



COMUNE DI PISA

DIREZIONE URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA

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

**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
F7 - FASCICOLO SCHEDE NORMA**

ADOZIONE



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

**VARIANTE DI ADEGUAMENTO
DELLE PREVISIONI DEL R.U.
DEI PIANI ATTUATIVI APPROVATI
IN CONFORMITA' AL R.U.
E CONTESTUALE ADEGUAMENTO DELLE NORME**

FASCICOLO SCHEDE NORMA

maggio 2017



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE - NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 04.2	Pratale Don Bosco – via di Pratale
scheda n. 06.2	Cisanello – Caserma dei Carabinieri
scheda n. 07.2	Cisanello – via Pungiluppo
scheda n. 07.5	Cisanello – Parco Centrale
scheda n. 07.8	S. Biagio – via delle Torri
scheda n. 07.10	Cisanello – via Norvegia
scheda n. 07.11	Cisanello – via Frascani
scheda n. 07.12	via S. Biagio – via Mazzei
scheda n. 09.2	P.ta a Lucca – Arena Garibaldi (modificata con Adozione variante stadio)
scheda n. 09.3	P.ta a Lucca – via Piave – via Galluppi
scheda n. 10.1	Porta a Lucca – ENEL (eliminata con Adozione variante stadio)
scheda n. 10.2	P.ta a Lucca - via del Brennero 1
scheda n. 10.3	P.ta a Lucca - Via del Brennero 2
scheda n. 10.4	Parco Urbano via del Brennero
scheda n. 10.5	Porta a Lucca – via di Gello (modificata con Adozione variante stadio)
scheda n. 11.4	Porta a Lucca – verde attrezzato (introdotta con Adozione variante stadio)
scheda n. 12.1	Parco Urbano via Pietrasantina
scheda n. 12.3	I Passi – via Belli
scheda n. 16.2	Area sportiva - Barbaricina (introdotta con Adozione variante stadio)
scheda n. 16/17	Via di Fasanna/Viale delle Cascine
scheda n. 26.2	Area St. Gobain ovest
scheda n. 26.4	San Giusto – via delle Colombaie
scheda n. 27.6 b	via Filippo Corridoni
scheda n. 27.7	via di Goletta
scheda n. 27.7 b	via Possenti – scuole ITS Gambacorti
scheda n. 27.8	area S. Giusto – S. Marco
scheda n. 27.9	area via Fra Mansueto
scheda n. 29.1	P.ta Fiorentina – ex Stazione Leopolda
scheda n. 29.2	P.ta Fiorentina – via Cattaneo
scheda n. 30.4	Putignano – via Ponticelli/via Fiorentina
scheda n. 31.2	Oratoio – via delle Argonne
scheda n. 31.5	Riglione – via Monterotondo
scheda n. 31.7	Riglione – via Talamone
scheda n. 31.8	Oratoio – via Traversa di Oratoio
scheda n. 32.1	Ospedaletto – via Malasoma
scheda n. 34.4	Ospedaletto – via Emilia 2
scheda n. 36.1	Ospedaletto – via Emilia 3 (modificata con Adozione variante stadio)
scheda n. 36.2	Ospedaletto – via Emilia 2

scheda n. 36.3	Ospedaletto – via Emilia
scheda n. 38.1	Marina di Pisa – via della Foce
scheda n. 38.2	Marina di Pisa – via O. S. Stefano
scheda n. 38.3	Marina di Pisa – via Arnino
scheda n. 38.4	Marina di Pisa – via Milazzo nord
scheda n. 38.5	Marina di Pisa – via Ciurini
scheda n. 38.6	Marina di Pisa – via della Repubblica Pisana
scheda n. 38.7	Marina di Pisa – via Milazzo sud
scheda n. 38.PS	Marina di Pisa – Piazza Viviani
scheda n. 39.6	Tirrenia – Hotel Golf
scheda n. 40.3	Calambrone – ex Ospedale Americano
scheda n. 40.6	Calambrone – ex Colonia G. Rosello
scheda n. 40.11	Calambrone – Fondazione Stella Maris – viale del Tirreno
scheda n. 40.12	Calambrone – Istituto di cure marine
CS	Vecchi Macelli



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

Scheda n. 9.2	P.TA A LUCCA – ARENA GARIBALDI “Modificata con variante stadio 2019”
----------------------	---

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione Urbanistica.

2. DESCRIZIONE

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

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

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

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 34.700 (dato indicativo — da verificare a seguito di rilievo)

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

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

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

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

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma.

Aree pubbliche e private

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

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

~~—Alloggi in affitto minimo concordato 10% della slu residenziale (10% slu/mq.65 = n. 27 dato presunto);~~

~~—conservare l'ingresso originario e il percorso di accesso da via L. Bianchi all'Arena;~~

~~—l'edificazione in corrispondenza della attuale tribuna scoperta, in prossimità degli edifici residenziali retrostanti, dovrà essere più contenuta e di minore impatto; a tal fine i nuovi edifici potranno essere di max. n. 4 piani e comunque con altezza inferiore a quella della tribuna e con un distanza dagli edifici esistenti non inferiore alla semisomma delle altezze fra gli edifici antistanti;~~

~~—l'attuale area del campo sportivo dovrà essere destinata prevalentemente a verde/parco;~~

~~—realizzazione della rotatoria.~~

~~**Gli alloggi destinati ad affitto concordato dovranno essere del tipo casa passiva, con fabbisogno energetico della casa convenzionalmente inferiore a 15 kWh al mc./anno, ovvero al livello di classificazione più efficiente del Regolamento Edilizio Sostenibile del Comune di Pisa.**~~

~~**All'interno dell'intervento deve essere realizzata un'opera pubblica di almeno 300 mq. oltre a servizi igienici e ai locali accessori,** con destinazione d'uso da definire con l' Amm.ne Comunale in fase di stesura del P.A. e della convenzione, che dovrà essere ceduta al Comune. L'opera non potrà essere realizzata a scemuto degli oneri e potrà essere eccedente la slu indicata nella scheda. Deve essere prevista la realizzazione di **un'area verde attrezzata** per attività sportive di squadra, di libero accesso, delle dimensioni minime di ml 50 x ml 70, e di un'area verde attrezzata per bambini e anziani, che saranno cedute al Comune e accessibili da tutti i cittadini.~~

~~Nella convenzione deve essere previsto che la manutenzione ordinaria del parco pubblico rimane in perpetuo a carico del soggetto proponente o dei suoi aventi causa.~~

7. ELEMENTI INDICATIVI

~~—I parcheggi privati e pubblici potranno essere realizzato anche seminterrati/interrati;~~

- ~~–deve essere assicurata e favorita la permeabilità tra gli spazi esterni all'attuale Arena e il parco centrale;~~
- ~~–la nuova edificazione dovrebbe essere preferibilmente realizzata sull'attuale sedime delle tribune dello stadio;~~
- ~~–la ripartizione delle quote di verde e parcheggio indicate nelle tabelle non è prescrittiva, ma potrà essere modificata dal piano attuativo.~~

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

~~Le modalità attuative e gli interventi previsti sono comunque vincolati alla verifica della loro ammissibilità e al soddisfacimento delle disposizioni normative vigenti per la Fattibilità/Pericolosità e per le condizioni Geologiche Idrauliche.~~

~~A tal fine dovranno essere acquisiti i dovuti pareri degli Enti preposti e della competente Direzione Ambiente.~~

9. MODALITÀ ATTUATIVE

- ~~–Permesso a costruire convenzionato;~~
- ~~–il permesso a costruire dovrà essere subordinato allo svolgimento di concorso di progettazione secondo le prescrizioni e i parametri della presente scheda;~~
- ~~–è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento);~~
- ~~–il progetto dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sarà, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione prevista dal vigente Regolamento Urbanistico;~~
- ~~–il progetto dovrà valutare, sulla base dei dati disponibili al momento della sua redazione e relativi a permessi di costruzione o ad altri piani o progetti, l'eventuale sovrapposizione delle fasi di cantiere con quelle relative agli altri interventi contestuali, con particolare riferimento all'utilizzazione della viabilità urbana. Dalla valutazione dovrà scaturire un cronoprogramma atto a limitare l'effetto cumulativo del traffico di cantiere. La valutazione si applica ad interventi con volumetria di progetto superiore a 10.000 mc. o per i quali la durata dei lavori non sia inferiore a due anni. L'amministrazione comunale, in sede di approvazione del piano o di rilascio del permesso a costruire convenzionato, ha facoltà di prescrivere la temporizzazione degli interventi, in riferimento alle problematiche della viabilità e del traffico;~~
- ~~–devono essere osservate le misure di mitigazione e prescrizioni contenute nella Relazione di Sintesi del procedimento di Valutazione Integrata allegata alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 06.05.2009 e, durante la fase di elaborazione del piano attuativo, devono essere effettuati approfondimenti analitici in relazione al SISTEMA AMBIENTALE E TERRITORIALE e alla SALUTE UMANA;~~
- ~~–per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.~~



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

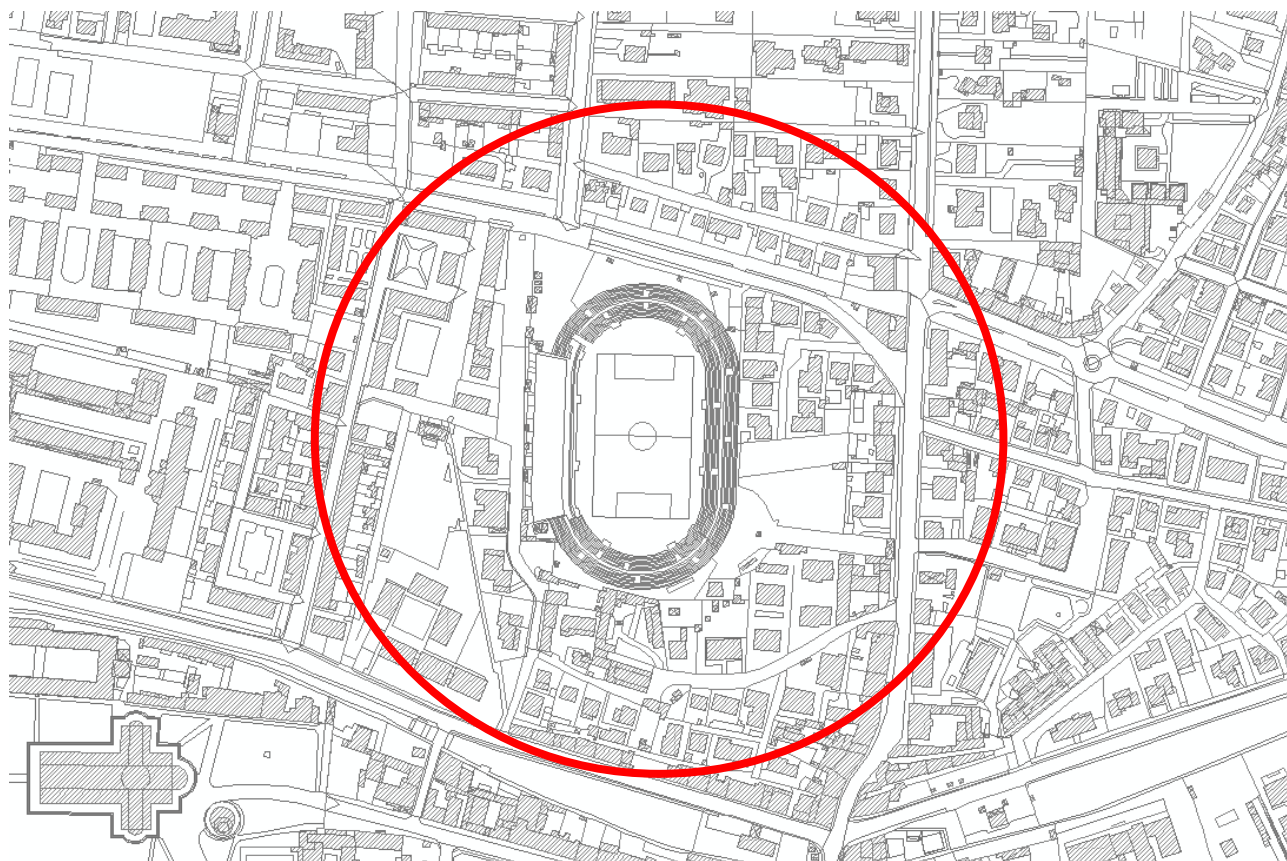
REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 9.2	P.TA A LUCCA - ARENA GARIBALDI “Modificata con variante stadio 2019”
----------------------	---

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA F

ESTRATTO CARTOGRAFICO



1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Progetto di riqualificazione della struttura esistente – Categoria d’intervento: Sostituzione Edilizia nel rispetto delle condizioni derivanti dal Nulla Osta della Soprintendenza.

2. DESCRIZIONE

Trattasi dell'area interessata dall'attuale stadio di calcio, collocata nel centro del quartiere di P.ta a Lucca.

La conferma della struttura comporta la necessità di interventi nell'ambito del quartiere che rendano compatibile la sua presenza.

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

A seguito della conferma della previsione dell'attuale localizzazione dello stadio, la scheda prevede un progetto di riqualificazione dell'impianto dotandolo di servizi complementari, integrata da previsione di aree e di opere pubbliche finalizzate a renderlo compatibile con il contesto circostante e a migliorare la vivibilità del quartiere.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 34.500 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo) Il dato effettivo della superficie territoriale della scheda norma è quello desunto dal rilievo delle aree oggetto degli interventi.

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

L'impianto deve essere dimensionato per ospitare minimo n° 16.500 spettatori e comunque perché sia omologato dalla competente FGCI per accogliere le partite di calcio della serie A.

Nel dimensionamento sono pertanto compresi tutti gli spazi richiesti per soddisfare le funzioni, attrezzature ed impianti di supporto, di rappresentanza, della sicurezza idonei per lo svolgimento degli eventi e per accogliere gli spettatori (a titolo esemplificativo spogliatoi, sala stampa, uffici vari, spazi per la sicurezza, servizi igienici).

La SUL riportata in tabella è quella massima raggiungibile ed è riferita alle sole attività complementari che svolgono la propria funzione anche non in concomitanza con l'evento ad eccezione delle attività di somministrazione/ristorazione presenti all'interno dello stadio il cui dimensionamento dovrà essere conteggiato all'interno della superficie di somministrazione massima.

Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento

Superficie fondiaria	mq. 34.500
Dimensionamento Stadio	Superficie strettamente funzionale per una dotazione minima di spettatori n. 16.500 (o comunque per essere omologato per le partite di serie A)
Attività Complementari totali: di cui:	max mq. 5160
<ul style="list-style-type: none">• <i>Commercio al dettaglio: sono ammesse esercizi commerciali fino alle medie strutture di vendita</i>	max mq. 3.650
<ul style="list-style-type: none">• <i>Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande</i>	max mq. 1.200
<ul style="list-style-type: none">• <i>Spazi espositivi – museali (Museo del Pisa S.C.)</i>	max mq. 310
Standard 1444/68	Da calcolare in funzione delle superfici relative alle attività complementari.

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- La realizzazione dell'impianto dovrà essere conforme e rispettare le condizioni e le prescrizioni stabilite dalla Soprintendenza dei Beni Culturali e Paesaggistici;
- Conservare l'ingresso originario e il percorso di accesso da via L. Bianchi all'Arena;

- All'interno del nuovo impianto dovranno essere reperiti gli spazi di parcheggio privati, e di relazione come previsto dalla normativa vigente;
- Per le attività complementari dovranno essere calcolati standard ai sensi dell'art. 5 comma 2 del D.M. n. 1444/1968. Le aree a standard dovranno essere monetizzate e i proventi di tale monetizzazione dovranno essere destinati esclusivamente alla realizzazione delle opere funzionalmente collegate allo Stadio;
- La convenzione dovrà indicare le modalità di realizzazione delle opere pubbliche extra scheda associate al nuovo impianto da realizzare obbligatoriamente.

7. OPERE PUBBLICHE EXTRA SCHEDE

Opere pubbliche da realizzare prioritariamente:

- Riqualficazione asse via Rosmini – via santo Stefano – via Piave Traversa A
- Realizzazione di Parcheggio pubblico (anche multipiano) su via Rindi - Area 11/C1;
- Ampliamento Parcheggio destinato ai tifosi ospiti in area Palazzetto dello Sport;
- Adeguamento Parcheggio destinato ai tifosi ospiti di via Piave.

Ulteriori opere pubbliche da realizzare:

- Riqualficazione asse ciclo pedonale di via Rindi dalla ferrovia Pisa-Lucca alla via G. Pisano
- Riqualficazione aree verdi e spazi pubblici di quartiere;
- Realizzazione del sottopasso pedonale e ciclabile di via Rindi (progetto fs)
- Realizzazione Parcheggio Via di Gello
- Collegamento tra le vie ciclabili esistenti (pista ciclabile Viale Giovanni Pisano, pista ciclabile via Tino da Camaino, Pista Ciclabile via del Brennero) e lo stadio
- Ampliamento Parcheggio via Paparelli;
- Riqualficazione Parcheggio via Gobetti;
- Realizzazione Parcheggi pubblici Scheda 10.1

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

Dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni di cui alla “Relazione Fattibilità Geologica” allegata alla “Variante Stadio 2019”.

La fattibilità e le condizioni devono comunque essere verificate e conformate alle disposizioni vigenti al momento dell'attuazione degli interventi.

9. PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Dovranno essere rispettate tutte le condizioni alla trasformazione indicate nel documento di VAS allegato alla “Variante Stadio 2019”.


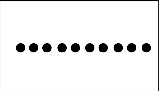




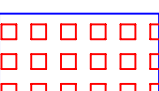
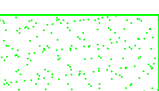

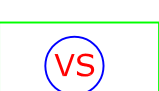


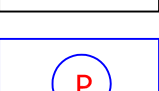
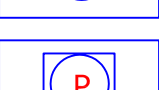
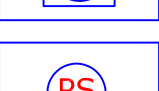
10. MODALITÀ ATTUATIVE

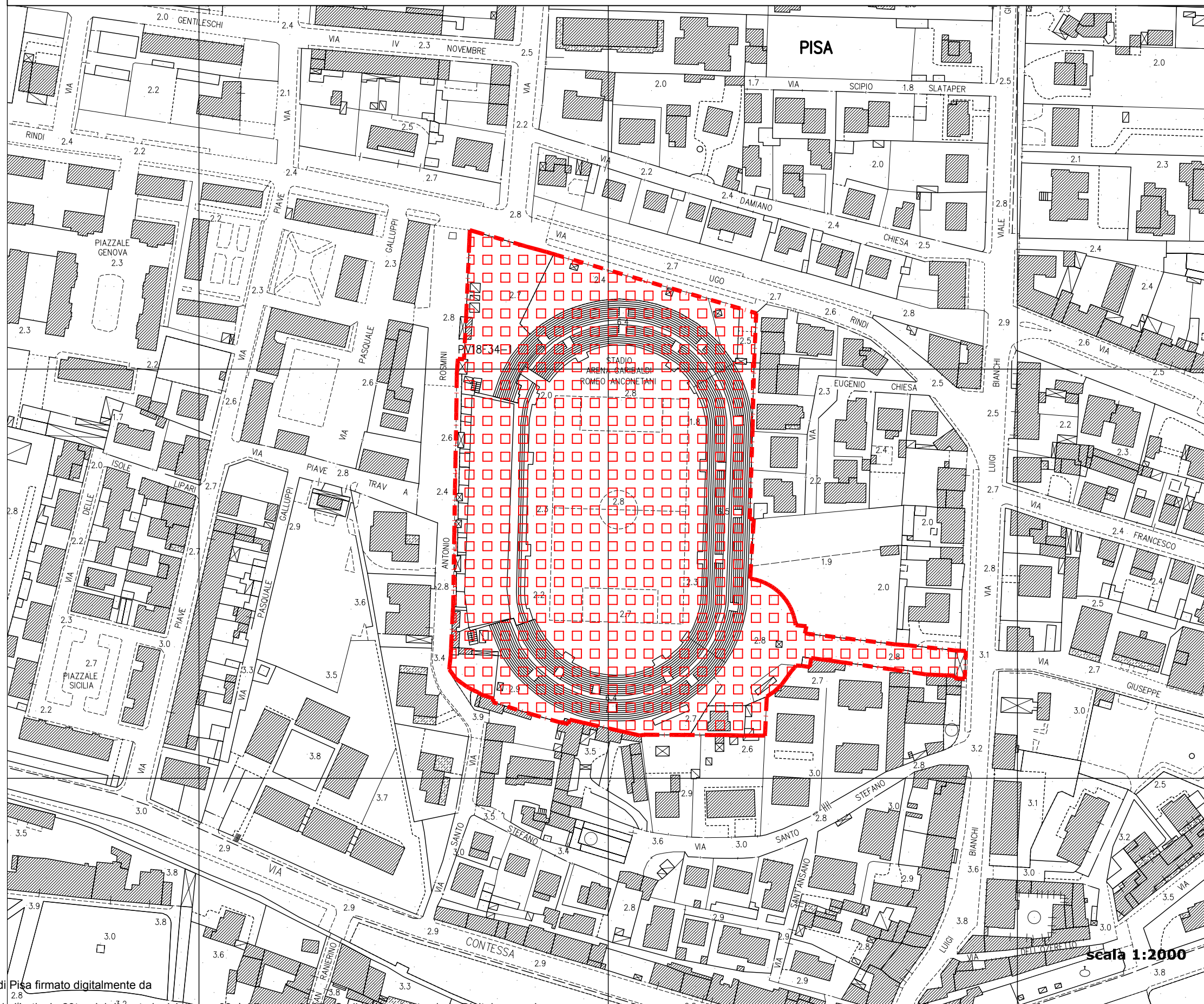
Progetto di riqualificazione secondo le procedure individuate dalla Amministrazione Comunale in conformità alle disposizioni vigenti e previsto dalla presente scheda norma.

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

Scheda n. 9.2 Porta a Lucca - Arena Garibaldi

LEGENDA:

-  Delimitazione area di intervento
-  Percorsi pedonali e ciclabili
-  Accessi prescrittivi
-  Accessi indicativi
-  Viabilita' indicativa
-  Piazze
-  Servizi
-  Aree verdi
-  Verde pubblico attrezzato
-  Verde sportivo
-  Fascia di filtro boscata
-  Filare di alberi
-  Parcheggio pubblico a raso
-  Parcheggio pubblico a silos
-  Parcheggio pubblico sotterraneo



scala 1:2000



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

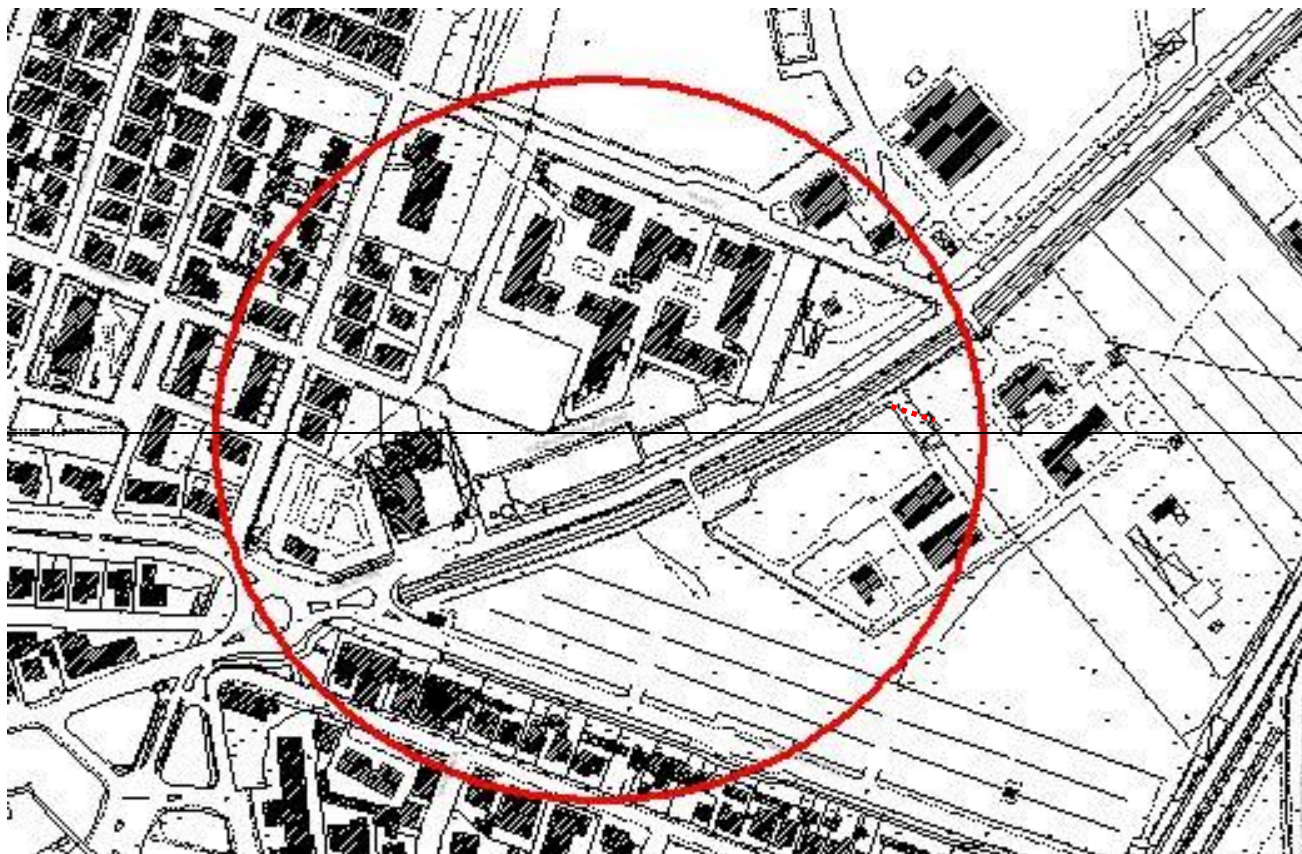
SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

Scheda n. 10.1

PORTA A LUCCA—ENEL
“Eliminata con variante stadio 2019”

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA B

ESTRATTO CARTOGRAFICO



SUPERFICIE AREA:

mq 15.810 (dato indicativo — da verificare mediante rilievo)

La perimetrazione dell'area può essere rettificata dall'ufficio competente per eventuali errori grafici in fase di redazione/proposta del piano.

TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE:

Destinazione urbanistica: residenziale/edifici per il culto.

Categoria d'intervento: ristrutturazione urbanistica.

Comparto 1

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.

Arece pubbliche e private

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

Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 4.820
Rapporto di copertura (Re)	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

ELEMENTI PRESCRITTIVI

~~Alloggi in affitto minimo concordato 10% della slu residenziale (10% slu/mq.65 = n. 8 dato presunto).~~

ELEMENTI INDICATIVI

~~La quota di residenza destinata a Peep non è tenuta al rispetto del dimensionamento medio (mq. 65) degli alloggi previsto dalle norme del regolamento urbanistico purché sia comunque soddisfatta la dotazione minima di posti auto prevista per ogni alloggio dal regolamento urbanistico.~~

FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

~~Le modalità attuative e gli interventi previsti sono comunque vincolati alla verifica della loro ammissibilità e al soddisfacimento delle disposizioni normative vigenti per la Fattibilità/Pericolosità e per le condizioni Geologiche-Idrauliche.~~

~~A tal fine dovranno essere acquisiti i dovuti pareri degli Enti preposti e della competente Direzione Ambiente.~~

MODALITÀ ATTUATIVE

~~– Piano attuativo convenzionato.~~

~~– E' ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento).~~

~~– La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono a totale carico dei soggetti titolari/attuatori a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, tale carico rimane anche se l'importo delle opere è superiore al contributo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.~~

~~– L'Amministrazione Comunale potrà in sede di approvazione del piano attuativo valutare e prevedere una diversa percentuale delle aree di cessione in funzione, previo parere delle Direzioni competenti, delle opere di urbanizzazione che intende realizzare.~~

~~– Il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione previste dal vigente Regolamento Urbanistico.~~

~~Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.~~

Comparto 2

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 (Re)	0,50
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max	mq. 1.500
di cui:	
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

ELEMENTI PRESCRITTIVI

- ~~– L'intervento dovrà prevedere oltre la dotazione dei parcheggi privati corrispondente ad 1mq/10mc, la dotazione di parcheggi di relazione non inferiore a mq. 30 ogni mq. 100 di superficie edilizia.~~
- ~~– L'accesso carrabile alla struttura religiosa non potrà avvenire dalla via del Brennero.~~
- ~~– La realizzazione e la manutenzione ordinaria del verde lato via del Brennero è a carico dei soggetti attuatori.~~
- ~~– Non vengono conteggiati, ai fini del calcolo dell'altezza massima, gli elementi architettonici che non costituiscono superficie utile o volumi.~~
- ~~– Tra i locali tecnici interrati, la cisterna per la raccolta delle acque piovane può essere realizzata nel resede privato fermo restando che ci sia una superficie minima permeabile non inferiore al 25%.~~
- ~~– Nell'area fondiaria destinata alla realizzazione del nuovo complesso per il culto confinante con gli edifici dell'ex villaggio Cento Fiori ci dovrà essere una fascia di rispetto non inferiore a ml.10,00. In questa fascia sono consentiti posti auto privati o pubblici purchè alberati.~~

ELEMENTI INDICATIVI

FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

~~Le modalità attuative e gli interventi previsti sono comunque vincolati alla verifica della loro ammissibilità e al soddisfacimento delle disposizioni normative vigenti per la Fattibilità/Pericolosità e per le condizioni Geologiche Idrauliche.~~

~~A tal fine dovranno essere acquisiti i dovuti pareri degli Enti preposti e della competente Direzione Ambiente.~~

MODALITÀ ATTUATIVE

- ~~– Permesso a costruire convenzionato.~~
- ~~– L'Amministrazione Comunale potrà, in sede di approvazione del progetto e della relativa convenzione, valutare e prevedere un diverso dimensionamento delle aree a verde (private e/o pubbliche) e della loro modalità di realizzazione in funzione delle eventuali opere di urbanizzazione che intende realizzare.~~
- ~~– Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.~~

ELEMENTI PRESCRITTIVI COMUNI AI DUE COMPARTI

- ~~– Il verde pubblico dovrà essere previsto e realizzato a filtro fra la via del Brennero e l'area oggetto dell'intervento.~~
- ~~– La realizzazione del verde pubblico dei due comparti potrà avvenire in modo distinto e in tempi diversi.~~
- ~~– I due comparti, anche in modo distinto, essendo stati impegnati da attività produttive, dovranno essere oggetto delle opportune indagini, verifiche ed eventuali bonifiche dei terreni secondo le indicazioni, pareri, prescrizioni degli Enti competenti.~~

ELEMENTI INDICATIVI COMUNI AI DUE COMPARTI

- ~~– La ripartizione delle quote di verde e parcheggio riportate in tabella non è prescrittiva.~~
- ~~– L'area a verde pubblico deve prevedere sul lato confinante la S.S. del Brennero una fascia per costituire un filtro vegetale nei confronti della S.S.. Il filare di platani posto lungo la viabilità storica deve essere mantenuto e salvaguardato. Il parcheggio deve essere piantumato con vegetazione in continuità ed integrazione con le aree a verde pubblico.~~
- ~~– I parcheggi privati potranno essere realizzati anche seminterrati/interrati.~~



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

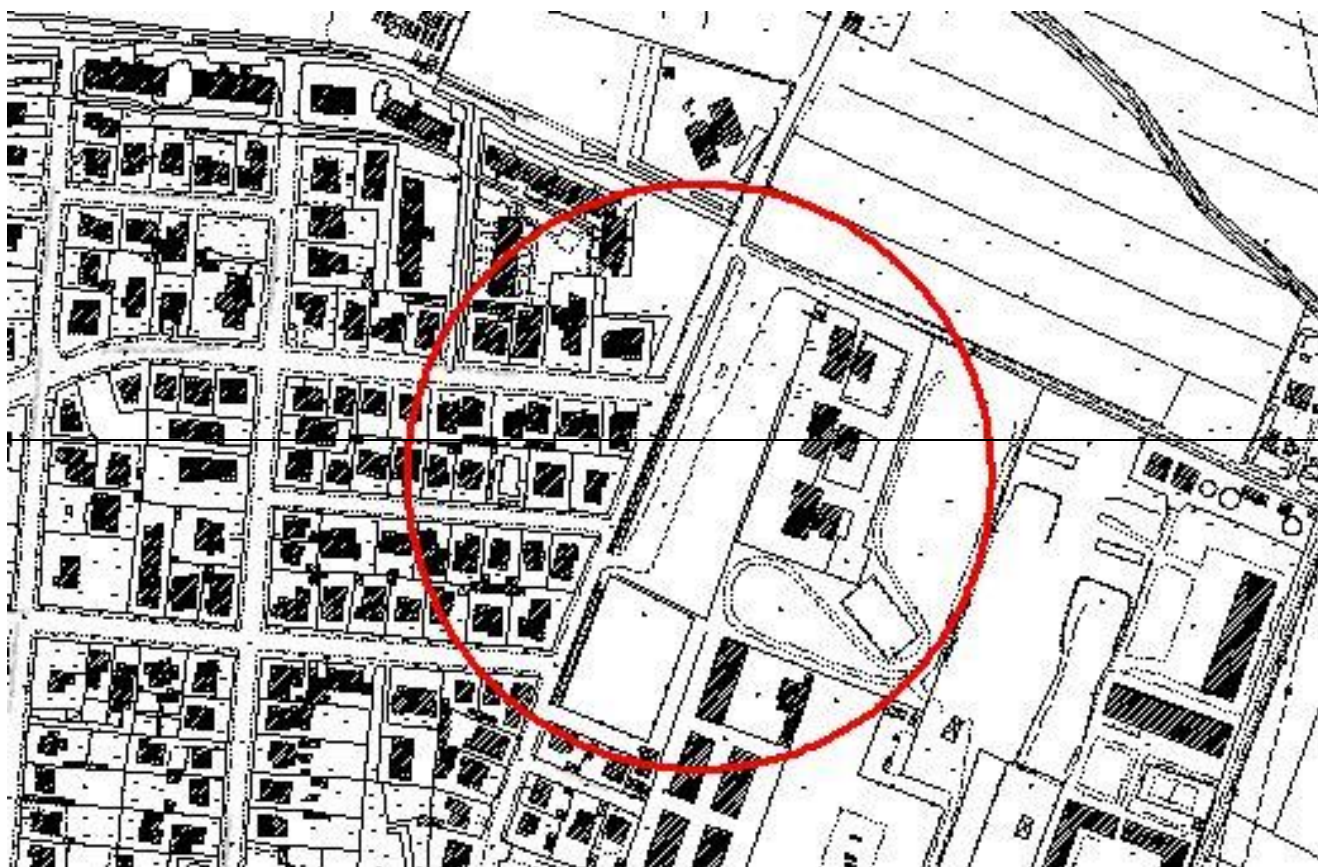
SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

Scheda n. 10.5

PORTA A LUCCA — VIA DI GELLO
“Modificata con variante stadio 2019”

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA B

ESTRATTO CARTOGRAFICO



SUPERFICIE AREA:

mq 15.600 (dato indicativo — da verificare mediante rilievo).

L'area oggetto della scheda è sola quella di proprietà pubblica, eventuali errori di individuazione catastale o di perimetrazione o comunque grafici verranno rettificati d'ufficio.

TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE:

Destinazione urbanistica: residenziale

Categoria di intervento: nuova costruzione

Riproduzione cartacea del documento amministrativo informatico del Comune di Pisa firmato digitalmente da

GENNAI ALESSANDRO il 12/09/2019 09:20:34 UTC

MORDACCI MARCO il 12/09/2019 08:55:18 UTC ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 23ter del decreto legislativo n. 82 del 7 marzo 2005 - Codice

Amministrazione Digitale e s.m.i

Delibera: 2019 / 38 del 10/09/2019

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,53 (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 come da rilievo.

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 (Re)	mq/mq 0,35
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max	mq. 8.250
di cui:	
residenziale (max 100%)	mq. 8.250
Ifs (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

ELEMENTI PRESCRITTIVI

– Opere di urbanizzazione secondaria: realizzazione di un'area verde attrezzata per attività sportive di squadra di libero accesso delle dimensioni minime di ml 50 x ml 70, e di un'area verde attrezzata per bambini e anziani, che saranno cedute al Comune e accessibili da tutti i cittadini. Nella convenzione dovrà essere chiaramente espresso che la manutenzione ordinaria del parco pubblico è a carico del soggetto proponente.

ELEMENTI INDICATIVI

– I parcheggi privati potranno essere realizzati anche seminterrati/interrati.
– Le quote di verde e parcheggio nelle tabelle non sono prescrittive.

FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

Le modalità attuative e gli interventi previsti sono comunque vincolati alla verifica della loro ammissibilità e al soddisfacimento delle disposizioni normative vigenti per la Fattibilità/Pericolosità e per le condizioni Geologiche-Idrauliche.

A tal fine dovranno essere acquisiti i dovuti pareri degli Enti preposti e della competente Direzione Ambiente.

MODALITÀ ATTUATIVE

– Piano Attuativo convenzionato.
– E' ammessa la suddivisione dell'intervento in U.M.I. (unità minime di intervento).

- ~~– Il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione previste dal vigente Regolamento Urbanistico.~~
- ~~– L'Amministrazione Comunale potrà, in sede di approvazione del piano attuativo, valutare e prevedere una diversa percentuale delle aree di cessione in funzione delle opere di urbanizzazione che intende realizzare.~~
- ~~– Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.~~



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

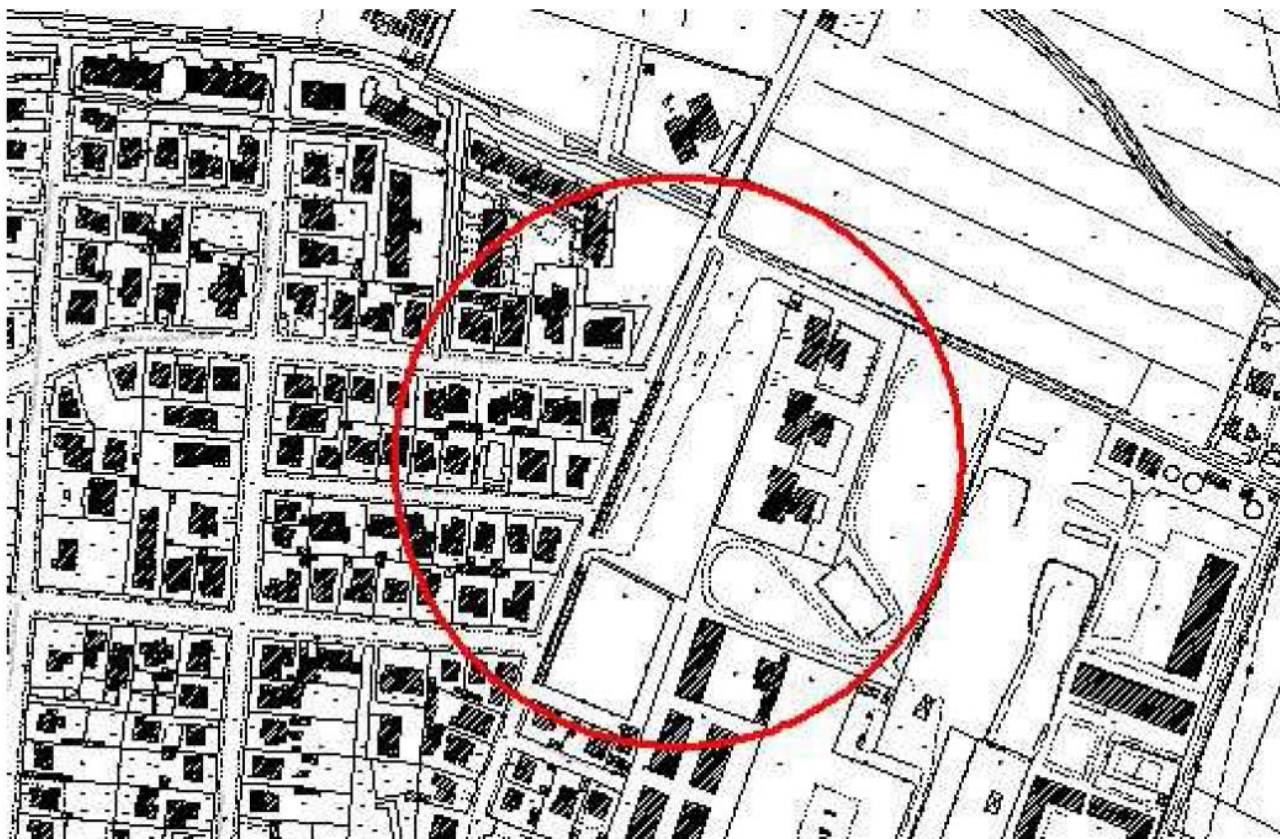
REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

Scheda n. 10.5	PORTA A LUCCA – VIA DI GELLO “Modificata con variante stadio 2019”
----------------	---

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA F

ESTRATTO CARTOGRAFICO



1. SUPERFICIE AREA:

mq 17.250 (dato indicativo – da verificare mediante rilievo).

L'area oggetto della scheda è sola quella di proprietà pubblica, eventuali errori di individuazione catastale o di perimetrazione o comunque grafici verranno rettificati d'ufficio.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE:

Destinazione urbanistica: VERDE ATTREZZATO e PARCHEGGIO

Categoria di intervento: OPERA DI URBANIZZAZIONE

3. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

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

VERDE ATTREZZATO VIA DI GELLO		% max/min
Verde	8.675 mq	min 50%
Parcheggio a raso	8.675 mq	max 50%
Superficie territoriale 17.350 mq		

4. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- Ampliamento del parcheggio esistente per un minimo di 300 posti auto anche a servizio dello Stadio Romeo Anconetani.
- Il parcheggio potrà essere realizzato anche su due piani sull'area destinata al Parcheggio a raso fino al raddoppio dei posti auto previsti (600 max p.a.)
- Riqualficazione dell'area verde attrezzata per attività sportive di squadra di libero accesso delle dimensioni minime di ml 50 x ml 70, e di un'area verde attrezzata per bambini e anziani, e accessibili da tutti i cittadini.

5. ELEMENTI INDICATIVI

- I parcheggi a raso dovranno essere alberati, i parcheggi su due piani dovranno essere integrati con le aree a verde anche attraverso pareti verdi.
 - Il grafico della scheda non è prescrittivo.
 - Per area a verde si intendono gli spazi scoperti sistemati prevalentemente a giardino, al servizio di un quartiere. L'area a verde, può essere sistemata con coperture erbacee, od arbustive, od arboree, delle quali è prescritta la costante manutenzione. Parte della superficie può essere interessata da piccoli impianti scoperti ricreativi e per la pratica sportiva, da percorsi pedonali, pavimentati con ghiaino.
 - Le aree a verde attrezzate, possono essere realizzate e gestite, in conformità alla destinazione attribuita, da altri soggetti previa sottoscrizione di convenzione tra i proprietari e il Comune.
- Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

6. VINCOLI

Vincolo archeologico - dm 29 Giugno 1993 AREA A EST - NORD-EST DELL'AREA URBANA DI PISA – si evidenzia che nella porzione ad ovest di via di Gello sono stati già rinvenuti resti archeologici rilevanti.

7. FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA

Dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni di cui alla “Relazione Fattibilità Geologica” oggetto del deposito della “Variante Stadio al Regolamento urbanistico”.

La fattibilità e le condizioni devono comunque essere verificate e conformate alle disposizioni vigenti al momento dell'attuazione degli interventi.

8. PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Dovranno essere rispettate tutte le condizioni alla trasformazione indicate nel documento di VAS allegato alla “Variante Stadio 2019”.


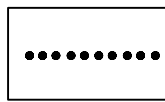



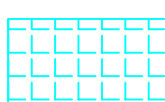
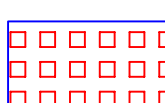
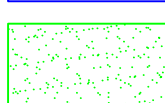
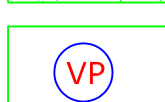
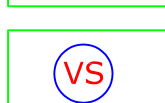


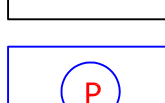
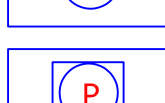
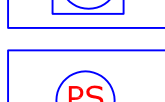
9. MODALITÀ ATTUATIVE

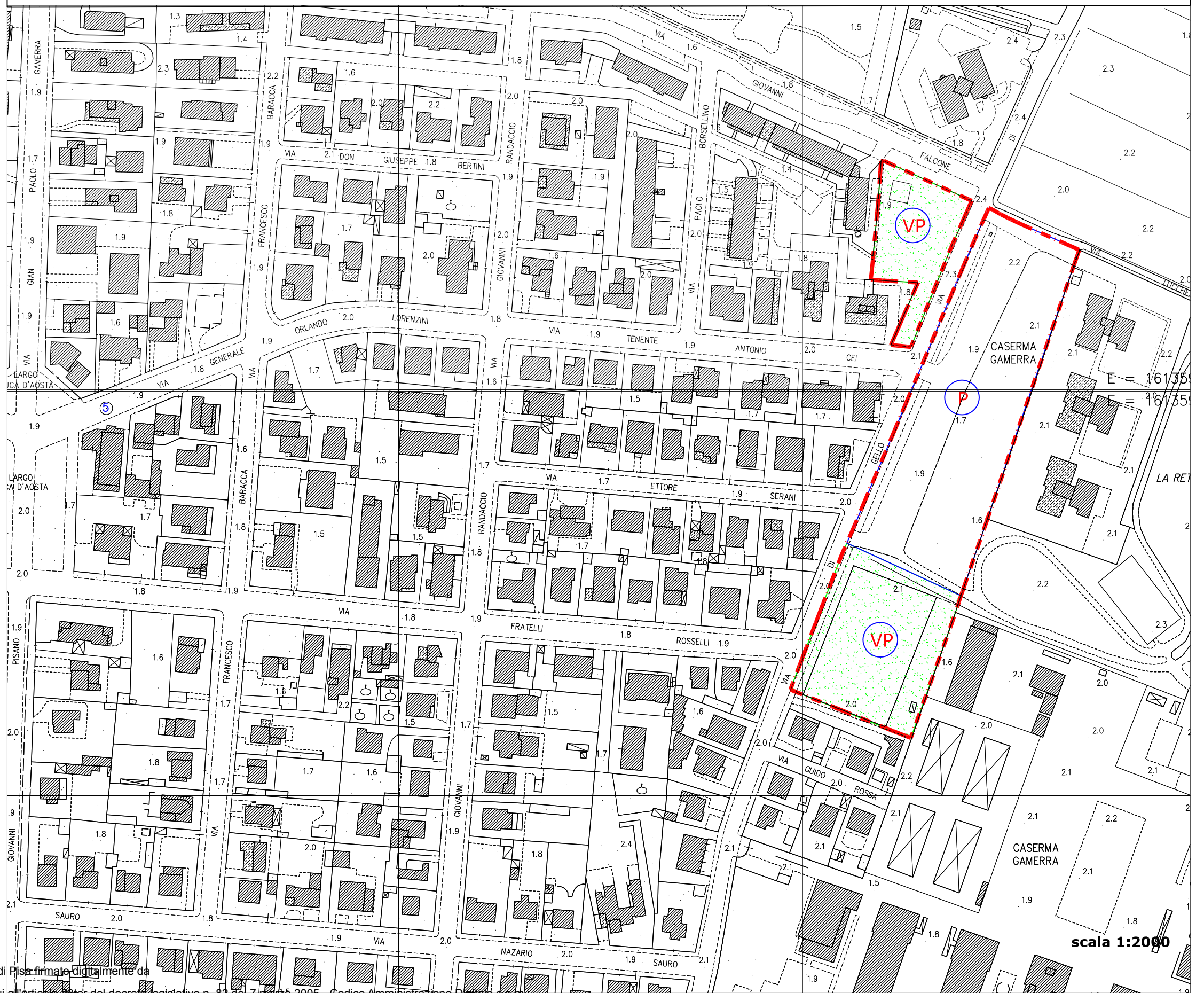
L’area, anche se attuata per parti ed in tempi diversi, dovrà essere realizzata sulla base di un progetto unitario di riqualificazione di tutta la zona in oggetto.

Progetto di opera pubblica, anche attraverso permesso di costruire convenzionato se attuato da soggetto privato.

Scheda n. 10.5 Porta a Lucca - via di Gello

LEGENDA:

-  Delimitazione area di intervento
-  Percorsi pedonali e ciclabili
-  Accessi prescrittivi
-  Accessi indicativi
-  Viabilita' indicativa
-  Piazze
-  Servizi
-  Aree verdi
-  Verde pubblico attrezzato
-  Verde sportivo
-  Fascia di filtro boscata
-  Filare di alberi
-  Parcheggio pubblico a raso
-  Parcheggio pubblico a silos
-  Parcheggio pubblico sotterraneo



scala 1:2000



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

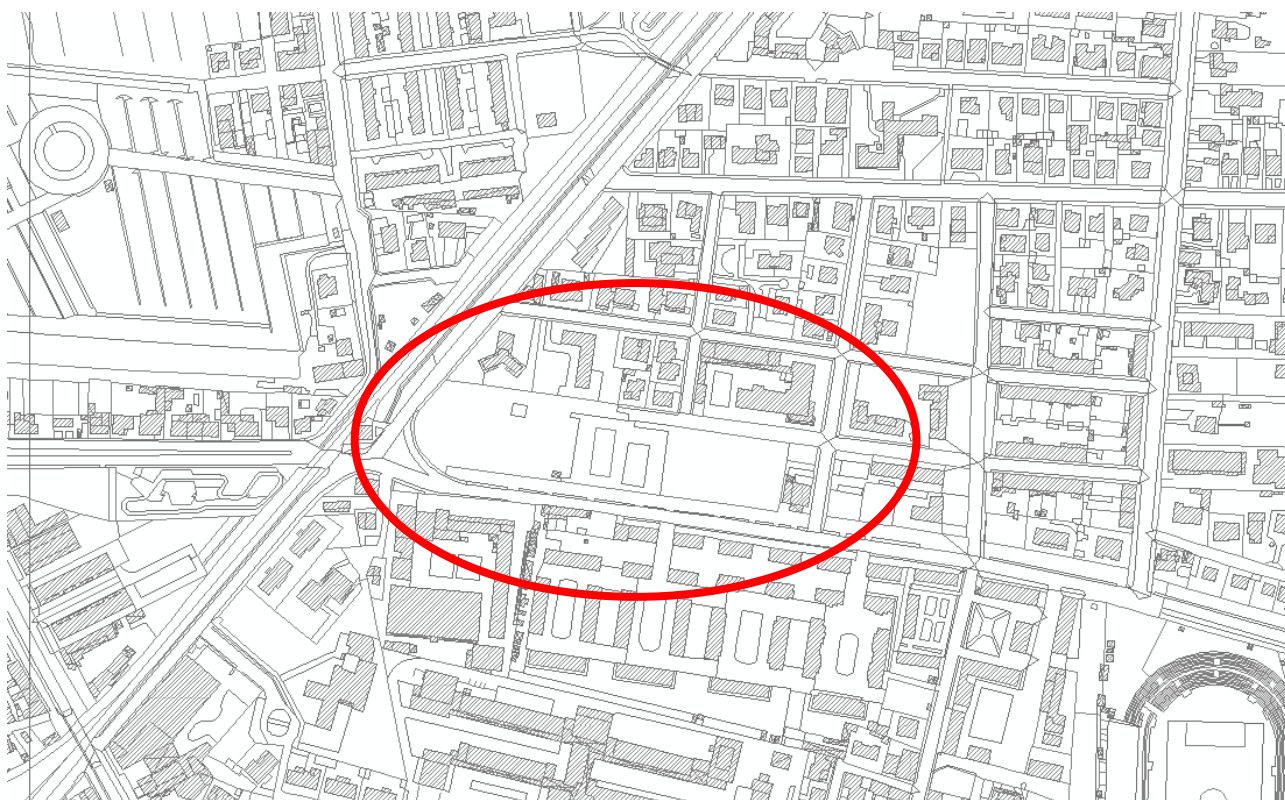
REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

Scheda n. 11.4	VERDE ATTREZZATO – VIA RINDI “Introdotta con variante stadio 2019”
-----------------------	---

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA F

ESTRATTO CARTOGRAFICO



1. SUPERFICIE AREA:

mq 17.350 (dato indicativo – da verificare mediante rilievo).

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE:

Destinazione urbanistica: VERDE ATTREZZATO e PARCHEGGIO

Categoria di intervento: OPERA DI URBANIZZAZIONE

3. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

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

VERDE ATTREZZATO VIA RINDI		% max/min
Verde Attrezzato	12.350 mq	min 70%
Parcheggio a raso	5.000 mq	max 30%
Superficie territoriale 17.350 mq		

4. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- Realizzazione di un parcheggio per 160 posti auto minimo anche a servizio dello Stadio Romeo Anconetani.
- Il parcheggio potrà essere realizzato anche su due piani con superficie coperta max 80 % dell'area destinata a Parcheggio a raso fino al raddoppio dei posti auto previsti (max 320 p.a.)
- Riqualficazione dell'area a verde attrezzata anche per attività sportive.
- Riqualficazione del fronte strada prospiciente la scuola media con accorgimenti atti a tutelare i flussi scolastici.
- Realizzazione del percorso ciclo-pedonale lungo via Rindi.
- Dovranno essere rispettate tutte le condizioni alla trasformazione indicate nel documento di VAS.

5. ELEMENTI INDICATIVI

- I parcheggi a raso dovranno essere alberati, i parcheggi su due piano dovranno essere integrati con le aree a verde anche attraverso pareti verdi.
- Il grafico della scheda non è prescrittivo.
- Per area a verde si intendono gli spazi scoperti sistemati prevalentemente a giardino, al servizio di un quartiere. L'area a verde, può essere sistemata con coperture erbacee, od arbustive, od arboree, delle quali è prescritta la costante manutenzione. Parte della superficie può essere interessata da piccoli impianti scoperti ricreativi e per la pratica sportiva, da percorsi pedonali, pavimentati con ghiaino.
- Nelle **aree a verde attrezzato** è ammissibile, nei limiti del dimensionamento previsto dall'art. 1.3.1.2 la realizzazione di manufatti edilizi, di non più di un piano fuori terra, destinati alle attività di cura del verde e alle attività di fruizione collettiva e per il tempo libero, ivi comprese la vendita e la somministrazione di cibi e bevande.
- Le **aree a verde attrezzato**, possono essere realizzate e gestite, in conformità alla destinazione attribuita, da altri soggetti previa sottoscrizione di convenzione tra i proprietari e il Comune. Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

6. VINCOLI

- Vincolo archeologico - dm 29 Giugno 1993 "Area a Est - Nord-Est dell'area urbana di Pisa"
- Fascia di rispetto Corsi d'acqua – nell'area sono presenti due fossi tombati:
 - o il canale Marmigliaio (Reticolo Idraulico RT n. BV6182) che scorre sotto l'attuale sedime di parcheggio lungo via Rindi;
 - o il canale Bargigli (Reticolo Idraulico RT n. BV6102) che scorre parallelo alla via Rindi circa a metà dell'area oggetto di variante.

7. FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA

Dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni di cui alla “Relazione Fattibilità Geologica” allegata alla “Variante Stadio 2019”.

La fattibilità e le condizioni devono comunque essere verificate e conformate alle disposizioni vigenti al momento dell’attuazione degli interventi.

8. PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Dovranno essere rispettate le condizioni alla trasformazione indicate nel documento di VAS allegato alla “Variante Stadio 2019”.


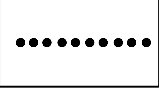


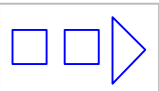
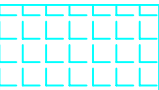
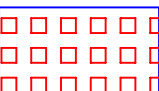
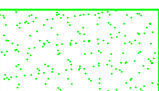
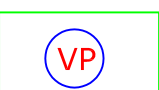
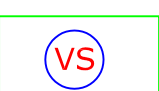
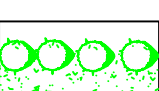
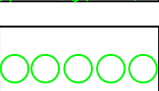
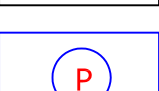


9. MODALITÀ ATTUATIVE

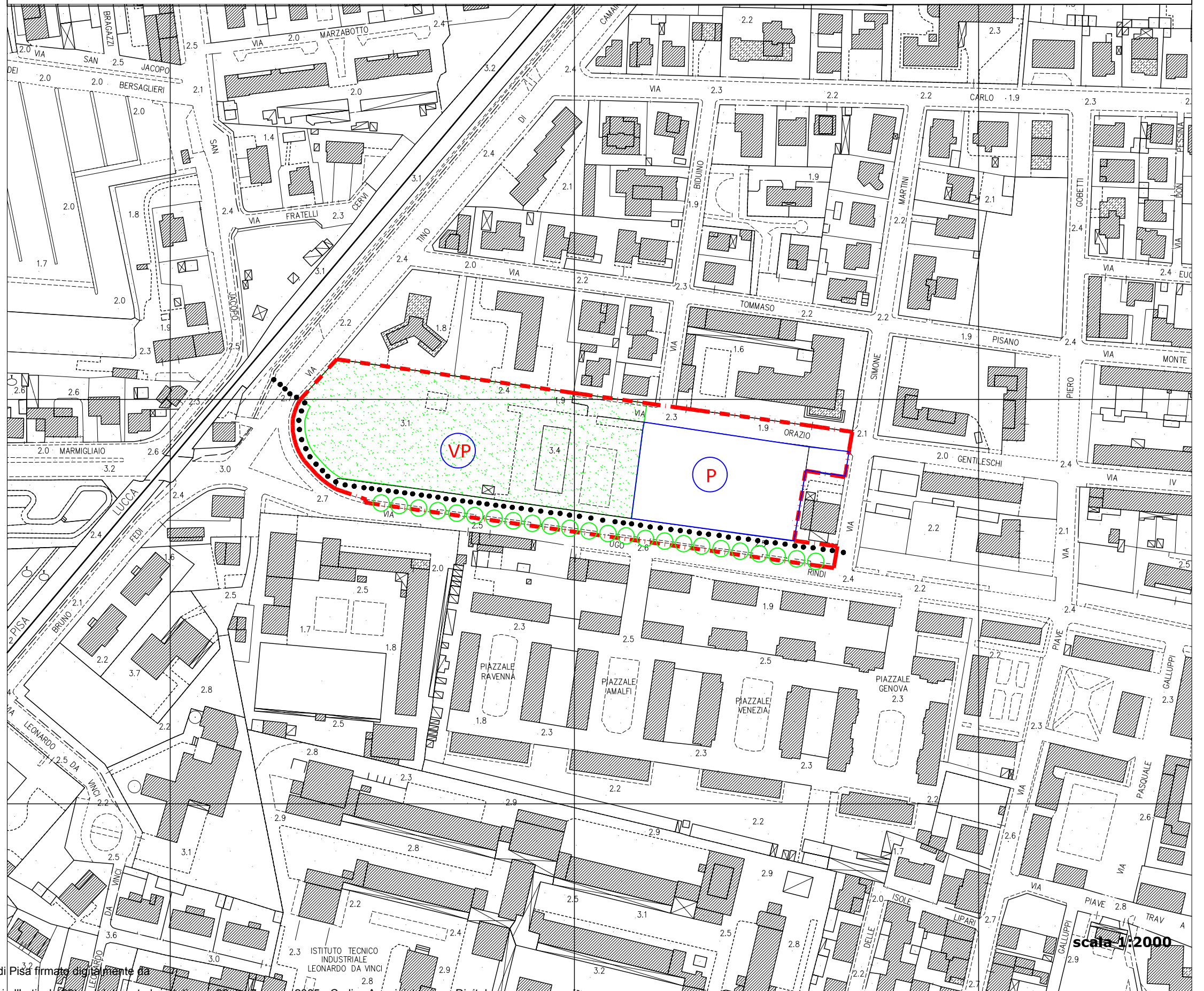
L’area, anche se attuata per parti ed in tempi diversi, dovrà essere realizzata sulla base di un progetto unitario di riqualificazione di tutta la zona in oggetto.

Progetto di opera pubblica, anche attraverso permesso di costruire convenzionato se attuato da soggetto privato.

Scheda n. 11.4 Porta a Lucca - Verde attrezzato

LEGENDA:

-  Delimitazione area di intervento
-  Percorsi pedonali e ciclabili
-  Accessi prescrittivi
-  Accessi indicativi
-  Viabilita' indicativa
-  Piazze
-  Servizi
-  Aree verdi
-  Verde pubblico attrezzato
-  Verde sportivo
-  Fascia di filtro boscata
-  Filare di alberi
-  Parcheggio pubblico a raso
-  Parcheggio pubblico a silos
-  Parcheggio pubblico sotterraneo



scala 1:2000



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

Scheda n. 16.2	AREA SPORTIVA BARBARICINA “Introdotta con variante stadio 2019”
-----------------------	--

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA F

ESTRATTO CARTOGRAFICO



1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE:

Destinazione urbanistica: VERDE SPORTIVO e attività complementari.

Categoria di intervento: Ristrutturazione urbanistica

2. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI

La scheda riguarda un'ampia zona di territorio comunale compreso tra Via Andrea Pisano e la ferrovia, dove attualmente sono presenti diversi impianti sportivi (piscina campo di atletica, Palazzetto dello sport, palestre varie, impianti di tennis), ed alcune aree libere.

La scheda nel suo insieme intende ridisegnare la forma e l'assetto urbano di tutta l'area sportiva attraverso un progetto unitario mirato alla riqualificazione delle volumetrie esistenti, anche attraverso demolizione e ricostruzione, ed alla riorganizzazione del sistema della sosta per gli eventi sportivi sia delle strutture esistenti nell'area in oggetto sia per gli eventi sportivi dello Stadio Romeo anconetani.

3. SUPERFICIE AREA:

mq 85.650 (dato indicativo - da verificare mediante rilievo)

La superficie comprende l'area destinata a verde sportivo collocata Via Andrea Pisano e la ferrovia, di esclusiva proprietà comunale.

Eventuali errori di individuazione catastale o di perimetrazione o comunque grafici verranno rettificati d'ufficio.

4. NORME DI CARATTERE GENERALE

Tutte le aree, costituiscono nel loro insieme il centro sportivo di Pisa Ovest.

Per questa area si prevede un intervento di riorganizzazione degli impianti sportivi esistenti ed eventuali ampliamenti per attività sportive. In particolare risulta ad oggi necessario riorganizzare le volumetrie destinate a piscina.

Si dovrà prevedere prioritariamente la demolizione di volumi incongrui o non più utilizzabili e/o il loro recupero.

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con alberature ad alto fusto per contrastare la formazione di isole di calore.

Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

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

La SUL riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Ut (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma come da rilievo.

Aree pubbliche e private

Area pubblica	% minima
	100 %
Superficie territoriale mq 85.650	

Dimensioni dell'intervento

Ut (Its)	mq/mq 0.30
Rapporto di copertura (Rc)	Max 30 %
H max	15 m
SUL (compresa quella esistente)	25.000 mq

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

Nell'area dovrà essere realizzato un parcheggio idoneo anche ad ospitare i tifosi ospiti per le partite dello Stadio Romeo Anconetani. Il parcheggio dovrà essere dimensionato per accogliere almeno 400 auto e 15 autobus, dovrà essere alberato (alto fusto) per ridurre l'effetto isola di calore e recintato per garantire la massima sicurezza durante gli eventi sportivi calcistici.

7. VINCOLI

Fascia di rispetto ferroviaria.

Paesaggistico DM 26/03/1960 - Zona e viale delle Cascine sita nell'ambito del comune di Pisa.

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

Dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni di cui alla “Relazione Fattibilità Geologica” allegata alla “Variante Stadio 2019”.

La fattibilità e le condizioni devono comunque essere verificate e conformate alle disposizioni vigenti al momento dell'attuazione degli interventi.

9. PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Dovranno essere rispettate tutte le condizioni alla trasformazione indicate nel documento di VAS allegato alla “Variante Stadio 2019”.


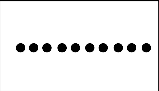




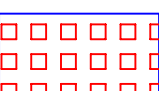
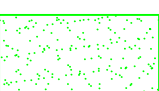

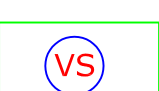


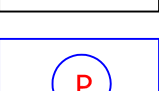
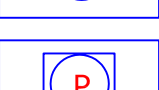
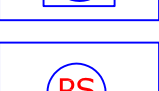
10. MODALITÀ ATTUATIVE GENERALI

L'area, anche se attuata per parti ed in tempi diversi, dovrà essere realizzata sulla base di un progetto unitario di riqualificazione di tutta la zona in oggetto, fatta esclusione per il parcheggio che potrà essere realizzato in assenza di progetto unitario.

Progetto di opera pubblica, anche attraverso permesso di costruire convenzionato se attuato da soggetto privato.

Scheda n. 16.2 Area sportiva Barabaricina

LEGENDA:

-  Delimitazione area di intervento
-  Percorsi pedonali e ciclabili
-  Accessi prescrittivi
-  Accessi indicativi
-  Viabilità' indicativa
-  Piazze
-  Servizi
-  Aree verdi
-  Verde pubblico attrezzato
-  Verde sportivo
-  Fascia di filtro boscata
-  Filare di alberi
-  Parcheggio pubblico a raso
-  Parcheggio pubblico a silos
-  Parcheggio pubblico sotterraneo



scala 1:2000



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

Scheda n. 36.1	OSPEDALETTO VIA EMILIA 3 “Modificata con variante stadio 2019”
-----------------------	---

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA F

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione Urbanistica e Nuova edificazione.

2. DESCRIZIONE

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

3 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI

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

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

Si mantiene la previsione dell'impianto termovalorizzatore esistente.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 560.000 (dato indicativo da verificare a seguito di rilievo)

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

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

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

~~La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma.~~

Arece pubbliche e private

Arece 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	Parcheggio/Viabilità
		90.000	50.000
superficie territoriale mq. 560.000			

Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 420.000
Rapporto di copertura (Re)	mq/mq 0,25
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max	mq. 85.500
di cui:	
<i>stadia, mercato ortofrutticolo, quartiere fieristico, plateatico, impianto smaltimento e inceneritore rifiuti</i>	
<i>impianti pubblici e privati per lo sport</i>	
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 slu 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.	

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- ~~Zona di filtro verde nella parte nord dell'area di intervento a protezione dell'abitato di via delle Rene, corridoio di verde lungo i lati del fosso del Caligi e del fosso di Oratoio;~~
- ~~predisposizione di uno studio specifico sull'assetto idraulico e geologico di tutta l'area;~~
- ~~predisposizione di uno specifico studio sulle visuali panoramiche e sul paesaggio per determinare anche le altezze compatibili e le concentrazioni volumetriche dei manufatti;~~
- ~~predisposizione di uno studio specifico per la viabilità, riferito all'intero contesto territoriale in cui è collocata l'area e alle trasformazioni già approvate nei P.A. della zona;~~
- ~~per le infrastrutture verificare e inserire un raccordo con la linea ferroviaria con possibilità di un terminal per le attività produttive presenti e a servizio delle nuove strutture proposte;~~
- ~~la zona a verde deve essere sistemata a parco e può comprendere sia attrezzature sportive come campi sportivi, percorsi di allenamento;~~

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

7. ELEMENTI INDICATIVI

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

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICHE/IDRAULICHE

~~Le modalità attuative e gli interventi previsti sono comunque vincolati alla verifica della loro ammissibilità e al soddisfacimento delle disposizioni normative vigenti per la Fattibilità/Pericolosità e per le condizioni Geologiche-Idrauliche.~~

~~A tal fine dovranno essere acquisiti i dovuti pareri degli Enti preposti e della competente Direzione Ambiente.~~

9. MODALITÀ ATTUATIVE

~~– Piano attuativo convenzionato;
– per le opere pubbliche e/o di interesse pubblico, previa acquisizione dei pareri delle Direzioni competenti, in alternativa al piano attuativo, permesso a costruire se realizzate da soggetto pubblico, convenzionato se realizzate da soggetto privato;
– è ammessa la suddivisione dell'intervento in Comparti e/o in UMI (Unità Minime Intervento);
– il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento la nuova classificazione, secondo l'articolazione prevista dal vigente Regolamento Urbanistico, una volta concluso l'intervento;
– gli interventi di manutenzione e strutturali necessari alla funzionalità e al miglioramento dell'impianto termovalorizzatore sono sempre ammessi nel rispetto delle disposizioni vigenti nazionali e regionali, e possono essere realizzati indipendentemente dall'approvazione del piano attuativo;
– per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico;
– il piano attuativo dovrà valutare, sulla base dei dati disponibili al momento della sua redazione e relativi a permessi di costruzione o ad altri piani o progetti, l'eventuale sovrapposizione delle fasi di cantiere con quelle relative agli altri interventi contestuali, con particolare riferimento all'utilizzazione della viabilità urbana. Dalla valutazione dovrà scaturire un cronoprogramma atto a limitare l'effetto cumulativo del traffico di cantiere. La valutazione si applica ad interventi con volumetria di progetto superiore a 10.000 mc. o per i quali la durata dei lavori non sia inferiore a due anni. L'amministrazione comunale, in sede di approvazione del piano o di rilascio del permesso a costruire convenzionato, ha facoltà di prescrivere la temporizzazione degli interventi, in riferimento alle problematiche della viabilità e del traffico;
– devono essere osservate le misure di mitigazione e prescrizioni contenute nella Relazione di Sintesi del procedimento di Valutazione Integrata allegata alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 06.05.2009 e, durante la fase di elaborazione del piano attuativo, devono essere effettuati approfondimenti analitici in relazione al SISTEMA AMBIENTALE E TERRITORIALE e alla SALUTE UMANA.
Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.~~



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 36.1	OSPEDALETTO VIA EMILIA 3 “Modificata con variante stadio 2019”
-----------------------	---

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA F

ESTRATTO CARTOGRAFICO



1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ampliamento e nuova edificazione

2. DESCRIZIONE

La zona interessata dalla trasformazione urbana per servizi prevista nel Regolamento Urbanistico fa parte di quella fascia di territorio a sud della via delle Rene, compresa tra la via Emilia e il tracciato della ferrovia Pisa-Volterra. Lo sviluppo della zona artigianale e commerciale nell'area prospiciente, lato nord della via Emilia, e la presenza di alcune importanti strutture di servizio come l'inceneritore e il mercato ortofrutticolo hanno iniziato a trasformare questa fascia e a ridurne la funzione e il ruolo agricolo.

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI

L'intervento di trasformazione ha come obiettivo principale quello di confermare in unica area, collocata in prossimità delle principali infrastrutture (superstrada, statale Emilia, ferrovia, aeroporto), un polo di servizi, e di individuare una zona specifica per gli spettacoli viaggianti e per allestimento campi di emergenza (plateatico).

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

Erogazione dirette di servizi: uffici aperti al pubblico;

Mercati all'ingrosso;

Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (soggette a convenzione);

Attività connesse con l'agricoltura;

Plateatico: Area per spettacoli viaggianti – Fiere ed esposizione temporanee – protezione civile.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 214.500 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo).

L'area oggetto della scheda è sola quella di proprietà pubblica, eventuali errori di individuazione catastale o di perimetrazione o comunque grafici verranno rettificati d'ufficio.

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 214.500
If max (compresi volumi esistenti)	mc/mq 0,3
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,25
Destinazioni d'uso: Servizi pubblici	
Erogazione dirette di servizi : uffici aperti al pubblico; Mercati all'ingrosso; Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (soggette a convenzione); Attività connesse con l'agricoltura; Plateatico: Area per spettacoli viaggianti – Fiere ed esposizione temporanee – protezione civile.	
H max L'altezza massima raggiungibile può essere incrementata a seguito di comprovate esigenze tecniche	ml. 9,80

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- predisposizione di uno specifico studio sulle visuali panoramiche e sul paesaggio per determinare anche le altezze compatibili e le concentrazioni volumetriche dei manufatti;
- predisposizione di uno studio specifico per la viabilità, riferito all'intero contesto territoriale in cui è collocata l'area e alle trasformazioni già approvate nei P.A. della zona;
- prevedere in aggiunta ai parcheggi pertinenziali (L. n.122/89), ulteriori parcheggi di relazione in funzione delle attività già insediate e di previsione.
- Gli spazi scoperti non necessari alle attività dovranno essere sistemati a verde e piantumati;
- dovranno essere rispettate tutte le condizioni alla trasformazione indicate nel documento di VAS.

7. ELEMENTI INDICATIVI

- I parcheggi privati potranno essere realizzato anche seminterrati/interrati.

8. FATTIBILITA' E CONDIZIONI GEOLOGICHE/IDRAULICHE

Dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni di cui alla “Relazione Fattibilità Geologica” allegata alla “Variante Stadio 2019”.

La fattibilità e le condizioni devono comunque essere verificate e conformate alle disposizioni vigenti al momento dell’attuazione degli interventi.

9. PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Dovranno essere rispettate tutte le condizioni alla trasformazione indicate nel documento di VAS allegato alla “Variante Stadio 2019”.

10. MODALITÀ ATTUATIVE

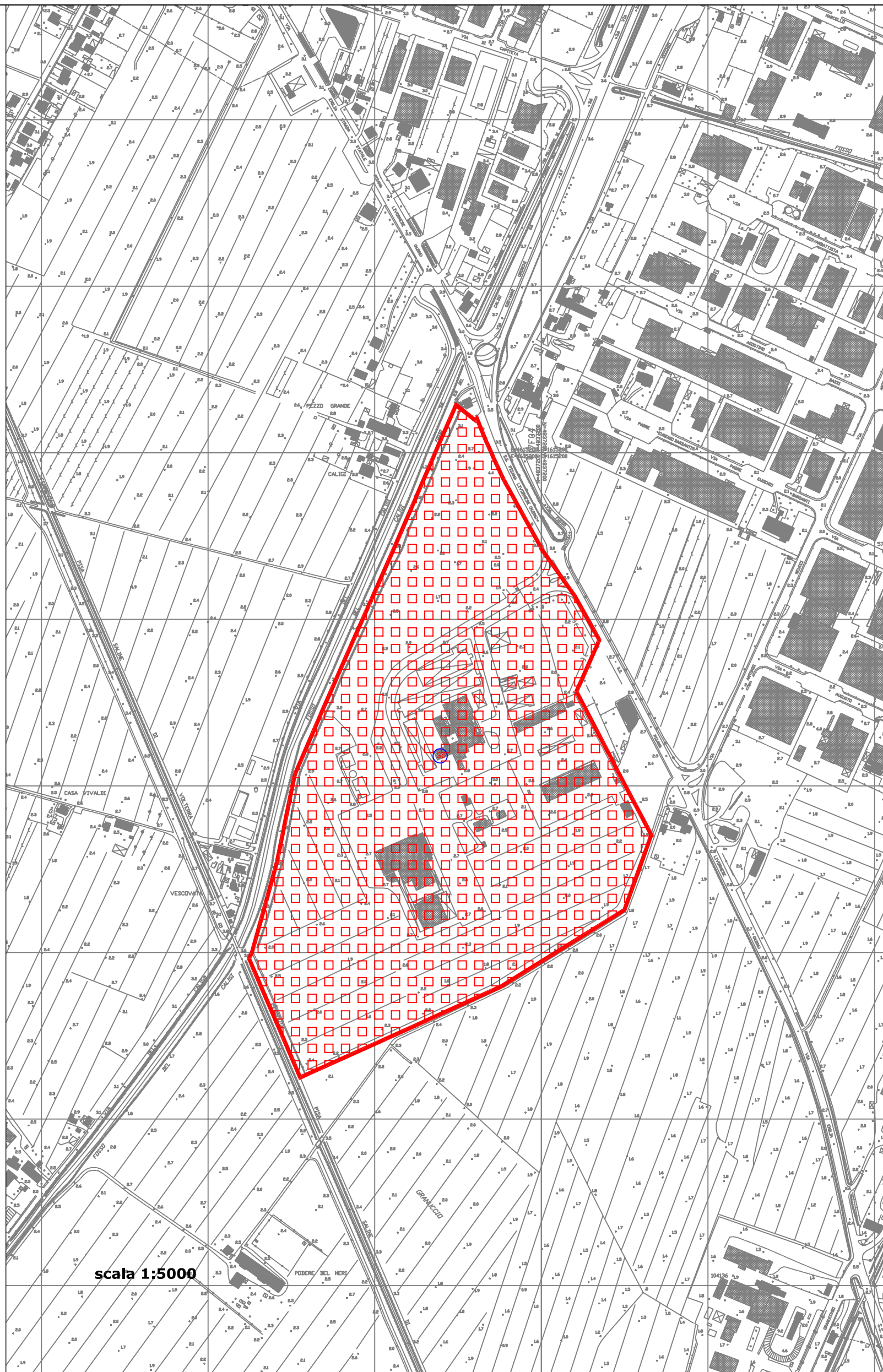
- Progetto di opera pubblica anche attraverso permesso di costruire convenzionato se attuato da soggetti privati;
- è ammessa la realizzazione dell’intervento anche per parti ed in tempi diversi;
- devono essere osservate le misure di mitigazione e prescrizioni contenute nella Relazione di Sintesi del procedimento di Valutazione Integrata allegata alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 06.05.2009 e, durante la fase di elaborazione della variante Urbanistica per lo Stadio.

Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

Scheda n.36.1 Ospedaletto - Via Emilia 3

LEGENDA:

-  Delimitazione area di intervento
-  Delimitazione ZCV
-  Allineamento
-  Percorsi pedonali e ciclabili
-  Accessi prescrittivi
-  Accessi indicativi
-  Viabilità' indicativa
-  Piazze
-  Servizi
-  Area residenziale
-  Residenziale
-  Area Industriale/Artigianale
-  Industriale/Artigianale
-  Aree verdi
-  Verde pubblico attrezzato
-  Verde sportivo
-  Fascia di filtro boscata
-  Filare di alberi
-  Parcheggio pubblico a raso
-  Parcheggio pubblico a silos
-  Parcheggio pubblico sotterraneo
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificato storico
-  Edificato storico novecentesco
-  Limite Salvaguardia Scolmatore



scala 1:5000