



COMUNE DI PISA

PROMOTORE



Pisa Sporting Club srl  
Via Cesare Battisti, 53 - 56125 Pisa

Codice SDI: USAL8PV  
C.F./P.I.: 01932490509  
Tel.: 050/555930 | Fax: 050/41233

PROGETTO

Studio di fattibilità del nuovo Centro Sportivo del Pisa Sporting Club - Pisa Training Centre



**PISA**  
TRAININGCENTRE

STUDIO DI PROGETTAZIONE

# ATI | Project

ATIproject  
Via G. B. Picotti 12/14, 56124 Pisa  
Tel +39.050.57.84.60  
Fax +39.050.38.69.084  
P.I. : 02255140507

STAFF DI PROGETTAZIONE

Ing. Arch. Branko Zmic  
Ing. Luca Serri

COLLABORATORI:

Ing. Arch. Filippo Vallerini  
Ing. Fabrizio Talocci  
Arch. Simona Scamera  
Ing. Fabio Bonci  
Ing. Arch. Natale Scarpitta  
Ing. Luca Lanatà  
Ing. Valerio Bagagli  
Ing. Michele Fascilla  
Ing. Chiara Porroni  
Arch. Mila Splendiani  
Ing. Giuseppe Versace  
Arch. Fabio Camberini  
Ing. Paolo Panesi  
Ing. Carlo S. Balata

COLLABORATORI ESTERNI:

Studi geologici: Dott. Andrea Castellani  
Studio Associato GEOLOGICA TOSCANA - Viale Marconi, 106 - 53036 Poggibonsi (SI)  
email : info@geologicatoscana.eu - www.geologicatoscana.eu

Studi idraulici: Ing. Jacopo Taccini  
STA engineering s.r.l. - Via del Rio, 2 - 56025 Pontedera PI  
email : jacopo.taccini@sta-eng.it - www.sta-eng.it

Studi archeologici: Dott.ssa Giulia Saviano  
Via dei Colli 15/a - Massa (MS)  
email : giuliasaviano94@yahoo.it - giuliasaviano@pec.it

Studi ambientali: Studio di Architettura e Urbanistica Fornaciari & Brancadoro  
Via della Foce, 25 - 55049 Viareggio (LU) - Via Bigioni, 18 - 54033 Marina di Carrara (MS)  
email : archtek@libero.it

É vietata la riproduzione del presente elaborato tecnico con qualsiasi mezzo, compreso la fotocopia, qualora non autorizzata da Atiproject.

DOCUMENTO

Copyright © by ATIproject

## STATO DI PROGETTO

Relazione illustrativa

Relazione 02

Codice Elaborato:

**1875\_F\_00\_SP\_GE00\_D\_16\_000-0\_01\_00**

Scala:

-

DATI DI PROGETTO

DATA	N° PROGETTO	NOME PROGETTO
Luglio 2022	1875-21	Pisa Training Centre

REVISIONI

N°	MOTIVAZIONE	DATA
00	Prima emissione	29/07/2022

CODICE LAVORO	LIVELLO PROGETTAZIONE	EDIFICIO	STATO PROGETTAZIONE	DISCIPLINA	SOTTODISCIPLINA	CATEGORIA DOCUMENTO	TIPO DOCUMENTO	PIANO	SETTORE	PROGR	REV
1875	F	00	SP	GE	00	D	16	000	0	01	00

---

## SOMMARIO

SOMMARIO.....	0
<b>PREMESSA .....</b>	<b>1</b>
<b>IL PROMOTORE .....</b>	<b>2</b>
<b>INTRODUZIONE.....</b>	<b>3</b>
<b>BENEFICI DELL'INTERVENTO .....</b>	<b>4</b>
<b>QUADRO CONOSCITIVO DELLO STATO DI FATTO .....</b>	<b>5</b>
INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO .....	5
CARATTERIZZAZIONE URBANA DELL'AREA E DEI SERVIZI GIÀ PRESENTI .....	8
CARATTERIZZAZIONE DEL SITO DI PROGETTO.....	10
Rilievo tipologico del luogo .....	10
Rilievo delle volumetrie esistenti .....	12
STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI.....	14
Vincoli sovraordinati .....	14
Indagini urbanistiche .....	15
<b>QUADRO CONOSCITIVO GEOLOGICO .....</b>	<b>27</b>
<b>QUADRO CONOSCITIVO IDROGEOLOGICO, IDROLOGICO ED IDRAULICO .....</b>	<b>28</b>
<b>QUADRO CONOSCITIVO GEOTECNICO .....</b>	<b>29</b>
<b>QUADRO CONOSCITIVO SISMICO .....</b>	<b>30</b>
<b>QUADRO CONOSCITIVO SULLE QUESTIONI AMBIENTALI.....</b>	<b>31</b>
<b>CARATTERISTICHE GENERALI DELL'INTERVENTO .....</b>	<b>32</b>
INTRODUZIONE .....	32
QUADRO SINOTTICO DELLE NECESSITA' E GENESI DEL PROGRAMMA FUNZIONALE.....	33
MASTERPLAN .....	36
DIMENSIONAMENTO .....	37
PROGRAMMA FUNZIONALE .....	38
Elementi del Masterplan di Progetto.....	38
Sistemazione del lotto ed accessi carrabili/pedonali .....	40

---

I campi d'allenamento.....	41
I percorsi e le aree verdi.....	41
<b>I NUOVI EDIFICI PRINCIPALI.....</b>	<b>43</b>
Quadro sinottico generale .....	43
<b>PARCHEGGI PERTINENZIALI.....</b>	<b>44</b>
<b>LE OPERE DI URBANIZZAZIONE .....</b>	<b>46</b>
<b>INSERIMENTO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO .....</b>	<b>47</b>
<b>VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI .....</b>	<b>48</b>
QUANTIFICAZIONI E VERIFICHE PERTINENZIALI .....	48
<b>ELEMENTI PER LA PROCEDURA DI VARIANTE.....</b>	<b>56</b>

---

## PREMESSA

La seguente Relazione Illustrativa ha come scopo quello di descrivere sommariamente lo Studio di Fattibilità elaborato per l'intervento in oggetto, che il Pisa Sporting Club (successivamente chiamato il "Promotore") vorrebbe sviluppare all'interno dell'area acquisita al fine di realizzare il proprio Centro Sportivo (successivamente chiamato "Progetto" o "Training Centre") di proprietà.

Le indicazioni progettuali presenti all'interno di questo documento e negli elaborati allegati nello Studio di Fattibilità sono da considerarsi, pertanto, puramente preliminari ed assolutamente indicativi.

Gli elementi illustrati potrebbero, quindi, essere eventualmente soggetti a possibili modifiche dovute a valutazioni che potrebbero sorgere durante gli ulteriori rilievi/indagini dello stato di fatto previsti, da possibili indicazioni/richieste di integrazioni provenienti dall'iter di approvazione e/o dalla Pubblica Amministrazione, con la quale il Pisa Sporting Club confida di sviluppare un costante dialogo partecipativo e di confronto tecnico già a partire dalla presente fase.

---

## IL PROMOTORE

Il Pisa Sporting Club è una società calcistica italiana professionistica attualmente militante in Serie B, la seconda divisione nazionale del campionato italiano.

Fondato nel 1909 e successivamente ricostituito in due occasioni (nel 1994 come Associazione Calcio Pisa, poi Pisa Calcio, e nel 2009 come Associazione Calcio Pisa 1909), è uno dei Club più antichi del Paese e vanta 7 partecipazioni alla Serie A e 36 alla Serie B; nella stagione 1920-1921 ha, inoltre, partecipato alla finalissima per il titolo nazionale di massima serie persa contro la Pro Vercelli. Annovera nel proprio palmarès due campionati di Serie B, una Coppa Italia Serie C e trofei di caratura europea, come le due Coppe Mitropa conquistate nelle stagioni 1985-86 e 1987-88.

La proprietà del Club è attualmente ripartita fra Alexander Knaster, businessman britannico a capo del fondo Pamplona Capital Management e proprietario da Gennaio 2021 del 75% delle azioni societarie, e la famiglia Corrado, attiva da diversi anni nel settore dell'industria cinematografica e detentrica del restante 25% delle quote.

Questo nuovo corso, iniziato nel 2017 con l'avvento della famiglia Corrado, ha portato all'interno dell'organizzazione del Promotore una nuova serietà progettuale a medio-lungo termine ed una solidità economica conclamata, ulteriormente consolidata dall'arrivo di investitori di fama internazionale altrettanto seri e altrettanto solidi.

Il Club, presieduto da Giuseppe Corrado, vanta più di 100 dipendenti/collaboratori fra personale amministrativo e staff tecnico, 30 calciatori nella Prima Squadra maschile, circa 50 atlete nel settore femminile e circa 270 atleti/atlete militanti nel proprio settore giovanile, distribuiti fra 16 differenti squadre iscritte ai campionati provinciali, regionali e nazionali.

Rivitalizzato da nuove ed importanti ambizioni, il Club gioca attualmente le proprie partite casalinghe nello stadio cittadino Arena Garibaldi – Romeo Anconetani situato nel quartiere di Porta a Lucca. La sede sociale è sita negli uffici di via Cesare Battisti 53, mentre la Prima Squadra maschile si allena al Centro Sportivo del CUS di San Piero a Grado. L'attività del Settore Giovanile, invece, è attualmente dislocata su diversi campi della provincia pisana.

Da qui la necessità del Pisa Sporting Club di realizzare un nuovo Centro Sportivo, oggetto del presente Studio di Fattibilità, che funga da vero e proprio Headquarter delle proprie attività amministrative e sportive. Un'ambizione operativamente e sportivamente necessaria ed inserita in un contesto d'impegno economico del Promotore estremamente solido nel breve, medio e lungo termine.

---

## INTRODUZIONE

La genesi del progetto di costruzione del nuovo Centro d'Allenamento (successivamente chiamato "Training Centre") del Pisa Sporting Club (successivamente chiamato "il Promotore") affonda le sue radici nella volontà della Società di costituire un nuovo e moderno polo attrattore per lo sport all'interno del territorio Comunale, portando nuovo lustro alla comunità calcistica locale da sempre legata orgogliosamente a doppio filo alla propria squadra.

L'obiettivo del Promotore è quello di creare un nuovo Headquarter di tutte le proprie attività (sia dal punto di vista sportivo che da quello amministrativo) valorizzando un'area piuttosto "centrale" (non essendo lontana né dallo Stadio né da Piazza dei Miracoli) ma sufficientemente delocalizzata rispetto al centro urbano.

Il know-how implementato per raggiungere i propri obiettivi è basato sulla volontà di porre in essere un vero e proprio progetto basato sul concetto di rigenerazione urbana e di definizione di una nuova traccia di aggregazione sociale che agisca sul territorio, coinvolgendo attivamente non solo i servizi legati alla Prima Squadra ma anche le fasce più giovani della popolazione tramite la realizzazione di strutture all'avanguardia dedicate al Settore Giovanile, promuovendo allo stesso tempo anche lo sport al femminile.

Le attuali inclinazioni degli interventi urbanistici sono fortemente tese alla riqualificazione dei non-luoghi della città, definendo una identità originale e pienamente riconoscibile. L'obiettivo è dunque quello di caratterizzare un progetto urbano che sia in grado di integrarsi pienamente nel quartiere ed essere riconosciuto dalla comunità locale.

---

## BENEFICI DELL'INTERVENTO

L'area che sarà coinvolta nella realizzazione dell'intervento rappresenta un importante cerniera urbana tra le zone immediatamente esterne al centro (*outer circle*) e il nucleo della Pisa storica (*inner circle*); in un certo senso, un collegamento tra la città d'espansione futura e il centro storico portatore dei moniti del passato.

Si intuisce, dunque, che l'intervento sarà caratterizzato da una collocazione estremamente significativa nel tessuto urbano, la quale non può esimersi dalla connessione con le radici del luogo, per contribuire a fornire nuovi collegamenti con i capisaldi del centro cittadino.

L'intervento di realizzazione del nuovo Training Centre deve svilupparsi, quindi, secondo linee guida che tengano in forte considerazione la vicinanza fisica e visuale di punti nevralgici e simbolici del paesaggio pisano, quali i monumenti di Piazza dei Miracoli. Lo scopo è quello di mantenere la sinergia con questo territorio e, anzi, sfruttarla per dare nuova linfa ad un'area che ad oggi non ha ancora attinto alla propria massima potenzialità attrattiva, costituendo dunque un polo dalla grande valenza sociale in grado di generare aggregazione collettiva su più livelli di fruizione, rivolgendosi:

- alla comunità sportiva provinciale ed oltre, che ha sul territorio uno storico legame con la pratica calcistica e soprattutto con la squadra della città, ricca di storia e blasone;
- alla città, la quale potrà beneficiare di un'importante operazione di riqualificazione di un'area ad oggi praticamente in disuso e fortemente sottosviluppata rispetto alle proprie potenzialità, consentendo inoltre di realizzare una nuova "centralità" urbana collocata tra il centro storico ed il Cimitero Suburbano, al momento notevolmente delocalizzato;
- ai residenti locali, la quale potrà usufruire di un potenziamento in termini di servizi, mobilità e decoro urbano in un'area immediatamente a ridosso del centro storico, con un considerevole incremento della visibilità e del prestigio anche per le attività commerciali ed il residenziale già presente nell'intorno.

Si intuisce, dunque, un importante insieme di vantaggi "comunitari" legati a questo progetto che nasce di iniziativa privata, che fra i propri obiettivi ha anche quello di raggiungere un soddisfacimento della collettività: infatti, oltre alla realizzazione di campi e strutture per la società sportiva, il Promotore integrerà all'interno del progetto iniziative di potenziamento sulla mobilità carrabile e dolce, di aggregazione collettiva (punti di incontro per la comunità sportiva locale, oltre alla forte spinta alla pratica dello sport sul territorio) e di supporto al quartiere (nuovi parcheggi pubblici e nuove aree a verde per ridurre gli impatti sulle aree limitrofe e garantire la perfetta integrazione dell'intervento).

## QUADRO CONOSCITIVO DELLO STATO DI FATTO

### INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO

L'area acquisita per lo sviluppo dell'intervento rientra all'interno del Comune di Pisa, a ridosso della prima fascia settentrionale di città consolidata e non molto distante dal Centro Storico. Il sito afferisce alla zona S. Jacopo/Pietrasantina, non molto distante dal quartiere Porta a Lucca e dal Cimitero Suburbano, ed è confinante con:

- il Parcheggio Scambiatori / Park Pietrasantina a sud,
- col fronte edificato di via S. Jacopo ad est,
- con la viabilità di servizio del Cimitero Suburbano a nord,
- con il fosso del Marmigliaio (afferente al Fiume Morto) ad ovest.

I principali accessi all'area sono da sud lato Pietrasantina Park, da est in corrispondenza del piazzale sterrato antistante il campo della Bellani e potenzialmente da nord dalla viabilità di servizio del Cimitero Suburbano.





L'area interessata dall'intervento è individuata al Catasto dei Terreni del Comune di Pisa e ricade quasi interamente al Foglio 7, in una superficie ricompresa all'incirca tra le Particelle 10, 74, 325, 360, 365, 447. Inoltre, il lotto risulta compiutamente rappresentato all'interno della **Scheda Norma 12.1** (Parco Urbano di via Pietrasantina) del Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa, inquadrata in **Zona Omogenea F secondo D.M. 1444/68**, come illustrato successivamente.



Foglio di riferimento	Particelle catastali
7	10, 11, 12, 73, 74, 75, 96, 101, 173, 325, 327, 329, 331, 333, 365, 360, 447

Oltre alle particelle sopra citate, l'area rappresentata nella scheda norma 12.1 è composta da ulteriori particelle di differenti proprietari. L'intervento del Proponente non prevede di intaccare tali particelle né tantomeno di modificare la destinazione urbanistica delle medesime. Si elenca sotto le ulteriori particelle non coinvolte dal progetto ma rientranti nella scheda norma; si rimanda a specifico allegato (1875\_F\_00\_SP\_GE00\_D\_18\_000-0\_04\_00 – Analisi particellare – Allegato F) sull'analisi delle singole particelle e l'indicazione di ogni proprietario.

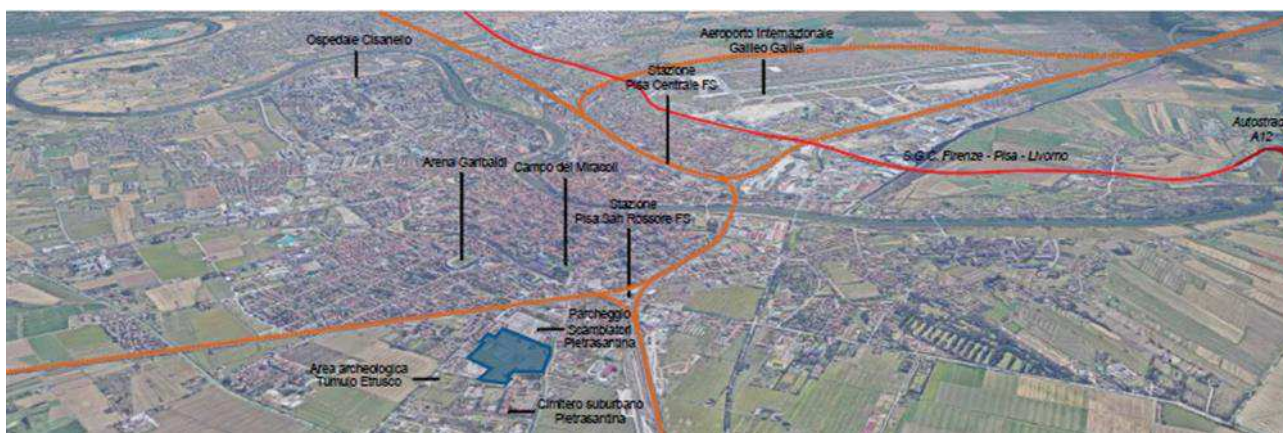
Foglio di riferimento	Particelle catastali
7	1, 7, 44, 71, 126, 152, 159, 198, 218, 349, 351, 352, 361, 372, 373, 374, 448, 449, 462, 463

## CARATTERIZZAZIONE URBANA DELL'AREA E DEI SERVIZI GIÀ PRESENTI

Come già indicato in precedenza, il sito è localizzato immediatamente a ridosso della città consolidata, e quindi a diretto contatto con numerose pre-esistenze utili ad identificarlo dal punto di vista della caratterizzazione, dei collegamenti e delle infrastrutture.

I due elementi più importanti risultano essere l'attiguo parcheggio scambiatori Pietrasantina Park ed il Cimitero Suburbano: mentre il primo risulta essere un valore aggiunto al progetto, soprattutto in termini di disponibilità di parcheggi pubblici, il secondo rientra nell'insieme delle invariabili da includere nelle scelte progettuali, come verrà illustrato nelle pagine che seguono. Altro punto cardine che caratterizza il lotto di intervento è rappresentato dall'area archeologica del Tumulo Etrusco, punto di riferimento per questa parte di città e notevolmente prossimo all'area di progetto: consapevole dell'importanza storica rivestita da questo monumento, il Promotore implementerà le opportune misure di tutela e protezione durante lo svolgimento delle campagne d'indagine del sito, le quali verranno meglio descritte all'interno della relazione archeologica specialistica allegata al presente Studio di Fattibilità. Il fosso del Marmigliaio rappresenta, infine, un ultimo landmark da tenere in stretta considerazione durante le analisi idrogeologiche.

In termini di viabilità, l'area non è molto distante da due arterie importanti come la S.G.C. Firenze-Pisa-Livorno (distante solamente 12 minuti via SS Aurelia) e l'Autostrada A12. L'Aeroporto Internazionale Galileo Galilei inoltre risulta distante solamente 14 minuti.



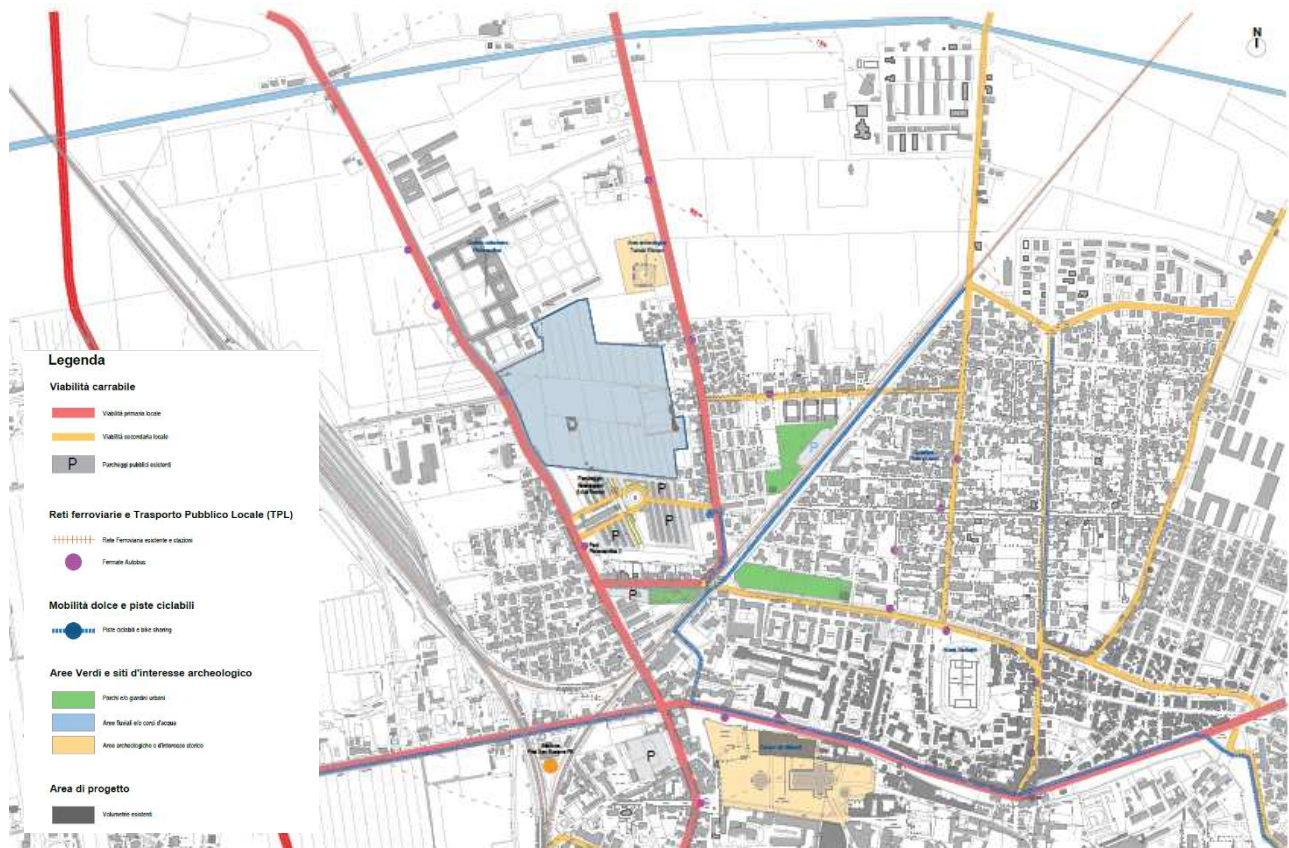
Il sito risulta attiguo ad elementi di viabilità locale primaria come l'asse via Pietrasantina – Bonanno Pisano (collegato a sua volta con l'asse di via Contessa Matilde-Via delle Cascine con sbocco sulla Via Aurelia) e quello di Via di S. Jacopo; per quanto riguarda la viabilità locale secondaria, degna di nota è la presenza di Via di Gagno (che pone il sito in diretto collegamento col quartiere Porta a Lucca, zona che verosimilmente ospiterà le residenze degli atleti di Prima Squadra maschile una volta che il Training Centre sarà completato) e di Via Ugo Rindi, la quale permette un rapido collegamento carrabile (soli 3 minuti) del Centro Sportivo con l'Arena Garibaldi.

Dal punto di vista della mobilità e del Trasporto Pubblico Locale (TPL), in prossimità dell'area di progetto risultano essere presenti:

- fermata bus "Park Pietrasantina", servita dalla LAM Rossa e da altre linee suburbane;

- fermata bus "Pietrasantina 2 – Park" a servizio della Linea 21 e della stessa LAM Rossa;
- punto di Bike Sharing.

Inoltre, il fronte meridionale del sito risulta essere distante circa 800 m dalla Stazione di Pisa San Rossore FS, servita da treni regionali e regionali veloci.



## CARATTERIZZAZIONE DEL SITO DI PROGETTO

### *Rilievo tipologico del luogo*

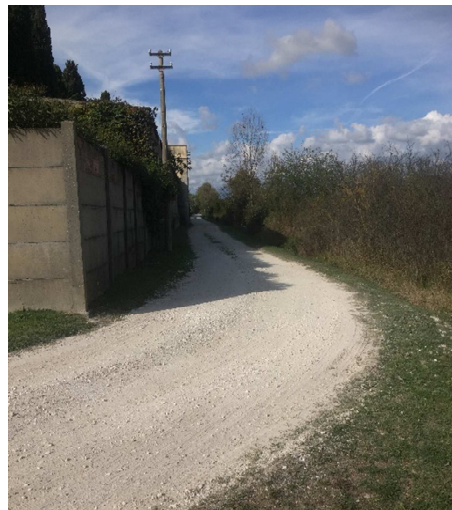
Attualmente l'area di progetto è in larga parte caratterizzata da terreno brullo/agricolo, da alcune piccole volumetrie in apparente stato di abbandono nella parte centro-meridionale dell'area e dalla presenza del centro sportivo attualmente gestito dalla Polisportiva Bellani.



*Fronte meridionale del sito di progetto, prospiciente sull'area del Parcheggio Scambiatori e sulla parte di asse invariante realizzata*



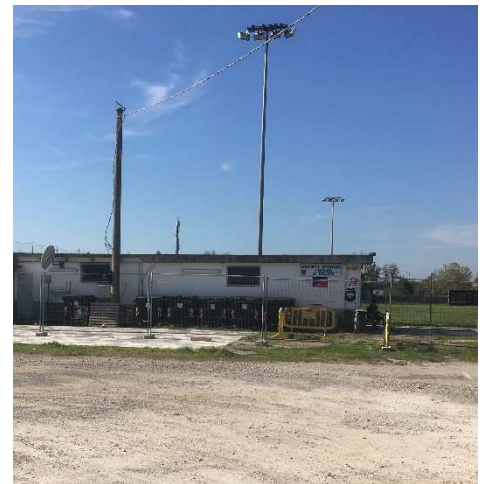
*Entrata nel sito dal cancello carrabile posto sul fronte meridionale e area centrale, vista lato Marmigliaio e S. Jacopo*



*Fronte occidentale del sito di progetto, prospiciente sul Fosso del Marmigliaio e sulla Circonvallazione del Cimitero*



*Fronte settentrionale del sito di progetto, prospiciente sul Cimitero Suburbano e sull'attività produttiva esistente*



*Fronte orientale del sito di progetto, prospiciente sul fronte residenziale di Via di S. Jacopo ed entrata del Centro Sportivo esistente*

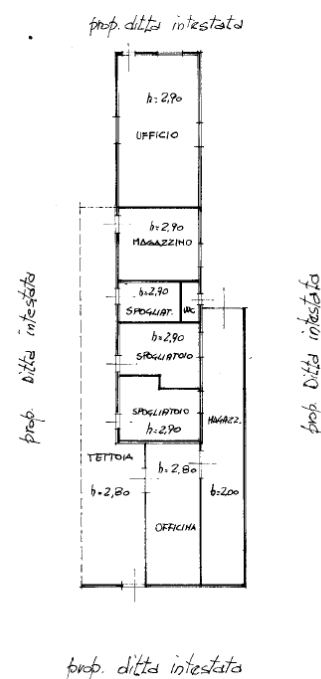
### Rilievo delle volumetrie esistenti

Come anticipato precedentemente, a livello di preesistenze attualmente nell'area insistono alcune piccole volumetrie in apparente stato di abbandono nella parte centro-meridionale dell'area e, soprattutto, il Centro Sportivo "V. Bronzini".

Il Centro Sportivo, attualmente gestito dalla Polisportiva "A. Bellani", risulta essere sommariamente composto da:

- Un campo di calcio ad 11 recintato, dimensioni circa 64 x 101 m, dotato di impianto di illuminazione con torri faro;
- Un campo di dimensioni ridotte, apparentemente abbandonato;
- Una tribunetta per gli spettatori, composta da 4 gradoni in elementi prefabbricati e caratterizzata da un ingombro a terra di circa 3,3 x 17,4 m;
- Un edificio di servizio ospitante uffici e spogliatoi.

La consistenza di questa volumetria esistente, che il Promotore vorrebbe rivalorizzare all'interno del proprio Progetto come successivamente illustrato, è stata preliminarmente dedotta dai documenti dell'atto di vendita dei terreni ed effettuando un rilievo satellitare dell'edificato.



Rilievo satellitare delle volumetrie esistenti (evidenziate in blu, rosso e verde) e pianta dell'edificio spogliatoi.

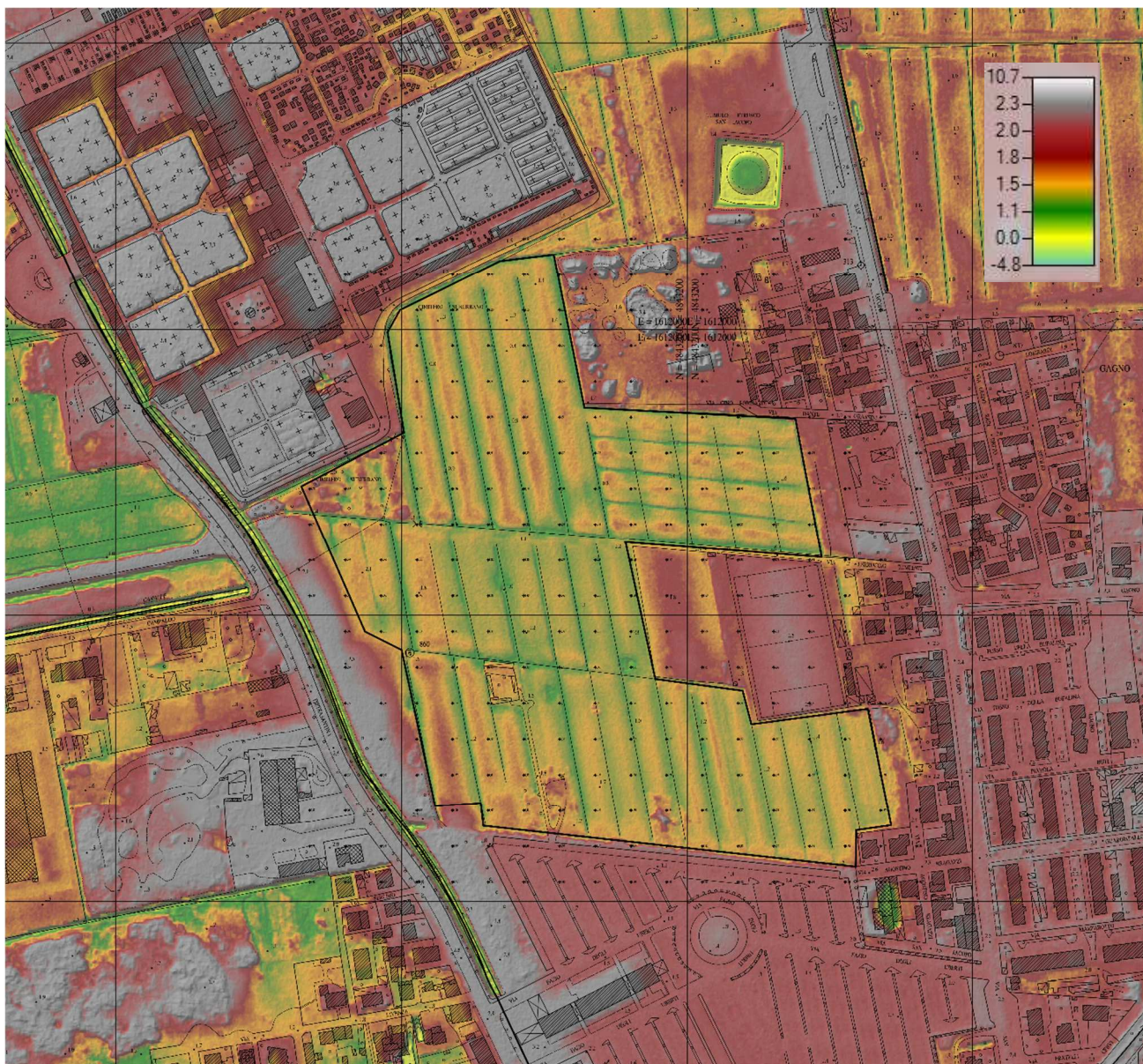
Il Fabbricato evidenziato in blu e rosso risulta essere edificato con licenza n. 212 del 15/05/1972. Lo stesso è stato successivamente soggetto ad interventi edilizi di ampliamento eseguiti in assenza di autorizzazione, per i quali ai sensi della legge n. 47/85 sono state rilasciate alla Polisportiva "A. Bellani" le concessioni in sanatoria n. 68 del 07/12/1987 relativa alla costruzione di locali ad uso sede sociale in aderenza a quello esistente e concessione in sanatoria n. 69 del 07/12/1987 relativa alla costruzione in aderenza di locali ad uso magazzino e lavanderia con tettoia.

In virtù di queste considerazioni e della dubbia consistenza della volumetria evidenziata in verde il Promotore, ai fini della rivalorizzazione delle volumetrie esistenti, ha considerato solo la superficie caratterizzante l'agglomerato evidenziato in blu e rosso, pari a circa 250 mq.

## Rilievo morfologico dell'area

Il Promotore ha effettuato un rilievo altimetrico del sito tramite software specifico.

Da questa analisi emerge come l'area sia interessata da alcune zone leggermente "deprese" rispetto alle quote di contorno.



Il Promotore si riserva, dunque, di approfondire la caratterizzazione del sito mediante la proposta di un piano di rilievi e indagini in sito, che verranno compiutamente descritti nelle relazioni specialistiche ricomprese nel presente Studio di Fattibilità.

Nonostante ciò, i dati emersi dalle valutazioni preliminari sono stati implementati dal Progettista e considerati in sede di sviluppo della proposta progettuale preliminare, soprattutto per quanto riguarda le quote dei nuovi campi e degli edifici di nuova realizzazione.



**STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI**
*Vincoli sovraordinati*

Di seguito sono riportate le verifiche effettuate dal Promotore sulla possibile presenza di vincoli sovraordinati presenti sulla zona:

<b>Tipologia di vincolo</b>	<b>Esito della verifica</b>
Fascia di rispetto rete ferroviaria DPR n. 14/1993 e DPR n. 459/1998	<i>Non presente</i>
Vincolo Aeroportuale - Aeroporto Internazionale di Pisa, San Giusto	<i>Non presente</i>
Vincolo cimiteriale: articolo 338 del testo unico delle leggi sanitarie del 1934: a 200m dai centri abitati con divieto di edificazione in tale fascia.	Presente, Riduzione fascia a 50 m accettata da AUSL
Vincolo paesaggistico: artt. 136 e 142 D.Lgs n.42 del 22 gennaio 2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".	<i>Non presente</i>
Rete Natura 2000: art. 6 della L.R. 30 del 19 marzo 2015	<i>Non presente</i>
Aree protette di cui al Capo I della L.R. 30 del 19 marzo 2015	<i>Non presente</i>
S.I.R. Selva Pisana: L.R.Toscana 6 aprile 2000, n. 56	<i>Non presente</i>
Vincolo Beni Architettonici e Beni Culturali: parte II D.Lgs n.42 del 22 gennaio 2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".	<i>Non presente per Beni Architettonici.</i> Presente per Beni Culturali (archeologici)

---

*Indagini urbanistiche***Piano d'indirizzo Territoriale della Regione Toscana**

Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico include l'area in analisi all'interno dell'Ambito 08 Piana Livorno - Pisa - Pontedera, i cui confini non si discostano molto da quelli della sezione pisana del bacino idrografico dell'Arno, in cui si inserisce il sistema insediativo storico.

In relazione ai sistemi morfogenetici, l'area è inclusa nella pianura di fondovalle, come di seguito rappresentato, ma rappresenta una zona di confine con i bacini di esondazione. La pianura pisana, luogo di concentrazione di insediamenti storici e moderni, si struttura dunque in due sistemi morfogenetici, classici delle pianure alluvionali: la pianura pensile (PPE) e i bacini di esondazione (BES).

La pianura pensile si stende lungo il corso attuale dell'Arno, con i suoi argini naturali e artificiali, ed i suoli di tale sistema si presentano, in questo ambito, con tessiture di tipo fine.

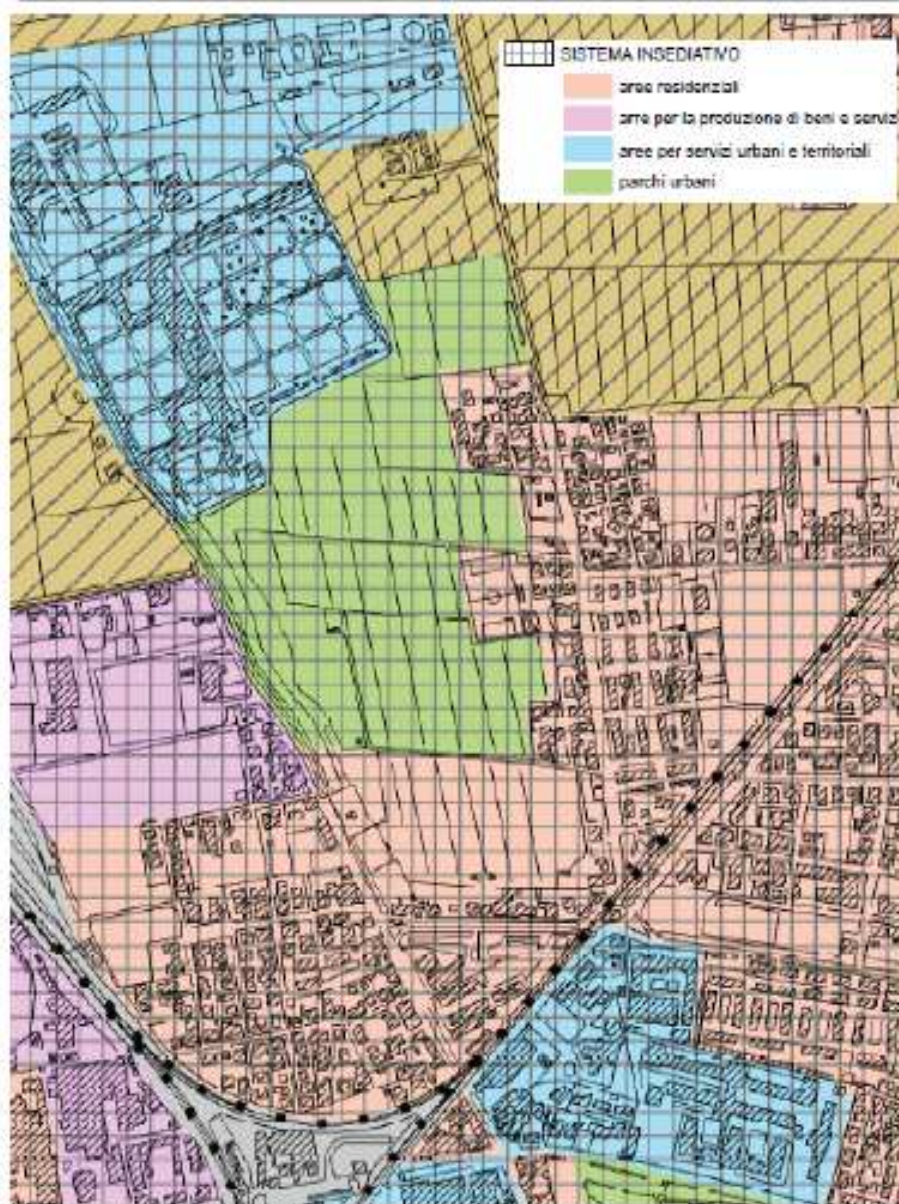
I bacini di esondazione, invece, formano la bassa pianura, la quale, in condizioni naturali, si riempirebbe ad ogni piena di acqua stagnante. L'area più vasta si trova in sinistra idrografica, tra l'Arno e le colline a sud, ma la zona di intervento ricade in una seconda area di bacini di esondazione, che si estende tra il Serchio e l'Arno e include una depressione ai piedi dei Monti Pisani, usata come cassa di espansione del Serchio prima delle ultime grandi sistemazioni. I suoli sono prevalentemente Vertisuoli, molto fertili, con drenaggio che peggiora in direzione del mare.

La struttura insediativa dell'ambito in cui ricade l'area di intervento è caratterizzata prevalentemente da un "morfotipo insediativo urbano policentrico delle grandi pianure alluvionali", ovvero un sistema di tipo pianiziale caratterizzato da un'elevata densità edilizia e infrastrutturale e dalla dominanza della cultura urbana su quella rurale. Il sistema radiocentrico della pianura alluvionale di Pisa permette di definire una posizione strategica mediana rispetto ai principali assi di collegamento regionale ed extra-regionale, collocando la città al centro di una rete di relazioni complesse, in cui la scala locale e quella sovra-locale si sovrappongono.

Per tutte le considerazioni di carattere specialistico effettuate in merito alle indicazioni contenute nel Piano di Indirizzo Territoriale, si rimanda agli Allegati del presente Studio, in cui sono descritte nel dettaglio le analisi effettuate e i relativi scenari.

## Piano Strutturale

Il Comune di Pisa è dotato di Piano Strutturale, redatto ai sensi della L.R. 1/2005, approvato con DCC n. 103 del 2/10/1998. L'area in analisi è attualmente inserita all'interno dell'Unità Territoriale Organica Elementare (UTOE) n. 12 ed inclusa all'interno del Sistema Insediativo.



La suddetta Scheda **UTOE n.12 – Corona Agricola Nord con Isole**, in vigore dal 1998, presenta le seguenti caratteristiche e strategie:

<b>Elemento</b>	<b>Descrizione</b>
Superficie totale	2.465.671
<b>Processo di formazione e connotati attuali</b>	<p>Area periurbana settentrionale a carattere agricolo interposta tra lo sviluppo periferico residenziale postbellico e nuclei abitati suscettibili di espansione entro il comune di San Giuliano Terme. Ne risultano compresi - isolati al suo interno - insediamenti sparsi di impianto storico ed ambiti distinti per destinazione funzionale, ruolo locale ed urbano, modelli insediativi, modalità e potenzialità di sviluppo, caratteri tipologici e morfologici: l'insediamento residenziale popolare de I Passi, il comparto monofunzionale destinato alla telecomunicazione, strutture ed attrezzature tecnologiche quali (Depuratore), cimiteri suburbani. Ambiente caratterizzato da equilibrio precario e fragilità idraulica.</p> <p>Ruolo urbano strategico di cintura verde a completamento ed integrazione della città in presenza di margine urbano edificato sostanzialmente definito e compatto, non compiutamente risolto sotto il profilo relazionale, suscettibile di sviluppo non adeguatamente mediato e controllato.</p> <p>Evidente valore ambientale, ecologico, sociale, del sistema delle acque (Fiume Morto, Fosso di Maltraverso, Fosso Fiumicello) nella sua configurazione suscettibile di qualificazione e valorizzazione.</p> <p>La maggior parte dell'area è in classe di pericolosità geologico idraulica 3A e in ambito B, limitate porzioni lungo il fiume Morto ricadono in classe 3B.</p>
<b>Invarianti strutturali</b>	Episodi edilizi sparsi di impianto storico, sistema dei corsi d'acqua, manufatti e rete dei percorsi ad essi correlata. Cimiteri suburbani.
<b>Vincoli e condizioni ambientali</b>	<p>Fascia di rispetto di 10 m dal piede esterno dell'argine su entrambi i lati del Fosso Maltraverso, del Canale Demaniale, del Fiume Morto, del Fosso delle Cavalle, della Fossa Diritta, lungo il lato Est della Via Pietrasantina.</p> <p>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 insalubri di classe I a distanza dai 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>
<b>Obiettivi qualitativi e funzionali generali</b>	<p>Perfezionamento del sistema ed ulteriore definizione del suo ruolo strategico attuale in termini di tessuto connettivo verde ed agricolo abilitato al dimensionamento ed alla qualificazione degli ambiti urbani (insulari e marginali), nonché delle citate strutture ed attrezzature. Qualificazione del sistema di relazioni interne.</p>
<b>Obiettivi qualitativi e funzionali locali</b>	<p>Mitigazione degli effetti indotti dalla presenza delle attrezzature tecnologiche. Qualificazione e reintegrazione paesaggistica ed ambientale.</p>
<b>Salvaguardie</b>	<p>Sospensione delle previsioni di PRG con contenuto edificatorio e si rimanda a specifiche nel RU.</p>
<b>Dotazione minima di Standard</b>	<p>36 mq/ab.</p>

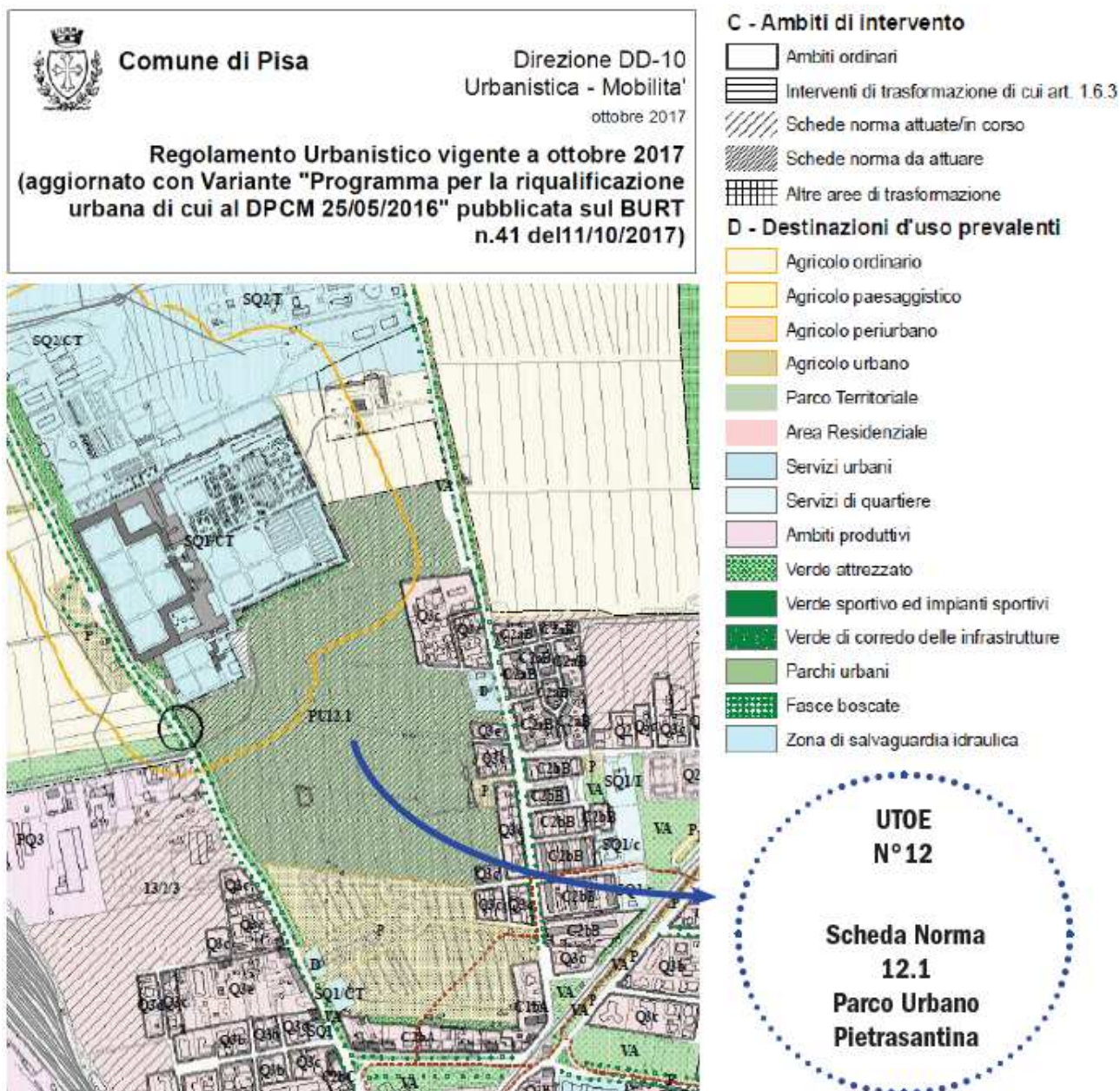
---

**Piano Strutturale Intercomunale Pisa-Cascina (in fase di approvazione)**

Tutti i riferimenti presenti all'interno della presente Relazione Illustrativa dovranno poi essere contestualizzati all'interno della nuova Scheda UTOE 3P prevista all'interno del nuovo Piano Strutturale Intercomunale Pisa-Cascina, adottato dal Comune di Pisa ed attualmente in fase di approvazione. Si specifica che l'area oggetto di intervento non è inclusa tra le zone interessate dalle salvaguardie indicate nel Piano adottato.

## Regolamento Urbanistico

Il sito rientra all'interno delle varianti di adeguamento delle previsioni del Regolamento Urbanistico dei Piani Attuativi approvati (pubblicate dal Comune di Pisa nel Maggio 2017), con le quali è stato emesso un fascicolo di Schede Norma. All'interno di questo documento è presente la **Scheda 12.1 – Parco Urbano Via Pietrasantina**, che caratterizza l'area di progetto nella sua interezza:



Le indicazioni contenute all'interno del Regolamento Urbanistico indicano la destinazione a parco urbano e rimandano alla Scheda Norma 12.1 in qualità di piano da attuare; la cartografia aggiunge, inoltre, la presenza della fascia di rispetto da tenere in considerazione per la prossimità all'ambito cimiteriale (50 metri). La vincolistica sopra indicata viene confermata come ineditabilità all'interno del quadro conoscitivo del Piano Strutturale del Comune di Pisa, ribadendo che l'area di intervento, ricadente nel perimetro del centro abitato, abbia la necessità di rispettare il vincolo cimiteriale.

**La Scheda Norma 12.1**

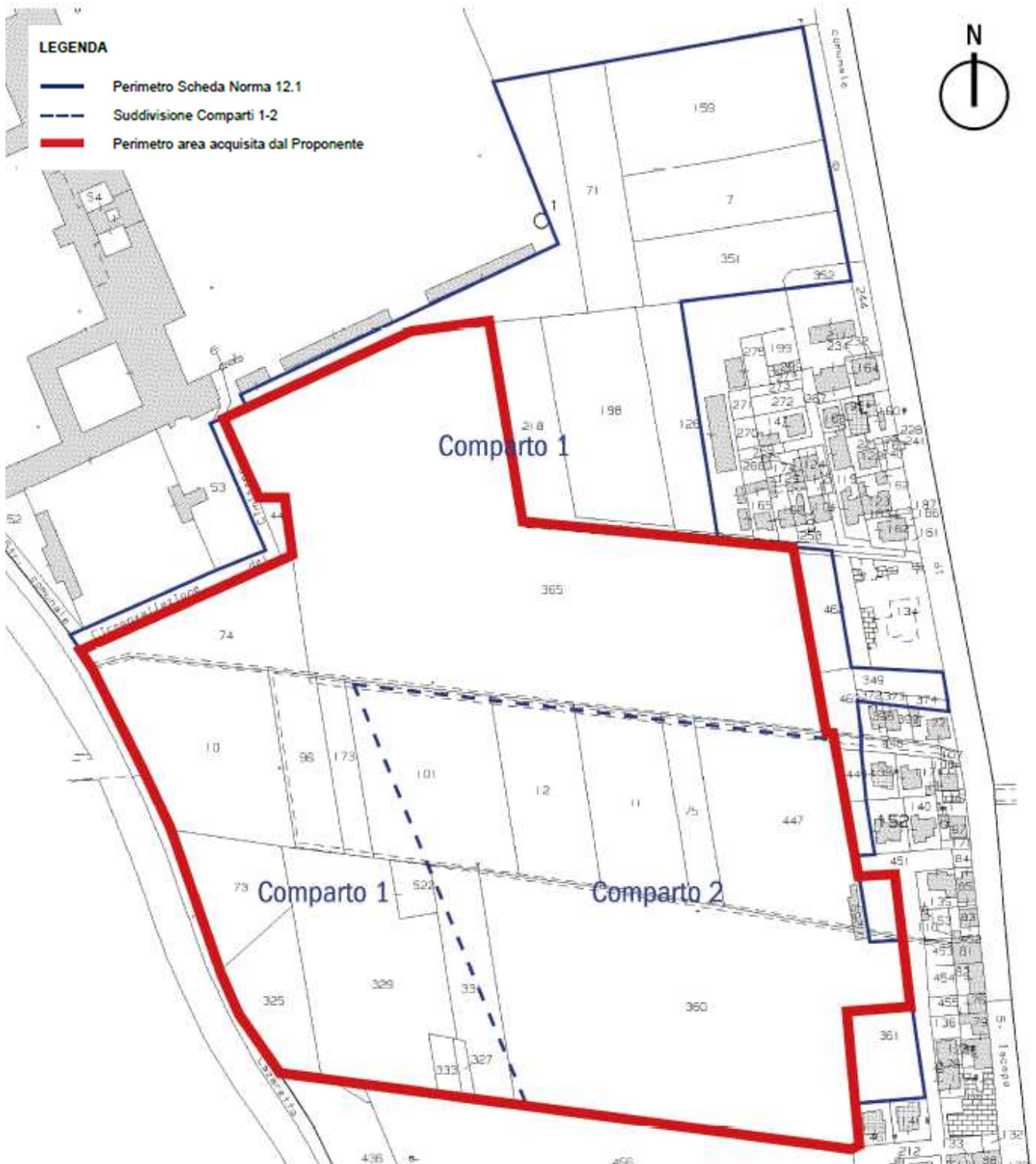
All'interno della suddetta Scheda Norma, l'UTOE viene attualmente suddivisa in due comparti differenziati per destinazione d'uso e la caratterizza con i seguenti parametri



Parametri	Comparto 1	Comparto 2
Superficie Territoriale	116.800 mq	53.200 mq
Destinazione d'uso	Verde con strutture complementari	Impianti Sportivi
Rapporto di copertura	mq/mq 0,01	mq/mq
$I_{fs}$ (solo indicativo)	-	mq/mq
Piani max fuori terra	1	3
H max	3,5 m	11 m
SUL di nuova costruzione	-	4.790 mq



Rispetto alle superfici ricomprese all'interno della Scheda Norma, il lotto di progetto risulta occupare completamente il Comparto 2 e solo parzialmente le aree ricadenti nel Comparto 1, ad esclusione dell'area che circonda il Tumulo Etrusco, ed i principali accessi sono rappresentati, al momento, dal Pietrasantina Park a sud, dal piazzale sterrato antistante il campo della Bellani a est, e dalla viabilità di servizio del Cimitero a nord come illustrato nella planimetria sottostante:



L'inquadramento urbanistico dell'area e la definizione degli strumenti urbanistici vigenti hanno permesso al Promotore di identificare i parametri urbanistico-edilizi che hanno veicolato, in linea generale, lo sviluppo dello Studio di Fattibilità:

### Comparto 1

Comparto 1 (superficie territoriale St)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 116.800	100	mq.	
Verde con strutture complementari		Verde	Parcheggio/Viabilità

St (superficie territoriale)	mq.
Destinazione d'uso:	<i>verde e attrezzature di servizio e complementari</i>
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,01
piani max	n. 1
H max	ml. 3,50

### Comparto 2

Comparto 2 (superficie territoriale St)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 53.200	100	mq.	
Impianti sportivi		Verde	Parcheggio/Viabilità

St (superficie territoriale)	mq.
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 4.790
<i>palestra – spogliatoi</i>	<i>mq. 640</i>
<i>foresteria</i>	<i>mq. 1.980</i>
<i>commerciale (max n.2 di mq. 250), bar-ristoro</i>	<i>mq. 1.340</i>
<i>direzionale/uffici</i>	<i>mq. 830</i>
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq
piani max	n. 3
H max	ml. 11,00

Dalle tabelle allegate si evince immediatamente la differenza più sostanziale fra le due sezioni, con il Comparto 1 avente come destinazione d'uso il **Verde pubblico con Strutture Complementari** ed il secondo a **Impianti Sportivi**.

Lo studio di fattibilità ha pertanto analizzato la massima capacità edificatoria dell'area complessiva prevista da scheda norma e riparametrato il valore per l'area oggetto di intervento, al fine di dimostrare di rientrare nei valori di SUL previsti.

	Comparto 1 – Verde pubblico	Comparto 2 – Impianti sportivi
St	116.800 mq	53.200 mq
Rc/%	0,01 mq/mq	-
SUL	1168 mq	4.790 mq

La SUL complessiva massima realizzabile sull'intera area è pari a 5958 mq. Sotto viene parametrato il valore basandosi sulle aree oggetto di intervento.

	Comparto 1 – Verde pubblico <b>Superfici rientranti nel confine dell'area di progetto (esclusione area tumulo etrusco e spazi angolo est e nord-ovest)</b>	Comparto 2 – Impianti sportivi <b>Superfici rientranti nel confine dell'area di progetto (esclusione aree ad est)</b>
St	74.000 mq	50.800 mq
%	63/64 % (della St complessiva comparto)	95/96 % (della St complessiva comparto)
SUL	740 mq	4.575 mq

La SUL complessiva massima realizzabile sull'area di progetto è pari a 5315 mq. Tale valore viene rispettato dal progetto attuale come descritto nei capitoli successivi.

Inoltre, il Promotore ritiene che, in relazione alla variazione delle superfici dei comparti la SUL possa spingersi fino a 5565 mq circa aggiungendo i circa 250 mq di volumetrie esistenti e da rivalorizzare che attualmente caratterizzano il centro sportivo della Polisportiva "A. Bellani" (come illustrato nei paragrafi precedenti), come meglio dettagliato nei capitoli successivi dedicati all'illustrazione del Progetto ed al Programma Funzionale che lo caratterizza.

All'interno della suddetta Scheda Norma sono riportati alcuni elementi prescrittivi/indicativi, nonché le modalità attuative previste, per i quali si rimanda al documento originale. In linea generale, sono di seguito riportati i più importanti:

- Mantenimento e completamento dell'asse invariante storico-visivo con larghezza pari al tratto già realizzato all'interno del Parcheggio Scambiatore, trattato come percorso pedonale-carrabile sgombro da ostacoli fisici/visivi e caratterizzato dal doppio filare di cipressi (indicata in giallo nell'immagine sottostante);
- Fascia di rispetto larga 50 m (in deroga alla L. 166/2002) a partire dall'estradosso della cinta muraria cimiteriale (indicata con la linea tratteggiata rossa);

- Fascia di rispetto larga 10 m a partire dal piede d'argine destro del fosso Marmigliaio (indicata in verde).



Dall'analisi del Piano Strutturale è stata valutata, inoltre, la presenza di due vincoli di carattere archeologico, individuati dal Geoscopio della Regione Toscana e rispettivamente riferiti al D.M. 29.06.1993 e al D.M. 10.04.1986. Infine, è stata individuata la presenza di un sito inquinato (in anagrafe) sulla via Pietrasantina: in tale contesto, il Promotore provvederà ad effettuare le opportune analisi per la caratterizzazione chimico-fisica dei terreni.

Per ciò che riguarda la SUL di nuova edificazione prevista nel Comparto 2 il Promotore ha ritenuto degne di nota sono le seguenti indicazioni:

- la foresteria è ammessa solo come attività complementare e dovrà essere ad esclusiva disposizione e per gli usi propri della struttura sportiva;

- 
- sono esclusi i centri commerciali/supermercati, sono ammesse attività commerciali nel numero massimo di 2, di superficie non superiore a mq. 250, destinate solo alla vendita di prodotti sportivi;
  - la destinazione d'uso direzionale e uffici è finalizzata esclusivamente alle funzioni del centro sportivo;
  - la realizzazione di parcheggi privati dev'essere prevista in misura non inferiore a mq. 5.000 (anche interrati e/o seminterrati);
  - gli impianti sportivi non dovranno interferire con le visuali panoramiche verso il Duomo, la Torre ed i Monti pisani.

Lo Studio di Fattibilità in oggetto, seppur integrando gran parte delle indicazioni presenti nella suddetta Scheda Norma e le indicazioni per quanto riguarda la SUL e le sue destinazioni d'uso tipologiche come illustrato nei capitoli successivi dedicati all'illustrazione del Progetto, risulta non totalmente allineato all'attuale destinazione d'uso del Comparto 1 ed ai totali parziali dedicati alle sub-destinazioni d'uso (a svantaggio delle quantità commerciali attualmente previste e a favore, invece, delle dotazioni più sportive ed amministrative) della nuova edificazione.

---

## QUADRO CONOSCITIVO GEOLOGICO

Il quadro conoscitivo per gli aspetti geologici è stato ricostruito a partire dai principali strumenti sovraordinati quali Piano di Gestione del Rischio Alluvioni, Piano di Indirizzo Territoriale e Piano Territoriale di Coordinamento, oltre agli strumenti urbanistici vigenti a livello comunale.

Le carte di pericolosità geologica derivano, in sintesi, dalle indicazioni già condensate all'interno del Piano Strutturale Intercomunale (adottato nel 2020), ed individuano una **categoria G3 – elevata** (terreni caratterizzati da scadenti caratteristiche geotecniche) per l'area oggetto di intervento. Si sottolinea che tale grado di pericolosità non sembra pregiudicare gli interventi previsti, ma implica unicamente la redazione di apposite indagini di carattere geognostico, penetrometrico e di laboratorio, per comporre un più approfondito quadro delle proprietà geotecniche specifiche della zona.

Una valutazione più approfondita del quadro conoscitivo è in corso di redazione con prove in sito.

Si prega di far riferimento al documento Quadro Conoscitivo Geo-Idro-Sismico per ulteriori informazioni.

---

## QUADRO CONOSCITIVO IDROGEOLOGICO, IDROLOGICO ED IDRAULICO

Il quadro conoscitivo per gli aspetti idrogeologici, idrologici e idraulici è stato ricostruito a partire dalla cartografia del Distretto Appennino Settentrionale - cartografia del P.G.R.A.; a questi studi si affiancano quelli a supporto del nuovo Piano Strutturale Intercomunale Pisa-Cascina che per l'area in oggetto sono costituiti dalle cartografie rappresentative del "Modello 1 Arno – Scolmatore" e quelle del "Modello 3 – Fiume Morto".

La fattibilità idraulica per l'area in oggetto è quindi regolata essenzialmente dai termini della L.R. 41/2018 di cui ai termini del CAPO IV "Interventi edilizi all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato" e del CAPO III "Interventi edilizi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato" in esso richiamato.

Da comunicazione ricevuta dall'Amministrazione Comunale a seguito di colloqui avvenuti con Autorità di Bacino Distrettuale e Genio Civile, l'area risulta ricadere in classe di pericolosità idraulica P3 con magnitudo moderata molto severa.

In estrema sintesi la fattibilità idraulica per l'area in esame è quindi dettata dalla L.R. 41/2018 agli art. 8,11,13,16.

Si prega di far riferimento al documento Quadro Conoscitivo Geo-Idro-Sismico per ulteriori informazioni.

---

## QUADRO CONOSCITIVO GEOTECNICO

Allo scopo di ottenere una prima parametrizzazione geotecnica del terreno, sono state utilizzate indagini geognostiche realizzate nelle immediate vicinanze dell'area di intervento e rese disponibili nel database geologico-geotecnico della Provincia di Pisa.

L'esame dei risultati permette di individuare che:

- fino alla profondità di 0,70-0,80 m dal piano di campagna si riscontra la presenza di terreno vegetale rimaneggiato;
- il livello della falda si attesta ad una profondità di circa 2-3 metri dal piano di campagna;
- il terreno è caratterizzato dalla presenza di strati argillosi poco consistenti (argille organiche) con scadenti caratteristiche geomeccaniche.

Si sottolinea che queste condizioni non sembrano pregiudicare la realizzazione degli interventi previsti, purché venga condotta una specifica campagna di indagini specifiche, in grado di approfondire il grado di conoscenza dell'area oggetto di intervento.

Una valutazione più approfondita del quadro conoscitivo è in corso di redazione con prove in sito.

Si prega di far riferimento al documento Quadro Conoscitivo Geo-Idro-Sismico per ulteriori informazioni.



---

## QUADRO CONOSCITIVO SISMICO

La pericolosità sismica locale dell'area oggetto di intervento deriva dallo studio della microzonazione, la quale classifica l'intero territorio comunale in **classe S3 – pericolosità sismica elevata**.

In particolare, si tratta di zone suscettibili di instabilità con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti diffusi; terreni suscettibili liquefazione dinamica; zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse; aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e faglie capaci.

Si sottolinea che la pericolosità individuata non sembra pregiudicare la realizzazione degli interventi previsti, ma comporta unicamente l'approfondimento di indagini specialistiche di carattere sismico e la redazione di uno studio di Risposta Sismica Locale.

Una valutazione più approfondita del quadro conoscitivo è in corso di redazione con prove in sito.

Si prega di far riferimento al documento Quadro Conoscitivo Geo-Idro-Sismico per ulteriori informazioni.

---

## QUADRO CONOSCITIVO SULLE QUESTIONI AMBIENTALI

Le analisi preliminari sullo stato ambientale dei luoghi oggetto di intervento si sono concentrate principalmente su aspetti di carattere idromorfologico, geologico, litologico e insediativo.

Come già indicato in precedenza, le valutazioni effettuate tramite i dati Lidar presenti sul portale GEOscopio hanno permesso di identificare le quote del modello di elevazione digitale del terreno (DTM) e i principali corsi d'acqua dell'area: l'inquadramento ha identificato alcune zone depresse rispetto alle quote di contorno del lotto.

Dall'analisi della Carta Geologica del Piano Strutturale del Comune di Pisa, è emersa una condizione dei terreni influenzata principalmente dall'attività di trasporto ed esondazione dell'Arno, dalle variazioni del suo corso fluviale, dalla presenza di vaste aree paludose, dagli equilibri della dinamica costiera. Il territorio è dunque caratterizzato da una successione di sedimenti prevalentemente limo-sabbiosi, con intercalazioni sabbioso-limose di età più recente, conducendo a problemi di instabilità di carattere geotecnico. Nello specifico, il Piano Strutturale rappresenta i depositi affioranti per un congruo intorno geografico, indicando che l'area di intervento è caratterizzata da depositi alluvionali prevalentemente argillosi, con torbe palustri e depositi di colmata (Olocene). La Carta Litologica, inoltre, indica la presenza di terreni prevalentemente argillosi-limosi.

Gli studi condotti sull'evoluzione storica dell'area hanno permesso di identificare che l'assetto insediativo era originariamente composto da un piccolo borgo in prossimità delle mura, con un territorio aperto e dai tipici tratti della pianura bonificata. L'area ha mantenuto una destinazione agricola nel corso dello sviluppo storico della città di Pisa, seppure il sistema insediativo del centro storico si sia successivamente espanso oltre le mura, andando ad occupare anche territori esterni.

Sulla base degli aspetti caratteristici dell'area già citati, è stato possibile approfondire le analisi finalizzate alla salvaguardia della biodiversità ed alla conservazione degli habitat naturali, nel rispetto della disciplina vigente. Il territorio del Comune di Pisa comprende, come è noto, l'area del Parco Naturale di Migliarino S. Rossore Massaciuccoli, che esprime un notevole valore naturalistico. È possibile affermare **che la realizzazione del progetto del Promotore, per sua collocazione e tipologia, non è causa di impatti sulla conservazione degli assetti naturalistici individuati dalla normativa regionale e nazionale, non rilevando, in aggiunta, criticità in merito a zone umide, zone boscate, riserve e parchi, territori agricoli con particolari qualità.**

Per le considerazioni di dettaglio in merito alle tematiche sopra esposte, si rimanda integralmente alla REL. 04 – Studio di Prefattibilità Ambientale.

---

## CARATTERISTICHE GENERALI DELL'INTERVENTO

### INTRODUZIONE

Il rapporto con il tessuto sociale e con la città, caratterizzata dalla sua fisionomia peculiare e dalle sue consolidate dinamiche, sono stati posti dal Promotore al centro del proprio Progetto.

Come già accennato in precedenza, il Pisa Training Centre è un'occasione di ricucitura urbana e rigenerazione di un interno quartiere che, in questa maniera, ha l'occasione di rigenerarsi su sé stessa con la valorizzazione e rifunzionalizzazione di una grande area verde tramite l'implementazione di un centro sportivo multifunzionale dedicato non solo alla Prima Squadra ma anche (e soprattutto) al Settore Giovanile Maschile e Femminile.

L'architettura dell'intervento sarà caratterizzata da una forte continuità tra la nuova edificazione ed il paesaggio urbano circostante attraverso un inserimento rispettoso nel verde ed una attenta e moderna organizzazione dei flussi e delle attività, in linea con i più moderni requirements UEFA/FIGC e dello Sport Facilities Design.

Il progetto si sviluppa secondo logiche di tipo multifunzionale, basate sulla coesistenza delle attività di supporto alla pratica del calcio con una condizione di piena apertura verso il pubblico e verso gli eventuali flussi di transito trasversale nell'area. La presenza dell'asse invariante, in posizione centrale nel lotto, permette di generare una connessione visiva e materiale con Piazza dei Miracoli e i suoi monumenti e con il Cimitero Suburbano.

Le zone perimetrali al lotto di intervento permetteranno, inoltre, di ricavare le superfici necessarie a definire funzioni di supporto al quartiere, con particolare attenzione al verde ed ai parcheggi, sicuramente elementi sostanziali alla cucitura di legami con gli isolati residenziali ed il Cimitero Suburbano.

Il quartiere di Pietrasantina sarà così in grado di generare nuovi flussi attrattivi tramite un positivo riassetto della circolazione e fornire indotti alle attività locali.

---

## QUADRO SINOTTICO DELLE NECESSITA' E GENESI DEL PROGRAMMA FUNZIONALE

Il dimensionamento del Progetto in esame trae la propria definizione da un Programma Funzionale nato dalla collezione di input formali e quantitativi del Promotore, che ha messo a disposizione dei Progettisti numeri e necessità attuali / di prospettiva (a breve e medio termine) in merito a:

- funzioni da accogliere all'interno della nuova struttura;
- tipologia di *facilities* da implementare nelle varie aree funzionali;
- organigramma della parte sportiva, con dati a livello quantitativo e qualitativo utili a definire la zona dedicata agli allenamenti ed alla performance;
- organigramma della parte amministrativa, con dati a livello quantitativo e qualitativo utili a definire la zona uffici.

Da questa definizione preliminare è nata la suddivisione del progetto di **tre macroaree funzionali** (Prima Squadra maschile e Club Board, MiniArena, Settore Giovanile e Femminile) e la definizione delle quantità di progetto, che hanno tratto la loro genesi dall'interpolazione delle necessità quantitative con i fattori di contemporaneità.

Si allegano di seguito due tabelle di sintesi al fine di facilitare la comprensione del quadro sinottico di necessità quantitative e qualitative che hanno veicolato la successiva progettazione del masterplan di Progetto.

Edificio / Area	Utenti	Categoria	Numero giocatori	Sessione di allenamento	Tipo di campo richiesto	Dotazioni minime	Contemporaneità e sovrapposizioni	Spogliatoi giocatori	Spogliatoi Staff	Altri servizi minimi	Camere foresteria
A 1/A2	Prima squadra e Staff	Professionale	30	Mattina	Campo a 11	2 campi a 11 1 area allenamento portieri	-	1	2	Palestra, infermeria, fisioterapia, idroterapie, sala video	24 singole 8 doppie
	Giovanili A (8-11 anni)	Piccoli Amici Prov.	15	17:00-19:00	Campo a 5	4 campi a 11 1 area allenamento portieri	17:00-19:00 4 squadre da Lunedì a Giovedì	4	2	Palestra, infermeria, fisioterapia, sala video	-
		Primi Calci Prov.	15	17:00-19:00	Campo a 5						
		Pulcini 1° anno Prov.	15	17:00-19:00	Campo a 7 (campo a 11 ridotto)						
		Pulcini 2° anno Prov.	15	17:00-19:00	Campo a 7 (campo a 11 ridotto)						
		Esordienti Prov.	20	17:00-19:00	Campo a 9 (campo a 11 ridotto)						
		Giovanissimi Prov.	25	17:00-19:00	Campo a 11						
		Under 13 Regionale Femminile	25	17:00-19:00	Campo a 9 (campo a 11 ridotto)						
		Under 13 PRO	25	15:00-17:00	Campo a 9 (campo a 11 ridotto)						
B	Giovanili B (12-15 anni)	Under 15 Regionali Femminile	25	15:00-17:00	Campo a 11	1 campo a 5	15:00-17:00 4 squadre da Lunedì a Giovedì	2	2	Palestra, infermeria, fisioterapia, sala video	-
		Under 15 Regionali Femminile	25	15:00-17:00	Campo a 11 (campo a 11 ridotto)						
	Giovanili C (16-21 anni)	Under 17 PRO	25	15:00-17:00	Campo a 9 (campo a 11 ridotto)	1 campo a 5	-	2	2	-	-
		Under 17 Regionali	25	15:00-17:00	Campo a 11						
		Under 17 Regionali Femminile	25	15:00-17:00	Campo a 11						
		Under 17 PRO	25	15:00-17:00	Campo a 11						
		Primavera 2	25	15:00-17:00	Campo a 11						
		Primavera Femminile	25	19:00-21:00	Campo a 11						
		SemiPro	25	Mattina	Campo a 11						
		SemiPro / Pro	25	Mattina	Campo a 11						

Edificio / Area	Reparto	Settore	Personale	Uffici singoli	Uffici multipostazione	Sale riunioni	Servizi igienci	Depositi	
A1	Comunicazione e Media	Stampa e Social Media	7	1	1		1		
		Media Studio	2	1				1	
		SLO	4			1			
	Club Board	Amministrazione	7			1		1	
		Commerciale	4			1			
		Risorse umane	2			1			
		Legale	5			1			
		Finanza	1	1			1	1	
	Football Management	Esecutivo	1	1					
		Chairman	1	1					
		Manager	1	1					
		Dirigenza sportiva	1	1			2	1	
		Dirigenza tecnica	1	1					
	B	Settore Giovanile / Femminile	Dirigenza operativa	1	1				
			Segreteria	3			1		1
Scouting			7	1		1			
Gestione squadra			1	1					
Performances			1	1					
Staff tecnico			4	1		1	1	2	
Analisi match e dati			1	1					
Fisioterapia			2			1			
Medicina			2	2					
Staff			6			1	1	1	
Amministrazione	7	1		3	2	1			

## MASTERPLAN

Il Centro d'Allenamento del Pisa Sporting Club sarà destinato, quindi, alle attività di allenamento della Prima Squadra Maschile, del Settore Giovanile (da qui in poi denominato "Youth Academy") e del Settore Femminile nonché ad ospitare gli uffici dell'amministrazione societaria.

Oltre a tutti i servizi e facilities dedicati alla preparazione tecnica ed atletica, il nuovo Training Centre ospiterà anche degli spazi destinati ad uffici, una foresteria interna per i giocatori, un punto ristoro interno, un nuovo Pisa Store ed un campo realizzato secondo i requisiti FIGC per ospitare le partite di Primavera e Prima Squadra Femminile.

L'intervento fungerà da vero e proprio nuovo *headquarter* del Pisa Sporting Club, sia dal punto di vista sportivo che da quelli amministrativo, direzionale e logistico.



**DIMENSIONAMENTO**

L'intervento previsto interessa un'area estesa per circa 121.900 mq, caratterizzati dai seguenti macroparametri territoriali:

Pisa Training Centre	
Superficie territoriale area acquisita	121.900 mq
Superficie fondiaria nuovo Centro Sportivo	107.700 mq
SUL di nuova edificazione	5.280 mq
Superficie coperta (incluse Tribune MiniArena e MiniArena B)	6.540 mq
Volume edificato	18.000 mc
	<i>Max piani fuori terra</i>
	2
	<i>H max nuove edificazioni</i>
	Circa 9 m
Indice di fabbricabilità fondiaria nuovo Centro Sportivo	0,167 mc/mq
Rapporto di copertura	0,061 mq/mq
Parcheeggi privati pertinenziali	9026 mq

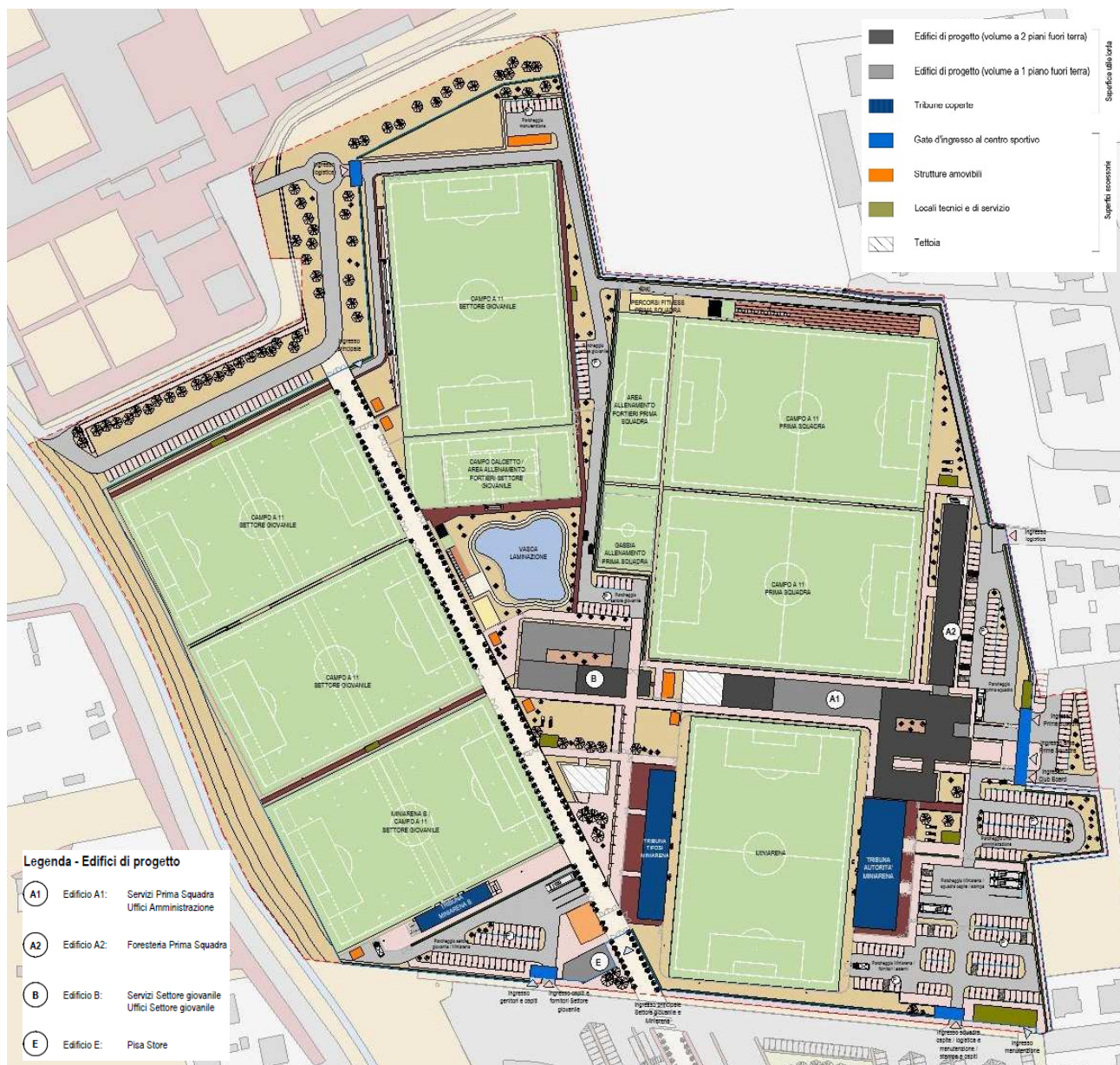




## PROGRAMMA FUNZIONALE

### Elementi del Masterplan di Progetto

In linea generale, partendo dal precedentemente citato quadro sinottico delle necessità, l'intervento è stato dimensionato e caratterizzato dalle seguenti strutture:



- **6 campi di calcio a 11 di dimensioni regolamentari**, di cui 2 da destinare alla Prima Squadra Maschile, 3 da destinare alla Youth Academy ed 1 dedicato alla Primavera ed alla Prima Squadra Femminile;
- **1 campo di calcio ad 11 di dimensioni regolamentari (denominato "MiniArena")** predisposto ad ospitare le partite di Primavera e Prima Squadra Femminile durante il weekend. nonché, in casi eccezionali, gli allenamenti "a porte aperte" della Prima Squadra Maschile;

- **2 campi di calcio ridotti per l'allenamento individuale e di gruppo dei portieri**, da destinare rispettivamente al settore Youth Academy/Primavera/Prima Squadra Femminile e a quello della Prima Squadra Maschile, di cui uno adattabile a campo di calcetto tramite l'implementazione di barriere/sponde mobili;
- **1 campo di calcetto** dedicato all'allenamento ed alle partite dei bambini categorie Primi Calci e Pulcini nel medesimo spazio dell'area allenamento portieri del settore giovanile;
- **1 campo ridotto denominato "gabbia"**, caratterizzato da sponde mobili per l'addestramento tecnico;
- **2 strenght paths**, caratterizzato da un percorso running in piano ed un altro con pendenza;
- **2 skills gardens**, caratterizzati da vasche con sabbia per l'addestramento tecnico ed il recupero degli infortunati;
- **1 campo ridotto semi-indoor** a servizio della Prima Squadra, realizzato in continuità con l' Edificio A1 e protetto dagli agenti atmosferici tramite una tettoia;
- **2 edifici (complessivamente denominati Building "A") dedicati alle attività della Prima Squadra Maschile, agli uffici ed alla Stampa:**
  - il Building A1 ospiterà spogliatoi, palestra e servizi (sale mediche, fisioterapia, Dining Room etc) per la Prima Squadra Maschile, nonché gli uffici dell'Amministrazione Societaria (denominata "Club Board") e del Management calcistico (denominato "Football Management") e una Sala Stampa / Conference Room;
  - il Building A2 sarà dedicato alla foresteria per i ritiri pre-partita dei giocatori;
- **1 edificio (denominato Building "B") dedicato alle attività di Youth Academy, Primavera e Prima Squadra Femminile** contenente spogliatoi, palestra, sale mediche e fisioterapiche, uffici ed altri servizi correlati;
- **1 edificio (denominato "Pisa Store") dedicato alla vendita di articoli sportivi del Pisa Sporting Club**, dello sponsor tecnico legato alla società e con una piccola area *refreshments*.

Il nuovo Training Centre sarà poi completato dalle seguenti strutture di supporto:

- 2 tribune coperte dedicate alla MiniArena, di cui:
  - una denominata "**Tribuna Autorità**" da circa 483 posti a sedere dedicati ad Ospiti, Sponsor, dirigenti e delegazioni del Pisa e della squadra Ospite, Autorità e Stampa ospitando, al suo interno, spogliatoi e locali di servizio per gli atleti e la terna arbitrale. Questa tribuna ospiterà, inoltre, la tribuna stampa, uno studio televisivo affacciante sul campo, la postazione principale per le riprese TV e skyboxes. Perseguendo una logica impiantistica di stampo britannico, anche le panchine delle squadre saranno integrate all'interno degli spalti.
  - un'altra denominata "**Fans' Stand**" da circa 600 posti a sedere ed accessibile ai tifosi direttamente dall'entrata pedonale posta sul fronte meridionale dell'area di progetto, lato Parcheggio Scambiatore;
- **1 tribuna coperta** da 240 posti dedicata ad uno dei campi d'allenamento della Youth Academy, che servirà anche da campo di gioco per le categorie giovanili e da terreno sussidiario della MiniArena (e chiamato "MiniArena B");

- 1 tribunetta/gradonata scoperta sussidiarie negli altri campi dedicati alla Youth Academy dedicate a genitori, dirigenti della società ed eventuali riprese TV;
- alcuni volumi/strutture temporanee/amovibili che fungeranno da magazzini modificabili nel tempo al fine di venire incontro alle esigenze mutevoli del Promotore;
- diversi locali tecnici e depositi (con annessi quadri elettrici) per l'impianto delle torri faro;
- Un Energy Center con Gruppo Elettrogeno a supporto dell'impianto di illuminazione della MiniArena;
- una cabina di trasformazione BT/MT;
- almeno una vasca interrata per il trattamento delle acque di prima pioggia e un *attenuation pond* dedicato al riequilibrio della varianza idraulica.
- 1 spazio aperto, coperto da una tettoia aperta sui 4 lati, che possa fungere da area buffet e dotato di tavolini al quale potranno accedere gli atleti della Youth Academy, i genitori dei ragazzi nonché i tifosi entrati all'interno del Centro Sportivo per assistere alle partite della MiniArena.
- 10 (8+2) aree di parcheggio pertinenziali, come illustrato nei paragrafi successivi.

#### *Sistemazione del lotto ed accessi carrabili/pedonali*

Il nuovo Centro Sportivo sarà completamente recintato verso l'esterno con strutture verdi ed opache, conformi alla norma UNI 10121 per un'altezza minima di 2,5 m.

La presenza di siepi ed alberature a ridosso della suddetta recinzione permetterà a mitigare l'intervento con l'ambiente circostante a livello visivo e sonoro, oltre che a garantire un idoneo livello di sicurezza e privacy per le attività del Promotore.

Internamente, il Training Centre sarà ulteriormente suddiviso in 3 differenti macroaree che saranno delimitate come illustrato di seguito:

- **Settore Prima Squadra Maschile e Club Board (Building A1-A2 e campi d'allenamento)**, accessibile direttamente dal piazzale attiguo a Via S. Jacopo tramite 2 varchi carrabili ed uno pedonale, dedicato a dipendenti, ospiti e stampa. Su via Ferruccio Tempesti sarà presente un altro varco carrabile dedicato a fornitori e logistica;
- **Settore MiniArena**, accessibile sia dal piazzale lato S. Jacopo tramite il settore Prima Squadra che dal fronte meridionale affacciante sul Pietrasantina Park. Quest'area sarà caratterizzata principalmente da un varco carrabile dedicato ad atleti, pullman squadre avversarie, terne arbitrali, ospiti/autorità che occuperanno la Tribuna Autorità nei giorni delle partite e manutenzione/logistica/fornitori durante la settimana; inoltre, un grande gate pedonale a disposizione dei tifosi diretti verso la Fans' Stand sarà realizzato in corrispondenza dell'asse invariante;
- **Settore Youth Academy e Prima Squadra Femminile**, accessibile da sud lato Pietrasantina Park tramite il suddetto gate pedonale o tramite due varchi carrabili posizionati in prossimità del parcheggio sud e sul fronte nord;

- Il **varco nord**, in particolare, sarà dedicato anche ai mezzi di manutenzione e logistica.

Queste aree interne saranno perimetrate con percorsi, sistemazioni a verde e recinzioni metalliche che garantiranno diversi livelli di privacy in base al settore coinvolto.

#### *I campi d'allenamento*

I campi d'allenamento ed i percorsi di forza / skills gardens saranno così distribuiti e preliminarmente caratterizzati:

Settore	Campo	Fondo	Caratteristiche
<b>Prima Squadra Maschile</b>	FT_01	Naturale	Campo ad 11, dimensioni 105x68 m
	FT_02	Naturale	Campo ad 11, dimensioni 105x68 m
	FT_03	Naturale	Campo ridotto per allenamento portieri
	FT_SP	Vari (naturale/sintetico)	Percorsi corsa, forza e corpo libero
	FT_GB	Naturale	Gabbia con sponde
	FT_AP	Sabbia	Area allenamento propriocettivo
<b>MiniArena</b>	MA_01	Misto	Campo ad 11, dimensioni 105x68 m
<b>Youth Academy</b>	MA_02	Sintetico	Campo ad 11, dimensioni 100x65 m
	YA_01	Naturale	Campo ad 11, dimensioni 105x68 m
	YA_02	Sintetico	Campo ad 11, dimensioni 100x65 m
	YA_03	Sintetico	Campo ad 11, dimensioni 100x65 m
	YA_04	Naturale	Campo ridotto per allenamento portieri Campo a 5, dimensioni 44x22m
	YA_SP	Naturale	Percorsi corsa, forza e corpo libero
	YA_AP	Sabbia	Area allenamento propriocettivo

La tipologia di fondo sarà naturalmente vincolata alla natura dei terreni ed al concetto di varianza idraulica, che il Promotore si riserva di approfondire tramite il piano di indagini illustrato negli allegati alla presente relazione.

#### *I percorsi e le aree verdi*

Oltre ai campi dedicati all'allenamento, all'interno di progetto ci saranno diverse aree verdi attrezzate per il fitness ed il tempo libero.

Il grande asse invariante con i filari di cipressi rappresenterà un landmark caratterizzante il nuovo Training Centre; questo elemento sarà considerato come percorso pedonale principale della Youth Academy e realizzato con pavimentazione identica a quella esistente presente nell'area del parcheggio scambiatore, secondo le esigenze del Comune e delle specifiche che saranno ratificate all'interno del testo di Convenzione Urbanistica.

---

Stesso trattamento sarà riservato ad altri percorsi interni al fine di permettere ad eventuali mezzi d'emergenza o di manutenzione di raggiungere più velocemente qualsiasi punto del Centro Sportivo, i quali avranno principalmente a disposizione la ring road carrabile perimetrale. La predisposizione di questi assi faciliterà anche l'eventuale implementazione di caddy elettrici per il trasporto di persone, beni ed attrezzature.

## I NUOVI EDIFICI PRINCIPALI

### Quadro sinottico generale

Per quanto riguarda l'edificazione di nuove superfici, i vari edifici saranno caratterizzati dai seguenti macrodati di progetto di Superfici Utile Lorda e Superfici Accessorie:

Destinazione d'uso da Scheda Norma	SL di Progetto
Palestra / Spogliatoi	1.850,69
Foresteria	1.311,16
Uffici	1.416,79
Ristoro Centro Sportivo	244,99
Commerciale	170,81
Distribuzione verticale	284,54
<b>TOTALE</b>	<b>5.278,98</b>

Destinazione d'uso	SA di Progetto
Superfici Accessorie di vario genere	902,59
Locali Tecnici	805,48
Gate e magazzini amovibili	478,49
Servizi Igienici aperti al pubblico	171,81
<b>TOTALE</b>	<b>2.358,37</b>

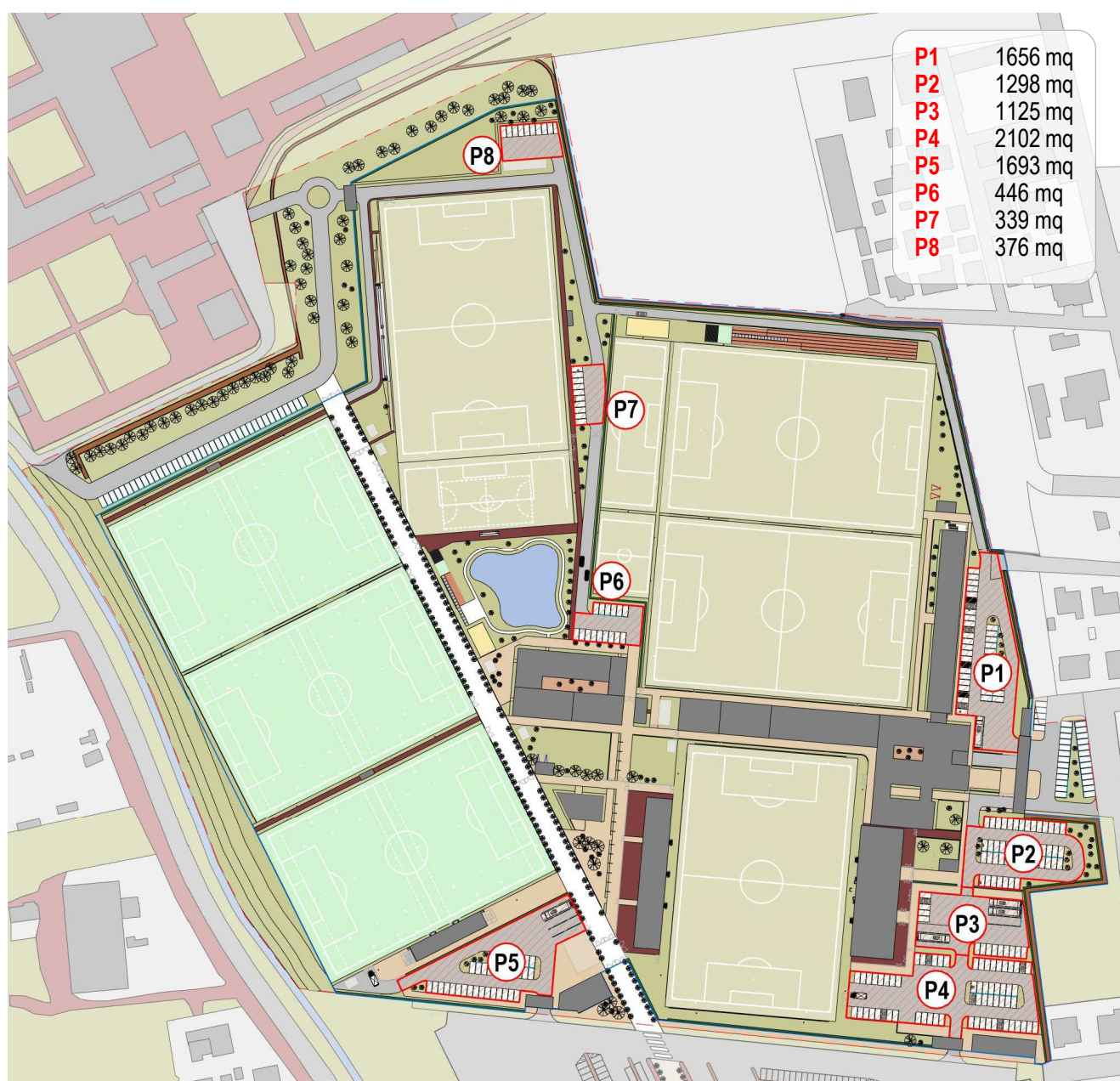
Con la tabella esposta sopra si dimostra il rispetto del valore di SUL verificato sull'attuale scheda norma, ovvero 5315 mq +250 mq (da scheda + preesistenza) di SUL ammissibile; il progetto ne prevede circa 5280 mq.

## PARCHEGGI PERTINENZIALI

I parcheggi pertinenziali presenti all'interno del Centro Sportivo potranno essere caratterizzati da una pavimentazione modulare tipo *greenblock* o simili costituita da griglie a struttura cellulare molto robusta in cui la cotica erbosa, rimanendo alcuni millimetri al disotto del limite superiore delle pareti della pavimentazione, verrà protetta da qualsiasi tipo di schiacciamento o sollecitazione.

Questo approccio, naturalmente, ha la finalità di aumentare le superfici permeabili all'interno dell'area.

La struttura disporrà di varie aree dedicate al parcheggio di autoveicoli e pullman, posizionate in funzione della tipologia di flussi e di utenza da servire come illustrato di seguito:

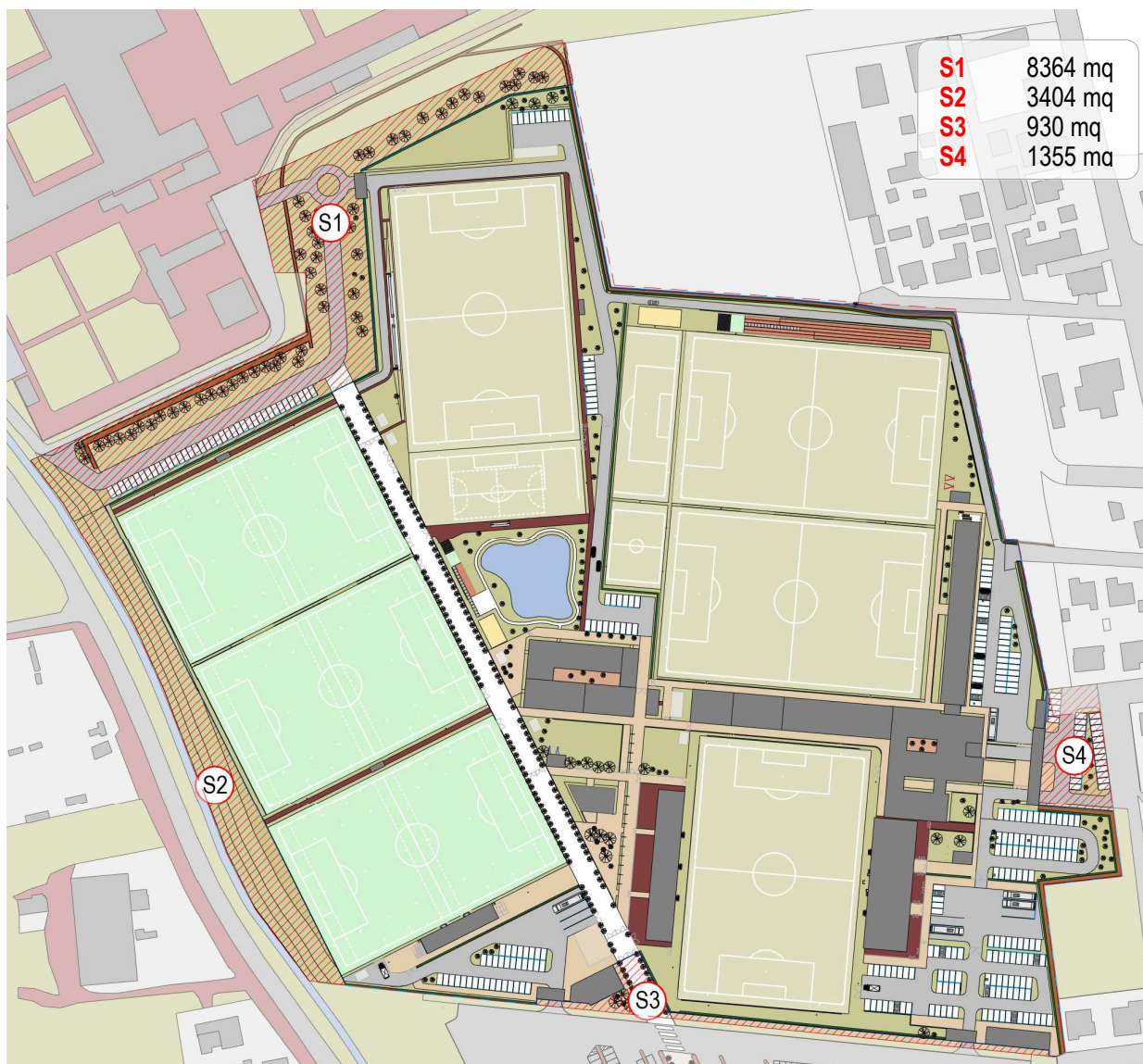


Codice	Area servita	S [mq]	Stalli
P1	Parcheeggio Prima Squadra Maschile	1.656	46 stalli + 1 stallo pullman
P2	Parcheeggio Club Board e Football Management	1.289	49 stalli
P3	Parcheeggio pullman squadre ospiti e terna arbitrale MiniArena, Logistica ed OB VAN	1.125	14 stalli + 5 stalli pullman
P4	Parcheeggio Tribuna Autorità / Ospiti	2.102	73 stalli
P5	Parcheeggio staff Youth Academy / servizio e pullman squadre ospiti MiniArena B	1.693	35 stalli + 3 stalli pullman
P6	Parcheeggio Logistica Youth Academy	446	15 stalli
P7	Parcheeggio campo Primavera ed ospiti Building B	339	10 stalli
P8	Parcheeggio Manutenzione	376	9 stalli Area parcheggio per manutentori e mezzi
<b>TOTALE</b>		<b>9026</b>	



## LE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Al fine di completare l'intervento a livello di dotazioni complessive, il Promotore ha individuato alcuni interventi di pubblico interesse correlati al Progetto (e ricadenti all'interno della propria area) da poter realizzare in prima persona al fine di cederle gratuitamente, successivamente, al Comune ed inserirle eventualmente fra le opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione:



Codice	Opera	S [mq]	Stalli
S1	Area di rispetto cimiteriale - Nuova strada, area a parcheggio e sistemazioni a verde	8.364	45
S2	Fascia di rispetto fosso - Sistemazioni a verde	3.404	
S3	Nuovo marciapiede lato Parcheggio Pietrasantina	930	
S4	Sistemazione nuova area parcheggio esterna lato S.Jacopo	1.355	30
<b>TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE</b>		<b>14.053</b>	<b>70</b>

## INSERIMENTO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

La qualità dell'intervento proposto deve necessariamente costituire un'esperienza per la collettività, in grado di mantenere il contatto con la realtà del luogo, tendendo a generare una connessione tra il futuro della costruzione e il passato della città storica. La particolare collocazione, a ridosso del centro monumentale di Pisa, non può che creare una interconnessione capace di cambiare radicalmente la fruizione del quartiere e di tutta la zona nord della città.

La proposta progettuale preliminare ha l'obiettivo di ridefinire le caratteristiche di dialogo paesaggistico con le preesistenze naturali e monumentali: il cittadino deve respirare un'atmosfera di empatia con la città, riuscendo ad orientarsi rispetto ai punti cardine del territorio circostante. In tal senso, il rispetto dei parametri urbanistici e progettuali contenuti nelle schede di dettaglio degli indirizzi urbanistici, permettono di pensare al lotto di intervento come ad un punto di vista privilegiato, in grado di tendere lo sguardo a nord-est verso le alture dei Monti Pisani e a sud verso Piazza di Miracoli, la Torre di Pisa e la cupola del Battistero. I flussi possono così orientarsi sul territorio, le persone possono riconoscere le tracce che caratterizzano la città, gli utenti possono collegare visivamente gli standard moderni della città contemporanea che non dimentica la propria natura.

L'approccio estensivo nello sviluppo dell'intervento permette all'area di trasformarsi in un brano di paesaggio urbano, capace di integrarsi con discrezione nel territorio, diventando al contempo un polo d'attrazione per una nuova economia locale e intercettando le esigenze della comunità.



## VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI

Il Promotore propone di seguito una verifica degli standard urbanistici legata alla scala d'intervento del Progetto in uno scenario di massimo sviluppo.

### QUANTIFICAZIONI E VERIFICHE PERTINENZIALI

#### Parcheggi

L'inquadramento dello stato attuale delle infrastrutture a servizio dell'area di intervento permette di delineare il quadro conoscitivo per il successivo sviluppo progettuale preliminare, il quale mostra le valutazioni urbanistiche effettuate per il rispetto dei vincoli in merito alle superfici da destinare a parcheggio. Per ciò che riguarda i servizi relativi alla connessione col tessuto urbano ed alla mobilità in genere, il riferimento considerato per le verifiche preliminari è la Scheda Norma 12.1 del Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa, relativa al Parco Urbano di via Pietrasantina: all'interno di tale documento è evidenziata la prescrizione di garantire una dotazione di parcheggi in misura non inferiore a 5000 mq. Inoltre, allo scopo di assicurare l'adeguata connessione pedonale e ciclabile dell'area del Training Centre con il Cimitero Suburbano ed il Centro Storico, la progettazione di questa fase identifica e valorizza la presenza di un asse invariante nord-ovest/sud-est centrale al lotto, già citato in precedenza.

Si riporta di seguito una descrizione del processo di calcolo per la valutazione delle superfici da destinare a parcheggio. Si evidenzia, sin da ora, che i limiti imposti nella misura di 5000 mq sono ampiamente soddisfatti. Dati di partenza necessari per la genesi dei calcoli urbanistici sono le aree destinate allo sviluppo dell'edificio e suddivise come nella successiva tabella. Come già premesso in precedenza, si sottolinea che le superfici mostrate di seguito sono frutto di una proposta progettuale di carattere preliminare e da considerarsi dunque indicative. Le destinazioni e gli elementi illustrati potrebbero essere sottoposti ad aggiornamento a seguito di rilievi/indagini dello stato di fatto o di indicazioni/ricieste/integrazioni della Pubblica Amministrazione.

Destinazioni	Superfici di Progetto (mq)
Foresteria / Servizi di supporto	1.809,80
Direzionale / Uffici	1.416,79
Commerciale	170,81
Palestra / Spogliatoi	1.881,58
<b>TOTALE</b>	<b>5.278,98</b>

Le superfici totali sono quindi suddivise nei diversi edifici previsti all'interno del lotto e composte nel modo seguente.

Destinazioni	BUILDING A1	BUILDING A2	BUILDING B	BUILDING C	BUILDING E
Foresteria / Servizi di supporto	551,80	1.186,46	71,54		
Direzionale / Uffici	1.124,41		215,32	77,06	
Commerciale					170,81
Palestra / Spogliatoi	802,05		836,55	242,98	
<b>TOTALE</b>	<b>2.478,26</b>	<b>1.186,46</b>	<b>1.123,41</b>	<b>320,04</b>	<b>170,81</b>

Per identificare, in relazione a ciascun Building di riferimento, le aree necessarie per il soddisfacimento degli standard urbanistici per i parcheggi, sono state confrontate le superfici di ogni destinazione d'uso con le normative vigenti, ricavando le tabelle seguenti.

BUILDING A1			
Destinazioni	Superfici da progetto (mq)	Normativa di riferimento	Superfici a parcheggio (mq)
Foresteria / Servizi di supporto	551,80	Reg. urbanistico (NTA 04.12 lett. c)	55,18
		L.122/89 (art. 2 comma 2)	193,13
Direzionale / Uffici	1.124,41	D.M. 1444/68 (art. 5)	449,76
		L.122/89 (art. 2 comma 2)	393,54
Commerciale		D.M. 1444/68 (art. 5)	0,00
		L.R. 23/2018 (artt. 8-10)	0,00
		L.122/89 (art. 2 comma 2)	0,00
Palestra / Spogliatoi	802,05	Reg. urbanistico (NTA 04.12 lett. c)	320,82
		L.122/89 (art. 2 comma 2)	280,72
<b>TOTALE</b>	<b>2.478,26</b>		<b>1.693,16</b>

<b>BUILDING A2</b>			
<b>Destinazioni</b>	<b>Superfici da progetto (mq)</b>	<b>Normativa di riferimento</b>	<b>Superfici a parcheggio (mq)</b>
Foresteria / Servizi di supporto	1.186,46	Reg. urbanistico (NTA 04.12 lett. c)	118,65
		L.122/89 (art. 2 comma 2)	415,26
Direzionale / Uffici		D.M. 1444/68 (art. 5)	0,00
		L.122/89 (art. 2 comma 2)	0,00
Commerciale		D.M. 1444/68 (art. 5)	0,00
		L.R. 23/2018 (artt. 8-10)	0,00
		L.122/89 (art. 2 comma 2)	0,00
Palestra / Spogliatoi		Reg. urbanistico (NTA 04.12 lett. c)	0,00
		L.122/89 (art. 2 comma 2)	0,00
<b>TOTALE</b>	<b>1.186,46</b>		<b>533,91</b>

<b>BUILDING B</b>			
<b>Destinazioni</b>	<b>Superfici da progetto (mq)</b>	<b>Normativa di riferimento</b>	<b>Superfici a parcheggio (mq)</b>
Foresteria / Servizi di supporto	71,54	Reg. urbanistico (NTA 04.12 lett. c)	7,15
		L.122/89 (art. 2 comma 2)	25,04
Direzionale / Uffici	215,32	D.M. 1444/68 (art. 5)	86,13
		L.122/89 (art. 2 comma 2)	75,36
Commerciale		D.M. 1444/68 (art. 5)	0,00
		L.R. 23/2018 (artt. 8-10)	0,00
		L.122/89 (art. 2 comma 2)	0,00
Palestra / Spogliatoi	836,55	Reg. urbanistico (NTA 04.12 lett. c)	334,62
		L.122/89 (art. 2 comma 2)	292,79
<b>TOTALE</b>	<b>1.123,41</b>		<b>821,10</b>

<b>BUILDING C</b>			
<b>Destinazioni</b>	<b>Superfici da progetto (mq)</b>	<b>Normativa di riferimento</b>	<b>Superfici a parcheggio (mq)</b>
Foresteria / Servizi di supporto		Reg. urbanistico (NTA 04.12 lett. c)	0,00
		L.122/89 (art. 2 comma 2)	0,00
Direzionale / Uffici	77,06	D.M. 1444/68 (art. 5)	30,82
		L.122/89 (art. 2 comma 2)	26,97
Commerciale		D.M. 1444/68 (art. 5)	0,00
		L.R. 23/2018 (artt. 8-10)	0,00
		L.122/89 (art. 2 comma 2)	0,00
Palestra / Spogliatoi	242,98	Reg. urbanistico (NTA 04.12 lett. c)	97,19
		L.122/89 (art. 2 comma 2)	85,04
<b>TOTALE</b>	<b>320,04</b>		<b>240,03</b>

<b>BUILDING E</b>			
<b>Destinazioni</b>	<b>Superfici da progetto (mq)</b>	<b>Normativa di riferimento</b>	<b>Superfici a parcheggio (mq)</b>
Foresteria / Servizi di supporto		Reg. urbanistico (NTA 04.12 lett. c)	0,00
		L.122/89 (art. 2 comma 2)	0,00
Direzionale / Uffici		D.M. 1444/68 (art. 5)	0,00
		L.122/89 (art. 2 comma 2)	0,00
Commerciale	170,81	D.M. 1444/68 (art. 5)	68,32
		L.R. 23/2018 (artt. 8-10)	256,22
		L.122/89 (art. 2 comma 2)	59,78
Palestra / Spogliatoi		Reg. urbanistico (NTA 04.12 lett. c)	0,00
		L.122/89 (art. 2 comma 2)	0,00
<b>TOTALE</b>	<b>170,81</b>		<b>384,32</b>

L'insieme dei dati ricavati per ogni edificio e per ogni differente destinazione d'uso sono stati successivamente convogliati in una tabella riepilogativa, omnicomprensiva delle aliquote di parcheggio da prevedere.

<b>SUPERFICI TOTALI</b>			
<b>Destinazioni</b>	<b>Superfici da progetto (mq)</b>	<b>Normativa di riferimento</b>	<b>Superfici a parcheggio (mq)</b>
Foresteria / Servizi di supporto	1.809,80	Reg. urbanistico (NTA 04.12 lett. c)	180,98
		L.122/89 (art. 2 comma 2)	633,43
Direzionale / Uffici	1.416,79	D.M. 1444/68 (art. 5)	566,72
		L.122/89 (art. 2 comma 2)	495,88
Commerciale	170,81	D.M. 1444/68 (art. 5)	69,32
		L.R. 23/2018 (artt. 8-10)	256,22
		L.122/89 (art. 2 comma 2)	59,78
Palestra / Spogliatoi	1.881,58	Reg. urbanistico (NTA 04.12 lett. c)	752,63
		L.122/89 (art. 2 comma 2)	658,55
Mini Arena + Mini Arena B	16.302,98	Reg. urbanistico (NTA 04.12 lett. c)	3.586,66
<b>TOTALE</b>	<b>21.581,96</b>		<b>7.259,17</b>

In quest'ultimo grafico si distingue la presenza di una voce aggiuntiva per il soddisfacimento dello standard connesso alla previsione nel progetto di due tribune aperte al pubblico e a servizio dei campi denominati MiniArena e MiniArena B, come meglio descritti nella Relazione Illustrativa. Come già ampiamente trattato, l'impatto del progetto per la realizzazione del nuovo Training Centre è strettamente legato al tema della mobilità e delle infrastrutture viarie: la previsione di un Centro d'Allenamento aperto al pubblico e dotato di tutti i servizi per l'accoglienza di un notevole parterre di spettatori, configura la possibilità di diversi scenari di occupazione, affluenza e frequenza d'uso di un'area come quella interessata dall'intervento. Già da queste fasi embrionali di sviluppo progettuale, lo scopo è dunque quello di effettuare le opportune previsioni per garantire il soddisfacimento degli standard per l'adeguata fruizione dell'area. Secondo tale strategia, quindi, si è deciso di prevedere superfici sovradimensionate da destinare a parcheggio per le tribune previste nel progetto, così da ottenere un adeguato margine di sicurezza che sia capace di assorbire potenziali eventi imprevisi. In questo modo è possibile definire un confronto particolarmente semplice tra gli standard richiesti da Regolamento Urbanistico/normativa nazionale e quelli previsti dalla progettazione preliminare di questa fase, valutando, dunque, un notevole margine in favore dell'area di progetto. Per la valutazione complessiva dei risultati di questo scenario, si riporta più avanti uno specchio riepilogativo dei dati relativi alle singole superfici a parcheggio previste nell'intero lotto di intervento. L'analisi conclusiva per la verifica del soddisfacimento degli standard da destinare a parcheggio ha previsto il confronto tra le aree presenti all'interno del masterplan di progetto con i calcoli mostrati all'inizio del paragrafo. Nello specifico, questa fase preliminare di pianificazione prevede un totale di 8 aree di parcheggio, distribuite in posizione pressoché perimetrale al lotto di

progetto, per un totale di circa 9026 mq. Risulta, dunque, immediato verificare che le superfici a disposizione sono ampiamente sufficienti per soddisfare i carichi calcolati:

<b>Quantificazione della Superficie di parcheggi da R.U. e Normativa nazionale (mq)</b>	<b>Superficie di progetto (mq)</b>	<b>Differenza (mq)</b>
<b>7.259,17</b>	<b>9026</b>	<b>+1.766,83</b>

Per mostrare nel dettaglio le aree dislocate nel lotto, si presentano di seguito una tabella riepilogativa e un grafico planimetrico delle superfici a parcheggio.

<b>Area di Parcheggio</b>	<b>Superficie di progetto (mq)</b>
P1	1.656
P2	1.289
P3	1.125
P4	2.102
P5	1.693
P6	446
P7	339
P8	376
<b>TOTALE</b>	<b>9026</b>



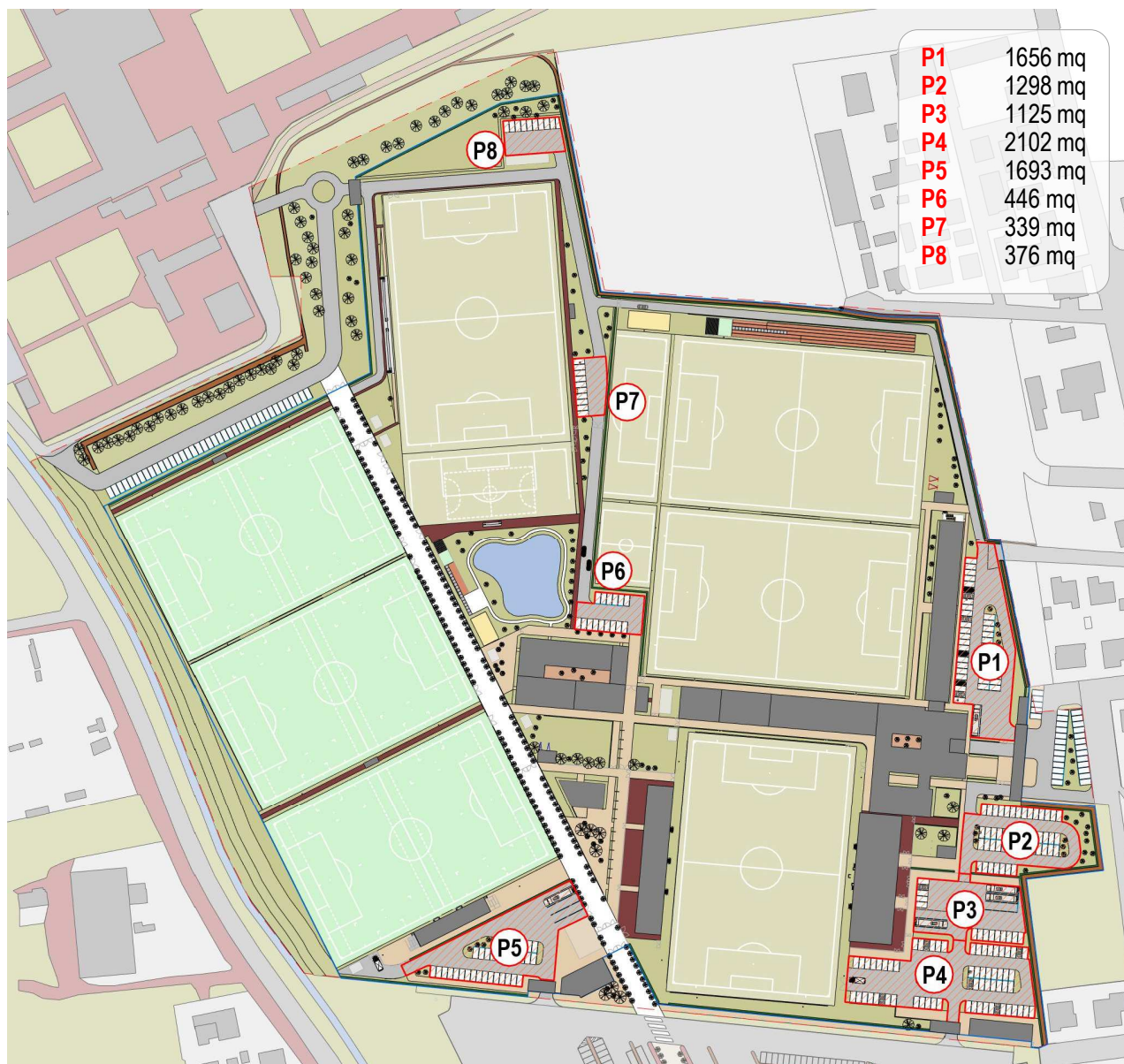


Figura 1 - Planimetria di progetto con inquadramento dei parcheggi

Risulta necessario effettuare un approfondimento per l'aliquota di superfici di urbanizzazione, con particolare riguardo alle quantità da destinare alla funzione di parcheggio pubblico. Sul perimetro est dell'area, infatti, il progetto prevede la realizzazione di un'area di circa 1300 mq per stalli di sosta da cedere al Comune di Pisa: tale superficie risulta ampiamente maggiore rispetto al limite calcolato nello scenario precedente (secondo il D.M. 1444/68) per i parcheggi pubblici riferiti a funzioni direzionali e commerciali (pari ad un totale di 657,84 mq).

Dall'approfondita analisi effettuata, riesce ad emergere il rapporto che il Promotore intende generare tra la città e il tessuto sociale, fornendo all'area di progetto una identità peculiare e consolidando le sue dinamiche interne. Attraverso l'attento studio dei flussi e delle infrastrutture di collegamento, si riesce a ricucire il rapporto con il territorio in un'area

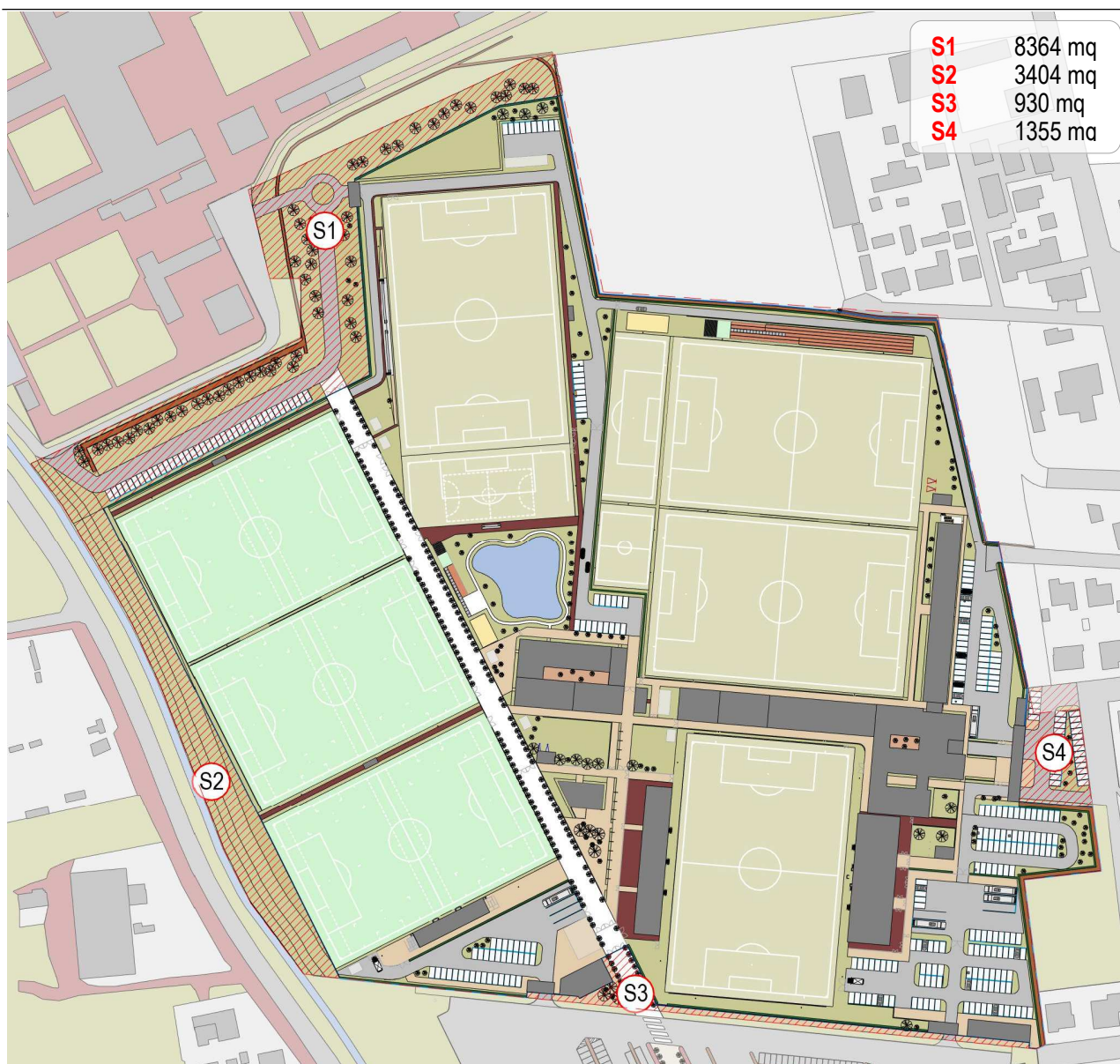


Figura 2 - Planimetria di progetto con indicazione delle ipotetiche opere di urbanizzazione

apparentemente marginale, ma che racchiude in sé un enorme potenziale di valorizzazione della comunità locale: vengono, infatti, promossi flussi di transito trasversale nel lotto e la piena apertura verso il pubblico.

L'immagine del progetto appare permeata dal tema della connessione con i luoghi rappresentativi della città, pur non trascurando la tutela e il potenziamento dello sviluppo locale.

Infine, sono previste aree a standard (parcheggi e verde) nella misura del 10% dell'area oggetto di intervento, ovvero circa 12.000 mq. Si sommano le aree evidenziate nell'immagine soprastante al netto dello spazio S3 (essendo un marciapiede) aggiungendo l'asse invariante che risulta essere a tutti gli effetti uno spazio aperto al pubblico in certe situazioni costituito da viale in terra naturale e filari di alberi. Si prevede aree per circa 16.220 mq.

## ELEMENTI PER LA PROCEDURA DI VARIANTE

Il Promotore allega di seguito un quadro sinottico riassuntivo delle macro argomentazioni che dovrebbero essere il riferimento per l'avvio di una apposita procedura di Variante al Regolamento Urbanistico finalizzata alla redistribuzione e riallocazione del dimensionamento all'interno dei comparti.

### Destinazioni d'uso dei Comparti

Come emerso dai capitoli precedenti, è necessaria una ripermimetrazione del Comparto 2 (già caratterizzato da una destinazione d'uso "Impianti Sportivi") al fine di includere al proprio interno il Progetto nella sua interezza.

### Tabelle SUL di nuova edificazione

Si allega di seguito delle tabelle comparative riguardanti le quantità descritte dall'attuale Scheda Norma, quelle caratterizzanti il Progetto del Promotore e quelle ipotetiche che potrebbero essere riproposte nella nuova Scheda Norma oggetto della procedura di Variante. Si faccia riferimento al capitolo "Strumenti urbanistici" della presente relazione per la spiegazione della SUL complessiva e sua parametrizzazione sull'area di progetto.

Destinazione d'uso da Scheda Norma 12.1	SL Scheda Norma 12.1	SL di Progetto	$\Delta$	Ipotetica % SL nuova Scheda Norma
<b>SUL realizzabile Comparto 2</b>	<b>4575</b>			
Palestra / Spogliatoi	615	<b>1.881,58</b>	<b>+1.266,58</b>	<b>36 %</b>
Foresteria	1.885	<b>1.513,89</b>	<b>-371,11</b>	<b>28 %</b>
Uffici	795	<b>1.416,79</b>	<b>+621,79</b>	<b>26 %</b>
Ristoro Centro Sportivo	800	<b>295,91</b>	<b>-504,09</b>	<b>6 %</b>
Commerciale	480	<b>170,81</b>	<b>-309,19</b>	<b>4 %</b>
<b>SUL realizzabile comparto 1</b>	<b>740</b>			
<b>Consistenza impianti sportivi esistenti (Società Bellani)</b>	<b>250</b>			
<b>TOTALE</b>	<b>5.565</b>	<b>5.278,98</b>		<b>100 %</b>

Tali circostanze rendono necessaria l'attivazione di una procedura di variante con contestuale verifica di assoggettabilità a VAS, integrata nel procedimento di approvazione del Progetto, secondo quanto previsto dalla LR 65/2014 e dalla LR 10/2010 finalizzata alla conformità urbanistica dell'intervento.