
<b>parcheeggi</b>	2150	4100	1950
<b>attrezzature comuni</b>	0	0	0
<b>tot standard</b>	<b>15.870</b>	<b>16.290</b>	<b>420</b>

## 12. STANDARD DELLA VARIANTE

Nel quartiere di Porta a Lucca (UTOE del PS n. 9 – 10 – 11) in relazione alle Varianti previste alle Schede Norma si prevede un incremento di circa m<sup>2</sup> 15.070 di aree a standard rispetto alle previsioni attuali. Tale incremento deriva dalla trasformazione di aree residenziali in aree a standard (in particolar modo destinati a verde attrezzato e parcheggi pubblici) con conseguente diminuzione del carico urbanistico.

		SCHEDA 9.2	SCHEDA 10.5	EX SCHEDA 10.1	tot parziali utoe 10	SCHEDA 11.4	tot parziale PORTA A LUCCA (utoe 9, 10 e 11)
	area variante						
	utoe	9	10	10	10	11	
ATTUALI	ab insediabili	625	300	140	440	0	1.065
	Standard di cui al DM (18 m <sup>2</sup> /ab)	11.250	5.400	2.520	7.920	0	19.170
	Standard Previsti dalla scheda	17.350	7.800	7.990	15.790	15.870	49.010
	QUOTA DI STANDARD SUPERIORE RISPETTO AGLI ABITANTI INSEDIABILI	6.100	2.400	5.470	7.870	15.870	29.840
PREVISTI	ab insediabili	0	0	0	0	0	0
	Standard di cui al DM (18 m <sup>2</sup> /ab)	0	0	0	0	0	0
	Standard Previsti dalla scheda	0	17.350	11.270	28.620	16.290	44.910
	attrezzature territoriali	34.500	0	0	0	0	34.500
	QUOTA DI STANDARD SUPERIORE RISPETTO AGLI ABITANTI INSEDIABILI	0	17.350	11.270	28.620	16.290	44.910

Come emerge dalla tabella sopra riportata, si prevede la diminuzione di n. 1065 abitanti insediabili nell'area di Porta a Lucca che avrebbe generato un fabbisogno di aree a standard (calcolato in m<sup>2</sup>. 18 ad abitante) pari a complessivi m<sup>2</sup> 19.170. In base alle schede le aree a previste a standard erano complessivamente pari a m<sup>2</sup> 49.010 da cui deriva una quota superiore di standard insediabili rispetto agli abitanti insediabili pari a m<sup>2</sup> 29.840.

area variante	SCHEDA 9.2	SCHEDA 10.5	EX SCHEDA 10.1	tot parziali utoe 10	SCHEDA 11.4	tot parziale PORTA A LUCCA (utoe 9, 10 e 11)
differenza	-6.100	14.950	5.800	20.750	420	15.070

La Variante prevede un complesso di aree a standard pari a m<sup>2</sup> 44.910 tutti in aggiunta agli standard esistenti, e che sia pur inferiore rispetto al complesso di aree a standard previsto in attuazione delle schede del RU vigente risulta superiore di m<sup>2</sup> 15.070 rispetto all'attuale situazione ovvero senza incremento di abitanti insediabili.

Per quanto riguarda l'UTOE 16, interessata dalla variante si può affermare che la variante non prevede una modifica degli standard complessivi, ma piuttosto una riorganizzazione di quelli già esistenti o previsti da RU vigente.

Per quanto riguarda l'UTOE 36, come già evidenziato precedentemente (vedi paragrafo variante scheda 36.1) emerge un notevole decremento delle aree previste a verde pubblico e parcheggi, che tuttavia dovevano servire all'importante centro di servizi oggi eliminato.

L'eliminazione di questi standard non influisce sul dimensionamento minimo degli standard (18 m<sup>2</sup>/ab) previsti dal PS per l'UTOE 36, in quanto all'interno dell'UTOE insistono solo aree soggette a piano attuativo o a schede norma (per le quali sono già previsti gli standard minimi) e attrezzature di interesse territoriale (oltre a quella in oggetto, vi è la presenza di un termovalorizzatore fra l'altro dismesso dal gennaio 2018). La riduzione di queste aree anzi, va a vantaggio di un incremento delle zone agricole e quindi di un riduzione del suolo urbanizzabile.

### *12.1 Gli standard e la qualità degli insediamenti*

Oltre alla quantità degli standard come disciplinato dalla normativa vigente, la Variante ha come obiettivo quello di prevedere destinazioni urbanistiche, in relazione all'art. 62 della L.r. 65/2014 e del relativo regolamento 32/R/2017, atte a migliorare la qualità degli insediamenti ed in particolare i seguenti obiettivi di cui al primo comma del citato articolo:

- Riqualificazione del margine urbano con riferimento alla qualità sia dei fronti costruiti che delle aree agricole periurbane;
- Dotazione e continuità degli spazi pubblici, del verde urbano e del verde di connessione ecologica, dei percorsi pedonali e ciclabili e della connessione anche intermodale alle infrastrutture per la mobilità e il trasporto pubblico;
- Funzionalità, decoro e comfort delle opere di urbanizzazione e dell'arredo urbano;
- Qualità degli interventi realizzati per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, il risparmio idrico, la salvaguardia e la ricostituzione delle riserve idriche anche potenziali;

ed in particolare:

Individuare destinazioni urbanistiche per la zona che non comportino un aumento del carico urbanistico sull'area anche in relazione alle eventuale ricadute sulla zona dovute alle necessità infrastrutturali derivanti dalla ristrutturazione dello stadio evitando, al tempo stesso, di sovraccaricare la zona di ulteriori funzioni a livello sia cittadino che comprensoriale;

Garantire un'adeguata dotazione di parcheggi anche ad altre zone dei quartieri interessati (area del CUS, area del mercato settimanale, area del Campo scuola e della piscina e palazzetto dello sport) che presentano attualmente una notevole carenza di posti auto in relazione ai volumi di traffico generati dalle strutture o dall'uso degli spazi esistenti e, al tempo stesso, razionalizzare l'offerta di posti auto attraverso l'adeguamento degli attuali parcheggi;

Privilegiare delle azioni di governo del territorio dirette ad incrementare e migliorare la dotazione complessiva di verde urbano comprendente aree verdi di quartiere, parchi urbani, corridoi verdi di connessione ecologica, aree agricole periurbane a valenza multifunzionale in relazione anche all'attuale sistema di verde e spazi pubblici. Complessivamente la variante prevede l'eliminazione del verde pubblico previsto per l'area della scheda 9.2 pur mantenendone il valore ecologico dell'area e incrementando le aree a verde nel resto del quartiere.

Con Delibera n. 133 del 06.08.2019 la Giunta Comunale ha preso atto dell'integrazione proposta al suddetto Documento preliminare di VAS;

Con lettera prot. n. 83300 del 09.08.2019 il Nucleo Comunale per le Valutazioni Ambientali (NCVA), Autorità competente in materia di VAS ai sensi della L.R. 10/2010, ha trasmesso il Verbale della riunione del 09.08.2019, nella quale lo stesso Nucleo Comunale visto il Documento integrato e precisato come sopra, si è espresso in merito alla riduzione dei tempi ai fini delle consultazioni ritenendo accoglibile la richiesta di riduzione (ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010 e s. m. e i.) dei tempi per l'invio delle osservazioni e dei contributi da parte dei soggetti competenti in materia di VAS a giorni dieci;

A seguito della Delibera G.C. n. 133/2018 è arrivato al Comune di Pisa il seguente parere e contributo:

- ARPAT – Prot. 85898 del 22/08/2019

Visto il Rapporto Ambientale corredato dalla “Sintesi non tecnica”, di cui all'art. 24 della L.R. n.10/2010 e ss. mm. e ii., trasmesso dalla Società DEA Capital in data 04.09.2019 con prot. 89562 a conclusione della fase preliminare di VAS;

## INDAGINI GEOLOGICHE

La relazione di fattibilità geologica/idraulica/sismica, redatta dal Geologo Dott. Marco Redini dell'Ufficio ambiente, e parte integrante della presente variante, è stata redatta in conformità al PGRA approvato con delibera del Comitato Istituzionale n. 235 del 03.03.2016 per gli aspetti idraulici e al DM 14/01/2008, al DPCM 09/02/2011 e alla correlata circolare del MIBACT n. 15 del 30/04/2015 per gli aspetti sismici, è stata deposita in data 29/07/2019 con prot. n. 79118 presso la Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa – sede di Pisa ed è pervenuta la comunicazione di avvenuto deposito (n. 374 del 5/08/2019)

Per le prescrizioni di dettaglio si rimanda a detta relazione.

### 13. LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA – VAS

Le varianti al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico sono soggette, ai sensi dell'art. 14 della L.R. n.65/2014, ai procedimenti di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) nei casi e con le modalità previsti dalla L.R. 10/2010, in particolare la variante in oggetto non può essere definita una modifica minore agli atti di governo del territorio sopra citati sia per le aree che complessivamente potranno essere interessate, sia per i possibili effetti ambientali che potrebbero derivare dalla realizzazione delle sue previsioni;

Con DGC n. 229 del 29/11/2018 di avvio del procedimento della variante è stato contestualmente avviato il procedimento di valutazione strategica ai sensi dell'articolo 7 della L.R. n. 10/2010 e recependo il Documento preliminare di cui all'articolo 23 della L.R. n.10/2010 redatto da DEA Capital, soggetto proponente la proposta di valorizzazione;

Il documento preliminare e la documentazione allegata all'avvio del procedimento sono stati trasmessi con prot 114681 del 11/12/2018 al Nucleo Comunale di Valutazione Ambientale, e agli altri soggetto competenti in materia ambientale, ed è stata così avviata la fase delle consultazioni a seguito della quale sono arrivati i seguenti contributi:

- ACQUE SPA – Prot. 669 del 04/01/2019;
- Regione Toscana Direzione Difesa del Suolo – Prot. 14006 del 08/02/2019;
- Provincia di Pisa – Prot. 22424 del 04/03/2019;
- ASL Toscana Nord Ovest – Prot. 24322 del 08/03/2019;
- ARPAT – Prot. 24386 del 08.03.2019;
- Nucleo Comunale di Valutazione Ambientale - NCVA, prot. 24837 del 11.03.2019
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Pisa e Livorno – Prot. 25314 del 12/03/2019;
- Regione Toscana Direzione VIA VAS – Prot. 30281 del 25/03/2019;
- Autorità di Bacino distrettuale Appennino Settentrionale – Prot. 34010 del 03/04/2019.

Con Delibera n. 133 del 06.08.2019 la Giunta Comunale ha preso atto dell'integrazione proposta al suddetto Documento preliminare di VAS;

Con lettera prot. n. 83300 del 09.08.2019 il Nucleo Comunale per le Valutazioni Ambientali (NCVA), Autorità competente in materia di VAS ai sensi della L.R. 10/2010, ha trasmesso il Verbale della riunione del 09.08.2019, nella quale lo stesso Nucleo Comunale visto il Documento integrato e precisato come sopra, si è espresso in merito alla riduzione dei tempi ai fini delle consultazioni ritenendo accoglibile la richiesta di riduzione (ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010 e s. m. e i.) dei tempi per l'invio delle osservazioni e dei contributi da parte dei soggetti competenti in materia di VAS a giorni dieci;



A seguito della Delibera G.C. n. 133/2018 è arrivato al Comune di Pisa il seguente parere e contributo:

- ARPAT – Prot. 85898 del 22/08/2019

Detti contributi sono stati puntualmente comunicati al soggetto proponente, DEA Capital, per la stesura finale del Rapporto Ambientale a cui si rimanda.

In data 04.09.2019 con prot. 89562 a conclusione della fase preliminare di VAS è stato trasmesso a questo Comune il Rapporto Ambientale corredato dalla “Sintesi non tecnica”, di cui all’art. 24 della L.R. n.10/2010 e ss. mm. e ii., trasmesso dalla Società DEA Capital.

Il Progettista  
Ing. Daisy Ricci