



**COMUNE DI PISA**

DIREZIONE URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA

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

**VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE  
VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE  
F2 - SCHEDE UTOE N. 9 – N. 36**

APPROVAZIONE

## STATO VIGENTE UTOE N.9

SCHEDA VIGENTE nel 1998		
UTOE N° 9	AREA CUSCINETTO CENTRO STORICO/ PORTA A LUCCA	Sup. tot. mq 376.331
<p><b>Processo di formazione e connotati attuali:</b> Già area palustre compresa tra le mura urbane e l'espansione periferica degli anni Venti. Utoe caratterizzata dal ruolo urbano conferitole dall'insediamento di polarità urbane ed extraurbane (Stadio, complesso I.T.I.S.) determinanti fenomeni di mobilità ordinari e straordinari. Eterogeneità morfologica determinata da compresenza di plessi scolastici di interesse urbano e di quartiere (S. Elementare, I.P.C.), nucleo edificato a carattere rurale di impianto storico, interventi coevi alla prima espansione periferica, nuclei omogenei di edilizia popolare di impianto prebellico, interventi residenziali postbellici di saturazione (intensivi e semi-intensivi), strutture ed attrezzature Telecom e G.E.A.. Evidente gerarchia della trama infrastrutturale viaria costituita da: assi di penetrazione nord-sud con caratteri di complessità urbana ed articolazione di funzioni complementari alla residenza; strade come canali di distribuzione del traffico piuttosto che luogo di rapporti complessi di tipo urbano; trama viaria a servizio delle residenze (comprese strade a fondo cieco); viabilità interna al tessuto (strade abitabili <i>ante litteram</i>). Disponibilità di spazi pubblici verdi (in parte spontaneamente destinati ad orto) limitata all'insediamento residenziale popolare degli anni '30-'40. Presenza di aree cd. interstiziali soggette a processi di degrado, non qualificate o destinate a funzioni industriali dismesse e ad attività suscettibili di ricollocazione. Presenza di esercizi commerciali concentrata lungo le penetrazioni nord-sud e in corrispondenza delle permanenze di impianto storico. Accentuata articolazione dell'immagine urbana. Accentuata articolazione delle figure urbane e delle tipologie edilizie. Differente qualità architettonica dei tipi edilizi prebellici pubblici e privati e di quelli postbellici. Modestissimo valore intrinseco del sistema del verde privato.</p> <p>La maggior parte dell'area è in classe di pericolosità geologico idraulica 3A, una porzione a SE ricade in classe 3B.</p>		
<p><b>Invarianti strutturali:</b> Edificato storico; caratteri insediativi, tipologici e morfologici degli interventi coevi all'espansione residenziale periferica del primo dopoguerra; caratteri insediativi, tipologici e morfologici degli insediamenti residenziali operai (Anni Trenta-Quaranta) con particolare riferimento al ruolo ed alla funzione degli spazi pubblici.</p>		
<p><b>Vincoli e condizioni ambientali:</b> Per gli insediamenti esistenti si prescrive il preventivo completamento del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di San Jacopo.</p> <p>Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di San Jacopo.</p> <p>Per gli interventi di trasformazione si prescrive di commisurare l'eventuale incremento di carico urbanistico alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di San Jacopo, tenendo presente il contemporaneo utilizzo dello stesso da parte del Comune di San Giuliano Terme, o comunque di condizionare l'insediamento di un carico urbanistico eccedente le potenzialità dell'impianto di depurazione esistente all'adeguamento dimensionale dell'impianto o comunque al soddisfacimento del fabbisogno.</p> <p>Si prescrive il progressivo trasferimento delle aziende che comportano emissioni inquinanti o sonore a distanza dai centri abitati, e comunque in aree tali per cui i fenomeni di trasporto degli inquinanti in atmosfera non comportino la ricaduta degli stessi sui centri abitati; si prescrive la non ammissibilità di nuove aziende a rischio di incidente rilevante, insalubri di classe I, o che comportano emissioni in atmosfera, nell'ambito di questa utoe.</p>		
<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali generali:</b> 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. Riutilizzo 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.</p> <p>Riordino dell'assetto viario/infrastrutturale, in relazione al carattere dell'area, con eliminazione di situazioni conflitto tra esigenze di sosta e circolazione urbana.</p>		

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

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

**Dotazione minima di Standard:** 9 mq./ab.

## STATO VIGENTE – UTOE 36

SCHEMA VARIATA con delibera di C.C. n. 56 del 20/07/2006		
UTOE N° 36	VIA EMILIA SUD	Sup. tot. mq 1.531.387
<p><b>Processo di formazione e connotati attuali:</b> Posta a cavallo tra la via Emilia e la ferrovia Pisa – Collesalveti, l'area presenta allo stato attuale un carattere disomogeneo, tipico dell'area periferica; all'uso prevalentemente agricolo si sono andate sovrapponendo due grosse infrastrutture di servizio, l'inceneritore dapprima e successivamente il mercato ortofrutticolo, la cui area è di fatto usata saltuariamente come sede espositiva (feste di partito e manifestazioni fieristiche). Nella parte terminale al confine col comune di Cascina è in atto una previsione del piano regolatore vigente che ha contenuti analoghi alla zona di Ospedaletto (utoe 34).</p> <p>L'area è inserita in classe di pericolosità geomorfologica 3b (media), idraulica 3 (media) e idrogeologica 1 (irrilevante) con una parte marginale in classe 3 a (media).</p> <p>E' stata accertata la generalizzata insufficienza dei sistemi di scolo delle acque (a scolo naturale e meccanico) ed in particolare la verifica idraulica, eseguita sul tratto del fosso di Titignano (PI 802, corso d'acqua classificato – Art. 5 Del C.R. 230/94, oggi P.I.T.) ha evidenziato che le sezioni idrauliche sottese al comparto non sono in grado di contenere le piene per tempi di ritorno centennale (Q100) e duecentennale (Q200).</p> <p>L'attuazione delle previsioni urbanistiche (da inquadrare in Piani Attuativi) previste per l'U.T.O.E deve essere accompagnata da un contestuale intervento di riassetto idraulico del comparto (sia per le acque basse a scolo meccanico che alte a scolo naturale). (Ai sensi del PTC, del PIT e del PAI).</p>		
<p><b>Invarianti strutturali:</b> Il tracciato storico della via Emilia. Sistema fondiario ed edificato storico esistente.</p>		
<p><b>Vincoli e condizioni ambientali:</b> Fascia di rispetto di 10 m dal piede esterno dell'argine su entrambi i lati del Fosso di Oratoio, del Fosso di Titignano, del Fosso Ceria.</p> <p>Per gli insediamenti esistenti e per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di Oratoio.</p> <p>Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive di commisurare l'incremento di carico urbanistico alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di Oratoio, tenendo presente il contemporaneo utilizzo dello stesso da parte del Comune di Cascina, o comunque di condizionare l'insediamento di un carico urbanistico eccedente le potenzialità dell'impianto di depurazione esistente all'adeguamento dimensionale dell'impianto o comunque al soddisfacimento del fabbisogno.</p> <p>Recupero energetico dall'impianto di termodistruzione rifiuti.</p> <p>Bonifica dei siti inquinati.</p> <p>Presenza della fascia di salvaguardia dell'Autorità di Bacino dell'Arno destinata allo scolmatore d'Arno delle Bocchette (Piano Stralcio Rischio Idraulico, 1999).</p> <p>Per contenere eventuali episodi di ristagno si prescrive il rispetto di quote minime obbligatorie di + 2.4 m s.l.m. per le nuove previsioni edificative e di +2.0 m s.l.m. per i piazzali, viabilità ed aree di manovra interne.</p> <p>Eventuali interventi che prevedano volumi interrati o seminterrati dovranno conformarsi alle Norme del Regolamento Urbanistico (Prescrizioni specifiche per opere sotto il p.c.).</p>		
<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali generali:</b> 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.</p> <p>Realizzazione di un'area intermodale con stazione e scalo merci a servizio dell'area industriale artigianale e dei servizi urbani.</p> <p>Prosegue dall'utoe 34 la fascia di salvaguardia di 50-100 m di ampiezza attraverso la zona ad Ovest del Fosso di Oratoio al fine di consentire l'eventuale realizzazione di un canale di laminazione delle piene dell'Arno secondo i progetti di competenza dell'Autorità di Bacino ed un raccordo ferroviario tra la linea Pisa-Firenze e la linea Pisa-Collesalveti.</p>		

I tempi di realizzazione e di operatività delle nuove previsioni insediative derivanti da piani attuativi dovranno essere concordati con il gestore del ciclo delle acque.

**Obiettivi qualitativi e funzionali locali:** Bonifica e riqualificazione delle aree di discarica adiacenti l'inceneritore.

Riqualificazione delle aree ed attrezzature esistenti e ridefinizione dell'area espositiva: prevedere una superficie minima a piantumazione prescritta.

Infrastrutturazione e potenziamento della via Emilia (con la risoluzione dei principali snodi viari) anche con la realizzazione di un nuovo tracciato di servizio all'area distinto dalla via Emilia ed ad essa raccordato tramite rotatorie, preferibilmente connesse con la viabilità di servizio dell'autostrada 34.

Il R.U. dovrà subordinare l'attuazione delle previsioni alla preliminare definizione di piani particolareggiati. Nei piani dovrà essere prevista un'accurata progettazione del sistema del verde, di norma esterno alle recinzioni dei lotti edificatori, interposto tra questi e la viabilità e tale da garantire un adeguato inserimento paesaggistico anche in funzione del panorama dai Monti Pisani verso la pianura.

**Salvaguardie:** Inedificabilità della sconnessione centrale fino a progettazione preliminare del raccordo ferroviario tra le linee Pisa-Firenze e la linea Pisa-Collesalveti e l'eventuale canale di laminazione per le piene dell'Arno.

**Dotazione minima di Standard:**

## STATO VARIATO UTOE N.9

SCHEDA VIGENTE nel 1998		
UTOE N° 9	AREA CUSCINETTO CENTRO STORICO/ PORTA A LUCCA	Sup. tot. mq 376.331
<p><b>Processo di formazione e connotati attuali:</b> Già area palustre compresa tra le mura urbane e l'espansione periferica degli anni Venti. Utoe caratterizzata dal ruolo urbano conferitole dall'insediamento di polarità urbane ed extraurbane (Stadio, complesso I.T.I.S.) determinanti fenomeni di mobilità ordinari e straordinari. Eterogeneità morfologica determinata da compresenza di plessi scolastici di interesse urbano e di quartiere (S. Elementare, I.P.C.), nucleo edificato a carattere rurale di impianto storico, interventi coevi alla prima espansione periferica, nuclei omogenei di edilizia popolare di impianto prebellico, interventi residenziali postbellici di saturazione (intensivi e semi-intensivi), strutture ed attrezzature Telecom e G.E.A.. Evidente gerarchia della trama infrastrutturale viaria costituita da: assi di penetrazione nord-sud con caratteri di complessità urbana ed articolazione di funzioni complementari alla residenza; strade come canali di distribuzione del traffico piuttosto che luogo di rapporti complessi di tipo urbano; trama viaria a servizio delle residenze (comprese strade a fondo cieco); viabilità interna al tessuto (strade abitabili <i>ante litteram</i>). Disponibilità di spazi pubblici verdi (in parte spontaneamente destinati ad orto) limitata all'insediamento residenziale popolare degli anni '30-'40. Presenza di aree cd. interstiziali soggette a processi di degrado, non qualificate o destinate a funzioni industriali dismesse e ad attività suscettibili di ricollocazione. Presenza di esercizi commerciali concentrata lungo le penetrazioni nord-sud e in corrispondenza delle permanenze di impianto storico. Accentuata articolazione dell'immagine urbana. Accentuata articolazione delle figure urbane e delle tipologie edilizie. Differente qualità architettonica dei tipi edilizi prebellici pubblici e privati e di quelli postbellici. Modestissimo valore intrinseco del sistema del verde privato.</p> <p>La maggior parte dell'area è in classe di pericolosità geologico idraulica 3A, una porzione a SE ricade in classe 3B.</p>		
<p><b>Invarianti strutturali:</b> Edificato storico; caratteri insediativi, tipologici e morfologici degli interventi coevi all'espansione residenziale periferica del primo dopoguerra; caratteri insediativi, tipologici e morfologici degli insediamenti residenziali operai (Anni Trenta-Quaranta) con particolare riferimento al ruolo ed alla funzione degli spazi pubblici.</p>		
<p><b>Vincoli e condizioni ambientali:</b> Per gli insediamenti esistenti si prescrive il preventivo completamento del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di San Jacopo.</p> <p>Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di San Jacopo.</p> <p>Per gli interventi di trasformazione si prescrive di commisurare l'eventuale incremento di carico urbanistico alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di San Jacopo, tenendo presente il contemporaneo utilizzo dello stesso da parte del Comune di San Giuliano Terme, o comunque di condizionare l'insediamento di un carico urbanistico eccedente le potenzialità dell'impianto di depurazione esistente all'adeguamento dimensionale dell'impianto o comunque al soddisfacimento del fabbisogno.</p> <p>Si prescrive il progressivo trasferimento delle aziende che comportano emissioni inquinanti o sonore a distanza dai centri abitati, e comunque in aree tali per cui i fenomeni di trasporto degli inquinanti in atmosfera non comportino la ricaduta degli stessi sui centri abitati; si prescrive la non ammissibilità di nuove aziende a rischio di incidente rilevante, insalubri di classe I, o che comportano emissioni in atmosfera, nell'ambito di questa utoe.</p>		
<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali generali:</b> 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. Riutilizzo 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.</p> <p>Riordino dell'assetto viario/infrastrutturale, in relazione al carattere dell'area, con eliminazione di situazioni conflitto tra esigenze di sosta e circolazione urbana.</p>		

**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.

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

**Dotazione minima di Standard:** 9 mq./ab.

## STATO VARIATO – UTOE 36

SCHEMA VARIATO con delibera di C.C. n. 56 del 20/07/2006		
UTOE N° 36	VIA EMILIA SUD	Sup. tot. mq 1.531.387
<p><b>Processo di formazione e connotati attuali:</b> Posta a cavallo tra la via Emilia e la ferrovia Pisa – Collesalveti, l'area presenta allo stato attuale un carattere disomogeneo, tipico dell'area periferica; all'uso prevalentemente agricolo si sono andate sovrapponendo due grosse infrastrutture di servizio, l'inceneritore dapprima e successivamente il mercato ortofrutticolo, la cui area è di fatto usata saltuariamente come sede espositiva (feste di partito e manifestazioni fieristiche). Nella parte terminale al confine col comune di Cascina è in atto una previsione del piano regolatore vigente che ha contenuti analoghi alla zona di Ospedaletto (utoe 34).</p> <p>L'area è inserita in classe di pericolosità geomorfologica 3b (media), idraulica 3 (media) e idrogeologica 1 (irrilevante) con una parte marginale in classe 3 a (media).</p> <p>E' stata accertata la generalizzata insufficienza dei sistemi di scolo delle acque (a scolo naturale e meccanico) ed in particolare la verifica idraulica, eseguita sul tratto del fosso di Titignano (PI 802, corso d'acqua classificato – Art. 5 Del C.R. 230/94, oggi P.I.T.) ha evidenziato che le sezioni idrauliche sottese al comparto non sono in grado di contenere le piene per tempi di ritorno centennale (Q100) e duecentennale (Q200).</p> <p>L'attuazione delle previsioni urbanistiche (da inquadrare in Piani Attuativi) previste per l'U.T.O.E deve essere accompagnata da un contestuale intervento di riassetto idraulico del comparto (sia per le acque basse a scolo meccanico che alte a scolo naturale). (Ai sensi del PTC, del PIT e del PAI).</p>		
<p><b>Invarianti strutturali:</b> Il tracciato storico della via Emilia. Sistema fondiario ed edificato storico esistente.</p>		
<p><b>Vincoli e condizioni ambientali:</b> Fascia di rispetto di 10 m dal piede esterno dell'argine su entrambi i lati del Fosso di Oratoio, del Fosso di Titignano, del Fosso Ceria.</p> <p>Per gli insediamenti esistenti e per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di Oratoio.</p> <p>Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive di commisurare l'incremento di carico urbanistico alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di Oratoio, tenendo presente il contemporaneo utilizzo dello stesso da parte del Comune di Cascina, o comunque di condizionare l'insediamento di un carico urbanistico eccedente le potenzialità dell'impianto di depurazione esistente all'adeguamento dimensionale dell'impianto o comunque al soddisfacimento del fabbisogno.</p> <p>Recupero energetico dall'impianto di termodistruzione rifiuti.</p> <p>Bonifica dei siti inquinati.</p> <p>Presenza della fascia di salvaguardia dell'Autorità di Bacino dell'Arno destinata allo scolmatore d'Arno delle Bocchette (Piano Stralcio Rischio Idraulico, 1999).</p> <p>Per contenere eventuali episodi di ristagno si prescrive il rispetto di quote minime obbligatorie di + 2.4 m s.l.m. per le nuove previsioni edificative e di +2.0 m s.l.m. per i piazzali, viabilità ed aree di manovra interne.</p> <p>Eventuali interventi che prevedano volumi interrati o seminterrati dovranno conformarsi alle Norme del Regolamento Urbanistico (Prescrizioni specifiche per opere sotto il p.c.).</p>		
<p><b>Obiettivi qualitativi e funzionali generali:</b> Aree di riserva per servizi urbani non centrali e attrezzature speciali nonché attrezzature produttive: ogni trasformazione dovrà mantenere l'orditura campestre.</p> <p>Realizzazione di un'area intermodale con stazione e scalo merci a servizio dell'area industriale artigianale e dei servizi urbani.</p> <p>Prosegue dall'utoe 34 la fascia di salvaguardia di 50-100 m di ampiezza attraverso la zona ad Ovest del Fosso di Oratoio al fine di consentire l'eventuale realizzazione di un canale di laminazione delle piene dell'Arno secondo i progetti di competenza dell'Autorità di Bacino ed un raccordo ferroviario tra la linea Pisa-Firenze e la linea Pisa-Collesalveti.</p> <p>I tempi di realizzazione e di operatività delle nuove previsioni insediative derivanti da piani attuativi</p>		



dovranno essere concordati con il gestore del ciclo delle acque.

**Obiettivi qualitativi e funzionali locali:** Bonifica e riqualificazione delle aree di scarica adiacenti l'inceneritore.

Riqualificazione delle aree ed attrezzature esistenti e ridefinizione dell'area espositiva: prevedere una superficie minima a piantumazione prescritta.

Infrastrutturazione e potenziamento della via Emilia (con la risoluzione dei principali snodi viari) anche con la realizzazione di un nuovo tracciato di servizio all'area distinto dalla via Emilia ed ad essa raccordato tramite rotatorie, preferibilmente connesse con la viabilità di servizio dell'autostrada 34.

Il R.U. dovrà subordinare l'attuazione delle previsioni alla preliminare definizione di piani particolareggiati. Nei piani dovrà essere prevista un'accurata progettazione del sistema del verde, di norma esterno alle recinzioni dei lotti edificatori, interposto tra questi e la viabilità e tale da garantire un adeguato inserimento paesaggistico anche in funzione del panorama dai Monti Pisani verso la pianura.

**Salvaguardie:** Inedificabilità della sconnessione centrale fino a progettazione preliminare del raccordo ferroviario tra le linee Pisa-Firenze e la linea Pisa-Collesalveti e l'eventuale canale di laminazione per le piene dell'Arno.

**Dotazione minima di Standard:**