



## COMUNE DI PISA

DIREZIONE URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA

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

## VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO allegato F7 - FASCICOLO SCHEDE NORMA

(modificate a seguito dell'accoglimento delle osservazioni)

### APPROVAZIONE

Per effetto della Sentenza TAR Toscana n. 663/2020 pubblicata in data 1/06/2020 e notificata in data 04/06/2020, la Variante al Regolamento Urbanistico approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 29/05/2020 non assume efficacia per le aree e gli immobili distinti al Catasto al Fg. 11 Mapp. 51 sub 377, 378, mapp. 443, mapp. 443 sub1, mapp. 443 sub 2., restando in vigore per gli stessi la pianificazione urbanistica di cui alla Scheda norma 10.1 – comparto 2 del Regolamento Urbanistico approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 04.05.2017.





**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

SCHEDA - 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
<b>scheda n. 09.2</b>	<b>P.ta a Lucca – Arena Garibaldi</b>
scheda n. 09.3	P.ta a Lucca – via Piave – via Galluppi
<b>scheda n. 10.2</b>	<b>P.ta a Lucca - via del Brennero 1</b>
scheda n. 10.3	P.ta a Lucca - Via del Brennero 2
scheda n. 10.4	Parco Urbano via del Brennero
<b>scheda n. 10.5</b>	<b>Porta a Lucca – via di Gello</b>
<b>scheda n. 11.4</b>	<b>Porta a Lucca – verde attrezzato</b>
scheda n. 12.1	Parco Urbano via Pietrasantina
scheda n. 12.3	I Passi – via Belli
<b>scheda n. 16.2</b>	<b>Area sportiva - Barbaricina</b>
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
<b>scheda n. 36.1</b>	<b>Ospedaletto – via Emilia 3</b>
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

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



**COMUNE DI PISA**  
**Direzione Urbanistica**

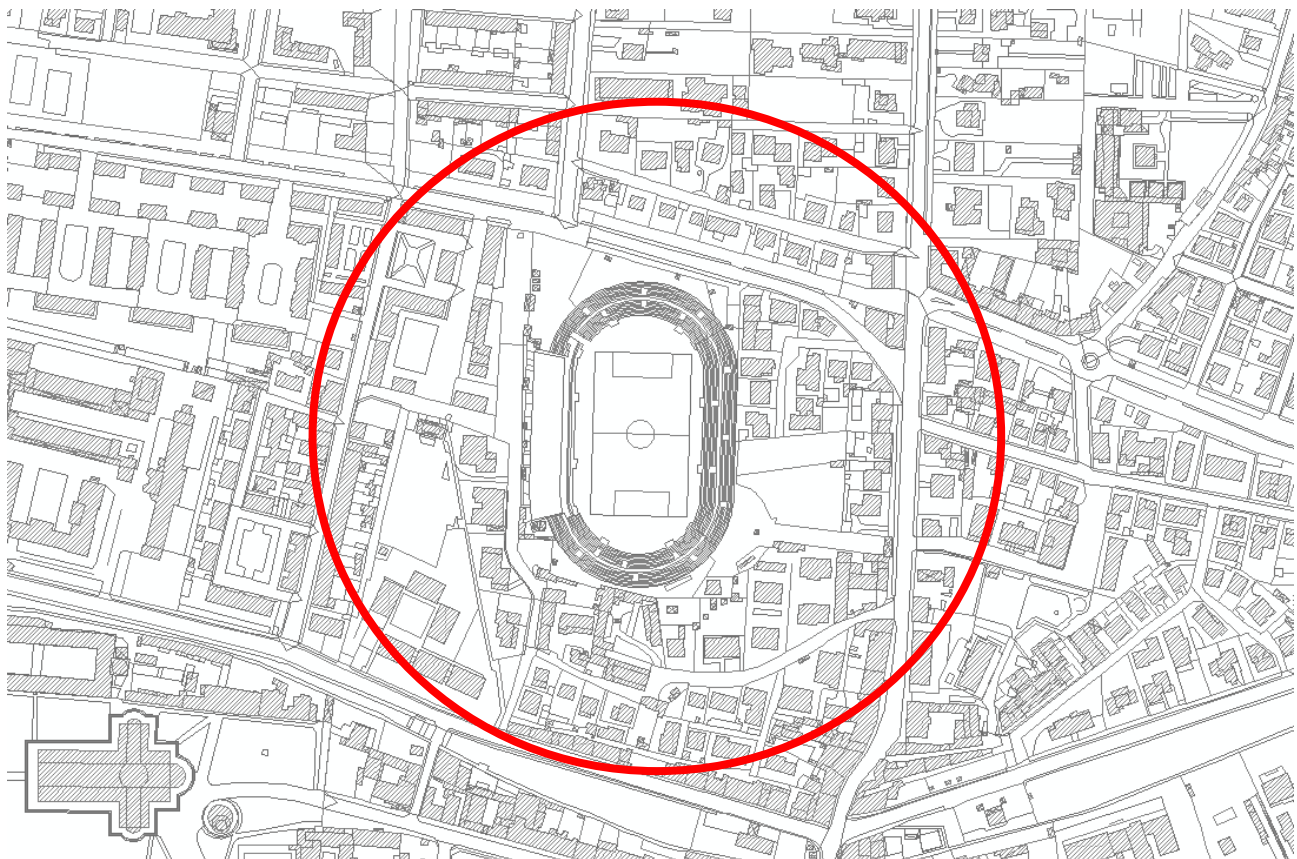
## **REGOLAMENTO URBANISTICO**

### **SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE**

<b>scheda n. 9.2</b>	<b>P.TA A LUCCA - ARENA GARIBALDI</b> <b>“Modificata con variante stadio 2020”</b>
----------------------	---

**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 di un'area di interesse urbanistico di cui al Piano Urbanistico Comunale, localizzata nel centro del quartiere di P.ta a Lucca. Il progetto prevede la sostituzione della struttura esistente con una nuova struttura che renda compatibile la sua presenza.

RICCI DAISY il 09/04/2020 18:22:36 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: 2020 / 14 del 29/05/2020

### 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"><li>• <i>Commercio al dettaglio: sono ammesse esercizi commerciali fino alle medie strutture di vendita</i></li></ul>	max mq. 3.650
<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande</i></li></ul>	max mq. 1.200
<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Spazi espositivi – museali (Museo del Pisa S.C.)</i></li></ul>	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

## **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. VINCOLI:**

Vincolo archeologico: provvedimento del 10/04/1986 - CENTRO STORICO DELLA CITTA' DI PISA (INTERNO ALLA CINTA MURARIA DEL 1150).

Vincolo Beni Architettonici e beni culturali - In quanto bene di proprietà pubblica da oltre settanta anni è sottoposto a vincolo generico di “bene culturale”, 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 relativa all’attuale “Arena Garibaldi” (per la quale ad oggi non risulta ancora espletata la procedura).

## **9. 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.

## **10. PRESCRIZIONI AMBIENTALI**

Dovranno essere rispettate tutte le misure di mitigazione di cui all’allegato “F10 MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI AMBIENTALI” alla “Variante Stadio 2019”

## **11. 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.





**COMUNE DI PISA**  
**Direzione Urbanistica**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE**

<b>Scheda n. 10.2</b>	<b>PORTA A LUCCA – VIA DEL BRENNERO 1</b> <b>“Modificata a seguito di parziale accoglimento osservazione”</b>
-----------------------	--

**D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA D**

**1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Ampliamento immobile esistente.

**2. DESCRIZIONE**

L'area interessata alla trasformazione si sviluppa lungo via del Brennero occupando un'area triangolare che si estende ad est fino a lambire la viabilità di raccordo con il comune di San Giuliano. Il contesto sostanzialmente agricolo in cui si inserisce, la presenza di alcuni capannoni artigianali ai margini di un piccolo insediamento residenziale e insieme la morfologia planimetrica del lotto favoriscono il formarsi di una situazione di degrado e di abbandono che connota fortemente l'immagine dell'area all'ingresso della città.

**3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

L'intervento proposto mira alla riqualificazione di un'area che risente di una marginalità nei confronti della città tale da averne caratterizzato fortemente l'immagine.

L'intervento prevede l'ampliamento dell'immobile a destinazione artigianale e a servizi esistente al fine di favorire lo sviluppo dell'attività e al tempo stesso garantire al Comune un'ampia zona da destinare a Verde Pubblico necessaria anche alla piantumazione di nuovi alberi.

**4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO**

mq. 23.960 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

**5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO**

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

**Aree pubbliche e private**

Aree Private	<b>% max</b>	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	<b>% minima</b>
mq. 7.190	<b>30</b>	mq. 16.770	<b>70</b>
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Parcheggio
		16.770	
Superficie territoriale mq. 23.960			

Sf	mq.7.190
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,40
Ampliamento SUL edificio esistente	<b>mq. 366</b>
Destinazioni d'uso ammesse	Industriale e artigianale - Commerciale all'ingrosso e depositi-Attività direzionali e di servizio legate alle destinazioni suddette.
piani max	n. 2
H max	ml. 8,00

## 6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

Sugli immobili esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia.

L'ampliamento dell'edificio dovrà essere realizzato in adiacenza all'immobile esistente e non potrà superare la SUL max di mq. 366 con possibilità di distribuzione su due piani.

La realizzazione dell'ampliamento è subordinata alla cessione delle aree situate nella parte terminale a nord del lotto e più precisamente nelle zone attualmente lungo monte, comprese tra via del Brennero e il fosso da destinare esclusivamente a verde pubblico attrezzato.

In queste aree su indicazione della Amministrazione Comunale potranno anche essere realizzati ed attrezzati spazi da destinare a luogo d'incontro e socializzazione, quali aree per spettacoli/manifestazioni, campi aperti, da destinare soprattutto al mondo giovanile.

## 7. 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.

## 8. MODALITÀ ATTUATIVE

L'Ampliamento dell'edificio esistente è ammesso dietro presentazione di Permesso di Costruire convenzionato.

La convenzione dovrà regolare le modalità di cessione dell'area destinata a Verde pubblico come indicato nella tavola allegata alla presente scheda.



























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



**Porta a Lucca - Via del Brennero 1**  
**scheda 10.2**

scala 1:2.000

**LEGENDA:**

-  Delimitazione area di intervento
-  Delimitazione comparto
-  Allineamento
-  Percorsi pedonali e ciclabili
-  Accessi semaforici
-  Accessi indicati
-  "Master" Indicazione
-  Piazza
-  Servizi
-  Area residenziale
-  Residenziale
-  Area industriale/digitale
-  Industriale/Artigianale
-  Area verdi
-  Verde pubblico attrezzato
-  Verde sportivo
-  Piazza di ritiro lavoratori
-  Fiume di alberi
-  Parcheggio pubblico a raso
-  Parcheggio pubblico a salita
-  Parcheggio pubblico interrampio
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificio elettrico
-  Edificio elettrico interrampio
-  Limiti Sottrazione/Restituzione





**COMUNE DI PISA**  
**Direzione Urbanistica**

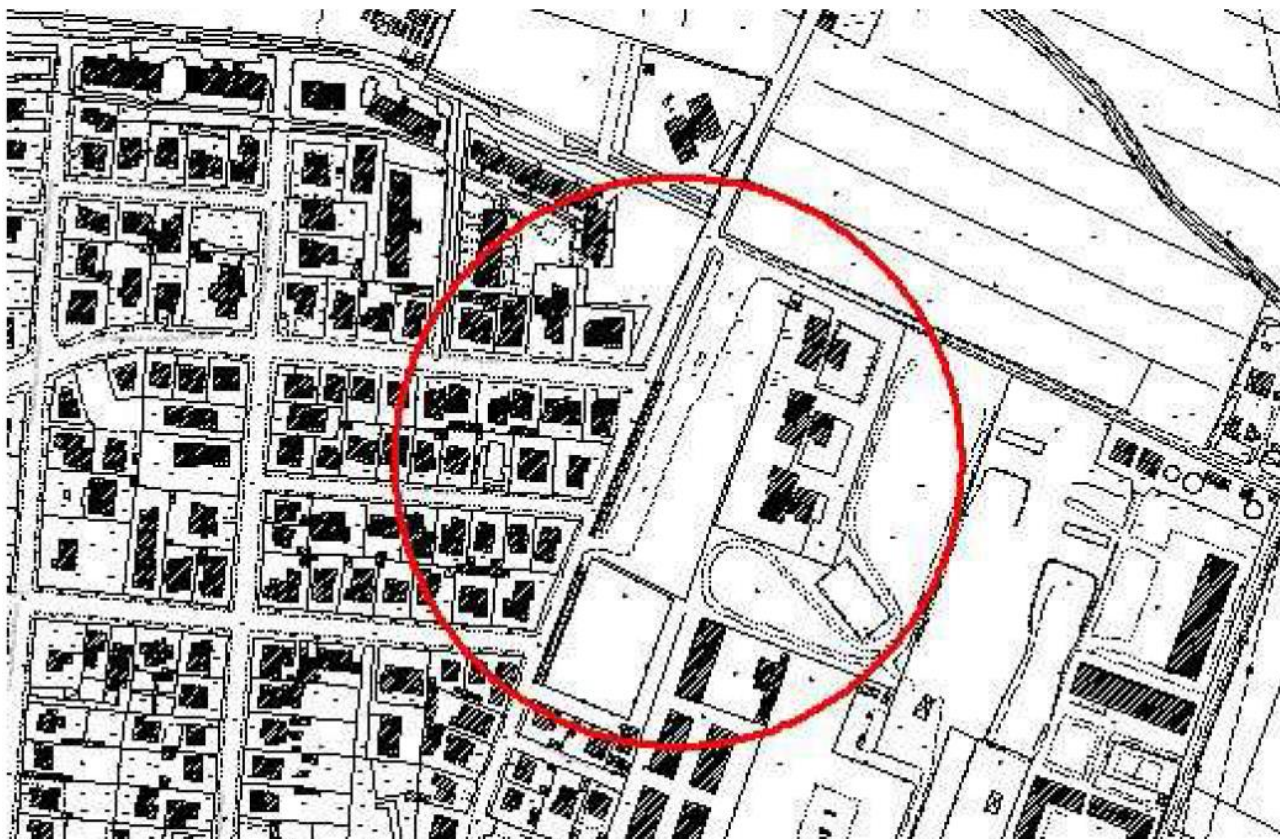
**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE**

<b>Scheda n. 10.5</b>	<b>PORTA A LUCCA – VIA DI GELLO</b> <b>“Modificata con variante stadio 2020”</b>
-----------------------	---

**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	<b>min 50%</b>
Parcheggio a raso	8.675 mq	<b>max 50%</b>
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;
- **In sede di progettazione dovranno essere previste area per la sosta di mezzi a due ruote e verificate le possibilità di prevedere aree destinate al bike-sharing;**

## 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 ghiaio.
  - 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”.

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

GENNAI ALESSANDRO il 10/06/2020 10:31:49 UTC

MORDACCI MARCO il 10/06/2020 09:34:25 UTC

RICCI DAISY il 09/04/2020 18:22:36 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: 2020 / 14 del 29/05/2020

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 misure di mitigazione di cui all'allegato "F10 MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI AMBIENTALI" 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.



**COMUNE DI PISA**  
**Direzione Urbanistica**

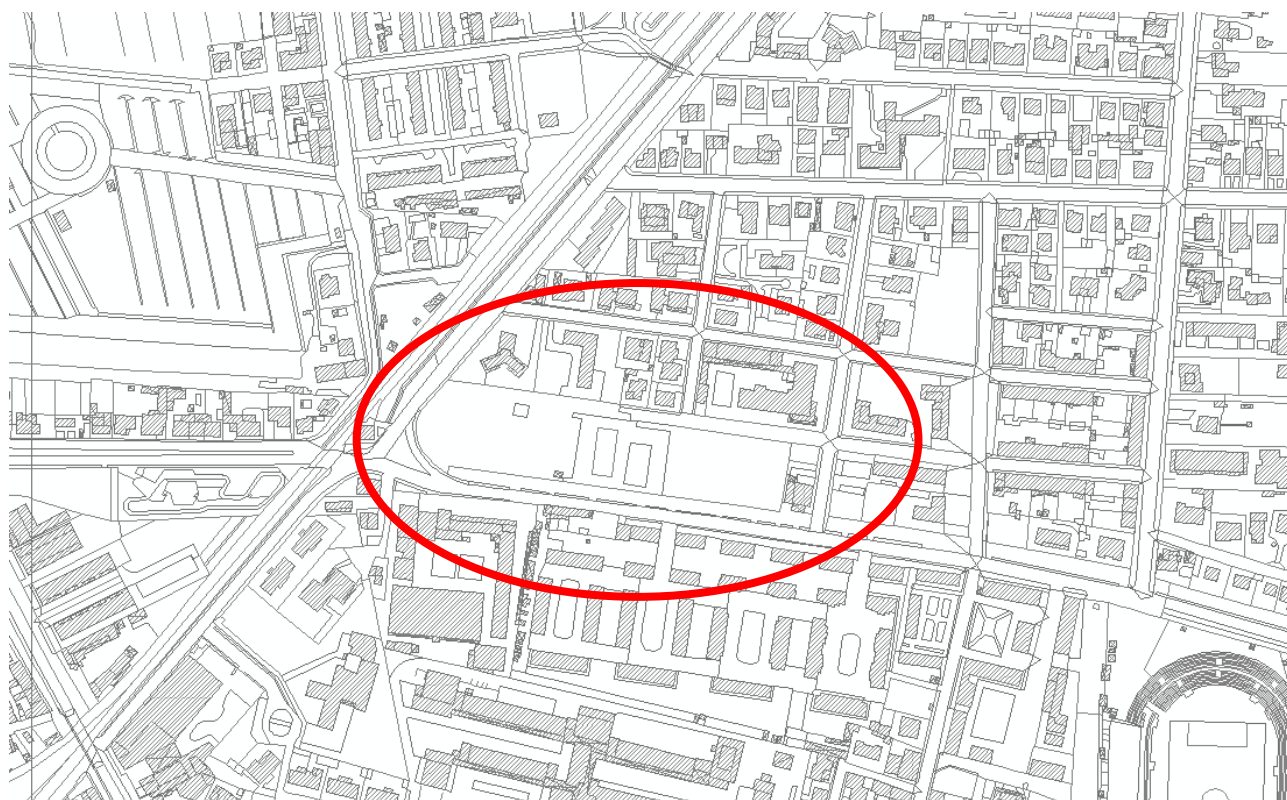
**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE**

<b>Scheda n. 11.4</b>	<b>VERDE ATTREZZATO – VIA RINDI</b> <b>“Introdotta con variante stadio 2020”</b>
-----------------------	---

**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

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

GENNAI ALESSANDRO il 10/06/2020 10:31:49 UTC

MORDACCI MARCO il 10/06/2020 09:34:25 UTC

RICCI DAISY il 09/04/2020 18:22:36 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: 2020 / 14 del 29/05/2020



### 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	<b>min 70%</b>
Parcheggio a raso	5.000 mq	<b>max 30%</b>
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.
- **In sede di progettazione dovranno essere previste area per la sosta di mezzi a due ruote e verificate le possibilità di prevedere aree destinate al bike-sharing;**

### 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;**



- 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 tutte le misure di mitigazione di cui all'allegato “F10 MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI AMBIENTALI” 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.



**COMUNE DI PISA**  
**Direzione Urbanistica**

## **REGOLAMENTO URBANISTICO**

### **SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE**

<b>Scheda n. 16.2</b>	<b>AREA SPORTIVA BARBARICINA</b> <b>“Introdotta con variante stadio 2020”</b>
-----------------------	--

**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

<b>Ut (Its)</b>	<b>mq/mq 0.30</b>
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.

- In sede di progettazione dovranno essere previste area per la sosta di mezzi a due ruote e verificate le possibilità di prevedere aree destinate al bike-sharing;

## **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 misure di mitigazione di cui all'allegato “F10 MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI AMBIENTALI” 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.



**COMUNE DI PISA**  
**Direzione Urbanistica**

## **REGOLAMENTO URBANISTICO**

### **SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE**

<b>scheda n. 36.1</b>	<b>OSPEDALETTO VIA EMILIA 3</b> <b>“Modificata con variante stadio 2020”</b>
-----------------------	---

**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.

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

GENNAI ALESSANDRO il 10/06/2020 10:31:49 UTC

MORDACCI MARCO il 10/06/2020 09:34:25 UTC

RICCI DAISY il 09/04/2020 18:22:36 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: 2020 / 14 del 29/05/2020

### 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)	<b>mc/mq 0,3</b>
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 misure di mitigazione di cui all'allegato “F10 MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI AMBIENTALI” 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.