



**COMUNE DI PISA**  
Ufficio Speciale del Piano

## **Regolamento Urbanistico**

# **Schede – Norma**

**relative alle aree di trasformazione  
soggette a piano attuativo**

## **F2 – ambiti esterni al centro storico**

Pisa, novembre 2001

SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE  
SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

**Coordinatore generale:**

**Riccardo Ciuti**

**a cura di:**

**Francesco Biondi**

**Massimo Bonaccorsi**

**Riccardo Davini**

**Alessandra Giuntini**

**Adriana Sgolastra**

**aspetti geologici:**

**Lorenza Bianchi**

**Marcello Ghigliotti**

Contributi:

*aree libere e spazi verdi*

Cristiana Cristiani

Sabina Filippi

Adalgisa Rubino

E. Neuenschwander (consulente)

*grafica informatizzata:*

Claudia Cerri



**COMUNE DI PISA**  
**Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEDE - NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE  
SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

01	<b>scheda n. 04.1</b>	Don Bosco – via Garibaldi
02	<b>scheda n. 05.1</b>	S. Cataldo – via Luzzatto
03	<b>scheda n. 05.2</b>	S. Michele – Baldacci (r)
04	<b>scheda n. 05.3</b>	S.Michele – via Liguria
05	<b>scheda n. 05.4</b>	P.ta a Piagge – via Prinetti (r)
06	<b>scheda n. 06.1</b>	Cisanello – Parco Urbano
07	<b>scheda n. 06.2</b>	Cisanello – nuova Caserma dei CC
08	<b>scheda n. 07.1</b>	Cisanello – via S. Biagio
09	<b>scheda n. 07.2</b>	Cisanello – via Pungiluppo
10	<b>scheda n. 07.3</b>	Cisanello – via Paradisa (r – pz)
11	<b>scheda n. 07.4</b>	Cisanello – via Bargagna (r)
12	<b>scheda n. 07.5</b>	Cisanello – Parco Centrale
13	<b>scheda n. 07.6</b>	Cisanello – via delle Torri
14	<b>scheda n. 07.7</b>	Cisanello – via Puglia (r – pz)
15	<b>scheda n. 07.8</b>	Cisanello – via delle Torri (r)
16	<b>scheda n. 07.9</b>	Cisanello – via Venezia Giulia
17	<b>scheda n. 09.1</b>	P.ta a Lucca – via L. Bianchi (r)
18	<b>scheda n. 10.1</b>	P.ta a Lucca – ENEL (r - pz)
19	<b>scheda n. 10.2</b>	P.ta a Lucca - via del Brennero 1
20	<b>scheda n. 10.3</b>	P.ta a Lucca - Via del Brennero 2
21	<b>scheda n. 10.4</b>	P.ta a Lucca – Parco Urbano
22	<b>scheda n. 11.1</b>	P.ta a Lucca – via Biduino (r)
23	<b>scheda n. 11.2</b>	P.ta a Lucca – via Gobetti (r)
24	<b>scheda n. 11.3</b>	P.ta a Lucca – via Rizzo (r)
25	<b>scheda n. 12.1</b>	Via Pietrasantina – Parco Urbano
26	<b>scheda n. 13.1</b>	Gagno – via di Gagno (r)
27	<b>scheda n. 13.2</b>	Campaldo – via Pietrasantina 1
28	<b>scheda n. 13.3</b>	Campaldo – via Pietrasantina 2
29	<b>scheda n. 17.1</b>	V.le delle Cascine - Villa Madrà
30	<b>scheda n. 18.1</b>	Barbaricina – via Caduti del Lavoro 1 (r)
31	<b>scheda n. 18.2</b>	Barbaricina – via Caduti del Lavoro 2 (r –pz)
32	<b>scheda n. 18.3</b>	Barbaricina – via R. Galletti (r)
33	<b>scheda n. 18.4</b>	Barbaricina – v.le delle Cascine (r)
34	<b>scheda n. 19.1</b>	Barbaricina – ex scuderia Oro blù (r)
35	<b>scheda n. 19.2</b>	Barbaricina – via delle Lenze (r)
36	<b>scheda n. 21.1</b>	S. Piero – via di Castagnolo (r - pz)
37	<b>scheda n. 22.1</b>	La Vettola – via Livornese
38	<b>scheda n. 23.1</b>	P.ta a Mare – via di Viaccia

39	<b>scheda n. 23.2</b>	P.ta a Mare – Parco Urbano
40	<b>scheda n. 25.1</b>	P.ta a Mare – via C. Fazio
41	<b>scheda n. 26.1</b>	P.ta a Mare – area dei Navicelli
42	<b>scheda n. 27.1</b>	S. Giusto – via Pardi
43	<b>scheda n. 27.2</b>	S. Ermete – zona ferroviaria
44	<b>scheda n. 27.3</b>	S. Marco – ex fabbrica Pinoli (r)
45	<b>scheda n. 27.4</b>	S. Marco – via F.lli Antoni (r – pz)
46	<b>scheda n. 27.5</b>	S. Giusto – via Quarantola (r)
47	<b>scheda n. 27.6</b>	S. Marco - via C. Del Prete (r)
48	<b>scheda n. 30.1</b>	Putignano – via Pisacane (r - pz)
49	<b>scheda n. 30.2</b>	S. Eremte - via A. della Seta (r)
50	<b>scheda n. 31.1</b>	Riglione – circolo l’Avvenire
51	<b>scheda n. 31.2</b>	Oratoio – via delle Argonne (r)
52	<b>scheda n. 31.3</b>	Oratoio – via di Quarto (r)
53	<b>scheda n. 34.1</b>	Ospedaletto – via Meucci
54	<b>scheda n. 34.2</b>	Ospedaletto – via di Fagiania
55	<b>scheda n. 34.3</b>	Ospedaletto – via Emilia 1
56	<b>scheda n. 34.4</b>	Ospedaletto – via Emilia 2
57	<b>scheda n. 36.1</b>	Ospedaletto – via Emilia 3
58	<b>scheda n. 38.PC</b>	Marina di Pisa – area Porto
59	<b>scheda n. 38/PS</b>	Marina di Pisa – P.zza Viviani
60	<b>scheda n. 38.1</b>	Marina di Pisa – via della Foce (r)
61	<b>scheda n. 38.2</b>	Marina di Pisa – via O. S. Stefano (r)
62	<b>scheda n. 38.3</b>	Marina di Pisa – via Arnino
63	<b>scheda n. 39.1</b>	Tirrenia – via delle Giunchiglie
64	<b>scheda n. 39.2</b>	Tirrenia – Parco Urbano
65	<b>scheda n. 39.3</b>	Tirrenia – Chiesa parrocchiale
66	<b>scheda n. 40.1</b>	Calambrone – v.le del Tirreno 1
67	<b>scheda n. 40.2</b>	Calambrone – v.le del Tirreno2 (r)

(r) interventi prevalentemente residenziali

(pz) interventi peep

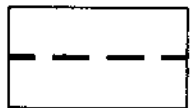
# LEGENDA:



Delimitazione area di intervento



Delimitazione ZCV



Allineamento



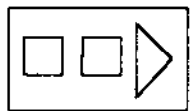
Percorsi pedonali e ciclabili



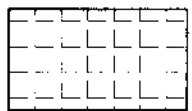
Accessi prescrittivi



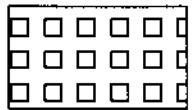
Accessi indicativi



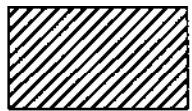
Viabilità' indicativa



Piazze



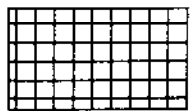
Servizi



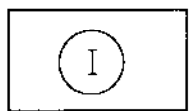
Area residenziale



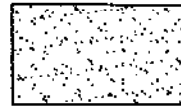
Residenziale



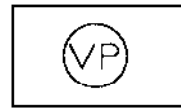
Area Industriale/Artigianale



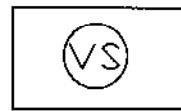
Industriale/Artigianale



Aree verdi



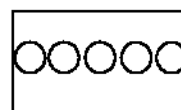
Verde pubblico attrezzato



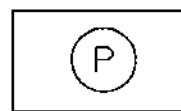
Verde sportivo



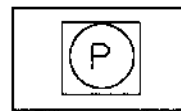
Fascia di filtro boscata



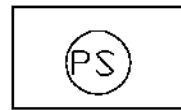
Filare di alberi



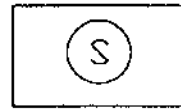
Parcheggio pubblico a raso



Parcheggio pubblico a silos



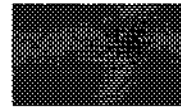
Parcheggio pubblico sotterraneo



Servizi pubblici



Servizi privati



Edificato storico

**TABELLE DI RIFERIMENTO SCHEDE**

<b>TAB. A - DENSITA' DI PIANTUMAZIONE DELLE AREE A VERDE</b>					
<b>DENSITA'</b>	<b>TIPOLOGIA</b>		<b>N° ALBERI PER HA I-II-III GRANDEZZA</b>	<b>N° ALBERI PER HA I GRANDEZZA</b>	<b>N° ARBUSTI PER HA</b>
Estensiva	1	a	-	-	300
		b	20	-	200
Rada	2	a	40	-	60
		b	-	40	90
Media	3	a	60	-	80
		b	-	60	120
Fitta	4	a	80	-	120
		b	-	80	120

<b>TAB. B - DENSITA' DI PIANTUMAZIONE DELLE FASCE BOSCADE*</b>			
<b>DENSITA'</b>	<b>TIPOLOGIA</b>	<b>N° ALBERI PER HA I-II-III GRANDEZZA</b>	<b>N° ARBUSTI PER HA</b>
Rada	1	60	30-40
Media	2	130	60-80
Fitta	3	200	80-120

\* indice riferito alla piantagione di piante da vivaio. Lo standard commerciale minimo deve essere per le specie arboree di prima grandezza di circ. 14-16 cm e per le specie di seconda e terza grandezza di circ. 12-14 cm.

Le quantità indicate in tabella sono comprensive della vegetazione esistente in buono stato fitosanitario.

**NORME GENERALI SUL VERDE PRIVATO AD OSPEDALETTO**

1 - Tipologia media (rada) densità (tab. A -2A-2B)

2- Recinzioni con l'inserimento di siepi lungo le aree pubbliche, le strade e i parcheggi oltre alle prescrizioni previste al punto 1



**COMUNE DI PISA**  
**Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE**  
**SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

**schema n. 4.1**

**DON BOSCO - VIA GARIBALDI**

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

**1. DESCRIZIONE**

L'area, oggetto dell'intervento, è la zona interna dell'isolato compreso tra la via Garibaldi e la via Betti. L'isolato è collocato nel quartiere di Don Bosco, ai margini con il quartiere di S. Michele, due aree urbane di prima periferia.

Detto isolato fa parte di una zona residenziale costituita prevalentemente da case singole a 2 piani fuori terra con resede proprio e da modesti edifici condominiali.

Sull'area, di dimensioni non superiori alla metà di un ettaro, si affacciano i retri degli edifici facenti parte dell'isolato; ad oggi l'area, una volta utilizzata per modeste attività agricole (era una vigna), risulta essere un vuoto urbano in stato di abbandono con evidenti segni di degrado ambientale.

Alla suddetta area si può accedere solo dalla via Garibaldi, mentre dalla via Betti il collegamento, previsto dal Prg vigente, è precluso da un resede privato.

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuovo Impianto

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

Mq. 5.030 circa

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

L'obiettivo principale dell'intervento è l'incremento della dotazione di residenze specialistiche per anziani collocate nell'ambito urbano, in particolare nelle aree prevalentemente residenziali onde favorire una migliore integrazione sociale di questa categoria di persone. Contestualmente si intende cogliere detta occasione per perseguire una riqualificazione ambientale e urbana dell'intero isolato.

L'attuazione è prevista attraverso la realizzazione di un complesso edilizio di dimensioni contenute con un ampio resede a verde alberato e con annesso un piccolo parcheggio pubblico, con accesso dalla via Garibaldi.

## 5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

(riparto superfici fondiarie per destinazioni omogenee o prevalenti)

Servizi privati: residenze per anziani	%	Verde pubblico e piazze	%	Parcheggio e viabilità	%
mq. 2.530	100	860	34	1.640	66
totale aree a destinazione privata mq. 2.530	50	totale aree a destinazione pubblica mq. 2.500		50	
<b>totale sup. territoriale mq. 5.030</b>					<b>100</b>

## 6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

(invarianti di progetto)

Edificio di forma regolare e lineare dalle caratteristiche tipologiche e morfologiche conformi al tessuto esistente, disposto sull'area longitudinalmente (asse nord-sud).

## 7. ELEMENTI INDICATIVI

L'impostazione planimetrica e l'altezza dell'edificio dovrà tenere conto della posizione degli edifici esistenti sui lotti confinanti e delle relative aree di pertinenza, anche per quanto riguarda l'esposizione alla luce del sole dei suddetti.

## 8. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

**Its 0,40 (slu/superficie territoriale)**

<b>Area per Servizi privati: Residenze specialistiche per anziani</b>
Sf. mq. 2.530
Rc 30%
Sup. utile lorda max max - mq. 2.000
Ifs 0,80 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max: 3 piani fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio e a magazzino
H max ml. 11,00
Tipologia: in linea
Distanze minime dai confini ml. 10
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche : ml 5
Servizi consentiti: residenze speciali per anziani

## 9. PRESCRIZIONI DEL PIANO DEL VERDE

Sia il resede privato che gli spazi pubblici dovranno essere pavimentati, arredati e sistemati a verde in modo tale da presentare e conservare un carattere unitario e armonico dell'intero intervento.

La superficie pavimentata del resede dell'edificio non potrà superare il 30% dell'intera superficie scoperta disponibile, la restante parte deve essere alberata secondo le indicazioni della tabella A/3a.

Per le pavimentazioni delle zone pubbliche e private scoperte, escluso quelle destinate alla sola viabilità di accesso e di uscita, non è consentito l'uso dell'asfalto.

L'eventuale possibilità di un accesso dalla via Betti \* potrà essere solo pedonale e ciclabile.

\* Per l'accesso dalla via Betti, qualora si ritenesse opportuno prevederlo, sarà necessario ricorrere all'acquisizione di una porzione di un resede privato, dando in alternativa in permuta un'area di uguali dimensioni, adiacente al medesimo resede, posta nella zona retrostante.



## **10. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE**

Il substrato dell'area è costituito prevalentemente da terreni limosi ed argillosi di colore bruno-giallastro con componente limosa generalmente preponderante su quella argillosa e con strati superficiali generalmente preconsolidati.

Al di sotto si trova uno strato di argille plastiche il cui tetto nell'area appare avere una profondità intorno ai -6/-7 m dal p.c.

Il tetto dell'acquifero superficiale, nei periodi di massima e minima ricarica corrisponde rispettivamente a valori poco superiori e poco inferiori alla profondità di -1 m dal p.c.

Le acque della zona vengono raccolte nel Fosso di S. Marco (tombato) che delimita l'area stessa nella parte meridionale. Per il Fosso di S. Marco, che scorre verso est e confluisce nel Fosso dei sei Comuni con recapito finale nel F. Morto, è prevista una deviazione per farlo a confluire nell'Arno, attraverso il Fosso di S. Cataldo e un collettore parallelo al tratto iniziale del Fosso dei Sei Comuni, mediante un impianto idrovoro da relizzarsi nei pressi dell'Ospedale. In questo modo si potrà alleggerire la rete idraulica attualmente insufficiente a smaltire le acque meteoriche.

### **CLASSE DI PERICOLOSITÀ**

La zona è inserita in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa**.

### **CLASSE DI FATTIBILITÀ**

Gli interventi edilizi previsti solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**).

Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3** - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.).

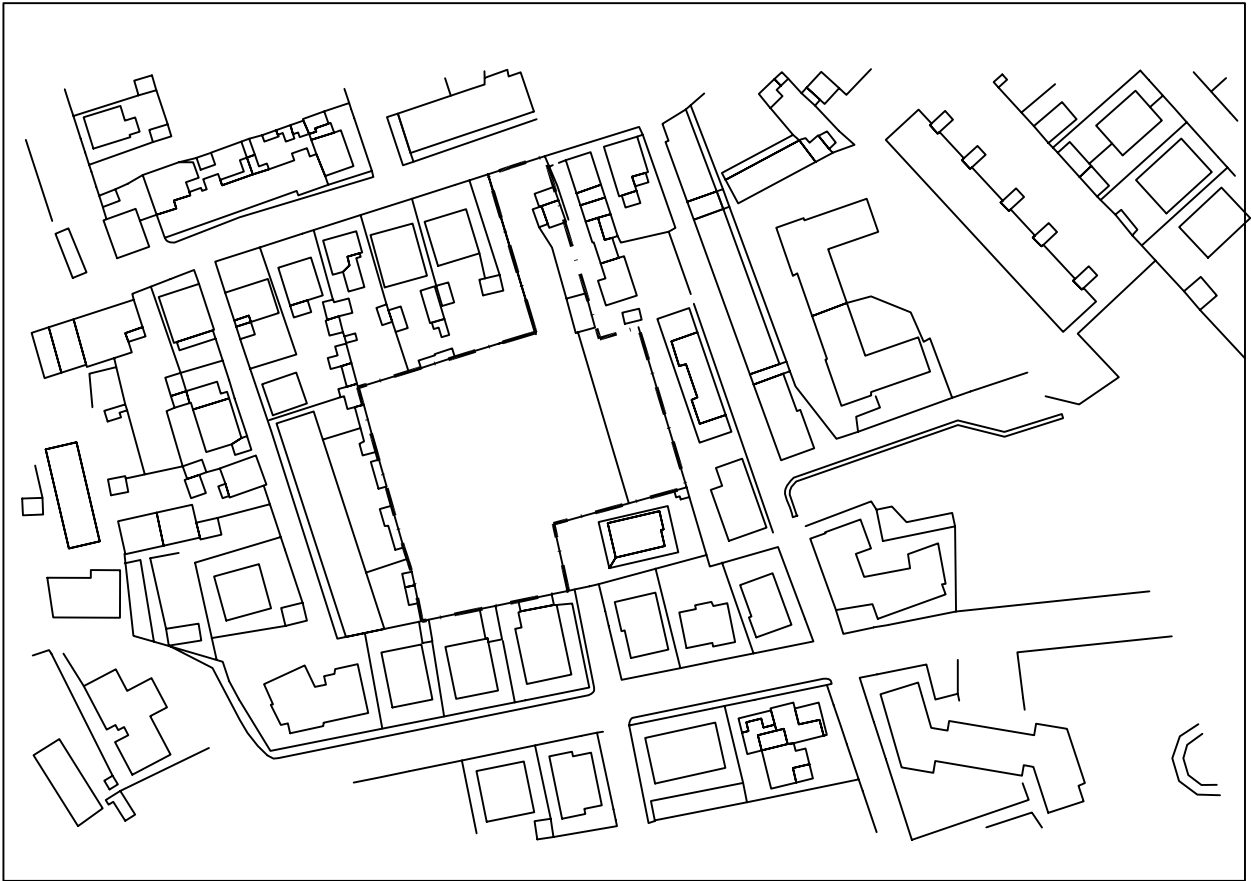
## **11. MODALITÀ ATTUATIVE**

L'intervento sarà attuato attraverso la predisposizione di un piano attuativo, anche di iniziativa privata con relativa convenzione.

I contenuti del piano e della convenzione dovranno garantire contestualmente all'intervento edificatorio la realizzazione di tutte le opere pubbliche.

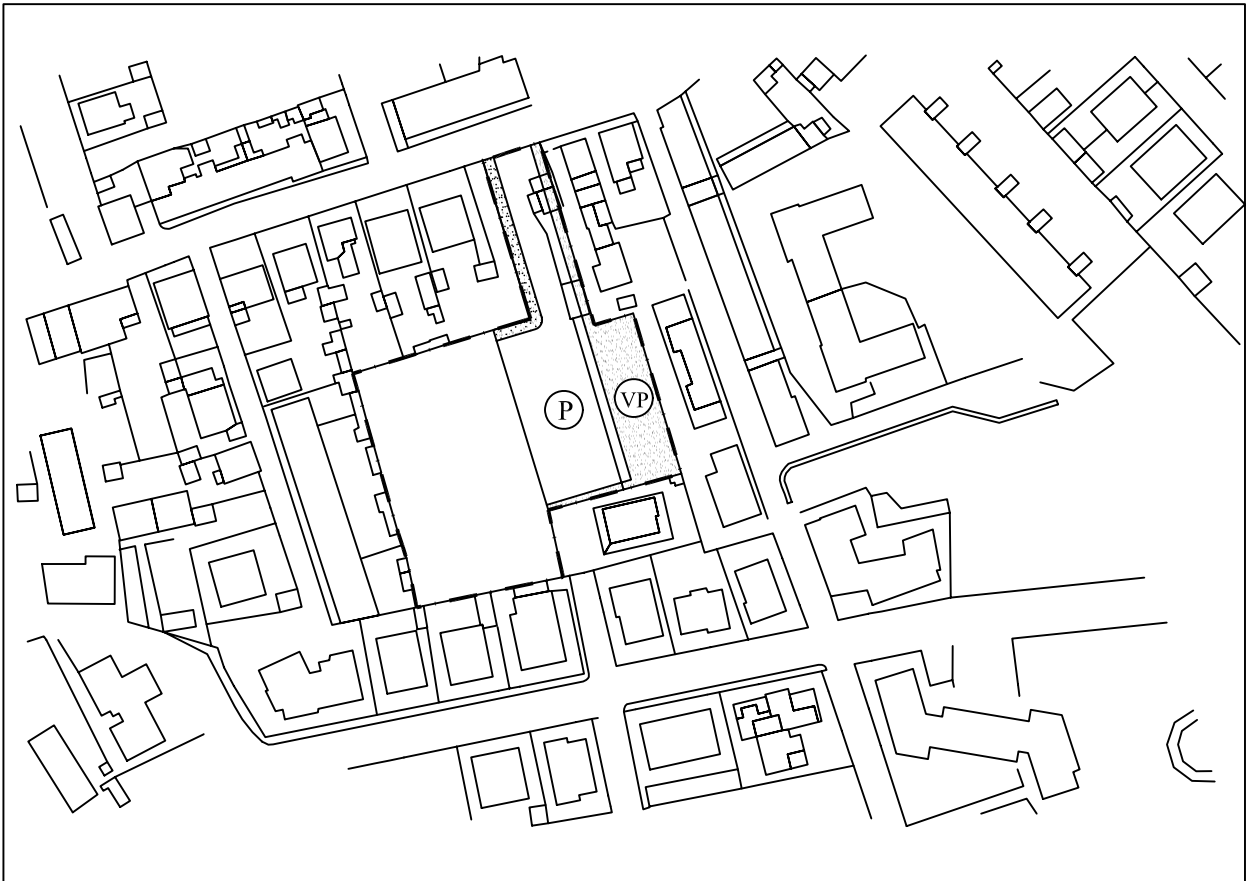
PERIMETRO DELL'AREA

Scala 1:2000



AREE A CESSIONE PUBBLICA

Scala 1:2000







**COMUNE DI PISA**  
**Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE**  
**SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

**schema n.5.1**

**SAN CATALDO – VIA LUZZATTO**

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

**1. DESCRIZIONE**

L'area oggetto dell'intervento risulta delimitata dalla via Luzzato oltre che dal tratto terminale di via Garibaldi alla quale si collega attraverso una rotatoria che distribuisce la grande viabilità della zona orientale della città e da via Valgimigli (a sud).

Attualmente l'area si configura come un "vuoto urbano", di notevoli dimensioni, inserito all'interno di un contesto ampiamente urbanizzato oltre che interessato dalla presenza di alcuni complessi edilizi di notevole impatto quali la sede del CNR, situata sul lato opposto lungo la via Luzzato, e la casa di riposo localizzata ad ovest dell'area di intervento.

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuovo impianto

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

Mq. 55.200

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

L'intervento si propone di qualificare l'area sia da un punto di vista fisico che funzionale attraverso l'inserimento di più complessi edilizi che abbiano una certa unità formale, destinati a residenza specialistica e a servizi d'interesse pubblico, da localizzare in posizione arretrata rispetto a via Luzzato in modo da mantenere una corona di verde perimetrale.

A tal fine dovrà prevedersi un asse viario di penetrazione da via Garibaldi con funzione di distribuire gli accessi ai parcheggi pubblici interni all'area, agli spazi aperti privati e pubblici connessi alla residenza specialistica e agli edifici pubblici d'interesse generale..

Particolare attenzione dovrà essere prestata al collegamento fisico e funzionale con l'area del CNR attraverso la predisposizione di percorsi pedonali e ciclabili inseriti nel verde pubblico, e alle relazioni visive nei confronti del contesto circostante progettando gli opportuni scorci visuali.

L'area destinata a parcheggio pubblico prospiciente via Valgimigli dovrà prevedere accesso diretto dalla via omonima ed essere connessa funzionalmente sia con l'area commerciale posta a sud sia con l'area destinata a servizi privati di progetto. La tipologia del parcheggio interrato deve permettere una continuità del verde pubblico lungo la via Vargimigli e collegarsi a quello di corona previsto a ridosso del complesso edilizio.

## 5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

L'intervento si suddivide in due comparti soggetti a due distinti procedimenti attuativi; il comparto A è soggetto a Piano Attuativo, il comparto B è soggetto a Piano Attuativo o in alternativa a Concessione Convenzionata:

	Servizi Pubblici	%	Verde, parcheggi e percorsi	%
Comparto pubblico (A)	mq 19.100	35	mq 18.800	65
	Verde di interesse pubblico*		Parcheggio interrato	
Comparto privato (B)	mq 17.300	100	mq 7.000	
<b>totale comparto "A" mq. 37.900</b>				<b>69</b>
<b>totale comparto "B" mq. 17.300</b>				<b>31</b>
<b>totale sup. territoriale mq. 55.200</b>				<b>100</b>

## 6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

L'intervento prevede il mantenimento degli edifici sottoposti a vincolo di salvaguardia dal Piano Strutturale. L'area oggetto della trasformazione dovrà essere servita da una strada di penetrazione che colleghi il nuovo complesso edilizio con via Garibaldi in modo da garantirne un'accessibilità autonoma tale che non interferisca con la grande viabilità ed abbia un collegamento con il parcheggio interrato previsto su via Valgimigli. Dovrà inoltre essere prevista una fascia verde lungo via Luzzatto in continuità con il verde attrezzato di interesse pubblico previsto più a sud.

A collegare il sistema degli spazi verdi pubblici e privati andranno progettati una serie di percorsi pedonali e ciclabili relazionati al contesto circostante utilizzando anche la strada comunale Acquedotto di origine storica.

## 7. ELEMENTI INDICATIVI

All'interno dell'ambito destinato al verde pubblico dovrà prevedersi un'area a servizio della residenza specialistica da organizzare con spazi attrezzati per lo sport ed il tempo libero, progettata in continuità con l'area a verde pubblico prospiciente via Luzzatto via Valgimigli.

## 8. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI COMPARTO A

**Its 0,55 (slu/superficie territoriale del comparto)**

**Aree a Servizi Pubblici: (i dati e le percentuali si intendono al lordo dei fabbricati esistenti)**

Sf mq. 19100

Rc 35%

Sup. utile lorda max mq. 20000 (di cui 8.800 U.T.E., 5.800 G.F., 5.400 D.S.U.)

Ifs 1,00 (slu/superficie fondiaria)

n° di piani max: 3 piani fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio

H max ml. 10,5

Distanze minime dai confini ml. 5

Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche : ml 10

Servizi consentiti: uffici finanziari, caserma della Guardia di Finanza, residenze per studenti e sede amministrativa del DSU

All'interno del comparto dovranno essere completamente assolte le dotazioni di parcheggi pertinenziali e di parcheggi relazionali correlate alle utilizzazioni di cui all'art. 1.7.1 e all'art. 1.7.2 delle norme

## 9. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI COMPARTO B (soggetto a concessione convenzionata)

<b>Its 0,10 (slu/superficie territoriale del comparto)</b>
--

<b>Aree a Verde (da convenzionare)</b>
Sf mq.17.300
Rc 10%
Sup. utile lorda max mq.1.730
Ifs 0,10 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max: 1 piano fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml.4,50
Distanze minime dai confini ml.5
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche : ml 10
Servizi consentiti: attrezzature sportive ed esercizi pubblici

## 10. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

La sistemazione delle aree a verde sia del comparto A che del comparto B devono essere articolate in due parti:

- quelle più prospicienti la via Gino Luzzatto come una fascia di profondità non inferiore a ml 20, con funzione di filtro e barriera all'inquinamento acustico e atmosferico, da realizzarsi con soluzioni diverse (movimenti di terra, cortine vegetali), la piantumazione con alberi ed arbusti deve essere nelle quantità e proporzioni della tab. A 3a -3b / 4a - 4b;
- quelle di più diretta fruizione adiacenti ai servizi e alle altre attrezzature, sistemate con vialetti ed aree per la sosta, piantumate con alberi ed arbusti nelle quantità e proporzioni della tab. A 2a - 2b.

Tale sistemazione deve trovare continuità con l'aree a verde circostanti e in particolare con il giardino di pertinenza della casa di riposo Umberto Viale.

Le aree a parcheggio devono essere piantumate con alberature di alto fusto che insieme alle aree a verde lungo il viale di accesso devono concorrere a creare una cortina vegetale di mitigazione dell'impatto del nuovo intervento.

## 11. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

L'area, è caratterizzata dalla presenza di terreni prevalentemente limosi di colore nocciola con intercalazioni argillose e talvolta sabbiose. I parametri geotecnici di questi terreni sono variabili in relazione al tenore di limo, argilla o sabbia.

Al di sotto si ritrova uno stato di argille plastiche il cui tetto nella zona appare avere una profondità intorno ai -5 m dal p.c. che proseguono fino a profondità intorno ai -9/-11m dal p.c. Seguono alternanze di limi argillosi con intercalazioni sabbiose con argille limose fino a profondità di -30/-40 m dal p.c.

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda si trova mediamente intorno ai -2 m dal p.c.

L'area è delimitata a SE dal Fosso di S. Marco, che scola la periferia sud-orientale di Pisa, e attualmente confluisce nel "Fosso dei sei Comuni". Il Fosso di S. Marco verrà deviato fino a confluire nell'Arno, attraverso il "Fosso di S. Cataldo" e un collettore parallelo al tratto iniziale del "Fosso dei Sei Comuni, mediante un impianto idrovoro da realizzarsi nei pressi dell'Ospedale. Questa nuova linea idraulica raccoglierà anche le acque provenienti dall'area di recente costruzione del C.N.R. di S. Cataldo. In questo modo si potrà alleggerire la rete idraulica attualmente insufficiente a smaltire le acque meteoriche.

### **CLASSE DI PERICOLOSITÀ**

La zona è inserita in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa**.

### **CLASSE DI FATTIBILITÀ**

Dal punto di vista geotecnico tutti gli interventi previsti sono attuabili senza particolari condizioni, ferma restando la applicazione della normativa vigente; dal punto di vista idraulico, gli interventi dovranno tenere in giusta considerazione la fragilità dell'area, recependo le indicazioni riportate nell'inquadramento generale della presente scheda (**classe di fattibilità 3**).

Per quanto riguarda gli interventi che contemplino eventuali opere in seminterrato o interrato, la relativa fattibilità geologica è condizionata all'esecuzione di alcune verifiche enunciate nelle prescrizioni specifiche per opere sotto il p.c. contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3**).

### **12. MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO**

L'intervento si attua attraverso il Piano Attuativo per il comparto "A" (pubblico) e tramite Piano Attuativo o Concessione Convenzionata per il comparto "B" (privato).

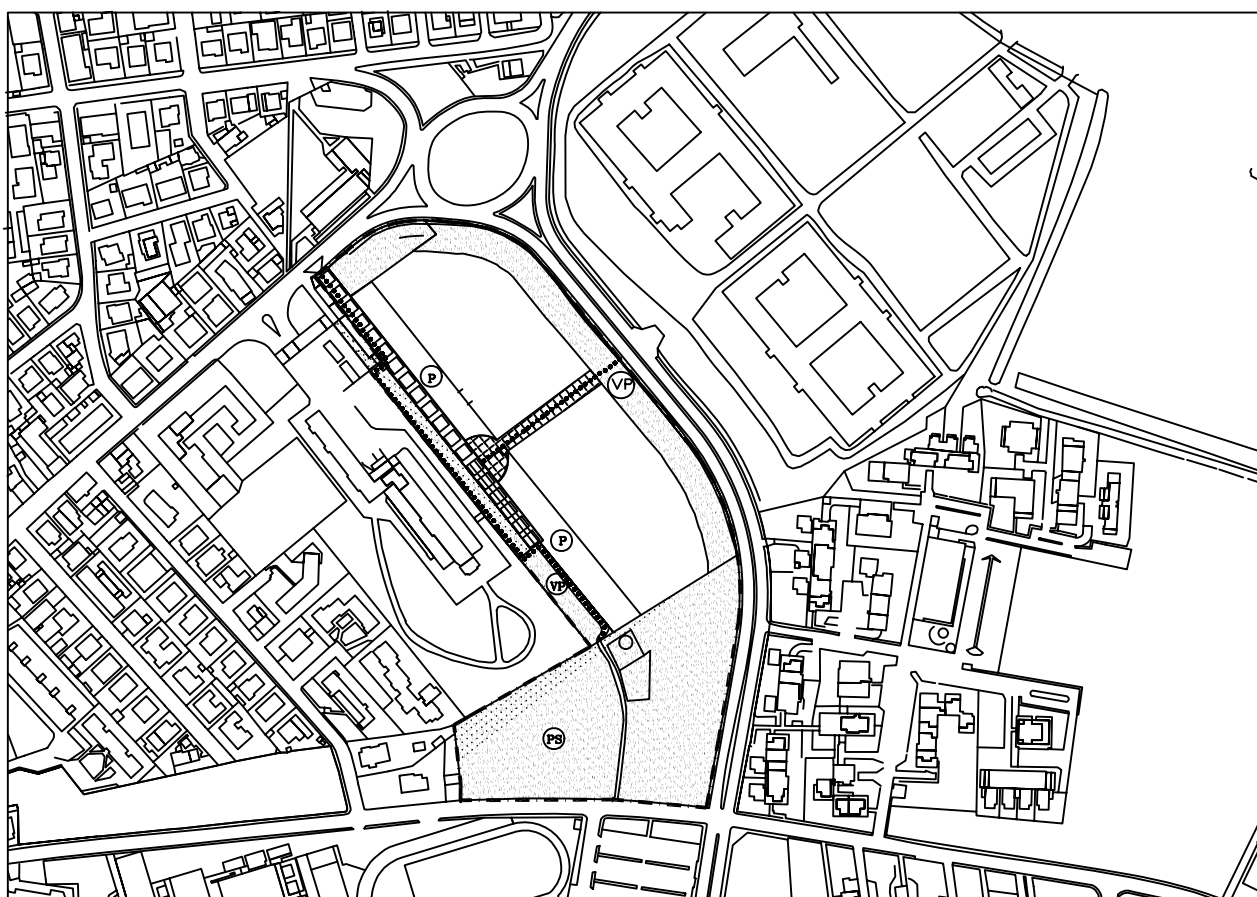
INQUADRAMENTO TERRITORIALE (COMPARTI)

Scala 1:5000

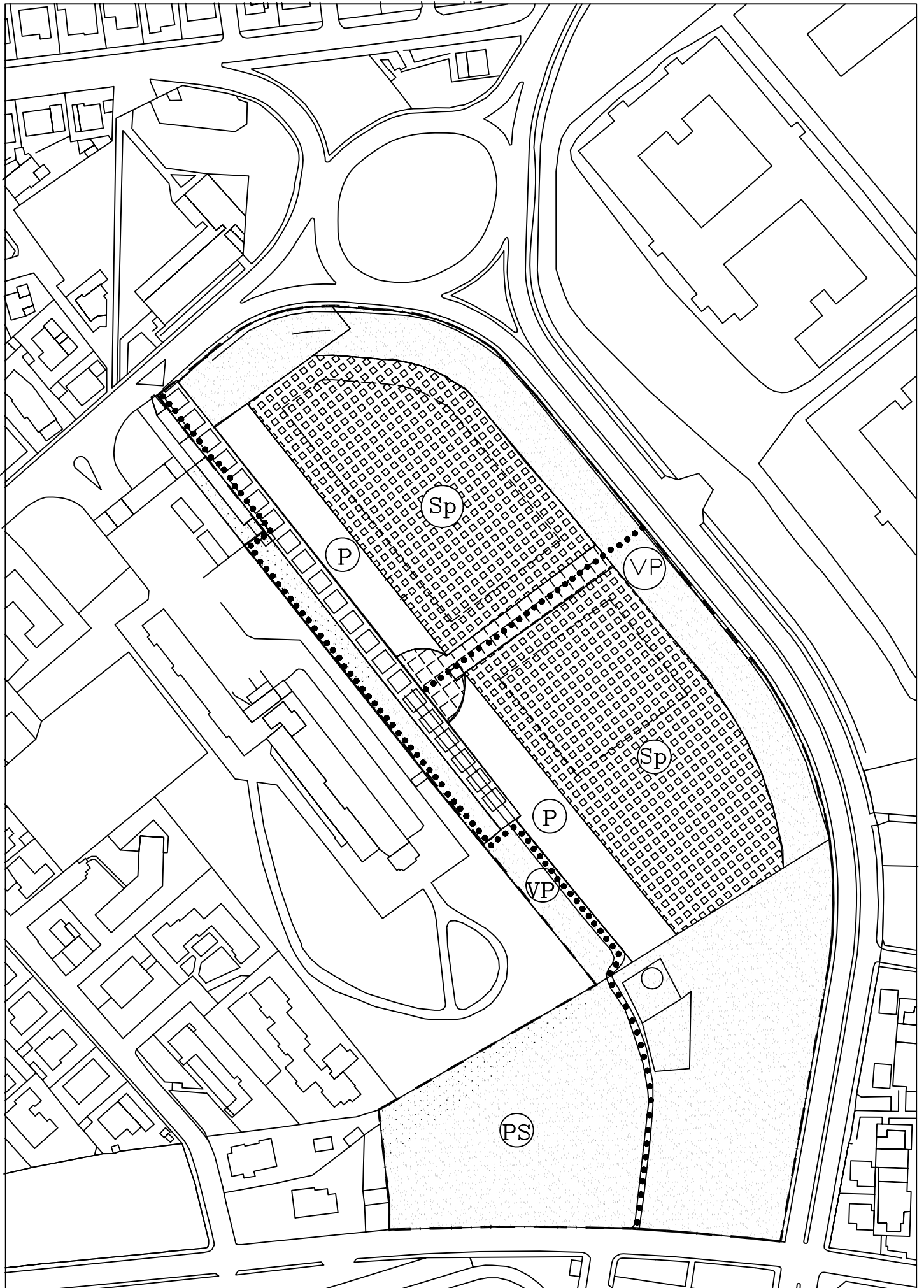


AREE A CESSIONE PUBBLICA

Scala 1:5000









**COMUNE DI PISA**  
**Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE**  
**SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

<b>scheda n.5.2</b>	<b>S. MICHELE - BALDACCI</b>
---------------------	------------------------------

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

**1. DESCRIZIONE**

L'area, oggetto dell'intervento, è un'area ineditata, situata nel centro del quartiere di S. Michele, racchiusa tra l'abitato e l'industria farmaceutica Baldacci, di cui fa parte integrante come proprietà.

L'area è inserita in un contesto urbano prevalentemente residenziale formato da edifici condominiali.

Il Prg '70 aveva destinato parte dell'area in oggetto e tutta quella occupata dall'industria a zona residenziale con un alto indice di edificabilità; la parte residua dell'ambito invece l'aveva destinata a verde sportivo.

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

nuovo impianto

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

Mq 9.740

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

Tenuto conto della destinazione d'uso attuale dell'area, l'obiettivo è di tutelare l'attività industriale e di favorire una riqualificazione urbana attraverso un corretto inserimento della residenza senza appesantire ulteriormente il carico urbanistico, mantenendo un equo rapporto tra aree scoperte ed edificate.

**5.DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

Aree residenziali	%	Verde pubblico	%	Parcheggi e viabilità	
mq. 4.870	100	mq 3.620	74	mq 1.250	26
totale aree a destinazione privata mq 4.870	50	totale aree a destinazione pubblica mq 4.870			50
<b>totale sup.territoriale mq. 9.740</b>					

**6. ELEMENTI PRESCRITTIVI**

**(invarianti di progetto)**

Percorso pedonale e ciclabile tra la via Rosellini e la via S. Michele

## 7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

<b>Its 0,40 (slu/superficie territoriale)</b>
---

<b>Area residenziale: (i dati e le percentuali si intendono al lordo dei fabbricati esistenti)</b>
Sf mq. 4.870
Rc 25%
Sup. utile lorda max mq. 3.900
Ifs 0,80 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max: 4 piani fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml. 12,50
Tipologia: edificio condominiale
Distanze minime dai confini ml.10,00
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche : ml 5,00
Destinazione prevista: residenziale, quota commerciale al p.t. max 12% della slu

## 8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

Le aree scoperte di pertinenza della residenza possono essere pavimentate per un superficie massima del 30%.

Le aree pubbliche, escluso quelle carrabile e a parcheggio, possono essere pavimentate per un superficie massima del 25%.

Le pavimentazioni ammesse di tutte le aree scoperte, escluso quelle carrabili, sono in autobloccanti e/o materiali lapidei.

La piantumazione delle aree a verde pubbliche e/o private devono rispettare i minimi indicati nella tabella A-3a

Il percorso pubblico pedonale e ciclabile deve essere alberato

## 9. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

L'area è caratterizzata dalla presenza di terreni prevalentemente limosi di colore nocciola con intercalazioni argillose e talvolta sabbiose al di sotto dei quali si trova uno stato di argille plastiche il cui tetto è localizzato intorno a -5,0/-6,0 m dal p.c.

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda si trova mediamente a quote intorno a -1,5/-2,5 m dal p.c. in relazione alle escursioni stagionali della falda stessa.

### CLASSE DI PERICOLOSITÀ

Tutta la zona è in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa**

### CLASSE DI FATTIBILITÀ

Nelle aree a pericolosità 3a gli interventi edilizi previsti solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**).

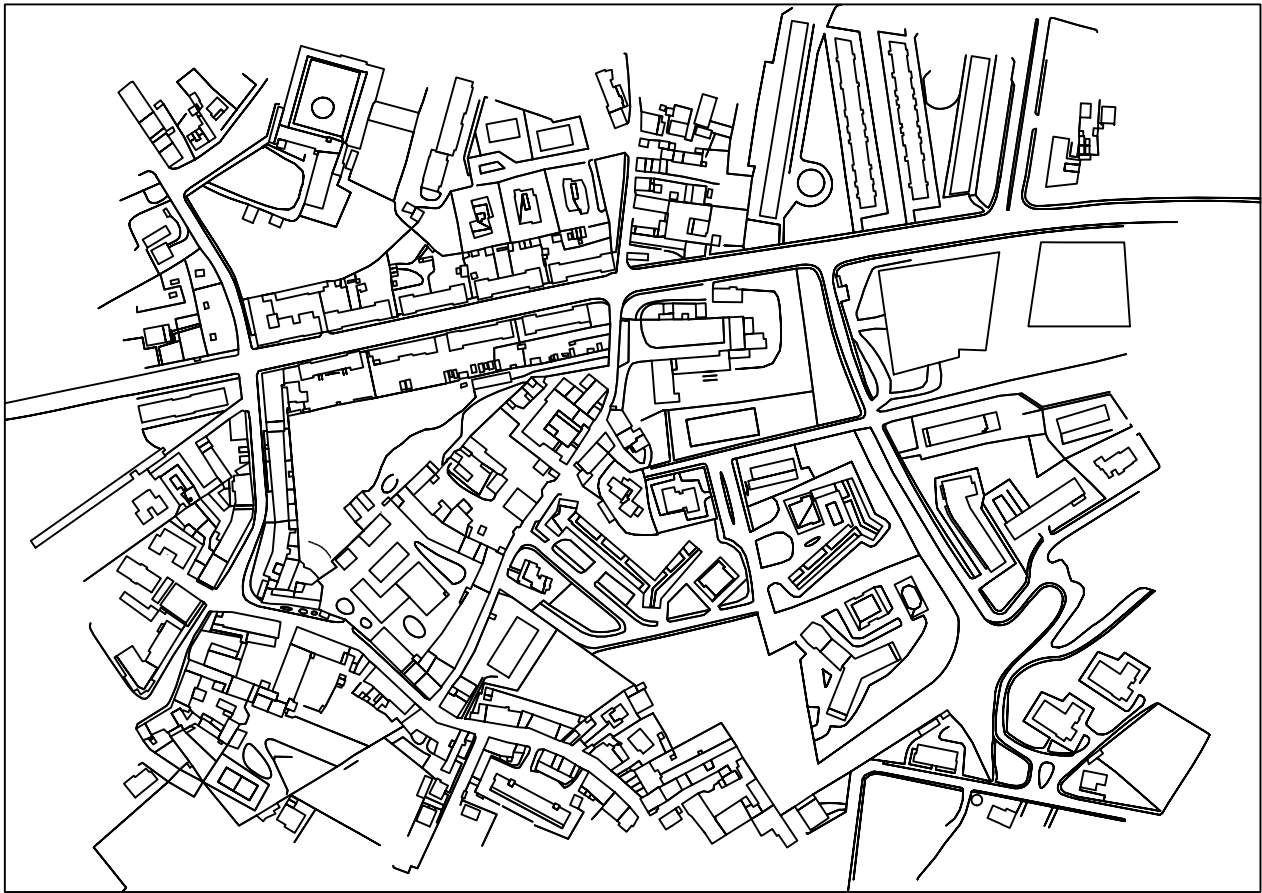
Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3** - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.).

## 10. MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO

L'intervento dovrà essere attuato tramite specifico P.A. e relativa convenzione. La realizzazione dell'intervento edificatorio dovrà essere contestuale alle realizzazioni alle opere pubbliche previste.

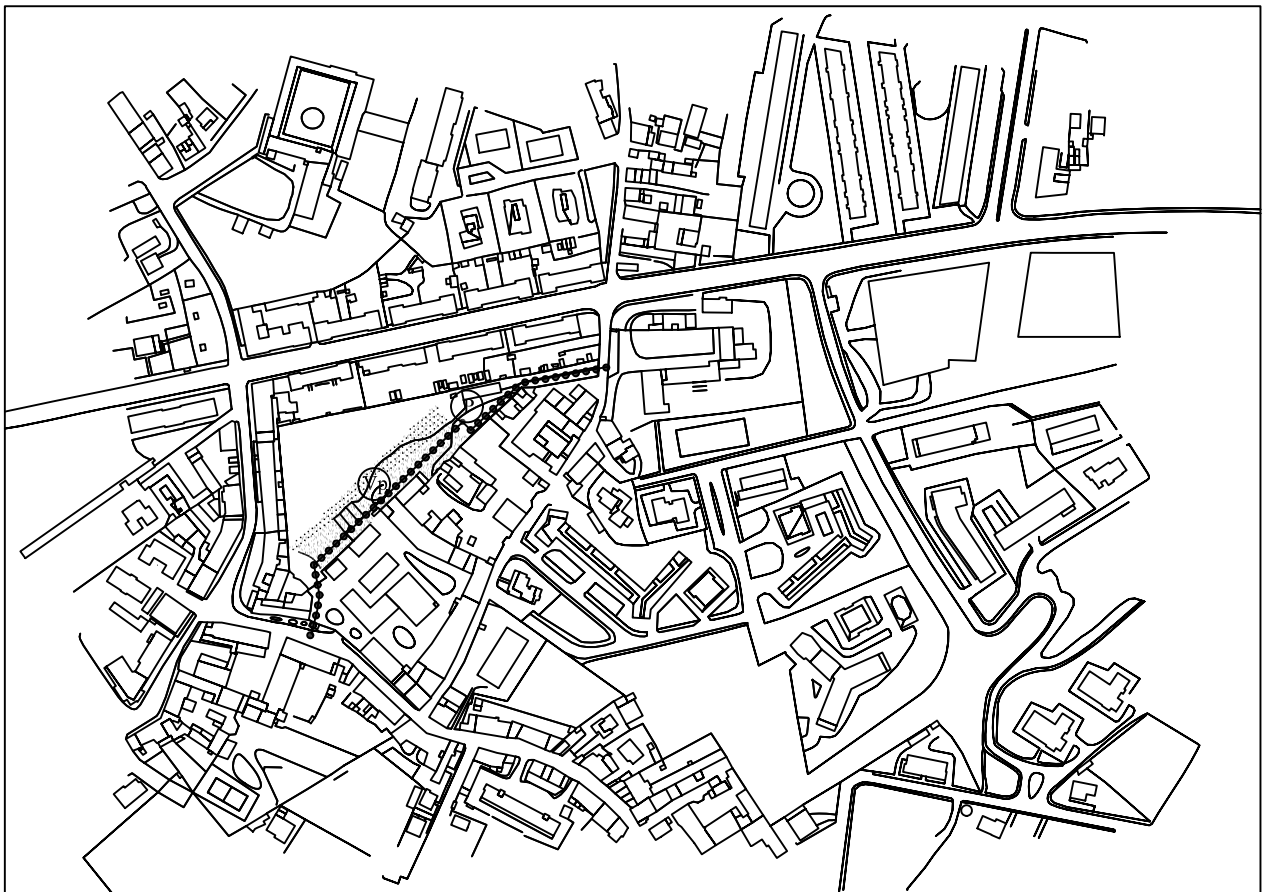
INQUADRAMENTO TERRITORIALE

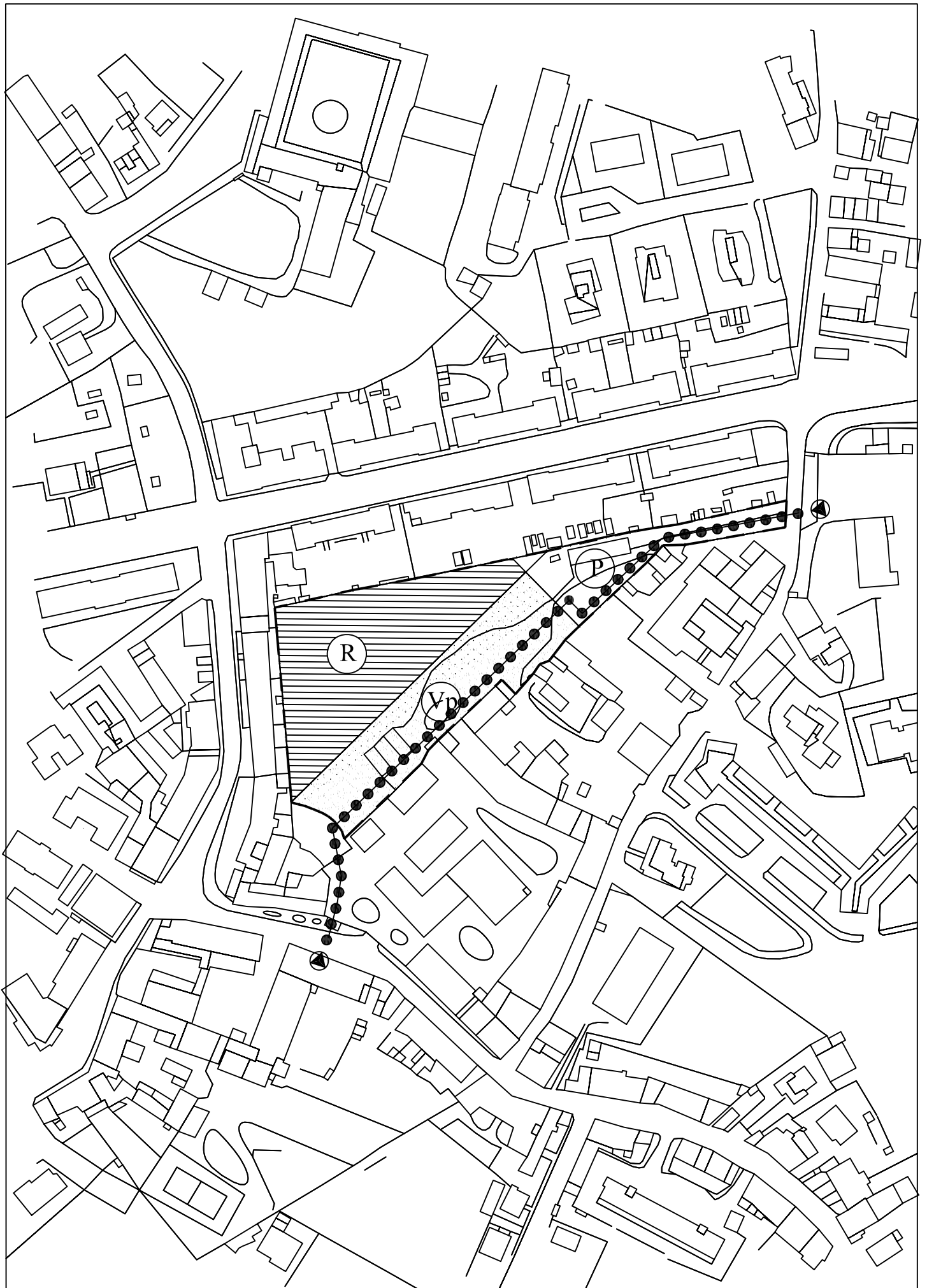
Scala 1:5000



AREE A CESSIONE PUBBLICA

Scala 1:5000







**COMUNE DI PISA**  
**Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE  
SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

**scheda n.5.3**

**S. MICHELE – VIA LIGURIA**

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

**1. DESCRIZIONE**

L'area, oggetto della trasformazione fa parte di una fascia di terreno rimasta ineditata, dall'andamento articolato, di spessore variabile, che va dalla via Rosellini fino ai recenti insediamenti direzionali e commerciali di quella zona definita come Centro Direzionale.

Questa fascia si pone a cuscinetto e a filtro tra la predetta zona e la via di S. Michele, filamento che termina ai piedi del v.le delle Piagge (l'argine del Fiume) con la piazza e la chiesa (di valore monumentale) e da cui prende nome la via stessa, costituito prevalentemente da un edificio povero ma di interesse storico meritevole di essere conservato e tutelato.

L'area rispetto alla fascia prima descritta si colloca nella parte iniziale di questo territorio, tra la via Rosellini e la via Liguria, adiacente ad un complesso edilizio destinato a casa dello studente.

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

nuovo impianto

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

Mq 5.800

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

Tenuto conto della necessità di conservare il filtro di verde tra l'espansione urbana e la via S. Michele ma anche della necessità di dotare la città di nuovi posti letto per gli studenti e di reperire spazi di parcheggio pertinenziali per le residenze circostanti, la scheda propone: la realizzazione di un complesso dalle dimensioni contenute da adibire a casa dello studente (a completamento di quello esistente) e/o a parcheggio silos a condizione che sia mantenuto un ampio verde tra gli edifici e l'insediamento di via S. Michele; la realizzazione di un parcheggio interrato e a raso con accesso dalla via Liguria, alla sistemazione delle aree a verde pubblico attrezzato lungo la via Liguria, parte della fascia di filtro tra la recente espansione e il filamento della via di S. Michele.

**5.DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

Aree per Servizi	%	Parcheggio interrato max	Verde pubblico	%	Parcheggi e viabilità	%
mq 2.300	100	600	mq. 2.200	75	mq 700	25
totale aree a destinazione privata mq 2.900	50		totale aree a destinazione pubblica mq 2.900			50
<b>totale sup.territoriale mq. 5.800</b>						

## 6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

(invarianti di progetto)

vedi schema grafico (zcv)

## 7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

<b>Its 0,20 (slu/superficie territoriale)</b>
---

<b>Area per Servizi</b>
-------------------------

Sf mq. 2.300
--------------

Rc 30%
--------

Sup. utile lorda max mq. 1.160
--------------------------------

Ifs 0,64 (slu/superficie fondiaria)
-------------------------------------

n° di piani max: 3 piani fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio
--

H max ml. 10,00
-----------------

Distanze minime dai confini ml.5; lato sud ml.15,00
---

Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche : ml 5,00
---

Destinazione prevista: casa dello studente e/o parcheggio silos
---

## 8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

Le aree scoperte di pertinenza della residenza possono essere pavimentate per un superficie massima del 30%.

Le aree di uso pubblico, escluso quelle carrabile e a parcheggio, possono essere pavimentate per un superficie massima del 25%.

Il parcheggio a raso deve essere alberato e della superficie ad esso destinata almeno il 15% deve essere costituita da spazi di verde.

Le pavimentazioni ammesse di tutte le aree scoperte, escluso quelle carrabili, sono in autobloccanti e/o materiali lapidei.

La piantumazione delle aree a verde devono rispettare i minimi indicati nella tabella A-3a

Eventuali percorsi di uso pubblico pedonali e ciclabili devono essere alberati

## 9 CLASSE DI PERICOLOSITA

L'area è inserita in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa**.

L'area ricade in gran parte nell'ambito "B" del F. Arno della DCR 230/94 e art 77 del PIT (DCR 12/2000).

## 10 CLASSE DI FATTIBILITA

Nella zona compresa all'interno dell'ambito "B" del F. Arno l'incremento di superficie coperta non deve superare 500 mq. Oppure, qualora si voglia introdurre nel RU tale previsione (che preveda all'interno dell'ambito "B" incrementi di superficie coperta superiore a 500 mq) dovrà essere prodotta una verifica idraulica sul corrispondente tratto del F. Arno (contestuale al RU) che attesti la dimostrazione dell'assenza di rischio idraulico (con Tr 200 anni) o in presenza di rischio, si prevedano gli interventi idraulici per l'eliminazione del rischio stesso.

## 11. MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO

L'intervento dovrà essere attuato tramite specifico P.A. e relativa convenzione e non potrà essere ripartito in più unità minime di intervento; la realizzazione dell'intervento edificatorio dovrà contestuale alla realizzazione delle opere pubbliche previste.







**COMUNE DI PISA**  
**Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE  
SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

<b>scheda n.5.4</b>	<b>V.LE DELLE PIAGGE – VIA PRINETTI</b>
---------------------	---

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

**1. DESCRIZIONE**

L'area oggetto dell'intervento è compresa tra il v.le delle Piagge, sul quale in parte si affaccia, e il filamento di via S. Michele. L'area è un vuoto urbano residuo degli interventi edilizi degli anni sessanta.

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

nuovo impianto

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

Mq 4.600

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

Con questo intervento si coglie la possibilità, dietro un modesto completamento edilizio, di realizzare un'area a verde che dal v.le delle Piagge penetra nell'interno del territorio di S. Michele fino alla via Prinetti, e un parcheggio con accesso dalla via Rainaldo a servizi delle residenza circostante.

**5.DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

Area Residenziale	%	Parcheggi e viabilità	%	Verde pubblico	%
mq 1.400	100	1.200	37	mq 2.000	63
totale aree a destinazione privata mq 1.400	30	totale aree a destinazione pubblica mq 3.200	70		
<b>totale sup.territoriale mq. 4.600</b>					

**6. ELEMENTI PRESCRITTIVI**

**(invarianti di progetto)**

Il dimensionamento previsto è comprensivo (a lordo) di tutti i manufatti esistenti sull'area

Vedi schema grafico con indicazione della zcv (zona di concentrazione volumetrica) e della viabilità pubblica

## 7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

<b>Its 0,10 (slu/superficie territoriale)</b>
<b>Area per Residenze</b> (a lordo dei manufatti esistenti)
Sf mq. 1.400
Rc 15%
Sup. utile lorda max mq. 460
Ifs 0,35 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max: 4 piani fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml. 12,50
Distanze minime dai confini ml.5;0
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche : ml 5,00
Destinazione d'uso prevista: residenziale

## 8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

Le aree scoperte di pertinenza della residenza possono essere pavimentate con autobloccanti e/o materiali lapidei e per un superficie massima del 20%.

Tutti gli spazi esterni, anche quelli pavimentati e carrabili devono essere alberati

La piantumazione delle aree a verde devono rispettare i minimi indicati nella tabella A-3a

La sistemazione del verde e la messa a dimore di piante deve essere realizzata con quelle tipiche della zona.

Nel verde pubblico il 70% dell'area deve essere sistemata esclusivamente a prato con piante e arbusti, nella restante parte (il 30%) si possono prevedere attrezzature scoperte per il tempo libero e solo percorsi pedonali pavimentati con ghiaino.

## 9. CLASSE DI PERICOLOSITA'

L'area è inserita in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa**.

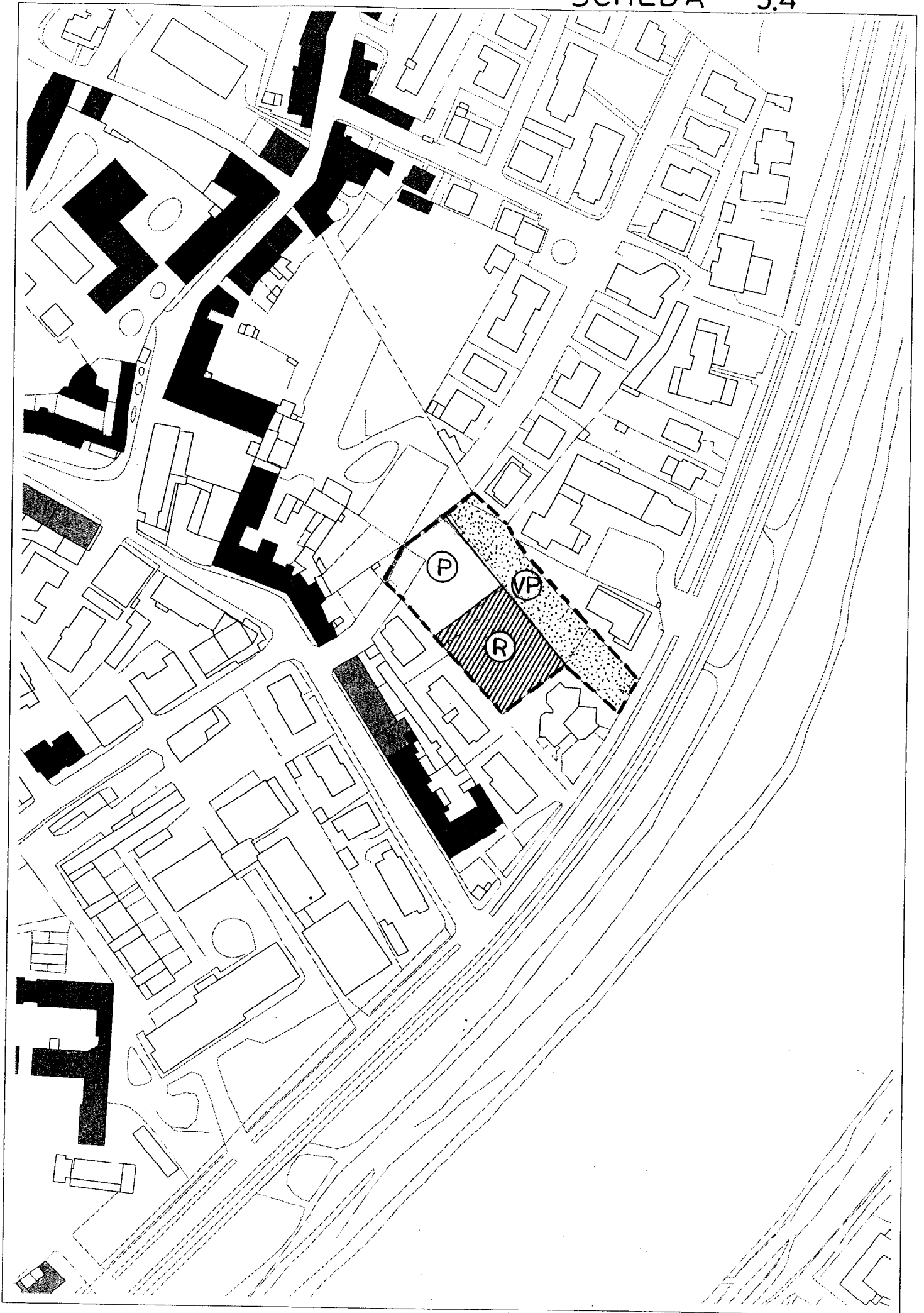
L'area ricade nell'ambito "B" del F. Arno della DCR 230/94 e art 77 del PIT (DCR 12/2000).

## 10. CLASSE DI FATTIBILITA'

Nella zona compresa all'interno dell'ambito "B" del F. Arno l'incremento di superficie coperta non deve superare 500 mq. O qualora si voglia introdurre nel RU tale previsione (che preveda all'interno dell'ambito "B" incrementi di superficie coperta superiore a 500 mq) dovrà essere prodotta una verifica idraulica sul corrispondente tratto del F. Arno (contestuale al RU) che attesti la dimostrazione dell'assenza di rischio idraulico (con Tr 200 anni) o in presenza di rischio, si prevedano gli interventi idraulici per l'eliminazione del rischio stesso.

## 11. MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO

L'intervento dovrà essere attuato tramite specifico P.A. convenzionato e non potrà essere ripartito in più unità minime di intervento; tutte le opere pubbliche previste (compreso verde, parcheggi e viabilità) dovranno essere realizzate contestualmente alla edificazione degli edifici residenziali.





**COMUNE DI PISA**  
**Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEDA-NORMA PER LE AREE A PARCO URBANO**  
**SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

**scheda n°06.1**

**CISANELLO - AREA FILTRO VERDE**

**D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA F - PARCO**

**Descrizione generale del territorio interessato.**

Il Piano Strutturale ha inserito l'intera area, di dimensione complessiva di circa 28 ettari, all'interno di una unica Utoe considerandola un sistema ambientale di connessine composto da vari spazi aperti a diversa tipologia di verde, rimasto libero a causa della mancata attuazione dell'asse attrezzato del piano Dodi-Piccinato. Le aree comprese lungo l'asse nord-sud, che collega la zona agricola di Praticello, nel comune di San Giuliano Terme, con l'area delle Piagge in golena d'Arno, hanno varie dimensioni e destinazioni tali da mantenere libero e inalterato uno spazio interno ad un'area densamente urbanizzata. Lo spazio aperto è caratterizzato dalla presenza di estensioni di territorio agricolo, oggi in abbandono, nella parte nord, aree a prevalente funzione sportiva contornate da orti urbani nella parte centrale e zone destinate a funzioni di tipo agricolo periurbano (orti serre etc.) a ridosso del cimitero di S.Michele, dove è tuttora presente un sistema di edifici rurali storici d'impianto leopoldino, in prossimità del viale delle Piagge.

Le tre zone descritte, anche se fanno parte di un unico sistema, sono fisicamente individuabili sul territorio perchè delimitate dagli assi viari principali che collegano il centro storico della città con la nuova zona di espansione, via De Ruggiero, via Cisanello e nella scheda vengono trattate secondo tre comparti d'intervento ognuno dei quali fa riferimento a tipologie di utilizzo diverse, all'interno di un disegno unitario che ha come obiettivo principale quello di favorire una fruibilità pubblica all'interno dell'area.

- **PARCO URBANO S. CATALDO** (comparto 1)
- **AREA SPORTIVA S. CATALDO** (comparto 2)
- **AREA AGRICOLA S. MICHELE - PIAGGE.** (comparto 3)

**PARCO URBANO S. CATALDO**  
(comparto 1)

**Sezione A – Descrizione del territorio**

Il territorio interessato dalla scheda è compreso tra il confine con S. Giuliano, definito dal fosso dei Sei Comuni, e la via De Ruggiero ed è caratterizzato da un ampio spazio aperto a margine del quale si sono sviluppati gli insediamenti residenziali di Pisanova e le aree a servizi del quartiere di S. Cataldo. Le caratteristiche ambientali principali dell'area sono quelle di avere mantenuto libero un corridoio ecologico interno ad un ambito densamente urbanizzato, necessario allo sviluppo di funzioni ecologiche utili a mantenere le condizioni bioclimatiche migliori per la zona e al tempo stesso permette di favorire processi d'integrazioni all'interno del quartiere. L'attività agricola, quale

funzione primaria di utilizzo di questa parte di territorio, è cessata negli ultimi anni a causa del progressivo sviluppo degli insediamenti, nonostante che queste aree marginali si trovino in continuità con l'area agricola di Praticello, località Ghezzano nel comune di S. Giuliano. In questa zona la morfologia del territorio ha conservato l'orditura secondo gli assi principali della centuriazione ed è tutt'ora presente buona parte del sistema idraulico di origine storica:

\* **Fosso dei Sei Comuni**

\* **Fosso S.Cataldo** (*proseguimento del fosso S.Marco, ex S.Iacopo*)

\* **Fosso di Via di Padule**

\* **Canale artificiale dei Sei Comuni** (*di recente realizzazione*)

\* **Sistema delle scoline campestri**

Da una attenta lettura dei luoghi, risultano evidenti situazioni di crisi ambientale derivate dalla precaria manutenzione e funzionamento del sistema idraulico, oltre a forme d'inquinamento delle acque di superficie che producono condizioni di difficile vivibilità alla zona, risultate ancora più evidenti da quando il territorio è in stato di abbandono.

### **Sezione B e C- Obiettivi e indicazioni progettuali generali**

Il comparto considerato ha come obiettivo prioritario quello di favorire le funzioni necessarie al mantenimento della integrità spaziale dell'area, salvaguardando le caratteristiche naturali, mediante l'eliminazione delle situazioni di crisi esistenti, in modo da diffondere agli ambiti urbani adiacenti nuovi contenuti e significati mirati ad un progetto di qualificazione ambientale.

Le destinazioni d'uso previste, tengono presente il contesto circostante e sono coerenti con le funzioni originarie del territorio interessato riferito, in modo particolare, a quanto avviene sugli spazi aperti. Per la parte più a nord confinante con il comune di S. Giuliano delimitata dal Fosso dei Sei Comuni e la nuova viabilità, il fosso di Via di Padule, il canale artificiale e l'area C.N.R. viene confermata la destinazione agricola di tipo periurbano, a vantaggio di colture a prevalente sviluppo biologico. Lungo i fossi e canali esistenti, all'interno delle fasce di rispetto previste, potranno essere realizzati percorsi pedonali e ciclabili in modo da favorire la fruibilità dell'area lungo l'asse di attraversamento principale nord-sud. I percorsi e gli spazi di uso pubblico dovranno essere delimitati mediante la messa a dimora di alberature di specie autoctona., così come la definizione dei margini con le aree edificate e lungo la nuova viabilità, in modo da formare una barriera vegetale di protezione.

Nell'area libera, interna all'ambito urbano, compresa tra il canale artificiale e la via De Ruggiero è in atto, da tempo, un processo di rinaturalizzazione spontanea incontrollata, e questo causa delle condizioni di difficile vivibilità ambientale. L'obiettivo è quello di eliminare le situazioni di degrado, mantenendo inalterate le caratteristiche di naturalità dell'area mediante la realizzazione di un Parco Urbano Pubblico dotato di una minima quantità di servizi per il quartiere.

Il parco dovrà essere realizzato sulla base di un Piano Attuativo che comprenda l'intero comparto, corredato da studi specifici sul sistema idraulico e vegetazionale necessari a conferire le migliori condizioni di salubrità alla zona, secondo le seguenti linee di indirizzo:

\* ***Ripristino del sistema di scolo delle acque esistente, in base alle caratteristiche della zona..***

\* ***Realizzazione di un percorso pedonale-ciclabile principale lungo l'asse nord-sud.***

\* ***Rimarginatura dell'edificato e delle strade con alberi d'alto fusto.***

\* ***Razionalizzazione degli spazi di sosta pubblici esistenti a servizio dell'area.***

## TABELLA DEL RIPARTO TERRITORIALE

### Agricolo periurbano

*Sup. 50.000 mq  
di cui 80% Privato e 20% Pubblico*

### Parco Urbano Pubblico

*Sup. 47.000 mq.  
di cui almeno 50% Pubblico  
Its  $\leq 0,05$   
Sup. Max Coperta 5%  
Sup. impianti sportivi scoperti max 30%  
Densità di piantumazione media (130 alberi ettaro)*

*E' prescritta la realizzazione di fasce di filtro di verde tra i parcheggi e le abitazioni (a tutela di quest'ultime)*

## AREA SPORTIVA S.CATALDO

(comparto 2)

### **Sezione A.-Descrizione del territorio.**

La zona individuata è la parte centrale dell'area filtro verde di Cisanello, prevista dal Piano Strutturale, interna all'ambito residenziale di San Cataldo e compresa tra la via de Ruggerio e la via Cisanello. L'area svolge, in prevalenza, una funzione a carattere sportivo per il quartiere, essendo dotata di due campi di calcio con relativi servizi a margine dei quali sono presenti spazi di verde pubblico di libera fruizione. Anche in questo comparto le parti più interne dell'area, a ridosso degli edifici residenziali, sono abbandonate e presentano gli stessi problemi detti sull'area più a nord, anche se una buona parte dei terreni di proprietà pubblica viene coltivata ad orto dagli abitanti della zona. Le caratteristiche ambientali prevalenti, dello spazio aperto considerato, sono dovute dalla presenza di spazi verdi alberati, nelle parti a margine dell'area sportiva, da mantenere e qualificare; dalla vecchia via di San Cataldo che conserva in questa area la storica giacitura e dalle scoline campestri orientate ancora secondo l'asse originario. L'area di connessione include al proprio interno alcuni edifici residenziali lungo la via di Cisanello, e questo serve per mantenere una continuità fisica con la parte sottostante che si sviluppa intorno al cimitero di San Michele, immediatamente a ridosso del viale delle Piagge. Il piano attuativo stabilirà le funzioni e le tipologie d'intervento sui manufatti esistenti interni all'area di connessione, dovrà comunque essere garantita una percorribilità pedonale e ciclabile lungo l'asse nord-sud e permettere l'attraversamento pedonale ciclabile di via Cisanello senza interferire con il traffico della zona.

### **Sezione B e C – Obiettivi e indicazioni progettuali generali**

L'area dovrà mantenere in prevalenza le caratteristiche di polo sportivo di San Cataldo, ampliandosi in alcune parti in modo da offrire spazi di fruibilità pubblica al servizio del quartiere stesso, disposte principalmente lungo gli assi viari esistenti. Le superfici recintate, che di fatto impediscono una fruibilità pubblica, non dovranno essere superiori al 60% della superficie sportiva prevista dalla scheda. Per quanto riguarda le zone libere, interne al comparto residenziale, viene indicata una utilizzazione a verde pubblico attrezzato nell'area dove sono presenti alberature di alto fusto, mentre per le parti prive di una vegetazione consistente si prevede una utilizzazione di tipo agricolo urbano in modo da garantire un riordino degli orti urbani esistenti e la realizzazione di nuovi per gli abitanti del quartiere, in particolar modo per le aree di proprietà pubblica.

Gli obiettivi specifici della zona sono:

*\* Conservazione del tracciato stradale di via San Cataldo, delle orditure campestri presenti e delle alberature esistenti.*

*\* Realizzazione di un sistema alberato lungo le strade esistenti, interno ad una fascia di verde pubblico..*

*\* Realizzazione del percorso pedonale e ciclabile lungo l'asse nord-sud.*

*\* La zona sportiva non dovrà avere una superficie recintata superiore al 60%.*

*\*Destinare le aree alberate esistenti a zone a verde pubblico attrezzato, mentre gli spazi liberi da vegetazione ad aree agricole urbane ( orti ).*

*• Gli edifici esistenti interni all'area di connessione sono sottoposti ad interventi di qualificazione.*

#### TABELLA DEL RIPARTO TERRITORIALE

<u>Verde Sportivo</u>	Sup.43.000 mq di cui 60% max recintato (26.000 mq) il resto verde pubblico.
<u>Verde Pubblico</u>	Sup. 5.000 mq
<u>Agricolo Urbano</u>	Sup.15.000 mq

*E' prescritta la realizzazione di fasce di filtro di verde tra i parcheggi e le abitazioni (a tutela di quest'ultime)*

### AREA AGRICOLA S.MICHELE

(comparto 3)

#### **Sezione A – Descrizione del territorio**

La parte inferiore dell'area di connessione, compresa tra la via di Cisanello e il viale delle Piagge in golena d'Arno, si caratterizza per la presenza del sistema edilizio rurale storico che ha conservato la morfologia originaria a causa della presenza del cimitero di San Michele e del conseguente vincolo d'inedificabilità prodotto alla zona circostante. Siamo all'interno di un ambito caratterizzato da spazi aperti coltivati di tipo semintensivo a carattere urbano, dove sono presenti diverse tipologie agricole: abbiamo monoculture miste ad orti e frutteti che conferiscono un'alta qualità biologica e paesistica all'interno di una zona densamente urbanizzata. Anche la viabilità presente al catasto leopoldino ha mantenuto le caratteristiche originarie, sia nel tracciato che nelle dimensioni, nonostante siano mutati i carichi urbanistici di zona. Via di Vietta, via di Parigi e via Cuppari erano gli assi viari lungo cui si sviluppavano gli insediamenti rurali compresi tra la via di Cisanello e il borgo San Michele, nell'area immediatamente a ridosso dell'Arno che ancora oggi ha mantenuto il toponimo le Piagge. Gli elementi di crisi ambientale della zona derivano dal contrasto tra due realtà concepite in modo diverso, dove i fattori costitutivi partono da modelli di sviluppo opposti; la salvaguardia degli elementi naturalistici ed ambientali ancora presenti ha effetti positivi sull'intera zona mitigando l'impatto causato da insediamenti edilizi intensivi realizzati tenendo unicamente di conto di valori parametrici.

#### **Sezione B e C – Obiettivi e indicazioni progettuali generali**

In conseguenza a tutti gli elementi di analisi sviluppati nella fase di predisposizione del Piano Strutturale è possibile indicare gli obiettivi di piano da realizzarsi tramite modalità attuative diverse, che terranno di conto di una realtà consolidata dove le linee d'indirizzo si muoveranno secondo il criterio della conservazione e qualificazione dell'esistente, sia per quanto riguarda gli spazi aperti che per quanto riguarda l'edificato interno all'area di connessione.

Le aree libere utilizzate ad orti urbani manterranno tale funzione cercando di migliorare la biodiversità della zona con l'introduzione specie vegetali arboree ed arbustive; per le parti abbandonate a ridosso del viale delle Piagge si prevede l'utilizzazione agricola urbana in coerenza con il resto.

Nella zona circostante il cimitero di San Michele viene confermata la destinazione agricola urbana ad eccezione di una parte, in corrispondenza dell'ingresso su via Cisanello, dove si prevede la realizzazione di un' area a verde pubblico e relativo parcheggio di servizio al cimitero, sistemate con alberature d'alto fusto di tipo autoctono.

In questa zona sono previsti altri due parcheggi pubblici alberati : uno lungo la strada di accesso al cimitero, mentre l'altro all'inizio di via Maccatella, a ridosso del viale delle Piagge

Il piano attuativo dovrà prevedere un sistema di percorsi pedonali e ciclabili pubblici interni, privilegiando la percorribilità lungo l'asse nord-sud in continuità con le aree di San Cataldo, in modo da collegare funzionalmente e fisicamente gli spazi aperti compresi tra la zona di Praticello e le Piagge in golena d'Arno. Il piano attuativo stabilirà le modalità d'intervento sull'edificato esistente cercando di prevedere progetti di qualificazione che permettano di accorpate, anche con l'edificio principale, tutti quei volumi sparsi sulle aree di pertinenza nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edificio d'impianto storico,

*\* Conservazione dell'orditura campestre disposta secondo gli assi di centuriazione.*

*\* Sviluppo di biodiversità nell'area agricola urbana.*

*\* Realizzazione di fasce alberate lungo la viabilità principale (via Cisanello, via Maccatella).*

*\* Realizzazione di percorsi pedonali ciclabili lungo l'asse nord-Sud e di collegamento con il cimitero, oltre alle zone di sosta alberate.*

*\* Conservazione e qualificazione degli edifici e della viabilità storica esistente.*

*\* Progettazione specifica mirata al superamento delle barriere viarie esistenti.*

#### TABELLA DEL RIPARTO TERRITORIALE

##### Agricolo urbano

*Sup.80.000 mq*

*di cui 80% Privato e 20% Pubblico*

##### Verde pubblico e parcheggio

*Sup.7.000 mq*

*E' prescritta la realizzazione di fasce di filtro di verde tra i parcheggi e le abitazioni (a tutela di quest'ultime)*

**Nelle zone comprese all'interno dell'ambito "B" del F. Arno (ai sensi della DCR 230/94) l'incremento di superficie coperta non deve superare 500 mq.**

#### FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE DEL TERRITORIO

Il substrato dell'intera area, soggetta alla presente scheda, è costituito da argille e limi di colore bruno-giallastro con intercalazioni limo-sabbiose molto sottili I parametri geotecnici di questi terreni sono variabili in relazione al tenore di limo, argilla o sabbia. Al di sotto si ritrova uno stato di argille plastiche il cui tetto nella zona ha una profondità variabile tra -2 e -6 m dal p.c.

Per quanto riguarda l'inquadramento sui sistemi idraulici, l'area fa parte del Bacino di Bonifica del Fiume Morto nel sottobacino a scolo naturale.

#### CLASSE DI PERICOLOSITÀ

La zona soggetta alla presente scheda è inserita in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa** ad esclusione di una piccola porzione occidentale inserita in classe di pericolosità **3b - pericolosità media** (perché soggetta ad allagamenti per ristagno).

#### CLASSE DI FATTIBILITÀ

Nelle aree a pericolosità 3a gli eventuali interventi previsti sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**).



Nella limitata porzione a pericolosità 3b gli eventuali interventi previsti sono attuabili condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva (**classe di fattibilità 3**).

Limitatamente ad una modesta porzione orientale dell'area dovrà essere osservato quanto prescritto dal D.P.R. n.236 del 24.05.88, e norme successive, in quanto nella zona ricadono le aree di rispetto in riferimento all'approvvigionamento idrico dell'acquedotto - Centrale di S. Biagio (vedi tav. b35 del P.S. – Ricognizione dei vincoli sovraordinati).



**COMUNE DI PISA**  
**Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE**  
**SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

**Scheda n° 6.2**

**CISANELLO - CASERMA DEI CARABINIERI**

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

**1. DESCRIZIONE**

L'area è posta in prossimità del confine comunale con il comune di S. Giuliano Terme.

Essa è accessibile dalla Via Pungiluppo. Attualmente a condizione agricola.

Essa è attraversata dal canale di raccolta delle acque meteoriche del quartiere, tuttora privo di collegamento (mediante impianto di sollevamento) con il fiume Arno.

Tale condizione determina fenomeni di malsania dovuti a putrescenza dei materiali organici impropriamente ed eventualmente finiti nel bacino chiuso.

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuovo impianto.

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

Mq. 10.000

**4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

Il trasferimento in detta zona del Comando Provinciale dell'Arma dei Carabinieri è stato deciso in sede di approvazione del Piano Strutturale, in accoglimento di una specifica osservazione in tal senso.

La rilocazione del comando provinciale, con il corredo di attrezzature (spazi per i mezzi) e di residenza per i militari, è stato recepito come obiettivo di Piano Strutturale in quanto determina il beneficio della liberazione del centro storico da tali funzioni che attualmente soffrono il disagio di una difficile ospitalità in contenitori storici, e determinano disagi alla vivibilità ordinaria della zona. A seguito della rilocazione sarà possibile riconvertire i contenitori liberati ad altre funzioni di servizio, più coerenti con le scelte funzionali di centro storico.

L'edificazione nell'area godrà di una grande visibilità, in quanto unica edificazione significativa di tutto il comparto terminale del territorio comunale nell'interfaccia è stato classificato dal piano strutturale come area di connessione e quindi dal regolamento urbanistico come area agricola periurbana, con forti limiti alla edificazione.

Trattandosi di area di limitata estensione, in posizione avanzata rispetto all'allineamento dell'edificazione più prossima (grandi immobili residenziali di Via Pungiluppo) è opportuno che l'edificazione presenti caratteristiche morfologiche che ne sottolineino la diversità ed il valore di testata costituito dell'area inedificata lineare di bordo.

## 5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

Servizi pubblici	%	Viabilità pubblica	%
mq. 8.000	80	mq. 2.000	20
Totale aree a destinazione pubblica mq. 10.000			100
<b>Totale sup. territoriale mq. 10.000</b>			<b>100</b>

## 6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

L'ingresso all'area da destinare a Caserma dovrà essere previsto a debita distanza dall'incrocio tra Via di Padule e Via Pungiluppo.

## 7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

**Its 0,75 (slu/superficie territoriale)**

Area a servizi
Sf. 8.000
Rc. 30%
Sup. lorda utile max mq. 7.500
Ifs. 1,00 (slu/superficie fondiaria)
N° piani max 6 piani fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio
H. max ml. 18
Distanza minima dai confini ml. 5
Servizi consentiti: sede del Comando Provinciale dell'Arma dei Carabinieri e servizi di corredo a tale destinazione

## 8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

Il substrato dell'area è costituito da argille e limi di colore bruno-giallastro con intercalazioni limo-sabbiose molto sottili. I parametri geotecnici di questi terreni sono variabili in relazione al tenore di limo, argilla o sabbia.

Al di sotto si ritrova uno stato di argille plastiche il cui tetto nella zona appare avere una profondità intorno ai -4 m dal p.c.

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda si trova poco al di sotto del p.c.

Per quanto riguarda l'inquadramento sui sistemi idraulici, l'area fa parte del Bacino di Bonifica del Fiume Morto nel sottobacino a scolo naturale.

### CLASSE DI PERICOLOSITÀ

La zona è inserita in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa**.

### CLASSE DI FATTIBILITÀ

Gli interventi previsti fino a tre piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**)

Per l'edificato con più di tre piani fuori terra dovranno essere predisposte indagini di dettaglio condotte a livello di area complessiva (**classe di fattibilità 3**).

Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3 - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.**).

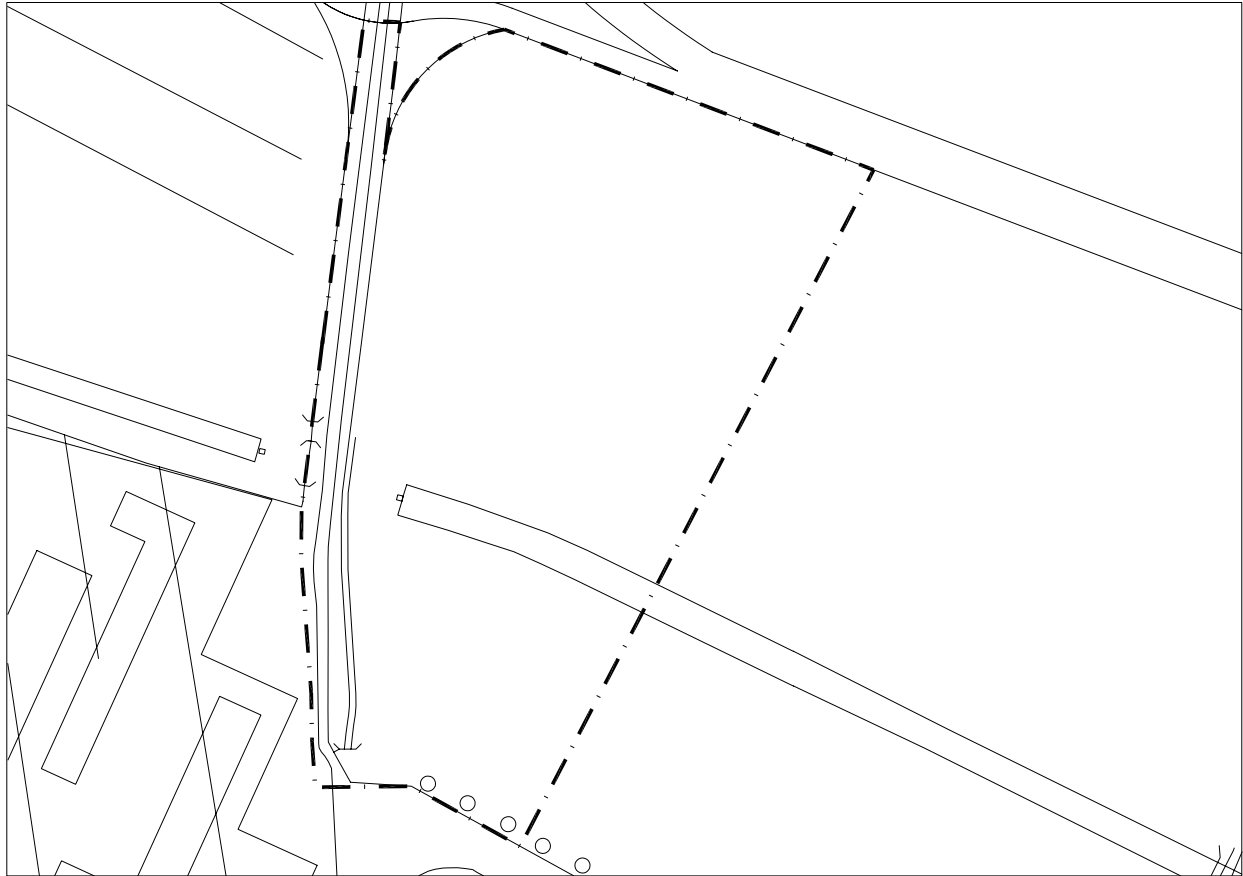
## **9 MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO**

L'edificazione è subordinata alla stipula di una convenzione relativamente a:

- Il vincolo di destinazione del complesso a sede del comando carabinieri: durata temporale e regime sostitutivo alla sua scadenza;
- La realizzazione del tratto di viabilità di collegamento tra Via Pungiluppo e la viabilità provinciale di collegamento tra il CNR e Via di Mezzana.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

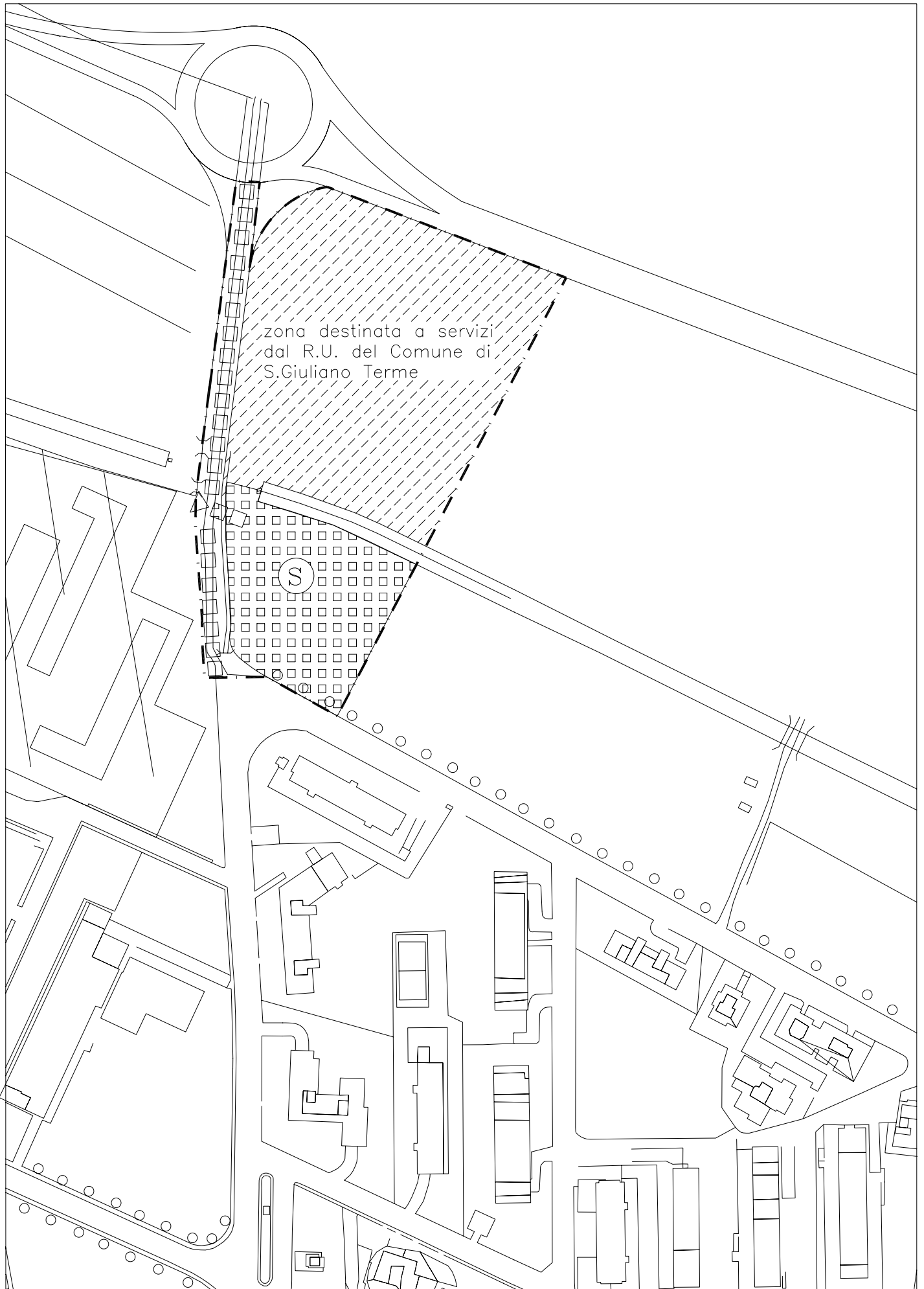
Scala 1:2000



AREE A CESSIONE PUBBLICA

Scala 1:2000







**COMUNE DI PISA**  
**Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE  
SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

<b>scheda n. 7.1</b>	<b>CISANELLO – VIA S. BIAGIO</b>
----------------------	----------------------------------

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

**1. DESCRIZIONE**

L'area oggetto dell'intervento risulta delimitata da via Mazzei, da via S.Biagio e da via Castinelli. Attualmente l'area si configura come un "vuoto urbano", inserito all'interno di un contesto variamente articolato ed ampiamente urbanizzato oltre che interessato dalla presenza del nuovo complesso ospedaliero di Cisanello, situato sul lato opposto lungo la via S.Biagio.

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuovo impianto

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

Mq. 5280

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

L'intervento si propone di qualificare l'area sia da un punto di vista fisico che funzionale attraverso l'inserimento di un complesso edilizio, destinato a servizi.

L'assoluta mancanza di aree libere all'interno dell'area ospedaliera, e la necessità di localizzare strutture di supporto all'attrezzatura ospedaliera stessa, fanno assumere a quest'area una funzione strategica, inserita in un contesto urbano complesso e variamente articolato.

Particolare attenzione dovrà essere prestata al collegamento fisico e funzionale con l'area dell'ospedale attraverso la predisposizione di percorsi pedonali e ciclabili inseriti nel verde pubblico. L'area destinata a parcheggio pubblico prospiciente via S. Biagio dovrà prevedere accesso diretto dalla via omonima ed essere connessa funzionalmente sia con l'area a servizi privati di progetto sia con il verde pubblico posizionato a sud.

**5.DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

Servizi privati	%	Verde pubblico e piazze	
mq. 3.690*	100	mq 1.590	100
totale aree a destinazione privata mq.3.690	70	totale aree a destinazione pubblica mq. 1.590	30
<b>totale sup.territoriale mq. 5280</b>			<b>100</b>

\* di cui mq 850 di parcheggio privato di uso pubblico

## 6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

(invarianti di progetto)

Dovrà essere prevista una fascia verde lungo via S.Biagio in continuità con il verde pubblico attrezzato previsto più a sud.

L'accesso all'area di intervento destinata a servizi privati dovrà essere previsto esclusivamente dalla via Castinelli.

## 7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

<b>Its 0,70 (slu/superficie territoriale)</b>
<b>Aree a Servizi Privati:</b>
Sf mq.3.690
Rc 40%
Sup. utile lorda max mq.3.700
Ifs 1,00 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max: 3 piani fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml.9,5
Tipologia:
Distanze minime dai confini ml.5
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche : ml 5
Servizi consentiti: Ricettivi

## 8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

Il substrato dell'area è costituito da argille e limi di colore bruno-giallastro con sottili intercalazioni sabbiose, al di sotto dei quali si trova uno stato di argille plastiche il cui tetto è situato a profondità localizzabili intorno ai -3 m dal p.c.

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, localizzato negli esigui livelli sabbiosi compresi nelle argille, il tetto della falda si trova mediamente intorno a circa -2 m dal p.c.

Nella zona sono possibili locali fenomeni di subsidenza legati agli emungimenti degli acquiferi superficiali e alla naturale costipazione dei terreni caricati dall'edificato.

### CLASSE DI PERICOLOSITÀ

La zona è in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa**.

### CLASSE DI FATTIBILITÀ

Gli interventi edilizi previsti solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**).

Per quanto riguarda gli interventi che contemplino eventuali opere in seminterrato o interrato, la relativa fattibilità geologica è condizionata all'esecuzione di alcune verifiche enunciate nelle prescrizioni specifiche per opere sotto il p.c. contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3**).

Dovrà essere osservato quanto prescritto dal D.P.R. n.236 del 24.05.88, e norme successive, in quanto nella zona ricadono le aree di rispetto in riferimento ad un punto di approvvigionamento idrico dell'acquedotto - Centrale di S. Biagio (vedi tav. b35 del P.S. – Ricognizione dei vincoli sovraordinati).

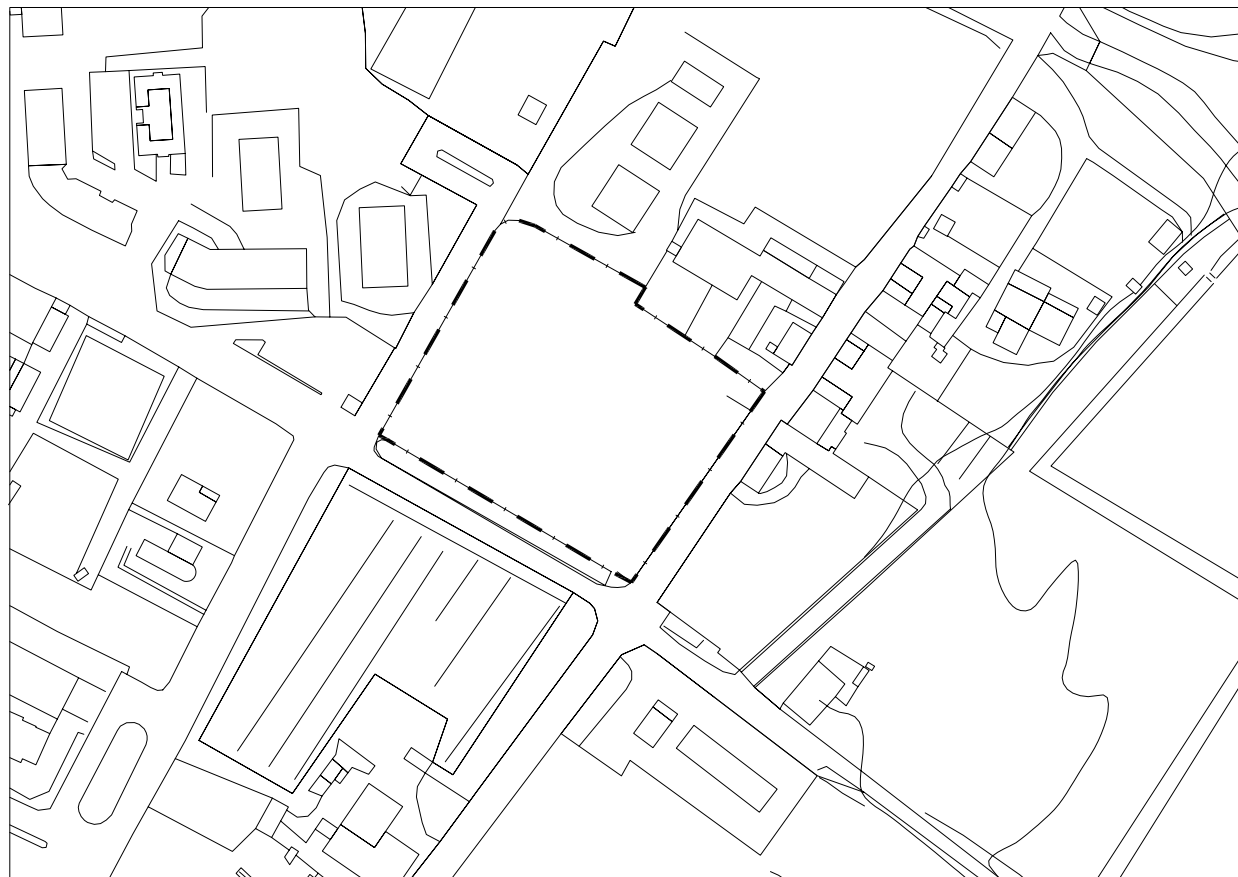
## 11. MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO

L'intervento dovrà essere attuato tramite specifico P.A. e relativa convenzione e non potrà essere ripartito in più unità minime di intervento; la sua realizzazione dovrà essere in un'unica soluzione e contestuale alle opere pubbliche previste.



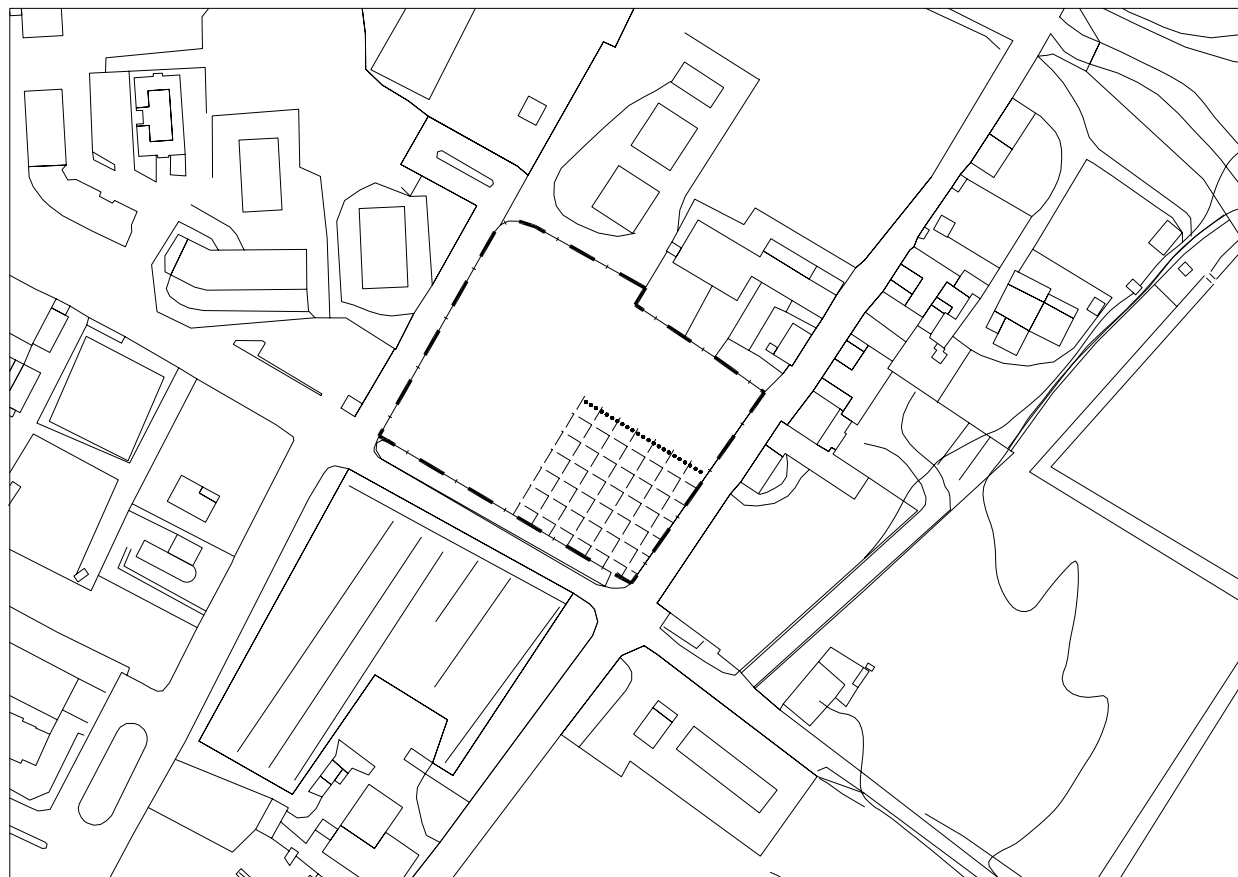
INQUADRAMENTO TERRITORIALE

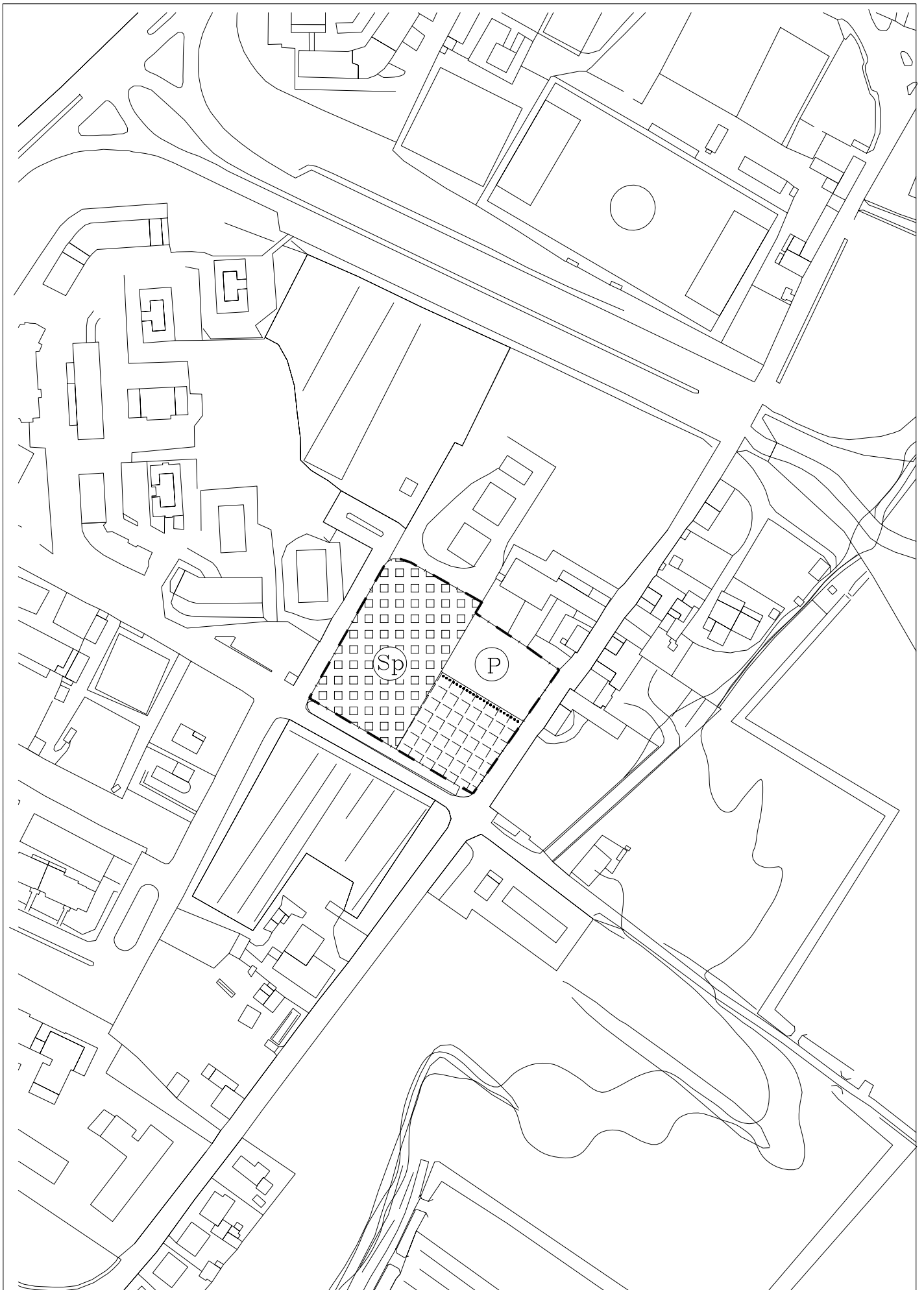
Scala 1:2000



AREE A CESSIONE PUBBLICA

Scala 1:2000







**COMUNE DI PISA**  
**Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE  
SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

<b>Scheda n° 7.2</b>	<b>CISANELLO – VIA PUNGILUPO</b>
----------------------	----------------------------------

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

**1 - DESCRIZIONE**

L'area delimitata dalle viabilità Via V. Frascani, Via Paradisa, Vi S. Pietro, Via Pungiluppo è attualmente un vuoto urbano incolto e privo di utilizzazione.

**2 TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuovo impianto.

**3 SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO**

Mq. 20.700

**4 OBIETTIVI DELL'AREA DI INTERVENTO**

In continuità con l'asse pedonale e la piazza pubblica ci si propone di realizzare un verde a carattere sportivo capace di lasciare un cannocchiale visivo verso i monti Pisani

**5 DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

<b>Verde sportivo</b>	<b>%</b>	<b>Parcheggio pubblico</b>	<b>%</b>	<b>Viabilità pubblica</b>	<b>%</b>
Mq. 16.600+1800 = Mq. 18.400	100	mq. 700	30	mq. 1.600	70
Totale aree a destinazione sportiva mq. 18.400	89	Totale area a destinazione pubblica mq. 2.300			11
<b>Totale sup. territoriale mq. 20.700</b>					

**6 ELEMENTI PRESCRITTIVI**

L'intervento prevede l'allargamento di Via S. Pietro fino ad una larghezza di 10 m. comprensiva dei relativi marciapiedi.

Modifica come da grafico della Via Paradisa in modo tale che risulti in asse con la Via Viale.

I parcheggi pubblici che dovranno essere alberati saranno posizionati lungo la viabilità pubblica.

I prospetti delle attrezzature sportive (palestra) dovranno avere caratteristiche architettoniche di pregio.

## 7 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

<b>Its 0,10 slu/superficie territoriale)</b>
Area a verde sportivo
Sf. Mq. 18.400
Rc. 10%
Sup. lorda utile max. mq. 1.800
Ifs. 0,10 (slu/superficie fondiaria)
N° di piani max 1 piano fuori terra con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a magazzini o volumi tecnici
H. max ml. 10
Servizi consentiti: attrezzature sportive polivalenti
Distanza dalla viabilità pubblica minimo 10 m.

## 8 FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

Il substrato dell'area è costituito da argille e limi di colore bruno-giallastro con intercalazioni limo-sabbiose molto sottili

Questi terreni passano verso il basso a limi sabbiosi al di sotto dei quali si trova uno stato di argille plastiche il cui tetto è situato a profondità variabili tra circa -3 e -2 m dal p.c.

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, localizzato negli esigui livelli sabbiosi compresi nelle argille, il tetto della falda si trova intorno a quote molto prossime a quelle del p.c.

Nella zona sono possibili locali fenomeni di subsidenza legati agli emungimenti degli acquiferi superficiali e alla naturale costipazione dei terreni caricati dall'edificato.

### CLASSE DI PERICOLOSITÀ

La massima zona è in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa**. Una minima porzione settentrionale dell'area è inserita in classe di pericolosità **3b - pericolosità media**.

### CLASSE DI SULLA FATTIBILITÀ

Nelle aree a pericolosità 3a gli interventi edilizi previsti solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**).

Per gli interventi edilizi eventualmente ricadenti nella parte di territorio inserita in classe di pericolosità 3b medio-elevata vale una fattibilità genericamente condizionata (**classe di fattibilità 3**).

In questo caso la fattibilità di tutte le opere ed in particolare di quelle interrate è subordinata alla messa in sicurezza della rete di bonifica locale. In tutti i casi è prescritta una indagine appropriata a livello di area nella quale vengono identificati ed analizzati tutti i fattori di rischio geologici idrogeologici ed idraulici che condizionano la zona. Deve inoltre essere eseguita una valutazione degli effetti prodotti dall'intervento sull'equilibrio idrologico-idraulico dell'ambiente circostante.

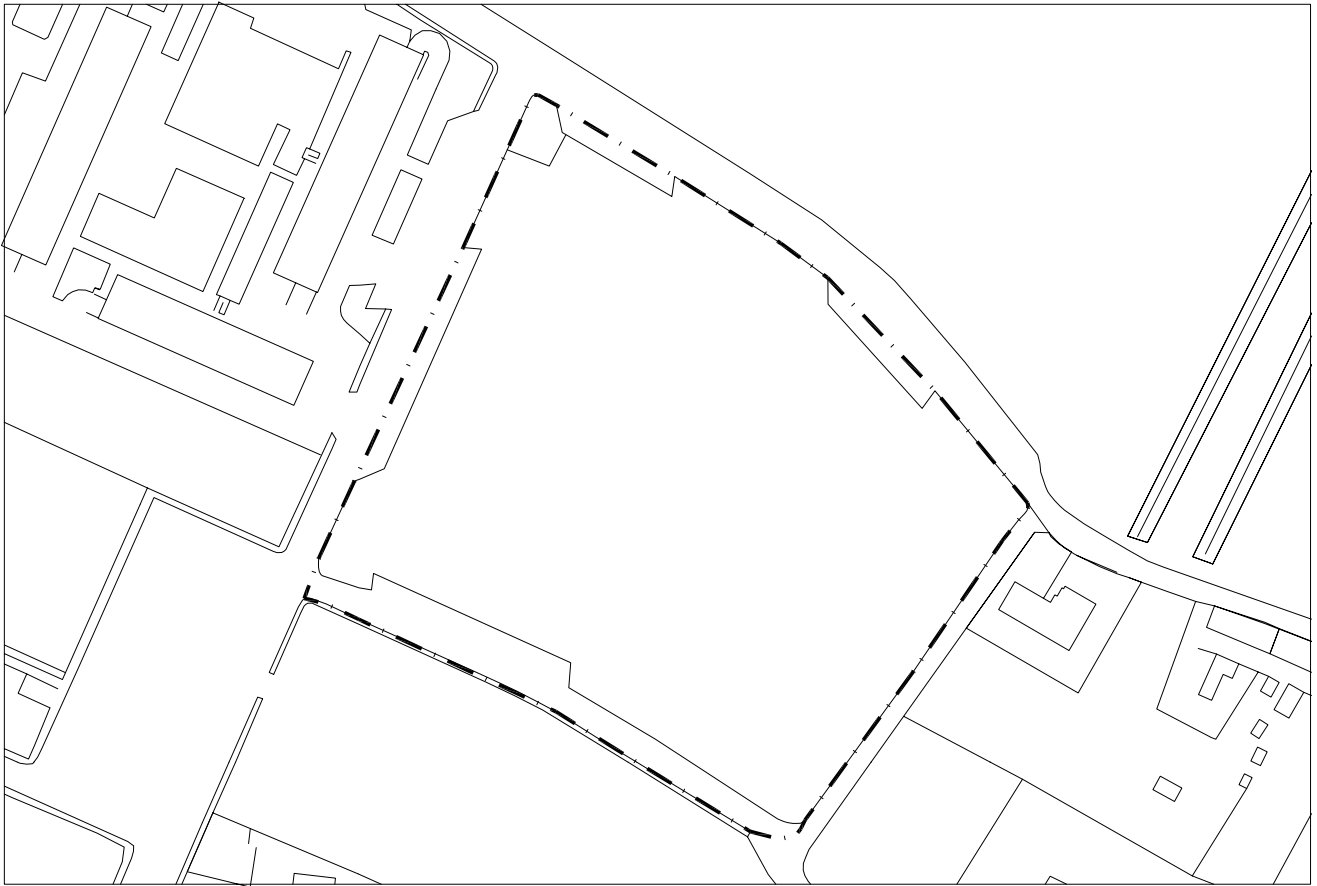
Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3 - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.**).

## 9. MODALITÀ ATTUATIVE

Il riparto in unità minime di intervento dovrà essere realizzato successivamente alla redazione del P.A. e comunque dovranno avere priorità nella realizzazione gli interventi nelle aree pubbliche.

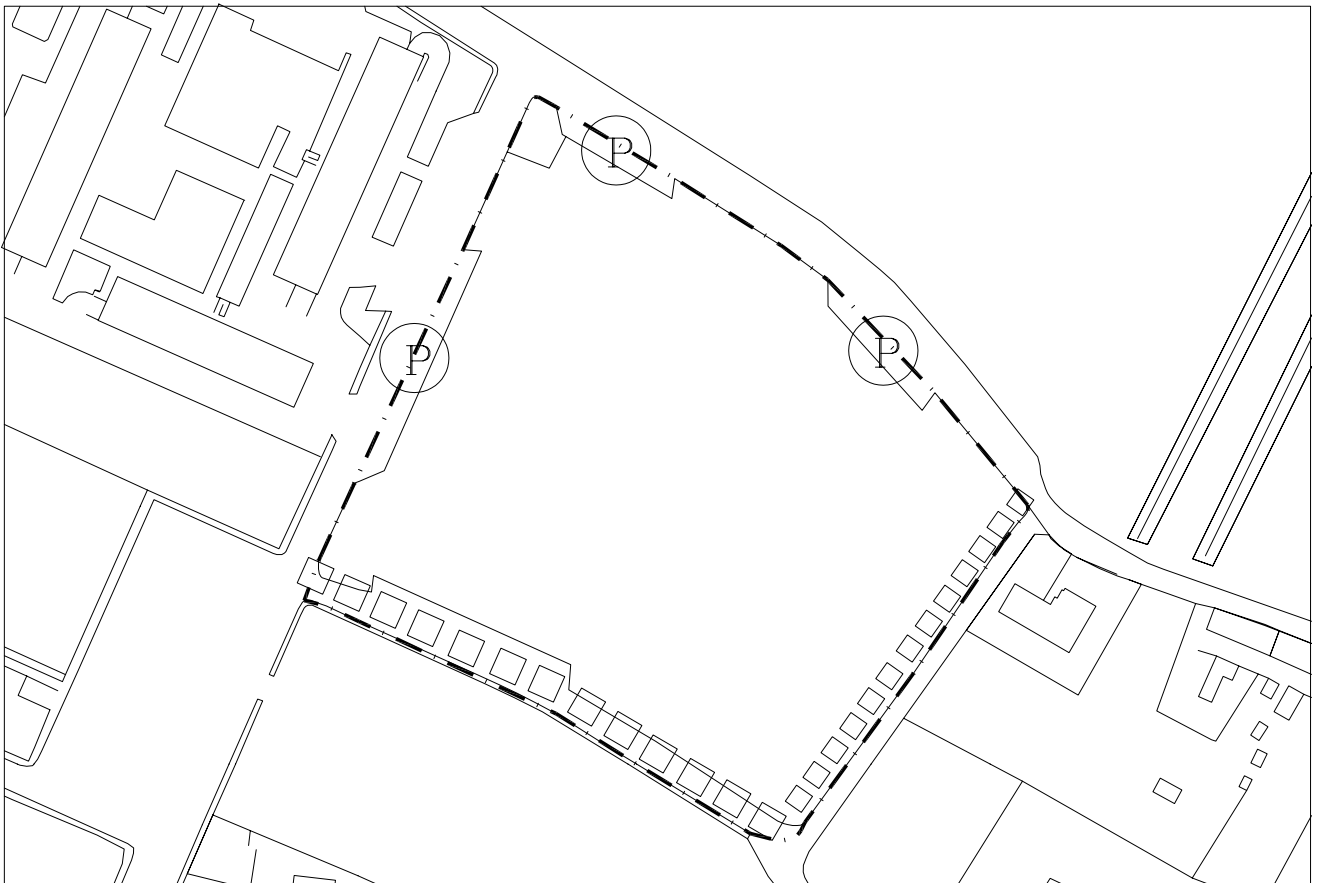
INQUADRAMENTO TERRITORIALE

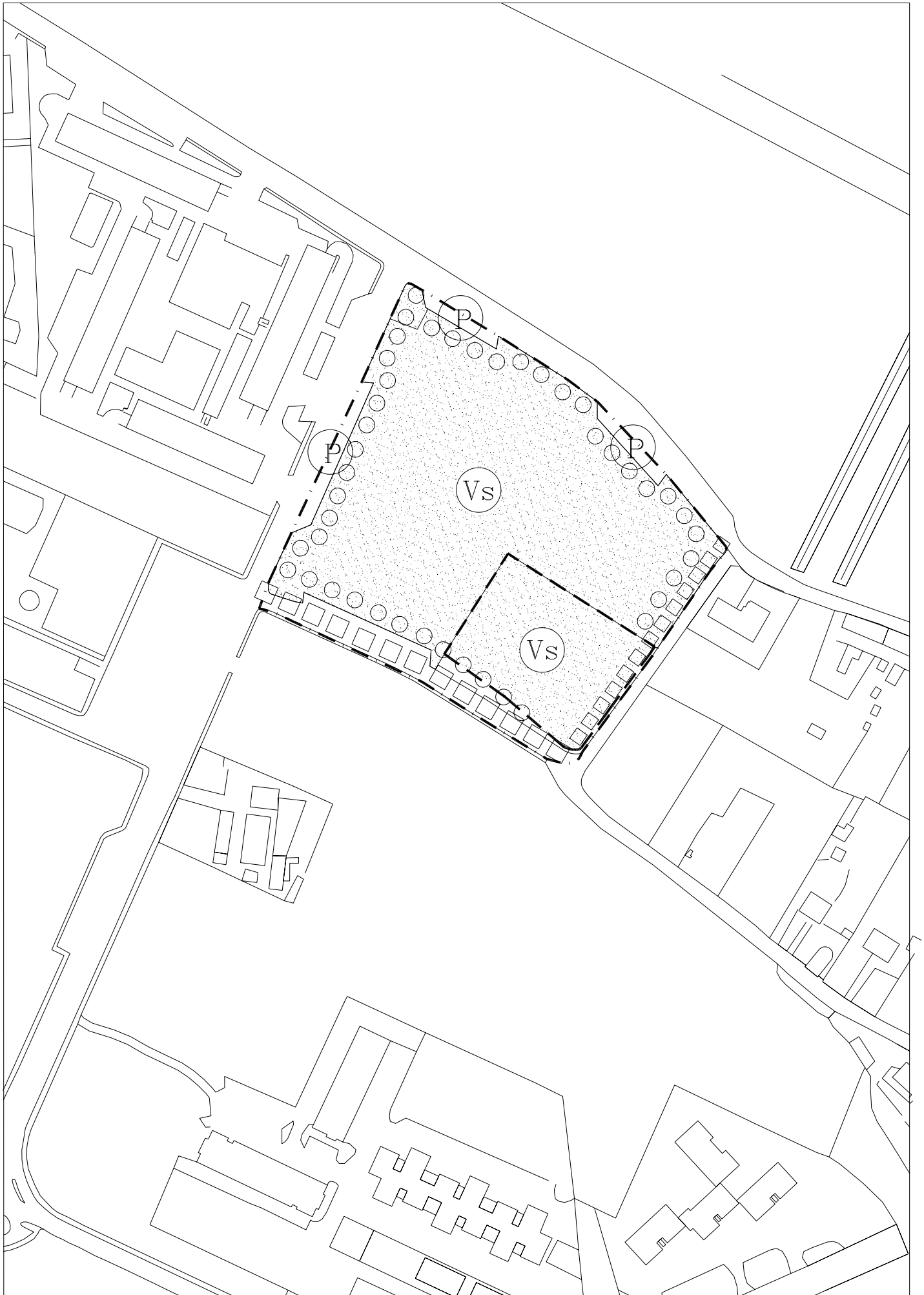
Scala 1:1000



AREE A CESSIONE PUBBLICA

Scala 1:1000







**COMUNE DI PISA**  
**Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE**  
**SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

<b>Scheda n° 7.3</b>	<b>CISANELLO – VIA PARADISA</b>
----------------------	---------------------------------

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

**1 - DESCRIZIONE**

L'area oggetto di trasformazione è costituita da due aree agricole a cavallo della Via Paradisa. Tali aree sono quelle rimaste libere tra gli edifici esistenti e quelli in fase di ultimazione.

**2 - TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuovo impianto.

**3 SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO**

Mq. 24.380

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

L'intervento si propone di riordinare la maglia viaria esistente creando una nuova strada che si raccorda con Via Bargagna e Via Mangli. La Via Paradisa stretta e poco funzionale rimarrà di servizio all'edificato esistente.

I vuoti urbani che si sono formati a seguito degli interventi di questi ultimi anni hanno creato i presupposti per un completamento del tessuto residenziale esistente. La nuova edificazione proposta si articola sostanzialmente in due aree, tagliate dalla nuova viabilità, di cui una sul lato nord destinata a PEEP. Una serie di zone a verde daranno respiro all'area urbanizzata. Si propone anche il proseguimento della ex strada vicinale di Cariola con una nuova viabilità tale da raccordare il nuovo complesso edilizio con Via I. Bargagna.

**5 DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

Aree residenziali	%	Viabilità pubblica e parcheggi	%	Verde pubblico	%
mq. 11.810	100	mq. 7.000	56	mq. 5.570	44
Totale area residenziale privata mq. 11.810	48	Totale aree pubblica mq. 12.570		52	
<b>Totale sup. territoriale mq. 24.380</b>					<b>100</b>

**6 ELEMENTI PRESCRITTIVI**

Il complesso edilizio si articola su due aree, una a nord di Via Paradisa e l'altra a sud con edifici a bassa densità. La parte compresa fra Via Paradisa e Via S. Pietro dovrà essere formata da una tipologia a schiera disposta lungo la viabilità principale, mentre l'altra a sud costituita da abitazioni bifamiliari o singole. La viabilità di accesso che collega Via Paradisa con Via Bargagna

deve seguire il segno della strada storica vicinale di cariola una cura particolare dovrà essere predisposta per la messa a dimora di piantumazione perimetrale delle aree lungo la viabilità pubblica.

Lato via Pungiluppo non sono ammesse immissioni viarie ma solo parcheggi e verde pubblico

## 7 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

<b>Its 0,25 (slu/superficie territoriale)</b>
Area residenziale
Sf. Mq. 11.810
Rc. 30%
Sup. lorda utile max mq. 6.000 di cui il 50% da destinare a PEEP
Ifs. 0,50 (slu/superficie fondiaria)
N° piani max 2 piani + p.t a servizi (garage), con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio
H. max ml. 8,40
Tipologia: ville bifamiliari e singole villette a schiera

## 8 FATTIBILITA' E CONDIZIONI GEOLOGICO-IDRAULICHE

Il substrato dell'area è costituito da argille e limi di colore bruno-giallastro con intercalazioni limo-sabbiose molto sottili

Questi terreni passano verso il basso a limi sabbiosi al di sotto dei quali si trova uno stato di argille plastiche il cui tetto è situato a profondità variabili tra circa 3,7 e -5,0 m dal p.c.

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, localizzato negli esigui livelli sabbiosi compresi nelle argille, il tetto della falda si trova generalmente poco al di sotto del p.c.

Nella zona sono possibili locali fenomeni di subsidenza legati agli emungimenti degli acquiferi superficiali e alla naturale costipazione dei terreni caricati dall'edificato.

### CLASSE DI PERICOLOSITÀ

La massima zona è in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa.**

### CLASSE DI FATTIBILITA'

Gli interventi edilizi previsti solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**).

Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3 - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.**).

## 9 MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO

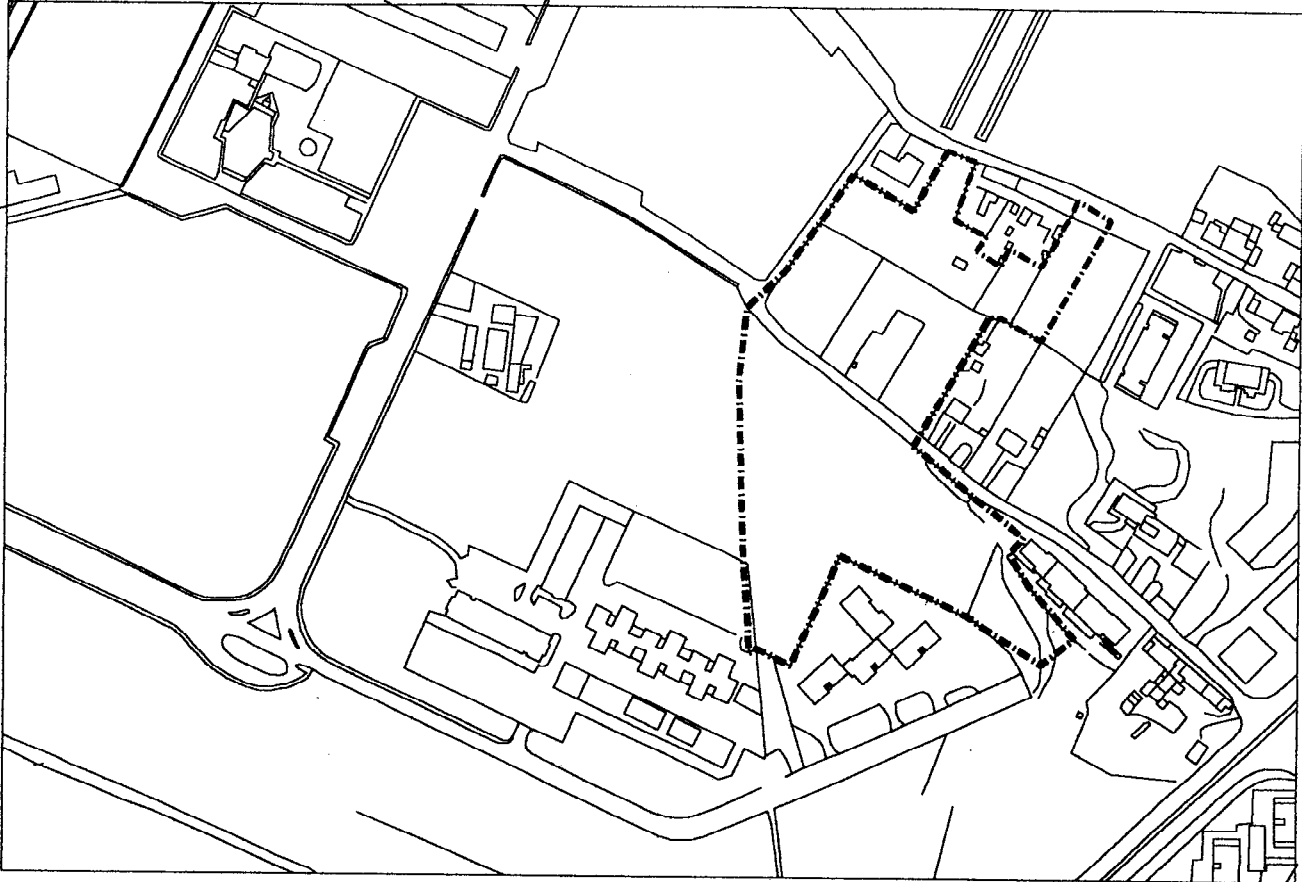
L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato, articolato per unità minime di intervento, che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e opere pubbliche.

Il 50% delle previsioni residenziali è riservato ad edilizia residenziale pubblica. Il piano attuativo dovrà individuare tali previsioni e le aree a standard ad esse riferite, da includere nel PEEP. Le aree destinate a PEEP dovranno essere cedute al Comune a prezzo convenzionato.



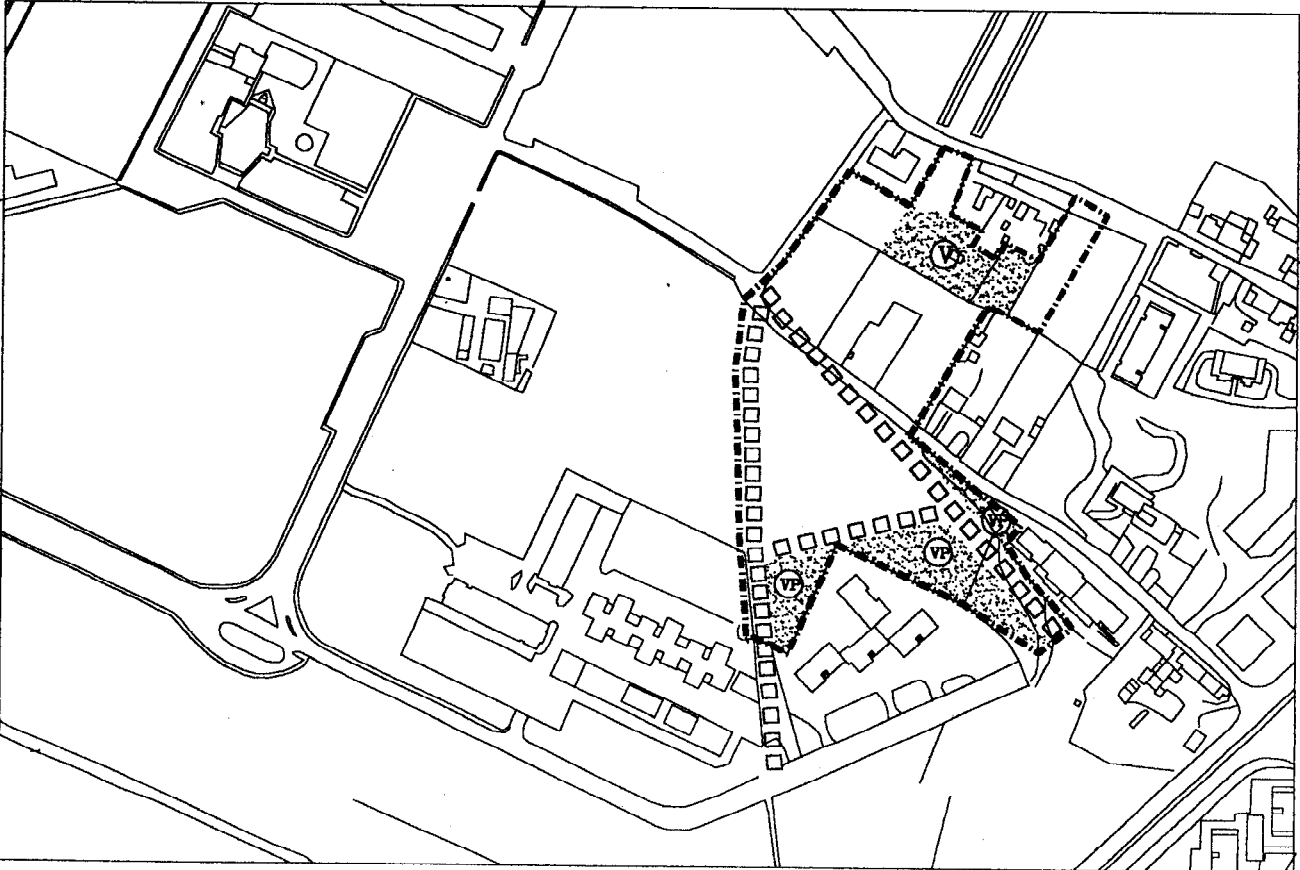
INQUADRAMENTO TERRITORIALE

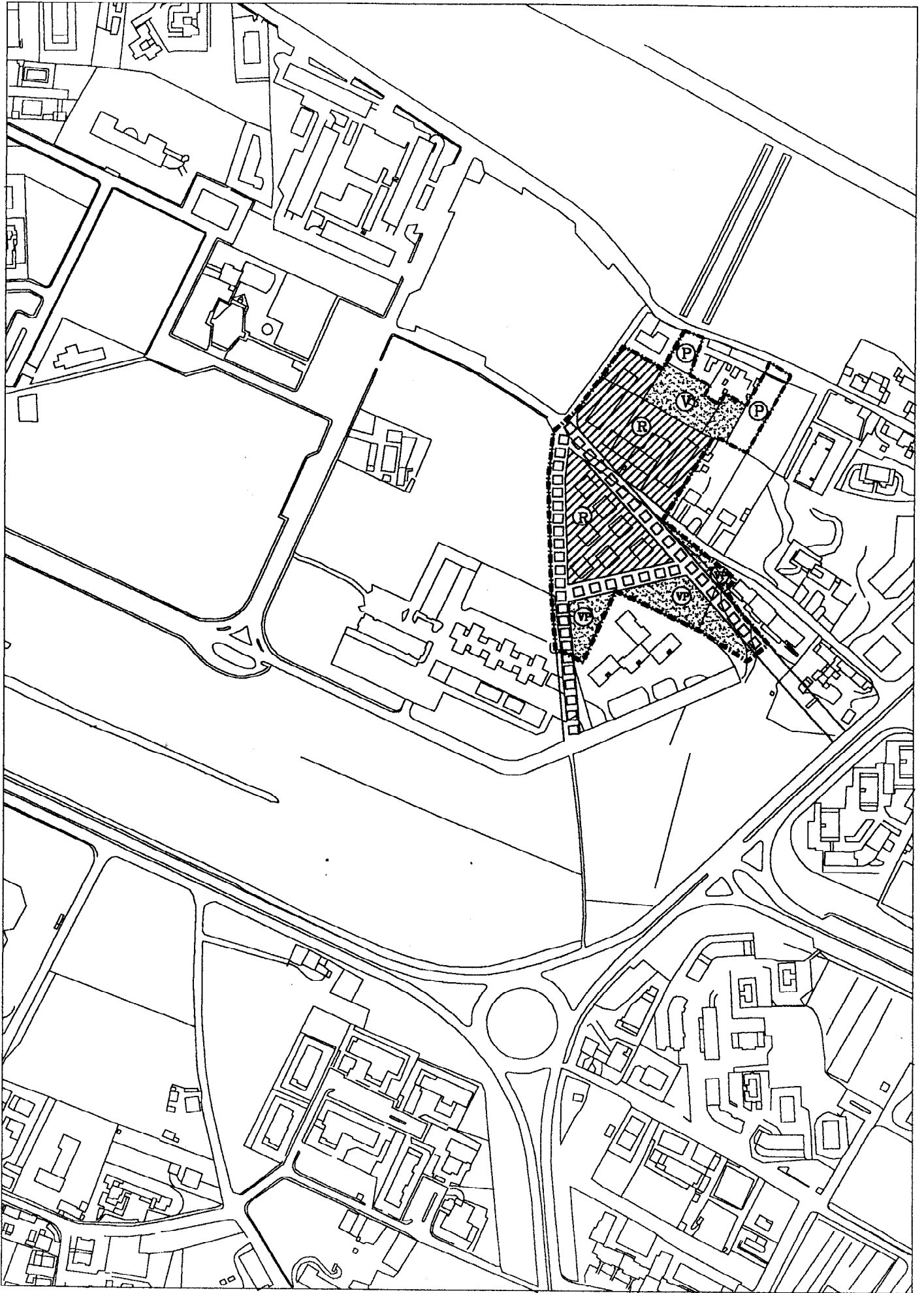
Scala 1:5000



AREE A CESSIONE PUBBLICA

Scala 1:5000







**COMUNE DI PISA**  
**Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE**  
**SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

<b>Scheda n° 7.4</b>	<b>CISANELLO – VIA BARGAGNA</b>
----------------------	---------------------------------

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

**1 - DESCRIZIONE**

L'area in esame è compresa tra Via I. Bargagna e via V. Frascani. Attualmente è costituita, per la maggior parte da terreni liberi ed è inserita all'interno di un contesto di residenza privata e aree libere in via di trasformazione.

**2 TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuovo impianto.

**3 SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO**

Mq. 51.800

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

Il progetto è finalizzato alla realizzazione di un complesso residenziale articolato con aree verdi private e pubbliche. Il fronte principale si attesta su l'asse centrale pedonale costituito dalla ex Via Frascani ed è caratterizzato da un piano terra commerciale. Il percorso pedonale termina a nord con una grande piazza pubblica con sottostante parcheggio mentre a sud prosegue tagliando il parco verde centrale e collegandosi con le aree di S. Biagio.

**5 DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

Aree residenziale e commerciale	%	Verde privato di uso pubblico	%	Verde pubblico piazze e percorso pedonale	%	Viabilità pubblica	%
mq. 22.150	100	mq. 8.850	30	mq. 16.700	56	mq. 4.100	14
Totale aree a destinazione privata mq. 22.150	43	Totale area a destinazione pubblica e di uso pubblico mq. 29.650				57	
<b>Totale sup. territoriale mq. 51.800</b>							<b>100</b>

**6 ELEMENTI PRESCRITTIVI**

Il complesso edilizio ad uso misto residenza/commercio da realizzare sulla ex Via Frascani dovrà allinearsi lungo il bordo del percorso pedonale e armonizzarsi architettonicamente con l'edificio in fase di realizzazione che lo fronteggia. Particolare attenzione dovrà essere posta nel disegno delle due testate dell'edificio una prospiciente la piazza, l'altra il parco urbano.

La separazione tra le aree a verde privato e pubblico dovrà avvenire con l'uso di modeste barriere verdi articolate in modo da comporre un disegno organico.

Particolare cura progettuale dovrà essere riservata ai prospetti degli edifici che si affacciano sul parco urbano.

Gli edifici fronteggiati la Via Bargagna dovranno essere allineati tra di loro.

## 7 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

<b>Its 0,45 (slu/superficie territoriale)</b>
---

Aree a destinazione residenziale e commerciale
Sf. Mq. 22.150
Rc. 25%
Sup. lorda utile max. mq. 23.000
Ifs. 1,00 (slu/superficie fondiaria)
N° di piani max 4 piani fuori terra con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio
H. max ml. 12,50
Tipologia: edificio in linea
Distanza minima dai confini 5 ml.
Destinazioni d'uso ammesse: residenza e max il 25% della slu per servizi privati, pubblici e di interesse pubblico, attività commerciali al piano terreno dell'edificio su Via Frascani,

## 8 PRESCRIZIONE SUGLI SPAZI APERTI

I percorsi pedonali dovranno essere alberati.

I due grandi spazi centrali rispetto ai complessi edilizi dovranno essere alberati e attrezzati con arredi e giochi bambini nonché percorsi-vita.

Il percorso pedonale e le piazze dovranno essere pavimentati in modo da evidenziare il loro ruolo di aree per i pedoni.

## 9 MODALITA' ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato, articolato per unità minime di intervento, che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e opere pubbliche.

## 10 FATTIBILITA' E CONDIZIONI GEOLOGICO-IDRAULICHE

Il substrato dell'area è costituito da argille e limi di colore bruno-giallastro con sottili intercalazioni sabbiose. Questi terreni passano verso il basso a limi sabbiosi al di sotto dei quali si trova uno strato di argille plastiche il cui tetto è situato a profondità localizzabili intorno a -4 m dal p.c.

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, localizzato negli esigui livelli sabbiosi compresi nelle argille, il tetto della falda si trova mediamente intorno a quote molto prossime a quelle del p.c.

Nella zona sono possibili locali fenomeni di subsidenza legati agli emungimenti degli acquiferi superficiali e alla naturale costipazione dei terreni caricati dall'edificato.

## CLASSE DI PERICOLOSITÀ

La zona è in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa**.

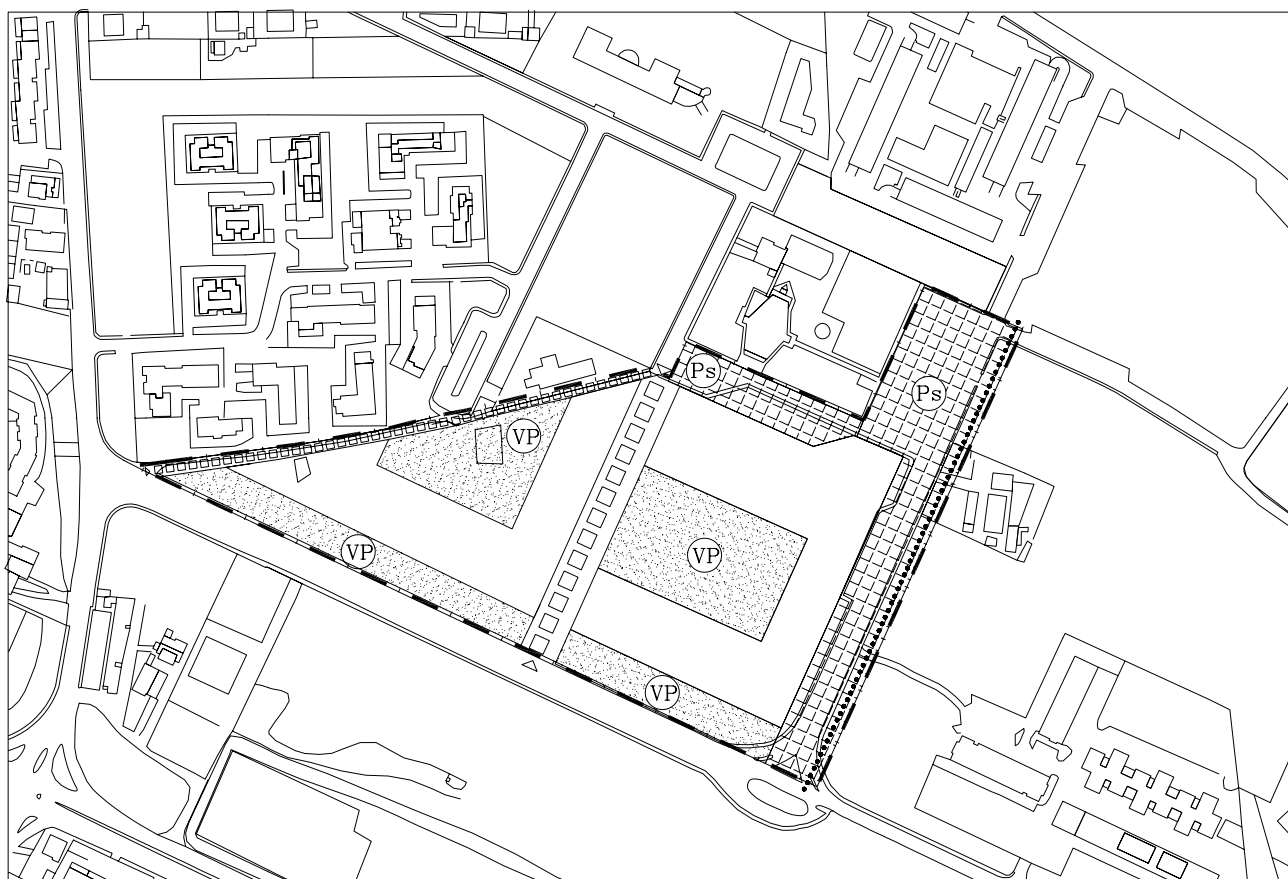
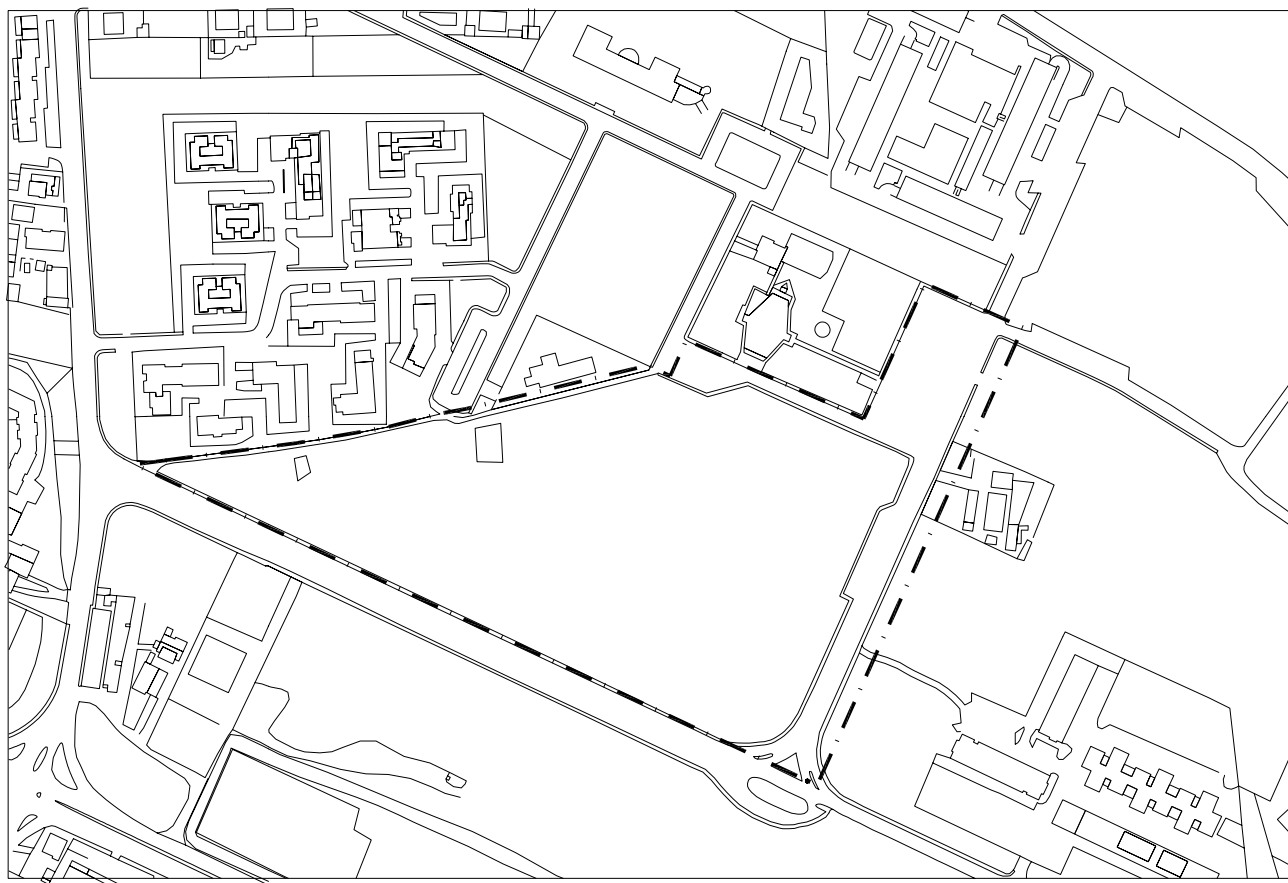
## CLASSE DI FATTIBILITA'

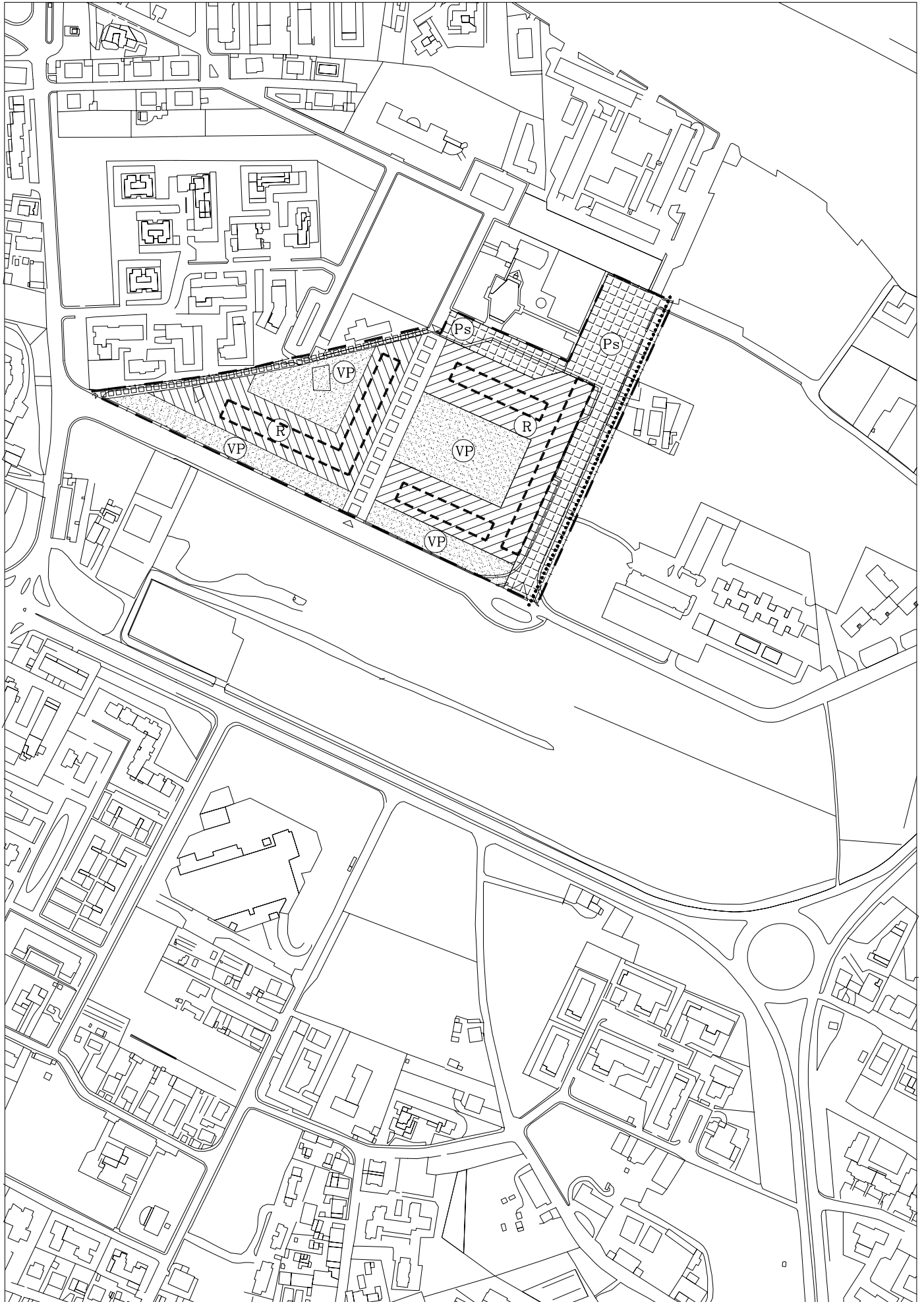
Gli interventi edilizi previsti solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**).

Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni

contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3** - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.).

Dovrà essere osservato quanto prescritto dal D.P.R. n.236 del 24.05.88, e norme successive, in quanto nella zona ricadono le aree di rispetto in riferimento all'approvvigionamento idrico dell'acquedotto - Centrale di S. Biagio (vedi tav. b35 del P.S. – Ricognizione dei vincoli sovraordinati).







**COMUNE DI PISA**  
**Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE**  
**SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

**Scheda n° 7.5**

**CISANELLO – PARCO CENTRALE**

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

**1 DESCRIZIONE**

L'area è compresa tra Via I. Bargagna, Via di Padule, Via Cisanello e Via Monsignor A. Manghi. Attualmente la zona ad ovest è occupata dagli edifici della Pubblica Assistenza e da alcuni manufatti, la maggior parte dell'area risulta abbandonata, solo parzialmente viene coltivata periodicamente.

**2 TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuovo impianto.

**3 SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO**

Mq. 118.800

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

Il progetto dell'area è finalizzato alla realizzazione di un nuovo centro urbano organizzato intorno a un'asse centrale pedonale, intorno al quale si distribuiscono diverse attività: commerciale, servizi pubblici e privati, parco pubblico, connessi mediante un "ponte verde" con l'area commerciale esistente, attraverso la realizzazione di un sottopasso carrabile della Via Cisanello. Un altro sottopasso carrabile su Via Bargagna prolungherà l'asse pedonale dal parco anche su Via Frascani fino a terminare in una piazza.

L'intervento si propone come obiettivi:

- dotare l'area di una zona centrale pedonale – direzione nord-sud –lungo la quale si articola l'ampia piazza lastricata ed alberata e due vaste aree verdi organizzate a parco pubblico attrezzato;
- localizzare un parcheggio di servizio per gli utenti del parco e dei servizi in esso presenti;
- localizzare nel nuovo centro urbano il palazzo di giustizia, ubicato in una zona facilmente raggiungibile sia dalla città che dalla periferia e visibile dalle tre arterie viarie, quale architettura rappresentativa e che individua visivamente il nuovo centro urbano;
- realizzare un parcheggio di servizio al palazzo di giustizia connesso anche ad un percorso pedonale in sottopasso per raggiungere le aree ad est e l'ospedale; detto parcheggio dovrebbe essere realizzato preferibilmente interrato;
- prevedere sui lati corti del parco due edifici fronteggianti da destinare a Servizi pubblici e privati;



## 5 DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

Servizi pubblici	%	Servizi Privati	%	Viabilità pubblica	%	Parcheggi pubblici	%	Verde pubblico	%	
mq. 25.200	86	mq. 4.000	14	mq. 8.000	9	mq. 36.500	41	mq. 45.100	50	
Totale area a Servizi mq. 29.200			25	Totale aree pubbliche mq 89.600				75		
<b>Totale sup. territoriale mq. 118.800</b>								<b>100</b>		

## 6 ELEMENTI PRESCRITTIVI

### Viabilità strutturante:

- Percorso pedonale dalla piazza di Via Frascani fino a oltrepassare Via Cisanello collegandosi con il Centro Commerciale e la sede ACI;
- Sottopasso di Via Cisanello per lo scorrimento della viabilità veloce nelle due direzioni;
- “ponte verde” di Via Cisanello – come da grafici – a costituire una piazza pedonale di connessione con il Centro Commerciale a sud e con il percorso di collegamento con il fiume;
- percorso carrabile adiacente l’area prevista per la localizzazione del Palazzo di Giustizia, di accesso al parcheggio di nuova realizzazione di fronte al centro commerciale nord;
- sottopasso di Via I. Bargagna per il proseguimento dell’asse pedonale di Via Frascani.

### Morfologia dei nuovi impianti edilizi

- area del nuovo palazzo di giustizia: l’intervento è organizzato su due grandi aree di cui quella a sud – verso la rotatoria – viene utilizzata per la realizzazione del complesso architettonico, mentre l’altra per la realizzazione del parcheggio – preferibilmente tutto interrato. Si prevede un’area destinata a verde pubblico lungo Via Paradisa ed una fascia verde alberata lungo Via Monsignor Manghi;
- viene prevista la realizzazione di due edifici che si fronteggiano delimitando il parco ad est e ovest. Entrambi potranno prevedere al piano terra attività commerciale e servizi connessi al parco. Dovranno avere caratteristiche architettoniche consimili dovendo fare da sfondo al parco sui suoi lati corti, uno si porrà tra il parcheggio pubblico e il parco l’altro sempre tra, il parco e il nuovo palazzo di Giustizia. Dovranno essere uguali nelle dimensioni a terra e in altezza con particolare attenzione al disegno architettonico sia dei prospetti che dei fianchi;
- i nuovi parcheggi previsti dovranno essere alberati;
- tutte le essenze necessarie alla realizzazione del parco dovranno essere quelle tipiche della zona.

## 7 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

**Its 0,50 (slu/superficie territoriale)**

Aree a Servizi Pubblici e Privati
Sf. Mq. 29.200
Rc. 35%
Sup. lorda utile max mq. 55.000
Ifs. 2,00 (slu/superficie fondiaria)
N° piani max 6 piani fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio, ad esclusione di due modeste attrezzature all’interno del parco che verranno realizzate di 1 piano
H. max ml. 18,50
Tipologia: edificio in linea
Servizi consentiti: attività commerciale, uffici e attività connesse con il parco

## **8 PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI**

Asse pedonale nell'area centrale del parco, "ponte verde" e asse pedonale in Via Frascani.

Le previsioni prescrittive sono indicate nell'abaco speciale allegato.

Il grande parco centrale

L'area è suddivisa in due grandi spazi verdi aperti per i quali si propone la realizzazione di zone alberate ed arbustive con disposizioni delle alberature in forma o regolare o a gruppi, spazi aperti trattati a prato curato o in parte lasciato naturale, aree attrezzate con panchine, gioco bambini, ecc; è opportuno l'inserimento di vasche di acqua di forma e dimensione da studiarsi nell'assetto generale. La qualità della vegetazione scelta deve essere elevata, preferibilmente sono da utilizzarsi, con alta densità, alberi ad alto fusto, di diverse specie.

Si propone la realizzazione di un adeguato sistema di illuminazione per garantire la sicurezza del luogo anche durante le ore notturne.

Ove possibile si ritiene opportuno conservare le alberature presenti nell'area.

Lungo in Via Bargagna si prescrive la realizzazione di una alberatura continua ad alto fusto.

Il progetto del parco deve avvalersi di uno studio dettagliato sia dell'assetto degli spazi, che del tipo di piantumazione e della sua qualità, nonché del tipo di manutenzione necessaria alla buona conservazione dell'ambiente e del livello biologico/ecologico.

Fascia verde alberata lungo Via M. Manghi

Si prevede la messa in opera di almeno 25/30 alberi ad alto fusto disposti in fila, della stessa specie, e di almeno 50 arbusti di diverse specie. Il tipo di piantumazione situato lungo il fronte del palazzo di giustizia può essere modificato a seconda dell'architettura di progetto.

Area verde a margine del parcheggio del Tribunale

Si prevede la piantumazione di almeno 30 alberi di diverse specie, disposte in gruppi irregolari, misti ad almeno 60 arbusti di diverse specie.

Fasce verdi lungo Via Cisanello – zona sottopasso

Si prevede la messa in opera di una siepe di oleandri, distanza minima ml. 1,50.

Fasce verdi lungo Via I. Bargagna – zona sottopasso

Si prevede la messa in opera di una siepe di oleandri, distanza minima ml. 1,50

Fascia verde alberata lungo i parcheggi - Via Cisanello

Si prevede la messa in opera di una alberatura in linea con alberi tipo *pinus pinea*, distanza minima ml. 8.

Nella fascia antistante il parcheggio dell'ACI, a fronte del "ponte verde", si prevede la messa in opera di alberatura in linea con alberi di tipo *paulownia tomentosa*, distanza minima ml. 8

Parcheggi alberati

Tutti i parcheggi di nuova progettazione devono essere alberati (vedere abachi generali per i riferimenti tipologici).

## **9 MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO**

L'intervento si attua tramite acquisizione pubblica di tutta l'area nelle forme di legge previste.

Il P.A. di iniziativa pubblica potrà prevedere il riparto in unità minime di intervento. Può essere anticipata, rispetto al P.A. la sola attuazione delle opere pubbliche inerenti i parcheggi e il verde, in conformità della presente scheda.

## 10 FATTIBILITA' E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

Il substrato dell'area è costituito da argille e limi di colore bruno-giallastro con sottili intercalazioni sabbiose. Questi terreni passano verso il basso a limi sabbiosi al di sotto dei quali si trova uno stato di argille plastiche il cui tetto è situato a profondità localizzabili intorno a -5/-6 m dal p.c. la cui presenza, nella parte occidentale dell'area, è stata riscontrata almeno fino a -18 m dal p.c.

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, localizzato negli esigui livelli sabbiosi compresi nelle argille, il tetto della falda si trova mediamente intorno a circa -1,00/-1,50 m dal p.c. Nella zona sono possibili locali fenomeni di subsidenza legati agli emungimenti degli acquiferi superficiali e alla naturale costipazione dei terreni caricati dall'edificato.

### CLASSE DI PERICOLOSITÀ

La zona è in classe di pericolosità **3a – pericolosità medio – bassa.**

### CLASSE DI FATTIBILITÀ

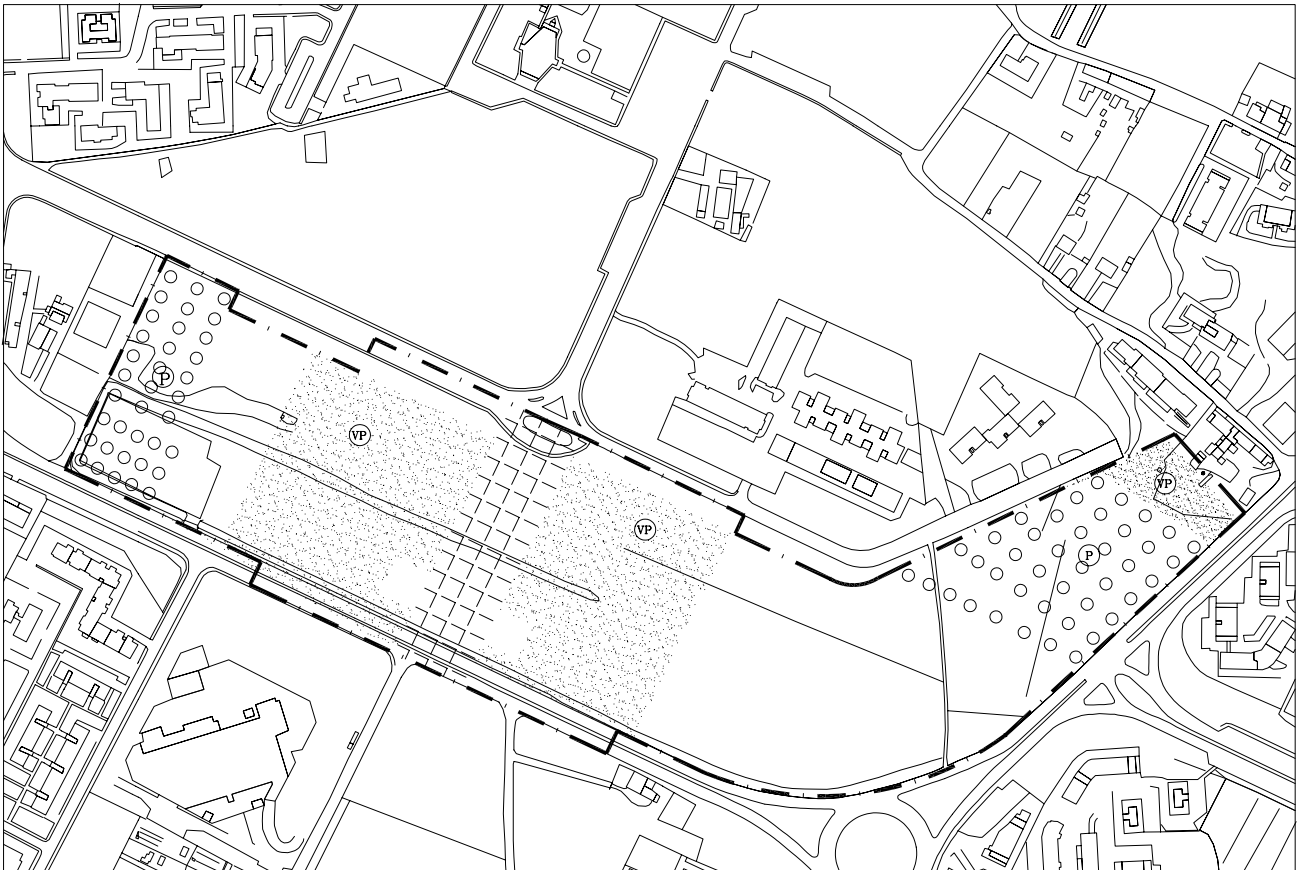
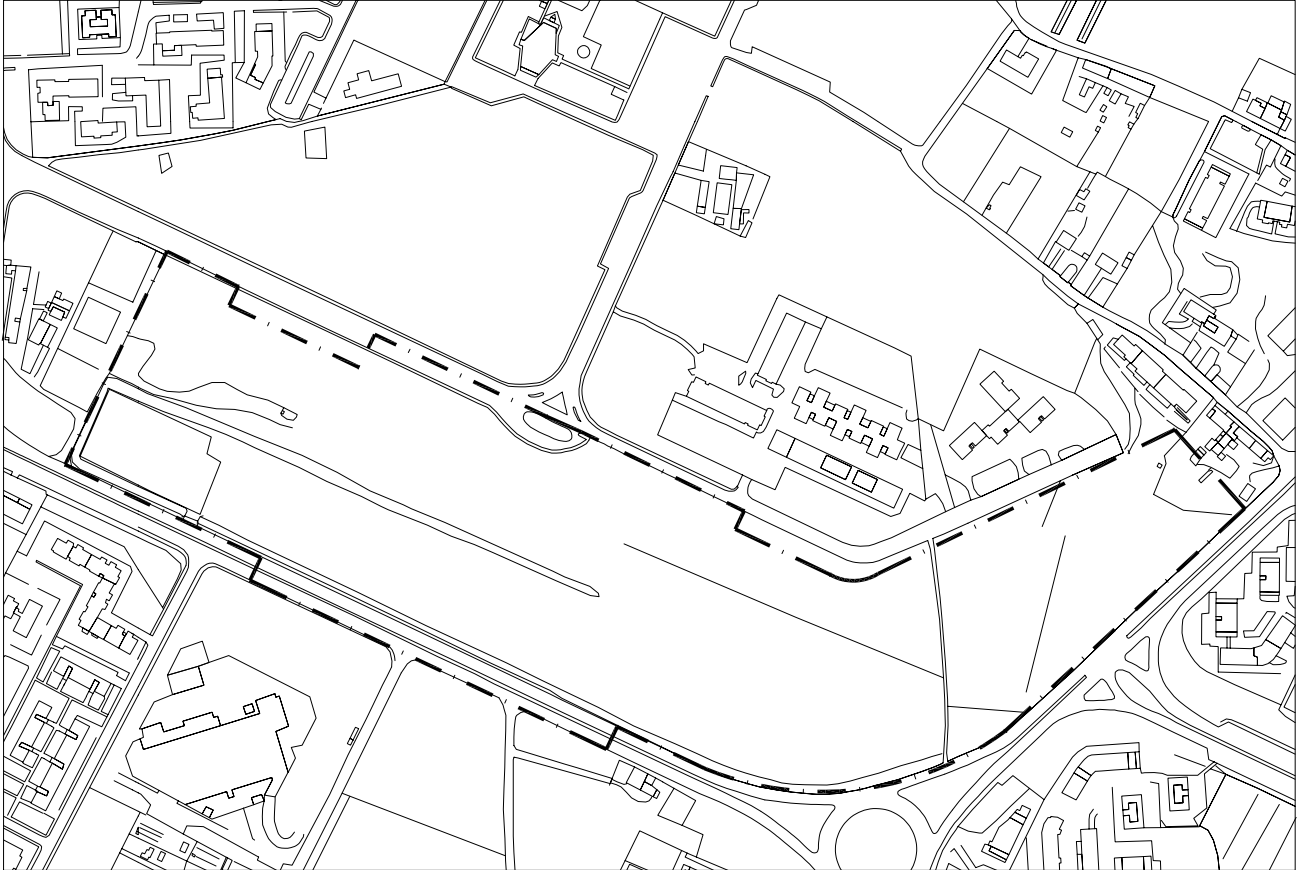
Dal punto di vista geotecnico gli interventi previsti fino a tre piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**)

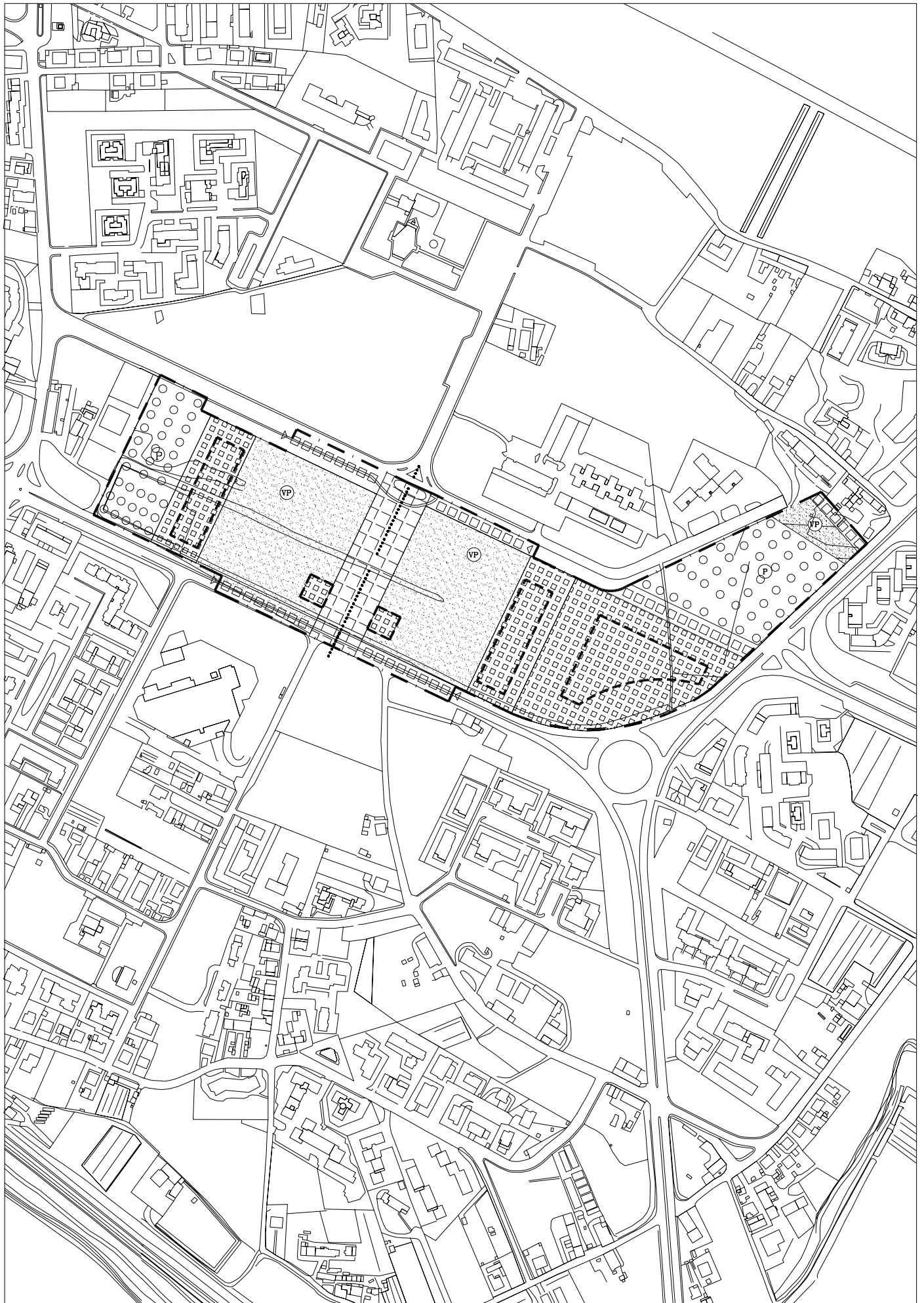
Per l'edificato con più di tre piani terra e comunque per edifici a carattere pubblico dovranno essere predisposte indagini di dettaglio condotte a livello di area complessiva (**classe di fattibilità 3**).

Anche gli eventuali interventi in interrato sono fattibili alla condizione di predisporre indagini in dettaglio condotte a livello di area complessiva (**classe di fattibilità 3**). Per realizzare le opere in interrato si dovrà inoltre procedere ad operazioni di scavo falda; per drenare la falda acquifera si dovrà tenere sotto controllo la eventuale subsidenza del suolo per evitare danni agli edifici circostanti.

Comunque per i locali interrati (ed in particolare per i sottopassi e per il previsto parcheggio sotterraneo a servizio del nuovo Palazzo di Giustizia) dovranno essere applicate le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento urbanistico (Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.).

Dovrà essere osservato quanto prescritto dal D.P.R. n.236 del 24.05.88, e norme successive, in quanto nella zona ricadono le aree di rispetto in riferimento all'approvvigionamento idrico dell'acquedotto - Centrale di S. Biagio (vedi tav. b35 del P.S. – Ricognizione dei vincoli sovraordinati).







**COMUNE DI PISA**  
Ufficio Speciale del Piano

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE  
SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

<b>scheda n.7.6</b>	<b>CISANELLO – VIA LE TORRI</b>
---------------------	---------------------------------

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

**1. DESCRIZIONE**

L'area d'intervento è ubicata a sud della zona del nuovo distributore di proprietà dell'ACI lungo la via delle Torri.

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuovo impianto

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

Mq. 8.870

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

La destinazione a servizi privati dell'area è motivata dall'obiettivo generale di completare la zona già interessata da fabbricati preesistenti ad uso servizi pubblici e privati, con una struttura di tipo alberghiero. Le ipotesi di trasformazione e riassetto dell'intero comparto urbano, evidenziano la necessità di fornire l'area di questo tipo di servizi, secondo diverse categorie qualitative, anche in previsione della realizzazione del nuovo palazzo di giustizia, del centro ospedaliero e del polo di ricerca scientifica del C.N.R.

La scelta dell'area è anche dovuta alla opportunità di individuare un punto visibile dalla via Cisanello nonché centrale e facilmente raggiungibile.

**5.DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

Servizi privati	%	Verde pubblico	%	Parcheggi	
mq. 6.690	100	mq 900	41	mq 1.280	59
totale aree a destinazione privata mq.6.690	75	totale aree a destinazione pubblica mq. 2.180			25
<b>totale sup.territoriale mq. 8.870</b>					<b>100</b>

## 6 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

<b>Its 0,70 (slu/superficie territoriale)</b>
<b>Aree a Servizi Privati:</b> (i dati e le percentuali si intendono al lordo dei fabbricati esistenti)
Sf mq.6.690
Rc 25%
Sup. utile lorda max mq.6.200
IFS 0,90 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max: 5 piani fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio e magazzini
H max ml.16,60
Tipologia:
Distanze minime dai confini ml.5
Distanze dalla viabilità pubblica ml 15
Servizi consentiti: albergo e servizi privati

## 7. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

Il parcheggio pubblico è alberato, lungo la via delle Torri è prescritta la messa a dimora di un filare di alberi ad alto fusto.

Deve essere lasciata libera (non recintata) e sistemata a verde una fascia profonda minimo ml 10 lungo la via delle Torri.

L'area a verde pubblico deve essere piantumata con alberatura di varie specie e disposta a gruppi irregolari.

## 8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

Il substrato dell'area è costituito da argille e limi di colore bruno-giallastro con intercalazioni limo-sabbiose molto sottili. Questi terreni passano verso il basso a limi sabbiosi e sabbie fini al di sotto dei quali si trova uno stato di argille plastiche il cui tetto è situato a profondità localizzabili intorno a circa -5 m dal p.c.

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, localizzato negli esigui livelli sabbiosi compresi nelle argille, il tetto della falda si trova mediamente intorno a circa -1,50 m dal p.c.

Nella zona sono possibili locali fenomeni di subsidenza legati agli emungimenti degli acquiferi superficiali e alla naturale costipazione dei terreni caricati dall'edificato.

### CLASSE DI PERICOLOSITÀ

La zona è in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa.**

### CLASSE DI FATTIBILITÀ

Gli interventi edilizi previsti solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**).

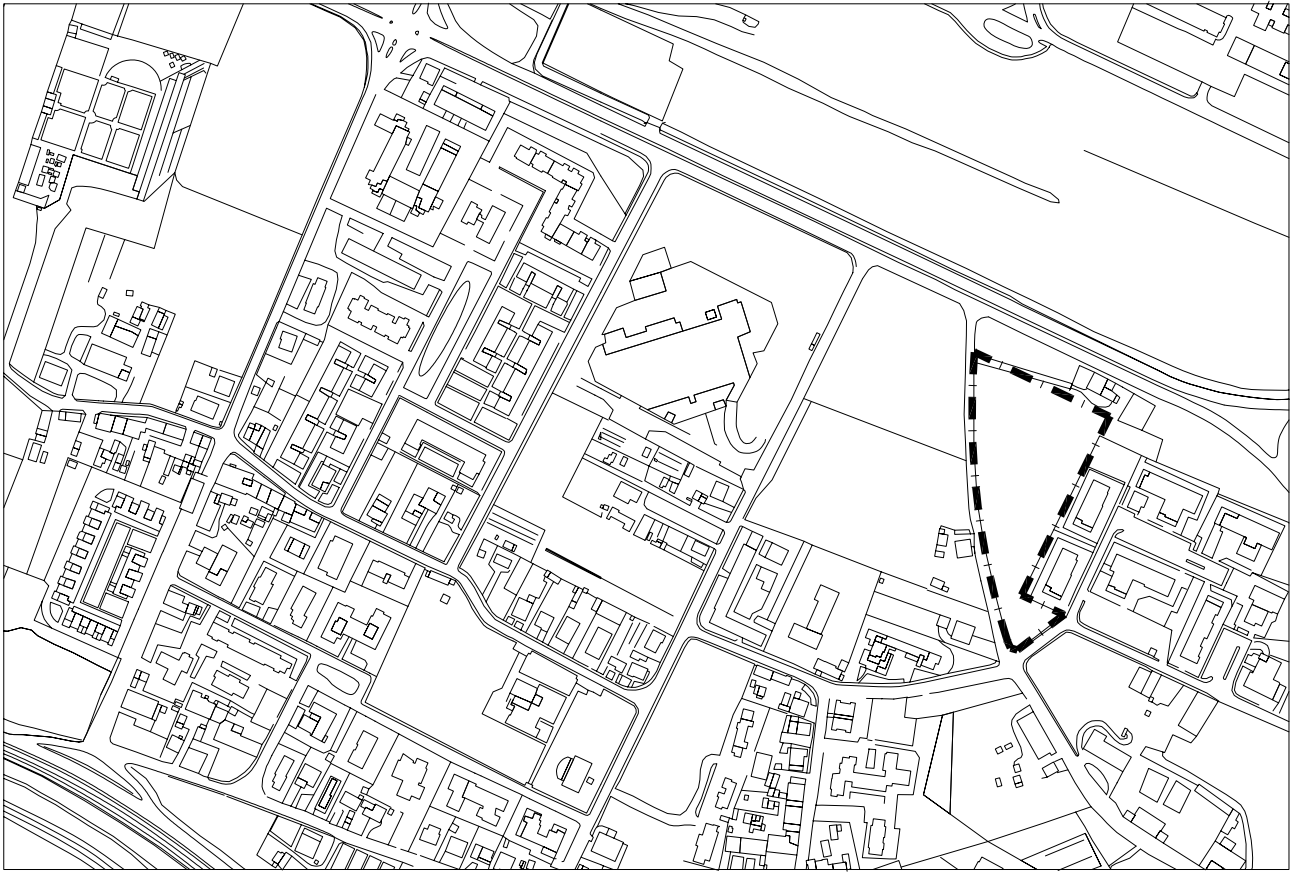
Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3 - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.**).

## 9. MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato, che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e di opere pubbliche, e non è ulteriormente articolabile.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Scala 1:5000

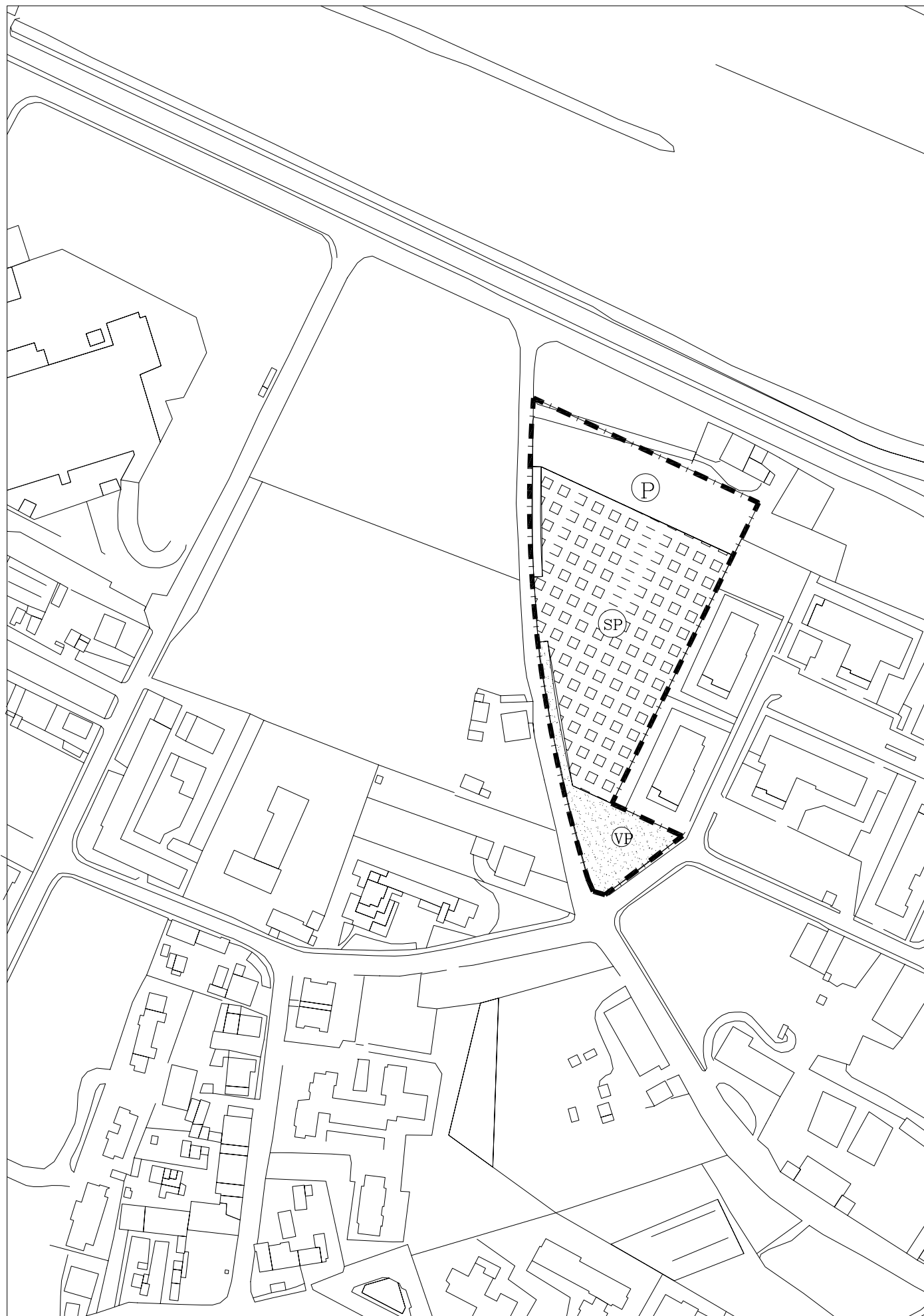


AREE A CESSIONE PUBBLICA

Scala 1:5000









**COMUNE DI PISA**  
**Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE  
SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

<b>scheda n. 7.7</b>	<b>CISANELLO – VIA PUGLIA</b>
----------------------	-------------------------------

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

**1. DESCRIZIONE**

L'area indicata come oggetto dell'intervento è posta in una zona costituita da un tessuto residenziale scarsamente omogeneo formatosi in periodi diversi e da alcune strutture di interesse generale come il centro commerciale di Pisanova e la nuova sede provinciale dell'ACI.

L'area per la sua collocazione si configura come un vuoto urbano che non ha più un interesse agricolo e non presenta caratteri ambientali di particolare rilevanza.

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuovo impianto

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

Mq. 12.400

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

L'intervento si configura come un completamento del tessuto urbano esistente e coglie tale occasione per definire con una nuova viabilità l'isolato e incrementare la dotazione di standard con un'ampia zona di verde e con un parcheggio.

La tipologia edilizia prevista ripropone lungo la via Puglia e la nuova viabilità, per dare continuità e compattezza al tessuto dell'isolato, il modello dell'edificio esistente adiacente.

**5.DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

Residenza	%	Verde pubblico e piazze	%	Parcheeggi		Viabilità	%
mq. 6.200	100	mq 3.700	60	mq 1000	16	mq 1500	20
totale aree a destinazione privata mq.6.200	50	totale aree a destinazione pubblica mq. 6.200					50
<b>totale sup.territoriale mq. 12.400</b>							<b>100</b>

**6. ELEMENTI PRESCRITTIVI**

**(invarianti di progetto)**

Il 75% degli alloggi previsti dall'intervento, escluso garage, cantine, scale comuni, eventuali balconi, verande non può essere inferiore a mq.85 calpestabili.

L'andamento dei prospetti principali dell'edificio/i deve essere lineare e non presentare elementi fuori sagoma, è prescritto l'allineamento dell'edificio lungo la via Puglia con quello attiguo esistente

Sul prospetto principale, al p.t. non sono consentiti i locali ad uso garage, magazzino ripostiglio o simili.

Potranno essere previste attività commerciali e servizi di interesse pubblico solo al p.t. nella misura massima del 10% della superficie lorda utile.

## **7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI**

<b>Its 0,40 (slu/superficie territoriale)</b>
---

<b>Aree Residenziali (i dati e le percentuali si intendono al lordo dei fabbricati esistenti):</b>
Sf mq.6.200
Rc 25%
Sup. lorda utile max mq.4800 (di cui il 50% a Peep)
Ifs 0,80 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max: 4 piani fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml.12,50
Tipologia: case in linea
Distanze minime dai confini come da P.P.
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche come da P.P.
Destinazioni d'uso ammesse: residenza, commerciale al p.t. e servizi di interesse pubblico per una quota non superiore al 10% della slu

## **8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI**

La sistemazione dell'area a verde pubblico e privato deve essere realizzata con essenze arboree tipiche del luogo e nella misura della tabella A -3a

Le aree scoperte delle abitazioni non possono essere pavimentate per una superficie superiore al 30%. La pavimentazione del parcheggio deve essere fatta con materiali permeabili e in ogni caso sia per il parcheggio, sia per i percorsi pedonali e ciclabili pubblici e di uso pubblico, che per la pavimentazione delle aree di pertinenza delle abitazioni non è consentito l'utilizzo dell'asfalto.

Lungo la viabilità esistente e la nuova viabilità (sui due lati) devono essere messi a dimora filari di alberi.

## **9. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE**

L'area è caratterizzata dalla presenza di terreni prevalentemente limosi di colore nocciola con intercalazioni argillose e talvolta sabbiose. Al di sotto si trova uno stato di argille plastiche il cui tetto è situato a profondità localizzabili intorno a -5 m dal p.c.

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, localizzato negli esigui livelli sabbiosi compresi nelle argille, il tetto della falda freatica superficiale si trova mediamente intorno -1,50 m dal p.c.

Nella zona sono possibili locali fenomeni di subsidenza legati agli emungimenti degli acquiferi superficiali e alla naturale costipazione dei terreni caricati dall'edificato.

CLASSE DI PERICOLOSITA'

La zona è in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa.**

#### CLASSE DI FATTIBILITA'

Gli interventi edilizi previsti solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**).

Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3** - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.).

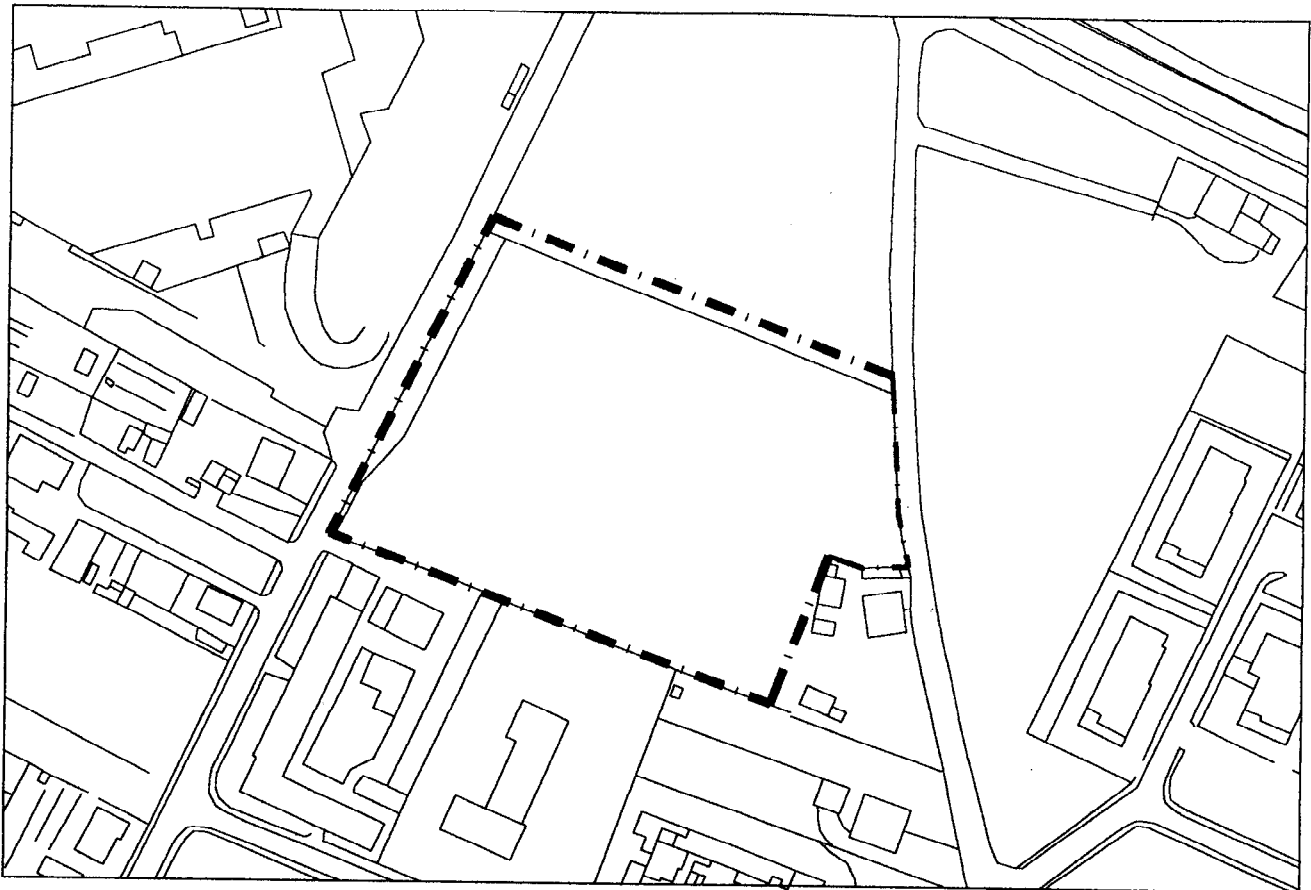
#### **10. MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO**

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato, articolato per unità minime di intervento, che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e opere pubbliche.

Il 50% delle previsioni residenziali è riservato ad edilizia residenziale pubblica. Il piano attuativo dovrà individuare tali previsioni e le aree a standard ad esse riferite, da includere nel PEEP. Le aree destinate a PEEP dovranno essere cedute al Comune a prezzo convenzionato

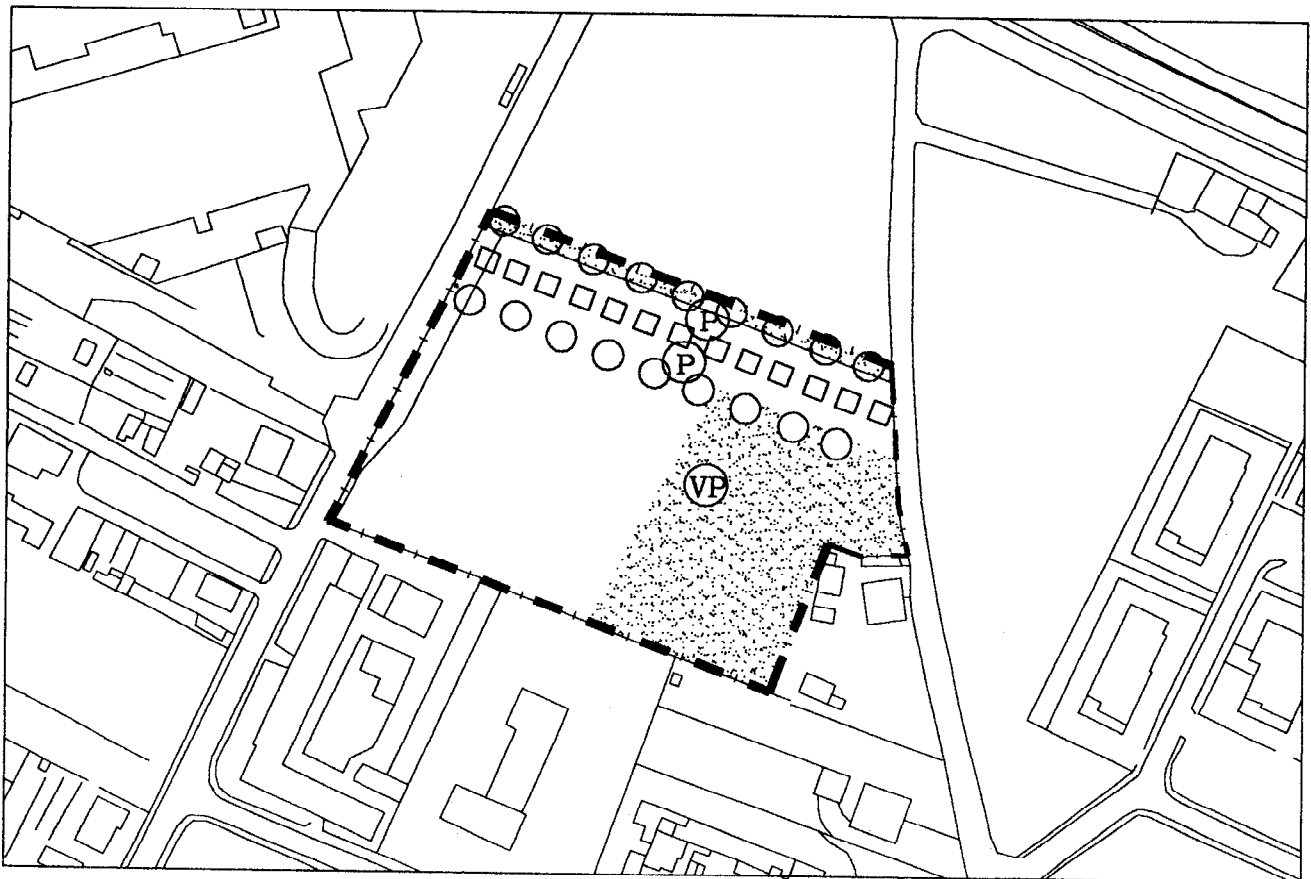
INQUADRAMENTO TERRITORIALE

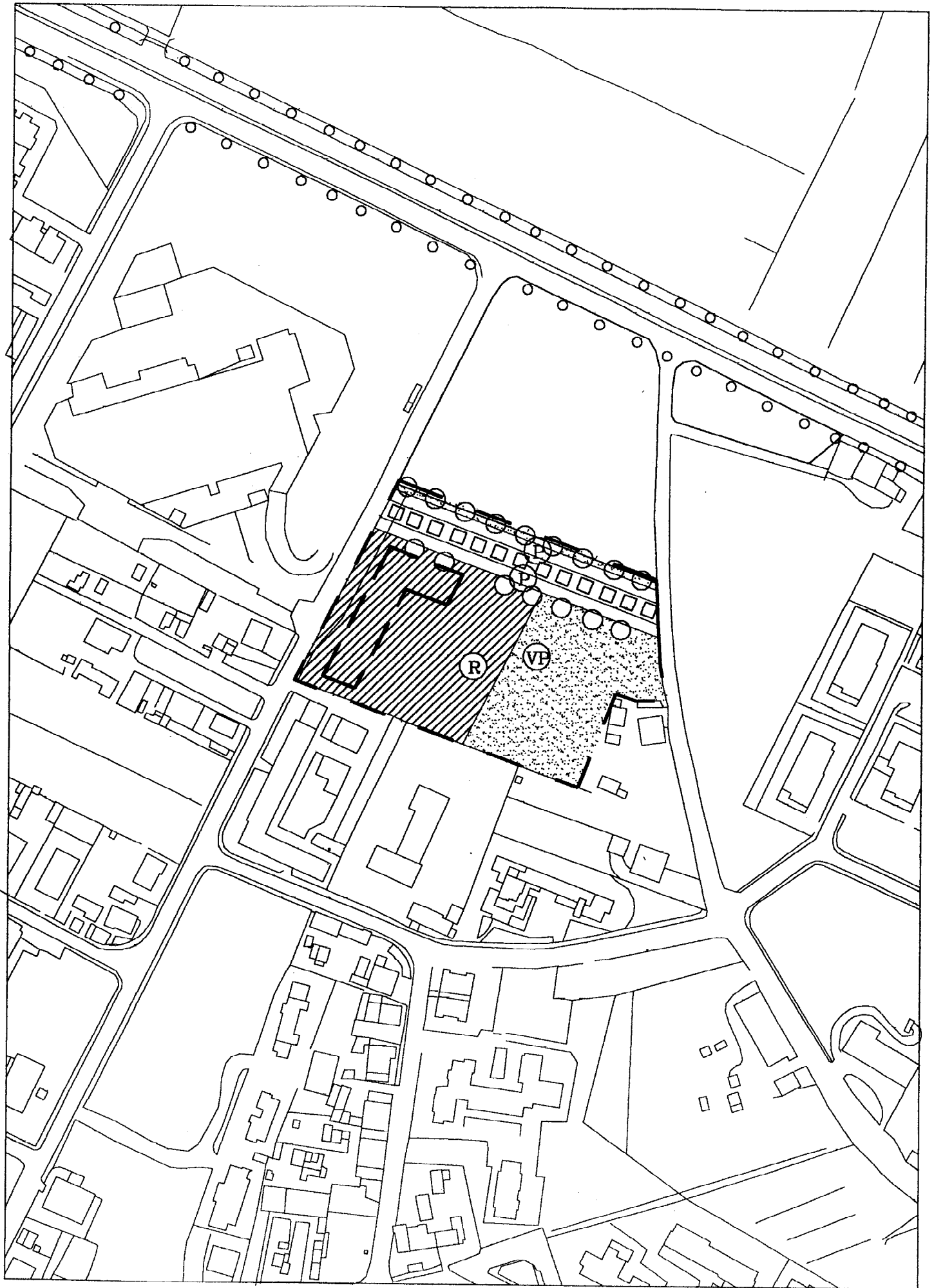
Scala 1:2000



AREE A CESSIONE PUBBLICA

Scala 1:2000







**COMUNE DI PISA**  
**Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE  
SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

**scheda n.7.8**

**S. BIAGIO – VIA DELLE TORRI**

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

**1. DESCRIZIONE**

La zona circostante la ex fattoria Benelli di via delle Torri non è stata coinvolta dallo sviluppo urbano che ha visto trasformare pesantemente tutto il territorio di S. Biagio.

In un contesto ormai completamente urbanizzato, caratterizzato da interventi di lottizzazione e di edilizia economica e popolare (Peep) dagli anni settanta ad oggi, questa isola di campagna ha conservato i caratteri originari di questo territorio agricolo formatosi e trasformatosi nel corso dei secoli precedenti.

L'area, oggetto della presente scheda, ricade in questo territorio ed in particolare rimane compresa tra alcuni complessi di edilizia residenziale pubblica (ex IACP) e un fabbricato rurale di interesse storico

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

nuovo impianto

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

Mq 5.300

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

La scheda prevede un intervento edilizio per la realizzazione di alcune case residenziali con accesso dalla via Basilicata. La collocazione dei nuovi edifici dovrà lasciare una ampia area di verde pubblico intorno all'edificio di interesse storico posto lungo la via delle Torri in modo tale da non alterare il contesto originario nel quale è posto.

Con questo intervento, di modesta entità e così collocato, la scheda intende recuperare ed acquisire al patrimonio pubblico una porzione dell'area a verde lungo la via delle Torri e ripristinare parte del vecchio percorso della via delle Torri; raggiungendo l'obiettivo di tutelare e mantenere i caratteri originari che lo hanno formato, in quanto riconosciuti come elementi significativi della qualità ambientale e dell'insediamento.

## 5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

Aree Residenziale	%	Parcheggio	%	Verde pubblico	%
mq 1.600	100	mq 700	19	mq 3.000	81
totale aree a destinazione privata mq 1.600	30	totale aree a destinazione pubblica mq 3.700		100	
<b>totale sup. territoriale mq. 5.300</b>					

## 6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

(invarianti di progetto)

Vedi schema grafico con indicazione della zcv (zona di concentrazione volumetrica) per le nuove edificazioni

## 7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

**Its 0,10 (slu/superficie territoriale)**

<b>Area residenziale (di nuova edificazione)</b>
Sf mq. 1.600
Rc 10%
Sup. utile lorda max mq. 530
Ifs 0,35 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max: 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml. 7,50
Distanze minime dai confini ml.5; lato sud ml.10,00
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche : ml 5,00
Destinazione d'uso prevista: residenziale

## 8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

Le aree scoperte di pertinenza della residenza possono essere pavimentate per un superficie massima del 30%.

Le aree di uso pubblico, escluso quelle carrabili e a parcheggio, possono essere pavimentate per un superficie massima del 25%.

Il parcheggio a raso deve essere alberato e della superficie ad esso destinata almeno il 15% deve essere costituita da spazi di verde.

Le pavimentazioni ammesse di tutte le aree scoperte, escluso quelle carrabili, sono in autobloccanti e/o materiali lapidei.

La piantumazione delle aree a verde devono rispettare i minimi indicati nella tabella A-3a

Eventuali percorsi di uso pubblico pedonali e ciclabili devono essere alberati

## 9. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

L'area è caratterizzata dalla presenza di terreni prevalentemente limosi di colore nocciola con intercalazioni argillose e talvolta sabbiose. Al di sotto si trova uno stato di argille plastiche il cui tetto è situato a profondità localizzabili intorno a -5 m dal p.c.

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, localizzato negli esigui livelli sabbiosi compresi nelle argille, il tetto della falda freatica superficiale si trova mediamente intorno -1,50 m dal p.c.

Nella zona sono possibili locali fenomeni di subsidenza legati agli emungimenti degli acquiferi superficiali e alla naturale costipazione dei terreni caricati dall'edificato.



CLASSE DI PERICOLOSITA'

La zona è in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa**.

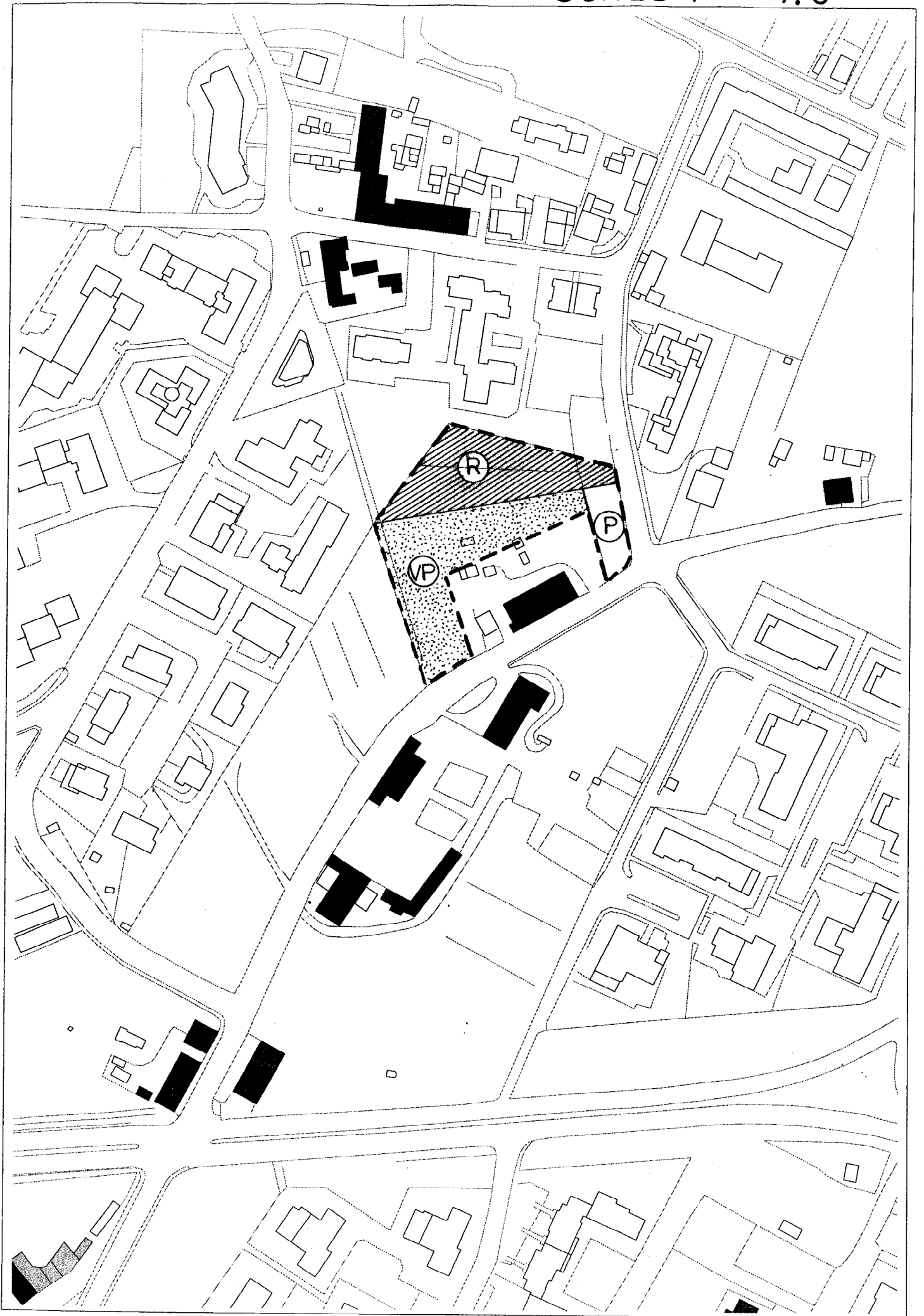
CLASSE DI FATTIBILITA'

Gli interventi edilizi previsti solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**).

Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3 - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.**).

#### **10. MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO**

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato, che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e di opere pubbliche, e non è ulteriormente articolabile.





**COMUNE DI PISA**  
**Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE  
SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

<b>scheda n.7.9</b>	<b>VIA VENEZIA GIULIA</b>
---------------------	---------------------------

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

**1. DESCRIZIONE**

L'area, oggetto dell'intervento, è posta a Cisanello e confina con il centro commerciale "PisaNova".

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

nuovo impianto

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

Mq 5.600

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

Completare la dotazione di servizi privati e di interesse pubblico il quartiere e incrementare la dotazione di verde pubblico.

**5.DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

Area per servizi privati	%	Parcheggi e viabilità	%	Verde pubblico	%
mq 2.300	100	500	22	mq 1.800	78
totale aree a destinazione privata mq 2.300	50	totale aree a destinazione pubblica mq 2.300		50	
<b>totale sup.territoriale mq. 5.600</b>					

**6. ELEMENTI PRESCRITTIVI**

**(invarianti di progetto)**

Il dimensionamento previsto è comprensivo (a lordo) di tutti i manufatti esistenti sull'area

## 7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

<b>Its 0,20 (slu/superficie territoriale)</b>
---

<b>Area per Servizi (a lordo dei manufatti esistenti)</b>
Sf mq. 2.300
Rc 25%
Sup. utile lorda max mq. 1.120
Ifs 0,50 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max: 3 piani fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml. 10,00
Distanze minime dai confini ml.5;0
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche : ml 5,00
Destinazione d'uso prevista: servizi privati è ammessa una quota di residenza non superiore al 30% della slu

## 8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

Le aree scoperte di pertinenza di servizi privati possono essere pavimentate con autobloccanti e/o materiali lapidei e per una superficie massima del 40%.

La piantumazione delle aree a verde devono rispettare i minimi indicati nella tabella A-3a

La sistemazione del verde e la messa a dimore di piante deve essere realizzata con quelle tipiche della zona.

## 9 CLASSE DI PERICOLOSITA'

L'area è inserita in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa**.

L'area ricade parzialmente (per circa 580 mq) nell'ambito "B" del F. Arno della DCR 230/94 e art 77 del PIT (DCR 12/2000).

## 10 CLASSE DI FATTIBILITA'

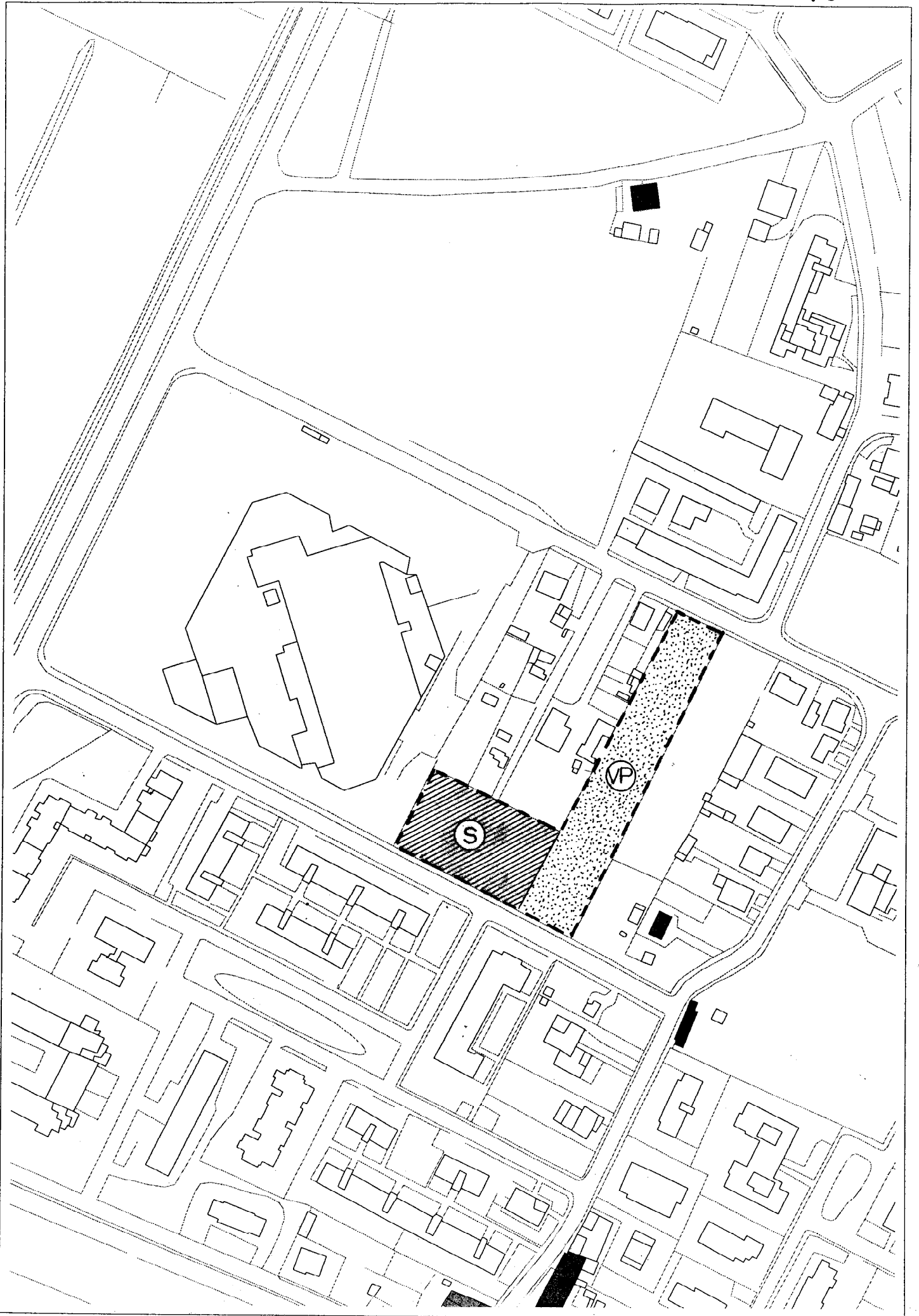
Nella zona compresa all'interno dell'ambito "B" del F. Arno l'incremento di superficie coperta non deve superare 500 mq. Oppure, qualora si voglia introdurre nel RU tale previsione (che preveda all'interno dell'ambito "B" incrementi di superficie coperta superiore a 500 mq) dovrà essere prodotta una verifica idraulica sul corrispondente tratto del F. Arno (contestuale al RU) che attesti la dimostrazione dell'assenza di rischio idraulico (con Tr 200 anni) o in presenza di rischio, si prevedano gli interventi idraulici per l'eliminazione del rischio stesso.

Ciò premesso, gli interventi edilizi previsti solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**).

Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3** - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.).

## 11. MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato, che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e di opere pubbliche, e non è ulteriormente articolabile.





**COMUNE DI PISA**  
**Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE**  
**SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

<b>Scheda n° 9.1</b>	<b>P.TA A LUCCA - VIA LUIGI BIANCHI</b>
----------------------	---

**DM 1444/68: ZONA OMOGENEA B**

**1 DESCRIZIONE**

Il comparto oggetto di trasformazione tramite piano attuativo è compreso tra Via L. Bianchi, Via Abba Via Marche e Via del Brennero. Questa area interna è attualmente occupata nella porzione settentrionale dall'ex vivaio comunale dismesso ed in situazione di abbandono. La parte meridionale è attualmente utilizzata dalla Soc. GEA e si configura intensamente utilizzata in modo eterogeneo e caotico. Essa si compone delle seguenti strutture: un capannone alcuni edifici industriali degli annessi e una palazzina di tre piani fuori terra destinata a sede degli uffici tecnici e amministrativi della Soc. GEA. Lungo la Via Luigi Bianchi si trova un distributore carburanti una porzione dell'edificato originario destinato ad attività commerciale e un edificio utilizzato dall'Enel come centro di telecomunicazioni. Alla parte interna del comparto si accede da Via L. Bianchi e da Via del Brennero, le funzioni in atto risultano poco idonee e mal si integrano nel contesto del quartiere di Porta a Lucca determinando, in particolare su Via L. Bianchi condizioni di degrado dell'immagine urbana.

**2 TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Piano di recupero.

**3 SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO**

Mq. 13.300                      comparto n° 1 – 3.450                      comparto n° 2 – 9.850

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

L'intervento si propone la riqualificazione della immagine urbana e delle funzioni su Via L. Bianchi tramite uno specifico piano di recupero da porre in essere anche separatamente dalla restante area del comparto e che dovrà prevedere il trasferimento del distributore attraverso lo strumento del piano dei carburanti e la demolizione degli altri due edifici per ricreare al loro posto una edilizia residenziale mista con servizi parrocchiali da localizzare nella parte prospiciente l'attuale sede della parrocchia di S. Stefano oggi utilizzata a distributore carburanti. L'area interna dovrà prevedere la sistemazione dell'ex vivaio a giardino pubblico alberato con caratteristiche di piazza, la ristrutturazione della palazzina GEA a struttura residenziale e la demolizione di tutti i restanti edifici o annessi sempre di proprietà della GEA che verranno sostituiti con corpi edilizi a destinazione residenziale e servizi. Questo dovrà essere integrato con la riqualificazione di tutti gli spazi pubblici compresi nel comparto nonché la realizzazione di parcheggi interrati pubblici e privati. L'edilizia residenziale pubblica parte dell'edificato e dei resedi di Via dell'Ozeretto esistente sarà nel piano sottoposta a un processo di riqualificazione.

## 5 DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

Area a servizi pubblici e residenziali							
Residenza	%	Servizi pubblici (istit. parrocchiali, telecom)	%	Parcheggio pubb. Interrato*	%	Verde pubblico	%
mq 4.630	100	mq. 3.450	40	mq. 2.000*		mq. 5.220	60
Totale area a destinazione privata mq. 4.630							35
Totale aree a destinazione pubblica mq. 8.670							65
<b>Totale sup. territoriale mq. 13.300</b>							<b>100</b>

Il parcheggio pubblico interrato fa parte del comparto 2 e non compare nei conteggi relativi alle % e alle aree a destinazione pubblica e nel totale della superficie territoriale della tabella.

Per parcheggio pubblico si deve intendere in questo caso come non pertinente e la sua previsione non ha valore prescrittivo.

## 6 ELEMENTI PRESCRITTIVI

- Conservazione e valorizzazione dell'ex vivaio comunale con possibile trasformazione a spazio pubblico aperto con funzione di piazza - giardino.
- Realizzazione di un asse pedonale di attraversamento di tutta l'area fino al congiungimento con il verde delle mura. Tale percorso dovrà articolarsi in una serie di aree pubbliche tali da integrarsi con la residenza.
- Riqualficazione del tessuto residenziale interno.
- Eliminare l'accesso carrabile da Via del Brennero.
- L'edificato su Via L. Bianchi dovrà avere la caratteristica di edilizia filo strada secondo un allineamento obbligatorio con caratteristiche tali da integrarsi con l'edificato storico del quartiere.
- Il fabbricato oggi sede della centrale Telecom dovrà essere modificata relativamente al fronte su via L. Bianchi, potrà essere demolito e ricostruito con altra destinazione d'uso a servizi privati.

## 7 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

**Its 0,70 (slu/superficie territoriale)**

Aree comparto n° 1 – Area a servizi	Aree comparto n° 2 – Aree residenziale
Sf. 3.450	Sf. 4.630
Rc. 42%	Rc. 39%
Sup. lorda utile max mq. 3.400	Sup. lorda utile max mq. 5.600
Ifs. 1,00 (slu/superficie fondiaria)	Ifs. 1,20 (slu/superficie fondiaria)
N° piani max 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio	N° dei piani max 3 piani fuori terra con possibilità di realizzare interrati o seminterrati nell'area di pertinenza della residenza da destinare a parcheggio
H. max ml. 6,50	H. max ml. 9,50
Tipologia: edificato in linea a filo strada	Tipologia: ristrutturazione ad uso residenziale e uffici dell'edificio oggi occupato dalla GEA e nuovo edificio a blocco con loggiato pubblico di passaggio
Servizi consentiti sarà possibile realizzare sul fronte strada attività commerciale per una percentuale 22%	Servizi consentiti sarà possibile realizzare sui lati del loggiato attività commerciale per una superficie complessiva distribuita al p.t. sui due lati di 150 mq.. Sarà possibile prevedere nei blocchi residenziali una quota da destinare ad uffici non superiore al 30%

## **8 MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO**

Il riparto dovrà prevedere la realizzazione di due P.A. e precisamente uno riferito al comparto n° 1 - Area a servizi e l'altro relativo al comparto n° 2 - Area residenziale.

All'interno dei comparti si potranno prevedere unità minime di intervento. Gli interventi edificatori dovranno essere contestuali alla realizzazione delle opere pubbliche.

## **9. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE**

Il substrato dell'area, è costituito prevalentemente da argille plastiche molto compressibili il cui tetto si trova indicativamente al di sotto dello strato superficiale di riporto come confermato da sondaggi effettuati in zone limitrofe all'area in esame. Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda oscilla stagionalmente intorno a -1,3 m dal p.c.

Per quanto concerne l'inquadramento sui sistemi idraulici, la zona, si trova a sud del Fosso Marmigliaio (tombato), ed è compresa nell'area che convoglia le sue acque (meteoriche, reflue trattate e non) attraverso un percorso lungo e praticamente privo di pendenza, nel F. Morto. Il movimento delle acque verso il F. Morto avviene attraverso uno scolo naturale sull'asse idraulico dei Sei Comuni- Fosso Marmigliaio - Oseretto.

### **CLASSE DI PERICOLOSITÀ**

L'area è inserita in classe di pericolosità **3b - pericolosità media**.

### **CLASSE DI FATTIBILITÀ**

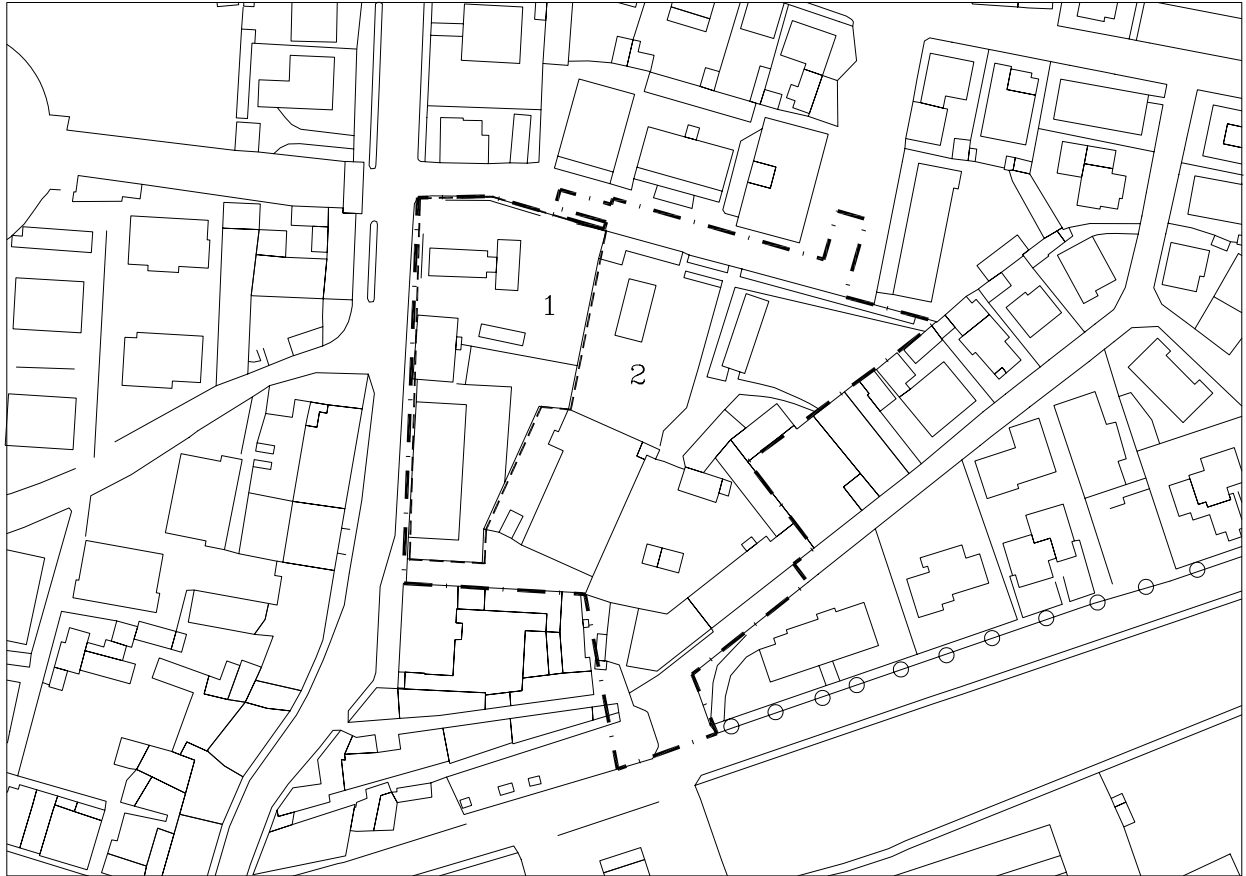
La fattibilità è condizionata (**classe di fattibilità 3**). E' prescritta una indagine appropriata a livello di area nella quale vengono identificati ed analizzati tutti i fattori di rischio che condizionano la zona. Tali indagini dovranno accertare inoltre esiste la necessità di interventi di miglioramento dei terreni e/o tecniche fondazionali particolari.

Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3 - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.**).



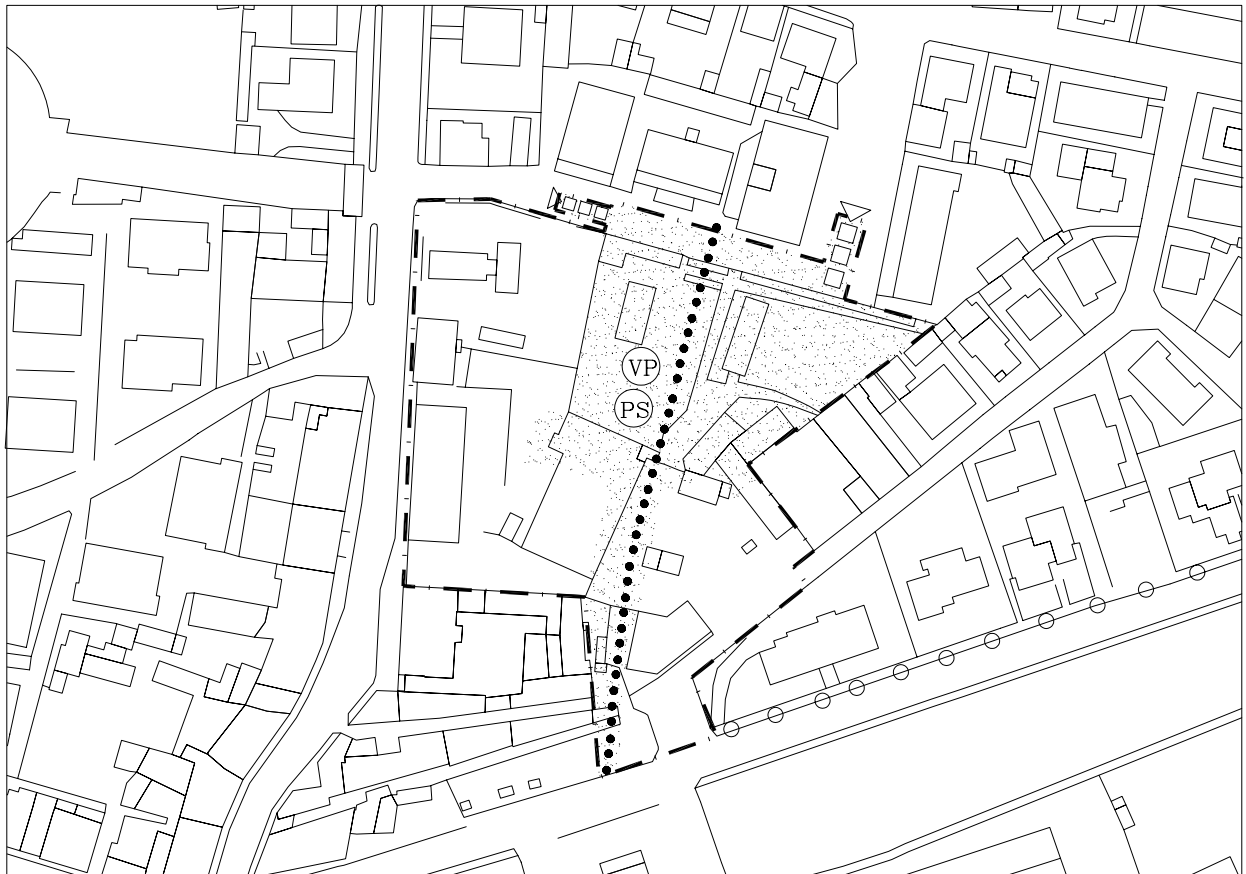
INQUADRAMENTO TERRITORIALE

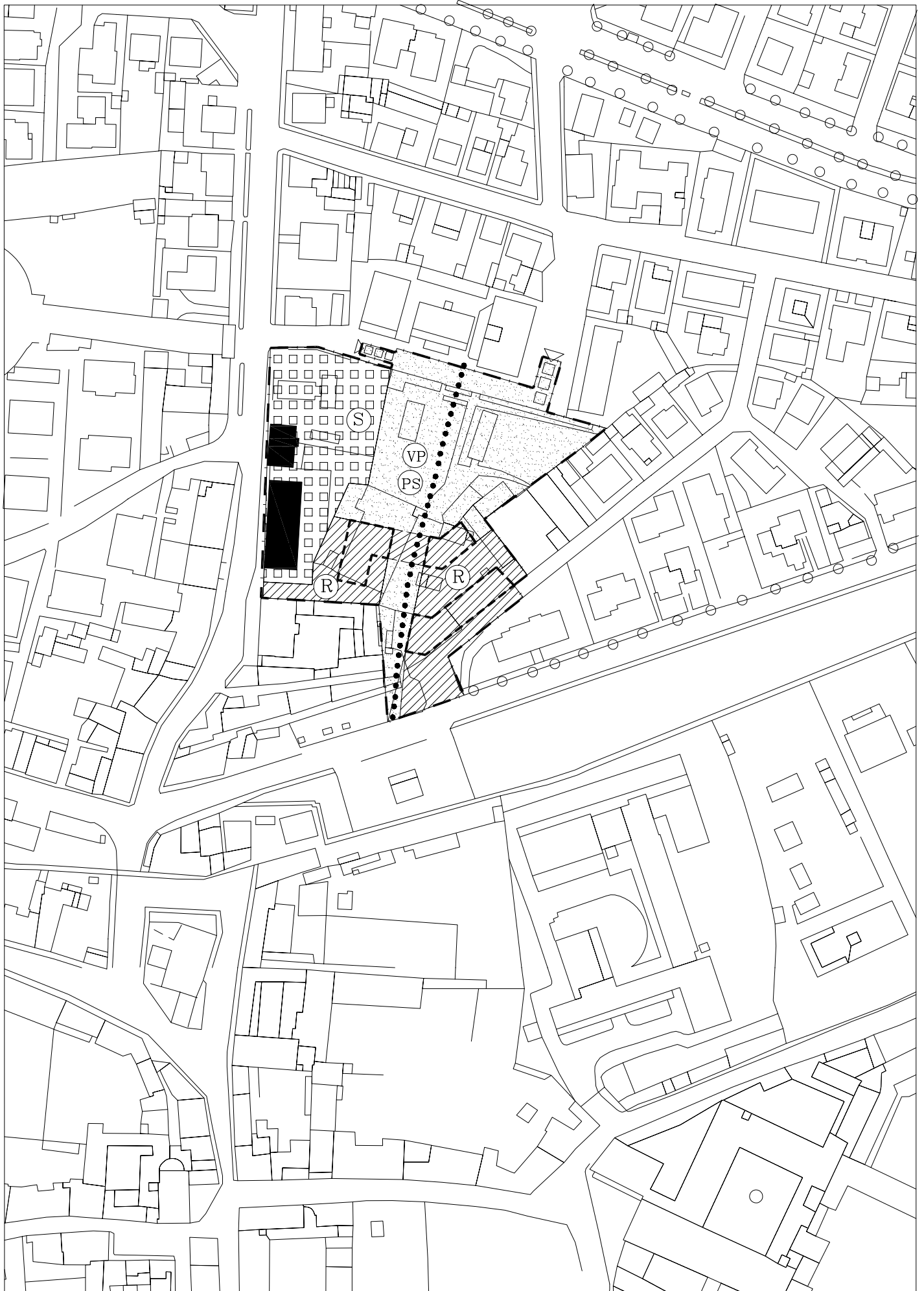
Scala 1:2000



AREE A CESSIONE PUBBLICA

Scala 1:2000







**COMUNE DI PISA**  
**Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE  
SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

**scheda n.10.1**

**P.TA A LUCCA - ENEL**

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

**1. DESCRIZIONE**

L'area in esame è posta a nord di via del Brennero e si affianca al margine est di via Firenze. Attualmente l'area, inserita in un contesto prevalentemente residenziale, è occupata da un insediamento dell' ENEL e - sul lato opposto - da un fabbricato sede di attività artigianali.

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Ristrutturazione urbanistica

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

Mq. 8.180

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

Il progetto intende riorganizzare una serie di spazi a ridosso di via del Brennero in modo da completare il disegno urbano attraverso l'inserimento di alcuni edifici residenziali, utilizzando le tipologie già presenti nel contesto. L'intervento nel contempo dovrà operare una ricucitura morfologica e funzionale del nuovo insediamento nei confronti del tessuto urbano esistente. Sono previsti, inoltre, spazi verdi attrezzati lungo via del Brennero, a protezione della residenza retrostante, con lo scopo di mitigare gli impatti ambientali e gli effetti acustici provocati dalla presenza di più arterie stradali convergenti nei pressi dell'area.

**5.DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

Residenziale	%	Verde pubblico e piazze	%	Parcheggi	
mq. 4.090	100	mq 2.980	73	mq 1.110	27
totale aree a destinazione privata mq.4.090	50	totale aree a destinazione pubblica mq. 4090			50
<b>totale sup.territoriale mq. 8.180</b>					<b>100</b>

**6. ELEMENTI PRESCRITTIVI**

**(invarianti di progetto)**

Il verde pubblico dovrà essere previsto a filtro fra la via del Brennero e l'area oggetto dell'intervento secondo le modalità indicate dalle prescrizioni sugli spazi aperti.

## 7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

<b>Its 0,40 (slu/superficie territoriale)</b>
Aree Residenziali - Sf. mq.4090
Rc 20%
Sup. utile lorda max mq.3200 (di cui il 50% a Peep)
Ifs 0,80 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max: 3 piani fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml.9,50
Tipologia: mono-bifamiliare, schiera, in linea
Distanze minime dai confini ml.5
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche : ml 10
Destinazioni d'uso: residenziale

## 8. PRESCRIZIONI DEL PIANO DEL VERDE

La zona a verde pubblico deve integrarsi con le aree a verde adiacenti con le quali si devono prevedere percorsi pedonali e ciclabili di collegamento.

L'area a verde pubblico deve prevedere sul lato confinante la S.S. del Brennero una fascia profonda 10 ml, piantumata con alberi ed arbusti nelle quantità e proporzioni della tab. A 4a -4b in modo da costituire un filtro vegetale nei confronti della S.S.; la restante parte del verde pubblico deve essere piantumata con alberi ed arbusti nelle quantità e proporzioni della tab. A 2a - 2b. Il filare di platani posto lungo la viabilità storica deve essere mantenuto e salvaguardato. Il parcheggio deve essere piantumato con vegetazione in continuità ed integrazione con le aree a verde pubblico.

## 9. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

L'area, è caratterizzata dalla presenza di terreni prevalentemente limosi di colore nocciola con intercalazioni argillose e talvolta sabbiose. I parametri geotecnici di questi terreni sono variabili in relazione al tenore di limo, argilla o sabbia. Al di sotto si ritrova uno stato di argille plastiche il cui tetto nella zona appare avere una profondità intorno ai -3 m dal p.c.

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda è localizzato intorno a circa +1,5 m s.l.m. nel periodo estivo e circa +2 m s.l.m nel periodo primaverile (la quota del p.c. della zona è di circa 2,5 m s.l.m.). Questa porzione di territorio convoglia le acque piovane sul Fosso Marmigliaio che recapita nel Fosso Ozeretto che sfocia a sua volta nel Fiume Morto all'altezza di Madonna dell'Acqua, attraverso un percorso lungo e praticamente privo di pendenza. Dal suo ingresso nell'area urbana il Fosso Marmigliaio riceve anche le acque nere che gli giungono attraverso il "Fosso dei Sei Comuni" dalla zona di Cisanello - Pisanova, e dal centro storico.

### CLASSE DI PERICOLOSITÀ

La zona è inserita in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa.**

### CLASSE DI FATTIBILITÀ

Gli interventi edilizi previsti solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**).

Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3 - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.**). Per il Fosso Marmigliaio è prevista una fascia di rispetto di 10 m dal piede esterno dell'argine su entrambi i lati (Vincoli e condizioni ambientali della UTOE n.10 – P.S.)

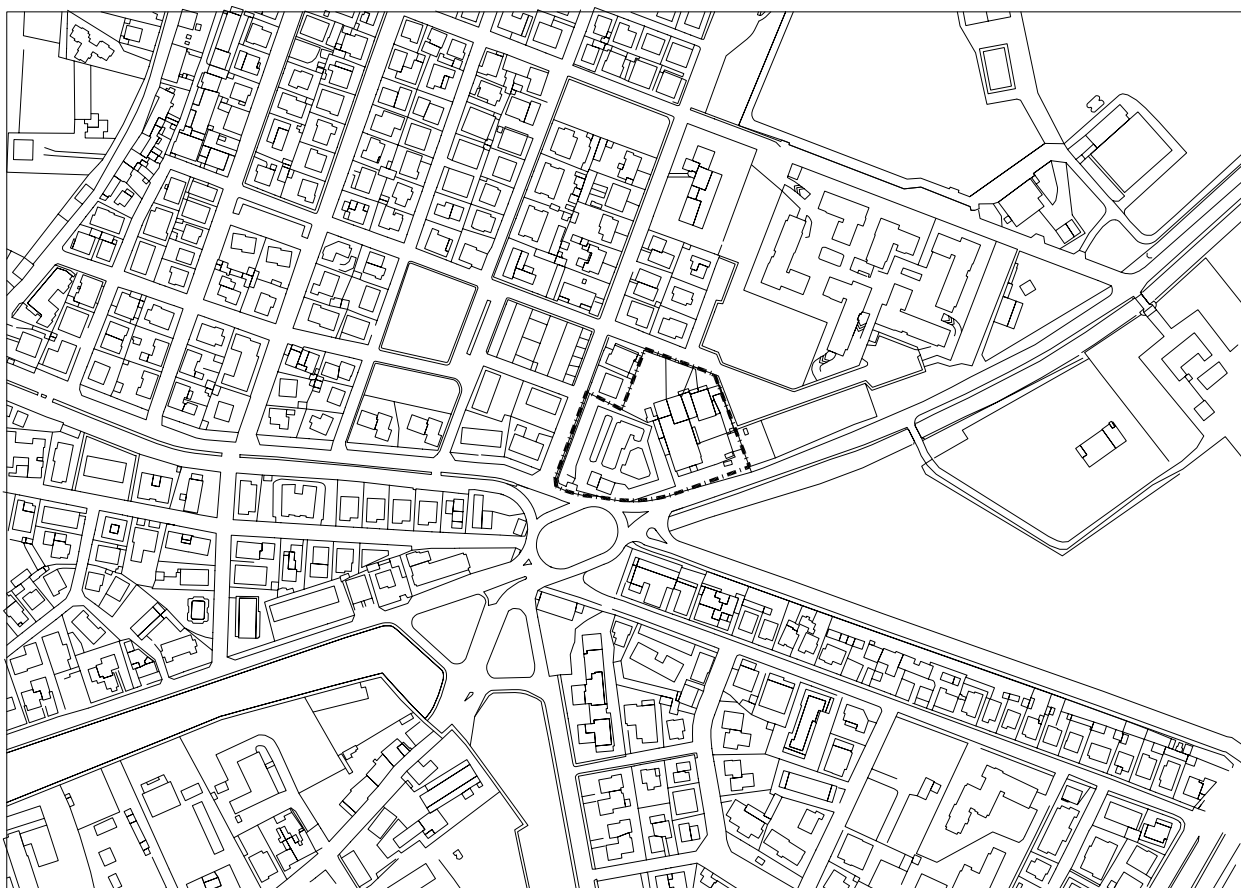
## **10. MODALITÀ ATTUATIVE**

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato, articolato per unità minime di intervento, che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e opere pubbliche.

Il 50% delle previsioni residenziali è riservato ad edilizia residenziale pubblica. Il piano attuativo dovrà individuare tali previsioni e le aree a standard ad esse riferite, da includere nel PEEP. Le aree destinate a PEEP dovranno essere cedute al Comune a prezzo convenzionato

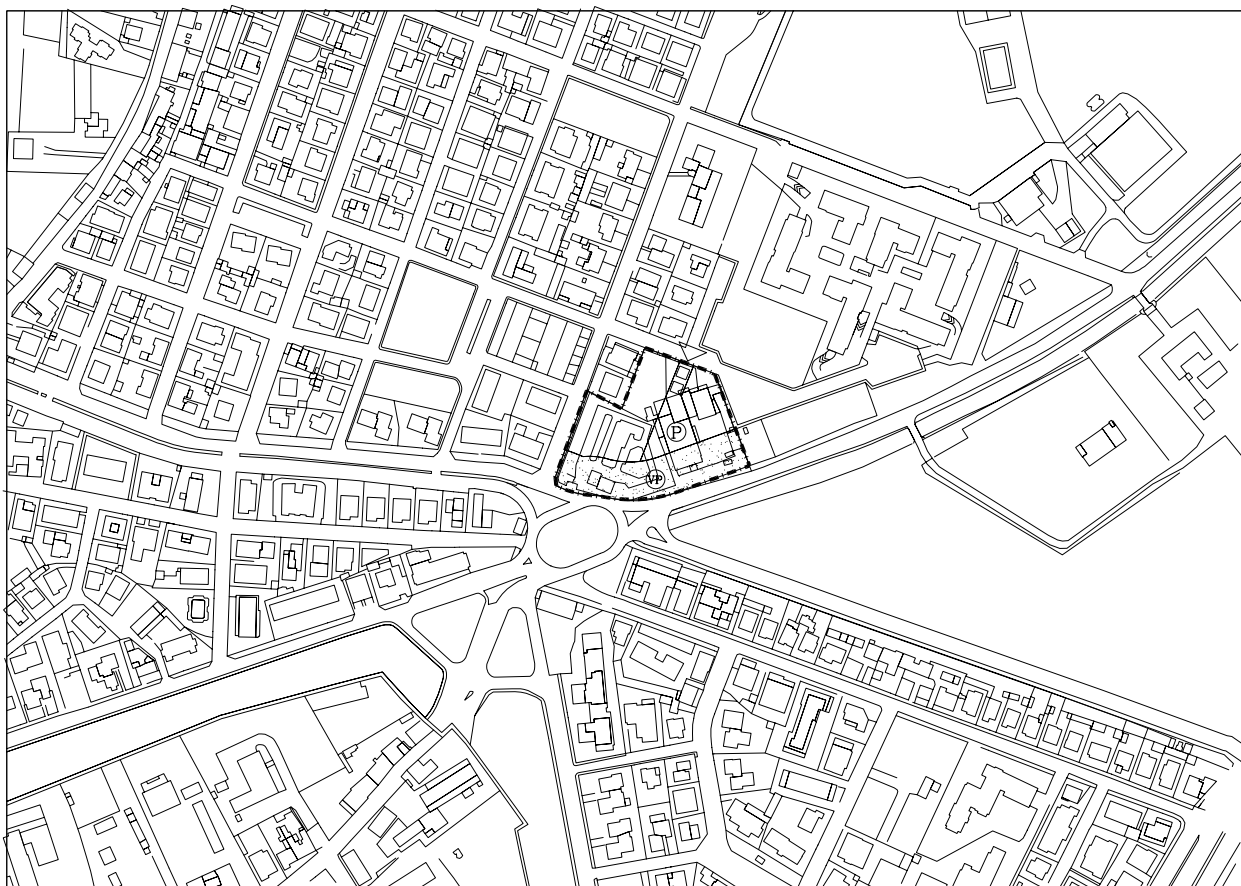
INQUADRAMENTO TERRITORIALE

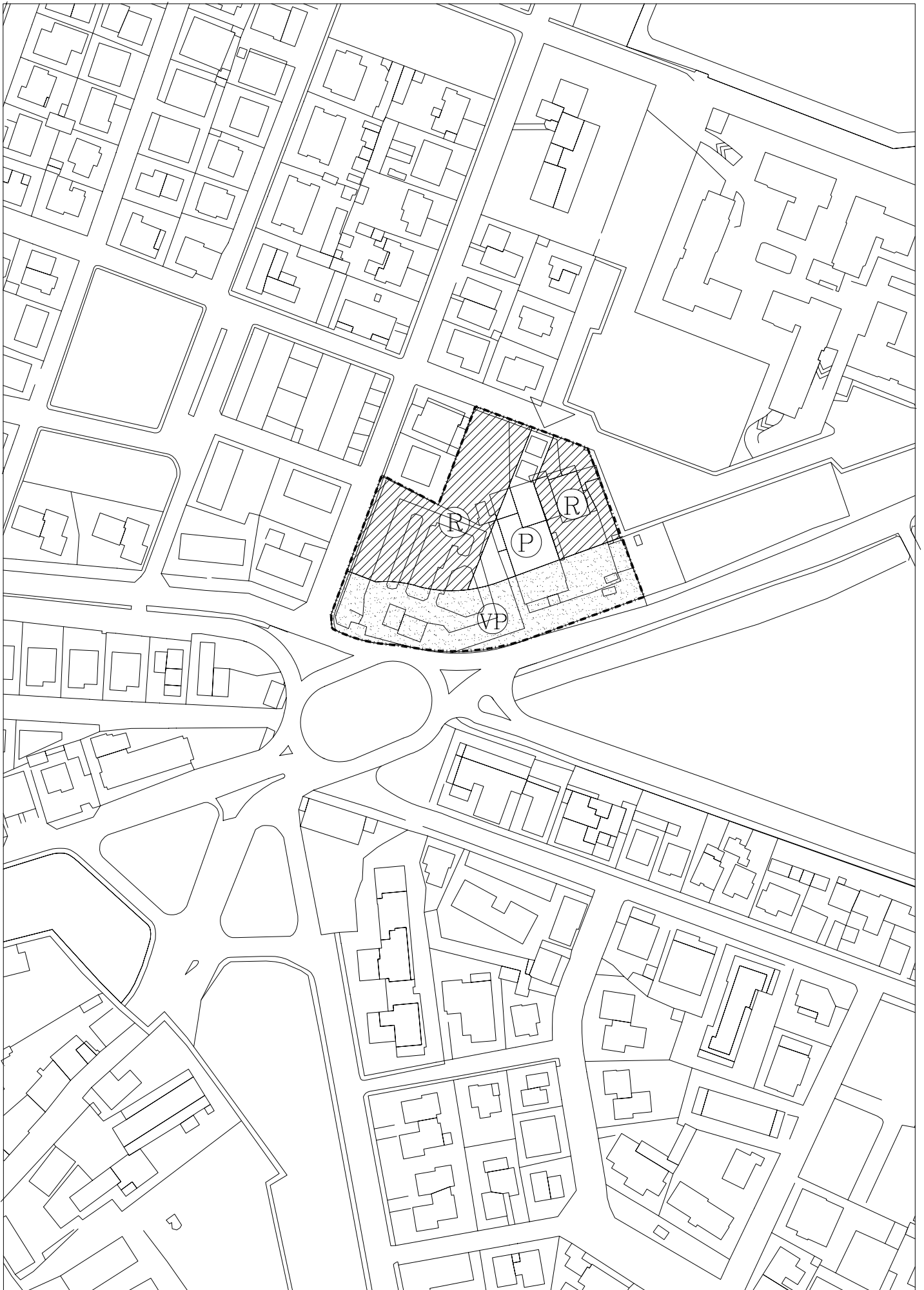
Scala 1:5000



AREE A CESSIONE PUBBLICA

Scala 1:5000







**COMUNE DI PISA**  
**Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE**  
**SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

**scheda n.10.2**

**P.TA A LUCCA - VIA DEL BRENNERO 1**

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

**1. 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.

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Ristrutturazione urbanistica

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

Mq. 23.960

**4 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. Con tali presupposti si rende necessaria una nuova configurazione urbanistica dell'area che ne caratterizzi anche gli aspetti morfologici e formali favorendo nel contempo la possibilità di inserire - attraverso una riconversione delle attività artigianali attualmente esistenti - una serie di servizi privati prevalentemente rivolti alla popolazione residente nella zona circostante.

**5.DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

Servizi privati	%	Verde pubblico e piazze	%
mq. 5.990	100	mq. 17.970	100
totale aree a destinazione privata mq.5.990	25	totale aree a destinazione pubblica mq. 17.970	75
<b>totale sup.territoriale mq. 23.960</b>			<b>100</b>



## 6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

### (invarianti di progetto)

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

## 8. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

<b>Its 0,10 (slu/superficie territoriale)</b>
<b>Area a servizi privati:</b> (i dati e le percentuali si intendono al lordo dei fabbricati esistenti)
Sf. Mq. 5.990
Rc 20%
Sup. utile lorda max mq.2.400
Ifs 0,40 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max: 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml.7,50
Tipologia:
Distanze minime dai confini ml.5
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche : ml 10

## 8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

L'area, è caratterizzata dalla presenza di terreni costituiti da argille e limi di colore bruno-giallastro talvolta con sottili intcalazioni limo-sabbiose. Al di sotto si ritrova uno stato di argille plastiche il cui tetto nella zona appare avere una profondità intorno ai -6 m dal p.c.

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda è localizzato intorno a circa +1 m s.l.m. nel periodo estivo e circa +2 m s.l.m nel periodo primaverile (la quota del p.c. della zona è di circa +2,3/+2,4 m s.l.m.).

Per quanto concerne l'inquadramento sui sistemi idraulici, la zona, si trova all'interno della Bonifica del F. Morto nel sottobacino a scolo naturale. La zona è delimitata a N-W dal Fosso Marmigliaio che recapita nel Fosso Oseretto che sfocia a sua volta nel Fiume Morto. A S-E l'area è invece delimitata dal Canale Demaniale di Ripafratta. Tale canale deriva le acque del Serchio e le fa confluire nell'Arno subito a monte del Ponte della Fortezza ove è presente un sistema di cateratte che vengono chiuse quando l'Arno è in piena. Il Canale Demaniale di Ripafratta è l'unico corso d'acqua, nell'ambito del territorio comunale, che confluisce nell'Arno.

### CLASSE DI PERICOLOSITÀ

La zona è inserita in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa**.

### CLASSE DI FATTIBILITÀ

Gli interventi edilizi previsti fino a tre piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**).

Per quanto riguarda gli interventi che contemplino eventuali opere in seminterrato o interrato, la relativa fattibilità geologica è condizionata all'esecuzione di alcune verifiche enunciate nelle prescrizioni specifiche per opere sotto il p.c. contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3**).

Per il Fosso Marmigliaio è prevista una fascia di rispetto di 10 m dal piede esterno dell'argine su entrambi i lati (Vincoli e condizioni ambientali della UTOE n.10 – P.S.).

## 9. MODALITÀ ATTUATIVE

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato, che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e di opere pubbliche, e non è ulteriormente articolabile.

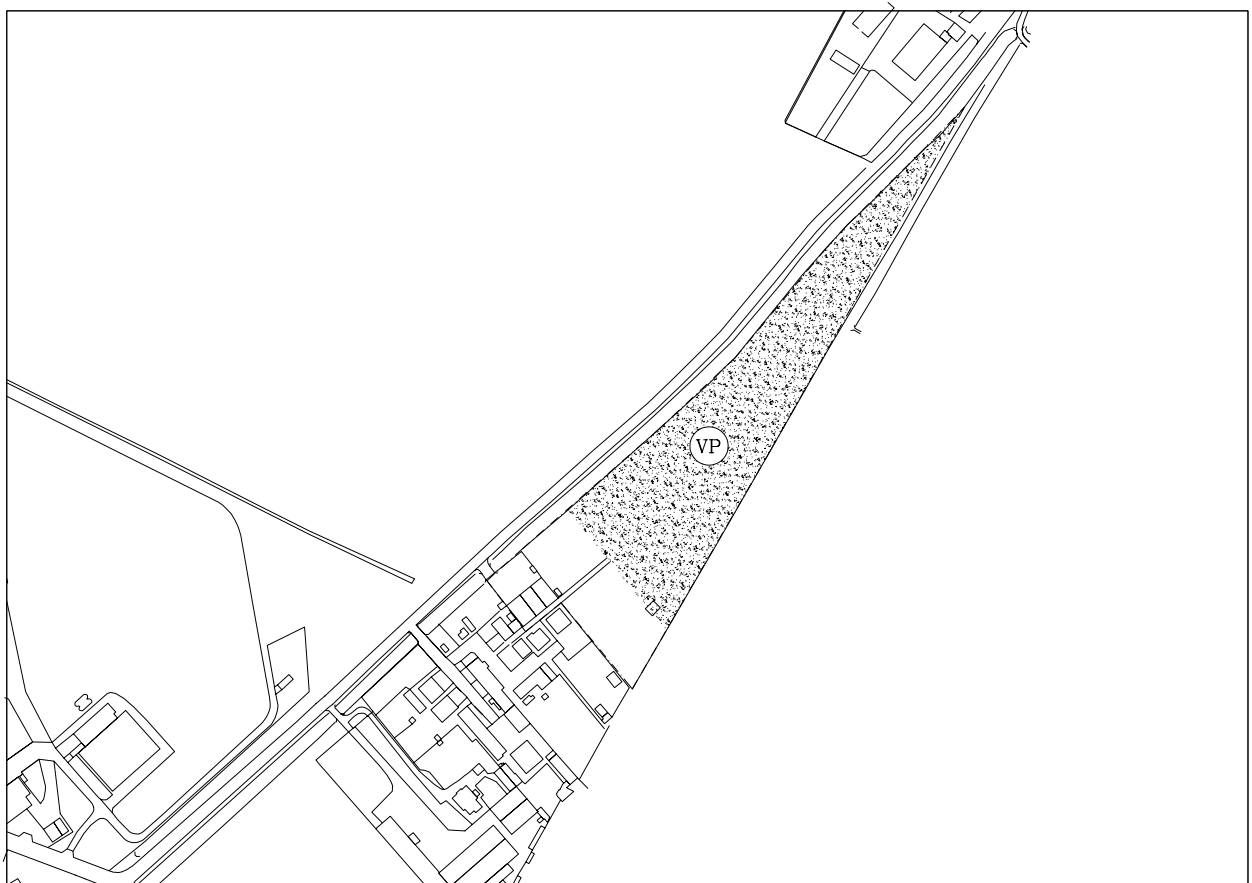
INQUADRAMENTO TERRITORIALE

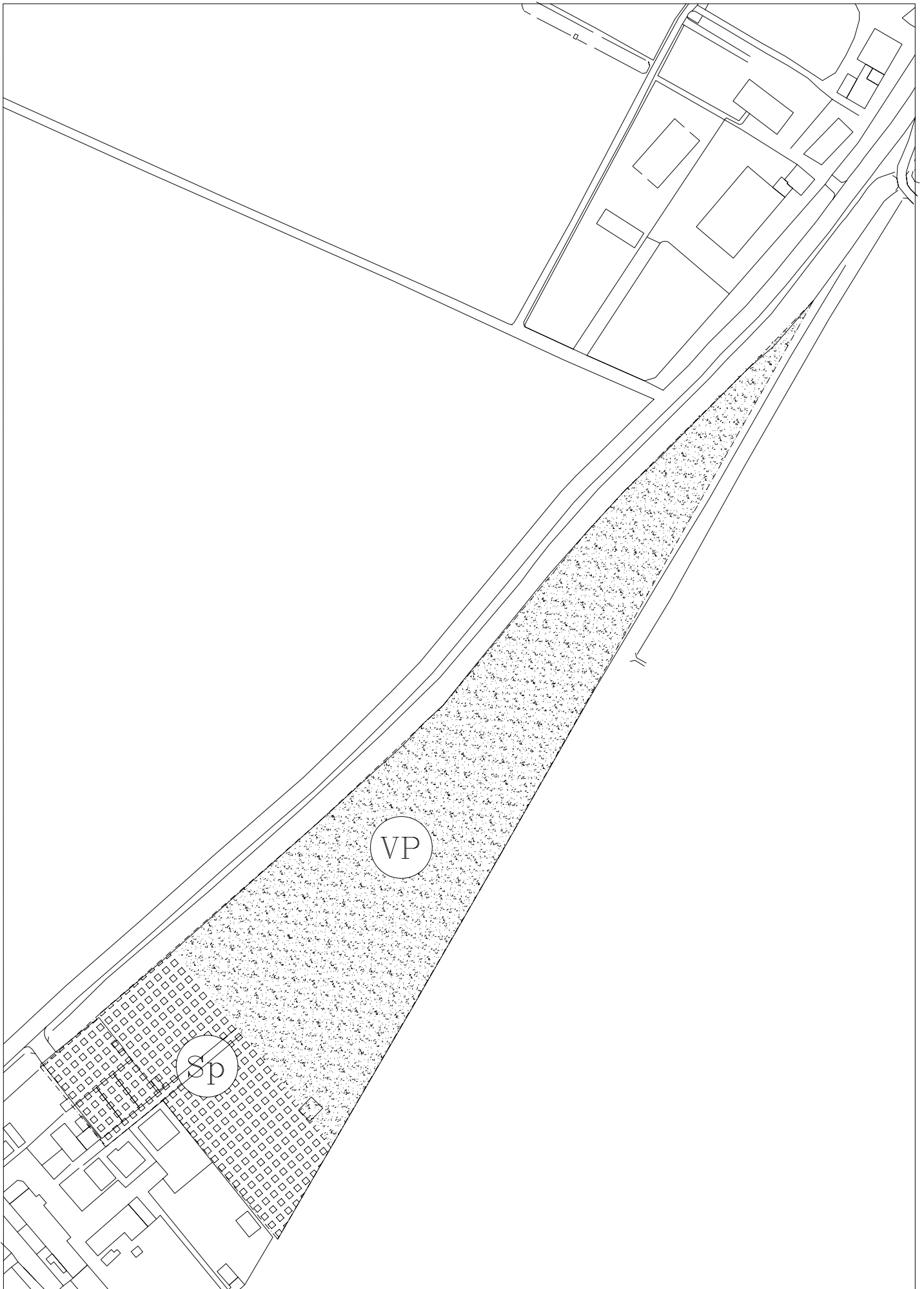
Scala 1:10000



AREE A CESSIONE PUBBLICA

Scala 1:5000







**COMUNE DI PISA**  
**Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE**  
**SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

**Scheda n° 10.3**

**P.TA A LUCCA - VIA DEL BRENNERO 2**

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

**1 DESCRIZIONE**

L'area oggetto d'intervento è compresa tra il parcheggio scambiatore in fase di ultimazione, il canale dei Molini, la Via del Brennero è un'area residenziale-artigianale.

Attualmente insistono sull'area alcuni fabbricati dell'università posti lungo Via del Brennero, nella zona denominata Villa Filippi oltre la Villa esistono due fabbricati di tipo industriale.

**2 TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuovo impianto e Piano di Recupero

**3 SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO**

Mq. 61.160 (università)+8.900 = mq. 70.060

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

L'intervento si propone la realizzazione da parte dell'università di un centro per le biotecnologie all'interno di una vasta area verde. Tra l'inserimento universitario e l'area di Villa Filippi si propone la realizzazione di un cuscinetto verde da destinare a servizio dei capannoni esistenti trasformati in spazi ad uso ricreativo-sportivo-ludico. Le aree saranno servite da alcuni parcheggi alberati.

**5 DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

Area a servizi privati	%	Area a servizi privati di uso pubblico	%	Verde pubblico e percorsi pedonali ciclabili	%	Parcheggio pubblico	%
mq. 33760	77	mq. 10150	23	mq. 21.300	81	mq. 4850	19
Totale area a destinazione privata mq. 43.910			63	Totale area a destinazione pubblica mq. 26.150		37	
<b>Totale sup. territoriale mq. 70.060</b>							<b>100</b>

**6 ELEMENTI PRESCRITTIVI**

L'area oggetto dell'espansione Universitaria dovrà avere una percentuale di piantumazione non inferiore al 35% dell'area. L'intervento si attuerà in due comparti svincolati tra loro. Il comparto 1 corrispondente all'area adiacente alla villa Filippi, quella della attuale sede delle vendite giudiziarie, sarà attuata tramite un Piano di Recupero con volumetria uguale a quella esistente e destinato ad attività ricreativo-sportive-ludiche.

## 7 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

<b>Its. 0,20 (slu/superficie territoriale)</b>
Area a servizi privati (al netto degli edifici esistenti)
Sf. Mq. 33.760
Rc. 15%
Sup. utile lorda max mq. 14.000
Ifs. 0,40 (slu/superficie fondiaria)
N° piani max: 3 piani fuori terra
H. max ml. 9,50
Servizi consentiti: centro universitario per le biotecnologie

## 8. MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO

L'intervento si attua attraverso due distinti Piani Attuativi relativi uno al comparto universitario, l'altro al comparto costituito dai manufatti, nella zona adiacente alla villa Filippi, attuale sede delle vendite giudiziarie.

E' ammesso il riparto in unità minime di intervento nell'ambito di ciascun P.A..

## 9. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

L'area è caratterizzata dalla presenza di terreni prevalentemente limosi e argillosi talvolta con lenti di sabbie. Al di sotto si trova uno stato di argille plastiche il cui tetto nella zona corrisponde circa a profondità variabili dai -3 ai -6 m dal p.c. Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda è localizzato intorno a profondità variabili da circa -1,0 a -2,0 m dal p.c.

Per quanto concerne l'inquadramento sui sistemi idraulici, la zona, si trova all'interno della Bonifica del F. Morto nel sottobacino a scolo naturale. La zona è delimitata a N-W dal Fosso Marmigliaio che recapita nel Fosso Oseretto che sfocia a sua volta nel Fiume Morto. A S-E l'area è invece delimitata dal Canale Demaniale di Ripafratta. Tale canale deriva le acque del Serchio e le fa confluire nell'Arno subito a monte del Ponte della Fortezza ove è presente un sistema di cateratte che vengono chiuse quando l'Arno è in piena. Il Canale Demaniale di Ripafratta è l'unico corso d'acqua, nell'ambito del territorio comunale, che confluisce nell'Arno.

### CLASSE DI PERICOLOSITÀ

La zona è inserita in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa**.

### CLASSE DI FATTIBILITÀ

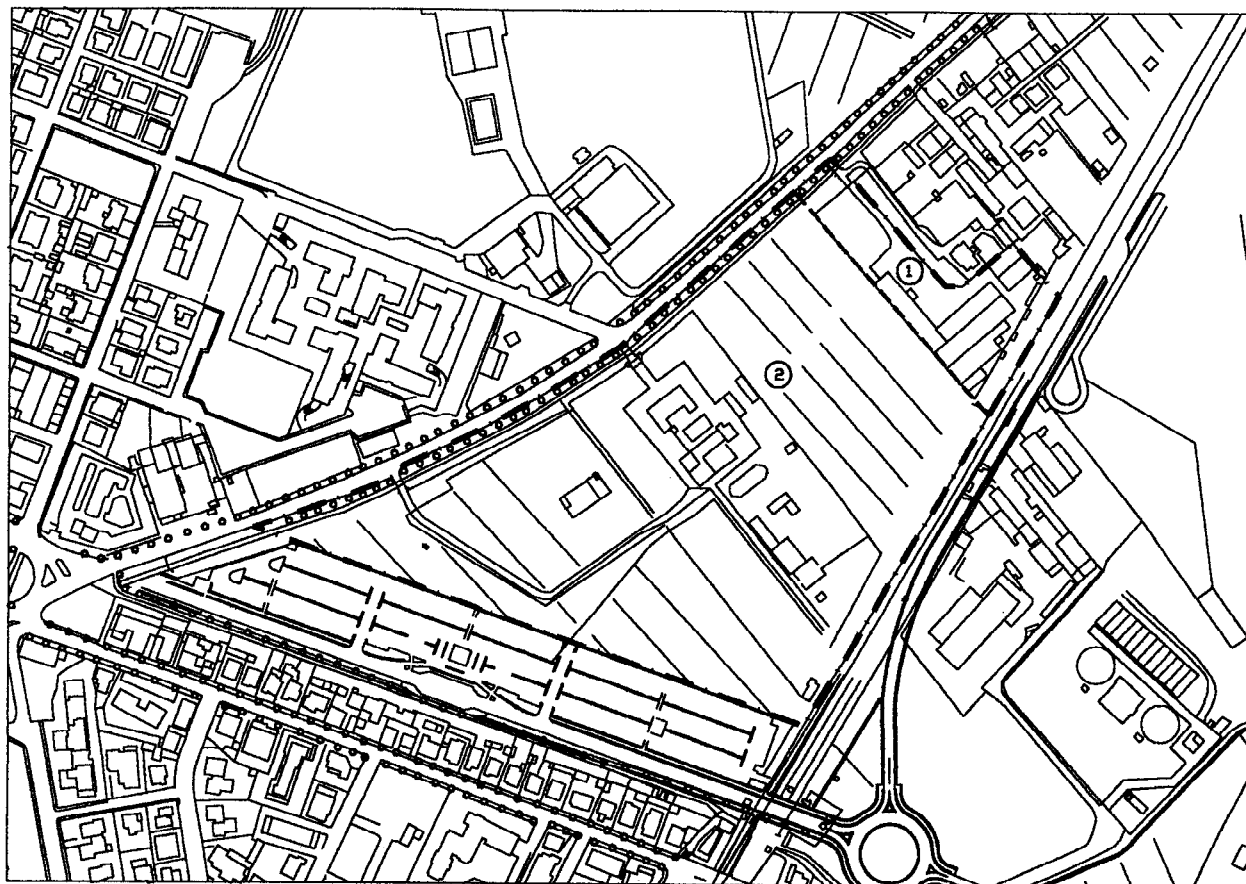
Gli interventi edilizi previsti fino a tre piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**).

Per quanto riguarda gli interventi che contemplino eventuali opere in seminterrato o interrato, la relativa fattibilità geologica è condizionata all'esecuzione di alcune verifiche enunciate nelle prescrizioni specifiche per opere sotto il p.c. contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3**).

Per il Fosso Marmigliaio è prevista una fascia di rispetto di 10 m dal piede esterno dell'argine su entrambi i lati (Vincoli e condizioni ambientali della UTOE n.10 – P.S.).

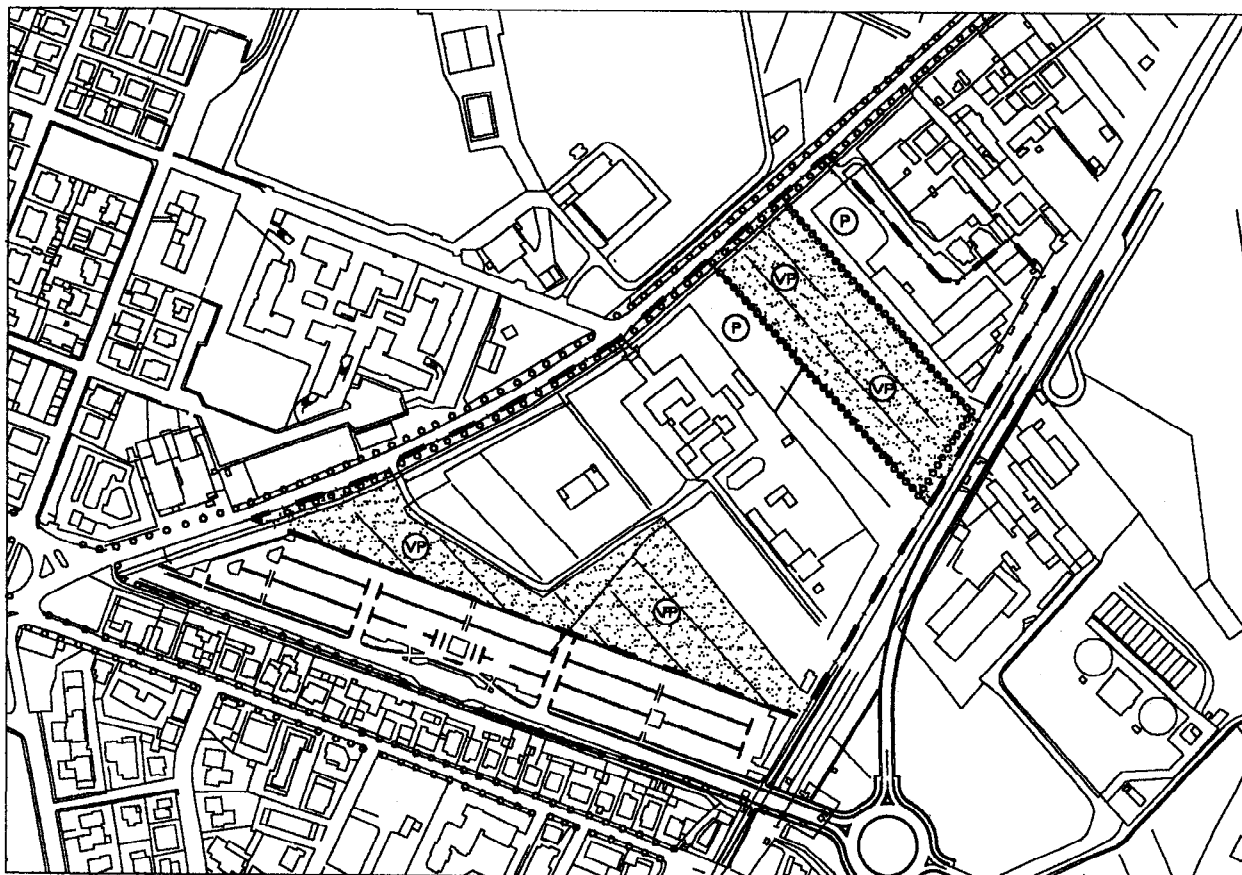
INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Scala 1:5000



AREE A CESSIONE PUBBLICA

Scala 1:5000







**COMUNE DI PISA**  
**Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEDA-NORMA PER LE AREE A PARCO URBANO**  
**SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

**scheda n°10.4**

**PARCO DI VIA DEL BRENNERO**

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

**Sezione A - Descrizione del territorio**

Il Parco Urbano oggetto della previsione del R.U. è un'area di circa ha.29, posta ai margini del tessuto urbano, definita dal v.le del Brennero lungo il lato est, dall'abitato del quartiere p.ta a Lucca sui lati sud ed ovest, da una strada poderale sul lato nord.

Detta area fa parte della pianura pisana che si estende dalla città verso nord fino ai piedi dei monti pisani; questa pianura che da sempre è stata un territorio agricolo, pur non avendo elementi naturali di particolare spicco, caratterizza e determina il rapporto ambientale e paesaggistico che vi è tra la città e l'entroterra pisano fino al lungomonte

Il valore paesaggistico di questa area è pertanto l'elemento di maggiore interesse in quanto, così come è oggi, partecipa alla composizione dell'immagine del paesaggio e ne è una componente essenziale.

I segni territoriali principali presenti nel parco sono le strade poderali originarie, il fosso e la stessa via alberata del Brennero (oggetto di vincolo ambientale).

I manufatti di un certo interesse segnalati sono l'attuale sede del centro sportivo universitario in parte ristrutturata e un edificio posto nella parte nord.

Una parte dell'area, quella più vicina all'ambito urbano, è stata, da diversi anni, conformemente alle previsioni del Prg '70, impegnata da strutture sportive dell'università di Pisa (il C.U.S.), che vi ha realizzato un centro sportivo, l'altra parte è invece rimasta ineditata, anche se il Prg '70 indicava per questa una analoga destinazione d'uso.

**Sezione B - Obiettivi generali**

Il Parco Urbano di via del Brennero un parco con funzioni ricreative, sportive e paesaggistiche.

Nell'ambito del sistema del verde urbano del R.U., la previsione del Parco Urbano lungo il v.le alberato del Brennero dovrà caratterizzarsi come parco sportivo.

Contestualmente il Parco dovrà svolgere una funzione di filtro e di raccordo tra la città e il territorio agricolo dell'entroterra pisano.

Il Parco urbano sarà anche l'occasione per riqualificare l'immagine dell'ingresso alla città da nord lungo la statale del Brennero, in particolare, per questa viabilità, vi dovrà essere una trasformazione del suo tratto terminale, per portarlo in un ambito più consono ai valori ambientali presenti.

Infine il parco incrementerà la dotazione di spazi di verde per gli abitanti, in particolare per quelli residenti nel quartiere di p.ta a Lucca.



### **Sezione C – Indicazioni progettuali generali**

Il P.A. dovrà valorizzare al massimo l'aspetto ambientale, e se la parte più prossima alla città avrà una carattere prevalentemente sportivo, l'altra dovrà acquisire una immagine più paesaggistica e naturale tale da riconnettersi con il territorio agricolo

Il P.A. dovrà prevedere l'inserimento di elementi fruibili, percorsi pedonali e ciclabili, aree pubbliche attrezzate (anche con campi aperti), accessi, nella misura in cui non alterano e non compromettono il carattere specifico di parco sportivo ma anzi si integrano con esso e ne permettono un uso appropriato.

L'inserimento di elementi come filari di alberi lungo i percorsi pedonali o lungo le suddivisioni delle proprietà e dei campi, l'inserimento di eventuali zone boscate o ancora di movimenti di terra, deve avvenire attraverso uno specifico studio di settore in modo tale da ottenere una migliore configurazione e immagine del paesaggio e la valorizzare delle visuali panoramiche verso il duomo e la torre.

Fra gli elementi di invariante troviamo i segni territoriali originari, indicati nella scheda grafica, come percorsi poderali, canali.

I punti di accesso al Parco Urbano sono indicativamente individuati in quelli già esistenti lungo la via del Brennero, dalla via Napoli e dal parcheggio di testa alla via Firenze; i nuovi, invece, sono previsti lungo una nuova viabilità da realizzare sul lato ovest, a fianco dell'attuale caserma dei paracadutisti e per la quale il P.A. definirà in modo puntuale il tracciato.

Devono essere conservate e valorizzate le visuali panoramiche

Il tratto terminale della via del Brennero deve essere trasformato in strada panoramica con relativo percorso ciclabile.

### **Sezione D – Comparti**

Il parco si divide in due comparti che si distinguono in particolare per la diversa concentrazione e tipologia delle strutture sportive

#### *Comparto 1 – l'area adiacente all'abitato di P.ta a Lucca (ha.10 circa)*

in questo comparto si confermano e si sviluppano ulteriormente gli impianti sportivi, così come indicato dal piano dello sport recepito nel R.U., in particolare potranno essere previsti la realizzazione di una piscina coperta e di un impianto (palestra) polivalente.

Il complesso sportivo dovrà rispettare gli elementi originari presenti (indicati nella scheda grafica allegata) e in particolare non alterare i con visivi verso la città e verso i monti pisani.

#### *Comparto 2 – l'area del parco che si estende verso nord (ha.19 circa)*

in questo secondo comparto, come si è già detto, dovrà prevalere l'aspetto più propriamente identificabile con il parco, la densità delle strutture sportive dovrà essere modesta e dovranno essere immerse in un contesto di verde che conservi l'immagine del paesaggio, le visuali panoramiche verso sud sulla città e verso nord sui monti pisani.

Gli elementi originari come manufatti, fossi, percorsi devono essere mantenuti e valorizzati.

### **Sezione E – Dimensionamento – Vincoli e prescrizioni (con grafico allegato)**

Dimensionamento:

- superficie complessiva del parco ha 29 circa
- di cui comparto 1 ha.10 circa
- di cui comparto 2 ha.19 circa
- superficie pubbliche (o comunque di uso pubblico) minime 30% del totale.

Invarianti:

- percorsi e canali indicati sulla cartografia;

- manufatti di interesse storico (interventi ammessi secondo il cap 1.3 del R.U.)

Destinazioni d'uso ammesse:

- attrezzature sportive;
- attività ricreative e per il tempo libero e per lo sport.

Sistemazione dell'area:

- è ammessa la realizzazione di manufatti non strettamente legati agli impianti sportivi, ma comunque destinati e compatibili con il parco nella misura massima del 5% dell'intera volumetria consentita;
- sui manufatti esistenti, non indicati di interesse storico, oltre la ordinaria e straordinaria manutenzione sono ammessi interventi fino al tipo D3; gli interventi su detti manufatti sono vincolati all'adeguamento architettonico dei prospetti al contesto ambientale presente;
- pavimentazioni ammesse, escluso gli impianti sportivi, solo con lastricato o autobloccanti e per un superficie massima inferiore al 3%;
- la varietà e la quantità delle specie arboree (alberi, arbusti, fiori ...) che saranno introdotti devono essere preceduti da uno specifico studio del settore;
- il P.A. dovrà prevedere lungo il lato ovest, a fianco della caserma dei paracadutisti, la realizzazione di una nuova viabilità con i relativi parcheggi e accessi al parco urbano.

Comparto 1:

- la zona destinata agli eventuali impianti sportivi e campi aperti non può interessare più del 50% dell'intera superficie del comparto;
- la restante parte deve essere sistemata a verde-parco nel quale vi si possono inserire percorsi naturali destinati all'allenamento;
- è ammessa la realizzazione di una palestra polivalente e di una piscina coperta, gli impianti scoperti possono essere coperti nel periodo invernale con tensostrutture per un max di sei mesi l'anno e dovranno essere opportunamente schermati con sistemi di verde e/o di movimenti di terra.

Parametri comparto 1:

- superficie coperta max mq/ha 600
- volume massimo mc/ha 6000
- h massima ml. 10,50

questi parametri si intendono al lordo delle superfici e dei volumi legittimi esistenti. Tali parametri potranno essere raggiunti nel P.A. solo se questo prevede la palestra e la piscina; nel caso in cui non siano realizzate queste strutture gli indici sopra indicati saranno ridotti nel modo seguente:

- superficie coperta max mq/ha 400
- volume massimo mc/ha 3600
- h massima ml. 10,50

Comparto 2:

- la zona destinata agli eventuali impianti sportivi e campi aperti non può interessare più del 25% dell'intera superficie del comparto;
- la restante parte deve essere sistemata a verde-parco nel quale vi si possono inserire percorsi naturali destinati anche all'allenamento e/o aree per attività ricreative;
- gli impianti scoperti possono essere coperti nel periodo invernale con tensostrutture per un max di sei mesi l'anno e dovranno essere opportunamente schermati con sistemi di verde e/o di movimenti di terra.

Parametri comparto 2:

- superficie coperta max mq/ha 150
- volume massimo mc/ha 700
- h massima ml. 4,50

### **FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE**

L'area è caratterizzata dalla presenza di terreni prevalentemente limosi di colore nocciola con sottili intercalazioni argillose talvolta con lenti di sabbie. Al di sotto si ritrova uno stato di argille plastiche il cui tetto nella zona appare avere una profondità intorno ai -5,0 m dal p.c. nella parte più meridionale della zona fino a circa -7,0 m dal p.c. nella parte più settentrionale dove proseguono fino ad una profondità di circa -20 m dal p.c. Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda è localizzato mediamente intorno a circa -1 m dal p.c.

Per quanto concerne l'inquadramento sui sistemi idraulici, la zona, si trova all'interno della Bonifica del F. Morto nel sottobacino a scolo naturale.

### **CLASSE DI PERICOLOSITÀ**

La zona è inserita in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa**.

### **CLASSE DI FATTIBILITÀ**

Gli interventi edilizi previsti fino a tre piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**).

Per quanto riguarda gli interventi che contemplino eventuali opere in seminterrato o interrato, la relativa fattibilità geologica è condizionata all'esecuzione di alcune verifiche enunciate nelle prescrizioni specifiche per opere sotto il p.c. contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3**).



**COMUNE DI PISA**  
**Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE  
SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

**scheda n.11.1**

**PORTA A LUCCA – VIA T. PISANO**

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

**1. DESCRIZIONE**

L'area in esame è posta tra via T. Pisano e via Biduino.

L'area, sebbene di modeste dimensioni ed inserita in un contesto prevalentemente residenziale, attualmente risulta un vero e proprio vuoto urbano, privo di qualsiasi destinazione d'uso.

La sua particolare posizione all'interno dell'insediamento di Porta a Lucca e la presenza nelle sue immediate vicinanze della scuola media "Mazzini" le fa assumere un ruolo strategico nella ricucitura dell'isolato all'interno del quale è inserita.

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuovo Impianto

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

Mq. 2.980

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

L'obiettivo progettuale è quello di completare l'isolato attraverso un modesto intervento edilizio che dovrà mirare alla ricucitura sia morfologica che architettonica del contesto urbano di Porta a Lucca.

**5.DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

Residenziale	%	Verde pubblico e piazze	%	Parcheggi	%
mq. 1490	100	mq 870	58	mq 620	42
totale aree a destinazione privata mq.1490	50	totale aree a destinazione pubblica mq. 1.490		50	
<b>totale sup.territoriale mq. 2.980</b>					<b>100</b>

**6. ELEMENTI PRESCRITTIVI**

**(invarianti di progetto)**

L'accesso all'area residenziale dovrà essere previsto da via Biduino, e dovrà essere inoltre garantito un percorso pedonale che colleghi dalla stessa via l'area a verde pubblico e parcheggio prospicienti via T.Pisano.

## 7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

<b>Its 0,30 (slu/superficie territoriale)</b>
Aree Residenziali - Sf. mq.1.490
Rc 20%
Sup. utile lorda max mq.900
Ifs 0,60 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max: 3 piani fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml.9,50
Tipologia: mono-bifamiliare, in linea
Distanze minime dai confini ml.5
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche : ml 5

## 8 FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

Il substrato dell'area, è costituito da terreni prevalentemente limosi di colore nocciola con intercalazioni argillose e talvolta sabbiose. Le caratteristiche meccaniche di questi terreni sono variabili in relazione al tenore di limo, argilla o sabbia.

Per quanto concerne l'inquadramento sui sistemi idraulici, la zona, si trova a nord del Fosso Marmigliaio, ed è compresa nell'area che convoglia le sue acque (meteoriche, reflue trattate e non) attraverso un percorso lungo e praticamente privo di pendenza, nel F. Morto. Il movimento delle acque verso il F. Morto avviene attraverso uno scolo naturale sull'asse idraulico dei Sei Comuni-Fosso Marmigliaio - Oseretto.

### CLASSE DI PERICOLOSITÀ

L'area rientra in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa**

### CLASSE DI FATTIBILITÀ

Gli interventi edilizi previsti solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**).

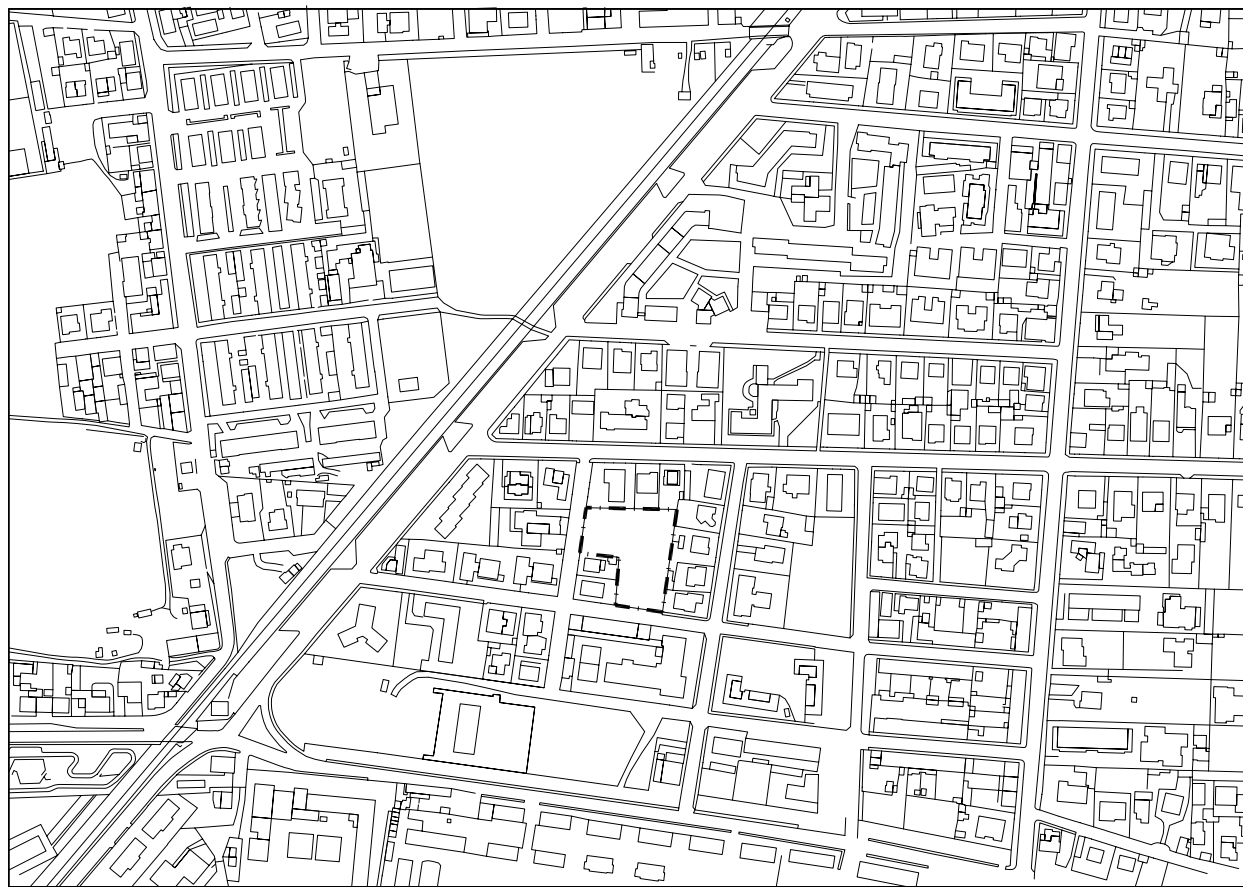
Per quanto riguarda gli edifici che prevedano opere in seminterrato o interrato, la fattibilità è condizionata alla predisposizione di indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3 - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.**).

## 9 MODALITÀ ATTUATIVE

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato, che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e di opere pubbliche, e non è ulteriormente articolabile.

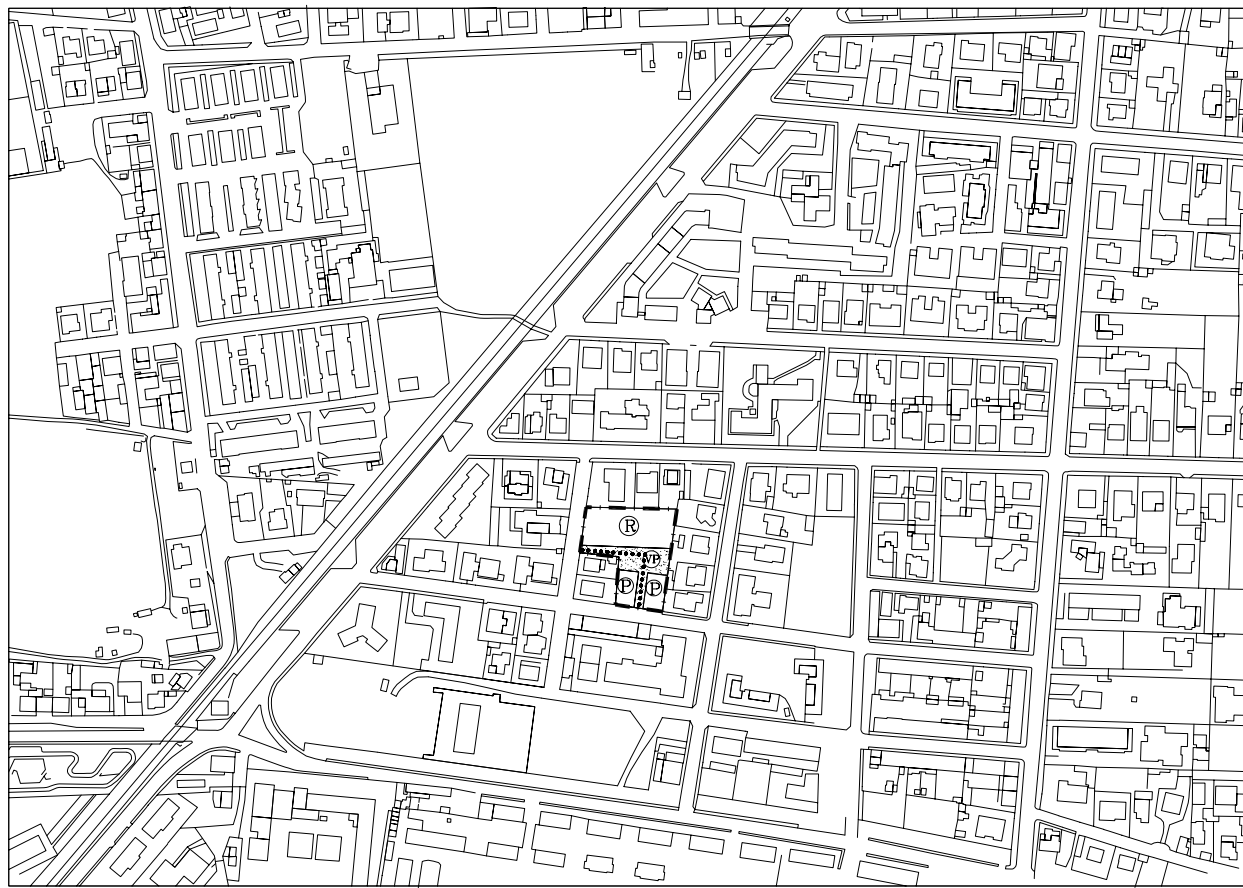
INQUADRAMENTO TERRITORIALE

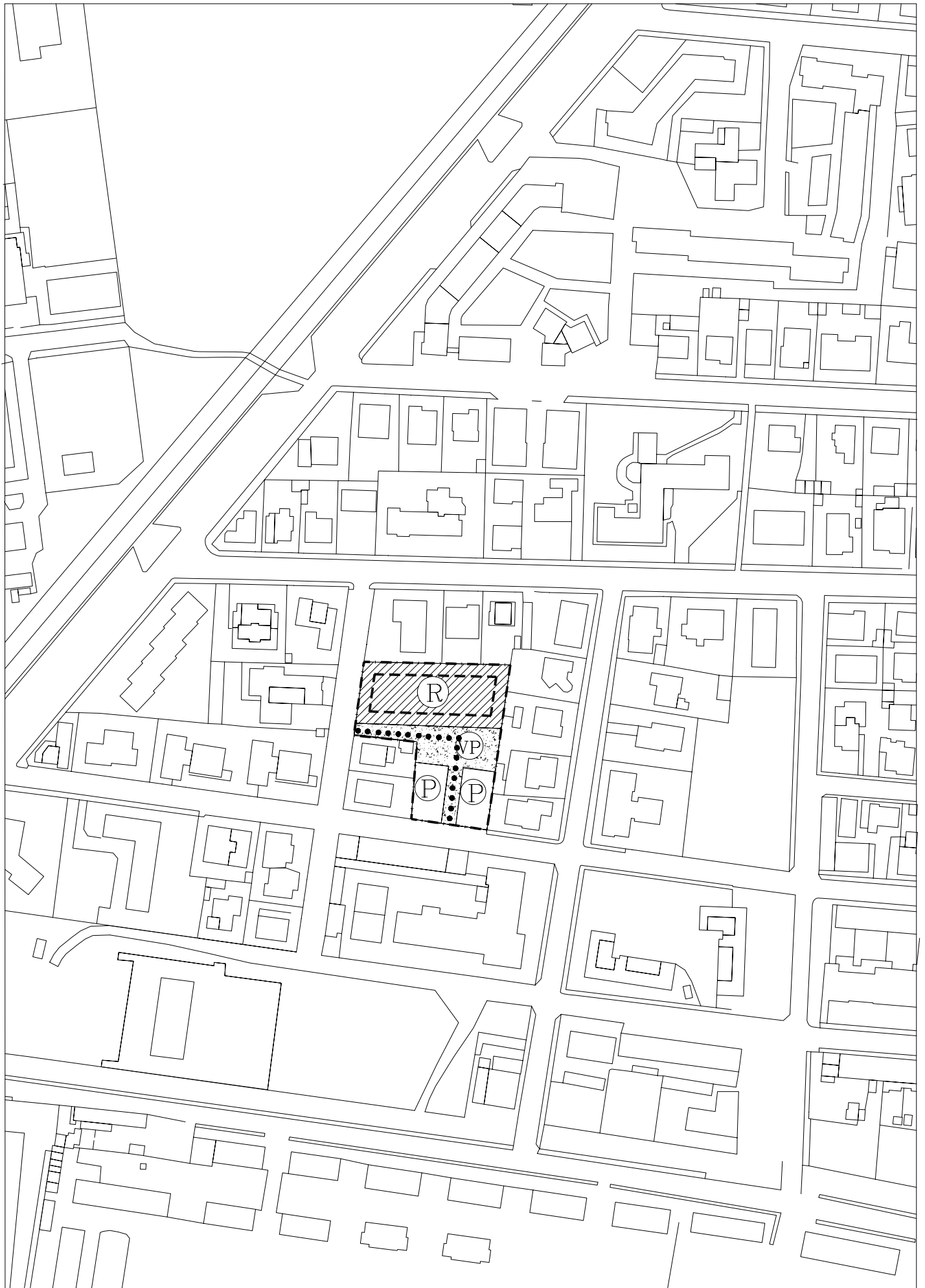
Scala 1:5000



AREE A CESSIONE PUBBLICA

Scala 1:5000







**COMUNE DI PISA**  
**Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE  
SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

**scheda n.11.2**

**PORTA A LUCCA – VIA GOBETTI**

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

**1. DESCRIZIONE**

L'area in esame è posta tra via T. Pisano e via Gobetti.

L'area, sebbene di modeste dimensioni ed inserita in un contesto prevalentemente residenziale, attualmente risulta un vero e proprio vuoto urbano, privo di qualsiasi destinazione d'uso.

La sua particolare posizione all'interno dell'insediamento di Porta a Lucca le fa assumere un ruolo strategico nella ricucitura dell'isolato all'interno del quale è inserita.

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuovo Impianto

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

mq. 2.940 Superficie territoriale dell'intervento

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

L'obiettivo progettuale è quello di ridefinire l'angolo tra le due vie con un edificio posto su tre livelli, con il piano terra a destinazione commerciale-direzionale.

**5.DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

Residenziale	%	Verde pubblico e piazze	%	Parcheggi	%
Commerciale-direzionale					
mq. 1.470	100	mq 560	38	mq 910	62
totale aree a destinazione privata mq.1.470	50	totale aree a destinazione pubblica mq. 1.470			50
<b>totale sup.territoriale mq. 2.940</b>					<b>100</b>

**6. ELEMENTI INDICATIVI**

L'impostazione planimetrica dell'edificio dovrà tenere conto della particolare posizione d'angolo in cui andrà ubicato e della morfologia dell'edificato contiguo, in modo tale da ricucire il tessuto dell'intero isolato.



## 7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

<b>Its 0,30 (slu/superficie territoriale)</b>
<b>Aree Residenziali</b>
Sf. mq.1.470
Rc 20%
Sup. utile lorda max mq.900 (di cui mq.290 al piano terra con possibile destinazione commerciale-direzionale)
Ifs 0,60 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max: 3 piani fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml.9,50
Tipologia: in linea
Distanze minime dai confini ml.5
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche : ml 5

## 8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

Il substrato dell'area, è costituito da terreni prevalentemente limosi di colore nocciola con intercalazioni argillose e talvolta sabbiose. Le caratteristiche meccaniche di questi terreni sono variabili in relazione al tenore di limo, argilla o sabbia.

Per quanto concerne l'inquadramento sui sistemi idraulici, la zona, si trova a nord del Fosso Marmigliaio, ed è compresa nell'area che convoglia le sue acque (meteoriche, reflue trattate e non) attraverso un percorso lungo e praticamente privo di pendenza, nel F. Morto. Il movimento delle acque verso il F. Morto avviene attraverso uno scolo naturale sull'asse idraulico dei Sei Comuni-Fosso Marmigliaio - Oseretto.

### CLASSE DI PERICOLOSITÀ

L'area rientra in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa.**

### CLASSE DI FATTIBILITÀ

Gli interventi edilizi previsti solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**).

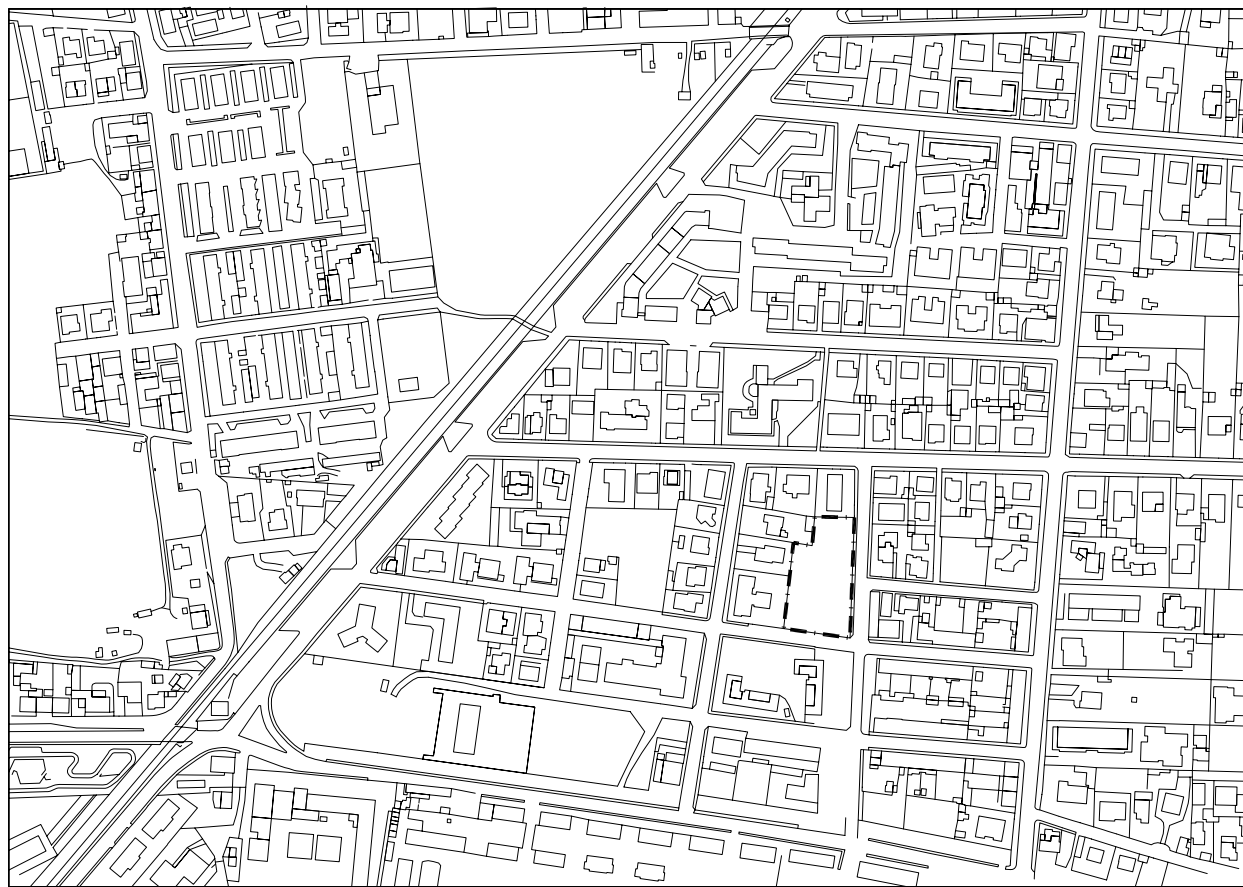
Per quanto riguarda gli edifici che prevedano opere in seminterrato o interrato, la fattibilità è condizionata alla predisposizione di indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3 - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.**).

## 9. MODALITÀ ATTUATIVE

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato, che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e di opere pubbliche, e non è ulteriormente articolabile.

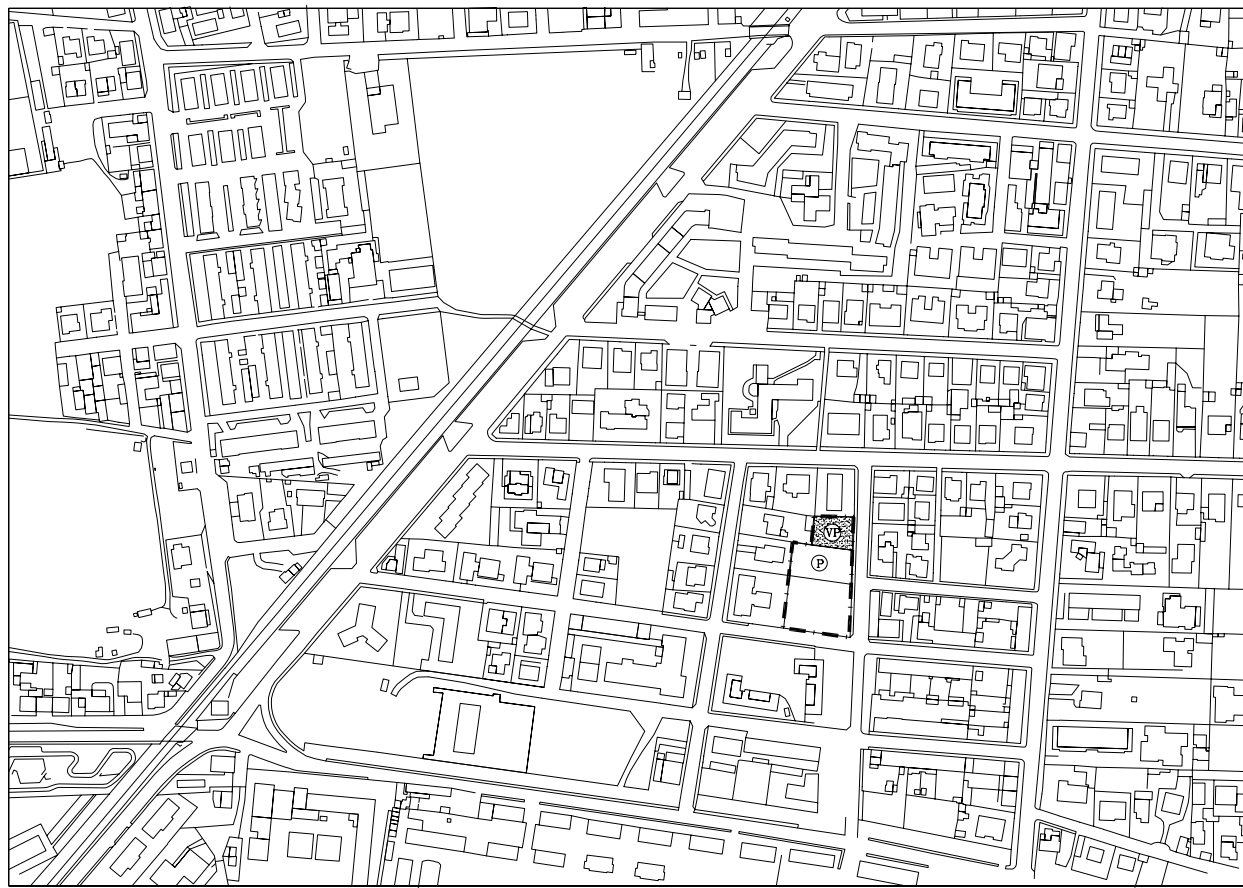
INQUADRAMENTO TERRITORIALE

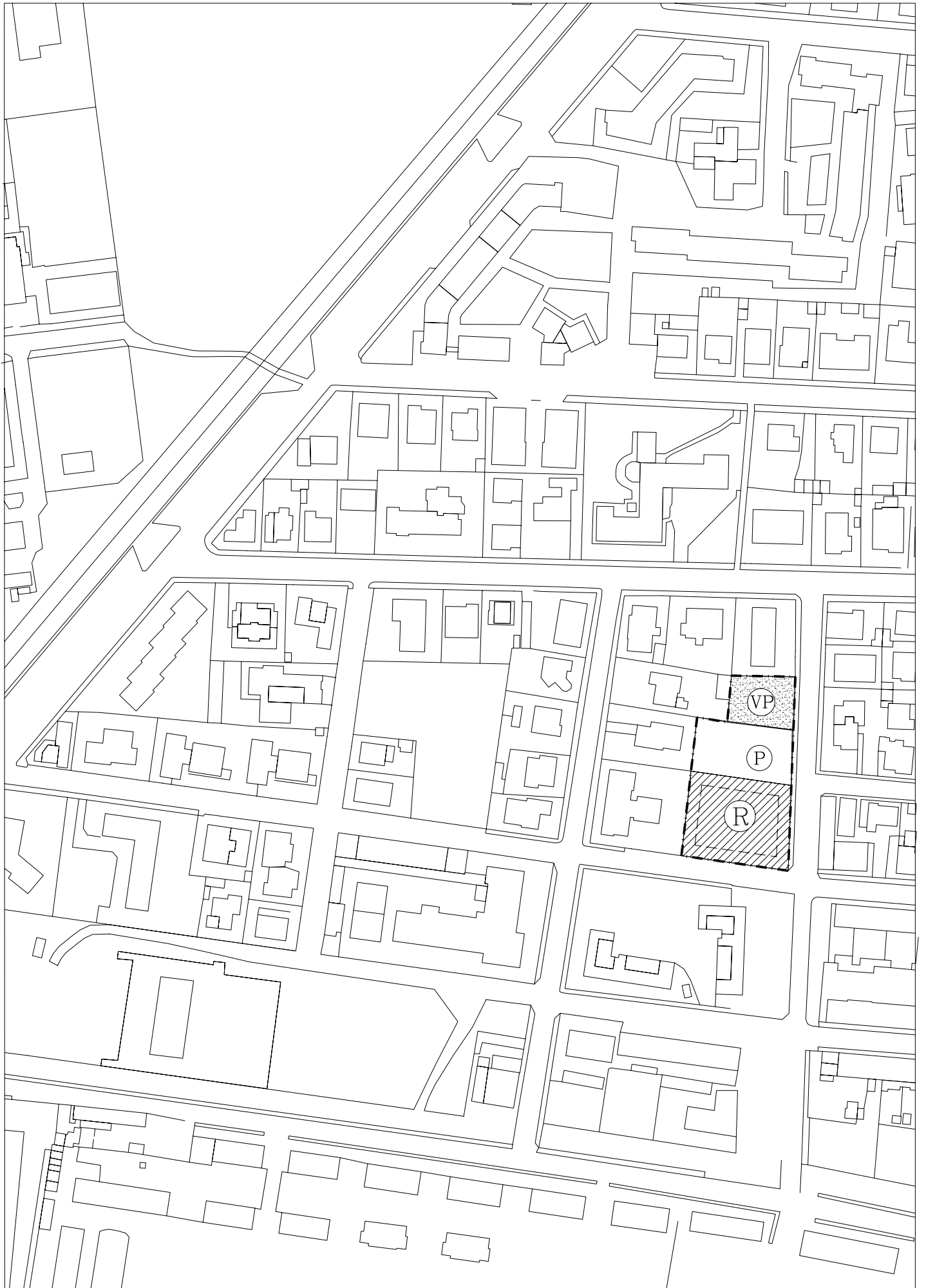
Scala 1:5000



AREE A CESSIONE PUBBLICA

Scala 1:5000







**COMUNE DI PISA**  
**Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE  
SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

<b>scheda n.11.3</b>	<b>P.TA A LUCCA - VIA RIZZO</b>
----------------------	---------------------------------

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

**1. DESCRIZIONE**

L'area, oggetto dell'intervento, è posta all'interno dell'isolato, ed è adiacente al centro commerciale, di recente realizzazione; ad essa si accede dalla via di Gello tramite una viabilità di penetrazione. L'area è in parte già utilizzata come parcheggio.

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

nuovo impianto

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

Mq 3.900

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

Completare la dotazione di parcheggio ad uso delle residenze circostanti e del centro commerciale

**5.DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

Area Residenziale	%	Parcheggio	%
mq 1.200	100	mq 2.700	100
totale aree a destinazione privata mq 1.200	30	totale aree a destinazione pubblica mq 2.700	70
<b>totale sup.territoriale mq. 3.900</b>			

parcheggio interrato privato ad uso esclusivo dei residenti della zona

**6. ELEMENTI PRESCRITTIVI**

**(invarianti di progetto)**

vedi schema grafico (zcv)

## 7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

<b>Its 0,10 (slu/superficie territoriale)</b>
Area Residenziale (a lordo dei manufatti esistenti)
Sf mq. 1.200
Rc 20%
Sup. utile lorda max mq. 390
Ifs 0.35 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max: 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml. 7,50
Distanze minime dai confini ml.5;
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche : ml 5,00
Destinazione prevista: residenza

## 8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

Le aree di uso pubblico, escluse quelle carrabile e a parcheggio, possono essere pavimentate per un superficie massima del 25%.

Il parcheggio deve essere alberato

La piantumazione delle aree a verde devono rispettare i minimi indicati nella tabella A-3a

Eventuali percorsi di uso pubblico pedonali e ciclabili devono essere alberati

## 9 CLASSE DI PERICOLOSITA'

Dal punto di vista idraulico l'area risulta inserita nella classe di pericolosità **4 pericolosità idraulica molto elevata** ai sensi del DL 180/98 e successivi e pertanto risulta soggetta a norme transitorie di salvaguardia idraulica.

Una volta rimosse le condizioni di rischio idraulico detta area può essere classificata a pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa**.

## 10 CLASSE DI FATTIBILITA'

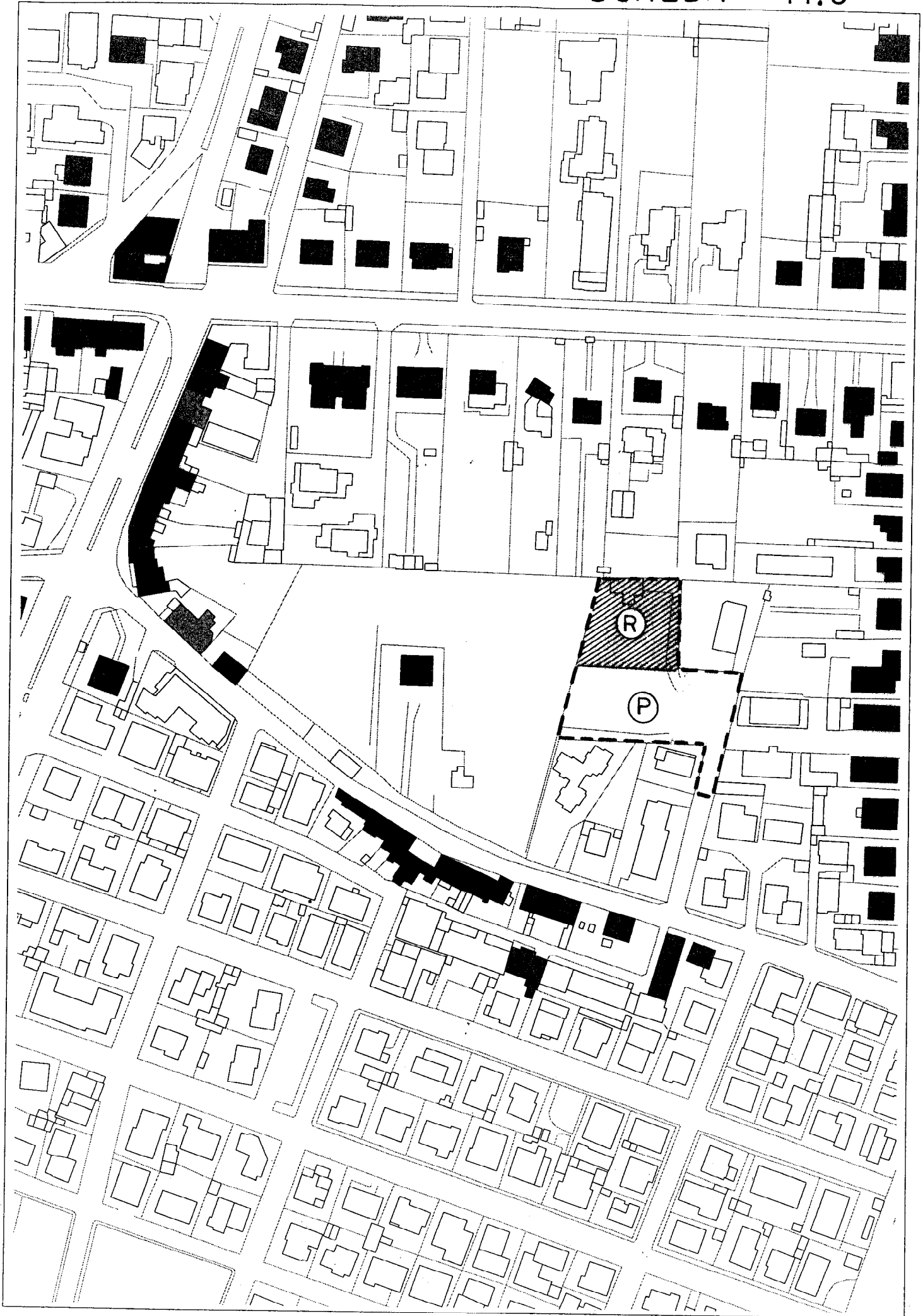
L'area è temporaneamente inserita nella perimetrazione del DL 11/6/1998 n. 180, **Area R.I. 4**, a rischio idraulico molto elevato

Una volta rimosse le condizioni di rischio idraulico per gli interventi edilizi previsti solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**).

Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3 - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.**).

## 11. MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato, che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e di opere pubbliche, e non è ulteriormente articolabile.





**COMUNE DI PISA**  
**Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEDA-NORMA PER LE AREE A PARCO URBANO**  
**SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

**scheda n° 12.1**

**PARCO DI VIA PIETRASANTINA**

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

**Sezione A - Descrizione del territorio**

Il Parco Urbano oggetto della previsione del R.U. è un'area di circa 17 ha e fa parte di un territorio posto nella zona nord della città, ai margini del tessuto urbano, compreso tra le linee ferroviarie di Pisa-Genova e di Pisa-Lucca.

I confini del parco sono a nord il Cimitero suburbano, ad ovest la via alberata Pietrasantina, a sud il parcheggio scambiatore (in corso di realizzazione) e a est l'edificato, prevalentemente residenziale, posto lungo il lato sinistro della via S. Jacopo.

I segni principali presenti in questa parte del territorio sono solo alcuni percorsi che seguono l'andamento originario dei campi e il fosso dell'Ozeretto a fianco della via Pietrasantina.

L'area non presenta elementi naturali e paesaggistici di particolare interesse ad eccezione della visuale panoramica che si ha dalla zona verso il duomo e la torre.

L'area per la sua collocazione prossima al cimitero suburbano non è mai stata interessata da previsioni di tipo edificatorio ma ha sempre mantenuto un uso prevalentemente agricolo. Parti dell'area presentano anche segni di abbandono o di degrado.

A differenza degli elementi ambientali, prima citati, l'aspetto archeologico, per questa area, riveste un notevole interesse; gli ultimi ritrovamenti con la recente scoperta del cumolo del principe etrusco confermano questo suo valore che diviene così l'elemento principale che caratterizza questo territorio.

**Sezione B - Obiettivi generali**

Il Parco Urbano di via Pietrasantina un parco con funzioni storiche, ricreative, paesaggistiche e di rappresentanza.

Nell'ambito del sistema del verde urbano del R.U., la previsione del Parco Urbano lungo la via Pietrasantina dovrà caratterizzarsi come parco archeologico.

Contestualmente il Parco dovrà svolgere anche una funzione di filtro verde e di raccordo tra la città e il suo cimitero monumentale

Il Parco urbano dovrà essere anche l'occasione per riqualificare l'immagine dell'accesso a nord alla città dalla via Pietrasantina, stante anche il fatto che nella zona adiacente al parco è in corso di realizzazione il parcheggio scambiatore che servirà come terminal per gli autobus dei turisti diretti alla piazza dei Miracoli.

In merito a ciò, il parco sarà interessato da una viabilità di collegamento (viale carrabile alberato) tra la via Pietrasantina e il Parcheggio scambiatore.

Infine sarà possibile incrementare la dotazione di spazi di verde per gli abitanti, in particolare per quelli della zona nord della città.

### **Sezione C – Indicazioni progettuali**

Il P.A. dovrà valorizzare al massimo l'aspetto archeologico dell'area, attraverso il completamento delle ricerche per l'individuazione di altri reperti che si ritiene siano presenti nel sottosuolo e la loro idonea sistemazione in sito.

Il P.A. deve prevedere l'inserimento di elementi fruibili, percorsi pedonali e ciclabili, aree pubbliche attrezzate, accessi, nella misura in cui non alterano e non compromettono il carattere specifico di parco archeologico ma anzi si integrano con esso e ne permettono un uso appropriato. L'inserimento di elementi come filari di alberi lungo i percorsi pedonali o lungo le suddivisioni delle proprietà e dei campi, di eventuali zone boscate o ancora di movimenti di terra, deve avvenire attraverso uno specifico studio di settore in modo tale da ottenere una migliore configurazione e immagine del paesaggio e la valorizzazione delle visuali panoramiche verso il duomo e la torre.

Fra gli elementi di invariante troviamo i segni territoriali originari, indicati nella scheda grafica, come percorsi poderali, canali.

Nel P.A. deve essere anche previsto un asse centrale (viale carrabile alberato) che collega la zona del parcheggio scambiatore con il cimitero e si connette con la via Pietrasantina come variante della viabilità per accedere al parcheggio medesimo.

Lungo la via Pietrasantina (a fianco del fosso) dovrà essere realizzata una fascia di filtro verde alberato.

Le aree pubbliche e/o di fruizione pubblica che il P.A. del nuovo Parco Urbano individua in prossimità del parcheggio scambiatore dovranno essere attrezzate con spazi ricreativi, e potranno avere le caratteristiche di un giardino pubblico mentre quelle lungo l'edificio di via S. Jacopo potranno essere attrezzate anche con impianti sportivi e campi aperti. Man mano che si va verso la zona cimiteriale, la parte nord, il parco deve assumere una immagine sempre più naturale e paesaggistica, in modo tale da favorire un idoneo rapporto con il luogo specifico.

I punti di accesso al Parco Urbano che il P.A. sono indicativamente individuati sia lungo la via Pietrasantina, sia dalla via S. Jacopo e sia dal parcheggio.

Gli accessi devono essere dotati di adeguati parcheggi, in particolare quello nella zona adiacente agli impianti sportivi e quello sulla via S. Jacopo in prossimità del cumulo del principe etrusco.

Per consentire una maggiore permeabilità e continuità dell'area del parco urbano lungo l'edificio di via S. Jacopo potranno essere previsti interventi mirati a rendere di uso pubblico i percorsi e gli accessi esistenti.

### **Sezione D – Comparti**

Il Parco urbano si distingue in due diverse zone a seconda delle specifiche possibilità di intervento:

#### *Comparto 1 – tra il cimitero la via Pietrasantina e il parcheggio scambiatore (ha.12,5 circa)*

Questa è l'area propriamente interessata al parco archeologico, le strutture e gli impianti si limitano prevalentemente alle funzioni di servizio per la sistemazione dei reperti archeologici; la zona adiacente al parcheggio può avere una maggiore articolazione nella struttura del verde per assumere una immagine di giardino e una funzione di zona ricreativa, mentre la parte più interna (a nord) si deve caratterizzare maggiormente come verde naturale e paesaggistico.

In questa zona non sono ammessi impianti sportivi, quelli presenti devono essere ricollocati nella parte adiacente (comparto 2).

Dei manufatti esistenti si dovrà prevedere la totale demolizione, in alternativa, solamente per quelli legittimi, il P.A. potrà prevederne il mantenimento attraverso il recupero/riordino purchè ciò non sia in contrasto con il sito archeologico e a condizione che la loro destinazione d'uso sia per le strutture necessarie al parco archeologico stesso.

Una specifica convenzione stabilirà i termini e le modalità per il trasferimento delle destinazioni d'uso e delle attività improprie presenti rispetto alle finalità del parco urbano.



### *Comparto 2 – la fascia retrostante l’abitato lungo la via S. Jacopo (ha. 4,5 circa)*

In questa zona sono si concentrano gli interventi per la realizzazione degli impianti sportivi secondo le indicazioni del piano per lo sport che il R.U. ha recepito, in particolare è possibile prevedere in questo comparto una nuova palestra. Inoltre a fianco degli impianti sportivi, propriamente detti, devono essere previsti e realizzati campi aperti a servizio del quartiere.

La sistemazione di questo parte del parco urbano potrà avvenire tramite uno specifico P.A., distinto da quello del comparto 1, purchè siano sempre rispettate le indicazioni generali e le prescrizioni della presente scheda.

### **Sezione E – Dimensionamento – Vincoli e prescrizioni** (con grafico allegato)

Dimensionamento:

- superficie complessiva del parco ha 17 circa;
- superficie max destinata ad aree private, ovvero non pubbliche (ma comunque di uso pubblico), 30% del totale;
- superfici coperte e volumi ammessi si intendono al lordo di quelli esistenti.

Invarianti:

- percorsi e canali indicati sulla cartografia;
- reperti archeologici;

Destinazioni d’uso ammesse:

- aree attrezzate per il sistema dei reperti archeologici;
- attività ricreative e per il tempo libero e per lo sport;

Sistemazione dell’area:

- è ammessa la realizzazione di manufatti adibiti a chioschi di servizio alle attività del parco stesso;
- pavimentazioni ammesse, escluso eventuali impianti sportivi, solo con lastricato o autobloccanti e per un superficie massima inferiore al 3%;
- la zona impegnata dagli eventuali impianti sportivi e campi aperti non può interessare più del 30% dell’intera superficie del parco;
- la varietà e la quantità delle specie arboree (alberi, arbusti, fiori ...) che saranno introdotti devono essere preceduti da uno specifico studio di settore;
- dotazione di parcheggi nella zone adiacenti agli accessi al parco.

Parametri relativi al comparto 1:

- superficie coperta max mq/ha 5
- volume massimo mc/ha 18
- h massima ml. 3,50

Con il P.A. si dovrà provvedere alla demolizione di tutti i manufatti esistenti almeno fino a rientrare nel tetto massimo consentito dai parametri sopra indicati; il P.A. può andare, per i manufatti esistenti e legittimati, in deroga a quanto sopra a parità di superficie lorda utile (come tetto massimo complessivo), solo se viene valutato congruente con le finalità del parco urbano il loro recupero e riordino, ovvero le destinazioni d’uso di questi manufatti devono essere al servizio del parco urbano e non in contrasto con il sito archeologico; nuovi volumi sono ammessi solo se complessivamente vengono rispettati i limiti indicati dai parametri del comparto o nel caso di deroga quello della superficie lorda utile esistente.

Comunque in assenza di P.A. per i manufatti esistenti sono consentiti interventi solo di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Parametri relativi al comparto 2:

- superficie coperta max mq/ha 100
- volume massimo mc/ha 350
- h massima ml. 3,50

il P.A, nel caso in cui preveda la realizzazione della palestra e solo a tal fine, potrà modificare i parametri di questo comparto prima riportati nel seguente modo:

- superficie coperta max mq/ha 700
- volume massimo mc/ha 4000
- h massima ml. 9,50
- piani fuori terra max n. 1

### **FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE**

L'area, è caratterizzata dalla presenza di terreni costituiti, nei primi 5 m dal p.c. da alternanze argille e limi con argille plastiche talvolta con lenti sabbiose. Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, contenuto nelle intercalazioni a granulometria più grossolana, si trova va mediamente intorno a -1,5/-2 m dal p.c.

Per quanto concerne l'inquadramento sui sistemi idraulici, la zona, si trova all'interno della Bonifica del F. Morto nel sottobacino a scolo naturale. Le acque piovane ricadenti nella zona in esame sono raccolte da una rete di scoline campestri comunicante con l'Oseretto che recapita nel F. Morto attraverso un percorso verso nord con una bassissima pendenza.

### **CLASSE DI PERICOLOSITÀ**

La zona è inserita in classe di pericolosità 3a - pericolosità medio-bassa.

### **CLASSE DI FATTIBILITÀ**

Gli interventi edilizi solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (classe di fattibilità 2).

Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (classe di fattibilità 3 - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.).



COMUNE DI PISA  
Ufficio Speciale del Piano

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE  
SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

<b>scheda n.13.1</b>	<b>GAGNO – VIA DI GAGNO</b>
----------------------	-----------------------------

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

**1. DESCRIZIONE**

L'area oggetto dell'intervento si inserisce all'interno del sistema residenziale compreso tra via S.Jacopo, via di Gagno e la linea ferroviario Pi-Lu, a confine con l'area agricola a nord della città. La situazione di marginalità che caratterizza l'area risente principalmente della presenza di una maglia viaria priva di un disegno concluso nonché della mancanza di uno schema organico della struttura urbana, scarsamente integrata rispetto al contesto circostante.

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuovo impianto

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

Mq.53.050\*

\*di cui:

- mq.1.170 (già di proprietà pubblica che non concorrono agli indici di trasformazione)
- mq.51.880 Superficie territoriale dell'intervento

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

Il progetto ha tra i suoi obiettivi quello di razionalizzare la rete viaria e nel contempo ridefinire un margine dell'edificato urbano, curando in particolare i rapporti con le aree agricole circostanti. A tal fine andranno organizzati spazi a verde pubblico attrezzato lungo il confine con le aree agricole. La viabilità di progetto dovrà quindi relazionarsi al sistema viario esistente ed articolarsi in modo tale da ridisegnare gli spazi aperti destinando a verde pubblico attrezzato sia la parte centrale dell'area d'intervento sia la parte terminale verso la ferrovia, alternandosi così alla residenza e nel contempo dare accesso ai parcheggi.

Dovranno essere previsti inoltre degli spazi interni alle aree residenziali da attrezzare con percorsi pedonali e ciclabili di connessione con il verde pubblico posto sul lato est, a confine con un percorso esistente.

**5.DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

Residenziale	%	Artigianale	%	Verde pubblico e piazze	%	Parcheggi	%	Viabilità	%
mq 17.600	68	mq 8.340	32	mq 18.790	74	mq 3.300	13	mq 3.300	13
totale aree a destinazione privata mq.25.940			50	totale aree a destinazione pubblica mq.25.940				50	
<b>totale sup.territoriale mq. 51.880</b>									<b>100</b>

## 6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

### (invarianti di progetto)

Le viabilità strutturanti dovranno rispettare il disegno proposto nello schema distributivo e ricucire la maglia viaria esistente.

Dovrà essere prevista una fascia a verde pubblico, a lato nord dell'area d'intervento, a confine con l'area agricola.

Tutta la viabilità esistente di accesso dalla via di Gagno all'area di intervento (scheda-norma) è pubblica

## 7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

<b>Its 0,30 (slu/superficie territoriale)</b>
---

<b>Aree Residenziali (i dati e le percentuali si intendono al lordo dei fabbricati esistenti):</b>
--

Sf. mq.17600
--------------

Rc 30%
--------

Sup. utile lorda max mq.10.000 (di cui il 50% Peep) pari al 67% della slu complessiva
---

Ifs 0,40 (slu/superficie fondiaria)
-------------------------------------

n° di piani max: 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio
--

H max ml.6,80
---------------

Tipologia: mono-bifamiliare
-----------------------------

Distanze minime dai confini ml.5
----------------------------------

Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche : ml 10
---

Destinazioni d'uso ammesse: residenza, servizi privati per una quota massima della slu di mq 250. Tra le destinazioni d'uso non sono ammesse in questa area le attrezzature commerciali superiori a mq 100.
---

<b>Aree Artigianali:</b>
--------------------------

Sf. mq.8.340
--------------

Rc 50%
--------

Sup. utile lorda max mq.5.000 pari al 33% della slu complessiva
---

Ifs 0,50 (slu/superficie fondiaria)
-------------------------------------

n° di piani max: 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio
--

H max ml.7,00
---------------

Tipologia:
------------

Distanze minime dai confini ml.5
----------------------------------

Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche : ml 5
--

Destinazione d'uso ammessa: attività artigianali
--

## 8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

La sistemazione dell'area a verde pubblico deve trovare continuità con la vegetazione esistente posta a nord lungo il canale di scolo integrandosi nel paesaggio con uso di specie autoctone o naturalizzate da scegliersi tra quelle già presenti nel territorio circostante. Devono essere previsti spazi per le attività ludiche in particolare nella zona centrale che deve acquisire un carattere di luogo sociale. In relazione ai parametri minimi di piantumazione sono previste densità di tipo rado (tab.A 2a-2b) per quanto riguarda l'area perimetrale e di tipo estensivo per l'area centrale (tab.A 1a-1b).

I percorsi ciclabili e pedonali devono essere piantumati con un doppio filare di alberi in modo da garantire la loro continuità visiva e funzionale. Tale sistemazione deve integrarsi con il verde privato adiacente.

I parcheggi a raso devono essere piantumati devono prevedere l'alberatura filo strada come prolungamento di quella prevista quella prevista, in filare doppio, lungo la nuova viabilità .

## **9 FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE**

L'area, è caratterizzata dalla presenza di terreni prevalentemente costituiti da argille e limi di colore bruno-giallastro, con strati superficiali generalmente preconsolidati. Al di sotto si ritrova uno stato di argille plastiche il cui tetto nella zona appare avere una profondità intorno ai -5 m dal p.c.

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda si trova mediamente intorno a +1 m s.l.m. (le quote del p.c. variano tra +2,0 a +2,5 m s.l.m.).

Per quanto concerne l'inquadramento sui sistemi idraulici, la zona, si trova all'interno della Bonifica del F. Morto nel sottobacino a scolo naturale in cui le acque (meteoriche, reflue trattate e non) scorrono, attraverso un percorso lungo e praticamente privo di pendenza, nel F. Morto.

### **CLASSE DI PERICOLOSITÀ**

La zona è inserita in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa**.

### **CLASSE DI FATTIBILITÀ**

Gli interventi edilizi previsti solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**).

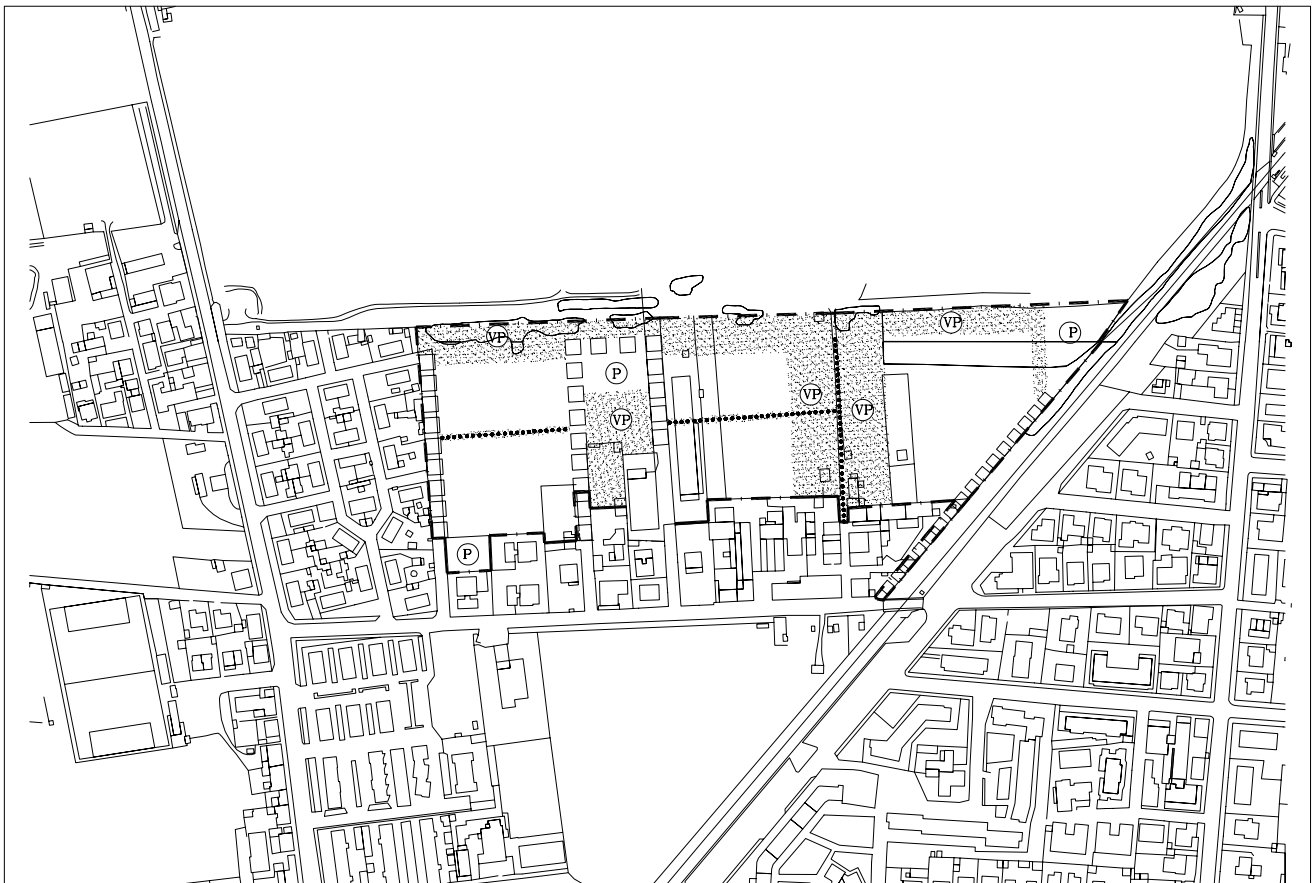
Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3** - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.).

## **10. MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO**

Il riparto in unità minime di intervento dovrà essere realizzato successivamente alla redazione del P.A. e comunque dovranno avere priorità nella realizzazione gli interventi nelle aree pubbliche.

L'intervento per il 50% è vincolato nella sua attuazione all'inserimento nel piano PEEP.

Tutta la viabilità esistente di accesso all'area della scheda norma deve essere di proprietà pubblica. Tale condizione e le relative modalità dovranno essere riportate nella specifica convenzione da redigere insieme al P.A.







**COMUNE DI PISA**  
**Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE**  
**SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

**Scheda n° 13.2**

**CAMPALDO – VIA PIETRASANTINA 1**

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

**1 DESCRIZIONE**

L'area interna alla Via Pietrasantina, risulta compresa tra il parco ferroviario e una fascia urbanizzata ed è attualmente già parzialmente occupata dalla C.R.I..

**2 TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuovo impianto.

**3 SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO**

Mq. 34.400

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

L'intervento coinvolge due aree separate da una viabilità interna di servizio con funzioni anche di collegamento con la viabilità esistente. L'accesso principale avviene da Via Pietrasantina mediante la realizzazione di una nuova viabilità di penetrazione, tra l'area da destinare alla C.R.I. e le aree residenziali esistenti verrà realizzata una fascia di cuscinetto verde adeguatamente alberato.

**5 DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

Servizi di interesse pubblico	%	Verde pubblico	%	Viabilità	%
Mq. 23.800	100	Mq. 4.650	44	Mq. 5.950	56
Totale area di interesse pubblico mq. 23.800	69	Totale area pubblica mq. 10.600		31	
<b>Totale sup. territoriale mq. 34.400</b>					<b>100</b>

**6 ELEMENTI PRESCRITTIVI**

Tra l'area destinata alla C.R.I. e le aree già urbanizzate dovrà essere realizzato un filtro verde con adeguate alberature di alto fusto.

L'area a verde facente parte della porzione di area per la sede della Croce Rossa Italiana dovrà essere realizzata come verde ricreativo di quartiere con giochi per i bambini.

La viabilità che taglia le due aree facenti parte del comparto in considerazione della sua larghezza dovrà essere provvista di parcheggi e alberature.



## 7 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

**Its. 0,20 (slu/superficie territoriale)**

Area a Servizi della C.R.I.
Sf. Mq. 6.880
R.C. 35% calcolata solo sulla superficie fondiaria della C.R.I. (mq 6880) dovendo le restanti aree rimanere completamente libere.
Sup. Lorda utile max mq. 4.500
Ifs 0,70 (slu/superficie fondiaria)
N° di piani max 2 piani fuori terra con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio

## 8 MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato, articolato per unità minime di intervento, che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e opere pubbliche.

## 9 FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

L'area, è caratterizzata dalla presenza di terreni prevalentemente costituiti da argille e limi di colore bruno-giallastro, con strati superficiali generalmente preconsolidati talvolta con intercalazioni limo-sabbiose molto sottili. Al di sotto si ritrova uno stato di argille plastiche il cui tetto nella zona appare avere una profondità intorno ai -6 m dal p.c.

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda si trova mediamente intorno a -1,0/-1,5 m dal p.c. Per quanto concerne l'inquadramento sui sistemi idraulici, la zona, si trova all'interno della Bonifica del F. Morto nel sottobacino a scolo naturale in cui le acque (meteoriche, reflue trattate e non) scorrono, attraverso un percorso lungo e praticamente privo di pendenza, nel F. Morto.

### CLASSE DI PERICOLOSITÀ

La zona è inserita in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa**.

### CLASSE DI FATTIBILITÀ

Gli interventi edilizi previsti solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**).

Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3 - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.**).

**INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

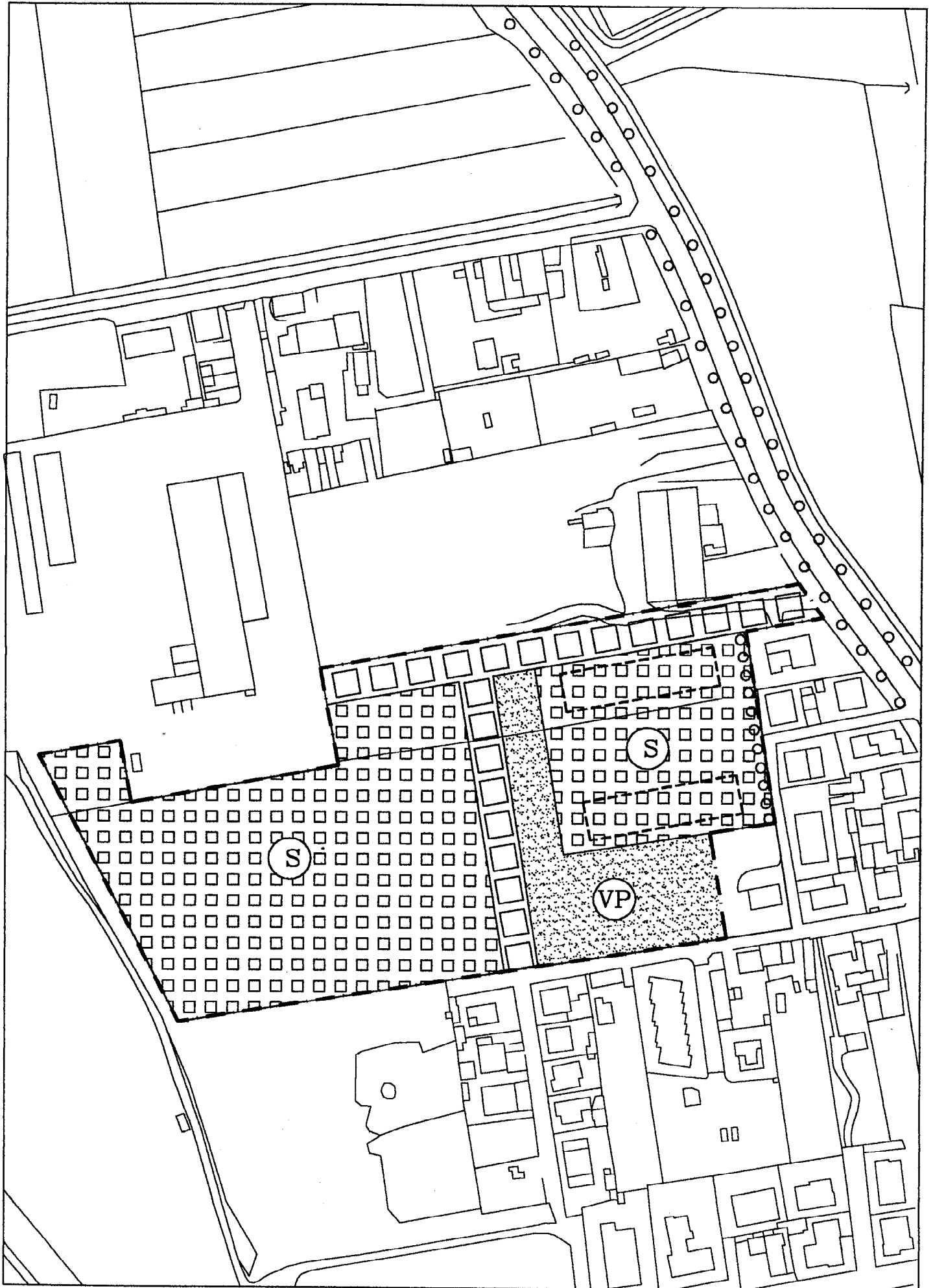
**Scala 1:5000**



**AREE A CESSIONE PUBBLICA**

**Scala 1:5000**







**COMUNE DI PISA**  
**Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE**  
**SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

**Scheda n° 13.3**

**CAMPALDO – VIA PIETRASANTINA 2**

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

**1 DESCRIZIONE**

L'area interna alla via Pietrasantina, risulta compresa tra il parco ferroviario e una fascia urbanizzata ed è attualmente in forte stato di degrado

**2 TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuovo impianto.

**3 SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO**

Mq. 13.320

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

L'intervento mira a soddisfare la domanda di spazi idonei per i marmisti. L'ubicazione dell'area prossima al cimitero suburbano, periferica rispetto al contesto propriamente urbano, di facile accessibilità (accesso dalla via Pietrasantina tramite viabilità interna) e la possibilità di organizzare in questa area uno spazio ordinato e razionale per questo tipo di attività sono i due fattori che ne hanno determinato la scelta.

**5 DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

Area produttiva artigianale per marmisti	%	Verde pubblico	%	Parcheggi	%
mq. 10.000	100	mq. 2.400	70	mq. 1.000	30
Totale area produttive mq. 10.000	75	Totale area pubblica mq. 3.400			25
<b>Totale sup. territoriale mq. 13.400</b>					<b>100</b>

**6 ELEMENTI PRESCRITTIVI**

L'area dovrà essere suddivisa in lotti funzionali con fronte e accesso diretto alla viabilità pubblica. Tra la via Pietrasantina e l'area per marmisti vi dovrà essere una fascia di verde alberata non inferiore a ml.20

Tra l'area destinata per marmisti e le aree già urbanizzate dovrà essere realizzata una apposita schermatura di verde.

## 7 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

<b>Its 0,40 (slu/superficie territoriale)</b>
Area artigianale per marmisti (i dati e le percentuali si intendono al lordo dei fabbricati esistenti):
Sf. Mq. 10.000
R.C. 50%
Sup. Lorda utile max mq. 5.000
Ifs 0,50 (slu/superficie fondiaria)
N° di piani max 1 piano fuori terra
H max ml. 4,50
Distanza dai confini minima ml.10
Destinazioni d'uso ammesse: attività artigianali per marmisti

## 8 MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO

L'intervento si attua tramite un piano di insediamenti produttivi (P.I.P.) di iniziativa pubblica

## 9 FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

L'area, è caratterizzata dalla presenza di terreni prevalentemente costituiti da argille e limi di colore bruno-giallastro, con strati superficiali generalmente preconsolidati talvolta con intercalazioni limo-sabbiose molto sottili. Al di sotto si ritrova uno stato di argille plastiche il cui tetto nella zona appare avere una profondità intorno ai -6 m dal p.c.

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda si trova mediamente intorno a -1,0/-1,5 m dal p.c. Per quanto concerne l'inquadramento sui sistemi idraulici, la zona, si trova all'interno della Bonifica del F. Morto nel sottobacino a scolo naturale in cui le acque (meteoriche, reflue trattate e non) scorrono, attraverso un percorso lungo e praticamente privo di pendenza, nel F. Morto.

### CLASSE DI PERICOLOSITÀ

La zona è inserita in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa**.

### CLASSE DI FATTIBILITÀ

Gli interventi edilizi previsti solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**).

Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3 - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.**).







COMUNE DI PISA  
Ufficio Speciale del Piano

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE  
SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

**scheda n° 17.1 V.LE DELLE CASCINE - VILLA MADRE'**

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

**1. DESCRIZIONE**

L'area è situata tra la SS. Aurelia e il Viale delle Cascine e risulta occupata in parte dai ruderi del complesso edilizio Villa Madrè - in origine la villa padronale con annessa la scuderia - e in parte da ciò che resta del giardino.

In origine la villa era ubicata in prossimità del viale delle Cascine mentre gli edifici destinati alle scuderie, tuttora riconoscibili, erano disposti su due ali contrapposte e parallele all'Aurelia. L'impianto planimetrico aveva forma di "ferro di cavallo" con due corpi di fabbrica interni trasversali, situati a circa due terzi dello sviluppo longitudinale delle ali, formando in parte una corte interna. L'articolazione in verticale dell'intero complesso può essere così sintetizzata:

- due piani fuori terra + seminterrato per la villa padronale;
- un piano fuori terra per gli edifici interni trasversali;
- due piani fuori terra per la parte restante dell'edificato;

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Ristrutturazione urbanistica

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

mq. 25.700 Superficie territoriale dell'intervento

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

L'intervento dovrà avere tra i suoi obiettivi la realizzazione di un centro aziendale di servizi ed un auditorium con accesso dal v.le delle Cascine, un secondo accesso condurrà ad un parcheggio pubblico ed ad un'area a verde – gioco bambini.

L'intera superficie oggetto del piano verrà schermata lungo le viabilità da una fascia verde boscata.

**5.DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

Aree Servizi Privati	%	Verde pubblico	%	Parcheggi e viabilità	%
mq.14.700	100	mq.6.900	63	mq.4.100	37
totale aree a destinazione privata mq.14.700	57	totale aree a destinazione pubblica mq.11.000			43
<b>totale sup. territoriale mq.25.700</b>					



## 6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

Le preesistenze superstiti dovranno essere prese a riferimento dal nuovo impianto di progetto. Dovrà essere realizzata una fascia boscata lungo la via Aurelia e il v.le delle Cascine (come da schema grafico) per una profondità di ml.20.

## 7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

<b>Its 0,30 (slu/superficie territoriale)</b>
<b>Aree a Servizi Privati (i dati e le percentuali si intendono al lordo dei fabbricati esistenti):</b>
Sf. mq.14.700
Rc 20%
Sup. utile lorda max - mq.7.700
Ifs 0,40 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml.7
Distanze minime dai confini ml.5
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche ml.10
Servizi consentiti: Albergo e Servizi privati e aziendali

## 8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

L'area deve integrarsi nel paesaggio con l'uso di specie autoctone o naturalizzate da scegliersi tra quelle già presenti nell'area e nel territorio circostante. Nella zona a servizi privati la sistemazione dell'area a verde deve garantire la conservazione del carattere storico del giardino salvaguardando le alberature di pregio esistenti. Sul lato Nord deve essere prevista, sia nella zona privata che nell'area a verde pubblico, la piantumazione di un filare di alberi tale da creare un confine naturale tra costruito e campagna. Il parcheggio a raso deve essere piantumato e tale sistemazione deve trovare continuità con l'area a verde pubblico posta tra il parcheggio e l'area privata.

## 9. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

L'area, è caratterizzata dalla presenza di terreni prevalentemente costituiti da argille e limi di colore bruno-giallastro fino a profondità intorno ai -3,50 m dal p.c. Seguono delle sabbie e limi fino ad incontrare delle argille plastiche il cui tetto nella zona ha una profondità intorno ai -8 m dal p.c. Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda si trova mediamente a -1,40 m dal p.c. La zona fa parte del Bacino di Bonifica del Fiume Morto ed in particolare del Sottobacino di bonifica meccanica di Campaldo che convoglia le sue acque (meteoriche, reflue trattate e non) nel F. Morto. A Nord dell'area scorre il "Colatore n. 4 di Campaldo-ramo destro che rappresenta uno degli scoli fognari della periferia nord occidentale.

### CLASSE DI PERICOLOSITÀ

La zona è inserita in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa**.

### CLASSE DI FATTIBILITÀ

Gli interventi edilizi previsti solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**).

Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3 - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.**).

## **9. MODALITÀ ATTUATIVE**

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato, anche articolato per unità minime di intervento, che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e opere pubbliche.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

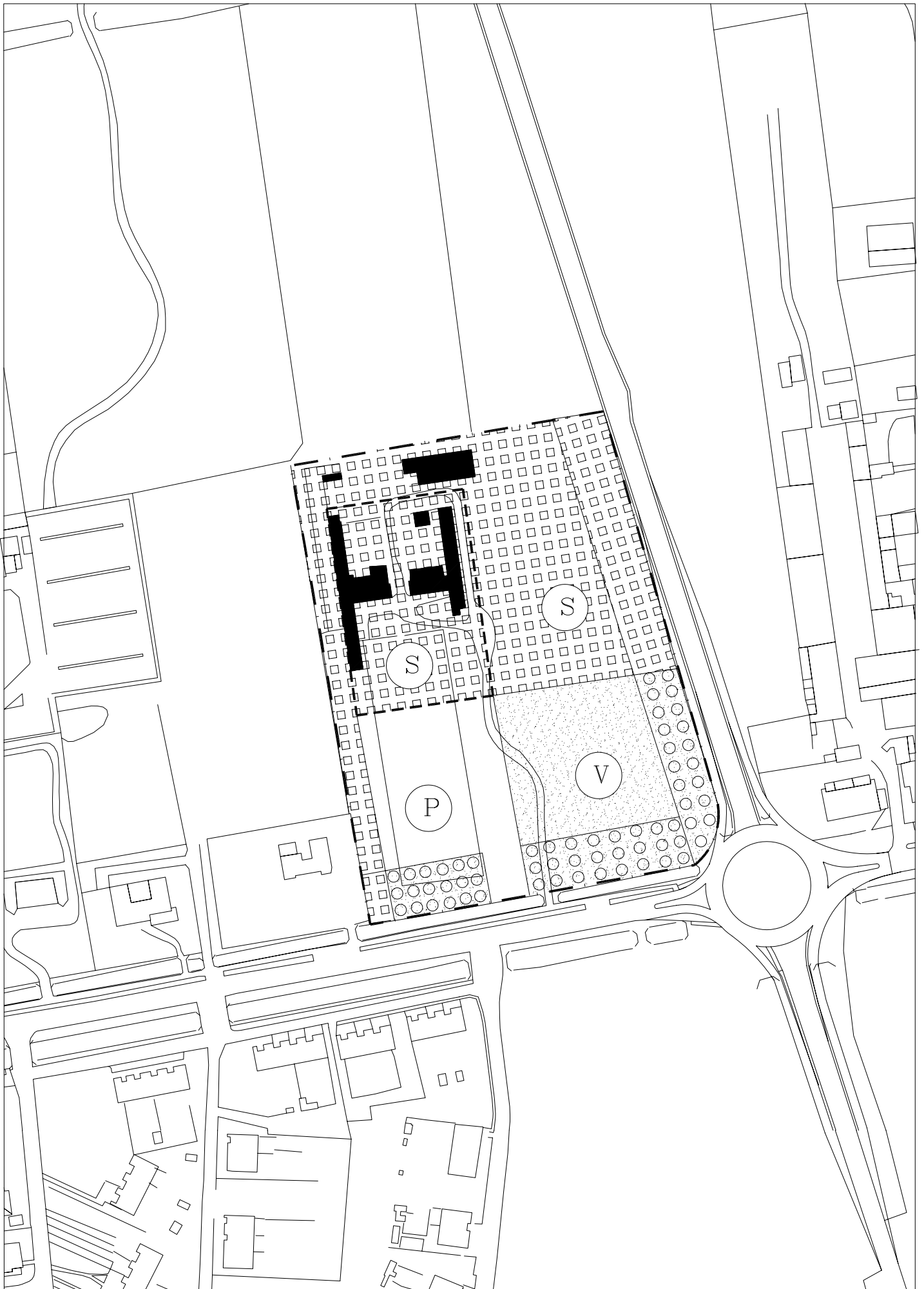
Scala 1:5000



AREE A CESSIONE PUBBLICA

Scala 1:5000







**COMUNE DI PISA**  
**Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE**  
**SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

<b>Scheda n° 18.1</b>	<b>BARBARICINA - VIA CADUTI DEL LAVORO 1</b>
-----------------------	--

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

**1 DESCRIZIONE**

L'area oggetto di intervento è una porzione di una più vasta area attualmente inutilizzata posta lungo la via Caduti del Lavoro che va a completare un comparto edificato con edilizia residenziale costituita in maggior parte da villette a schiera.

**2 TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuovo impianto.

**3 SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO**

Mq. 15.380.

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

L'intervento si propone l'inserimento di un complesso edilizio destinato a residenza con tipologia a schiera e bifamiliare oltre ad un edificio di testata. Un percorso di verde pubblico attraversa tutta l'area collegando la via Caduti del Lavoro con la strada di P.R.G. adiacente il verde lungo l'Aurelia.

**5 DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

Residenza	%	Verde pubblico	%	Viabilità	%	Parcheggio pubblico	%
Mq. 7.630	100	Mq. 5.220	68	Mq. 1.610	21	Mq. 800	11
Totale area a destinazione privata Mq. 7.630	50	Totale aree a destinazione pubblica Mq. 7.630					50
<b>Totale sup. territoriale mq. 15.380</b>							<b>100</b>

**6 ELEMENTI PRESCRITTIVI**

- Distanza minima dalle strade: 5,00 ml. Sui lati lunghi detta distanza costituisce allineamento obbligatorio (fatta eccezione per i corpi accessori)

## 7 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Area residenziale
Sf. mq. 7.630
R.C. 35%
<b>Superficie lorda utile max mq. 5.400 (valore prescrittivo)</b>
Ifs. 0,70 (slu/superficie fondiaria)
N° piani max 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio
H. max ml 6,80.
Tipologia: binata – edifici in linea – a schiera
Distanza minima 5,00 dalle strade
E' ammessa l'attività commerciale nell'edificio di testata al p.t. per una slu max di mq 600 articolata in almeno tre esercizi, questo edificio potrà essere realizzato con n.3 piani fuori terra ( l'altezza massima ml 9,50).

**La Slu della scheda in conformità all'accoglimento della osservazione ha valore prevalente su tutti gli altri indici.**

## 8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

L'area, è caratterizzata dalla presenza di argille e limi di colore bruno-giallastro talvolta con sottili intercalazioni sabbiose. Nella parte settentrionale dell'area questi terreni sono presenti fino a -5/-6 m dal p.c.; seguono sottili livelli sabbiosi alternati con argille compressibili.

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda si trova mediamente intorno a -1,40/-1,80 m dal p.c. (quote p.c. 2,2-2,4 m s.l.m.).

Dal punto di vista idraulico l'area fa parte del Bacino di Bonifica del Fiume Morto; in particolare nel Sottobacino a scolo naturale del Fosso Tedaldo e di Barbaricina. Il Fosso Tedaldo, che delimita a SW l'area in esame, è a scolo naturale e raccoglie sia le acque meteoriche che i reflui provenienti dalla porzione occidentale della città e le convoglia nel Fiume Morto.

La zona in esame risulta attualmente soggetta ad allagamenti per difficoltà di drenaggio in caso di eventi piovosi intensi a causa della insufficiente capacità di smaltimento delle acque da parte del sistema di scolo che confluisce nel Fosso Tedaldo.

### CLASSE DI PERICOLOSITÀ

L'area è inserita parzialmente in classe di pericolosità **3b - pericolosità media** e parzialmente in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa**.

### CLASSE DI FATTIBILITÀ

Gli interventi edilizi soltanto con piani f.t., ricadenti in classe di pericolosità «3a», sono realizzabili senza particolari condizioni, nel rispetto delle normative vigenti (**classe di fattibilità 2**), per interventi edilizi soltanto con piani f.t. ricadenti in classe di pericolosità «3b» sono richieste indagini di dettaglio condotte a livello di area complessiva nella quale vengano identificati ed analizzati tutti i fattori di rischio geologici idrogeologici ed idraulici che condizionano la zona. (**classe di fattibilità 3**).

Comunque, qualora si preveda di realizzare manufatti con locali seminterrati, ricadenti sia in classe di pericolosità «3a» che in «3b», dovranno essere applicate le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3 - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.**).

Per il Fosso Tedaldo è prevista una fascia di rispetto di 10 m dal piede esterno dell'argine su entrambi i lati - vedi Vincoli e condizioni ambientali (P.S.) della UTOE n.18.

L'area è parzialmente inserita nella perimetrazione del DL 11/6/1998 n. 180, Area B.I, alla quale si applica quanto previsto dalla DCR 230/94 per l'ambito definito B dalla stessa, in fase di predisposizione di Piano Attuativo.

### **9. Modalità Attuative**

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato, che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e di opere pubbliche, e non è ulteriormente articolabile.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Scala 1:5000

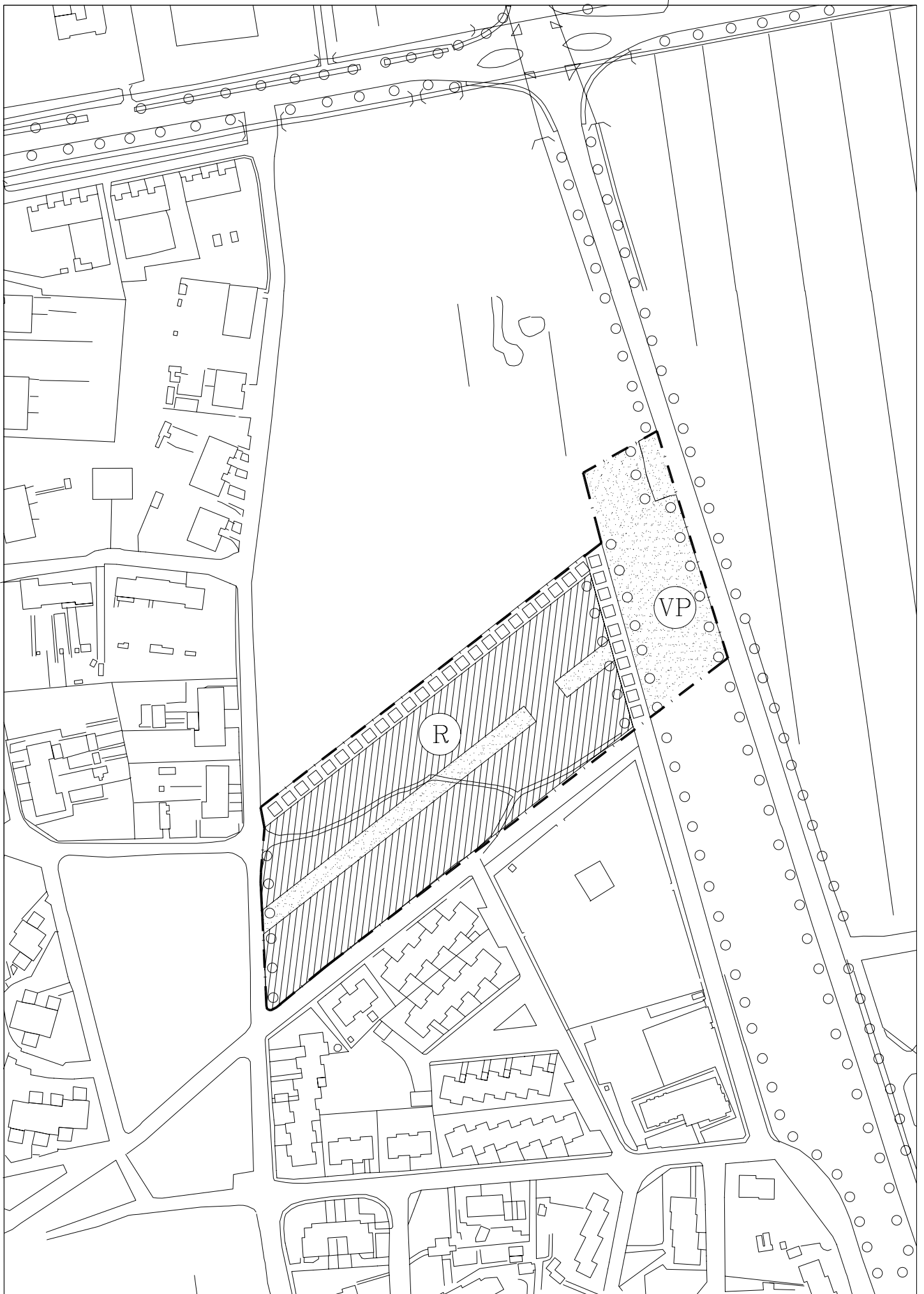


AREE A CESSIONE PUBBLICA

Scala 1:5000









## 6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

L'intervento residenziale dovrà riprendere il modello morfologico e tipologico presente nella zona, in particolare dovrà essere allineato con l'edificato contiguo lungo la medesima via dei Caduti del Lavoro.

## 7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

<b>I<sub>ts</sub> 0,20 (slu/superficie fondiaria)</b>
<b>Area residenziale:</b>
Sf. mq.10200
Rc 25%
Sup. utile lorda max - mq.6.500 (di cui il 50% Peep)
I <sub>fs</sub> 0,60 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml.6,80
Tipologia: mono-bifamiliare, schiera.
Distanze minime dai confini ml.5
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche ml.10
Destinazione d'uso ammessa: residenziale

## 8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

La sistemazione dell'area a verde pubblico deve prevedere spazi per le attività ludiche e deve integrarsi nel paesaggio con uso di specie autoctone o naturalizzate da scegliersi tra quelle già presenti nel territorio circostante realizzata secondo le quantità e proporzioni previste dalla tab.A 2a-2b. Lungo il confine con la campagna si deve prevedere l'inserimento della pista ciclabile.

Il verde pubblico posto intorno alla piazza deve costituire la sua continuità naturale e deve essere realizzato secondo le quantità e proporzioni previste dalla tab.A 1a-1b.

Nelle aree a verde privato dovranno essere evidenziati i corridoi biotici Est-Ovest in modo da garantire il collegamento tra l'area a verde e i filari posti lungo le strade esistenti e di progetto. La continuità dovrà essere garantita anche attraverso la delimitazione delle proprietà con sistemi di recinzione che minimizzano l'effetto barriera (rete metallica mascherata con essenze arbustive almeno sul lato esterno).

I parcheggi a raso devono essere piantumati e tale sistemazione deve trovare continuità con le sistemazioni a verde pubblico.

## 9. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

L'area è caratterizzata dalla presenza di terreni prevalentemente limosi di colore nocciola con intercalazioni argillose e talvolta sabbiose. Al di sotto si ritrova uno stato di argille plastiche il cui tetto nella zona ha una profondità di circa -5/-6 m dal p.c.

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda si trova mediamente intorno a -1,2 m dal p.c.

Dal punto di vista idraulico l'area fa parte del Bacino di Bonifica del Fiume Morto; in particolare nel Sottobacino a scolo naturale del Fosso Tedaldo e di Barbaricina. Il Fosso Tedaldo, che scorre a Sud-Ovest dell'area in esame (tombato), è a scolo naturale e raccoglie sia le acque meteoriche che i reflui provenienti dalla porzione occidentale della città e le convoglia nel Fiume Morto.

La zona in esame risulta attualmente soggetta ad allagamenti per difficoltà di drenaggio in caso di eventi piovosi intensi a causa della insufficiente capacità di smaltimento delle acque da parte del sistema di scolo che confluisce nel Fosso Tedaldo.

#### **CLASSE DI PERICOLOSITÀ**

L'area è inserita in classe di pericolosità **3b - pericolosità media**.

#### **CLASSE DI FATTIBILITÀ**

Gli interventi edilizi gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva (**classe di fattibilità 3**).

Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3 - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.**).

L'area è inserita nella perimetrazione del DL 11/6/1998 n. 180 (Del. n.139/99 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del F. Arno), Area B.I, alla quale si applica quanto previsto dalla DCR 230/94 per l'ambito definito B dalla stessa, in fase di predisposizione di Piano Attuativo.

#### **10. MODALITÀ ATTUATIVE**

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato, articolato per unità minime di intervento, che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e opere pubbliche.

Il 50% delle previsioni residenziali è riservato ad edilizia residenziale pubblica. Il piano attuativo dovrà individuare tali previsioni e le aree a standard ad esse riferite, da includere nel PEEP. Le aree destinate a PEEP dovranno essere cedute al Comune a prezzo convenzionato

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

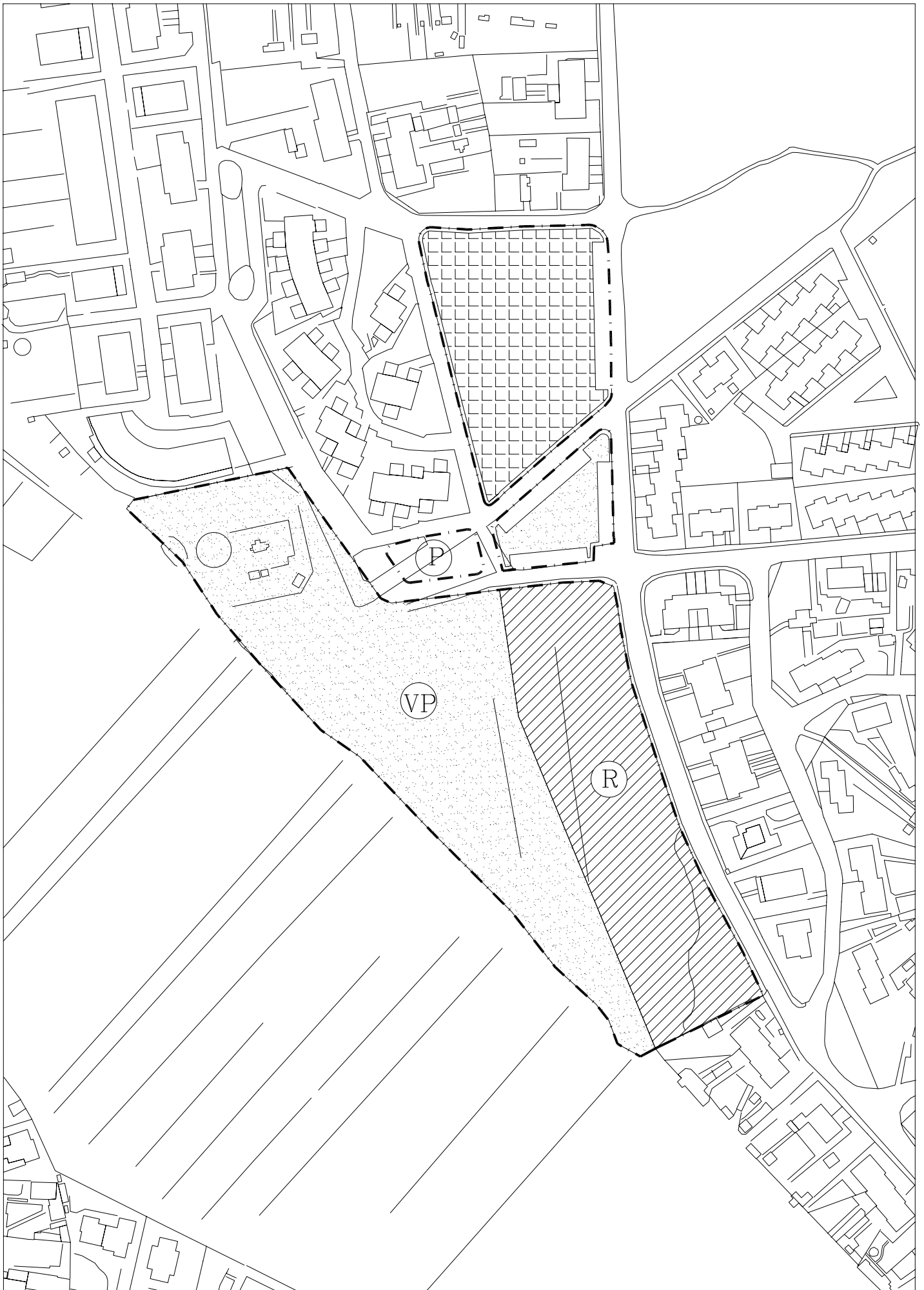
Scala 1:5000



AREE A CESSIONE PUBBLICA

Scala 1:5000







**COMUNE DI PISA**  
**Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE  
SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

<b>scheda n.18.3</b>	<b>VIA RANIERI GALLETTI</b>
----------------------	-----------------------------

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

**1. DESCRIZIONE**

Area interna, racchiusa su tutti i lati da palazzine residenziali costruite prevalentemente nel periodo che va dagli anni sessanta agli anni settanta.

All'area si accede da sud dalla via Visconti tramite alcuni viabilità di servizio all'insediamento residenziale e da nord tramite la via, a fondo chiuso, Ranieri Galletti

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

nuovo impianto

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

Mq 14.000

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

La riqualificazione di questa area interna dell'isolato fortemente connotato dalla presenza di edifici residenziali. Offrire una risposta alla richiesta di case singole o binate, chiudere e completare la maglia viaria, dotare la zona di un'ampia area a verde pubblico e di parcheggi pubblici.

**5.DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

Area Residenziale	%	Parcheggi e viabilità	%	Verde pubblico	%
mq 4.200	100	2.200	33	mq 7.600	77
totale aree a destinazione privata mq 4.800	30	totale aree a destinazione pubblica mq 9.800			70
<b>totale sup.territoriale mq. 14.000</b>					

**6. ELEMENTI PRESCRITTIVI**

**(invarianti di progetto)**

Il dimensionamento previsto è comprensivo (a lordo) di tutti i manufatti esistenti sull'area

Vedi schema grafico con indicazione della zcv (zona di concentrazione volumetrica) e della viabilità pubblica

## 7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

<b>Its 0,10 (slu/superficie territoriale)</b>
<b>Area per Residenze</b> (a lordo dei manufatti esistenti)
Sf mq. 4.200
Rc 20%
Sup. utile lorda max mq. 1.400
Ifs 0,35 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max: 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml. 7,50
Distanze minime dai confini ml.5;0
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche : ml 5,00
Destinazione d'uso prevista: residenziale

## 8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

Le aree scoperte di pertinenza della residenza possono essere pavimentate con autobloccanti e/o materiali lapidei e per un superficie massima del 20%.

Tutti gli spazi esterni, anche quelli pavimentati e carrabili devono essere alberati

La piantumazione delle aree a verde devono rispettare i minimi indicati nella tabella A-3a

La sistemazione del verde e la messa a dimore di piante deve essere realizzata con quelle tipiche della zona.

Nel verde pubblico il 70% dell'area deve essere sistemata esclusivamente a prato con piante e arbusti, nella restante parte (il 30%) si possono prevedere attrezzature scoperte per il tempo libero e percorsi solo pedonali pavimentati con ghiaio; sempre in questa parte è ammessa la realizzazione di un chiosco ad un solo piano fuori terra, di altezza massima di ml 3,50 per un superficie coperta massima non superiore al 0,5% dell'intera area a verde pubblico. Non sono ammessi nell'area a verde pubblico spazi per la sosta e il transito delle auto.

Elementi di separazione e di protezione (recinzioni, divisori ...) sono ammessi solo nella parte relativa al 30% e possono essere realizzati solo con siepi e arbusti

## 9. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

L'area è caratterizzata dalla presenza di terreni prevalentemente limosi di colore nocciola con intercalazioni argillose e talvolta sabbiose. Al di sotto si ritrova uno stato di argille plastiche il cui tetto nella zona ha una profondità di circa -5/-6 m dal p.c.

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda si trova mediamente intorno a -1,2 m dal p.c.

Dal punto di vista idraulico l'area fa parte del Bacino di Bonifica del Fiume Morto; in particolare nel Sottobacino a scolo naturale del Fosso Tedaldo e di Barbaricina. Il Fosso Tedaldo, che scorre a Sud-Ovest dell'area in esame (tombato), è a scolo naturale e raccoglie sia le acque meteoriche che i reflui provenienti dalla porzione occidentale della città e le convoglia nel Fiume Morto.

La zona in esame risulta attualmente soggetta ad allagamenti per difficoltà di drenaggio in caso di eventi piovosi intensi a causa della insufficiente capacità di smaltimento delle acque da parte del sistema di scolo che confluisce nel Fosso Tedaldo.

## CLASSE DI PERICOLOSITA'

L'area è inserita in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa.**

L'area ricade parzialmente nell'ambito "B" del F. Arno della DCR 230/94 e art 77 del PIT (DCR 12/2000).



### **CLASSE DI FATTIBILITA'**

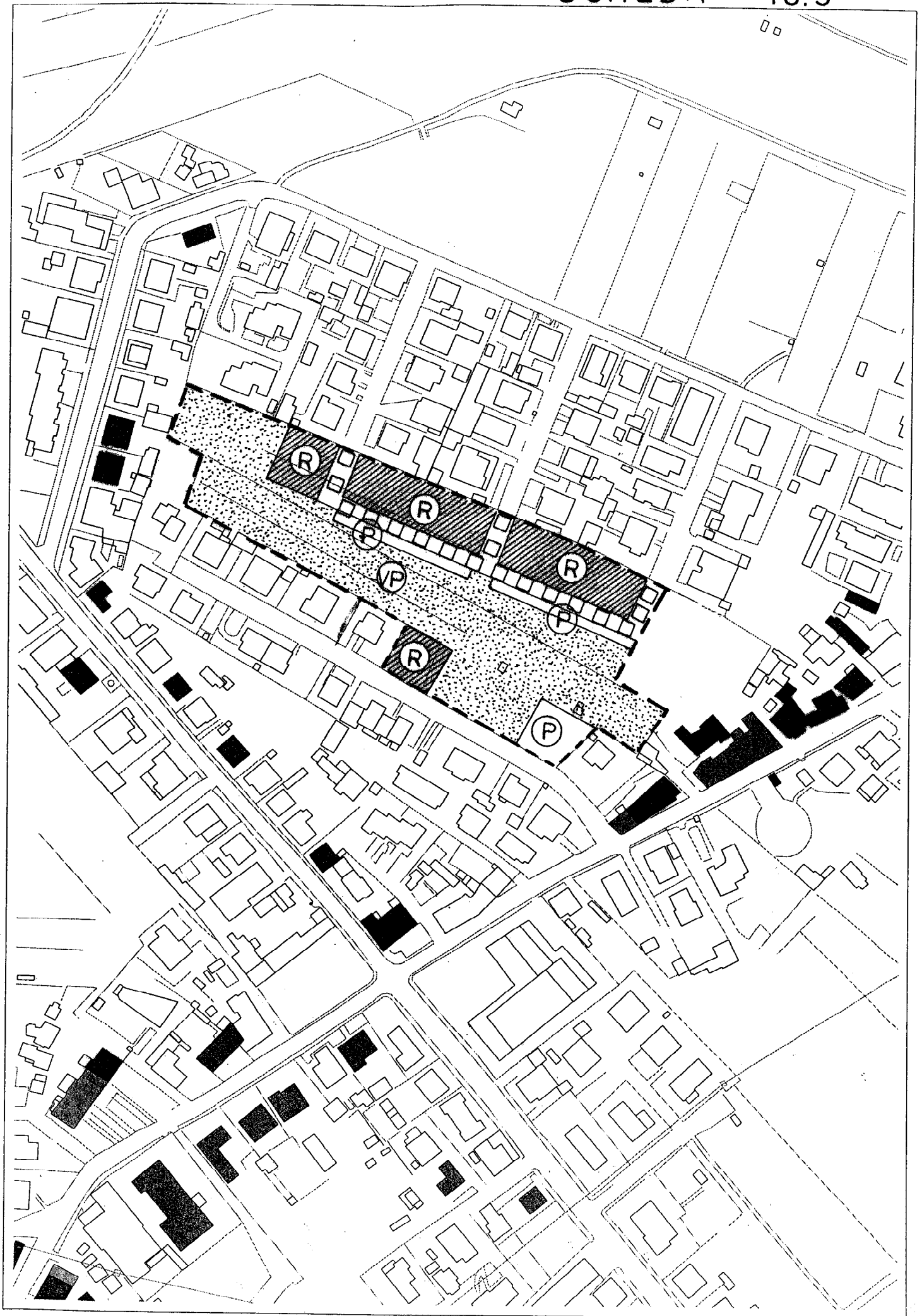
Nella zona compresa all'interno dell'ambito "B" del F. Arno l'incremento di superficie coperta non deve superare 500 mq. Oppure, qualora si voglia introdurre nel RU tale previsione (che preveda all'interno dell'ambito "B" incrementi di superficie coperta superiore a 200 mq) dovrà essere prodotta una verifica idraulica sul corrispondente tratto del F. Arno (contestuale al RU) che attesti la dimostrazione dell'assenza di rischio idraulico (con Tr 200 anni) o in presenza di rischio, si prevedano gli interventi idraulici per l'eliminazione del rischio stesso.

Ciò premesso, se gli interventi risulteranno ammissibili in base a quanto sopra esposto, gli interventi edilizi previsti solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**).

Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3 - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.**).

### **10. MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO**

L'intervento dovrà essere attuato tramite specifico P.A. convenzionato e non potrà essere ripartito in più unità minime di intervento; tutte le opere pubbliche previste (compreso verde, parcheggi e viabilità) dovranno essere realizzate contestualmente alla edificazione degli edifici residenziali.





**COMUNE DI PISA**  
**Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE  
SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

<b>scheda n. 18.4</b>	<b>V.LE DELLE CASCINE</b>
-----------------------	---------------------------

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

**1. DESCRIZIONE**

L'area, prospiciente il v.le delle Cascine, rimane compresa tra la zona marginale delle scuderie di via del Capannone (lato destro) e l'insediamento residenziale di più recente formazione di Barbaricina (lottizzazione degli anni settanta).

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

nuovo impianto

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

Mq 9.600

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

Completamento residenziale del tessuto esistente e creazione di un'area pubblica non edificata, parcheggio e verde sportivo, che faccia da filtro tra l'insediamento residenziale e la zona ippica.

**5.DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

Area Residenziale	%	Parcheggi e viabilità	%	Verde pubblico (sportivo)	%
mq 2.900	100	1.700	25	mq 5.000	75
totale aree a destinazione privata mq 3.600	30	totale aree a destinazione pubblica mq 6.700		70	
<b>totale sup.territoriale mq. 9.600</b>					

**6. ELEMENTI PRESCRITTIVI**

**(invarianti di progetto)**

vedi schema grafico (zcv)

## 7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

<b>Its 0,10 (slu/superficie territoriale)</b>
---

Area Residenziale ( a lordo degli edifici esistenti)
Sf mq. 2.900
Rc 30%
Sup. utile lorda max mq. 960
Ifs 0,35 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max: 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml. 7,50
Distanze minime dai confini ml.5;
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche : ml 5,00
Destinazione prevista: residenziale

## 8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

Il parcheggio a raso deve essere alberato e della superficie ad esso destinata almeno il 15% deve essere costituita da spazi di verde.

La piantumazione delle aree a verde devono rispettare i minimi indicati nella tabella A-3a

Eventuali percorsi di uso pubblico pedonali e ciclabili devono essere alberati

Il verde pubblico può essere attrezzato per il tempo libero e per lo sport con campi aperti e/o con veri e propri impianti sportivi (art. 1.3.1.3 delle norme del RU).

## 9 CLASSE DI PERICOLOSITA'

L'area è inserita in classe di pericolosità **3b - pericolosità media**.

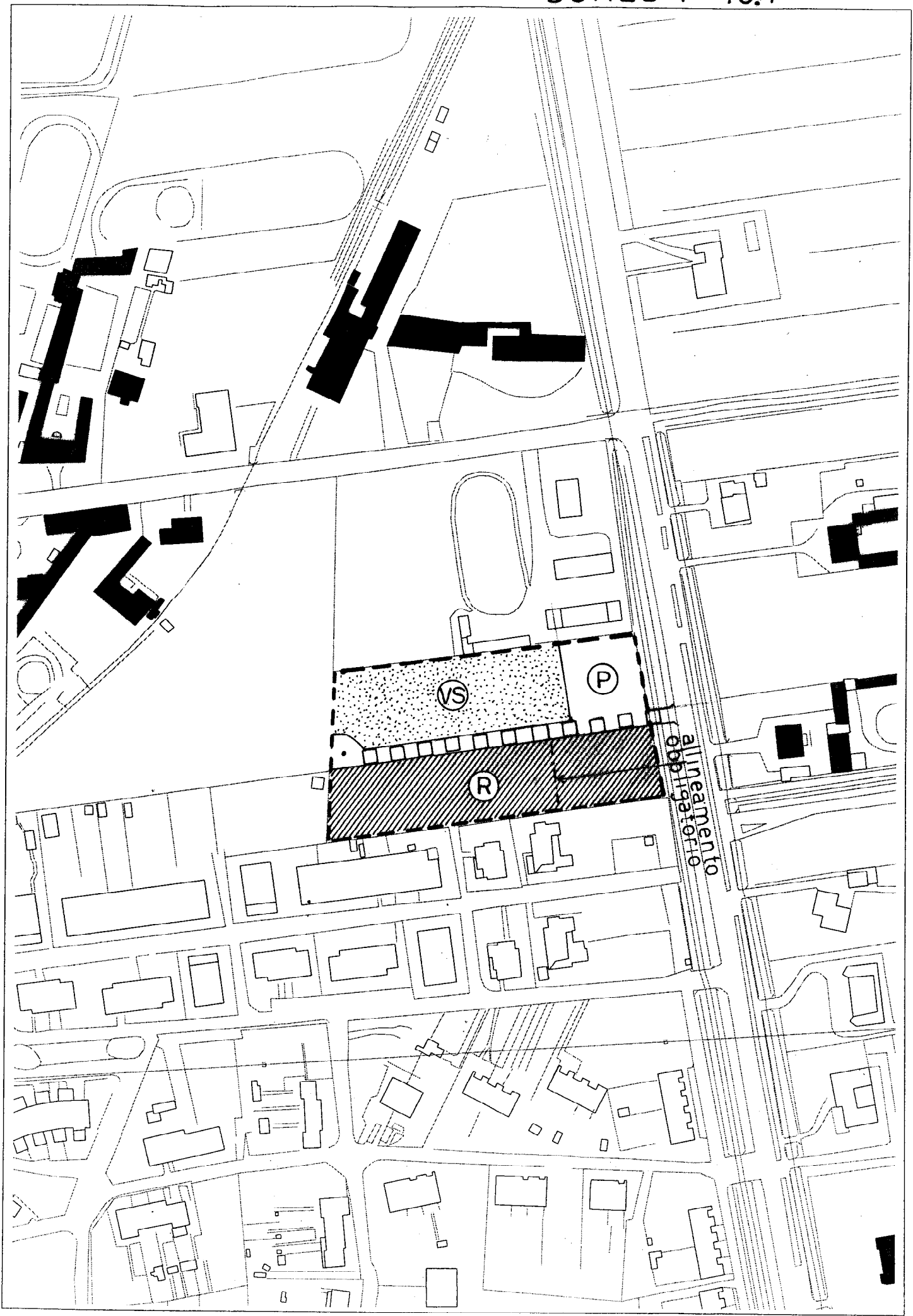
## 10 CLASSE DI FATTIBILITA'

Gli interventi edilizi con piani f.t. sono richieste indagini di dettaglio condotte a livello di area complessiva nella quale vengano identificati ed analizzati tutti i fattori di rischio geologici idrogeologici ed idraulici che condizionano la zona (**classe di fattibilità 3**).

Per manufatti con locali seminterrati, dovranno essere applicate le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3** - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.).

## 11. MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO

L'intervento dovrà essere attuato tramite specifico P.A. convenzionato e non potrà essere ripartito in più unità minime di intervento; la realizzazione degli interventi edilizi dovrà essere contestuale a quella delle opere pubbliche previste.





**COMUNE DI PISA**  
**Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE  
SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

<b>Scheda n° 19.1</b>	<b>BARBARICINA - EX SCUDERIA "OROBLU"</b>
-----------------------	---

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

**1 DESCRIZIONE**

L'area oggetto dell'intervento si attesta sul filamento stradale di Via delle Lenze. Il complesso in origine centro di allevamento ed allenamento di cavalli da corsa abbandonato nel 1972 è in precarie condizioni di conservazione. La superficie dell'intera proprietà risulta occupata da 10 fabbricati che hanno mantenuto la tipografia originaria che li vedeva destinati a residenza per il personale occupato nella scuderia, a stalle, a fienili, a deposito per attrezzi. Oltre alla zona dove sono concentrati i fabbricati esiste una vasta area originariamente destinata a galoppatoio. Tutto il complesso è inserito in zone verdi ricche di alberature.

**2 TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Recupero edilizio/urbanistico

**3 SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO**

Mq. 19.790

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

L'intervento si propone la riqualificazione dell'area sia dal punto di vista fisico che funzionale dando alla stessa, nell'ambito del recupero e della ricomposizione degli edifici, la vocazione residenziale corrispondente a quella in atto lungo tutta la via delle Lenze. Si propone altresì di incorporare dalla utilizzazione residenziale l'area dell'ex galoppatoio da utilizzare a verde di uso pubblico di tipo sportivo e ricreativo tale da svolgere sul filamento urbano che dal centro di Barbaricina lungo via delle Lenze giunge fino all'ingresso secondario della tenuta di S. Rossore in ruolo di servizio necessario a riqualificare in termini di vivibilità il quartiere

**5 DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

Residenziale	%	Verde di uso pubblico	%	Parcheggio pubblico	%
Mq. 11.540	100	mq. 7.350	89	mq. 904	11
Totale area a destinazione privata mq. 11.540	58	Totale aree a destinazione pubblica mq. 8.250		42	
<b>Totale sup. territoriale mq. 19.790</b>					<b>100</b>

## 6 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

<b>Its 0,20 (slu/superficie territoriale)</b>
Area Residenziale (i dati e le percentuali si intendono al lordo dei fabbricati esistenti):
Sf. Mq. 11.540
R.c. 25%
Sup. Lorda utile mq. 3.900
Ifs 0,30 (slu/superficie fondiaria)
N° piani max 3 piani fuori terra con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio o cantina.
H. max. 9,60 ml., altezza equivalente a quella degli edifici esistenti

## 7. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

L'area è inserita all'interno dell'alveo fluviale del Fiume Arno abbandonato in seguito al taglio del meandro effettuato tra il 1771 e il 1774 a Barbaricina. La zona è caratterizzata dalla presenza di terreni generalmente costituiti da sabbie ad andamento lenticolare talvolta alternate a sedimenti più fini limo-argillosi. In superficie sono talvolta presenti depositi più fini anche organici sedimentati in seguito a locali impaludamenti verificatesi in seguito al taglio fluviale.

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda si trova mediamente intorno a -2,0 m dal p.c. Dal punto di vista idraulico l'area fa parte del Bacino di Bonifica del Fiume Morto; in particolare nel Sottobacino a scolo naturale del Fosso Tedaldo e di Barbaricina. Il Fosso Tedaldo, raccoglie sia le acque meteoriche che i reflui e le convoglia nel Fiume Morto.

### CLASSE DI PERICOLOSITÀ

L'area è inserita in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa**.

### CLASSE DI FATTIBILITÀ

Gli interventi edilizi previsti solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**).

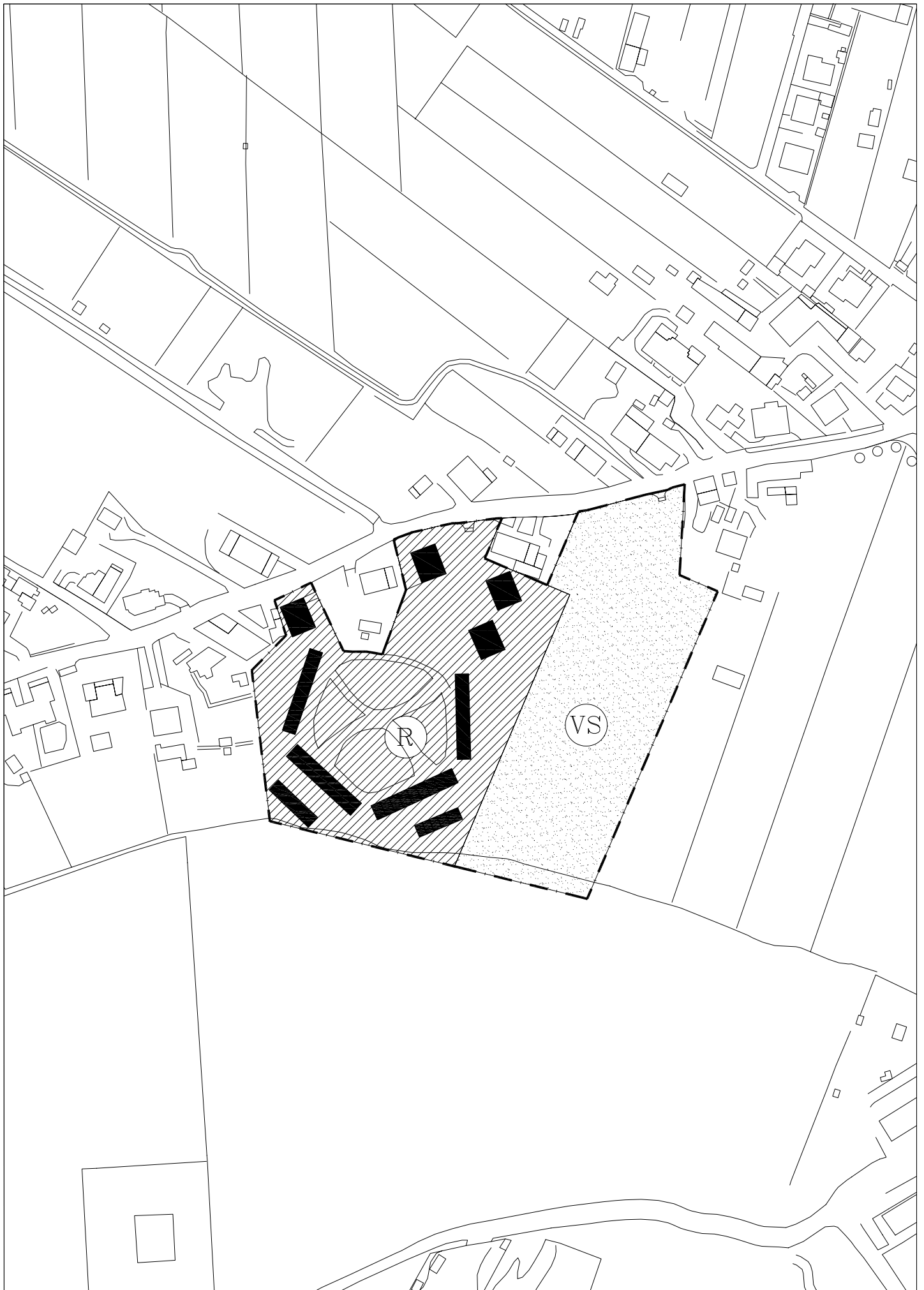
Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3** - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.).

## 8. Modalità di Intervento

Piano di recupero convenzionato. Il convenzionamento dovrà riguardare le modalità di realizzazione del verde sportivo e le forme di accessibilità e fruizione pubblica









**COMUNE DI PISA**  
**Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE  
SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

<b>scheda n.19.2</b>	<b>VIA DELLE LENZE</b>
----------------------	------------------------

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

**1. DESCRIZIONE**

L'area, oggetto dell'intervento è un vuoto urbano di forma rettangolare, interno all'insediamento residenziale di via delle Lenze, lato nord; l'area rimane racchiusa sui lati nord e sud da palazzine costruite prevalentemente nella fase attuativa del Prg '70, mentre sui due lati minori, est ed ovest, confina con due traverse interne della via delle Lenze sorte a servizio delle abitazioni presenti.

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

nuovo impianto

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

Mq 4.300

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

Completare l'insediamento residenziale e la maglia viaria a servizio della residenza, dotare la zona di verde pubblico.

**5.DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

(riparto superfici fondiarie per destinazioni omogenee o prevalenti)

Area Residenziale	%	Parcheggi e viabilità	%	Verde pubblico	%
mq 1.300	100	1.000	33	mq 2.000	67
totale aree a destinazione privata mq 1.300	30	totale aree a destinazione pubblica mq 3.000		70	
<b>totale sup.territoriale mq. 4.300</b>					

**6. ELEMENTI PRESCRITTIVI**

**(invarianti di progetto)**

Il dimensionamento previsto è comprensivo (a lordo) di tutti i manufatti esistenti sull'area

Vedi schema grafico con indicazione della zcv (zona di concentrazione volumetrica) e della viabilità pubblica

## 7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

<b>Its 0,10 (slu/superficie territoriale)</b>
<b>Area per Residenze (a lordo dei manufatti esistenti)</b>
Sf mq. 1.300
Rc 30%
Sup. utile lorda max mq. 430
Ifs 0,35 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max: 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml. 7,50
Distanze minime dai confini ml.5;0
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche : ml 5,00
Destinazione d'uso prevista: residenziale

## 8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

Tutti gli spazi esterni, anche quelli pavimentati e carrabili devono essere alberati

La piantumazione delle aree a verde devono rispettare i minimi indicati nella tabella A-3a

La sistemazione del verde e la messa a dimore di piante deve essere realizzata con quelle tipiche della zona.

## 9 CLASSE DI PERICOLOSITA'

L'area è inserita in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa**.

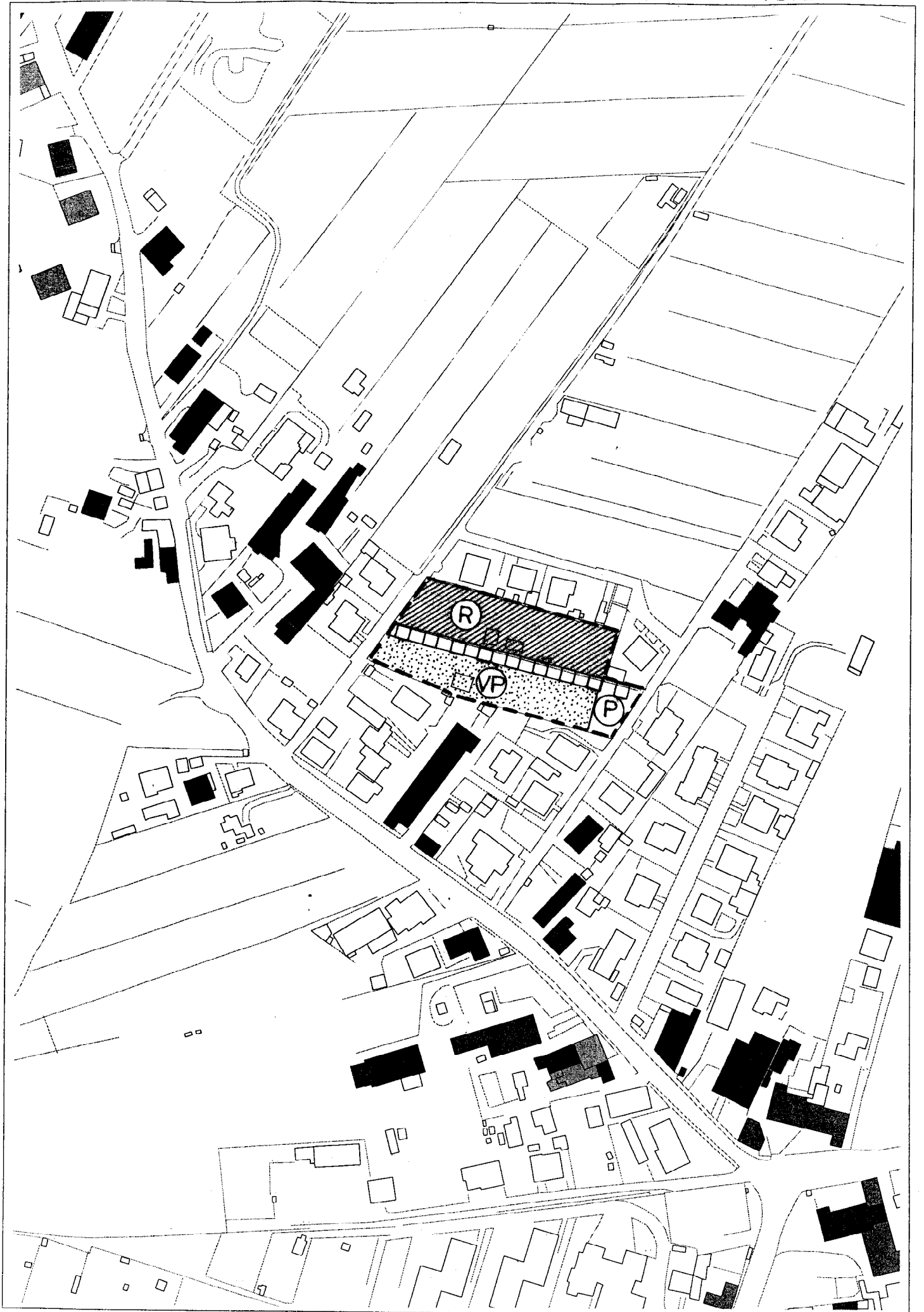
## 10 CLASSE DI FATTIBILITA'

Gli interventi edilizi previsti solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**).

Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3 - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.**).

## 11. MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO

L'intervento dovrà essere attuato tramite specifico P.A. convenzionato e non potrà essere ripartito in più unità minime di intervento; tutte le opere pubbliche previste (compreso verde, parcheggi e viabilità) dovranno essere realizzate contestualmente alla edificazione degli edifici residenziali.





**COMUNE DI PISA**  
**Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE**  
**SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

<b>scheda n° 21.1</b>	<b>S. PIERO A GRADO</b>
-----------------------	-------------------------

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

**1. DESCRIZIONE**

L'area in esame è situata all'interno di un isolato delimitato dal sistema dell'edificato lungo via Livornese, via Scauro e via Castagnolo.

Attualmente l'area risulta interessata da incolti e in parte da sistemazioni ortive.

Il contesto edificato è caratterizzato da tipologie rurali di tipo storico lungo le viabilità principali e da unità, prevalentemente a carattere uni/bi familiari, riconducibili alla tipologia della "villetta" con giardino sui quattro lati.

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuovo impianto

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

Mq. 46.020\*

\*di cui:

- mq.920 (già di proprietà pubblica che non concorrono agli indici di trasformazione)
- mq. 45.100 Superficie territoriale dell'intervento

**4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

Il progetto dell'area è finalizzato alla realizzazione di un luogo centrale, cuore pulsante del quartiere, ove si affacciano funzioni pubbliche e private rivolte prevalentemente alla comunità locale, e vari spazi attrezzati all'aperto da sviluppare sia all'interno della piazza sia nell'area da destinare a verde pubblico.

L'intervento si pone come obiettivi:

- espandere l'edificazione residenziale lungo via Castagnolo in continuità fisica e morfologica con l'esistente, prestando particolare attenzione nella progettazione ai rapporti che si instaurano con l'area interna ;
- dotare l'area di una percorribilità pedonale e ciclabile lungo la quale articolare una serie di spazi pubblici predisponendo punti di accesso ben strutturati lungo la viabilità principale, visibili anche da chi percorre via Livornese;
- inserire attraverso le nuove realizzazioni una serie di servizi, sia pubblici che privati, distribuiti preferibilmente attorno ad uno spazio centrale progettato per ospitare varie attività all'aperto in determinati periodi dell'anno (es. mercatino rionale, esposizioni temporanee, incontri di quartiere);
- realizzare un'area di verde pubblico attrezzato lungo il percorso esistente che attraversa l'area oggetto dell'intervento congiungendo la via Livornese con via Piazzini, curando i rapporti sia

fisici che visivi con il contesto ambientale costituito prevalentemente da spazi pertinenziali legati alla residenza (piccoli giardini, orti, garage).

La scelta della morfologia dovrà diversificarsi a seconda dei casi; in particolare dovranno essere rispettati i caratteri morfologici e tipologici del contesto, soprattutto quando si interviene nelle aree a carattere prettamente residenziale, mentre nelle aree a carattere misto dovrà essere previsto un modello tipologico che permetta un rapporto diretto tra gli spazi a fruizione pubblica, adottando nel contempo morfologie compatibili con il sistema della residenza e prevedendo pertinenze private non accessibili direttamente dalle aree a fruizione pubblica.

Una serie di percorsi pedonali e ciclabili dovranno altresì essere previsti al fine di connettere le aree di progetto a fruizione pubblica con le aree limitrofe esterne al quartiere.

## 5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

Aree residenziali	%	Aree miste servizi privati e residenza	%	Verde pubblico e piazze	%	Parcheggi	%	Servizi pubblici	%	viabilità	%
mq.8.360	37	mq.14.190*	63	mq.13.240	59	mq.4.670	21	mq.2.550	11	mq.2.090	9
totale aree a destinazione privata mq.22.550			50	totale aree a destinazione pubblica mq.22.550							50
<b>totale sup. territoriale mq.45.100</b>											

\* per il dimensionamento dell'area mista si attribuisce sia ai servizi che alla residenza la rispettiva quota di mq 6.760 e di mq 7.430

## 6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

Si assume come viabilità strutturante il percorso pedonale congiungente via Livornese con via Piazzini oltre al prolungamento di via Piazzini fino a via Scauro. Sono previsti inoltre allineamenti obbligatori lungo via Piazzini e via Castagnolo, in conformità con l'edificato esistente. Si prescrive l'ampliamento della sezione stradale e la sistemazione definitiva della via Piazzini. In particolare detta viabilità dovrà essere spostata di ml 3 verso ovest.

## 7. ELEMENTI INDICATIVI

Si richiede l'accessibilità pedonale e ciclabile in almeno due punti lungo la via Livornese

## 8. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

**I<sub>ts</sub> 0,26 (slu/superficie territoriale)**

<b>Aree residenziali:</b>
R (area interamente residenziale) Sf. mq.8.360
Rc 30%
Sup. utile lorda max - mq.4.600 (di cui il 50% Peep)
I <sub>fs</sub> 0,60 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml.7,50
Tipologia: mono-bifamiliare
Distanze minime dai confini ml.5 (è altresì consentita l'edificazione sui confini)
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche ml.5

<b>Aree residenziali</b> (quota residenziale dell'area mista servizi e residenza):
Sf. Mq.7430
Rc 30%
Sup. utile lorda max - mq.4100 (di cui il 50% Peep)
I <sub>fs</sub> 0,60 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml.7,50
Tipologia: mono-bifamiliare, a ballatoio se associata a servizi privati al piano terra
Distanze minime dai confini ml.5 (è altresì consentita l'edificazione sui confini)
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche ml.5 o in deroga se associata a servizi privati al piano terra

<b>Are a servizi privati</b> (quota dei servizi dell'area mista servizi e residenza):
Sf. Mq.6.760
Rc 20%
Sup. utile lorda max mq.3.000 pari al 25% della slu complessiva
I <sub>fs</sub> 0,20 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max 3 piani fuori terra, con possibilità di realizzare seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml.7,50 - per gli edifici a servizi prospicienti la piazza H max ml. 9,50
Tipologia:
Distanze minime dai confini ml.5 (è altresì consentita l'edificazione sui confini)
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche ml.5 o in deroga se associata a servizi privati al piano terra
Servizi consentiti: attività commerciali al minuto e al dettaglio, uffici pubblici e privati, ambulatori medici, attrezzature sociali e ricreative, Residenza Sanitaria Assistita

## 9. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

L'area a verde pubblico posta ad ovest può prevedere all'interno spazi per le attività ludiche e deve essere piantumata con alberi e arbusti nelle quantità e nelle proporzioni previste nella tab. A 2a - 2b. Tale sistemazione deve trovare continuità nella progettazione della piazza centrale.

L'area a verde pubblico che si affaccia su via Emilio Scauro deve svolgere la funzione di filtro ed integrarsi nel paesaggio circostante con uso di specie autoctone o naturalizzate il più possibile da scegliersi tra quelle già presenti nel territorio, deve essere piantumata con alberi e arbusti nelle quantità e nelle proporzioni previste nella tab. A 3a - 3b.

## 10. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

Il substrato dell'area è costituito da terreni prevalentemente limosi di colore nocciola con intercalazioni argillose e talvolta sabbiose. Al di sotto si ritrova uno stato di argille plastiche il cui tetto è localizzato tra -4 e -5 m dal p.c. Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda si trova mediamente intorno a -1 m s.l.m.

Per quanto concerne l'inquadramento sui sistemi idraulici, la zona è compresa nella Bonifica della Vettola. L'area è a scolo meccanico delle acque le quali vengono convogliate, nel "Canale Nuovo dei Navicelli" attraverso la linea idraulica che corrisponde al tracciato settentrionale del vecchio "Fosso dei Navicelli".

## CLASSE DI PERICOLOSITÀ

La zona è in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa.**

### **CLASSE DI FATTIBILITA'**

Gli interventi edilizi previsti solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**).

Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3** - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.).

### **11. MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO**

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato, articolato per unità minime di intervento, che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e opere pubbliche.

Il 50% delle previsioni residenziali è riservato ad edilizia residenziale pubblica. Il piano attuativo dovrà individuare tali previsioni e le aree a standard ad esse riferite, da includere nel PEEP. Le aree destinate a PEEP dovranno essere cedute al Comune a prezzo convenzionato



INQUADRAMENTO TERRITORIALE

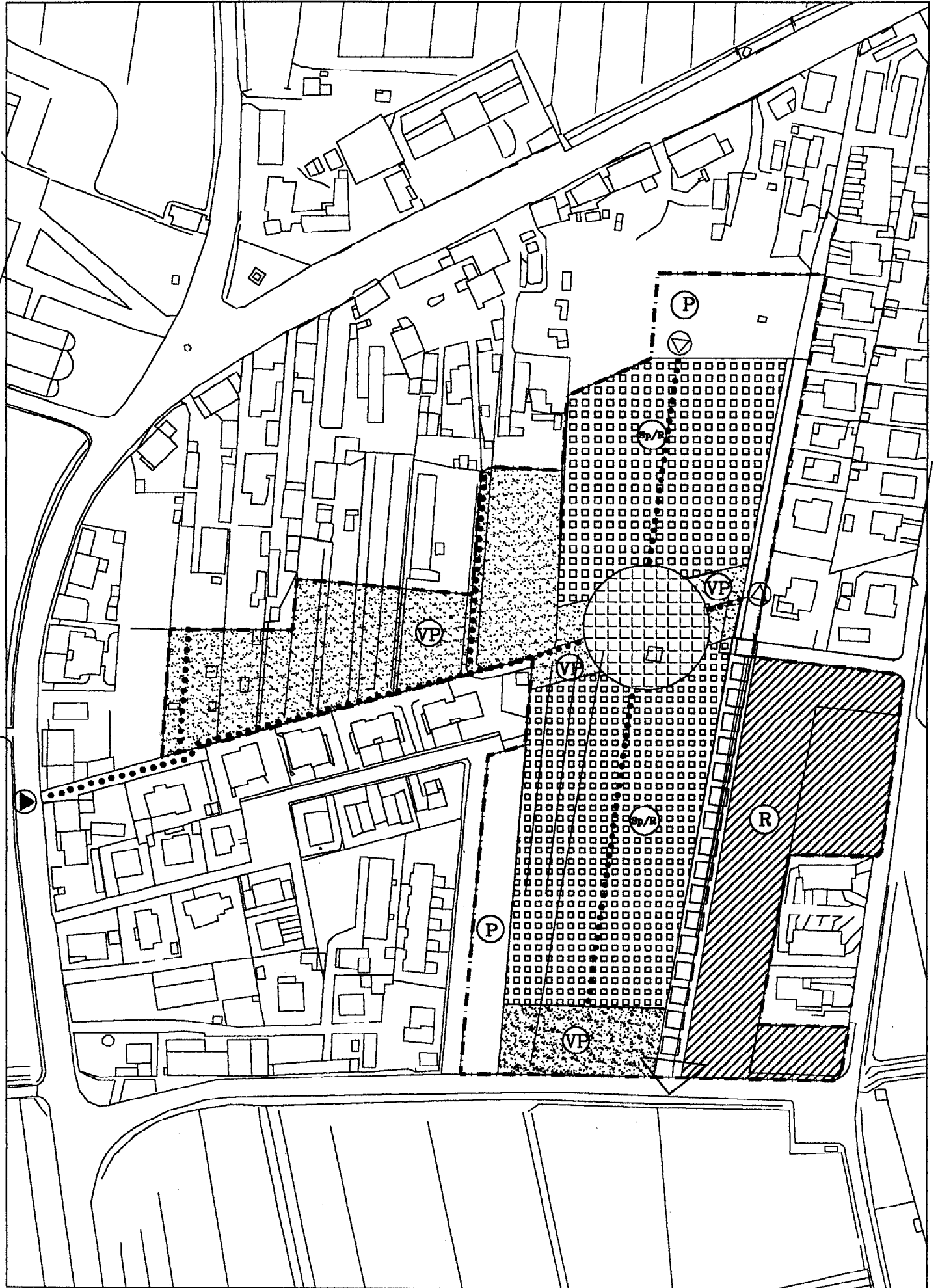
Scala 1:5000



AREE A CESSIONE PUBBLICA

Scala 1:5000







**COMUNE DI PISA**  
**Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE**  
**SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

<b>Scheda n° 22.1</b>	<b>LA VETTOLA - VIA LIVORNESE</b>
-----------------------	-----------------------------------

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

**1 DESCRIZIONE**

L'area dell'intervento risulta inserita nella fascia urbanizzata lungo il filamento di Via Livornese. Attualmente la superficie interessata risulta libera ad esclusione di una parte dove è collocato un prefabbricato adibito a chiesa locale.

**2 TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuovo impianto.

**3 SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO**

Mq. 2.700

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

L'obiettivo principale è quello di dotare l'insediamento residenziale formatosi lungo Via Livornese di servizi tali da farlo divenire un quartiere.

In particolare verrà realizzato oltre alla nuova chiesa in sagrato-piazza delimitato sui lati lunghi da modeste strutture di servizio alla chiesa. Una viabilità sul lato lungo dell'area conduce ad un parcheggio di servizio alle strutture parrocchiali e ad un verde ricreativo alberato posto alle spalle della chiesa e del parcheggio.

**5 DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

Area a servizi (chiesa parrocchiale)	%	Verde pubblico, piazza e parcheggio	%
mq. 1.900	100	mq. 800	43
Totale area a destinazione a servizi mq. 1.900	70	Totale aree a destinazione pubblica mq. 800	30
<b>Totale sup. territoriale mq. 2.700</b>			<b>100</b>

**6 ELEMENTI PRESCRITTIVI**

Il parcheggio dovrà essere realizzato con materiali permeabili e alberato.

Il verde pubblico sarà di tipo ricreativo e quindi attrezzato con giochi ed eventuale percorso-vita.

La chiesa sarà circondata ad esclusione della parte prospiciente il sagrato, con alberi di alto fusto.

## 7 ELEMENTI INDICATIVI

Le due modeste strutture parrocchiali poste sui lati lunghi della Piazza dovranno essere progettate in modo tale da integrarsi con il disegno della Piazza dandone una connotazione di spazio urbano di aggregazione sociale.

## 8 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

<b>Its. 0,30 (slu/superficie territoriale)</b>
Area a servizi
Sf. mq. 1.900
Rc. 20%
Sup. lorda utile max mq. 900
Ifs. 0,50 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max 2 piani fuori terra
H. max per le strutture parrocchiali di servizi alla chiesa 6,50 ml.
H. max per la chiesa ml 10.

## 9 MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato, anche articolato per unità minime di intervento, che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e opere pubbliche.

## 10. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

L'area, è caratterizzata dalla presenza di terreni costituiti da argille e limi di colore bruno-giallastro, con strati superficiali generalmente preconsolidati al di sotto dei quali si trova uno stato di argille plastiche (che possono talvolta contenere lenti sabbiose).

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda è localizzato mediamente intorno -2 m dal p.c. L'area in esame è drenata mediante scolo naturale (Bonifica del Sanguinetto) con recapito nel "Canale Nuovo dei Navicelli".

### CLASSE DI PERICOLOSITÀ

La zona è inserita in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa.**

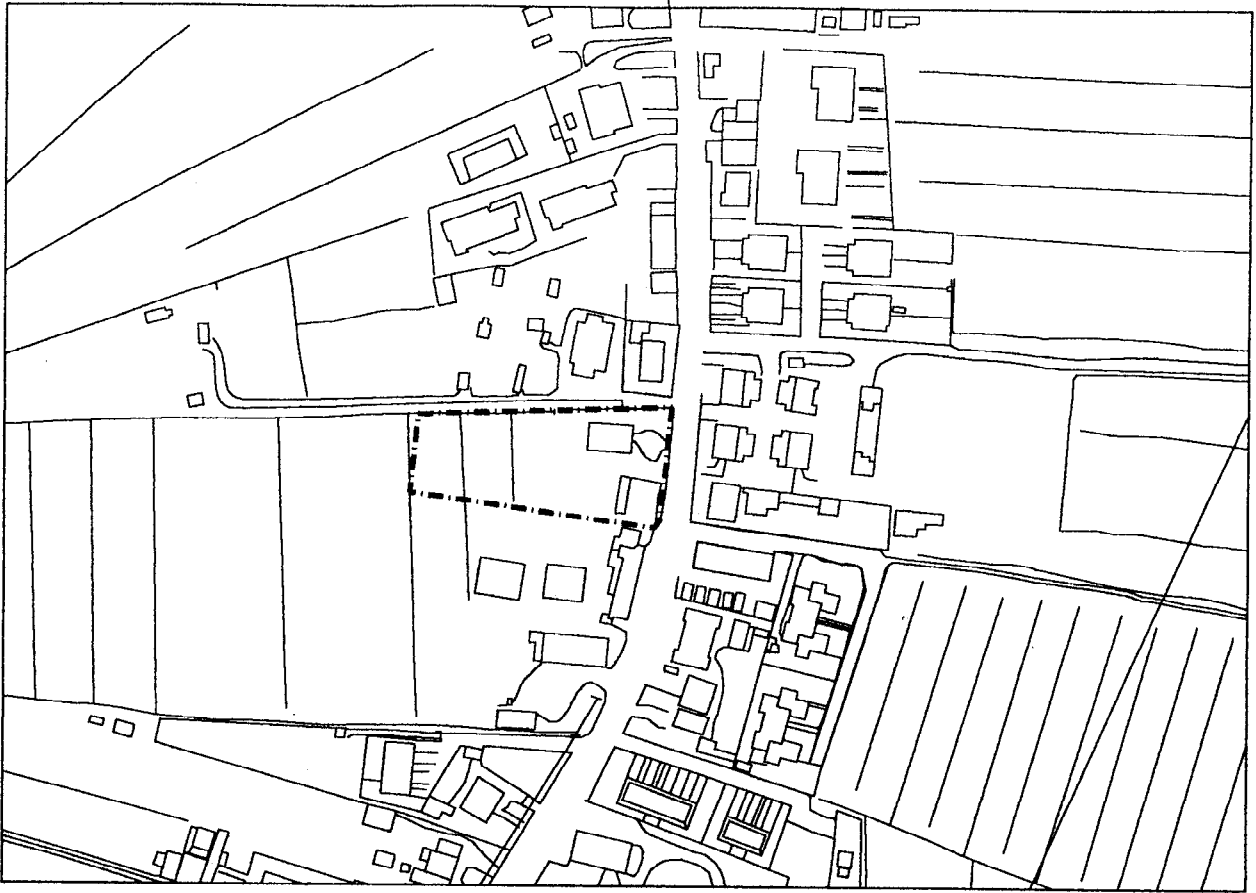
### CLASSE DI FATTIBILITÀ

Gli interventi edilizi previsti solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**).

Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3 - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.**).

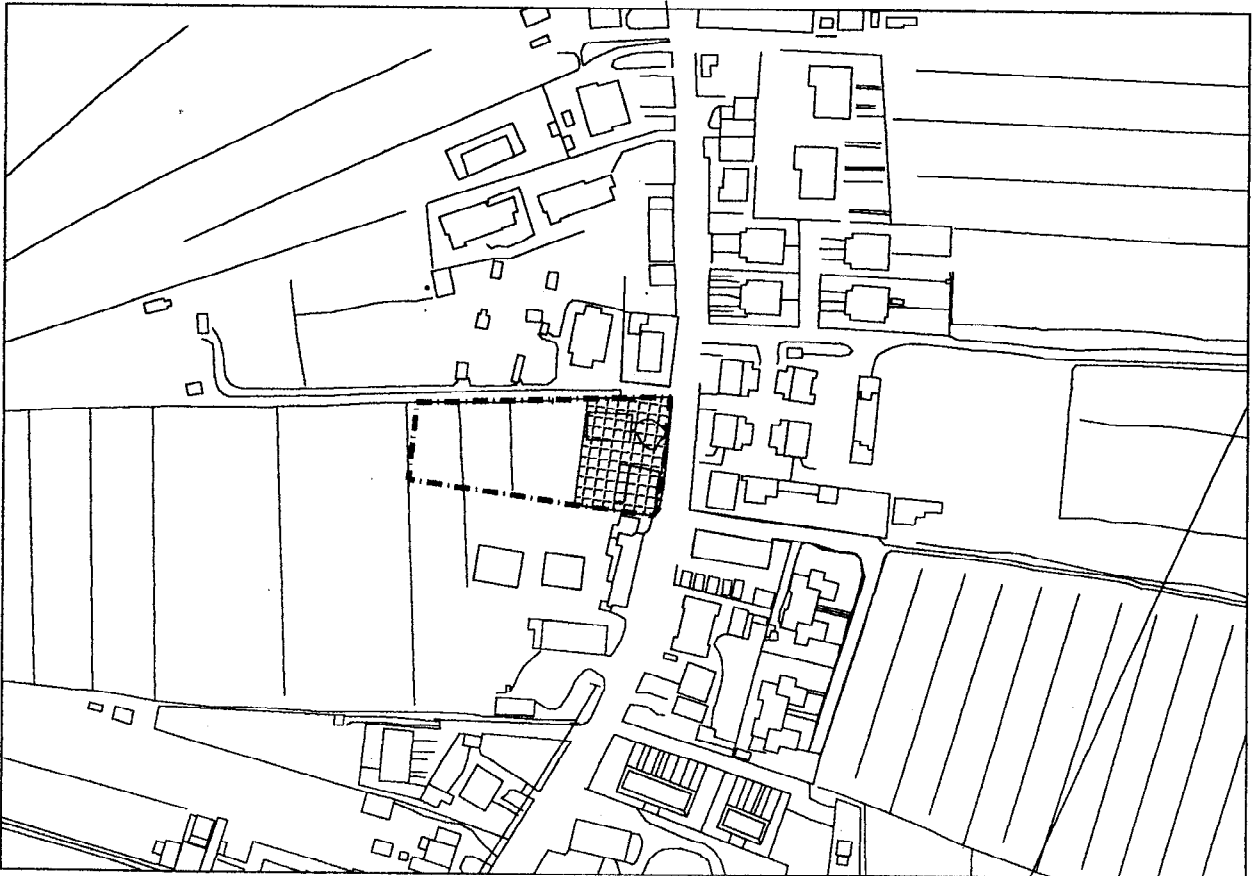
INQUADRAMENTO TERRITORIALE

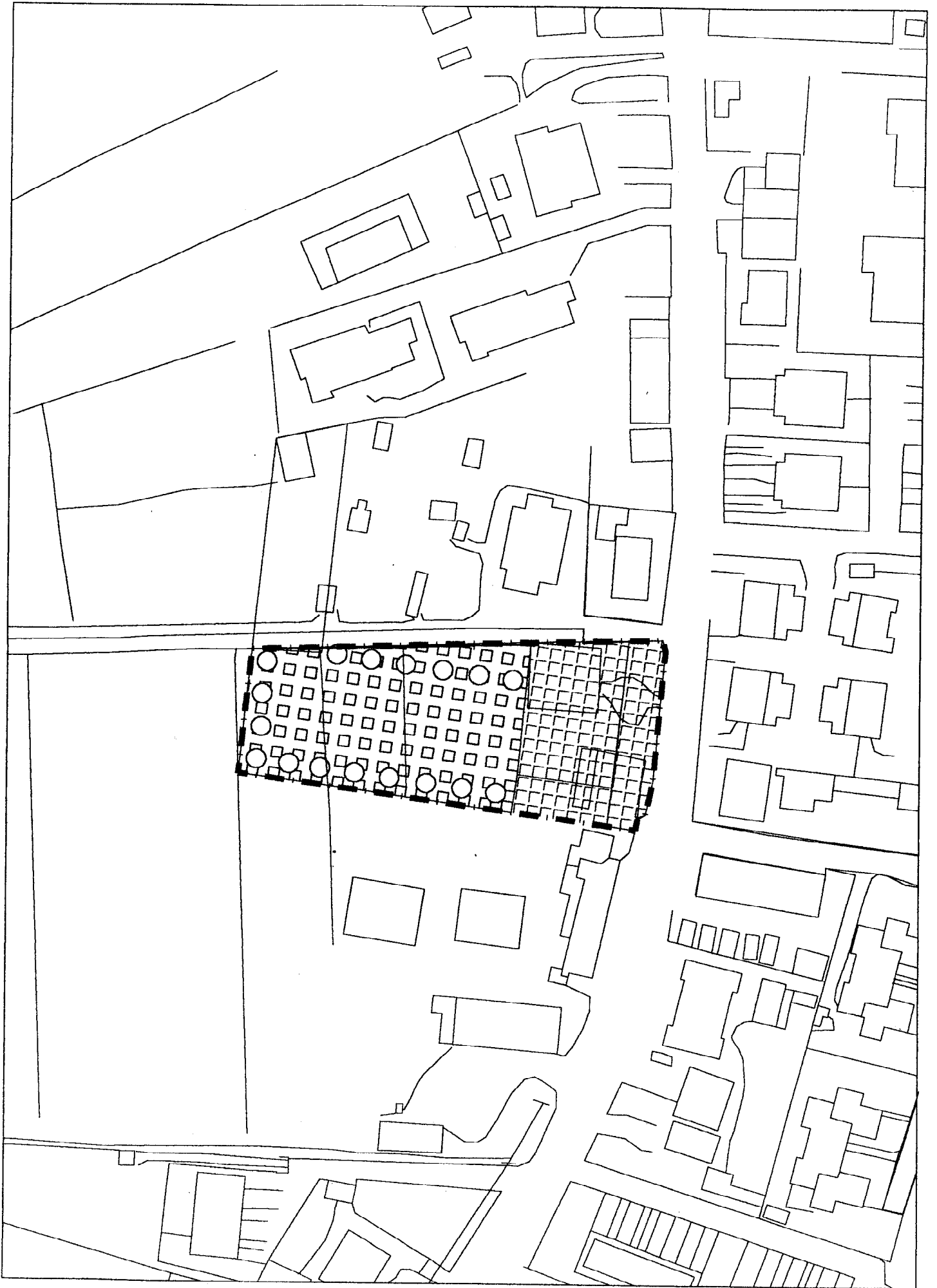
Scala 1:2500



AREE A CESSIONE PUBBLICA

Scala 1:2500







**COMUNE DI PISA**  
**Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE  
SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

**scheda n.23.1**

**P.TA A MARE – VIA DI VIACCIA**

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

La porzione di area oggetto del piano di recupero con destinazione d'uso ammessa residenziale, come da scheda grafica.

**D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA F - PARCO**

L'area destinata a verde ed attrezzature sportive. In tale zona i nuovi manufatti dovranno essere realizzati al di fuori dell'ambito "B" del F. Arno (ai sensi della D.C.R. 230/94), come da scheda grafica.

**1. DESCRIZIONE**

L'area oggetto dell'intervento è posta lungo il canale dei Navicelli, lato ovest, nel tratto terminale, all'intersezione con la via Livornese.

Nell'area è presente un insediamento di tipo industriale, formato dai capannoni della ex fornace di laterizi Donati che ha cessato la propria attività intorno agli anni sessanta. Sono anche presenti alcuni edifici di interesse storico risalenti alla fine dell'ottocento.

Oggi tale insediamento è utilizzato solo in parte da attività artigianali e da una modesta presenza residenziale; tutto il resto è in disuso ed in generale l'area si trova in uno stato di elevato degrado ambientale.

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Piano di recupero

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

Mq 145.600

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

L'intervento si propone di recuperare i manufatti di interesse storico esistenti in modo da riqualificare l'area nel suo complesso rivitalizzando la zona con la destinazione d'uso prevalente di tipo residenziale mista ad attività commerciale e a servizi.

Il piano prevede anche la realizzazione di una zona sportiva, dotata di campi sportivi, palestre e di una ampia zona a parco boscata-agricola che si sviluppa in particolare nella parte sud dell'area lungo il canale.

La zona sportiva e a parco sono parte integrante del sistema del parco urbano di p.ta a Mare (vedi scheda n.23.2). L'intervento prevede il recupero degli edifici mediante opere che mirino alla conservazione degli elementi principali e originali dei manufatti di interesse storico e al riordino anche attraverso la demolizione e ricostruzione degli altri volumi presenti nell'area accorpandoli in uno o più manufatti.

## 5.DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

Residenza	%	Verde sportivo	%	Verde pubblico*	%	Viabilità	%
mq 24.900	38	40.000	62	80.000	99	700	1
totale aree private mq. 64.900			45	totale aree pubbliche mq 80.700			55
<b>totale sup.territoriale mq. 145.600</b>							<b>100</b>

\* Il verde pubblico comprende la quota di verde degli standard relativi alla residenza prevista.

## 6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

Recupero dei manufatti di interesse storico a tipologia d'impianto residenziale. Salvaguardia del tracciato della ex tramvia e relativa fascia di rispetto, compreso i manufatti e il loro sedime pertinenziale. Il 60% degli alloggi destinati alla residenza (di qualsiasi tipo) non potrà avere un taglio inferiore a mq 80 di superficie netta calpestabile.

Gli standard stabiliti per legge dovranno essere trovati all'interno della zona residenziale e di quella sportiva.

Il piano di recupero dovrà mantenere inalterati i segni territoriali, i percorsi e le strade vicinali oltre agli elementi ambientali di rilievo presenti nella zona.

La viabilità interna e i parcheggi non pertinenti della zona residenziale e di quella sportiva dovranno essere privati di uso pubblico.

## 7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

<b>Area Residenziale: (i dati e le percentuali si intendono al lordo dei fabbricati esistenti)</b>
Sf mq.24.900
Rc: 20%, nelle zone comprese all'interno dell'ambito "B" del F. Arno (ai sensi della DCR 230/94) l'incremento di superficie coperta non deve superare mq 500
Sup. utile lorda max: incremento del 20% rispetto a quella legittima di qualsiasi destinazione esistente
n° di piani max: 3 con possibilità di destinare un piano interrato o seminterrato a parcheggio
H max ml. 10
Tipologia: in linea – a schiera – a blocco
Distanze minime dai confini ml 10 per i nuovi manufatti
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche : ml 10 per i nuovi manufatti
Destinazioni d'uso ammesse: residenza con attività terziarie commerciali della piccola distribuzione al piano terra, residenze speciali

<b>Area a verde Sportivo: (i dati e le percentuali si intendono al lordo dei fabbricati esistenti)</b>
Sf mq.40.000
Rc 4%
Sup. utile lorda max 1.600 (di cui per funzioni accessorie max 50% della slu)
I <sub>fs</sub> 0,04
n° di piani max: 1 con possibilità di destinare un piano interrato o seminterrato a parcheggio
H max 4,50
Distanze minime dai confini ml 10 per i nuovi manufatti
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche : ml 10 per i nuovi manufatti
Destinazioni d'uso ammesse: impianti sportivi (calcio, calcetto, tennis, palestra, piscina) e servizi connessi (spogliatoi, ristoro, club-house)
I nuovi manufatti devono ricadere esternamente alla zona dell'ambito "B" del F. Arno (ai sensi della D.C.R. 230/94)



## **8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI**

Il parcheggio e il verde pubblico devono essere alberati secondo le indicazioni della tabella A/3a. Gli spazi privati non possono essere pavimentati per una superficie superiore al 30% dell'area di pertinenza, la restante parte dovrà essere sistemata a verde piantumato.

## **9. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE**

Il substrato dell'area è costituito da argille e limi di colore bruno-giallastro con intercalazioni limo-sabbiose molto sottili. Al di sotto si ritrova uno stato di argille plastiche il cui tetto è localizzato intorno a -5 m dal p.c. Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda si trova mediamente intorno a -1,0 m dal p.c.

Per quanto concerne l'inquadramento sui sistemi idraulici, la zona è compresa nella Bonifica della Vettola. L'area è a scolo meccanico delle acque le quali vengono convogliate, nel "Canale Nuovo dei Navicelli" attraverso la linea idraulica che corrisponde al tracciato settentrionale del vecchio "Fosso dei Navicelli".

### CLASSE DI PERICOLOSITA'

La zona è in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa**.

### CLASSE DI FATTIBILITÀ

Gli interventi edilizi previsti solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**).

Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3** - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.).

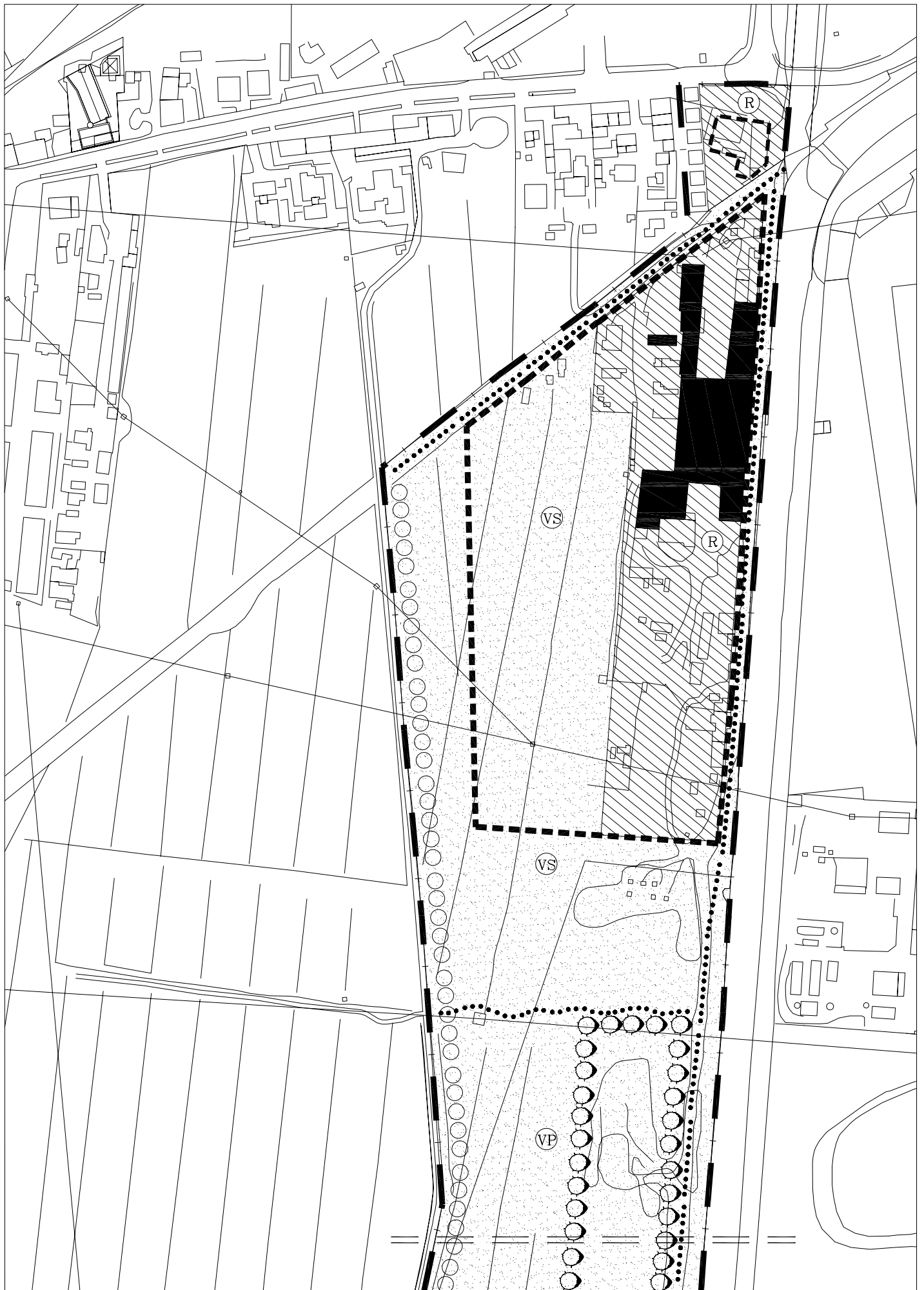
Nella zona ricade l'ambito A1 (relativo al Canale dei Navicelli), di assoluta protezione del corso d'acqua, ai sensi della D.C.R. 230/94, art. 7 comma 5.

## **11. MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO**

Il piano potrà attuarsi mediante unità minime di intervento, nel rispetto del quadro di riferimento complessivo del piano di recupero.

L'attuazione delle aree a verde pubblico (boscate e non) dovrà avvenire contestualmente agli interventi edilizi e dovrà essere corredato da studi di settore floro-faunistici.









**COMUNE DI PISA**  
**Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEDA-NORMA PER LE AREE A PARCO URBANO**  
**SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

**scheda n° 23.2**

**PARCO DI P.TA A MARE**

**D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA E - PARCO**

**Sezione A - Descrizione del territorio**

L'area oggetto della previsione a parco urbano del R.U. è un ampio territorio posto a sud del fiume Arno ed ad ovest del canale dei Navicelli delle dimensioni complessive di ha 96 circa. Tale territorio si distingue in due zone chiaramente individuabili sulla cartografia, una destinata dal Piano Strutturale propriamente a Parco, l'altra a fascia boscata.

La prima zona, di ha 64 circa, rimane racchiusa tra l'abitato di via Livornese, il canale stesso dei Navicelli e il tratto terminale della superstrada realizzato all'inizio degli anni novanta. Tale viabilità ha separato, interrompendone la continuità, l'area in oggetto, dal territorio agricolo che si espande verso sud tra la Vettola e il vecchio percorso del canale dei Navicelli.

L'attuale configurazione dell'area, nei suoi caratteri principali, risale al periodo altomedioevale a seguito dell'intervento di raddrizzamento del fiume Arno. Segni dell'antico percorso, l'alveo del fiume, si possono ancora leggere sulla base dell'orditura dei campi e del suo margine chiaramente indicato dal fosso della Mezzanina.

I principali connotati di questa area sono di tipo prevalentemente agricolo e non presentano aspetti naturali e paesaggistici di particolare pregio da salvaguardare.

L'unico elemento di un qualche interesse è la zona paludosa (piccoli laghetti) che si è formata a seguito di una depressione nata con le cave per l'escavazione dell'argilla.

Questi laghetti sono divenuti nel tempo un luogo frequentato dagli appassionati della pesca sportiva.

I segni principali presenti in questa parte del territorio sono alcuni percorsi poderali che seguono l'andamento originario dei campi e in particolare il tracciato della ex tramvia che taglia in senso longitudinale, da est ad ovest, tutta l'area.

Nella zona intorno alla vecchia stazioncina del trammino e lungo la via Livornese, troviamo una serie di manufatti, prevalentemente di tipo residenziale, tra questi si distinguono e sono da tutelare alcuni edifici rurali e la stessa vecchia stazioncina del trammino antecedenti al 1940 (vincolo di salvaguardia del P.S.).

La presenza dell'edificato lungo la via Livornese, trasversale all'andamento del territorio del parco, che segnava l'antico percorso del fiume, ne interrompe la continuità e fa da barriera.

La seconda zona è invece una fascia di territorio che si estende per circa 32 ettari verso sud tra il canale dei Navicelli e il vecchio fosso dei Navicelli, lambendo tutta la zona agricola della Vettola fino al confine con il Parco Naturale.

Questa area è totalmente priva di insediamenti e di manufatti; nella sua parte centrale, in prossimità del canale, conseguentemente agli interventi di manutenzione del canale stesso, si sono

formati dei laghetti artificiali dove è sorta una vegetazione spontanea, “cannelle d’acqua” ... , tipica delle zone palustri.

### **Sezione B - Obiettivi generali**

Favorito dalla buona qualità dei terreni, il territorio interessato dalla previsione del parco è sempre stato destinato all’attività agricola; la stessa presenza di diverse aziende del settore e l’immagine del territorio che si percepisce attraversandolo, ne sono la più evidente conferma. Pertanto i caratteri identificativi del Parco Urbano di P.ta a Mare saranno principalmente quelli di una zona a prevalenza agricola integrata da spazi e percorsi verdi aperti.

Nell’ambito del sistema del verde urbano che il R.U. intende realizzare, la previsione del Parco Urbano a P.ta a Mare rappresenta uno degli elementi di maggiore interesse perché mira a conservare e a valorizzare i segni storici e naturali di un’area strettamente legata e definita dai principali corsi d’acqua, fiume Arno e canale dei Navicelli.

La previsione, inoltre, consente di dotare la zona sud-ovest della città di spazi di verde di cui è carente e permette che il canale dei Navicelli possa acquisire anche una funzione legata alle attività del tempo libero.

Fra gli obiettivi vi è anche il completamento della pista ciclabile (tratto Pisa – Litorale) lungo il tracciato della ex tramvia che attraversa tutta l’area e che consentirà al parco urbano di essere collegato con la rete dei percorsi presenti su tutto il territorio comunale.

Un approfondimento particolare poi dovrà essere rivolto allo studio delle potenzialità ambientali della zona dei laghetti lungo il canale dei Navicelli, per la creazione di un’oasi naturale per uccelli d’acqua e migratori, dotandola anche degli opportuni punti di osservazione.

### **Sezione C – Indicazioni progettuali**

Il P.A. deve prevedere l’inserimento di elementi fruibili, percorsi pedonali e ciclabili, aree pubbliche attrezzate, accessi, parcheggi nella misura in cui non alterano e non compromettono questo suo specifico carattere prevalente. Conseguentemente nel P.A. non sono ammesse previsioni quantitative e di uso che ne possano pregiudicare tale attività. Vi possono essere solo spazi e attrezzature che si integrano con l’uso agricolo o meglio lo valorizzano.

Fra gli elementi di invariante troviamo il recupero e il ripristino dei segni territoriali originari, canali e percorsi poderali, indicati nella scheda grafica, come percorsi d’acqua (con canoe o piccole barche a remi) e piste pedonali e ciclabili, le quali dovranno essere collegati al più vasto sistema della rete comunale dei percorsi pedonali e ciclabili.

Dietro uno specifico studio di settore il piano deve prevedere l’inserimento di elementi paesaggistici come filari di alberi lungo i percorsi pedonali o lungo le suddivisioni delle proprietà e dei campi, o la eventuale creazione di zone boscate là dove non sono presenti attività agricole, o ancora prevedere dei movimenti di terra, il tutto in modo da favorire una migliore configurazione e immagine del paesaggio.

Le aree pubbliche e/o di fruizione pubblica che il P.A. del nuovo Parco Urbano sono le zone dei laghetti e la fascia lungo il canale non interessata all’attività agricola. Queste zone oltre alla eventuale oasi naturale, possono essere modestamente attrezzate per lo svago e il tempo libero (panchine, tavoli, barbeque, percorsi ginnici) compatibilmente con la tutela degli aspetti ambientali e naturalistici.

I punti di accesso al Parco Urbano che il P.A. sono indicativamente individuati nella zona di via di Viaccia (lungo il canale), nella zona di via Minore, dalla via che conduce alla vecchia stazioncina della tramvia, dalla via Livornese (zona Siticem).

La viabilità carrabile, all’interno del parco, dovrà essere strettamente limitata all’accesso alle zone individuate dal P.A. come centri di servizio e per le strutture ricreative.

Per le aree di sosta salvo quelle strettamente necessarie ai centri di servizio e ricreativi devono essere al margine del parco stesso e prossime ai punti di accesso: lungo la via di Viaccia, zona ex

stazioncina, via Livornese zona Siticem.

### **Sezione D – Comparti**

Il parco urbano si distingue in diverse zone a seconda delle loro caratteristiche specifiche e delle possibilità di intervento

*Comparto 1 - tra la via Livornese e il fosso delle Mezzanina (ha 47 circa):*

questa zona del parco rimane a destinazione agricola ad eccezione dell'area dei laghetti lungo il fosso della Mezzanina che può essere sistemata e attrezzata per la pesca sportiva e altre attività del tempo libero. E' consentito il recupero dei percorsi originari (indicati in cartografia) come piste ciclabili e pedonali e dei canali come percorsi d'acqua.

La zona edificata lungo la via Livornese può essere soggetta a specifico P.R. (piano di riordino dell'esistente) al fine di ottenere una maggiore continuità e permeabilità del parco urbano, in assenza di tale strumento su detto edificato esistente si applica la normativa del regolamento urbanistico relativa agli ambiti classificati come "Q3c".

*Comparto 2 - tra la via Livornese e il v.le D'Annunzio (ha 7 circa):*

questa zona deve rimanere esclusivamente a destinazione agricola, si possono ripristinare solo i percorsi originari (indicati in cartografia) come piste ciclabili e pedonali.

*Comparto 3 - tra il fosso della Mezzanina e la Superstrada (ha 10 circa):*

come il comparto n.3.

*Comparto 4 - tra il canale dei Navicelli e il fosso dei Navicelli (ha 32 circa):*

in questa zona, fatte salve le attività agricole, si possono maggiormente concentrare le attrezzature e gli spazi di uso pubblico propri del parco urbano, in particolare nella parte a nord del tracciato della superstrada e nella zona dei laghetti adiacenti al canale.

In questa zona è possibile prevedere anche un punto di ormeggio solo per barche a remi lungo il canale dei Navicelli.

Uno specifico studio di settore dovrà essere redatto per verificare e per creare una oasi naturale nella zona dei laghetti (uccelli migratori).

Sempre in questa zona si dovrà prevedere la possibilità di creare zone boscate lungo il canale.

**Nota: nel comparto 1 e nel comparto 4 sono ricomprese le aree destinate a verde sportivo e a verde boscato della scheda 23.1 in quanto parti integranti del perimetro del parco urbano stesso ma normate e attuate tramite il P.A. previsto dalla medesima scheda 23.1. Pertanto tali aree non hanno rilevanza ai fini delle destinazioni, delle prescrizioni e dei parametri della presente scheda.**

### **Sezione E – Indicazioni progettuali per le aree esterne limitrofe al Parco**

Queste aree sono, nel R.U., esterne alla previsione dell'area propriamente destinata a parco urbano, ma per le loro caratteristiche e collocazione sono strettamente ad esso connesse, gli sono di supporto e fanno da interfaccia con l'ambito urbano; pertanto gli interventi previsti per queste aree dal R.U. sono vincolati alla realizzazione e in funzione del Parco urbano.

*Area a P.R. di via di Viaccia (ha 2,3 circa)*

L'area lungo il lato sinistro del canale dei Navicelli, esterna ma confinante al perimetro del Parco è destinata a zona di recupero dal R.U.; nell'area vi insistono alcuni manufatti (anche di interesse storico) dove sono ancora presenti alcune attività di tipo artigianale. La sistemazione di detta area viene rimandata ad una specifica scheda di trasformazione (scheda n° 23.1)

*Verde attrezzato nell'area ex discarica inerti di via Livornese (ha 5 circa)*

L'area limitrofa alla Siticem, lungo la via Livornese, esterna al Parco viene destinata a verde attrezzato sportivo dal R.U., in essa si possono prevedere attività ricreative (anche private) e un adeguato parcheggio anche per gli utenti del Parco.

Per la sistemazione di questa area si rinvia alla specifica normativa sulle zone sportive del regolamento urbanistico.

*Verde attrezzato di via Minore (ha 0,6 circa)*

Destinata a verde attrezzato dal P.A. della ex Fondac, ma che essendo posta sulla via Livornese al termine di uno dei percorsi poderali del Parco Urbano il R.U. la destina, almeno in parte a parcheggio.

## **Sezione F – Dimensionamento – Vincoli e prescrizioni (con grafico allegato)**

Dimensionamento:

- superficie complessiva ha 96 circa;
- superficie max destinata ad aree pubbliche o di uso pubblico (non agricolo) 20% del totale.

Centri del Parco per le strutture ricreative e di servizio.

- 1) zona sportiva adiacente alla via di Viaccia (questa zona fa parte degli interventi definiti all'interno della scheda di trasformazione n. 23.1 e del conseguente P.A.)
- 2) zona dei laghetti fosso della Mezzanina per la pesca sportiva e altre attività del tempo libero;
- 3) zona dei laghetti canale dei Navicelli come oasi naturale e attività per il tempo libero.

Stante la rilevante dimensione del parco e fermo restando i principi e i parametri generali fissati, queste zone possono essere oggetto di specifici interventi attuati sulla base di tre distinti P.A.. I perimetri delle suddette aree saranno definiti in modo puntuale e vincolante al momento delle stesure dei medesimi P.A..

Edificato esistente:

- conservazione dell'edificato di interesse storico secondo le indicazioni della normativa specifica del R.U., per gli altri edifici presenti nel parco, escluso quelli lungo la via Livornese, sono consentiti, oltre alla ordinaria e straordinaria manutenzione, interventi fino al D3 a condizione che migliorino la permeabilità e la continuità del parco stesso e che non incrementino il carico insediativo;
- la vecchia stazioncina può essere destinata a servizi vari per il parco;
- l'edificato lungo la via Livornese, facente parte del Parco, può essere oggetto di uno specifico P.R. che favorisca un riordino ed una migliore relazione e permeabilità dell'area del Parco. In assenza di tale strumento su detto edificato esistente si applica la normativa del regolamento urbanistico relativa agli ambiti classificati come "Q3c".

Canali e percorsi poderali:

- canali fruibili percorribili solo come modeste imbarcazioni a remi;
- percorsi indicati sulla cartografia solo pedonali e ciclabili;
- pista ciclabile lungo la tramvia.

Destinazioni d'uso ammesse:

- agricola e/o boscata, in questa zona è anche ammessa l'attività di agriturismo;
- nelle altre aree le destinazioni d'uso ammesse sono solo quelle indicate dai P.A. previsti su specifiche porzioni del Parco. Tali destinazioni dovranno essere compatibili e non potranno pregiudicare il sistema agricolo presente

Parametri ammessi per la zona 1 (si riportano quelli della scheda n. 23.1):

- slu massima consentita mq. 800;
- area fondiaria: alla slu deve corrispondere una superficie fondiaria che ha per indice  $I_{fs} = 0,02$  (mq 40.000 con la slu massima);
- area di cessione pubblica: deve corrispondere ad una superficie dove la slu rappresenta l'1%



(mq. 80.000 con la slu massima);

- altezza massima ml. 4,50.

Parametri ammessi per la zona 2:

- slu massima mq. 600;
- area fondiaria: alla slu deve corrispondere una superficie fondiaria che ha per indice  $I_{fs} = 0,02$  (mq 30.000 con la slu massima);
- area di cessione pubblica: deve corrispondere ad una superficie dove la slu rappresenta l'1% di questa (mq. 60.000);
- altezza massima ml. 4,50.

Parametri ammessi per la zona 3:

- slu massima mq. 400;
- area fondiaria: alla slu deve corrispondere una superficie fondiaria che ha per indice  $I_{fs} = 0,02$  (mq 20.000 con la slu massima);
- area di cessione pubblica: deve corrispondere ad una superficie dove la slu rappresenta l'1% di questa (mq. 40.000);
- altezza massima ml. 4,50.

Parametri ammessi al netto dei manufatti esistenti per le aree non comprese nei P.A. e che non fanno parte dell'edificato residenziale esistente lungo la via Livornese:

- superficie coperta max mq/ha 3;
- volume massimo mc/ha.13
- altezza massima ml. 3,50

Viabilità carrabile e aree di sosta auto:

non è consentito asfaltare o pavimentare le aree di sosta delle auto e i percorsi carrabili interni al parco. I P.A. previsti dalla presente scheda relativi alle tre aree (zona 1 – 2 – 3) possono ammettere eccezioni a tale prescrizione a condizione che non siano alterate le caratteristiche naturali dei luoghi, che la viabilità e le aree di sosta siano alberate, che la pavimentazione si limiti al percorso di accesso al centro ricreativo e alle zone di sosta per le auto strettamente necessaria a soddisfare gli standard minimi di legge.

Nelle zone comprese all'interno dell'ambito "B" del F. Arno (ai sensi della DCR 230/94) l'incremento di superficie coperta non deve superare 500 mq.

## **FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE**

Il substrato dell'area è costituito da argille e limi di colore bruno-giallastro con intercalazioni limo-sabbiose passanti nella parte più orientale a terreni prevalentemente limosi.

Al di sotto si trova uno stato di argille plastiche il cui tetto è localizzato tra -3,6 e 6,0 m dal p.c.

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda si indicativamente intorno a quote variabili tra +0,5 e +1,5 m s.l.m.

Per quanto concerne l'inquadramento sui sistemi idraulici, la porzione della zona in esame posta ad ovest della via Livornese è compresa nella Bonifica della Vettola. In tale area le acque vengono scolate meccanicamente e convogliate, nel "Canale Nuovo dei Navicelli" in sponda sinistra, attraverso la linea idraulica che corrisponde al tracciato settentrionale del vecchio "Fosso dei Navicelli". La porzione dell'area in esame ad est della via Livornese, morfologicamente più elevata, è invece drenata mediante scolo naturale (Bonifica del Sanguinetto) sempre nel "Canale Nuovo dei Navicelli" sulla sponda destra.

## **CLASSE DI PERICOLOSITÀ**

La zona, nella sua parte settentrionale è inserita in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa** mentre la parte meridionale della zona è invece inserita in classe di pericolosità **3c - pericolosità medio-elevata**. All'interno della zona sono inoltre presenti alcune isole inserite in classe di pericolosità **4 - pericolosità elevata**.

## **CLASSE DI FATTIBILITA'**

Per gli interventi edilizi ricadenti in classe di pericolosità 3c (del PS) dovrà essere osservato quanto previsto dalle "Particolari disposizioni relative ai piani attuativi ricadenti nella classe di pericolosità 3c (Piano Strutturale)" secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico.

Nelle aree a pericolosità 3a gli eventuali interventi edilizi solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**).

Per gli eventuali interventi edilizi ricadenti nella parte di territorio inserita in classe di pericolosità 3b medio-elevata vale una fattibilità genericamente condizionata (**classe di fattibilità 3**).

In questo caso la fattibilità di tutte le opere ed in particolare di quelle interrato è subordinata alla messa in sicurezza della rete di bonifica locale. In tutti i casi è prescritta una indagine appropriata a livello di area nella quale vengono identificati ed analizzati tutti i fattori di rischio geologici idrogeologici ed idraulici che condizionano la zona. Deve inoltre essere eseguita una valutazione degli effetti prodotti dall'intervento sull'equilibrio idrologico-idraulico dell'ambiente circostante.

Per quanto riguarda le eventuali opere edilizie in seminterrato o interrato, gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3 - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.**).

Per le aree (limitate) inserite in classe di pericolosità 4 elevata gli interventi edilizi non sono fattibili.

In alcune parti dell'area, a cui si riferisce la presente scheda, ricade l'ambito A1 (relativo al F. Arno e al Canale dei Navicelli), di assoluta protezione dei corsi d'acqua, ai sensi della D.C.R. 230/94, art. 7 comma 5.



**COMUNE DI PISA**  
**Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE**  
**SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

**Scheda n° 25.1**

**P.TA A MARE - VIA CONTE FAZIO**

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

**1 DESCRIZIONE**

Attualmente l'area oggetto dell'intervento risulta occupata da un distributore carburanti e da un edificio a destinazione mista artigianale (officina) e residenziale. L'accesso è possibile solo da Via Conte Fazio esistendo un dislivello su Via S. Giovanni al Gatano.

**2 TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Piano di recupero.

**3 SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO**

Mq. 3.900

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

L'intervento si propone di riqualificare questa area da un punto di vista fisico e funzionale in considerazione del ruolo che può svolgere di connessione tra il quartiere e il lungo fiume.

La trasformazione di Via Conte Fazio da viabilità di attraversamento a forte scorrimento in strada di quartiere, sostituita nel suo ruolo dalla nuova viabilità che verrà realizzata, tra l'area industriale S. Gobain e l'edificato esistente, contribuirà a dare a questa area un ruolo importante tra il fiume e il quartiere realizzando su essa un serie di spazi pubblici integrati con una struttura residenziale e commerciale a ponte tra Via Conte Fazio e il fiume.

**5 DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

Area a servizi di interesse pubblico	%	Verde pubblico	%	Parcheggio pubblico	%	Viabilità	%
Mq. 1.090	100	Mq. 2.200	78	Mq. 400	14	Mq. 210	8
Totale area a servizi di interesse pubblico mq. 1.090	28	Totale aree a destinazione pubblica mq. 2.810					72
<b>Totale sup. territoriale mq. 3.900</b>							<b>100</b>

**6 ELEMENTI PRESCRITTIVI**

Il parcheggio da realizzare lungo Via S. Giovanni al Gatano dovrà essere alberato.

Il Verde pubblico lungo la piazza dovrà essere attrezzato come verde ricreativo gioco-bambini.

## 7 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

<b>Its 0,40 (slu/superficie territoriale)</b>
Area a servizi di interesse pubblico
S.F. mq. 1.090
Rc.: l'incremento di superficie coperta non deve superare mq 500
Sup. lorda utile max mq. 1500 di cui il 50% verrà destinato alla residenza
Ifs 1,40 (slu/superficie fondiaria)
n° piani max: 3 piani fuori terra con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio
H. max. ml. 9,50
Tipologia: edificio in linea

## 8 MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato, anche articolato per unità minime di intervento, che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e opere pubbliche.

## 9. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

L'area è caratterizzata dalla presenza di terreni prevalentemente limosi di colore nocciola con intercalazioni argillose e talvolta sabbiose

Per quanto concerne l'inquadramento sui sistemi idraulici, la zona è compresa nella Bacino di Bonifica delle Venticinque nel sottobacino a scolo naturale. Le acque provenienti dalla zona in esame confluisce nello "Scolo di Pisa" che le convoglia nel "Canale Nuovo dei Navicelli".

### CLASSE DI PERICOLOSITÀ

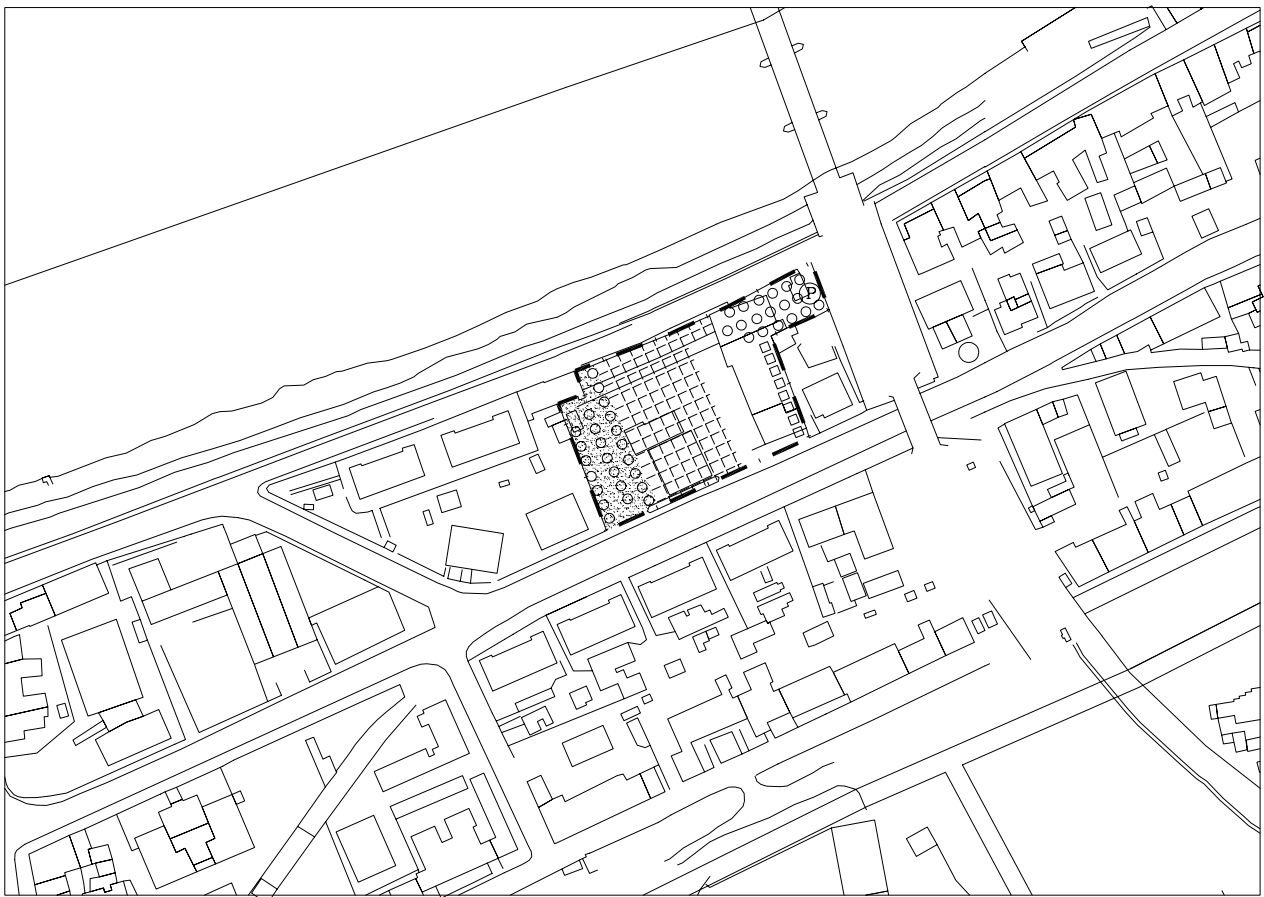
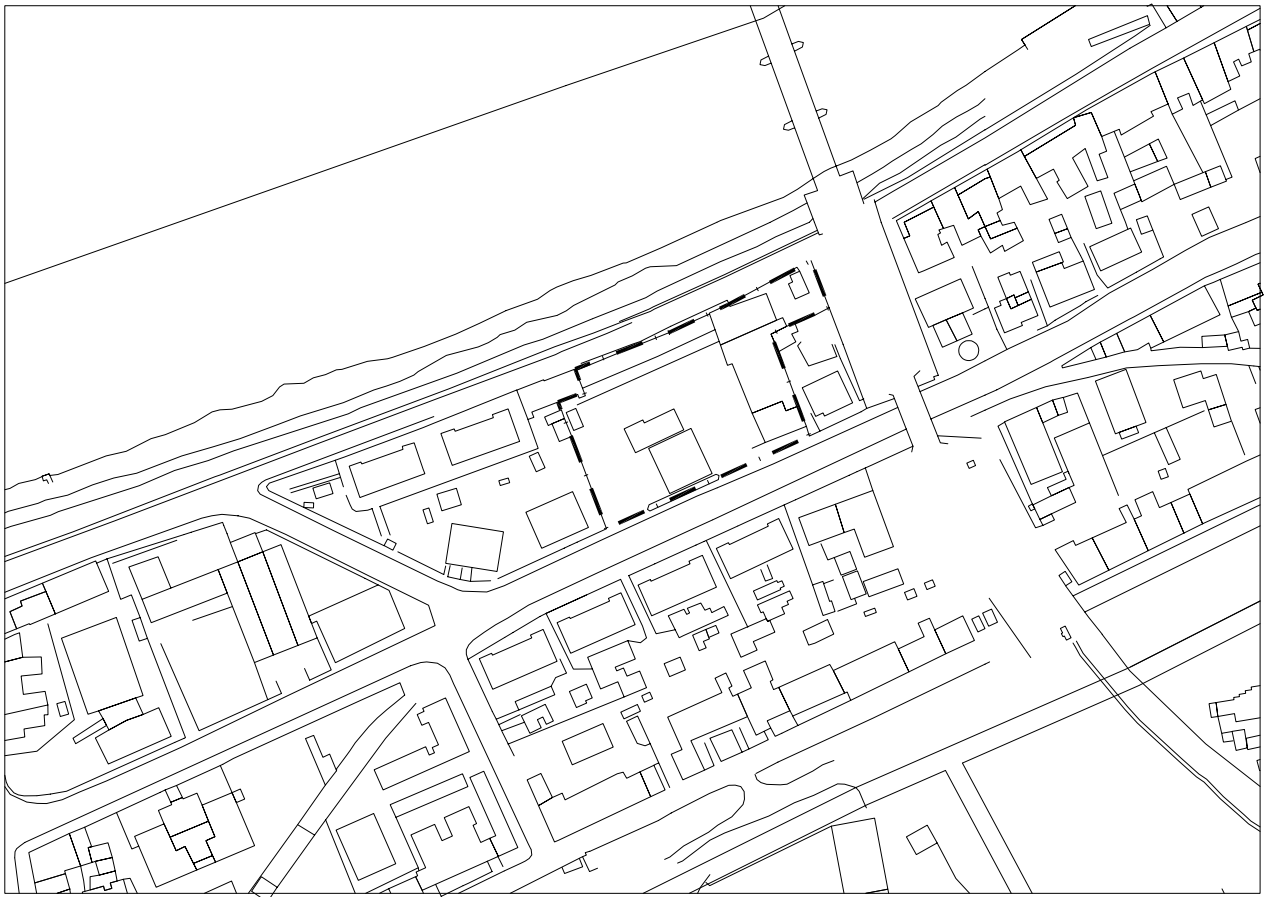
La zona è in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa**.

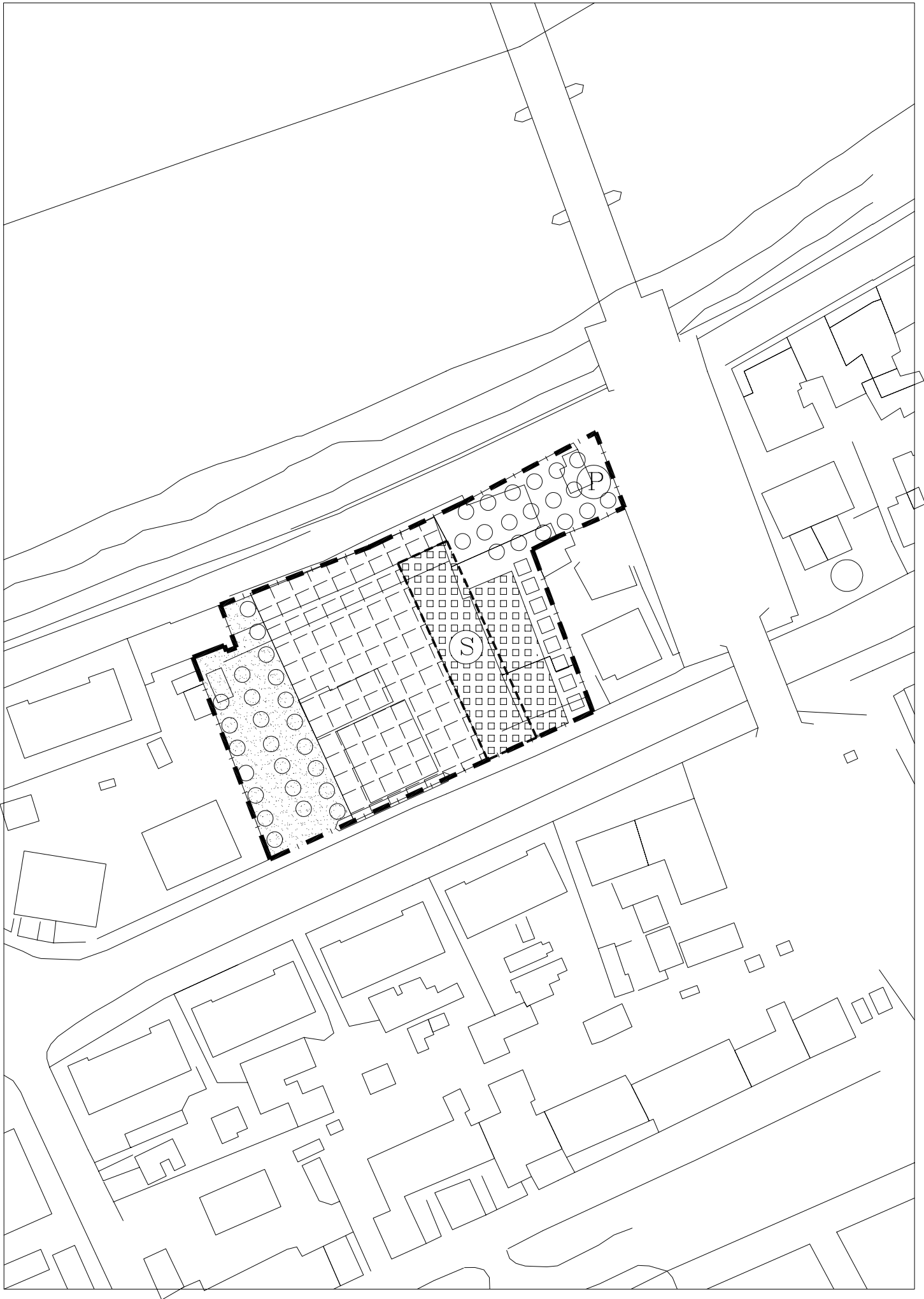
### CLASSE DI FATTIBILITÀ

Gli interventi edilizi previsti solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**).

Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3 - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.**).

Nella zona ricade l'ambito A1 (relativo al F. Arno), di assoluta protezione del corso d'acqua, ai sensi della D.C.R. 230/94, art. 7 comma 5.







**COMUNE DI PISA**  
**Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE  
SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

<b>Scheda n° 26.1</b>	<b>NAVICELLI – AREA CANTIERISTICA</b> ZONA DI SVILUPPO DELL'INDUSTRIA CANTIERISTICA ED ATTREZZATURE COMPLEMENTARI
-----------------------	---

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

**Indicazioni generali**

La zona è destinata all'insediamento di industrie cantieristiche e di attività ad esse complementari. Essa è soggetta ad attuazione tramite specifico Piano attuativo di iniziativa pubblica, con facoltà di ampliare il proprio perimetro anche ad insediamenti od aree limitrofe funzionalmente connesse.

Detto Piano dovrà rispettare i seguenti parametri e le seguenti prescrizioni:

Rapporto massimo tra superfici fondiarie destinate ad attività di cantieristica e complementari e superficie territoriale: 0.7 mq/mq. Tra le attività complementari sono ricomprese, oltre a cicli produttivi complementari alla cantieristica, le attrezzature espositive e commerciali, nonché le attrezzature di servizio per gli addetti.

La quota minima dello 0,3 della superficie territoriale dovrà essere destinata a:

- verde pubblico,
- impianti per la pratica sportiva, anche a gestione privata
- viabilità
- parcheggi pubblici

Il Piano attuativo dovrà determinare un assetto insediativo razionale, integrato con la zona portuale definita dal D.M. del 1961, che consenta una buona accessibilità agli impianti produttivi per via stradale, e ove necessario, per via d'acqua, mediante la derivazione di una o più di darsene dal Canale dei Navicelli. operando anche le necessarie modifiche del sistema infrastrutturale afferente l'area.

Il Piano attuativo determinerà i parametri di edificabilità fondiaria, sulla base di uno studio esigenziale dello specifico comparto produttivo, individuando anche la gamma delle attività complementari, sia di natura produttiva, che commerciale e di servizio che ritiene necessario ed opportuno insediare nella zona per garantirne la massima funzionalità ed autonomia.

Il Piano attuativo dovrà verificare le condizioni di messa in sicurezza idraulica della zona, nonché di corretto riassetto del reticolo idraulico di superficie e pertanto sarà dotato di uno specifico studio geologico idraulico, in conformità delle prescrizioni di cui alla relazione di fattibilità geologica e

dello studio idrologico ed idraulico eseguito ai sensi della Del. C.R.T. n.230/94 a corredo della variante.

Esso dovrà inoltre essere completo di verifica degli impatti sulla risorsa acqua, sul consumo energetico, ecc. e contenere il programma di attuazione degli interventi, individuando quelli di risanamento ambientale e messa in sicurezza idraulica, prioritari rispetto agli insediamenti di qualunque natura.

Il Piano attuativo dovrà garantire il corretto inserimento paesaggistico dell'insediamento produttivo, anche mediante la definizione di tipologie edilizie e tecnologiche prescrittive per gli interventi.

In assenza di piano attuativo sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e degli assetti esistenti.

Il Piano attuativo potrà prevedere la suddivisione dell'intervento in più comparti, che potranno essere realizzati in modo distinto, a condizione che sia garantito il mantenimento del disegno complessivo e siano realizzate prioritariamente le opere pubbliche

### **Prescrizioni**

- L'accesso alla zona dovrà avvenire mediante un incrocio a rotatoria dall'attuale innesto nella S.S. Aurelia, che dovrà essere investito dalle necessarie modificazioni atte a sostenere il volume di traffico prevedibile, diretto sia al raccordo autostradale che agli insediamenti esistenti ed in progetto.
- E' ammesso un secondo accesso nella posizione di estremità meridionale della zona, diretto anche a servire il depuratore in progetto.
- I nuovi insediamenti dovranno essere serviti da una viabilità che consenta la distinzione del traffico industriale da quello civile diretto ai servizi ospitati. Analogamente dovranno essere distinte le aree di parcheggio a servizio delle diverse componenti funzionali.
- Il verde dovrà essere accorpato così da consentire la realizzazione di impianti sportivi anche a gestione privata. Detti impianti dovranno essere in prevalenza aperti
- In particolare in fregio alla SS.Aurelia dovrà essere disposta una fascia di verde alberato di uno spessore non inferiore a ml 40..

### **FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE**

Il substrato dell'area è costituito prevalentemente da argille, a e argille limose fino a profondità comprese tra 3,6 m dal p.c., nella parte centro settentrionale dell'area, e 5,0 m dal p.c. nella parte meridionale. Al di sotto sono presenti argille plastiche con intercalazioni limo-sabbiose fino alla profondità di circa -11/-12 m dal p.c. cui seguono sabbie e sabbie limose.

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda si trova mediamente intorno a -1 m s.l.m.

Il comprensorio da bonifica che interessa l'area in esame è a scolo meccanico compreso all'interno della Bonifica delle Venticinque la cui linea idraulica principale è la "Carraia d'Orlando - Canale delle Venticinque" che confluisce all'idrovora dell'aeroporto che solleva le acque nel Canale dei Navicelli. Nell'area in esame la Carraia d'Orlando percorre una ampia curva da NE verso SW.

Nella parte occidentale dell'area in esame scorre, da Nord verso Sud, lo Scolo di Pisa (a scolo naturale, che trasporta le acque provenienti dal centro storico di Pisa a Sud dell'Arno) parallelamente al Canale dei Navicelli per poi confluirci poco più a valle.

In caso di eventi piovosi intensi, nella zona in esame, l'efficienza del sistema di bonifica può essere soggetto ad episodi di crisi. I corsi d'acqua possono dare origine a fenomeni di tracimazione con conseguenti allagamenti e ristagni.



#### CLASSE DI PERICOLOSITÀ

La zona è inserita in classe di pericolosità 3c - pericolosità medio-elevata. All'interno dell'area zona sono presenti alcune piccole aree appartenenti alla classe di pericolosità 4 – pericolosità elevata.

#### CLASSE DI FATTIBILITÀ

Per gli interventi edilizi ricadenti in classe di pericolosità 3c (del PS) dovrà essere osservato quanto previsto dalle “Particolari disposizioni relative ai piani attuativi ricadenti nella classe di pericolosità 3c (Piano Strutturale)” secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico.

La fattibilità dell'area risulta essere condizionata (classe 3) e corrisponde alla variante Navicelli per la quale è già stata espressa la fattibilità (ai sensi della DCR 94/85)

Anche relativamente alle due limitate aree all'interno dell'area di variante classificate in classe 4 di pericolosità (a causa delle quote al di sotto del l.m.) è stata attribuita la classe 3 di fattibilità a causa della loro limitatezza e possibilità di bonifica per mezzo di riempimenti, prescritti nella relazione idraulica depositata (ai sensi della DCR 230/94).

Nella zona ricade l'ambito A1 (relativo al Canale dei Navicelli), di assoluta protezione del corso d'acqua, ai sensi della D.C.R. 230/94, art. 7 comma 5.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Scala 1:20000



AREE A CESSIONE PUBBLICA

Scala 1:20000







**COMUNE DI PISA**  
**Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**  
**SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE**  
**SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

**scheda n.27.1**

**S. GIUSTO – VIA PARDI**

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

**1. DESCRIZIONE**

L'area in esame è situata nella parte meridionale del quartiere, ad ovest di via dell'Aeroporto, e comprende gli spazi attualmente occupati da via Pardi e le sue immediate vicinanze fino ad includere gli ambiti inedificati confinanti con l'area già destinata all'insediamento commerciale della COOP. Tale previsione rafforza le potenzialità dell'area come polo attrattivo nei confronti di un quartiere che risulta carente in tema di luoghi di aggregazione. Attualmente l'area risulta interessata dalla presenza di un complesso nodo infrastrutturale legato allo svincolo della SGC FI-PI-LI per il quale si prevede la dismissione in quanto si ritiene estraneo al contesto urbanistico del quartiere e quindi suscettibile di un ridimensionamento in termini spaziali.

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuovo impianto

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

Mq.14.640 \*

\*di cui:

- mq.1.940 (già di proprietà pubblica che non concorrono agli indici di trasformazione)
- mq. 12.700 Superficie territoriale dell'intervento

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

L'intervento mira a ricomporre il tessuto edilizio esistente che allo stato attuale risulta disomogeneo e disordinato; ciò attraverso la progettazione di un nuovo impianto distributivo maggiormente coerente nei confronti del contesto circostante. A tal fine si propone la parziale dismissione di via Pardi ed il conseguente riutilizzo del sedime a favore di una serie di aree a verde pubblico attrezzato da prevedere lungo tale asse stradale. Queste ultime dovranno connettersi all'edificato, sia esistente che di progetto, fino ad integrarsi con uno spazio centrale da destinare a piazza. Uno spazio aperto pavimentato e alberato dotato di arredo urbano, da progettare come un luogo di aggregazione, vero e proprio centro di ritrovo per tutti i cittadini, collegato organicamente al sistema dei servizi pubblici e privati, localizzato a sud di via Pardi e raggiungibile sia da via dell'Aeroporto che da via Marconi. Dovrà inoltre essere assicurata la completa permeabilità dell'area consentendo un certo numero di connessioni pedonali e ciclabili e favorendo l'apertura di alcuni tratti viari esistenti all'interno dell'edificato ed attualmente già utilizzati in modo spontaneo.

## 5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

(riparto superfici fondiarie per destinazioni omogenee o prevalenti)

servizi privati	%	verde pubblico e piazze	%	viabilità	%
mq 5.460	43%	mq 6.480	51%	mq 760	6%
totale aree a destinazione privata mq.5.460	43%	totale aree a destinazione pubblica mq. 7.240			57%
<b>totale sup.territoriale mq. 12.700</b>					<b>100%</b>

## 6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

### (invarianti di progetto)

Soppressione di via Pardi come strada di raccordo e di collegamento con la superstrada.

L'accesso carrabile ai nuovi servizi potrà avvenire solo dalla piazza di progetto. Dalla via Marconi e dalla via De Pinedo, tenendo conto dei passi esistenti, potranno essere previsti solo passaggi pedonali e ciclabili ma non carrabili.

Fascia a verde pubblico lungo l'attuale via Pardi, di cui una parte destinata a orti urbani da localizzare nelle zone più prossime alle residenze esistenti.

## 7. ELEMENTI INDICATIVI

L'area destinata a servizi privati dovrà contenere edifici dotati di caratteri morfologici ed architettonici che garantiscano un certo grado di riconoscibilità degli spazi pubblici. In particolare, dovrà prevedersi la realizzazione di un'ampia piazza alberata, in corrispondenza dell'apertura di via Marconi su via Pardi, verso la quale saranno rivolti i nuovi edifici.

## 8. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

**I<sub>ts</sub> 0,40 (slu/superficie territoriale)**

### Aree a servizi privati:

Sf. Mq. 5.460
Rc 50%
Sup. utile lorda max - mq.5.080
I <sub>fs</sub> 0,90 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max 3 piani fuori terra, con possibilità di realizzare seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml.10,50
Tipologia:
Distanze minime dai confini ml.10
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche ml.10
Servizi consentiti: attività commerciali al minuto, uffici privati, ambulatori medici, attrezzature sociali, alberghi, ricreative escluso discoteche, sale giochi e simili

## 9. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

La sistemazione degli spazi a verde pubblico deve garantire la continuità con le aree libere a nord della Coop e deve essere piantumata con alberi e arbusti nelle quantità e nelle proporzioni previste nella tab. A 2a - 2b.

I percorsi pedonali e ciclabili devono essere piantumati con alberi e/o arbusti evidenziando i corridoi biotici di collegamento nord-sud, est-ovest mentre è prevista la piantumazione di alberi posti in filare lungo la strada di progetto

I parcheggi devono essere realizzati in maniera tale da ridurre gli impatti, se realizzati a raso devono essere piantumati con specie vegetali arboree.

L'area a servizi deve essere schermata con cortine vegetali in modo da ridurre l'impatto acustico.

#### **10. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE**

L'area è caratterizzata dalla presenza di terreni prevalentemente limosi di colore nocciola con intercalazioni argillose e talvolta sabbiose. I parametri geotecnici di questi terreni sono variabili in relazione al tenore di limo, argilla o sabbia. Al di sotto di questa stratigrafia superficiale si ritrova uno stato di argille plastiche il cui tetto è localizzato intorno a -5/-7 m dal p.c.

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, contenuto nelle lenti sabbiose comprese in materiale più fine, il tetto della falda si trova a -1 m dal p.c. nel periodo di massima ricarica e a circa -3,20 m dal p.c. nel periodo di minima ricarica.

Per quanto concerne l'inquadramento sui sistemi idraulici, la zona, si trova all'interno del Bacino di bonifica delle Venticinque nel sottobacino a scolo naturale il quale, raccoglie le acque provenienti dalla zona di Pisa posta a Sud della stazione (S. Giusto - S. Marco- Via Quarantola) nel "Colatore Sofina- S. Giusto", che circonda il lato Ovest e Nord-Ovest dell'aeroporto e confluisce nello "Scolo di Pisa" che sfocia a sua volta nel "Canale Nuovo dei Navicelli".

#### **CLASSE DI PERICOLOSITÀ**

Tutta la zona è in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa**.

#### **CLASSE DI FATTIBILITÀ**

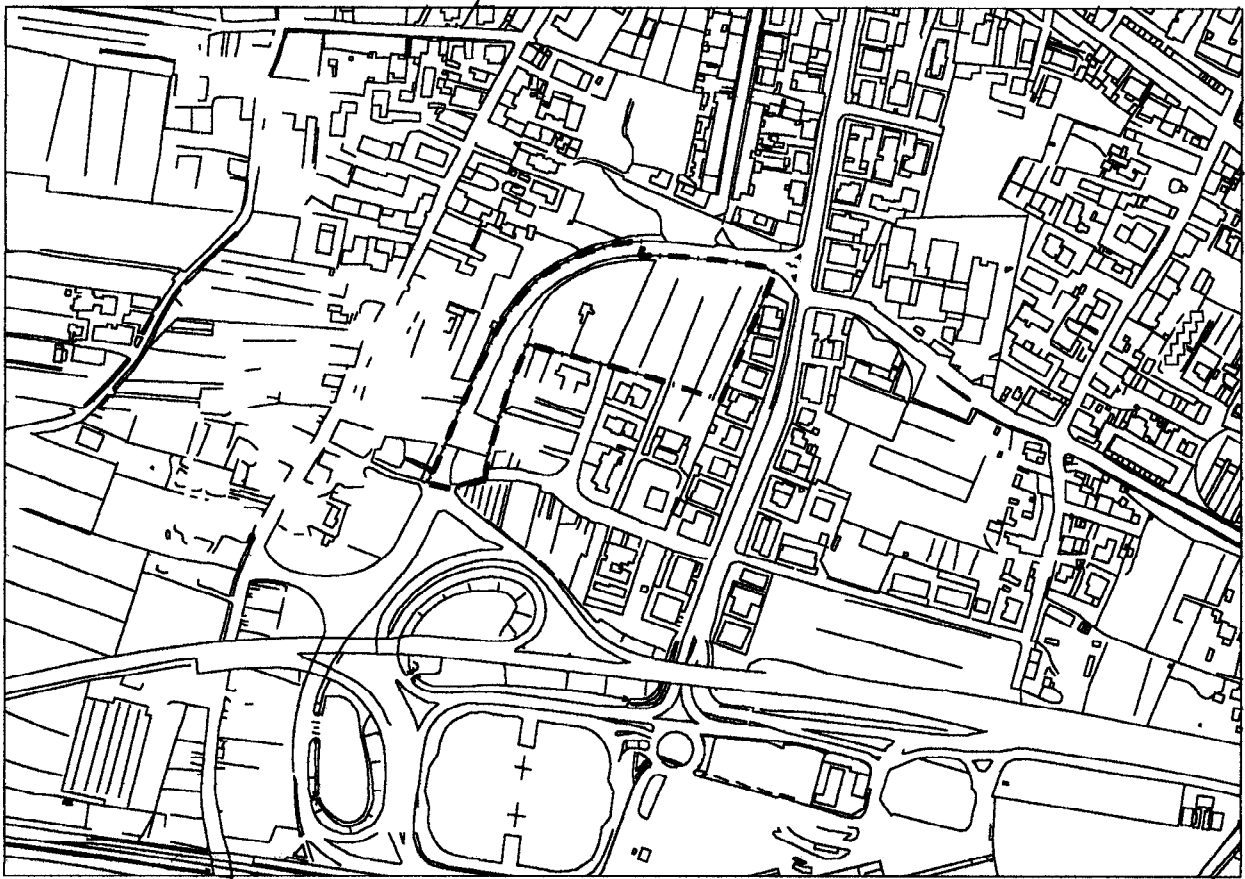
Gli interventi edilizi previsti solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**).

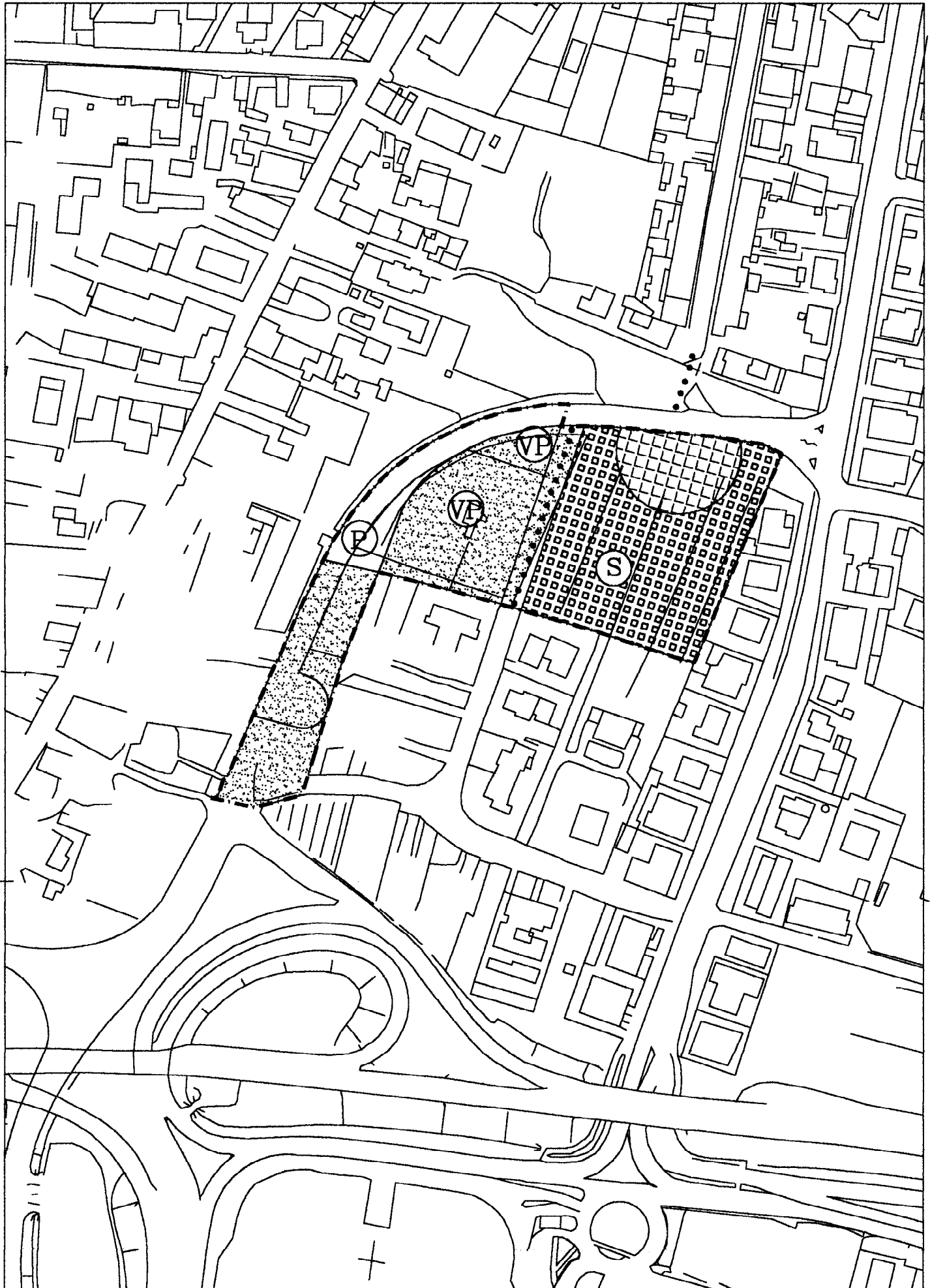
Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3 - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.**).

#### **11. MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO**

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato, anche articolato per unità minime di intervento, che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e opere pubbliche.

L'attuazione dell'intervento è subordinato alla eliminazione della connessione viaria con lo svincolo della Fi-Pi-Li.









**COMUNE DI PISA**  
**Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE  
SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

**scheda n.27.2**

**S. ERMETE - ZONA FERROVIARIA**

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

**1. DESCRIZIONE**

L'area, oggetto dell'intervento, è un vuoto di forma trapezoidale di dimensioni piuttosto rilevanti, oltre due ettari, formato e delimitato dai rami delle linee ferroviarie PI-FI e PI-LI e dai due cavalcavia di S. Ermete e di S.Marco.

L'area, per questa sua particolare collocazione, molto simile a quella delle aree racchiuse dagli svincoli autostradali, rimane interclusa e isolata dal contesto urbano in cui si trova.

L'ubicazione, la difficile accessibilità e l'utilizzo attuale ne hanno favorito un complessivo degrado ambientale e urbano che si può cogliere visivamente in modo evidente percorrendo i due cavalcavia che la delimitano.

Da tempo la ditta Marconi Lido, proprietaria dell'area e che opera nel campo delle macchine industriali, vi ha insediato, favorita dalla presenza della linea ferroviaria, parte della propria attività.

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuovo impianto

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

Mq. 21.320

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

L'intervento, nell'ambito delle attività presenti e delle esigenze delle ferrovie, si propone di riqualificare l'area mantenendo e riordinando l'utilizzo attuale, compatibile e fortemente integrato con il sistema ferroviario, e inserendo elementi di verde che migliorino l'aspetto ambientale e l'immagine della zona.

E' prevista la demolizione dei manufatti precari e impropri, liberando la fascia di rispetto ferroviario, la realizzazione di un capannone industriale e la ristrutturazione di un manufatto già esistente da adibire ad uffici ed abitazione del custode.

Le aree scoperte saranno in parte pavimentate per le esigenze dell'attività industriale e in parte sistemate a verde.

E' previsto un binario per il raccordo con le ferrovie.

## 5.DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

(riparto superfici fondiarie per destinazioni omogenee o prevalenti)

Industriale artigianale	%	Verde privato	%
mq. 8.940	42	mq 12.380	58
totale aree a destinazione privata mq.21.320	100		
<b>totale sup.territoriale mq. 21.320</b>			<b>100</b>

## 6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

**(invarianti di progetto)**

Demolizione di ogni manufatto ad esclusione della palazzina da adibire ad uso uffici e abitazione del custode.

Ristrutturazione della palazzina in muratura (max 2 piani fuori terra).

Realizzazione di un capannone industriale di forma regolare con caratteristiche idonee al contesto urbano.

Ridefinire l'accesso carrabile sulla base delle indicazioni che saranno espresse dagli uffici competenti dell'Amministrazione Comunale.

## 7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

**Its 0,20 (slu/superficie territoriale)**

<b>Aree industriali - artigianali:</b> (i dati e le percentuali si intendono al lordo dei fabbricati esistenti)
Sf mq. 21.320
Rc 15 %
Sup. utile lorda max mq.4.200
Ifs 0,20 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max: 2 piani fuori terra,
H max ml.11,50
Tipologia: capannone industriale
Distanze minime dalle fasce di rispetto ferroviario ml.5
Distanze delle fasce di rispetto della strada: ml 10
Destinazione d'uso: attività industriale e artigianale

## 8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

L'alberatura lungo i lati adiacenti i due cavalcavia deve essere di tipo fitto e di alto fusto secondo le indicazioni riportate nella tabella A-4.

Le zone scoperte non interessate dal piazzale e la fascia di rispetto ferroviario non possono essere pavimentate, ma sistemate a verde.

La fascia di rispetto della ferrovia deve essere lasciata libera da ogni manufatto fatta eccezione per eventuali strutture tecniche di servizio ad uso esclusivo della ferrovia stessa.

## 9. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

Per quanto riguarda i livelli più superficiali del substrato, l'area è caratterizzata dalla presenza di limi ed argille di colore bruno-giallastro che sovrastano uno strato sabbioso il cui tetto è presumibilmente localizzato a quote variabili tra circa -2,00 e -4,50 m dal p.c. Al di sotto si trova uno strato di argille plastiche il cui tetto è localizzato a quote variabili intorno a -9/-10 m dal p.c.

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda si indicativamente intorno a quote variabili tra -2,0 e -2,5 m dal p.c.

#### **CLASSE DI PERICOLOSITÀ**

Tutta la zona è in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa**.

#### **CLASSE DI FATTIBILITÀ**

Gli interventi edilizi previsti sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**).

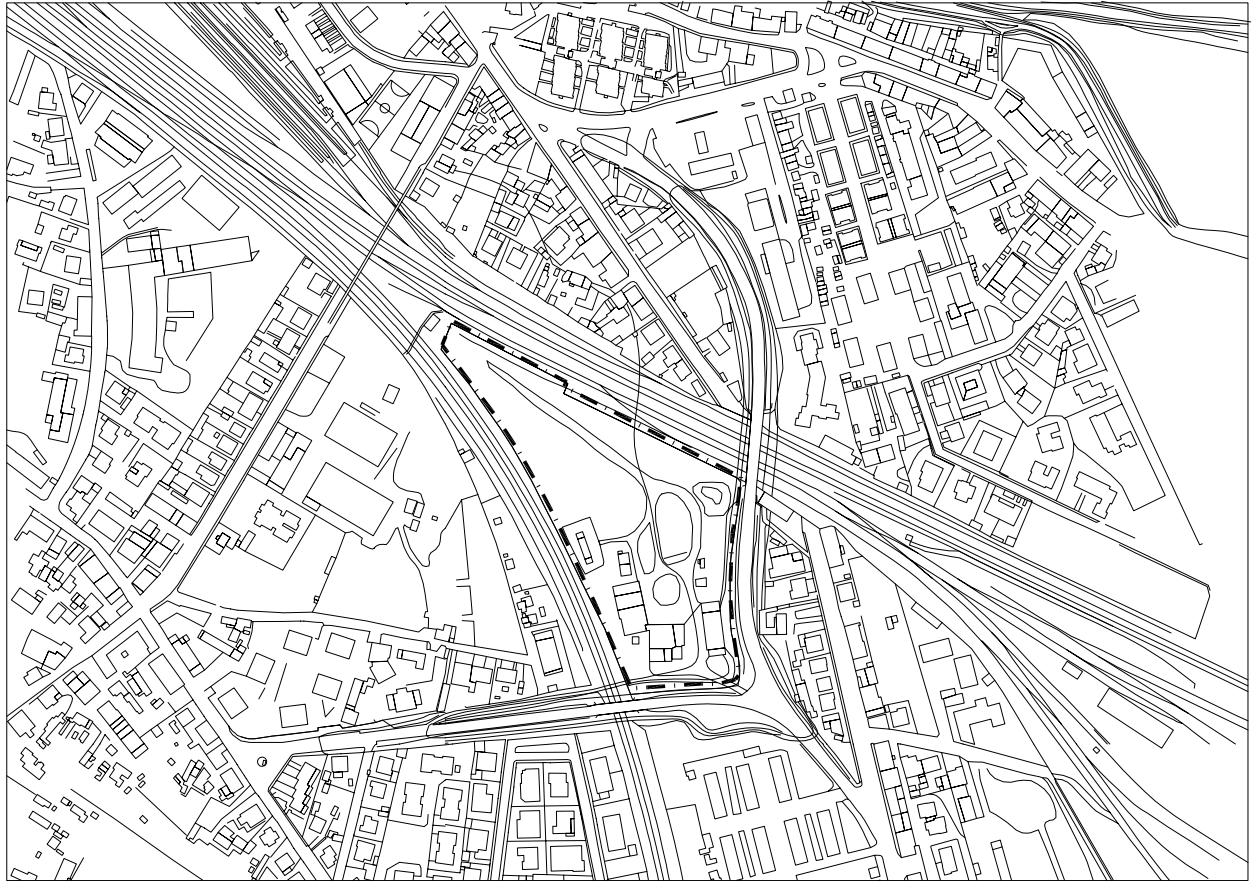
Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3 - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.**).

#### **11. MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO**

La realizzazione dell'intervento dovrà essere attuata tramite uno specifico P.A. convenzionato.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

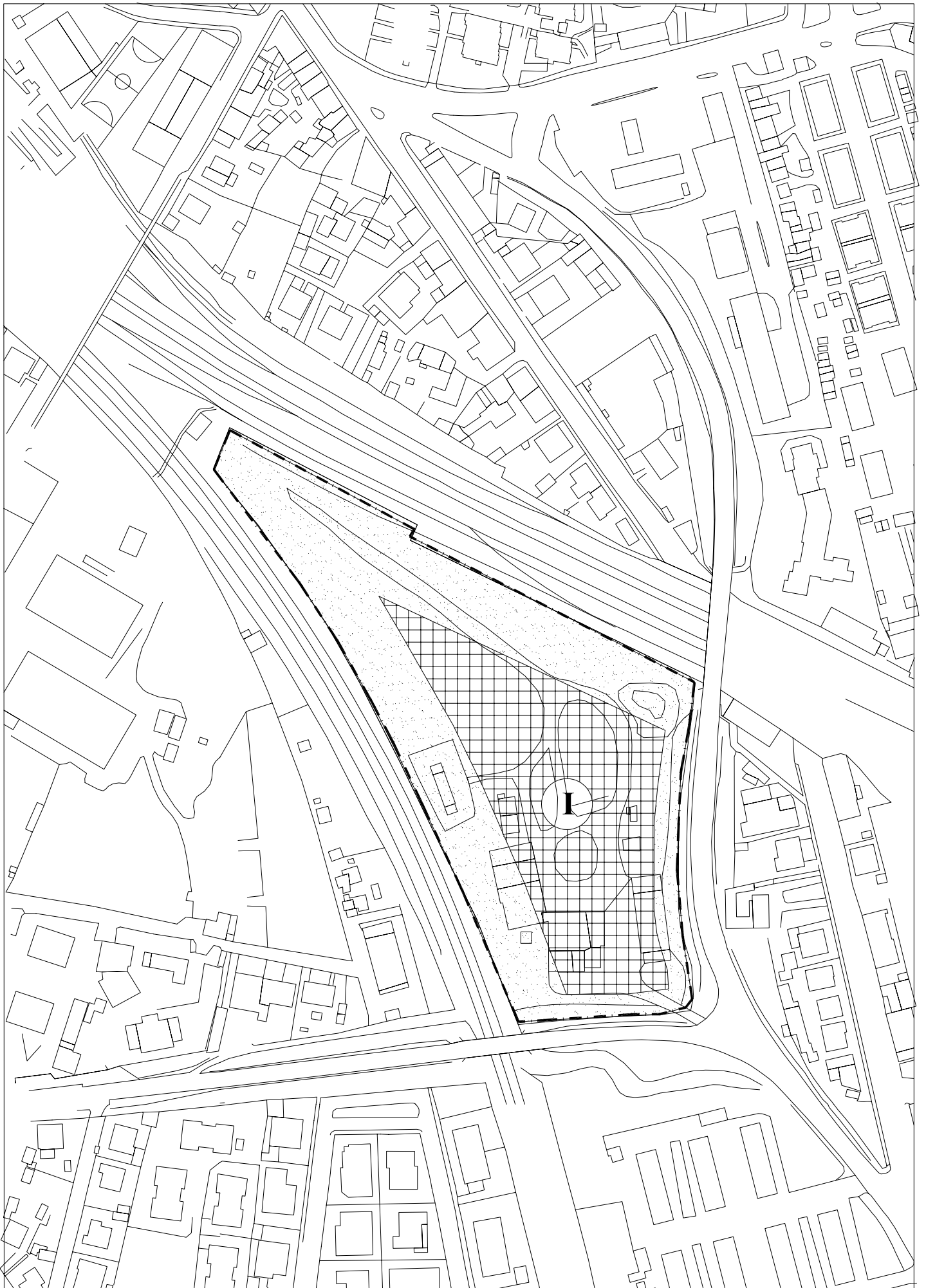
Scala 1:5000



AREE A CESSIONE PUBBLICA

Scala 1:5000







**COMUNE DI PISA**  
**Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE  
SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

**Scheda n° 27.3**

**S. MARCO - EX FABBRICA PINOLI**

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

**1 DESCRIZIONE**

Il comparto soggetto a Piano Attuativo si compone di due aree oggi in stato di abbandono di proprietà rispettivamente della St.l. Fondiaria Paradisa e della St.l. Lavorazione Pinoli. E' delimitata dal resede ferroviario del modesto filamento stradale a fondo chiuso di Via Piaggetta e della strada più urbana ma sempre a fondo chiuso di Via Pilla. Il fronte su Via Pilla è occupato per la maggior parte da un complesso edilizio di recente costruzione.

**2 TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuovo impianto.

**3 SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO**

Mq. 19.200

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

L'intervento si propone la riqualificazione dell'area sia dal punto di vista fisico che funzionalmente attraverso un modesto inserimento edilizio ma soprattutto con un sistema di verde pubblico attrezzato con valenza di quartiere. Il verde che avrà al suo interno un percorso pedonale-ciclabile di attraversamento collegato con una serie di spazi urbani di qualità dovrà svolgere funzione di schema rispetto al resede ferroviario proteggendo il sistema residenziale nuove ed esistente. Il comparto sarà attraversato anche dalla viabilità di grande del quartiere che seguendo il percorso del tracciato ferroviario si interseca con il cavalcavia collegandosi alla Via Emilia.

**5 DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

Residenza	%	Verde pubblico attrezzato	%	Parcheggio	%	Viabilità pubblica	%
Mq. 6.720	100	Mq. 11.250	90	Mq. 630	5	Mq. 600	5
Totale area a destinazione privata mq. 6.720	35	Totale aree a destinazione pubblica mq. 12.480					65
<b>Totale sup. territoriale mq. 19.200</b>							<b>100</b>

## 6 ELEMENTI PRESCRITTIVI

L'intervento dovrà prevedere una propria e distinta viabilità di accesso lungo la via Pilla, ovvero non potrà utilizzare ed essere collegata alla via di accesso al complesso edilizio esistente di recente costruzione.

## 7 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

<b>Its. 0,13 (slu/superficie territoriale)</b>
Area residenziale
Sf. mq. 6.720
Rc. 25%
Sup. utile lorda max mq. 2.500
Ifs. 0,40 (slu/superficie fondiaria)
n° piani max 2 piani fuori terra con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio
H. max ml. 7,50
Tipologia: villa singola, bifamiliare, a schiera
Distanze minime dai confini 5 ml.

## 8 MODALITA' ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato, anche articolato per unità minime di intervento, che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e opere pubbliche.

## 9. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

Per quanto riguarda i livelli più superficiali del substrato, l'area è caratterizzata dalla presenza di limi ed argille di colore bruno-giallastro con sottili intercalazioni sabbiose, cui segue uno strato di sabbie. Al di sotto si trova uno strato di argille plastiche il cui tetto è localizzato a quote variabili intorno a -12/-14 m dal p.c. Per quanto concerne l'acquifero freatico superficiale, contenuto nelle intercalazioni sabbiose, il tetto della falda si trova indicativamente a quote oscillanti intorno a -1,5 m dal p.c. L'area si trova all'interno del bacino di bonifica a scolo meccanico con recapito finale nel Canale dei Navicelli attraverso il sollevamento delle acque per mezzo della idrovora dell'aeroporto.

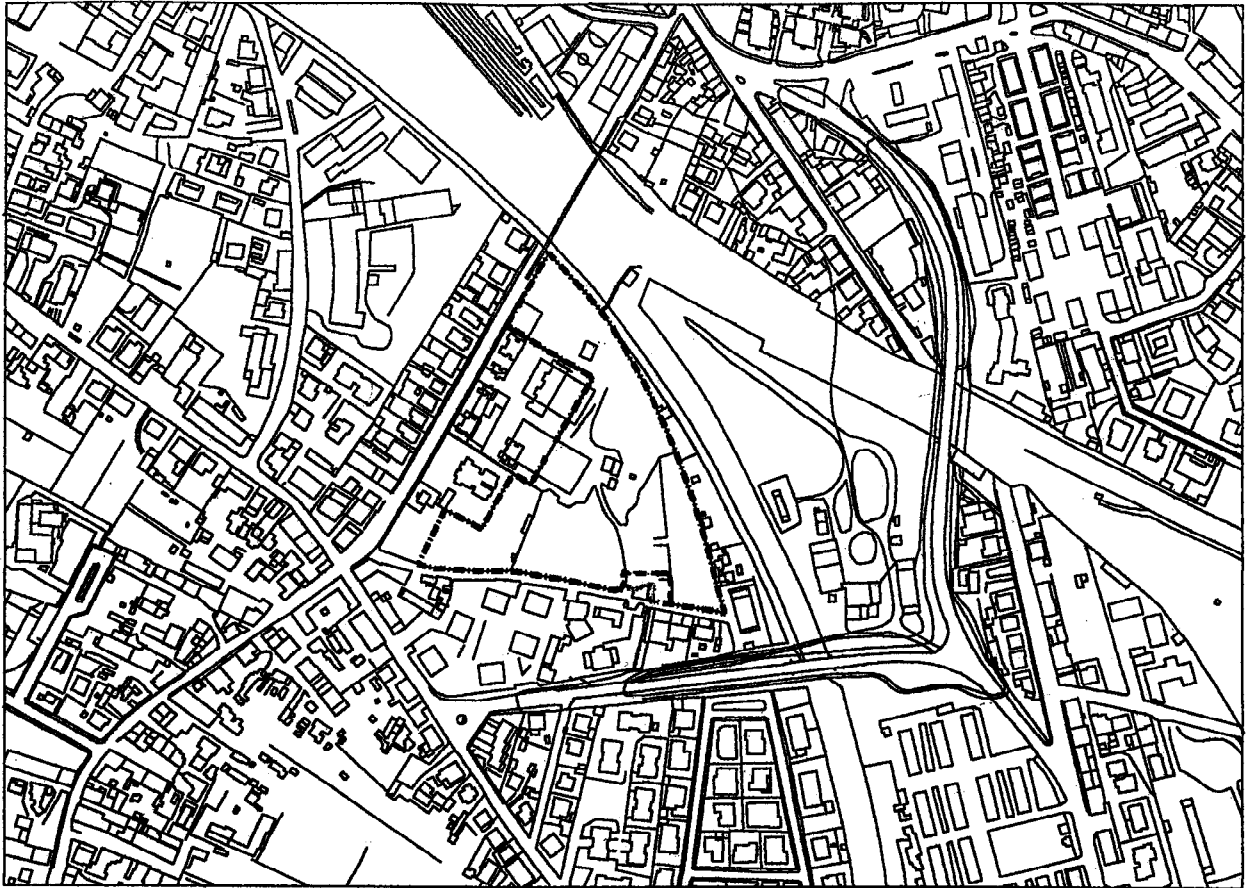
### CLASSE DI PERICOLOSITÀ

Tutta la zona è in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa.**

### CLASSE DI FATTIBILITÀ

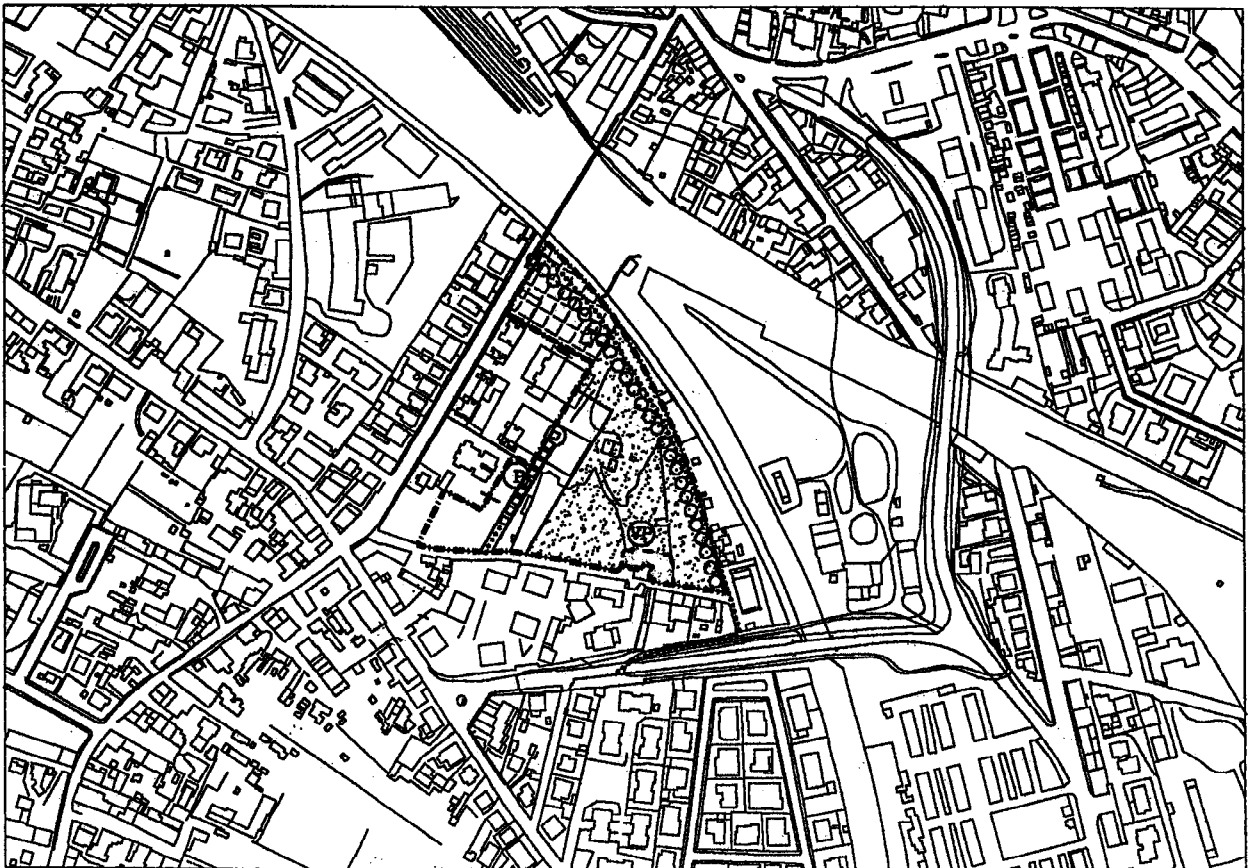
Gli interventi edilizi previsti solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**).

Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3 - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.**).



AREE A CESSIONE PUBBLICA

Scala 1:5000









**COMUNE DI PISA**  
Ufficio Speciale del Piano

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE  
SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

**scheda n. 27.4**

**S. MARCO – VIA F.LLI ANTONI**

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

**1. DESCRIZIONE**

L'area indicata, prospiciente la via Fratelli Antoni, è la striscia centrale di un isolato costituito da edifici prevalentemente residenziali realizzati in periodi diversi e dai caratteri morfologici differenti, rivolti e disposti lungo la viabilità esistente.

Questa area da tempo per la sua collocazione pienamente urbana si presenta come un vuoto non più interessato all'uso agricolo; inoltre, nell'ambito del quartiere di S. Marco, questa area, adiacente alla via dell'Aeroporto, prossima a servizi pubblici come la circoscrizione e le scuole medie, non distante dai centri commerciali, si presta ad un intervento che serva a riqualificare l'intera zona.

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuovo impianto

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

Mq. 18.000

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

L'intervento si configura come un completamento del tessuto urbano esistente e coglie tale occasione per incrementare a fianco dei servizi pubblici esistenti la dotazione di standard con un'ampia zona di verde e con i parcheggi. La tipologia edilizia prevista è di case binate a schiera o in linea disposte sui bordi della fascia lasciando lo spazio centrale libero come un corridoio di verde che attraversa a partire da una nuova piazzetta adiacente la circoscrizione, prospiciente la via f.lli Antoni, tutto l'isolato e si collega all'ampia area verde che fa anche da filtro posta lungo la superstrada.

**5.DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

Residenza	%	Verde pubblico e piazze	%	Parcheggi		Viabilità	%
mq. 5.400	100	mq 9000	71	mq 1900	16	mq 1700	13
totale aree a destinazione privata mq.5.400	30	totale aree a destinazione pubblica mq. 12600					70
<b>totale sup.territoriale mq. 18000</b>							<b>100</b>

## 6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

### (invarianti di progetto)

Il 75% degli alloggi previsti dall'intervento, escluso garage, cantine, scale comuni, eventuali balconi, verande non può essere inferiore a mq.85 calpestabili.

Gli edifici dovranno essere disposti sui due lati a filo marciapiede, mantenendo una fascia centrale di verde pubblico i prospetti su tale fascia dovranno avere il fronte principale, rispettare l'allineamento a terra e in gronda e mantenere la medesima altezza ed avere un andamento lineare privo di elementi sporgenti (fuori sagoma). La loro disposizione dovrà servire a mascherare i retri degli edifici posti lungo i lati esterni dell'isolato.

Sul prospetto principale, al p.t. non sono consentiti i locali ad uso garage, magazzino ripostiglio o simili.

Potranno essere previste attività commerciali (solo al p.t.) e direzionali e dovranno essere concentrate, in massima parte, nella zona prospiciente la nuova piazzetta a la via f.lli Antoni.

Gli accessi e i collegamenti interni esistenti, anche se privati, dalla via dell'Aeroporto e dalla via S. Bona dovranno essere ripresi e mantenuti come percorsi pedonali e ciclabili di uso pubblico.

## 7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

### Its 0,15 (slu/superficie territoriale)

#### Aree Residenziali: (i dati e le percentuali si intendono al lordo dei fabbricati esistenti)

Sf mq.5400

Rc 30%

Sup. lorda utile max mq.2.700 (di cui il 50% Peep)

Ifs 0,50 (slu/superficie fondiaria)

n° di piani max: 3 piani fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio

H max ml.9,50

Tipologia: case singole, binate, a schiera, in linea

Distanze minime dai confini come da P.P.

Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche come da P.P.

Destinazioni d'uso ammesse: residenza, commerciale al p.t. e direzionale per una quota non superiore al 10% della slu

## 8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

La sistemazione dell'area a verde pubblico e privato deve essere realizzata con essenze arboree tipiche del luogo e nella misura della tabella A – 3a Le aree scoperte delle abitazioni non possono essere pavimentate per una superficie superiore al 30%. La pavimentazione del parcheggio deve essere fatta con materiali permeabili e in ogni caso sia per il parcheggio, sia per la piazzetta, sia per i percorsi pedonali e ciclabili pubblici e di uso pubblico, che per la pavimentazione delle aree di pertinenza delle abitazioni non è consentito l'utilizzo dell'asfalto.

L'area a verde pubblico lungo la superstrada dovrà essere dotata di una fascia di filtro boscata e potrà avere dei movimenti di terra che ne favoriscano tale funzione.

Il corridoio di verde dovrà essere alberato lungo i suoi lati, e potrà essere attrezzato con spazi ricreativi e di gioco e per il tempo libero, non vi potranno essere invece localizzati e realizzati manufatti (chioschi edicole) anche provvisori.

## 9. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

L'area è caratterizzata dalla presenza di terreni prevalentemente limosi di colore nocciola con intercalazioni argillose e talvolta sabbiose. I parametri geotecnici di questi terreni sono variabili in relazione al tenore di limo, argilla o sabbia. Al di sotto di questa stratigrafia superficiale si ritrova uno stato di argille plastiche il cui tetto è localizzato a quote variabili da -4 a -7 m dal p.c. con

tendenza ad approfondire procedendo verso Nord. Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, localizzato negli esigui livelli sabbiosi compresi nelle argille, il tetto della falda freatica superficiale si trova mediamente intorno a circa -1,50 m dal p.c.

Per quanto concerne l'inquadramento sui sistemi idraulici, la zona, si trova all'interno del Bacino di bonifica delle Venticinque nel sottobacino a scolo naturale il quale, raccoglie le acque provenienti dalla zona di Pisa ubicata a Sud della stazione (S. Giusto - S. Marco- Via Quarantola) nel "Colatore Sofina- S. Giusto", che circonda il lato Ovest e Nord-Ovest dell'aeroporto e confluisce nello "Scolo di Pisa" che sfocia a sua volta nel "Canale Nuovo dei Navicelli".

#### **CLASSE DI PERICOLOSITÀ**

Tutta la zona è in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa**.

#### **CLASSE DI FATTIBILITÀ**

Gli interventi edilizi previsti solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**).

Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3 - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.**).

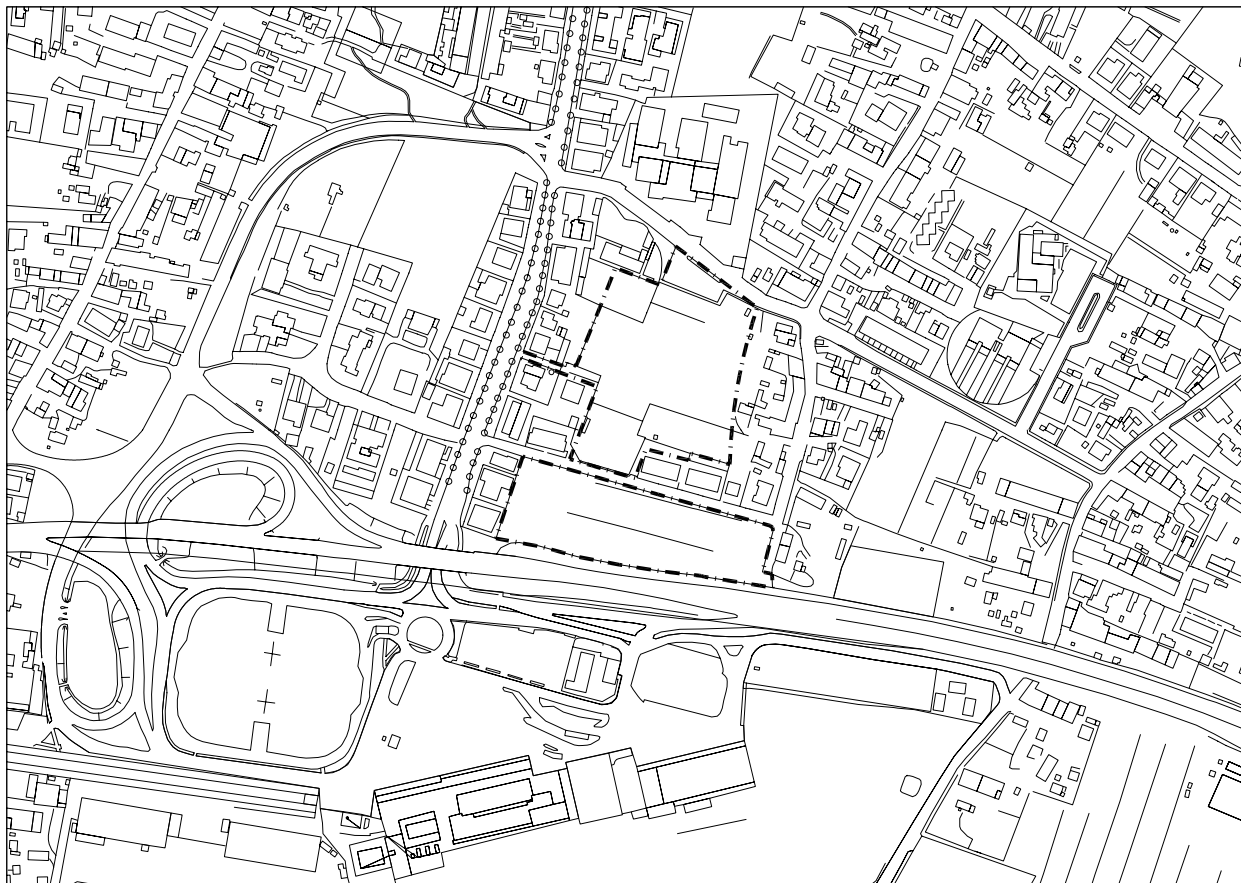
#### **11. MODALITÀ ATTUATIVE**

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato, articolato per unità minime di intervento, che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e opere pubbliche.

Il 50% delle previsioni residenziali è riservato ad edilizia residenziale pubblica. Il piano attuativo dovrà individuare tali previsioni e le aree a standard ad esse riferite, da includere nel PEEP. Le aree destinate a PEEP dovranno essere cedute al Comune a prezzo convenzionato

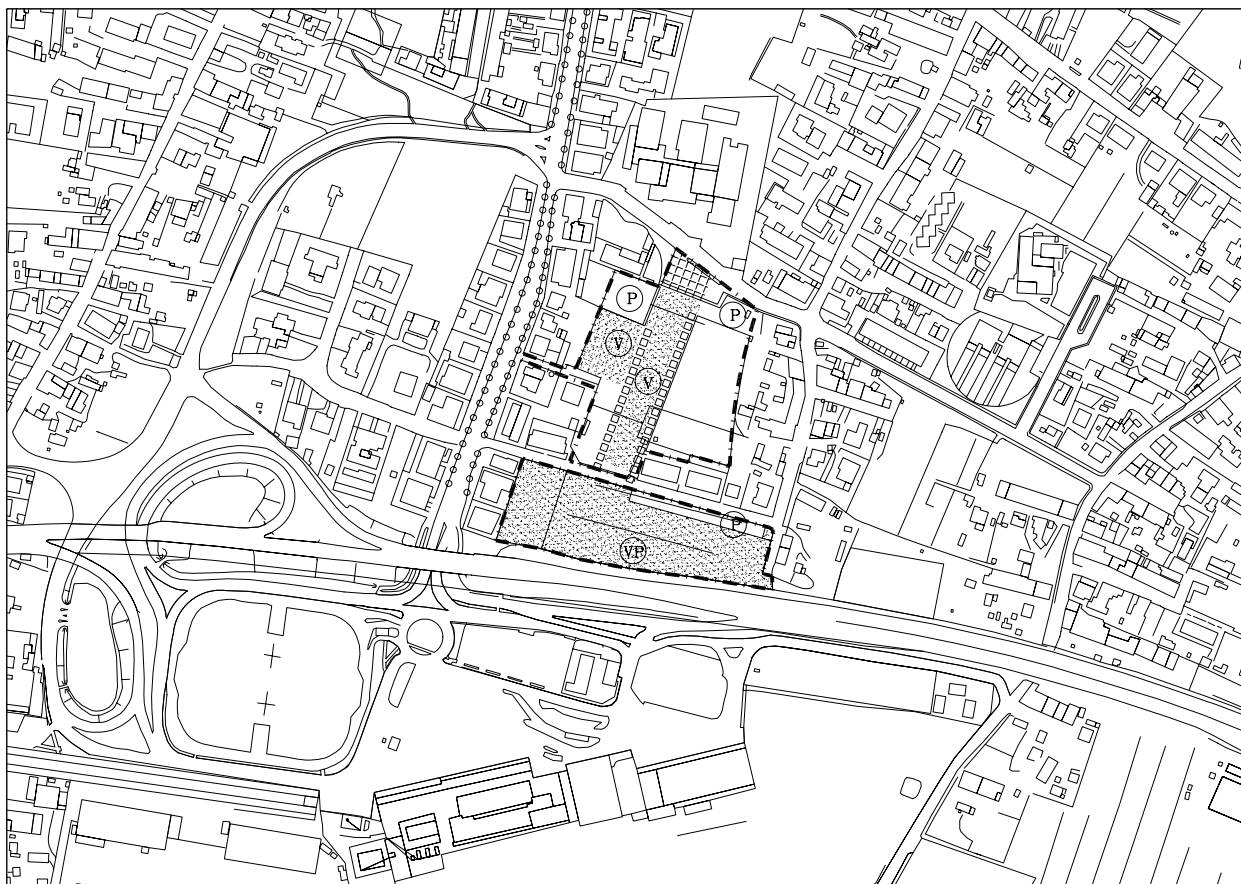
INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Scala 1:5000



AREE A CESSIONE PUBBLICA

Scala 1:5000







COMUNE DI PISA  
Ufficio Speciale del Piano

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE  
SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

**scheda n. 27.5**

**S. GIUSTO – VIA QUARANTOLA**

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

**1. DESCRIZIONE**

L'intervento interessa un'area posta nel quartiere di S. Giusto, che fino agli anni sessanta è stata la sede dell'azienda Liquigas. Da tempo dismessa l'attività era stata destinata dal PRG '70, con una variante, a zona residenziale; tale previsione non è mai stata attuata in quanto i numerosi progetti presentati dalla proprietà non hanno trovato una idonea soluzione.

Attualmente l'area, conseguentemente alla mancata realizzazione dell'intervento residenziale, si trova in uno stato di abbandono e di degrado ambientale che non favorisce certo una riqualificazione del quartiere.

Il Piano Strutturale approvato ha confermato l'area come facente parte del subsistema residenziale.

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuovo impianto

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

Mq. 17.200

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

Con la presente scheda si conferma nel nuovo piano il recupero dell'area come ambito residenziale con il duplice obiettivo, dotare il quartiere di nuova residenza con un ottimale standard di servizi e in un idoneo contesto ambientale, riqualificare la zona circostante con nuove aree di verde e di parcheggio e con il risanamento idraulico della zona.

In sintesi l'intervento consiste nella realizzazione di edifici di due-tre piani fuori terra con un ampio resede di verde condominiale, di una serie di parcheggi pubblici posti sul lato nord (lungo la via Quarantola) e sul lato sud, di una pista ciclabile sul lato est e di un'area a verde pubblico sportivo.

**5.DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

Residenziale	%	Verde pubblico		Parcheggi	%
mq. 9.800	100	mq 6.280	84	1.150	16
totale aree a destinazione privata mq.9.800	57	totale aree a destinazione pubblica mq.7.400			43
<b>totale sup.territoriale mq. 17.200</b>					<b>100</b>

## 6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

### (invarianti di progetto)

La localizzazione dei nuovi edifici dovrà consentire la realizzazione di una striscia di verde pubblico ed una fila di parcheggi pubblici lungo la via Quarantola.

Realizzazione di un percorso ciclabile che collega la via Quarantola con la via B. Agnello

## 7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

<b>Its 0,35 (slu/superficie territoriale)</b>
---

<b>Residenziale:</b> (i dati e le percentuali si intendono al lordo dei fabbricati esistenti)
---

Sf mq. 9.800
--------------

Rc 25 %
---------

Sup. utile lorda max mq. 6.000
--------------------------------

Ifs 0,70 (slu/superficie fondiaria)
-------------------------------------

n° di piani max: 4 piani fuori terra
--------------------------------------

H max ml. 11,50
-----------------

Tipologia: edifici condominiali, villette a schiera
---

Distanze dal filo strada minimo: ml 10
--

Destinazione d'uso: residenziale
----------------------------------

## 8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

Le aree scoperte, escluso quelle pubbliche preposte alla circolazione dei veicoli, non possono essere pavimentate in asfalto.

Il verde, la pista ciclabile, i parcheggi e la viabilità devono essere alberati

## 9. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

L'area, è caratterizzata dalla presenza di terreni prevalentemente costituiti da argille e limi di colore bruno-giallastro, con strati superficiali generalmente preconsolidati talvolta con intercalazioni limo-sabbiose molto sottili. Al di sotto si ritrova uno stato di argille plastiche il cui tetto nella zona si trova ad una profondità di circa -5 m dal p.c.

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda si trova mediamente intorno a -1,0 m dal p.c.

Per quanto concerne l'inquadramento sui sistemi idraulici, la zona, si trova all'interno del Bacino di bonifica delle Venticinque nel sottobacino a scolo naturale drenato, nella zona in esame dallo "Scolo di Pisa" che sfocia più a sud nel "Canale Nuovo dei Navicelli".

### CLASSE DI PERICOLOSITÀ

Dal punto di vista idraulico l'area risulta inserita nella classe di pericolosità **4 pericolosità idraulica molto elevata** ai sensi del DL 180/98 e successivi e pertanto risulta soggetta a norme transitorie di salvaguardia idraulica.

Una volta rimosse le condizioni di rischio idraulico detta area può essere classificata a pericolosità **3b - pericolosità media**.

### CLASSE DI FATTIBILITÀ

L'area è inserita nella perimetrazione del DL 11/6/1998 n. 180, **Area R.I. 4**, a rischio idraulico molto elevato.

Una volta rimosse le condizioni di rischio idraulico per gli interventi edilizi solo con piani f.t. sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**), mentre per manufatti con locali seminterrati, dovranno essere applicate le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3 - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.**).



## **10. MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO**

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato, anche articolato per unità minime di intervento, che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e opere pubbliche.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

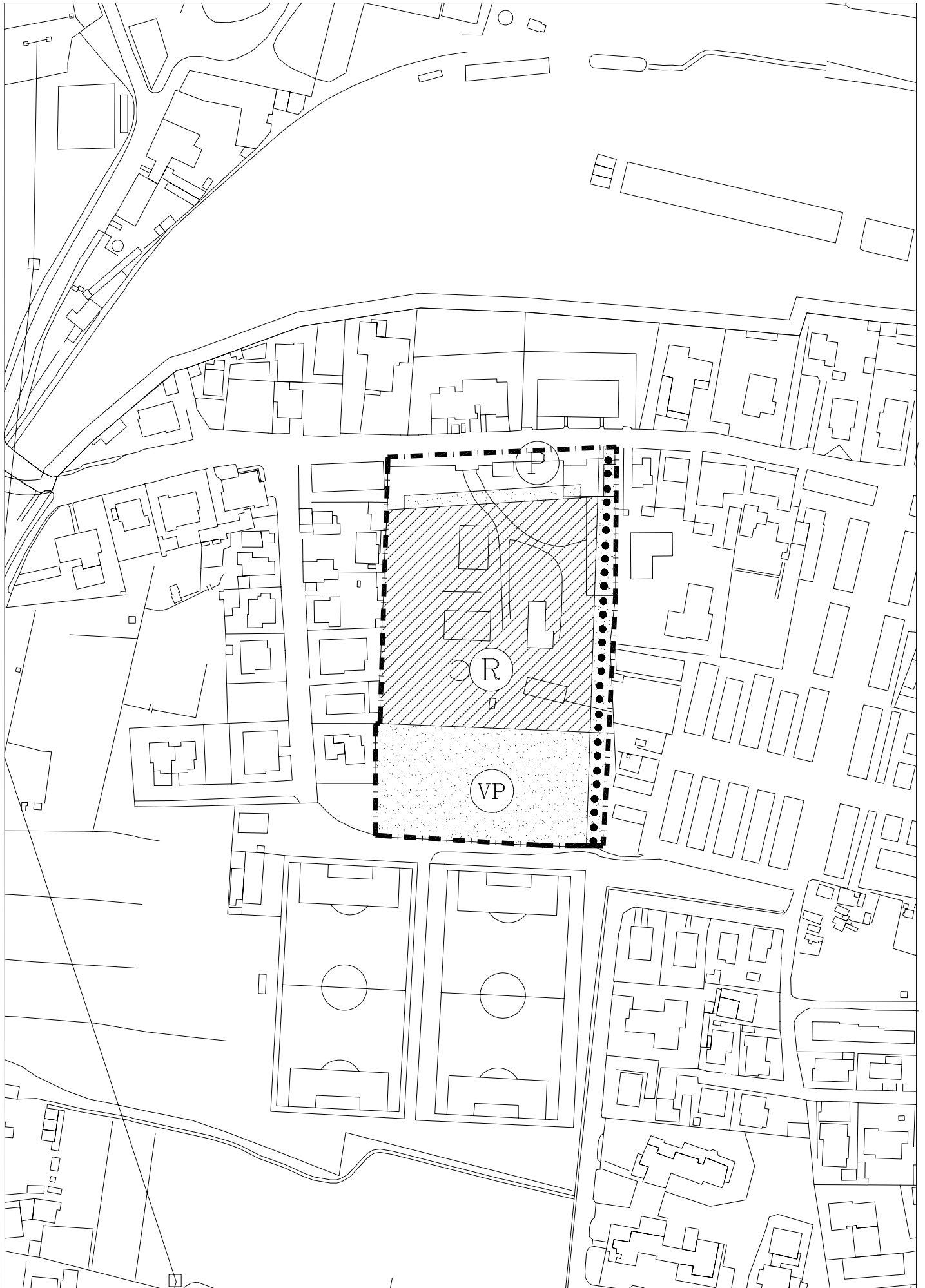
Scala 1:5000



AREE A CESSIONE PUBBLICA

Scala 1:5000







**COMUNE DI PISA**  
**Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE  
SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

<b>scheda n. 27.6</b>	<b>S. MARCO – VIA C. DEL PRETE</b>
-----------------------	------------------------------------

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

**1. DESCRIZIONE**

L'area, oggetto dell'intervento, è un vuoto urbano interno all'isolato e vi si accede dalla via dell'Aeroporto tramite la via C. del Prete

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

nuovo impianto

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

Mq 4.800

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

Completamento residenziale e realizzazione di una ampia area a verde pubblico per l'insediamento residenziale circostante

**5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

Area Residenziale	%	Parcheggio*	%	Verde pubblico	%
mq 1.400	100	800	22	mq 2.600	78
totale aree a destinazione privata mq 1.400	30	totale aree a destinazione pubblica mq 3.400		70	
<b>totale sup. territoriale mq. 4.800</b>					

\* parcheggio vincolato all'uso esclusivo delle residenze della zona

**6. ELEMENTI PRESCRITTIVI**

**(invarianti di progetto)**

vedi schema grafico (zcv)

## 7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

<b>Its 0,10 (slu/superficie territoriale)</b>
Area residenziale (a lordo degli edifici esistenti)
Sf mq. 1.400
Rc 35%
Sup. utile lorda max mq. 480
Ifs 0,35 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max: 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml. 7,50
Distanze minime dai confini ml.5;
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche : ml 5,00
Destinazione prevista: residenza

## 8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

La piantumazione delle aree a verde devono rispettare i minimi indicati nella tabella A-3a

Eventuali percorsi di uso pubblico pedonali e ciclabili devono essere alberati

Nel verde pubblico il 50% dell'area deve essere sistemata esclusivamente a prato con piante e arbusti, nella restante parte (il 50%) si possono prevedere attrezzature scoperte per il tempo libero e percorsi solo pedonali pavimentati con ghiaino.

## 9 CLASSE DI PERICOLOSITA'

L'area è inserita in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa**.

## 10 CLASSE DI FATTIBILITA'

Gli interventi edilizi previsti solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**).

Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3 - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.**).

## 11. MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato, che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e di opere pubbliche, e non è ulteriormente articolabile.





**COMUNE DI PISA**  
**Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE  
SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

**scheda n.30.1**

**PUTIGNANO – VIA PISACANE**

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

La porzione dell'area di intervento oggetto della destinazione d'uso residenziale, come da scheda grafica.

**D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA F - PARCO**

La porzione d'area destinata a verde pubblico (orti sociali), come da scheda grafica.

**1. DESCRIZIONE**

L'area di intervento è posta nel cuore del centro abitato di S. Ermete tra la via di Putignano, via dell' Immaginetta e via Carlo Pisacane. Attualmente l'intera area risulta destinata marginalmente ad uso agricolo.

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuovo impianto

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

Mq.59.800

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

L'intervento mira a ricucire il sistema dell'edificato di S. Ermete e nel contempo a realizzare una aggregazione di spazi urbani pubblici in modo da determinare un sistema di aree interconnesse tra loro.

Nella zona compresa tra il completamento residenziale e la ferrovia, destinata dal P.S. ad area di connessione, l'intervento si propone di realizzare a servizio del quartiere un'area per orti sociali.

**5.DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

Aree Residenziali	%	Verde pubblico* e piazze	%	Parcheggi	%	Viabilità	%
mq.12.000	100	mq. 43.600	91	1.000	2	mq.3.200	7
totale aree a destinazione privata mq.12.000	20	totale aree a destinazione pubblica mq. 47.800				80	
<b>totale sup. territoriale mq. 59.800</b>							<b>100</b>

\* di cui per orti sociali minimo il 70%

## 6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

### (in varianti di progetto)

L'intervento prevede la realizzazione di uno spazio destinato a verde pubblico e piazza che dovranno essere strettamente connessi ed articolati attraverso alberature ed aree verdi in modo da risultare in continuità sia spaziale sia morfologica con l'area a verde pubblico già esistente posta sul lato est dell'area di intervento.

L'edificio dovrà rigorosamente prevedere elementi di recinzione realizzati con siepi armate, e la tipologia adottata dovrà rispecchiare il sistema dell'edificio esistente in modo tale da risultare una e propria ricucitura dell'intero sistema.

Le indicazioni della scheda grafica sono prescrittive (ubicazione della residenza, della piazza e del verde pubblico) in particolare l'area compresa tra il completamento residenziale e la ferrovia deve essere destinata per una quota non inferiore al 70% ad orti sociali e per la restante parte a verde pubblico.

## 9. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

<b>Its 0,08 (slu/superficie territoriale)</b>
Area residenziale e servizi: (i dati e le percentuali si intendono al lordo dei fabbricati esistenti)
Sf. mq.12000
Rc 20%
Sup. utile lorda max - mq.4.800 (di cui il 50% Peep)
Ifs 0,40 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml.6,80
Tipologia: mono-bifamiliare, schiera, a corte
Distanze minime dai confini ml.5
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche ml.10
Destinazioni d'uso ammesse: i servizi sono ammessi solo negli edifici posti sul fronte della piazza e sono consentite solo attività commerciali e artigianali compatibili con la residenza. Al p.1 di detti edifici è ammessa la residenza.

## 9 FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

L'area, le cui quote del p.c. variano tra +2,8 e +4,00 m s.l.m., è caratterizzata dalla presenza di terreni prevalentemente limosi con intercalazioni argillose.

Al di sotto si ritrova uno stato di argille plastiche (che possono contenere sottili intercalazioni di terreni più consistenti) il cui tetto nella zona ha una profondità localizzabile circa tra -5,00 m e -6,00 m dal p.c.

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda si trova mediamente intorno ad una quota variabile tra +1 e +2 m s.l.m.

L'area è inserita in un bacino di bonifica a scolo meccanico con sollevamento delle acque nel "Canale Nuovo dei Navicelli" all'Impianto Idrovoro dell'aeroporto.

## CLASSE DI PERICOLOSITÀ

L'area è inserita in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa**.



### **CLASSE DI FATTIBILITÀ**

Gli interventi edilizi previsti solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**).

Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva, secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3** - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.).

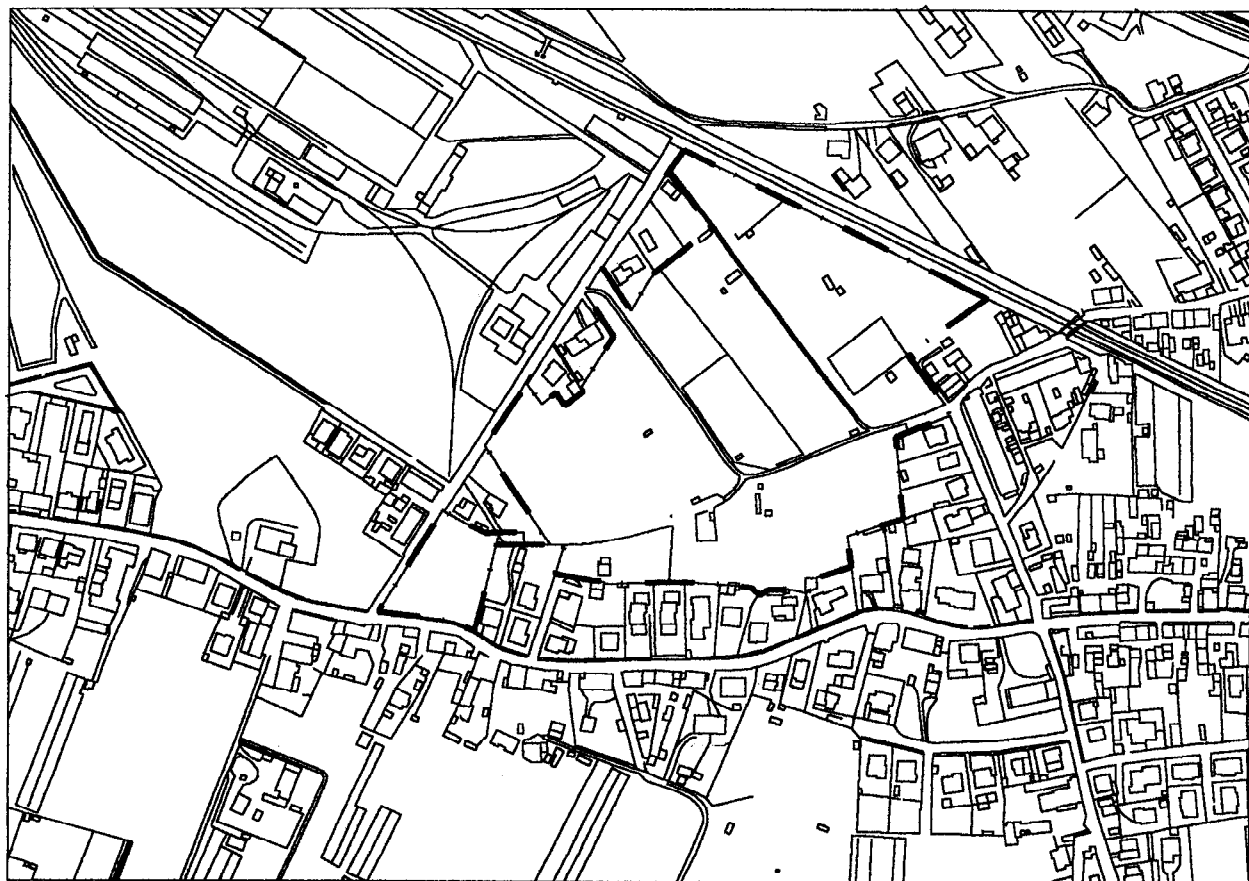
### **10. MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO**

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato, articolato per unità minime di intervento, che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e opere pubbliche.

Il 50% delle previsioni residenziali è riservato ad edilizia residenziale pubblica. Il piano attuativo dovrà individuare tali previsioni e le aree a standard ad esse riferite, da includere nel PEEP. Le aree destinate a PEEP dovranno essere cedute al Comune a prezzo convenzionato.

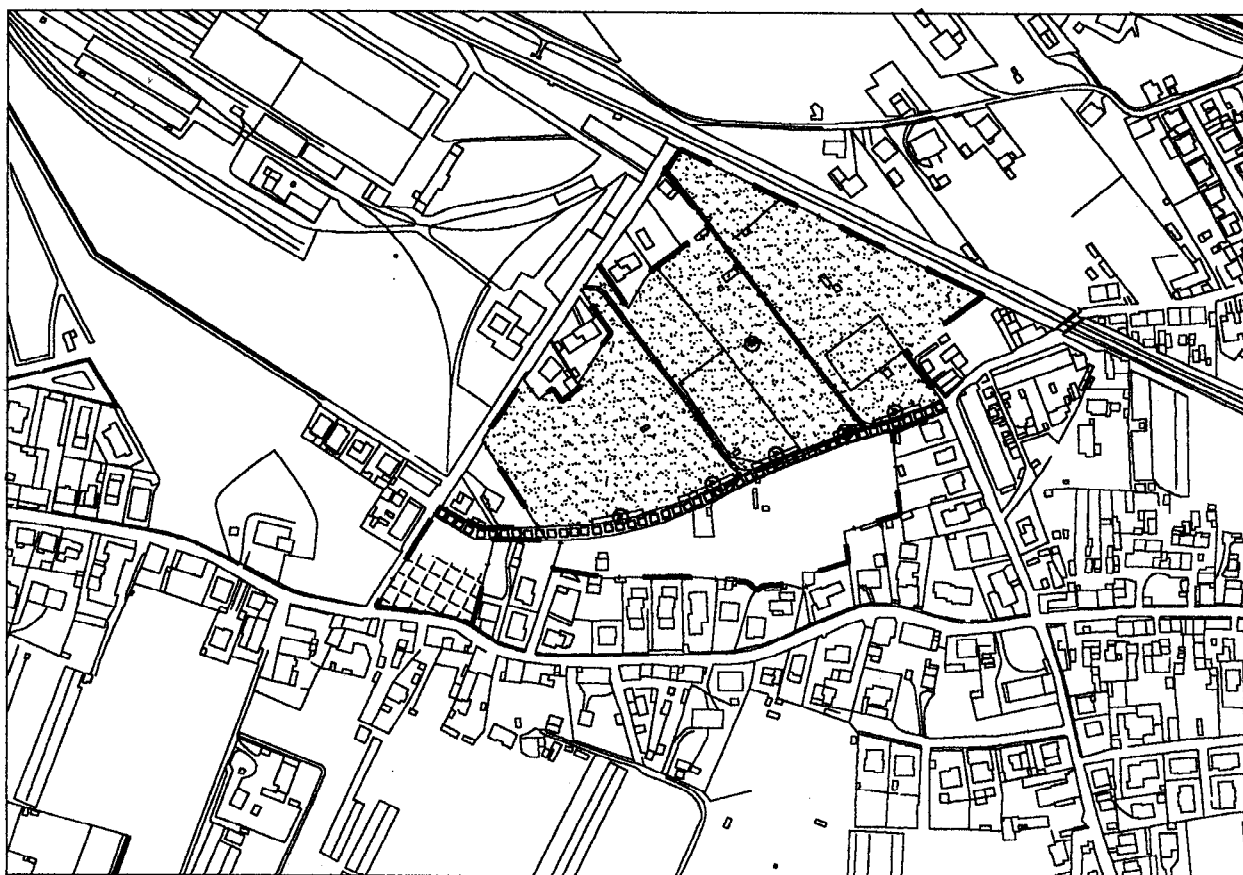
**INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

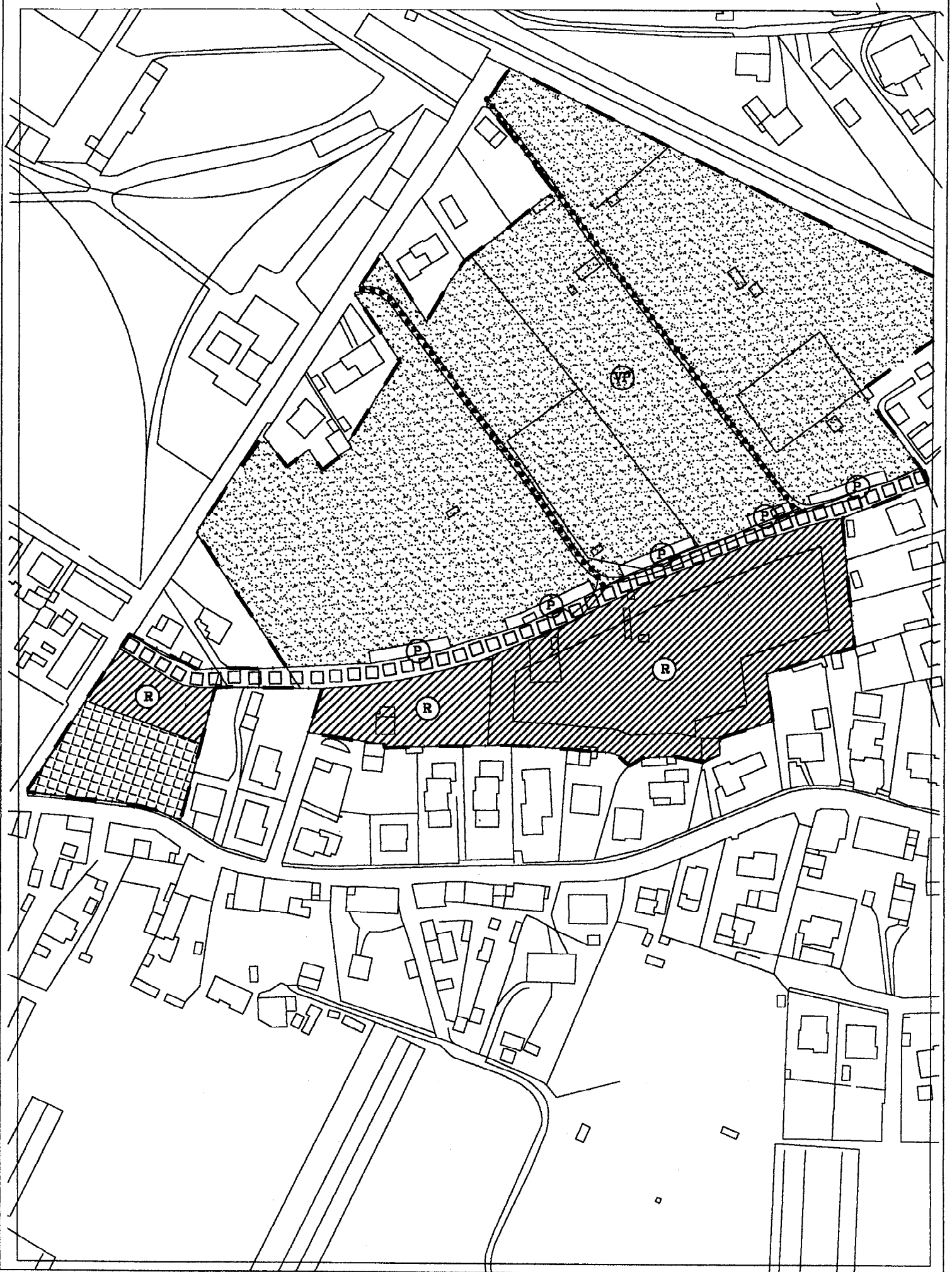
**Scala 1:5000**



**AREE A CESSIONE PUBBLICA**

**Scala 1:5000**







**COMUNE DI PISA**  
**Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE  
SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

<b>scheda n. 30.2</b>	<b>S. ERMETE – VIA A. DELLA SETA</b>
-----------------------	--------------------------------------

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

**1. DESCRIZIONE**

L'area posta in S. Ermete, rimane compresa tra il villaggio INA delle case popolari e la via Agostino della Seta, una traversa a fondo chiuso della via Emilia.

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

nuovo impianto

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

Mq 3.300

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

Tramite un modesto completamento residenziale si raggiunge l'obiettivo di realizzare un parcheggio pubblico a servizio della residenza e delle attività commerciali e direzionali presenti il tratto urbano della via Emilia, individuabile come centro del quartiere di S. Ermete.

**5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

Area Residenziale	%	Parcheggio	%
mq 1000	100	mq 2.300	100
totale aree a destinazione privata mq 1.000	30	totale aree a destinazione pubblica mq 2.300	70
<b>totale sup. territoriale mq. 3.300</b>			

**6. ELEMENTI PRESCRITTIVI**

**(invarianti di progetto)**

vedi schema grafico (zcv)

## **7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI**

<b>Its 0,10 (slu/superficie territoriale)</b>
Area residenziale (a lordo degli edifici esistenti)
Sf mq. 1.000
Rc 30%
Sup. utile lorda max mq. 330
Ifs 0,70 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max: 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml. 7,50
Distanze minime dai confini ml.5,00
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche : ml 5,00
Destinazione prevista: residenza

## **8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI**

La piantumazione delle aree a verde devono rispettare i minimi indicati nella tabella A-3a

Eventuali percorsi di uso pubblico pedonali e ciclabili devono essere alberati

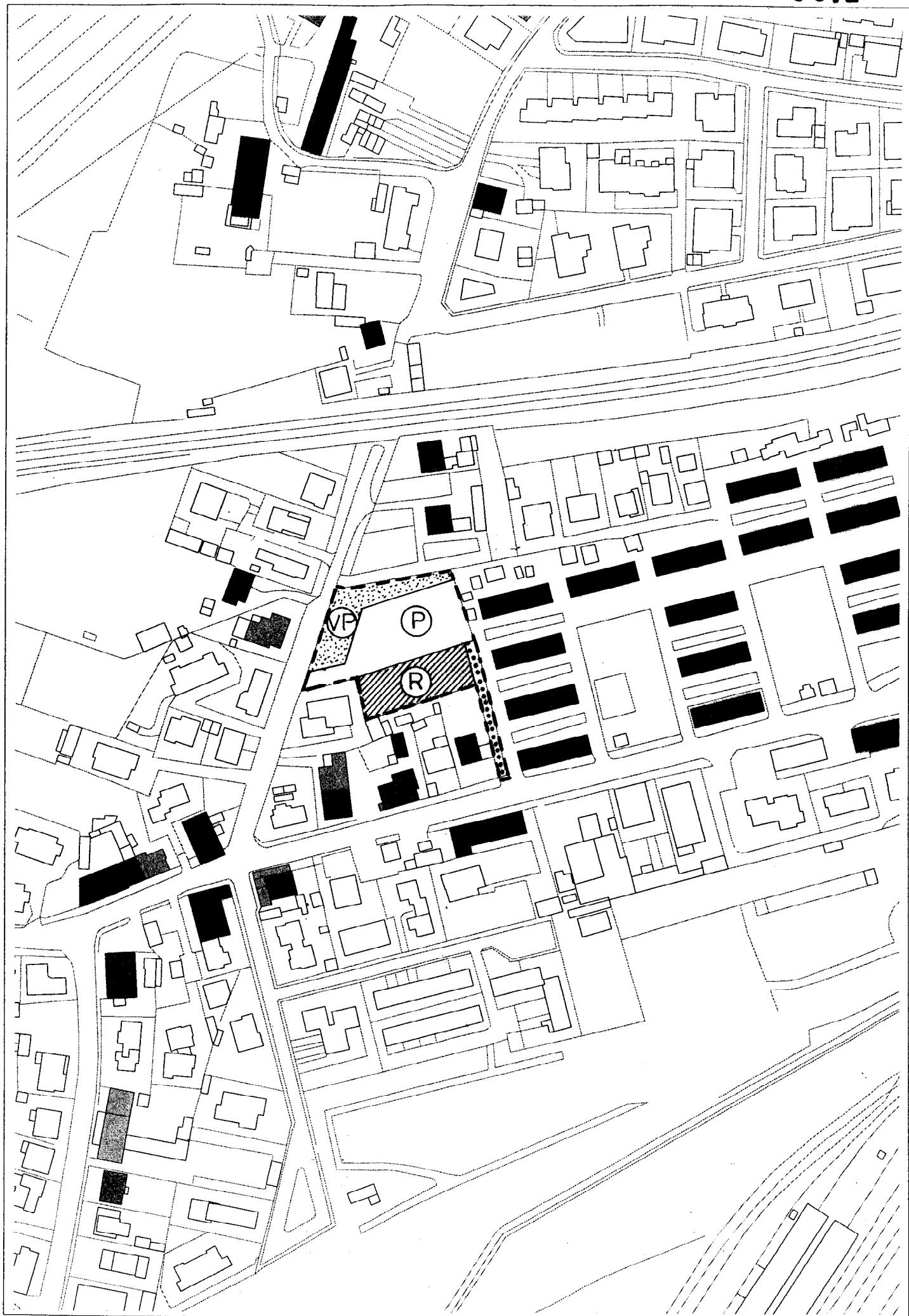
Il parcheggio deve essere alberato e deve comprendere una quota di area a verde non inferiore al 15% della sua superficie.

## **9 CLASSE DI PERICOLOSITA'**

## **10 CLASSE DI FATTIBILITA'**

## **11. MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO**

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato, che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e di opere pubbliche, e non è ulteriormente articolabile.





**COMUNE DI PISA**  
**Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE**  
**SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

**schema n° 31.1**

**RIGLIONE - CIRCOLO L'AVVENIRE**

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

**1. DESCRIZIONE**

L'area è ubicata nel centro dell'abitato di Riglione, ed è compresa tra la vecchia via Fiorentina, asse centrale e commerciale della frazione, e la via dei Piastroni. L'area, sede del circolo Avvenire, è utilizzata per attività sociali, ricreative e sportive.

Sull'area sono presenti alcuni manufatti in muratura adibiti a sede del circolo, bar, sala riunioni spogliatoi ..., altri invece a carattere precario sono utilizzati come chiosco-bar, cucine per le feste ... , vi sono poi un campo di calcio non regolamentare e una pista di pattinaggio.

Il circolo da tempo ha presentato una sua proposta per avere la possibilità di ristrutturare l'intero complesso per meglio adeguarlo alle attività svolte.

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Ristrutturazione urbanistica

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

Mq. 7.870

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

L'intervento è motivato dalla finalità di soddisfare la richiesta del circolo Avvenire, che desidera ristrutturare l'intero complesso per meglio adeguarlo alle proprie esigenze.

Il riordino del complesso prevede la demolizione di alcuni manufatti precari, la realizzazione di due campi polivalenti, di cui uno con copertura stagionale e delle relative strutture di servizio.

Tale occasione viene colta per stimolare una riqualificazione urbana del tessuto esistente circostante, con particolare attenzione per l'edificato originario costitutivo della frazione stessa.

Questo obiettivo viene perseguito in particolare, dall'intervento, con la previsione di uno spazio centrale urbano, una piazza pubblica, sul lato della via vecchia Fiorentina (l'asse commerciale della località), che sia il punto di riferimento per tutto l'abitato.

Nell'intervento è previsto anche il recupero del percorso pedonale originario che dalla predetta via si collega con la via dei Piastroni.

## 5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

Aree a Servizi privati	%	Verde pubblico e piazze	%
mq. 6.140	100	mq. 1.730	
totale aree a destinazione privata mq. 6.140	78	totale aree a destinazione pubblica mq. 1.730	22
<b>totale sup. territoriale mq. 7.870</b>			

## 6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

### (invarianti di progetto)

Demolizione dei manufatti a carattere precario e di quelli non legittimati.

Nuovi manufatti solo in muratura.

E' ammessa solo la copertura stagionale (max 6 mesi) dell'impianto sportivo polivalente sul lato via dei Piastroni con tensostrutture, tale copertura non deve essere computata ai fini della superficie coperta e del volume.

Il percorso pedonale che collega la via vecchia Fiorentina con la via dei Piastroni è di uso pubblico.

E' prescritta la realizzazione di un parcheggio interno al circolo per gli utenti del medesimo e degli impianti sportivi delle dimensioni minime capaci di accogliere 20 auto.

## 7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

**Its 0,25 (slu/superficie territoriale)**

### Aree per servizi privati (a lordo degli edifici esistenti):

Sf. mq. 6.140

Rc: 20%, in ogni caso l'incremento di superficie coperta non deve superare 500 mq

Sup. utile lorda max - mq. 1.800

Ifs 0,30 (slu/superficie territoriale)

n° di piani max 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare seminterrati

H max ml. 7,00 (dei manufatti)

Tipologia:

Distanze minime dai confini ml.

Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche ml.

## 8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

Pavimentazione della piazza pubblica e del percorso pedonale di uso pubblico con materiali che riprendano gli elementi originari della frazione, è escluso l'utilizzo dell'asfalto.

Alberatura delle aree pubbliche e private secondo le indicazioni della tabella A-2

Schermatura con vegetazione di alto fusto dell'impianto sportivo polivalente lato via vecchia Fiorentina.

Tutte le aree scoperte del circolo non destinate a impianti sportivi non possono essere pavimentate per una quota superiore al 30%.

L'accesso carrabile per il carico e scarico merci può avvenire solo dalla via dei Piastroni.

## 9. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

L'area, è caratterizzata dalla presenza di terreni limosi di colore nocciola talvolta con intercalazioni argillose e sabbiose cui seguono argille plastiche a partire da profondità variabili intorno a valori di -5/-6 m dal p.c.



Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda si trova mediamente intorno a profondità inferiori al metro dal p.c. In corrispondenza a periodi caratterizzati da intensa piovosità non si esclude il raggiungimento della quota del p.c. da parte del livello statico della falda.

#### **CLASSE DI PERICOLOSITÀ**

L'area è inserita in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa**.

#### **CLASSE DI FATTIBILITÀ**

Gli interventi edilizi previsti solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**).

Le eventuali opere che prevedano dei seminterrati, gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3 - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.**).

#### **11. MODALITÀ ATTUATIVE**

Attraverso un P.P di iniziativa privata. Nella relativa convenzione dovrà essere specificato oltre che la cessione dell'area per la piazza, l'uso pubblico del percorso pedonale dalla via vecchia Fiorentina alla via dei Piastroni e dovrà essere garantita la contestuale realizzazione delle opere pubbliche.

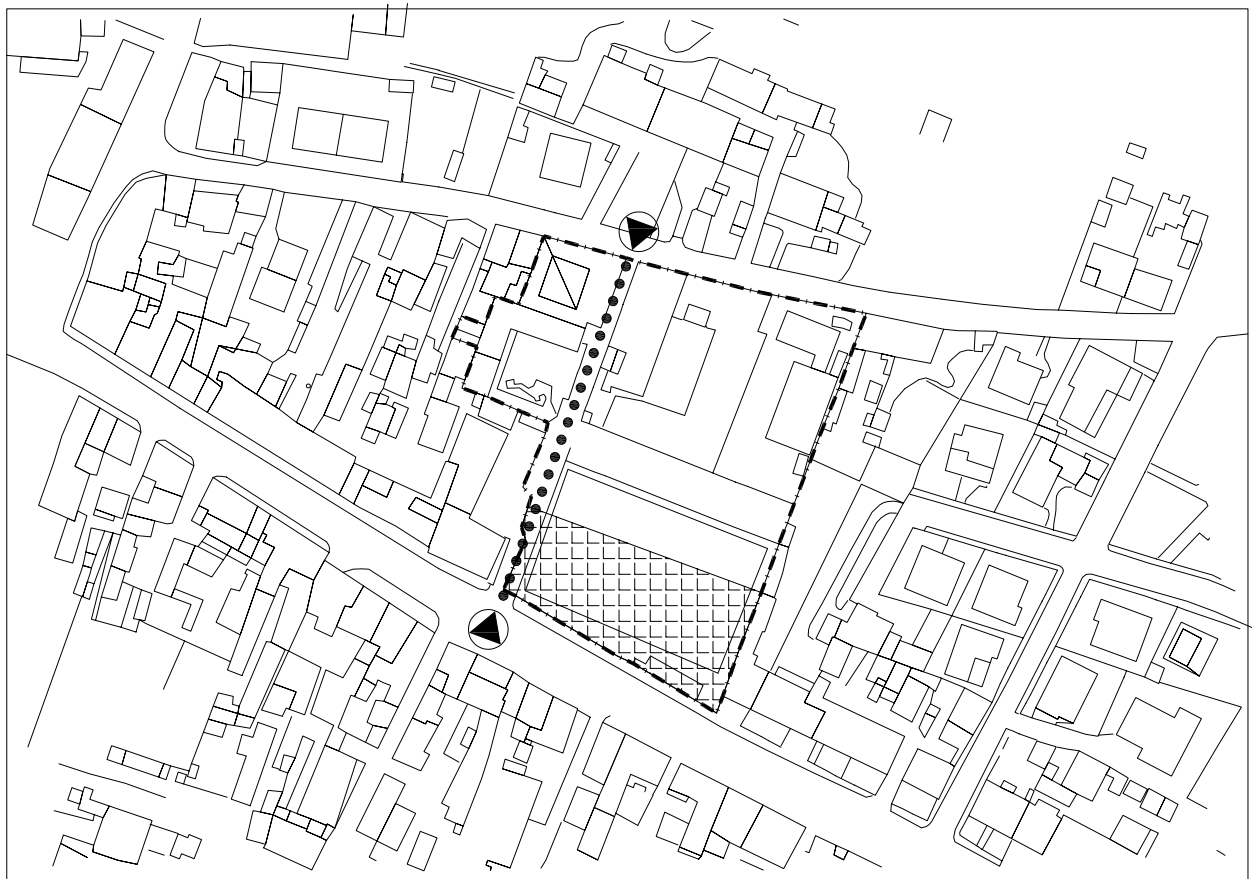
INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Scala 1:2000



AREE A CESSIONE PUBBLICA

Scala 1:2000







**COMUNE DI PISA**  
**Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE  
SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

<b>scheda n. 31.2</b>	<b>ORATOIO – VIA DELLE ARGONNE</b>
-----------------------	------------------------------------

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

**1. DESCRIZIONE**

L'area, oggetto dell'intervento, è posta ad Oratoio, lungo la via delle Argonne. L'area è una zona di margine con la campagna

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

nuovo impianto

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

Mq 3.300

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

Completare l'insediamento residenziale lungo la via e dotare la zona di una area a verde pubblico e di un parcheggio per la residenza e per le attività circostanti in modo da liberare la via Fiorentina dalla sosta delle auto.

**5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

Area Residenziale	%	Verde pubblico	%	Parcheggio	%
mq 1.000	100	mq.1.400	60	mq. 900	40
totale aree a destinazione privata mq 1.000	30	totale aree a destinazione pubblica mq 2.300			70
<b>totale sup.territoriale mq. 3.300</b>					

**6. ELEMENTI PRESCRITTIVI**

**(invarianti di progetto)**

vedi schema grafico (zcv)

## 7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

<b>Its 0,10 (slu/superficie territoriale)</b>
Area Residenziale (a lordo dei manufatti esistenti)
Sf mq. 1.000
Rc 20%
Sup. utile lorda max mq. 330
Ifs 0.35 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max: 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml. 7,50
Distanze minime dai confini ml.5;
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche : ml 5,00
Destinazione prevista: residenza

## 8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

Il parcheggio pubblico deve essere alberato

## 9 PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' GEOLOGICA

Nel periodo transitorio in cui sono vigenti le misure di salvaguardia idraulica la fattibilità geologica degli interventi ammessi nelle zone sottoposte a vincolo è desumibile dalla “*Matrice di correlazione pericolosità geologica/trasformazione urbanistica – ambiti esterni al centro storico*” alla voce “Zona di salvaguardia idraulica (Loc. Ospedaletto e Putignano)”;

qualora le misure di salvaguardia idraulica suddette venissero rimosse dall'Autorità di Bacino del F. Arno, gli ambiti interessati saranno soggetti alla classificazione di fattibilità geologica desumibile dalla “*Matrice di correlazione pericolosità geologica/trasformazione urbanistica – ambiti esterni al centro storico*” sulla base delle previsioni urbanistiche (ordinarie) indicate dal R.U.

L'area ricade inoltre nell'ambito “B” del F. Arno della DCR 230/94 e art 77 del PIT (DCR 12/2000).

## 10. MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato, che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e di opere pubbliche, e non è ulteriormente articolabile.





**COMUNE DI PISA**  
**Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE  
SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

<b>scheda n. 31.3</b>	<b>ORATOIO – VIA DI QUARTO</b>
-----------------------	--------------------------------

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

**1. DESCRIZIONE**

L'area, oggetto dell'intervento, è posta in Oratoio, tra la ferrovia e la via Quarto, dove è presente un insediamento residenziale formato da piccoli condomini e palazzine. L'area è un ex deposito di legnami in stato di abbandono e di degrado.

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

nuovo impianto

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

Mq 9.300

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

Riqualificare l'area e realizzare un'area a verde pubblico a servizio della residenza

**5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

Area Residenziale	%	Parcheggio pubblico	%	Verde pubblico	%
mq 2.800	100	500	8	mq 6.000	92
totale aree a destinazione privata mq 2.700	30	totale aree a destinazione pubblica mq 6.500		70	
<b>totale sup.territoriale mq. 9.300</b>					

**6. ELEMENTI PRESCRITTIVI**

**(invarianti di progetto)**

vedi schema grafico (zcv)

## **7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI**

<b>Its 0,10 (slu/superficie territoriale)</b>
Area residenziale (a lordo degli edifici esistenti)
Sf mq. 2.800
Rc 30%
Sup. utile lorda max mq. 930
Ifs 0,35 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max: 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml. 7,50
Distanze minime dai confini ml.5,00
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche : ml 5,00
Destinazione prevista: residenza

## **8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI**

La piantumazione delle aree a verde devono rispettare i minimi indicati nella tabella A-3a

Eventuali percorsi di uso pubblico pedonali e ciclabili devono essere alberati

Nel verde pubblico il 50% dell'area deve essere sistemata esclusivamente a prato con piante e arbusti, nella restante parte (il 50%) si possono prevedere attrezzature scoperte per il tempo libero e percorsi solo pedonali pavimentati con ghiaino.

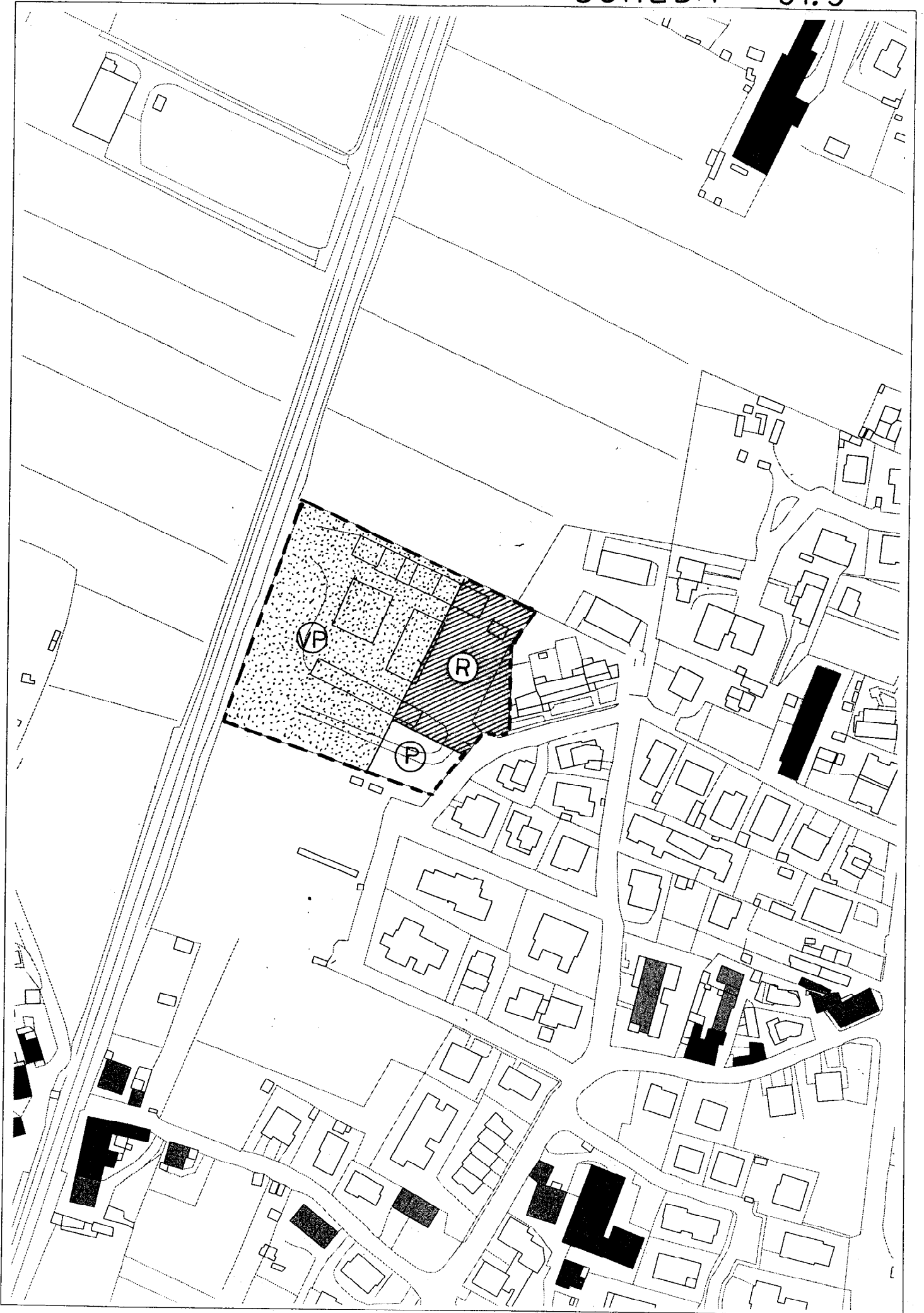
## **9 CLASSE DI PERICOLOSITA'**

## **10 CLASSE DI FATTIBILITA'**

## **11. MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO**

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato, che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e di opere pubbliche, e non è ulteriormente articolabile.







**COMUNE DI PISA**  
**Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE**  
**SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

**scheda n° 34.1**

**OSPEDALETTO – VIA MEUCCI**

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

**1. DESCRIZIONE**

L'area è inserita all'interno del contesto produttivo di Ospedaletto e risulta delimitata dal Fosso Vecchio, da via Meucci e da via Malpighi, mentre ad est assume come confine la strada carrabile di accesso ad un complesso produttivo limitrofo. L'ambiente circostante è caratterizzato da una disomogeneità stilistica ed architettonica che non offre alcun elemento di riconoscibilità all'area. Gli spazi aperti risultano scarsamente valorizzati, nonostante le dimensioni notevoli, e producono un ambiente privo di carattere.

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuovo impianto

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

Mq.21.220

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

L'intervento è finalizzato alla completa riorganizzazione dell'area ed offre nel contempo la possibilità di realizzare un centro di servizi oltre che un ambiente riconoscibile ed identificabile come luogo di aggregazione e di sosta. L'intervento prevede infatti una serie di spazi attrezzati a fruizione pubblica, in parte destinati ad un uso ricreativo ed in parte destinati a servizi privati di tipo direzionale, variamente connessi ed integrati tra loro; ciò anche attraverso un sistema di percorsi pedonali e ciclabili, inseriti all'interno delle aree da destinare a verde pubblico, da raccordare intorno ad uno spazio pavimentato assimilabile ad una piazza e in grado di accogliere attività all'aperto correlate ad alcuni servizi di tipo ricreativo.

**5.DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

Aree servizi privati	%	Verde pubblico e piazze	%	Parcheggi	%
mq.11.460	54	mq.7.320	75	mq.2.440	25
totale aree a destinazione privata mq.11.460	54	totale aree a destinazione pubblica mq.9760			46
<b>totale sup.territoriale mq.21.220</b>					

## 6. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

<b>Its 1,00 (slu/superficie territoriale)</b>
<b>Aree a servizi privati:</b>
Sf. Mq.11.460
Rc 50%
Sup. utile lorda max - mq.21.220
Ifs 1,90 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max 5 piani fuori terra, con possibilità di realizzare seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml.15
Tipologia:
Distanze minime dai confini ml.10
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche ml.10
Servizi consentiti: uffici, banche, servizi ricreativi, bar, ristoranti, alberghi

## 7. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

La zona a verde pubblico vicino al fosso Vecchio deve essere piantumata con alberi e arbusti nelle quantità e nelle proporzioni previste nella tab. A,2a-2b.

Deve essere prevista la realizzazione di un percorso ciclabile che attraversa la fascia verde fino alla piazza e che consente la fruizione dell'area lungo il canale

La sistemazione a verde deve trovare continuità nella progettazione della piazza e della zona a parcheggio che deve essere piantumato.

Un filare di alberi con funzione di schermatura deve essere previsto lungo il lato sud del comparto a fianco del fosso secondo lo schema e le modalità indicate nell'abaco.

L'area a servizi privati deve rispettare le quantità di alberature previste nella zona di Ospedaletto per le aree a media densità (tab.A 2a-2b) e deve essere recintata lungo le aree pubbliche con una rete metallica mascherata con essenze arbustive almeno sul lato esterno.

## 8 FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

Il substrato dell'area è costituito da terreni prevalentemente limosi di colore nocciola con intercalazioni argillose e talvolta sabbiose.

Al di sotto si ritrova uno stato di argille plastiche (che possono contenere materiale torboso) il cui tetto è localizzato alla profondità localizzabile tra -4 e -5 m dal p.c. e proseguono almeno fino a -10 m dal p.c.

Il tetto della falda acquifera freatica superficiale si trova mediamente a circa -1,00 m dal p.c.

Per quanto riguarda l'inquadramento sui sistemi idraulici, fa parte della Bonifica dell'Arnaccio ed in particolare nel sottobacino a scolo naturale (tav. del P. Strutt.).

Le acque che provengono dall'area in esame, a fognatura mista, confluiscono nel Fosso Vecchio del Caligi che confluisce nel Fosso Caligi che sbocca a sua volta nella Fossa Chiara.

Nella parte più settentrionale di questa area sussistono problemi di allagamento causati dalla presenza delle acque alte del Fosso Caligi. Quest'ultimo dà luogo a fenomeni di tracimazione dalle sponde per insufficiente sezione idraulica in caso di eventi piovosi intensi con conseguenti allagamenti delle zone più depresse.

### CLASSE DI PERICOLOSITÀ

La parte settentrionale dell'area è inserita in classe di pericolosità **3c - pericolosità medio elevata**.

La parte meridionale della zona è invece localizzata in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa**.

### **CLASSE DI FATTIBILITA'**

Per gli interventi edilizi ricadenti in classe di pericolosità 3c (del PS) dovrà essere osservato quanto previsto dalle "Particolari disposizioni relative ai piani attuativi ricadenti nella classe di pericolosità 3c (Piano Strutturale)" secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico.

Fattibilità genericamente condizionata (**classe di fattibilità 3**).

La fattibilità di tutte le opere ed in particolare di quelle interrato è subordinata alla messa in sicurezza della rete di bonifica locale (Bonifica dell'Arnaccio, sottobacino a scolo naturale) in particolare del Fosso Caligi, mediante interventi di regimazione idraulica.

In tutti i casi è prescritta una indagine appropriata a livello di area nella quale vengono identificati ed analizzati tutti i fattori geologici idrogeologici ed idraulici che condizionano la zona. Deve inoltre essere prevista una valutazione degli effetti prodotti sull'equilibrio idrologico-idraulico dall'intervento sull'ambiente circostante.

Per il Fosso Vecchio è prevista una fascia di rispetto di 10 m dal piede esterno dell'argine su entrambi i lati (vedi Vincoli e condizioni ambientali della UTOE n.34).

Eventuali tombamenti dei tronchi della rete dei canali di bonifica dovranno essere autorizzati dall'Ufficio Fiumi e Fossi.

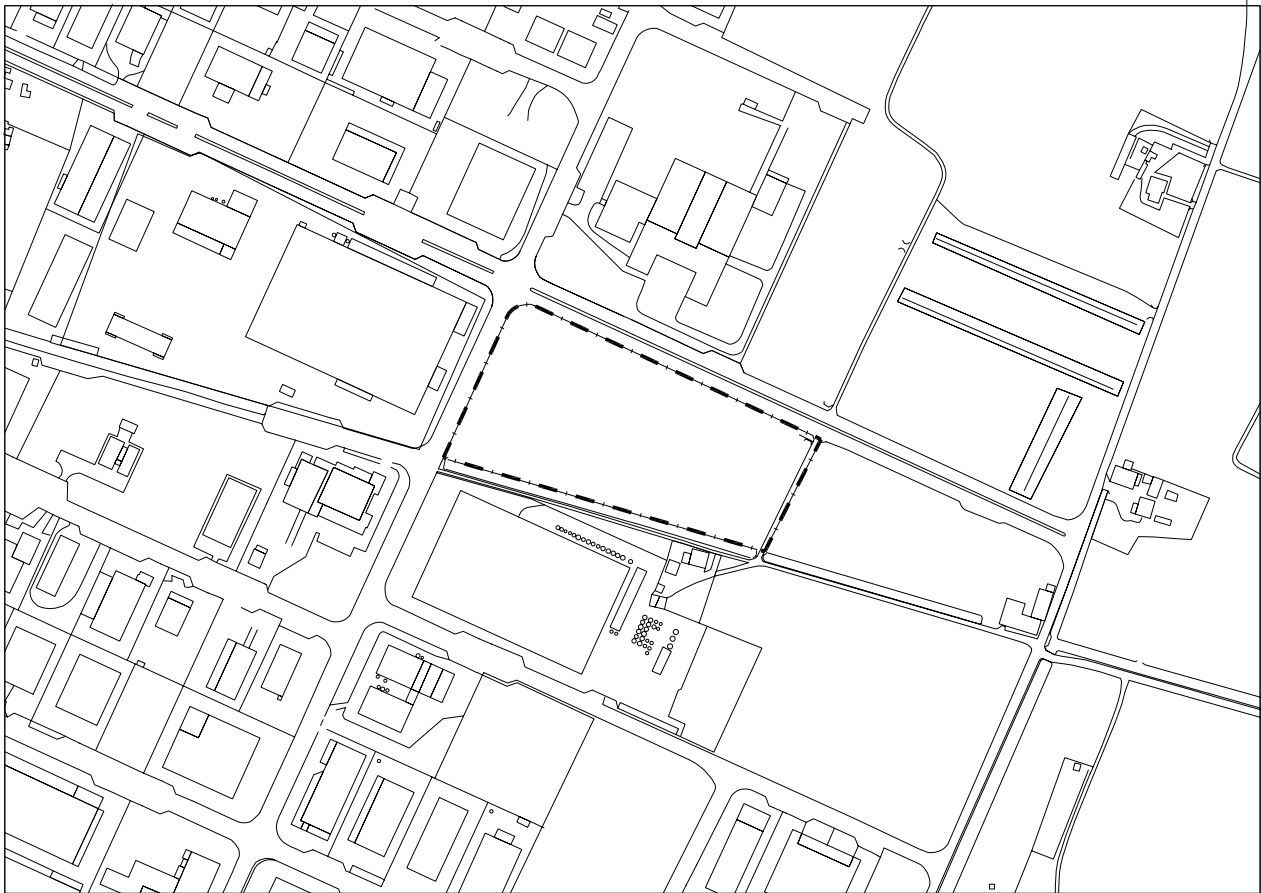
L'area è stata inserita nella perimetrazione del DL 180/98 – aree soggette a ristagni.

### **9. MODALITÀ ATTUATIVE**

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato, anche articolato per unità minime di intervento, che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e opere pubbliche.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

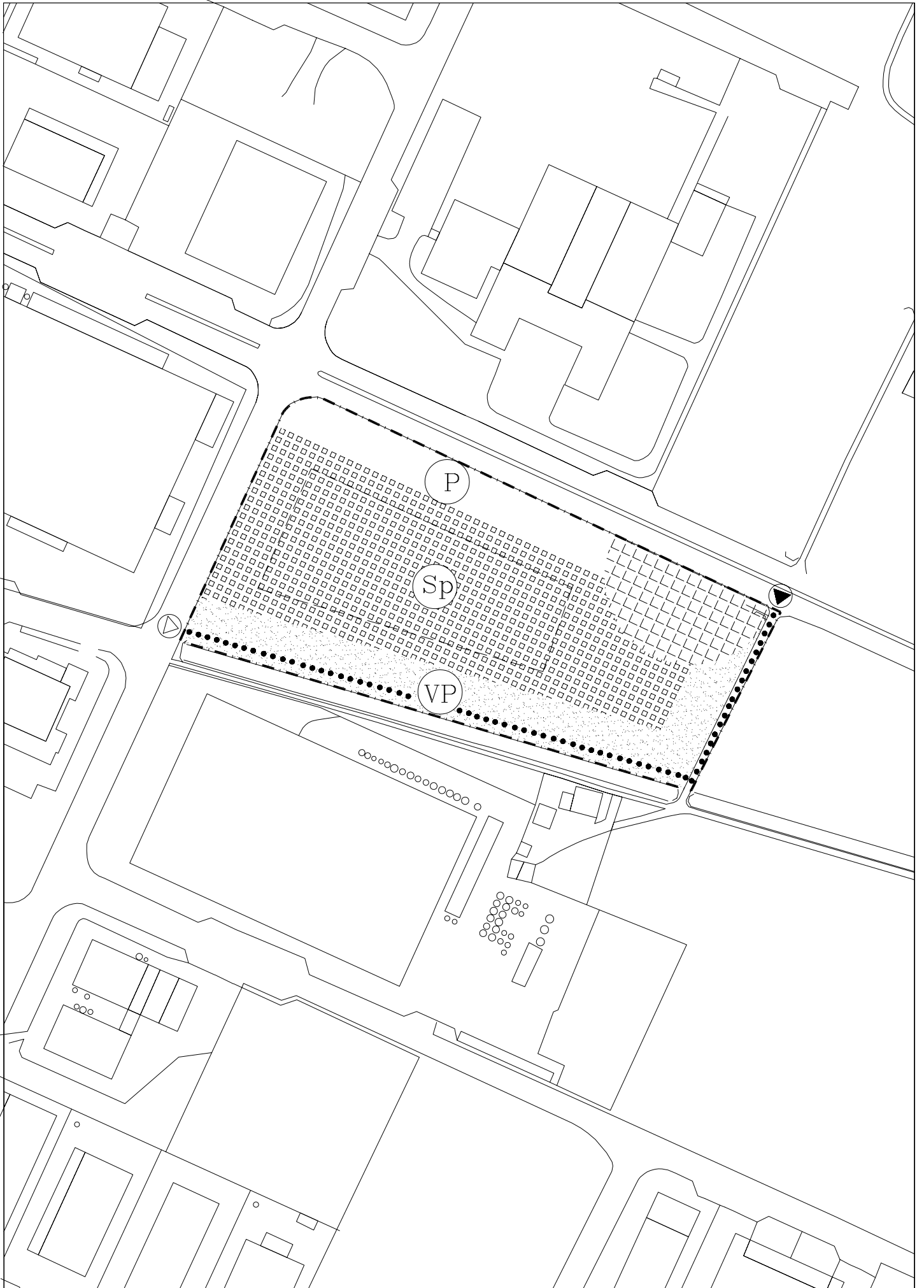
Scala 1:5000



AREE A CESSIONE PUBBLICA

Scala 1:5000







**COMUNE DI PISA**  
**Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE**  
**SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

<b>scheda n° 34.2</b>	<b>OSPEDALETTO – VIA DI FAGIANA</b>
-----------------------	-------------------------------------

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

**1. DESCRIZIONE**

L'area interessata dalla trasformazione è situata lungo via Fagiana, nel tratto compreso tra via Capiteta e via di Marmiceto, e comprende insieme ad alcuni edifici residenziali anche dei fabbricati destinati ad attività produttive che occupano vasti spazi all'aperto come deposito di materiali.

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

- Piano di recupero

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

mq. 13.400

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

Obiettivo di progetto è quello di riqualificare uno degli assi principali dell'insediamento produttivo di Ospedaletto sia a livello funzionale, dal momento che si prevede l'introduzione di una serie di servizi a supporto dell'industria, sia a livello ambientale, data la presenza del fosso Caligi per il quale appare opportuno un recupero delle aree adiacenti.

**5 DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

Aree servizi privati	%	Verde pubblico	%	Viabilità	%
mq.8.800	100	mq.2.800	61	mq.1.800	39
totale aree a destinazione privata mq.9.800	66	totale aree a destinazione pubblica mq.4.600			34
<b>totale sup.territoriale mq.13.400</b>					

**6. ELEMENTI PRESCRITTIVI**

**(invarianti di progetto)**

L'intervento si dovrà conformare al P.P. posto lungo la medesima via, posto più a nord

## 7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

<b>Its 0,20 (slu/superficie territoriale)</b>
---

<b>Aree a servizi privati: (i dati e le percentuali si intendono al lordo dei fabbricati esistenti)</b>
Sf. Mq.8.800
Rc 10%
Sup. utile lorda max - mq.2600
Ifs 0,30 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max 3 piani fuori terra, con possibilità di realizzare seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml.9,5
Tipologia:
Distanze minime dai confini ml.10
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche ml.10
Servizi consentiti: uffici, banche, servizi ricreativi, bar, ristoranti, alberghi
E' ammessa una quota del 25% della slu da destinare ad attività artigianali

## 8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

La superficie scoperta dell'area a servizi deve essere mantenuta a verde per una quota non inferiore al 50%.

La superficie compresa tra le due strade deve essere piantumata con alberi e arbusti nelle quantità e nelle proporzioni previste nella tab. A, 1b mantenendo libera da alberature la fascia di 5 ml dal ciglio del fosso, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Fiumi e Fossi. Tale sistemazione deve trovare continuità con l'area che si affaccia su via Capiteto.

L'area a servizi deve prevedere lungo la via Paduli di Oratoio una fascia di 10 ml piantumata con alberi e arbusti di differente altezza che va ad integrare il corridoio ecologico in direzione nord-sud (tab. A, 3a).

Le aree a parcheggio devono essere piantumate con vegetazione in continuità ed integrazione con le aree a verde attrezzato.

## 9. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

Il substrato dell'area è costituito prevalentemente da sabbie che si ritrovano nei primi 3 m sotto il p.c. Si tratta di sabbie fini talora limose al di sotto delle quali sono presenti alternanze di limi sabbiosi e di argille almeno fino alla profondità di -10 m dal p.c.

Il tetto della falda acquifera, misurato nel periodo primaverile, è superficiale e localizzato a circa -1 m dal p.c.

Le acque che provengono dall'area in esame, a fognatura mista, confluiscono nel Fosso di via Fagianiana che confluisce nel Fosso Caligi il quale, in caso di eventi piovosi intensi, tracima per insufficiente sezione idraulica con conseguenti allagamenti nelle zone più depresse.

## CLASSE DI PERICOLOSITÀ

L'area è in classe di pericolosità **3c - pericolosità medio elevata** per implicazioni a carattere idraulico per insufficiente rete idraulica di smaltimento.



### **CLASSE DI FATTIBILITA'**

Per gli interventi edilizi ricadenti in classe di pericolosità 3c (del PS) dovrà essere osservato quanto previsto dalle "Particolari disposizioni relative ai piani attuativi ricadenti nella classe di pericolosità 3c (Piano Strutturale)" secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico.

La fattibilità è genericamente condizionata (**classe di fattibilità 3**).

Per quanto riguarda gli aspetti geotecnici, per gli edifici con piani f.t. non esistono particolari controindicazioni in quanto il piano di posa di eventuali fondazioni superficiali si trova su terreni sabbiosi scarsamente deformabili.

La fattibilità di tutte le opere ed in particolare di quelle interrato è invece subordinata alla messa in sicurezza della rete di bonifica locale (Bonifica dell'Arnaccio, sottobacino a scolo naturale) in particolare del Fosso Caligi, mediante interventi di regimazione idraulica.

In tutti i casi è prescritta una indagine appropriata a livello di area nella quale vengono identificati ed analizzati tutti i fattori geologici idrogeologici ed idraulici che condizionano la zona. Deve inoltre essere prevista una valutazione degli effetti prodotti sull'equilibrio idrologico-idraulico dall'intervento sull'ambiente circostante.

Eventuali tombamenti dei tronchi della rete dei canali di bonifica dovranno essere autorizzati dall'Ufficio Fiumi e Fossi. Per il Fosso Caligi è prevista una fascia di rispetto di 10 m dal piede esterno dell'argine su entrambi i lati - vedi Vincoli e condizioni ambientali (P.S.) della UTOE n.34.

L'impianto di distribuzione carburanti viene classificato a **fattibilità 4** per problemi a carattere idrogeologico (elevata vulnerabilità degli acquiferi).

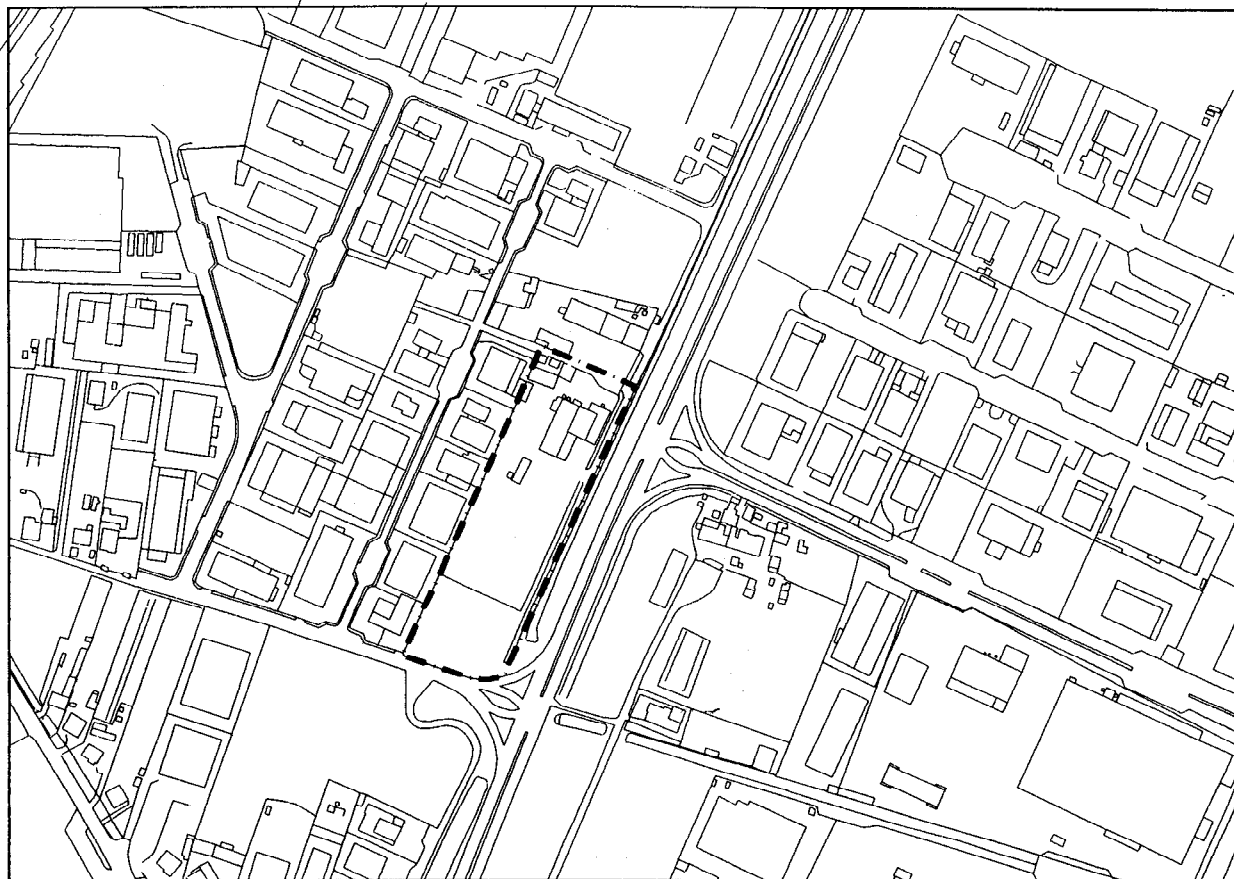
L'area è stata inserita nella perimetrazione del DL 180/98 come zona soggetta a ristagni

### **10. MODALITÀ ATTUATIVE**

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato, anche articolato per unità minime di intervento, che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e opere pubbliche.

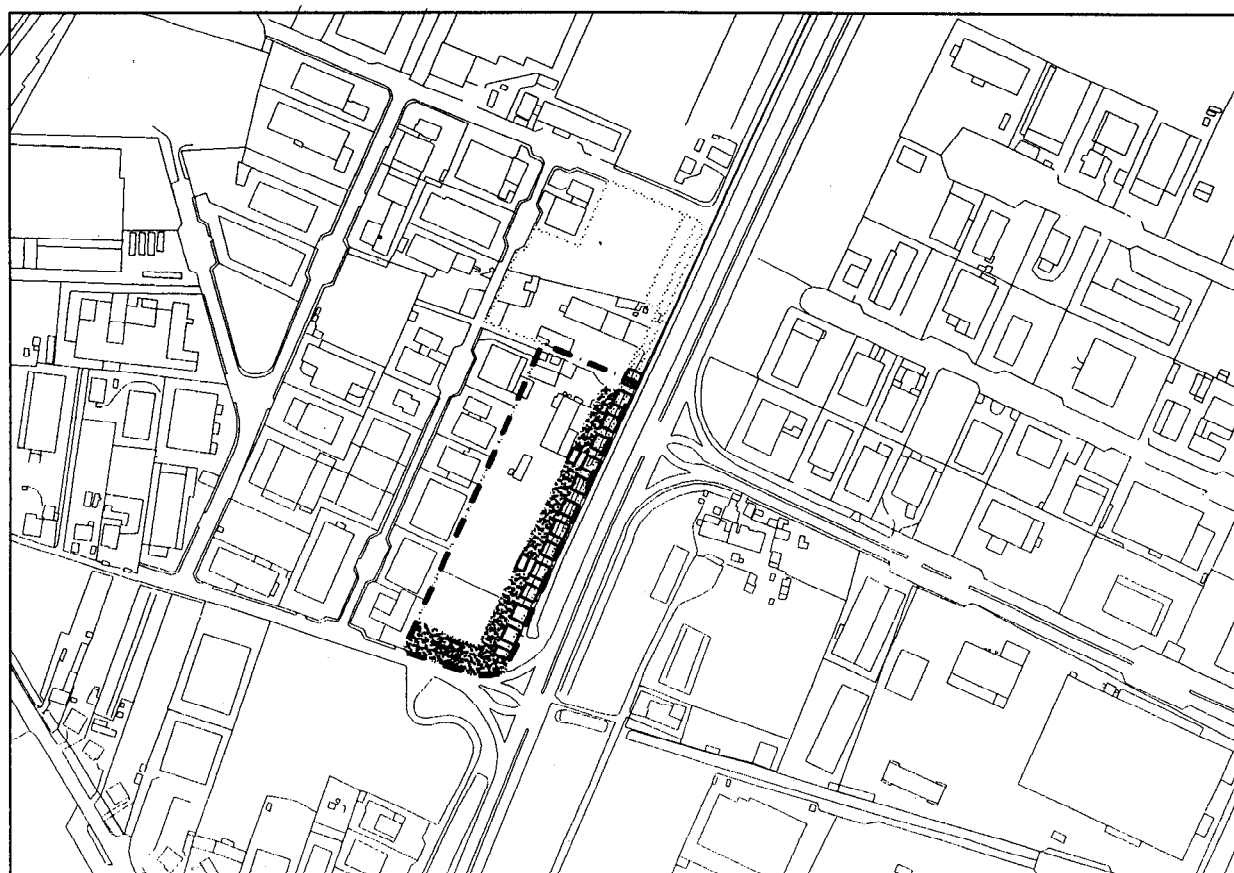
INQUADRAMENTO TERRITORIALE

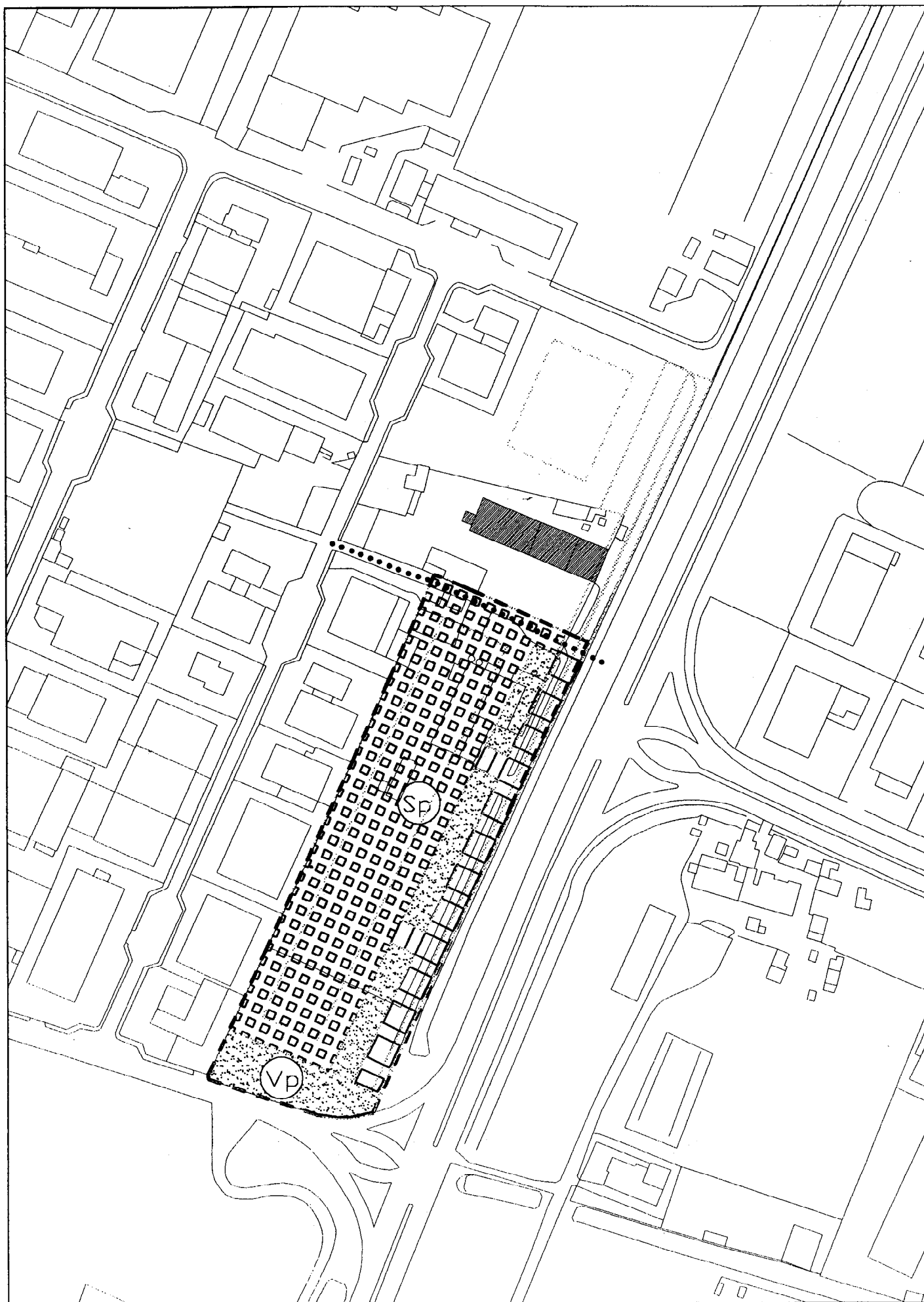
Scala 1:5000



AREE A CESSIONE PUBBLICA

Scala 1:5000







**COMUNE DI PISA**  
**Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE**  
**SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

**scheda n° 34.3**

**OSPEDALETTO – VIA EMILIA 1**

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

**1. DESCRIZIONE**

L'area oggetto dell'intervento si colloca a margine dell'insediamento produttivo di Ospedaletto, viene delimitata a sud dalla via Emilia, e risulta compresa tra la via Pontecorvo e via Meucci. Attualmente l'area è parzialmente utilizzata in quanto occupata da un parcheggio.

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuovo impianto

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

- mq. 60.840

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

L'obiettivo della trasformazione è quello di offrire alla zona produttiva un adeguata dotazione di servizi privati di interesse generale e nel contempo riqualificare l'area consentendo la possibilità di ricostituire un margine dell'edificato. Margine che dovrà tenere conto del rapporto con la via Emilia, e dalla quale sarà opportuno, per l'edificato, prevedere degli arretramenti e delle schermature attraverso la sistemazione di aree di filtro al fine di allontanare visivamente le attività produttive situate in posizione retrostante.

**5.DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

servizi privati	%	verde pubblico e piazze	%	viabilità	%
mq. 44.680	100	mq 10.990	68	<b>mq.5.170</b>	32
totale aree a destinazione privata mq.44.680	73	totale aree a destinazione pubblica mq. 16.160		27	
<b>totale sup.territoriale mq. 60.840</b>					<b>100</b>

## 6. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

<b>Its 0,70 (slu/superficie territoriale)</b>
<b>Aree a servizi privati:</b>
Sf. Mq. 44.680
Rc 50%
Sup. utile lorda max - mq.44.700
Ifs 1,00 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml.9,50
Tipologia:
Distanze minime dai confini ml.10
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche ml.10
Servizi consentiti: attività commerciali al minuto max il 5% della slu, uffici privati, ambulatori medici, attrezzature sociali e ricreative, alberghi

## 7- PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

La fascia boscata che si attesta sulla via Emilia dovrà essere di media fruibilità realizzata secondo le proporzioni previste alla tab.B 2 e tale da garantire il mantenimento di alcuni con visuali. Deve essere inoltre prevista la realizzazione di una pista ciclabile lungo la fascia boscata con una distanza dalla strada di 5-10 ml (vedi abaco)

La zona a servizi privati deve prevedere nelle aree adiacenti all'area boscata sistemazioni a verde che costituiscano una fascia di 15 ml di transizione tra l'area boscata e gli spazi aperti, e che consente il passaggio graduale tra le parti edificate e il bosco, con strati di specie di diversa altezza e densità (tab.A-1a-1b)

Lungo la via Meucci e lungo le strade di nuova realizzazione devono essere previste siepi o filari di alberi che concorrono alla caratterizzazione del sito e con funzione di schermatura verso l'esterno.

Il parcheggio a raso deve essere piantumato e tale sistemazione deve trovare continuità con le sistemazioni dell'area a verde pubblico e con quella posta lungo la viabilità.

## 8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

L'area, è caratterizzata dalla presenza di terreni prevalentemente limosi di colore nocciola con intercalazioni argillose e talvolta sabbiose. Al di sotto si ritrova uno stato di argille plastiche con scarse proprietà meccaniche, il cui tetto nella zona appare avere una profondità intorno ai -5 m dal p.c. e proseguono fino ad almeno -8 m dal p.c.

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda è localizzato poco al di sotto del p.c.

Per quanto riguarda l'inquadramento sui sistemi idraulici, fa parte della Bonifica dell'Arnaccio ed in particolare nel sottobacino a scolo naturale. Le acque che provengono dall'area in esame, a fognatura mista, confluiscono nel Fosso Caligi che sbocca a sua volta nella Fossa Chiara.

## CLASSE DI PERICOLOSITÀ

La zona è inserita in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa**.

## CLASSE DI FATTIBILITÀ

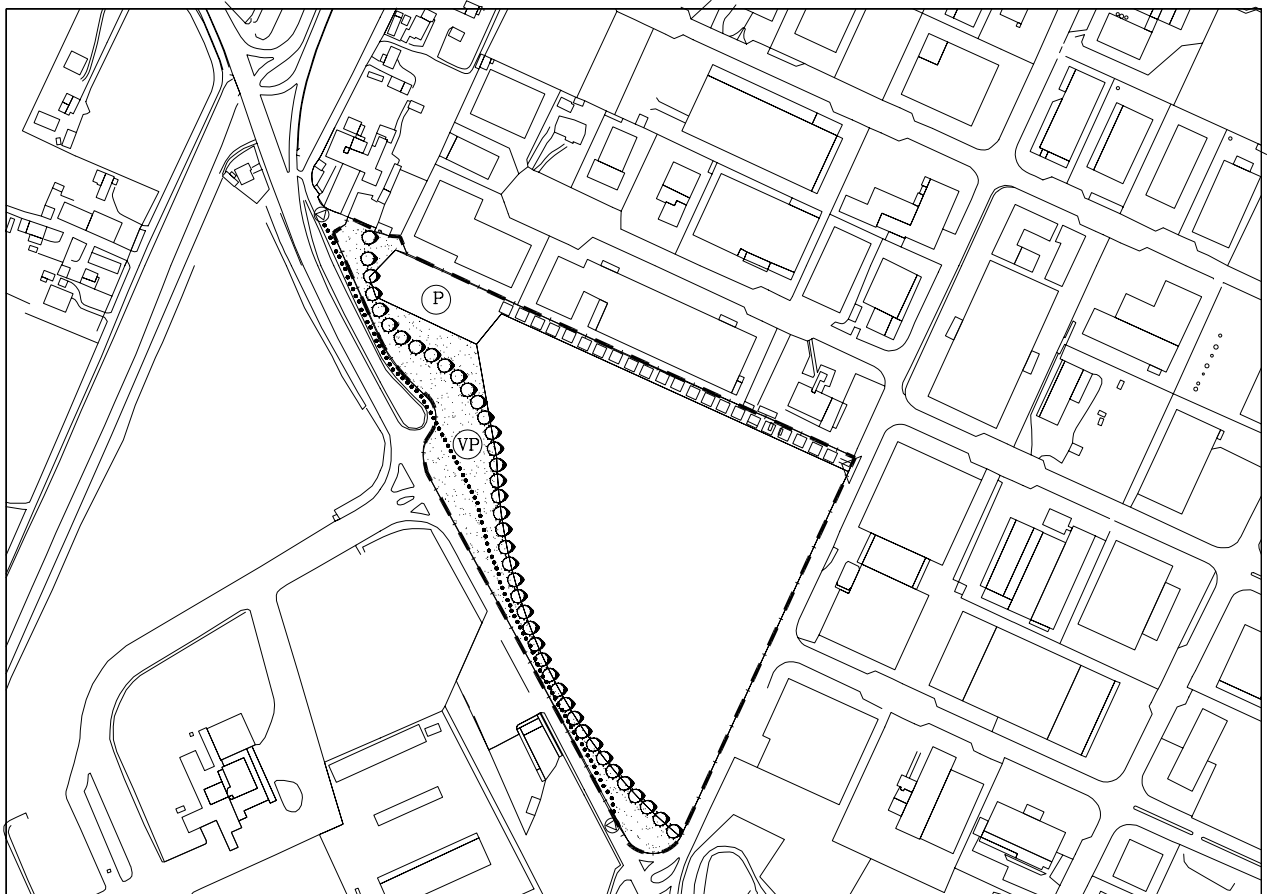
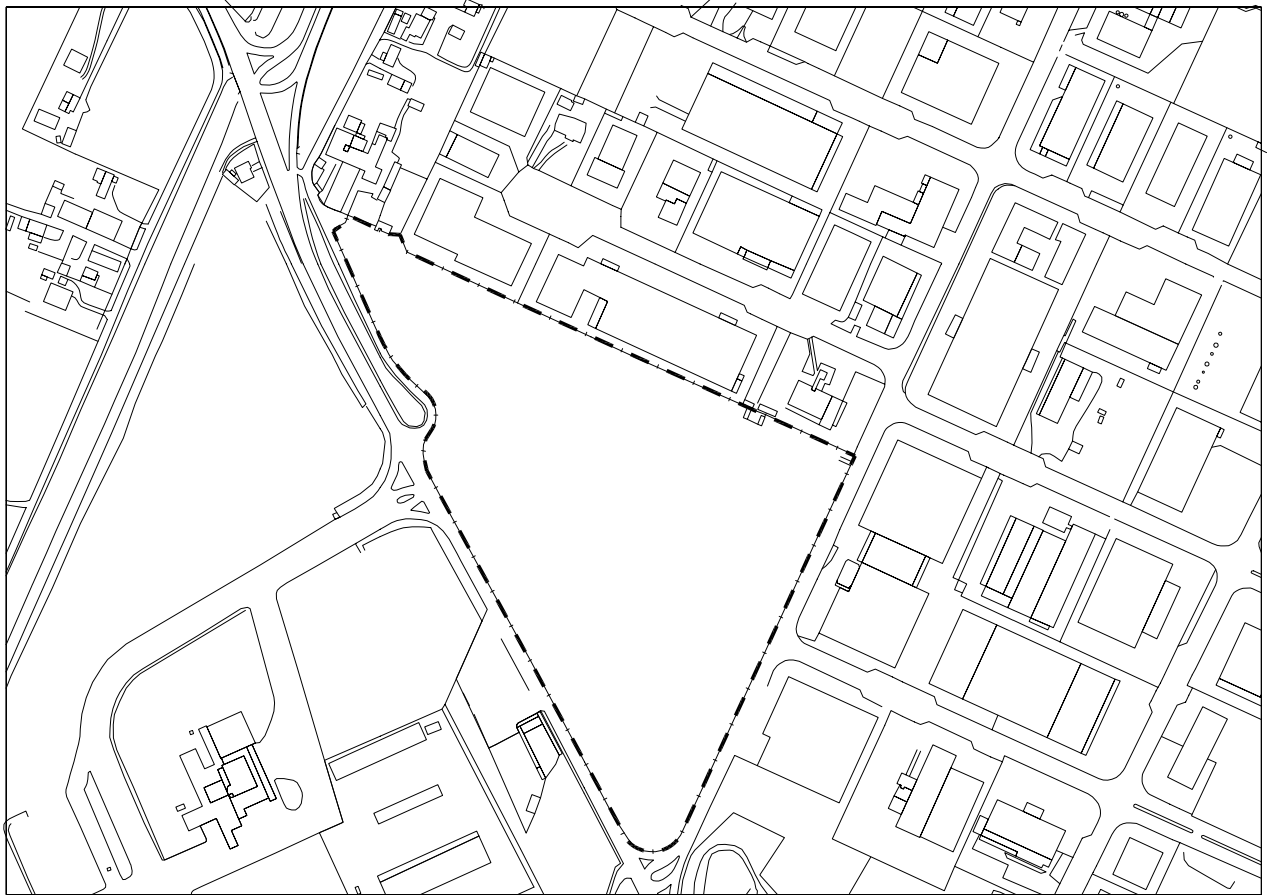
Gli interventi edilizi previsti solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**).

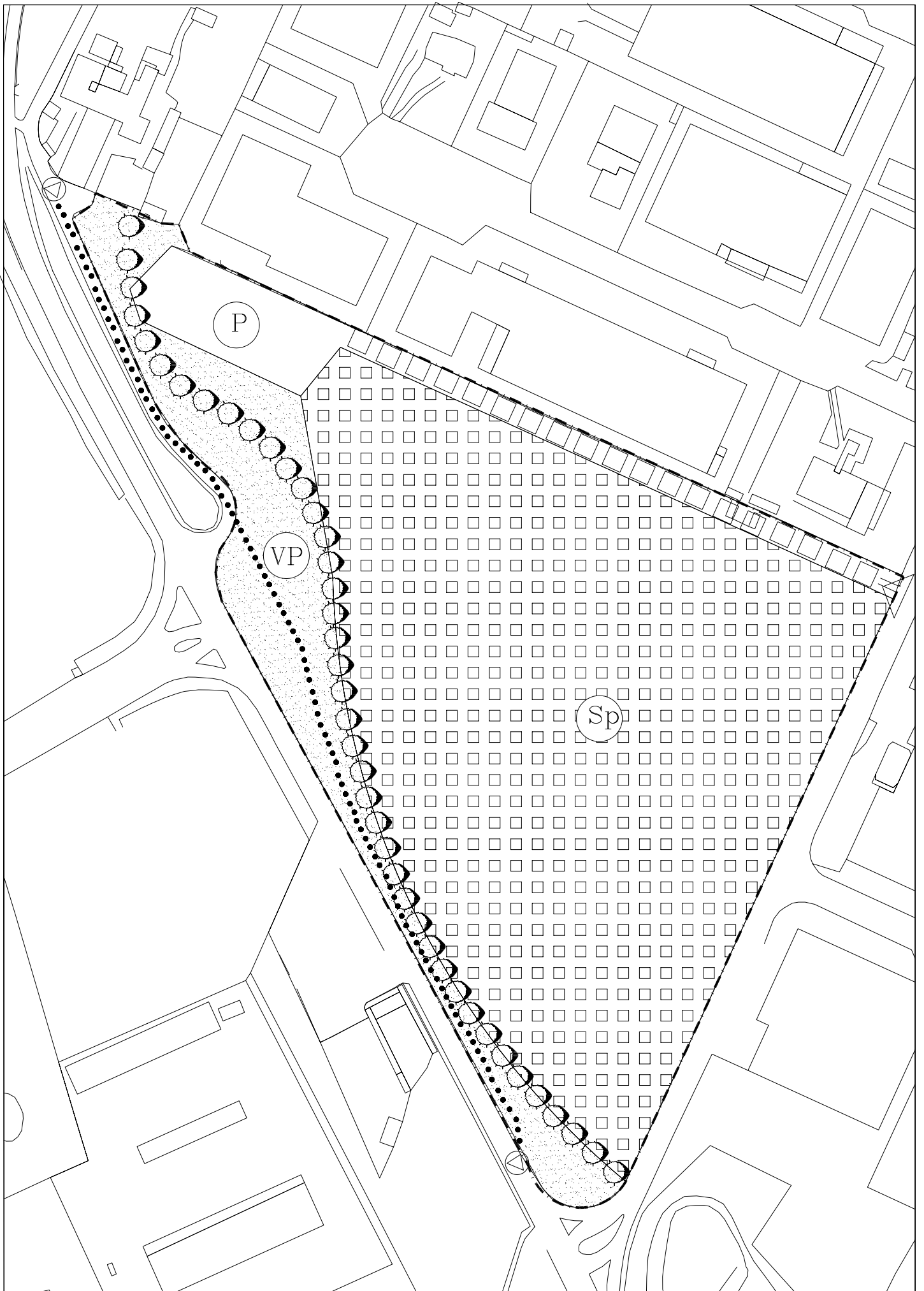
Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva e comunque per questi

interventi dovranno essere applicate le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3** - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.).  
Eventuali tombamenti dei tronchi della rete dei canali di bonifica sono sottoposti alla autorizzazione dell'Ufficio Fiumi e Fossi.

## **9. MODALITÀ ATTUATIVE**

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato, anche articolato per unità minime di intervento, che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e opere pubbliche.









**COMUNE DI PISA**  
**Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**  
**SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE**  
**SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

**scheda n° 34.4**

**OSPEDALETTO – VIA EMILIA 2**

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

**1. DESCRIZIONE**

L'area, situata al margine dell'insediamento produttivo di Ospedaletto, è compresa tra via Meucci e via Maggiore d'Oratoio e confina a sud con la via Emilia assumendo una forma triangolare. Attualmente risulta parzialmente occupata, sono infatti presenti alcuni edifici colonici, peraltro di interesse storico, e un fabbricato sede di attività artigianali.

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

- Nuovo impianto
- Piano di Recupero

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

mq.110.000

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

L'obiettivo è quello di riconfigurare un limite tra la zona produttiva e quelle parti di territorio che sono in rapporto diretto con la via Emilia; ciò attraverso la realizzazione di un margine sostanzialmente edificato che preveda oltre al completamento della maglia viaria e il ridisegno dei lotti produttivi anche il recupero di alcuni manufatti edilizi esistenti da destinare a servizi di interesse generale. Le aree prospicienti la via Emilia dovranno infatti avere carattere diverso dalle altre, essere aperte ad una fruizione pubblica, offrire una permeabilità pedonale e ciclabile oltre che visiva ed essere connesse ai servizi previsti che dovranno dare luogo ad un ambiente con notevoli capacità attrattive.

**5.DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

Aree servizi privati	%	Industriale artigianale	%	Verde pubblico e piazze	%	Parcheggi	%	Viabilità	%
mq.19.120	29	mq.46.880	71	mq.28.600	65	mq.6.160	14	mq.9.240	21
totale aree a destinazione privata mq.66.000			60	totale aree a destinazione pubblica mq.44.000				40	
<b>totale sup.territoriale mq.110.000</b>									<b>100</b>

## 6. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

<b>Its 0,60 (slu/superficie territoriale)</b>
---

<b>Aree a servizi privati:</b> (i dati e le percentuali si intendono al lordo dei fabbricati esistenti)
Sf. Mq.19.120
Rc 50%
Sup. utile lorda max - mq.19.120
Ifs 1,00 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml.9,5
Tipologia:
Distanze minime dai confini ml.10
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche ml.10
Servizi consentiti: uffici, banche, servizi ricreativi, bar, ristoranti, alberghi

<b>Aree industriali/artigianali:</b> (i dati e le percentuali si intendono al lordo dei fabbricati esistenti)
Sf. Mq.46.880
Rc 50%
Sup. utile lorda max - mq.46.880
Ifs 1,00 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml.9,5
Tipologia:
Distanze minime dai confini ml.10
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche ml.10

## 7. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

La fascia boscata che si attesta sulla SS Emilia sarà realizzata di tipo fitto secondo le modalità indicate nella tab.B-3. Si dovrà comunque prevedere all'interno della fascia il passaggio della pista ciclabile (vedi abaco)

Nell'area a verde pubblico posta lungo la via Maggiore di Oratoio è prevista la piantumazione di alberi posti in filare lungo la strada e di arbusti secondo le quantità indicate nella tab. 1 2a-2b che individuano un impianto di tipo rado.

Nell'area industriale prospiciente si deve prevedere una recinzione in rete metallica mascherata con essenze arbustive almeno sul lato esterno.

All'interno della zona destinata ad area industriale e a servizi nelle aree adiacenti la fascia boscata dovrà prevedere una sistemazione a verde che costituisca una fascia di 10-15 ml con strati di specie di diversa altezza e densità (tabA-1a-1b). Il parcheggio a raso deve essere piantumato e la strada di progetto deve essere dotate di filare di alberi o siepi appartenenti a specie autoctone o naturalizzate.

## 8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

La parte a NW dell'area, è caratterizzata dalla presenza di terreni prevalentemente limosi di colore nocciola con intercalazioni argillose e talvolta sabbiose che passano, nella parte a SE dell'area a terreni superficiali con una componente argillosa predominante. Al di sotto si ritrova uno stato di argille plastiche il cui tetto nella zona appare avere una profondità il variabile tra -3 e -5 m dal p.c.

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda è compreso tra circa +0,5 e +2,0 m s.l.m. nel periodo estivo e tra +1,5 e leggermente più di +2,0 m s.l.m. nel periodo primaverile (la quota del p.c. della zona si trova a +2,0 / +2,2 m s.l.m.).

Per quanto riguarda l'inquadramento sui sistemi idraulici, fa parte della Bonifica dell'Arnaccio ed in particolare nel sottobacino a scolo naturale. Le acque che provengono dall'area in esame, a fognatura mista, confluiscono nel Fosso Caligi che sbocca a sua volta nella Fossa Chiara.

#### **CLASSE DI PERICOLOSITÀ**

La zona è inserita in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa**.

#### **CLASSE DI FATTIBILITÀ**

Gli interventi edilizi previsti solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**).

Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva e comunque per i locali interrati dovranno essere applicate le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3** - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.).

Per il Fosso di Oratoio è prevista una fascia di rispetto di 10 m dal piede esterno dell'argine su entrambi i lati (vedi Vincoli e condizioni ambientali della UTOE n.34 - Piano Strutturale).

Eventuali tombamenti dei tronchi della rete dei canali di bonifica sono sottoposti alla autorizzazione dell'Ufficio Fiumi e Fossi.

#### **9. MODALITÀ ATTUATIVE**

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato, anche articolato per unità minime di intervento, che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e opere pubbliche.

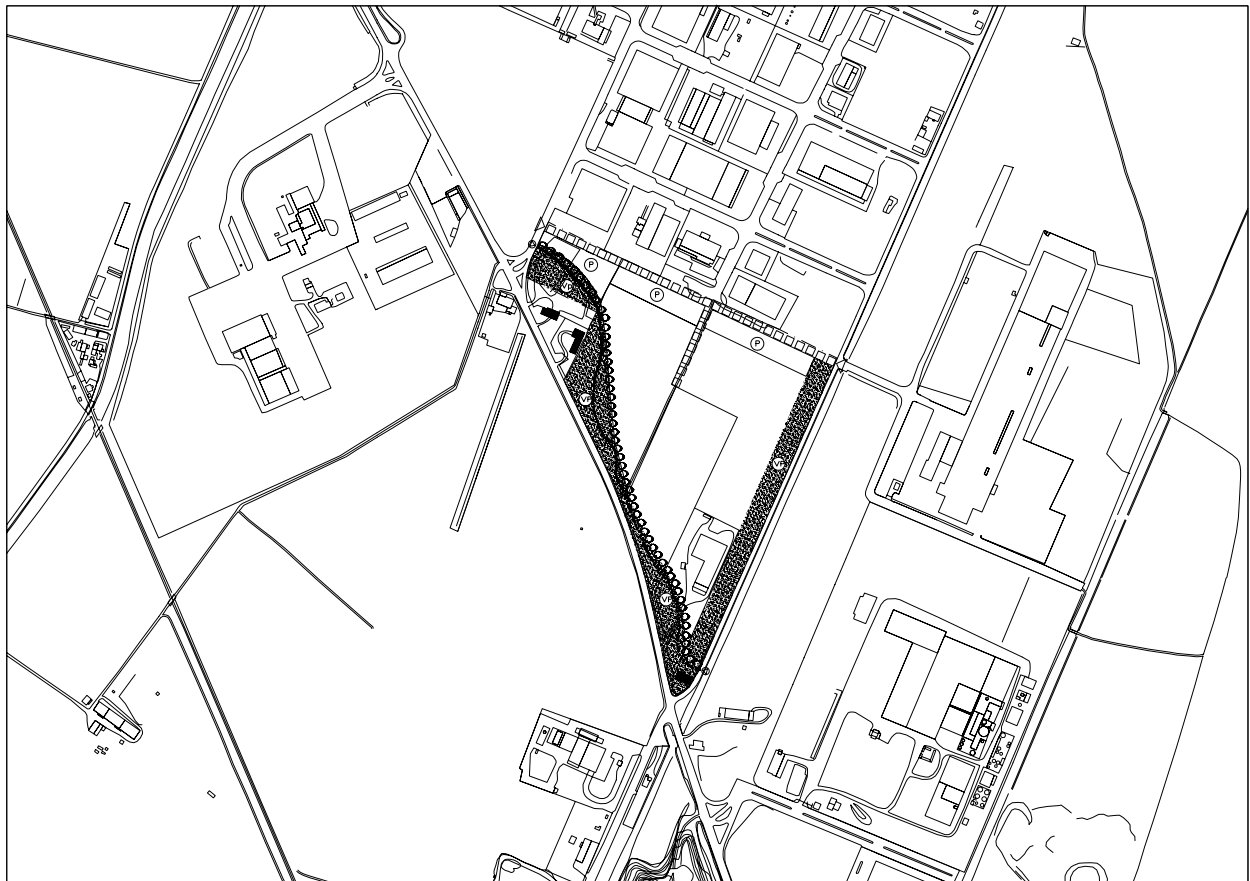
INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Scala 1:10000



AREE A CESSIONE PUBBLICA

Scala 1:10000







**COMUNE DI PISA**  
**Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE**  
**SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

**scheda n. 36.1**

**OSPEDALETTO – VIA EMILIA - 3**

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

**1. DESCRIZIONE**

La zona interessata dalla trasformazione urbana per servizi prevista nel Regolamento Urbanistico fa parte di quella ampia fascia di territorio a sud della via delle Rene, compresa tra la via Emilia e il tracciato della ferrovia Pisa-Volterra.

Questa fascia è una porzione di quel territorio agricolo, indicato genericamente come Coltano – Le Rene, che si estende dalla città verso sud, fino al confine comunale con Livorno, oggetto, nel passato di bonifica idraulica.

Per gli aspetti ambientali e paesaggistici l'area, interessata all'intervento, si segnala per la presenza di alcuni manufatti di interesse storico di origine rurale e per il suo carattere agricolo che, almeno fino agli inizi degli anni ottanta, aveva mantenuto in modo integro. Sono, altresì, da segnalare nell'area i canali come il fosso del Caligi, il fosso di Oratoio

Lo sviluppo della zona artigianale e commerciale nell'area prospiciente, lato nord della via Emilia, e l'insediamento di alcune importanti strutture di servizio come l'inceneritore e il mercato ortofrutticolo hanno iniziato a trasformare questa fascia e a ridurne la funzione e il ruolo agricolo.

Tale aspetto si è ulteriormente accentuato con la recente approvazione del P.A. per attività produttive nella zona chiamata "Montacchiello" e con l'utilizzo sempre più frequente dell'area del mercato ortofrutticolo e di quelle limitrofe per gli spettacoli viaggianti e per l'Expo, la fiera di Pisa.

Nell'area, oggetto dell'intervento, oltre alle strutture per il mercato e per l'inceneritore e ai radi edifici rurali, troviamo solo alcuni modesti manufatti disposti, quasi tutti, lungo la via Emilia, destinati prevalentemente ad usi diversi da quello residenziale (ristorante, distributore).

La presenza dell'inceneritore e della collina dei rifiuti sono elementi di forte degrado che contribuiscono a deteriorare l'ambiente e l'immagine paesaggistica.

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuovo impianto

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

Ha. 56

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

L'intervento di trasformazione ha come obiettivo principale quello di raccogliere in unica area, collocata in prossimità delle principali infrastrutture (superstrada, statale Emilia, ferrovia, aeroporto), un polo di servizi che per la loro dimensione ed impatto non trovano una adeguata e corretta sistemazione all'interno del tessuto urbano. In particolare esso consente di alleggerire

alcune zone della città da strutture di rilevante impatto urbano, e di individuare una zona specifica per gli spettacoli viaggianti (plateatico). Inoltre viene confermata la sua utilizzazione attuale come area per il mercato ortofrutticolo e soprattutto riconosciuta e meglio definita come area per il quartiere fieristico, oggi lasciata “alla spontaneità e provvisorietà dell’evento”.

La concentrazione di questi servizi in un unico polo consente anche una razionalizzazione del sistema degli impianti e delle strutture di supporto come opere di urbanizzazione, parcheggi, verde che altrimenti sarebbe disperso nelle varie collocazioni dei servizi sul territorio comunale con un notevole consumo di suolo e di spazi, per di più con un utilizzo limitato al breve periodo dell’evento: partita, fiera, spettacolo .

L’intervento pur nella consapevolezza dell’insediamento di strutture di rilevanti dimensioni intende salvaguardare e valorizzare gli elementi ambientali e paesaggistici tramite la conservazione dei segni territoriali originari e dei manufatti segnalati come di interesse storico, creando corridoi di verde a filtro delle varie aree, inserendo opportunamente spazi di verde alberato e mantenendo visuali panoramiche secondo un rilievo accurato della zona.

Fra gli interventi per riqualificare e valorizzare il territorio e il suo paesaggio il recupero della collina dei rifiuti secondo uno specifico progetto ambientale (predisposto dalla GEA).

Inoltre per le infrastrutture è previsto un raccordo con la linea ferroviaria con possibilità di una terminal per le attività produttive presenti e a servizio delle nuove strutture proposte.

In sintesi i principali servizi previsti per l’area sono: Impianti sportivi di interesse generale, Mercato ortofrutticolo, quartiere Fieristico, Plateatico per spettacoli viaggianti (circo, luna park, concerti), attrezzature varie di interesse generale di supporto al settore produttivo.

A corredo possono essere previste funzioni di supporto ed integrative come campi e percorsi di allenamento per lo sport, strutture ricettive, uffici amministrativi. I manufatti per le suddette funzioni possono essere previsti nella misura massima indicata nelle tabelle dimensionali.

## 5.DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

Servizi	%	Verde - Parco	%	Parcheggi	
Ha 45	100	Ha 8	72	Ha 3	18
totale aree a destinazione a servizi Ha 45	75	totale aree a destinazione a standard Ha 11			25
<b>totale sup.territoriale Ha 56</b>					<b>100</b>

## 6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

### (invarianti di progetto)

Conservazione dei manufatti e dei segni territoriali originari segnalati di interesse storico, dei canali principali (fosso del Caligi e di Oratoio).

Zona di filtro, verde boscata nella parte nord dell’area di intervento a protezione dell’abitato di via delle Rene; corridoio di verde lungo i lati del fosso del Caligi e del fosso di Oratoio.

Predisposizione di uno studio specifico sull’assetto idraulico e geologico di tutta l’area.

Predisposizione di uno specifico studio sulle visuali panoramiche e sul paesaggio per determinare anche le altezze compatibili e le concentrazioni volumetriche dei manufatti nell’ambito delle dimensioni massime consentite nella tabella

## 7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

<b>Its 0,10 (slu/superficie territoriale)</b>
<b>Aree a Servizi Generali: (i dati e le percentuali si intendono al lordo dei fabbricati esistenti)</b>
Sf Ha 45
Rc 20%
Ifs 0,15 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max: 3 piani fuori terra, possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio e a locali deposito-magazzino.
H max ml.9,80
Distanze minime dai confini sarà definita dal P.P.
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche sarà definita dal P.P.
Destinazione d'uso ammessa: solo servizi di interesse generale a scala urbana o sovracomunale: Fiera, Mercato ortofrutticolo all'ingrosso (già presente), Plateatico, Impianti pubblici e/o privati per lo sport e per lo spettacolo .....
E' ammesso destinare manufatti a funzioni integrative e di supporto, definite nella precedente voce, nella misura massima del 5% della slu totale prevista dagli indici della presente tabella

## 8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

La sistemazione dell'area a verde pubblico e privato deve essere realizzata con essenze arboree tipiche del luogo e nella misura della tabella A – 3 a/b. Le aree scoperte non adibite a parcheggio e alla viabilità o impegnate dalle strutture non possono essere pavimentate per una superficie superiore al 30%. La pavimentazione del parcheggio e delle altre aree non adibite alla viabilità deve essere fatta con materiali permeabili e non è consentito l'uso dell'asfalto.

Lungo la viabilità esistente (la statale Emilia) e nuova devono essere messi a dimora filari di alberi.

La zona a verde deve essere sistemata a parco e può comprendere attrezzature sportive come campi sportivi, percorsi di allenamento .... ovvero senza impegno di suolo con nuovi manufatti.

Le aree verdi ed il parco devono avere una immagine sempre più naturale e paesaggistica tale da garantire una corretta integrazione di tutto l'intervento con l'ambito circostante, in particolare potranno essere previsti, previo uno studio specifico di settore che dovrà essere redatto, movimenti di terra, zone boscate, filari di alberi, specchi d'acqua.

Sono prescritti corridoi di verde e fasce di filtro boscate in corrispondenza del Fosso del Caligi, dell'abitato di via delle Rene, del confine tra la zona a servizi e quella produttiva, in continuità con i corrispondenti corridoio di verde lungo la zona artigianale – industriale di Ospedaletto, lato nord della via Emilia

## 9. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

L'area è caratterizzata dalla presenza di terreni prevalentemente limosi di colore nocciola con intercalazioni argillose e talvolta sabbiose. Al di sotto si trova uno stato di argille plastiche il cui tetto nella zona appare avere una profondità il variabile tra -3 e -5 m dal p.c.

Per quanto riguarda l'inquadramento sui sistemi idraulici, tutta la zona fa parte della Bonifica dell'Arnaccio. La parte settentrionale, che rientra nel sottobacino a scolo naturale, recapita le sue acque nel Fosso Caligi che confluisce nella Fossa Chiara. La parte meridionale dell'area è invece compresa nel sottobacino a scolo meccanico in cui i vari fossi presenti convogliano le acque all'idrovora dell'Arnaccio, la quale le immette nella Fossa Chiara.

## CLASSE DI PERICOLOSITÀ

La massima parte della zona è inserita in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa**, mentre una porzione meridionale dell'area è inserita in classe di pericolosità **3c - pericolosità medio elevata** per implicazioni a carattere idraulico per insufficiente rete idraulica di smaltimento.



### **CLASSE DI FATTIBILITA'**

Per gli interventi edilizi ricadenti in classe di pericolosità 3c (del PS) dovrà essere osservato quanto previsto dalle "Particolari disposizioni relative ai piani attuativi ricadenti nella classe di pericolosità 3c (Piano Strutturale)" secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico.

Nelle aree a pericolosità 3a gli interventi edilizi a carattere ordinario solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**), mentre tutte le opere di interesse pubblico con destinazione speciale (stadio, palazzo dello sport ed impianti generali, attrezzature militari, quartiere fieristico, ecc) sono classificate a fattibilità condizionata (**classe di fattibilità 3**).

Per tutti gli interventi edilizi ricadenti nella la parte di territorio inserita in classe di pericolosità 3c medio-elevata la fattibilità è genericamente condizionata (**classe di fattibilità 3**). In questo caso la fattibilità di tutte le opere ed in particolare di quelle interrato è subordinata alla messa in sicurezza della rete di bonifica locale. In tutti i casi è prescritta una indagine appropriata a livello di area nella quale vengono identificati ed analizzati tutti i fattori di rischio geologici idrogeologici ed idraulici che condizionano la zona. Deve inoltre essere eseguita una valutazione degli effetti prodotti dall'intervento sull'equilibrio idrologico-idraulico dell'ambiente circostante.

Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3 - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.**).

### **10. MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO**

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato, anche articolato per unità minime di intervento, che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e opere pubbliche.



**COMUNE DI PISA**  
**Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE**  
**SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

<b>Scheda n° 38.1</b>	<b>MARINA DI PISA - VIA DELLA FOCE</b>
-----------------------	--

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

**1 DESCRIZIONE**

L'area oggetto di scheda-norma è posta a Marina di Pisa, Via La Foce, comprendente le aree poste a sud della tranvia comprese fra l'insediamento Villaggio del Pescatore e Via Viviani.

Attualmente si configura come vuoto urbano inserito all'interno di un contesto urbanistico interessato dal tracciato della vecchia tranvia e inserito nel contesto più ampio del Porto.

**2 TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuovo impianto.

**3 SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO**

Mq. 6.800

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

L'intervento si propone l'utilizzo dell'area per un modesto insediamento residenziale a bassa densità disimpegnato da una viabilità di accesso. Particolare attenzione e importanza viene riservata alla sistemazione a verde con alberature e percorsi ciclabili-pedonali di attraversamento tali da legare tra loro le aree urbanizzate adiacenti.

**5 DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

Residenza	%	Verde pubblico	%	Viabilità	%	Parcheggi	%
Mq. 1700	100	Mq. 4.300	84	Mq. 600	12	Mq. 200	4
Totale area a destinazione privata Mq. 1700	25	Totale aree a destinazione pubblica Mq. 5.100				75	
<b>Totale sup. territoriale mq. 6.800</b>							<b>100</b>

**6 ELEMENTI PRESCRITTIVI**

La proposta dovrà prevedere il mantenimento del sedime ferroviario. La viabilità interna di accesso alla residenza dovrà rimanere di uso pubblico in quanto collegandosi alle varie piste ciclabili-pedonali collabora a rammagliare le aree urbanizzate circostanti.

Sarà obbligatoriamente prevista una adeguata schermatura verde per evitare la vista del retro della residenza trovandosi in area porto e quindi in zona di particolare interesse paesaggistico.

Le piste ciclabili pedonali dovranno essere sufficientemente alberate

## 7 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

**Its. 0,20 (slu/superficie territoriale)**

Area residenziale
St. mq. 1700
R.C. 40%
Superficie lorda utile max mq. 1.360
Ifs. 0,80 (slu/superficie fondiaria)
N° piani max 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio
H. max ml 7,50
Tipologia: villette a schiera

## 8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

Il substrato dell'area è costituito da terreni costituiti da sabbie e sabbie limose che rappresentano quanto rimane del sistema deltizio dell'Arno il cui progressivo smantellamento è attualmente bloccato dalla presenza delle scogliere litoranee ubicate in destra di Bocca d'Arno. Si tratta comunque di sedimenti di localizzati in una zona di transizione tra terreni delle aree golenali e di spiaggia.

Il tetto della falda acquifera superficiale si trova mediamente intorno alla profondità di -1 m dal p.c.

### CLASSE DI PERICOLOSITÀ

Tutta la zona è in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa.**

### CLASSE DI FATTIBILITÀ

Gli interventi edilizi previsti solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**).

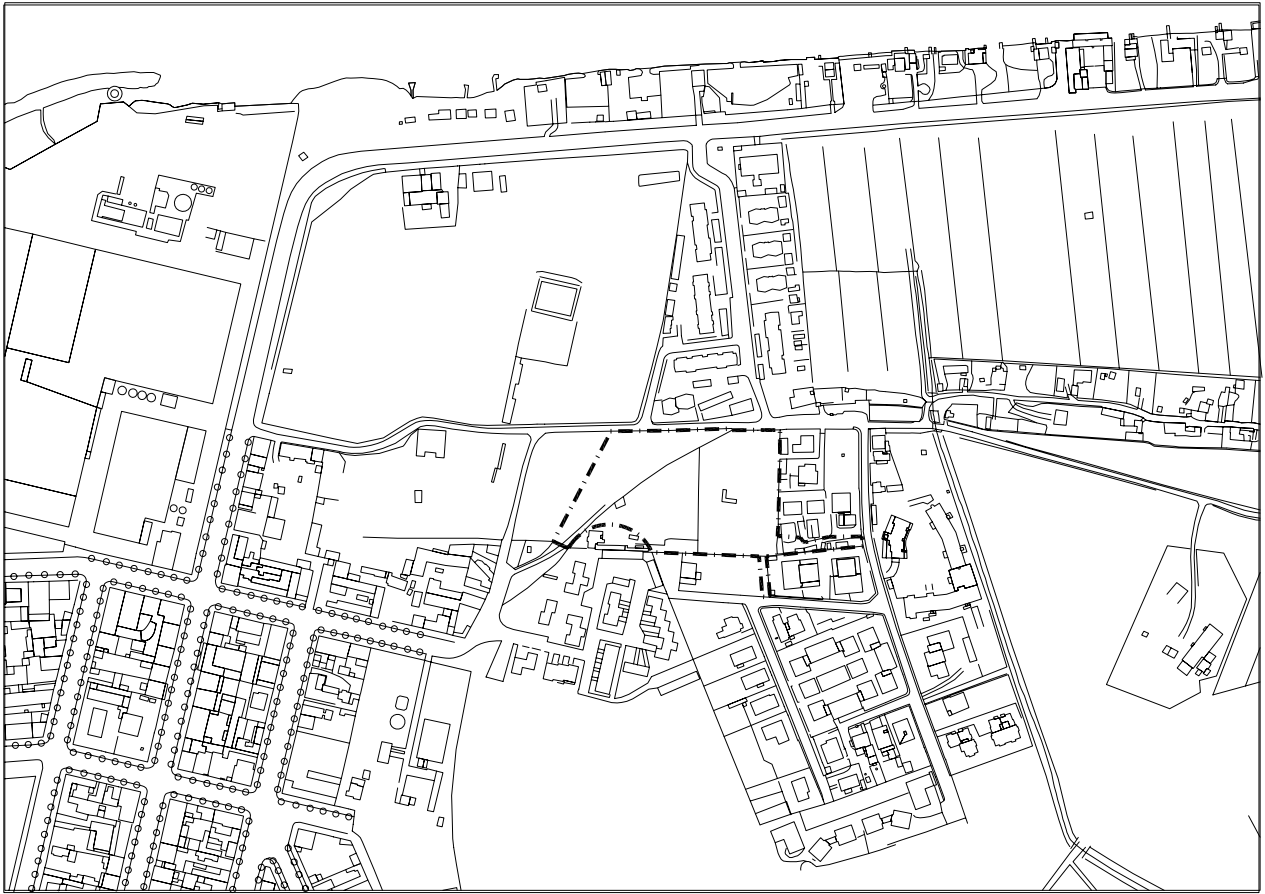
Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3 - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.**).

## 9 MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato, anche articolato per unità minime di intervento, che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e opere pubbliche.

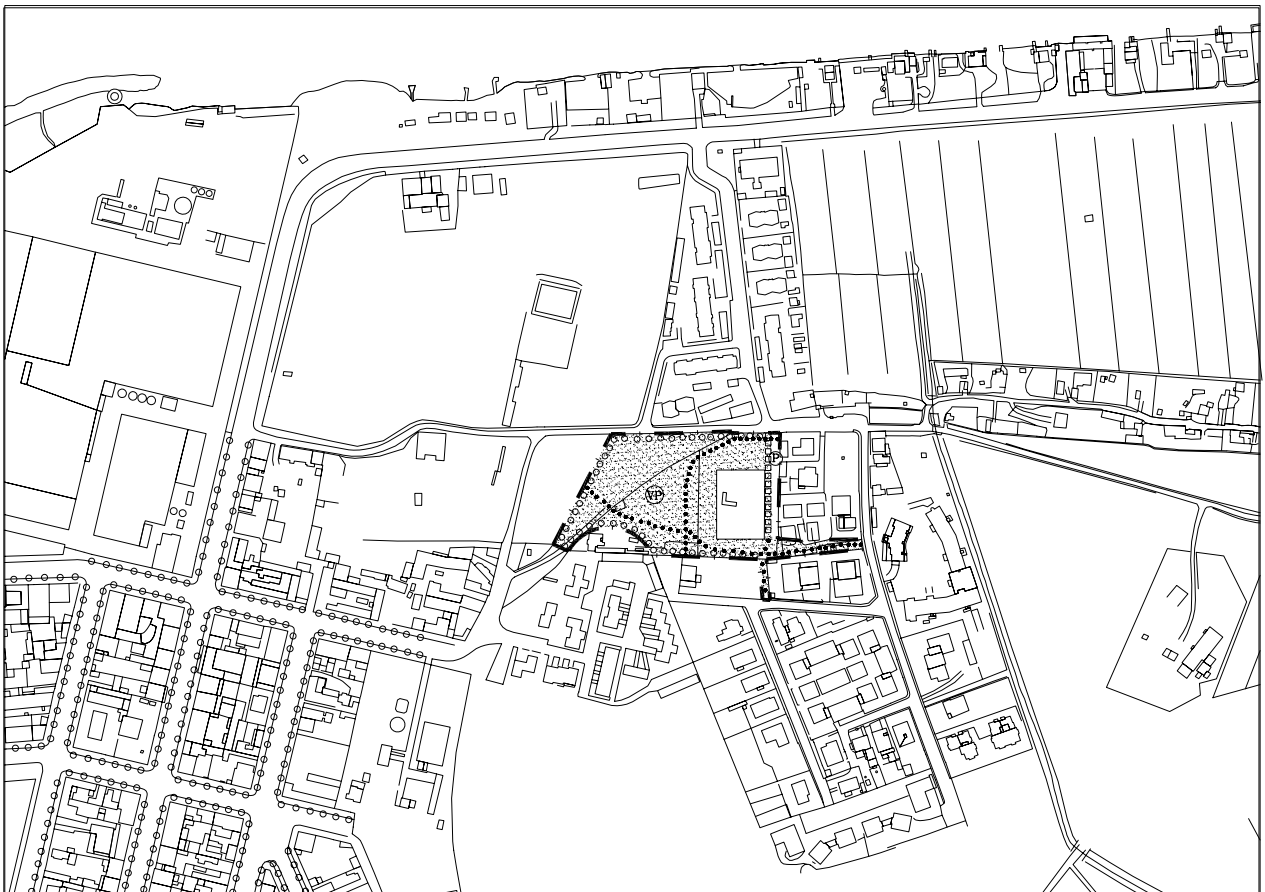
INQUADRAMENTO TERRITORIALE

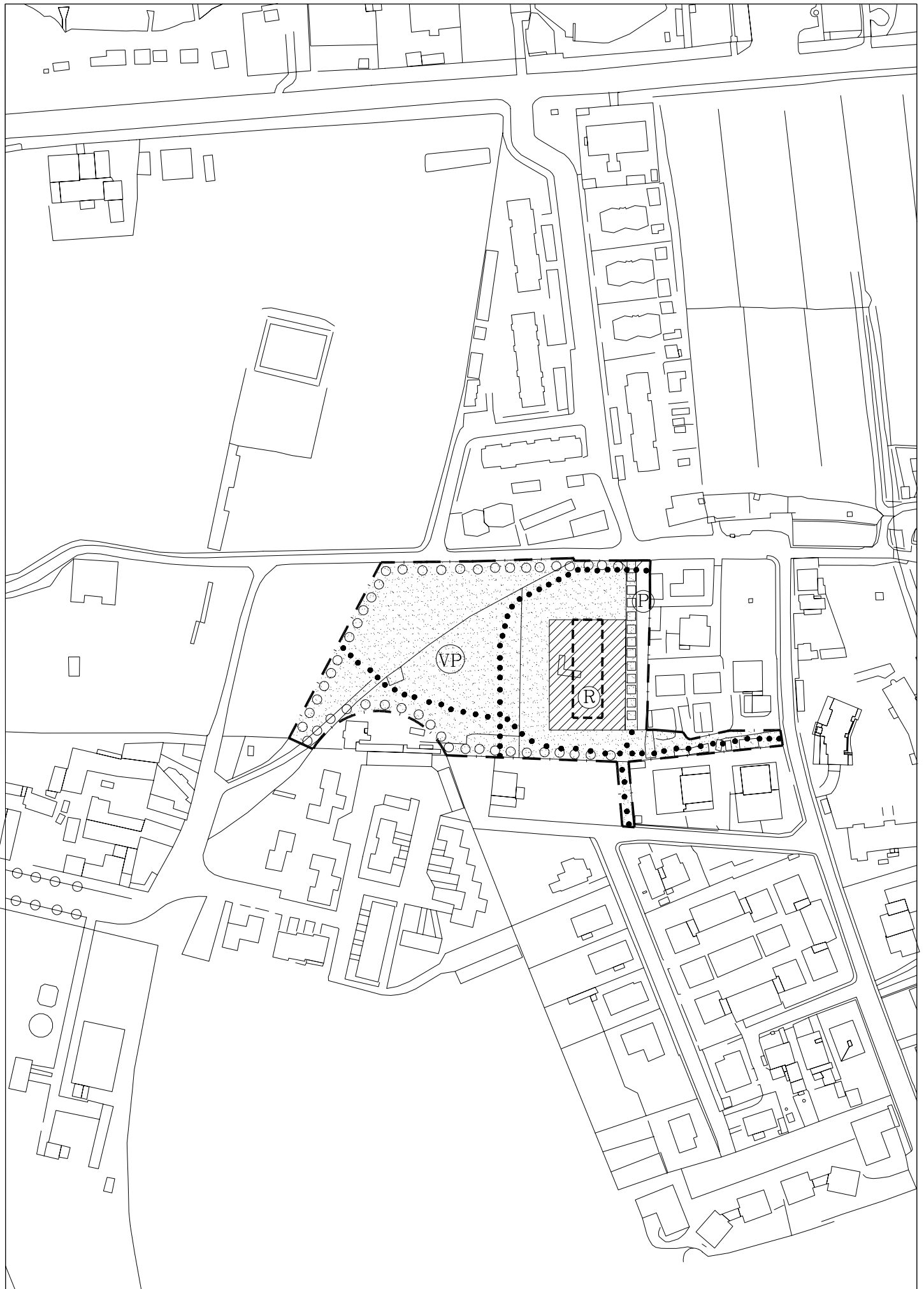
Scala 1:5000



AREE A CESSIONE PUBBLICA

Scala 1:5000







**COMUNE DI PISA**  
**Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE  
SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

**scheda n.38.2**

**MARINA DI PISA – VIA O. S. STEFANO**

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

**1. DESCRIZIONE**

L'area interessata all'intervento è compresa tra la chiesa parrocchiale e la villa Cobianchi, una delle zone di maggiore interesse urbano e storico dell'abitato di Marina.

L'area attualmente è occupata da un deposito di acque minerali e da una falegnameria. Dette attività vengono svolte in alcuni manufatti, capannoni e tettoie, a carattere prevalentemente precario.

Stante la particolare ubicazione, adiacente ad edifici di rilevante interesse, l'uso attuale dell'area risulta improprio e la presenza di tali manufatti e delle relative attività sono fattori di degrado urbano ed ambientale.

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Piano di Recupero

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

Mq. 1.670

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

L'intervento è finalizzato al recupero e alla riqualificazione dell'area, per adeguarla al contesto urbano circostante e in modo tale che porti un contributo alla valorizzazione dell'intero isolato.

Questo obiettivo, stante anche la necessità di una particolare qualità architettonica, viene raggiunto attraverso uno specifico P.R. che prevede il trasferimento delle attività artigianali presenti, la demolizione delle volumetrie esistenti, e l'inserimento di un nuovo edificio a filo strada, in continuità e allineato agli edifici esistenti, con destinazione d'uso residenziale.

**5.DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

Area residenziale	%	Verde	%
mq.700	100	970	
totale aree a destinazione privata mq.	42	totale aree a destinazione pubblica mq. 970	58
<b>totale sup.territoriale mq. 1.670</b>			<b>100</b>

## 6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

### (invarianti di progetto)

Demolizione di tutti i volumi esistenti e trasferimento delle attività presenti. Il nuovo edificio deve essere allineato a filo marciapiede e in continuità con gli edifici adiacenti, deve riprendere le caratteristiche architettoniche tipologiche e morfologiche del tessuto circostante. L'edificio dovrà essere in muratura con il fronte lineare e privo di aggetti o elementi fuori sagoma, gli infissi dovranno essere in legno, il tetto a falde con tegole marsigliesi o con copertura a terrazza praticabile.

## 7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

<b>Its 0,40 (slu/superficie territoriale)</b>
---

<b>Area Residenziale (i dati e le percentuali si intendono al lordo dei fabbricati esistenti):</b>
Sf. mq.690
Rc 50%
Sup. utile lorda max 700 mq
Ifs 1,00 (slu/superficie fondiaria)
n° 3 piani fuori terra,
H max allineamento in gronda
Tipologia: edificio in linea
Distanze minime dai confini ml.
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche : ml
Destinazione d'uso: residenziale

## 8. PRESCRIZIONI DEGLI SPAZI APERTI

La sistemazione esterna degli spazi deve essere attuata, analogamente alla realizzazione del nuovo edificio, attraverso uno specifico studio dei giardini originari di maggiore pregio dell'abitato di Marina.

In ogni caso devono essere rispettate le seguenti indicazioni:

- sistemazione a verde con alberatura autoctona secondo le indicazioni della tabella A-2
- superficie scoperta pavimentata max il 20% dell'intera area di intervento.

## 9. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

Il substrato dell'area è costituito da terreni dei lidi e dune litoranee costituiti da sabbie e sabbie limose con sottili intercalazioni di sabbie addensate.

Il tetto della falda acquifera superficiale si trova alla profondità di circa -2 m dal p.c.

### CLASSE DI PERICOLOSITÀ

Tutta la zona è in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa.**

### CLASSE DI FATTIBILITÀ

Gli interventi edilizi previsti solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (classe di fattibilità 2).

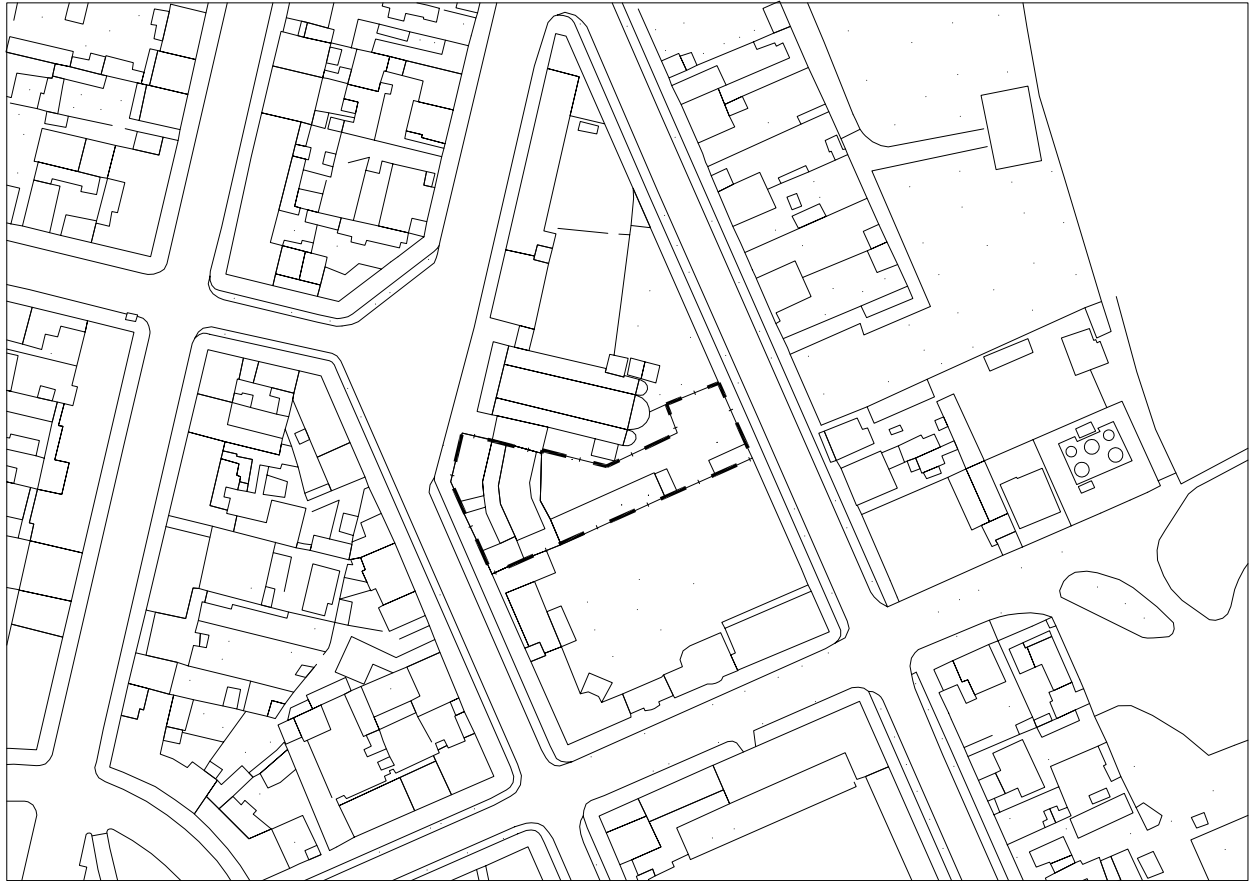
## 10. MODALITÀ ATTUATIVE

Attraverso la redazione di uno specifico P.R. e relativa convenzione. Prioritariamente all'intervento si dovrà procedere al trasferimento delle attività e alla demolizione dei manufatti esistenti privi di interesse storico. Il P.R. si dovrà rifare nei suoi contenuti a uno specifico studio delle tipologie, della morfologia e degli elementi architettonici dell'abitato di Marina, oltre che dei giardini di pertinenza degli edifici di maggiore interesse.

L'intervento potrà essere attuato solo se contestuale alla realizzazione delle eventuali opere pubbliche indicate nel P.R.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Scala 1:2500

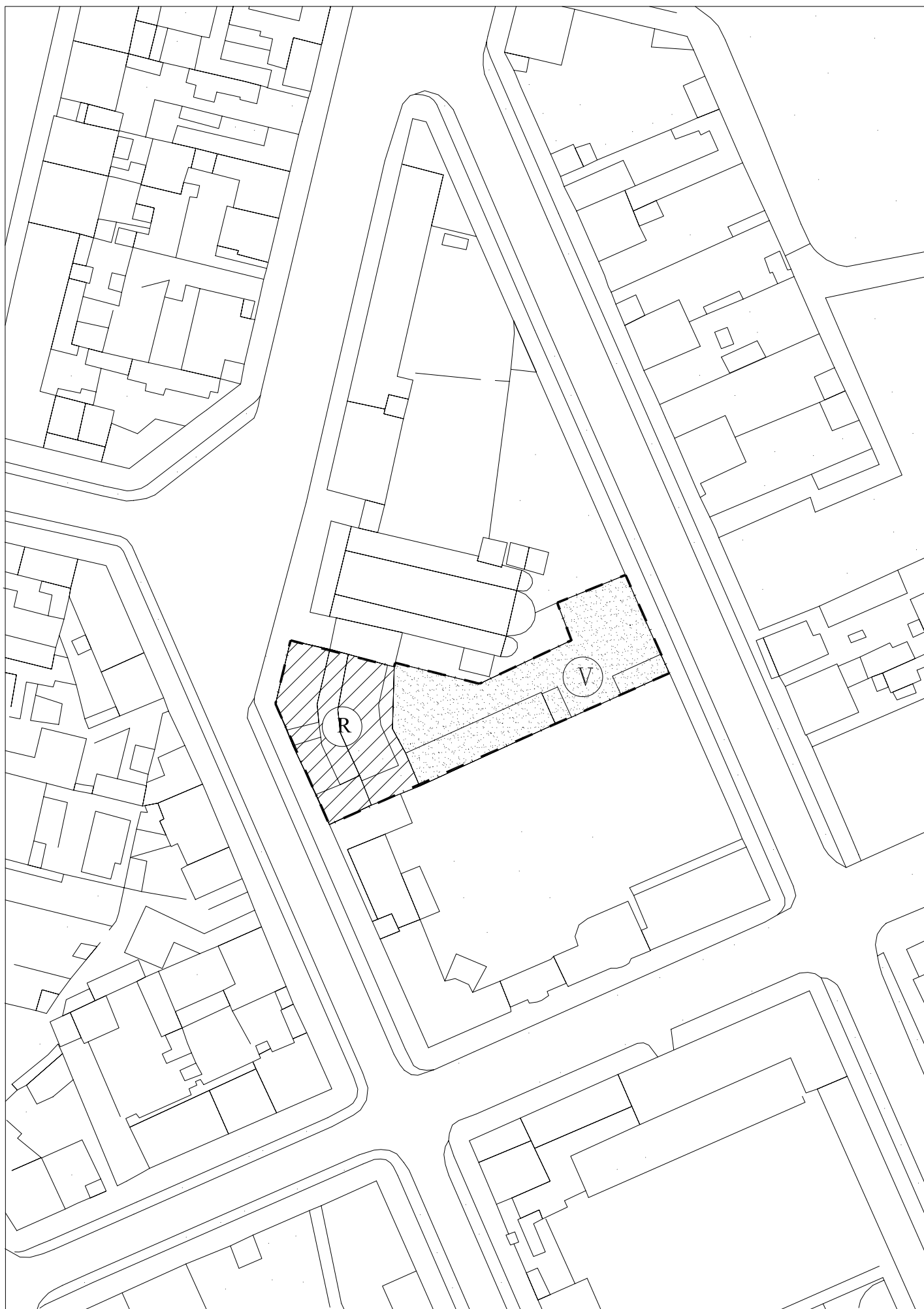


AREE A CESSIONE PUBBLICA

Scala 1:2500









**COMUNE DI PISA**  
**Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE**  
**SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

**scheda n° 38.3**

**MARINA DI PISA – VIA ARNINO**

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

**1. DESCRIZIONE**

L'intervento riguarda un'area di quasi due ettari posta alla fine dell'abitato di Marina, compresa tra la strada litoranea, la via Arnino e la ex colonia Viviani. L'area confina in parte con il territorio del Parco Naturale ed è all'inizio della zona litoranea con gli stabilimenti balneari.

Una parte dell'area di intervento è attualmente impegnata da un manufatto, in origine una baracchina, adibito a bar-pizzeria, un'altra parte è invece interessata dalla zona dunata, infine la parte più interna (l'area della ex colonia ora per metà scuola elementare Viviani) è occupata da un centro sportivo (campi da tennis).

Complessivamente l'area presenta elementi di degrado urbano e ambientale dovuti principalmente allo stato di abbandono delle aree libere e della vegetazione ed alla presenza di manufatti con tipologia e morfologia in contrasto con l'ambito circostante.

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Ristrutturazione urbanistica

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

Mq. 17.670

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

La particolare collocazione dell'area, a conclusione dell'abitato, confinante con il Parco, all'inizio del tratto con gli stabilimenti balneari, fanno sì che per essa vi debba essere una attenzione specifica in merito alla qualità urbana ed ambientale.

Conseguentemente, stante il degrado presente, l'obiettivo che si intende perseguire con l'intervento è quello di una riqualificazione dell'area che miri soprattutto a ripristinare parte delle condizioni naturali, a ricostruire i manufatti secondo una morfologia e tipologia più consona al sito e all'abitato di Marina e a dotare, in modo più dignitoso e corretto, la zona di spazi ricreativi e per la sosta.

Quanto sopra viene attuato da uno specifico P.A. che prevede il completamento e l'ampliamento degli impianti del centro sportivo; la demolizione di un bar-ristorante posto sull'angolo, nato intorno agli anni sessanta e ampliato con successivi interventi negli anni settanta/ottanta e la ricostruzione della fascia dunale con la relativa vegetazione lungo il fronte della litoranea fino all'inizio dell'abitato.

In sostituzione dell'edificio demolito il P.A. prevede la realizzazione di un nuovo edificio in muratura, con la stessa destinazione d'uso, disposto nella parte più interna, adiacente alla attuale struttura del centro sportivo in modo tale da concentrare in un'unica zona i manufatti e formare

con esso, anche se distinti come proprietà e gestione, un complesso ricettivo e ricreativo; che riprende come accesso principale l'originario v.le di ingresso alla colonia.

L'intervento prevede, infine, sul lato nord dell'area, lungo la via Arnino, la realizzazione di un parcheggio alberato.

## 5.DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

(riparto superfici fondiarie per destinazioni omogenee o prevalenti)

Aree servizi privati	%	Centro sportivo	%	Verde pubblico	%	Parcheggi	%
mq. 1.900	11	mq. 8.910	89	mq. 3.260	19	mq. 3.600	20
totale aree a destinazione privata mq. 10.810		61		totale aree a destinazione pubblica mq. 6.860		39	
<b>totale sup. territoriale mq. 17.670</b>							<b>100</b>

## 6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

**(invarianti di progetto)**

Gli impianti sportivi non possono impegnare più del 40% dell'area destinata al centro sportivo. Sono consentite solo coperture stagionali degli impianti sportivi e solo con tensostrutture e per un periodo massimo di sei mesi.

Il parcheggio è solo per la sosta delle auto.

## 7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

**I<sub>ts</sub> 0,10 (slu/superficie territoriale) di cui 0,05 per servizi privati e 0,05 per impianti sportivi**

<b>Impianti sportivi a lordo dei manufatti esistenti:</b>
Sf. mq.8.970
Rc 15%
Sup. utile lorda max – mq. 800
I <sub>fs</sub> 0,10 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml. 7.50
Tipologia: edificio a blocco
Distanze minime dai confini ml. 5.00
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche ml. 5.00
Destinazione d'uso: centro sportivo

<b>Servizi privati (a lordo dei manufatti esistenti):</b>
Sf. Mq. 1.900
Rc 30%
Sup. utile lorda max - mq 800
I <sub>fs</sub> 0,30 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml. 7.50
Tipologia: edificio a blocco
Distanze minime dai confini ml. 5
Servizi consentiti: bar - ristorante

## **8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI**

La sistemazione delle aree a verde non interessate dal sistema dunale deve essere attuata secondo le indicazioni della tabella A3; per la zona dunale invece gli interventi devono mirare alla conservazione e al ripristino dell'ambiente originario.

Le aree scoperte, non interessate dal sistema dunale, di pertinenza del centro sportivo e del ristorante – bar possono essere pavimentate solo con materiali lapidei e/o autobloccanti e per un superficie complessiva max del 30%.

E' ammessa la copertura stagionale con tende e simili delle superfici scoperte di pertinenza per una quota max del 20%;

Non è ammessa la pavimentazione del parcheggio in asfalto; il parcheggio deve essere alberato con specie autoctone.

## **9 FATTIBILITA' E CONDIZIONI GEOLOGICHE/IDRAULICHE**

Il substrato dell'area è costituito da terreni dei lidi e dune litoranee costituiti da sabbie e sabbie limose con sottili intercalazioni di sabbie addensate.

Il tetto della falda acquifera superficiale corrisponde circa allo 0 s.l.m.

Il limite più orientale dell'area, secondo ricostruzioni recenti, corrisponde alla linea di costa esistente nel XVIII sec. La spiaggia attuale, che delimita ad ovest l'area oltre la strada, è protetta dalla erosione da scogliere litoranee.

### **CLASSE DI PERICOLOSITÀ**

Tutta la zona è in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa**.

### **CLASSE DI FATTIBILITA'**

Gli interventi edilizi previsti solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**).

Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato, gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3** - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.).

## **10. MODALITÀ ATTUATIVE**

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato, anche articolato per unità minime di intervento, che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e opere pubbliche.

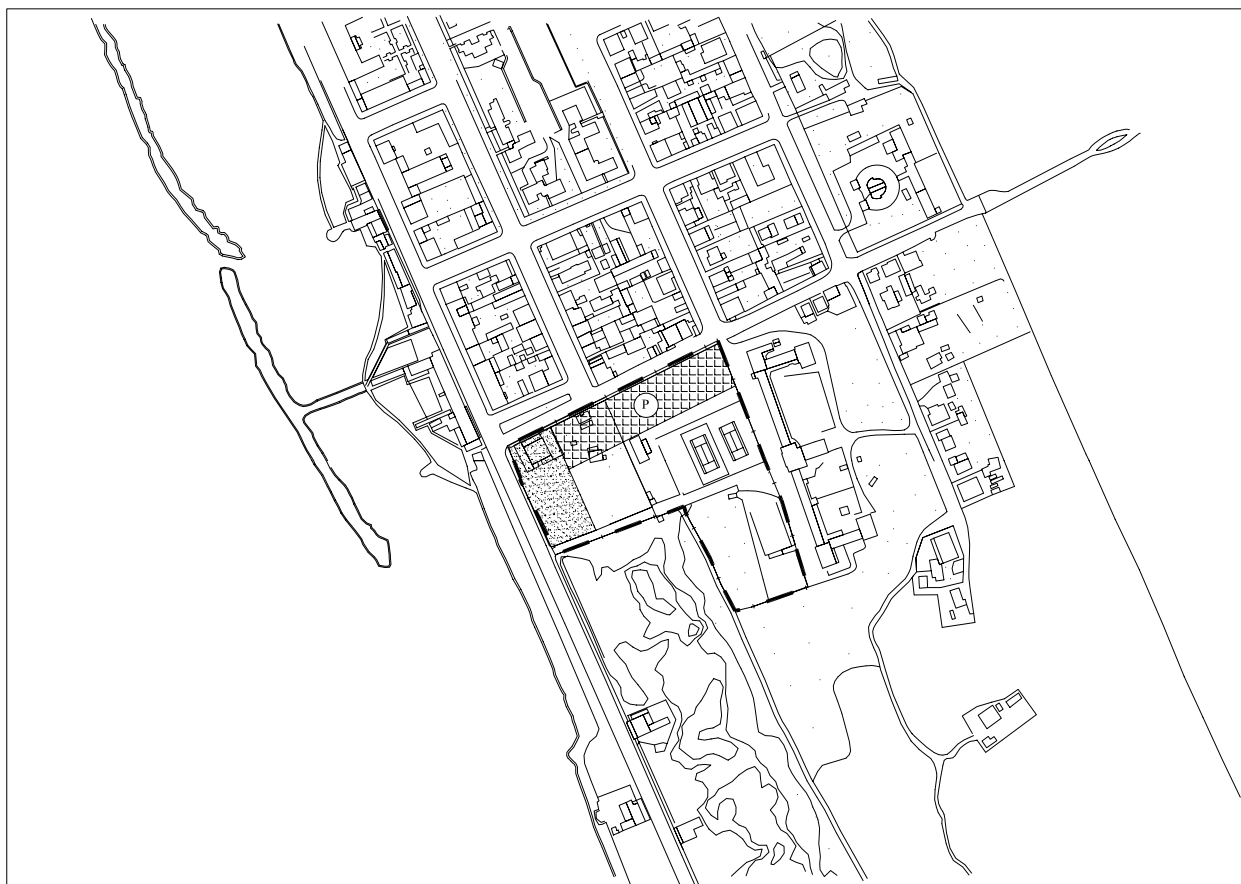
INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Scala 1:5000



AREE A CESSIONE PUBBLICA

Scala 1:5000







## **COMUNE DI PISA**

### **REGOLAMENTO URBANISTICO**

#### **SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

<b>Scheda n.38.C</b>	<b>ZONA DI RECUPERO EDILIZIO URBANISTICO COMPLEMENTARE AL PORTO TURISTICO DI MARINA DI PISA</b>
----------------------	---

#### **1. DESCRIZIONE**

La presente scheda disciplina le porzioni territoriali esterne al Parco Migliarino, San Rossore, Massaciuccoli connesse funzionalmente alle parti incluse dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco come zona di recupero edilizio urbanistico funzionale con specifica previsione di stazione marittima e già disciplinata dalla scheda 39 del Piano di Gestione delle tenute di Tombolo e Coltano approvato con delibera del Commissario Straordinario del Parco n.89 del 31.12.1994 nella quale il vigente Piano Regionale dei Porti ed Approdi Turistici della Toscana localizza un porto turistico per 500 posti-barca.

Scopo della presente scheda è preconstituire le condizioni urbanistiche perché sia definito ed approvato d'intesa tra le due amministrazioni (comune ed ente-parco), secondo le procedure di legge un piano attuativo di esecuzione unitario dell'intero complesso di trasformazioni dirette alla realizzazione del porto turistico e delle attrezzature ad esso complementari.

#### **2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Ristrutturazione urbanistica ex art.31 legge 457/78, L.R. 59/80.

#### **3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO**

Superficie territoriale mq 37.000 circa.

#### **4. ZONA OMOGENEA**

La zona oggetto della presente scheda è classificata zona omogenea B ai sensi del Decreto Interministeriale 1444/'68.

#### **5. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

L'intera area di trasformazione dovrà essere fatta oggetto di un piano attuativo collegato alle previsioni delle aree interne al Parco e destinate dal relativo strumento di pianificazione generale a zona di recupero edilizio urbanistico funzionale. Detto piano, da approvarsi con procedura di accordo di pianificazione da parte del Comune di Pisa e dell'Ente-Parco dovrà prevedere:

- il recupero funzionale delle aree;
- la realizzazione di un intervento integrato su più funzioni tra loro compatibili: servizi di interesse pubblico, residenze, funzioni ricettive, commerciali e di servizio., con carattere di

complementarietà rispetto alla infrastruttura portuale turistica la cui localizzazione è prevista nelle aree contermini interne al Parco MRSM in conformità del Piano regionale dei porti ed approdi turistici;

Il progetto deve garantire:

- il corretto inserimento dell'intervento nel tessuto urbano di Marina di Pisa, dal punto di vista infrastrutturale, morfologico, architettonico, funzionale;
- la dotazione di standard urbanistici (servizi ed aree pubbliche) in misura quanto meno sufficiente ad assolvere i fabbisogni interni (generati dalle funzioni ivi insediate) ed anche, ove ritenuto opportuno, in sede di piano attuativo, anche quota parte dei fabbisogni legati all'infrastruttura portuale e alle funzioni ad essa correlate, localizzate all'interno del parco.
- la conservazione degli assi direttori della struttura urbana di Marina,
- la permeabilità pubblica dell'intero insediamento;
- la realizzazione dell'intera dotazione di parcheggi pertinenziali in interrato e seminterrato
- la sistemazione delle aree scoperte pubbliche e private secondo un progetto coordinato di verde e arredo urbano con creazione di una rete diffusa di spazi verdi e pedonali di pubblica fruizione;
- la sistemazione di spazi attrezzati per il gioco bambini;
- la piena integrazione delle previsioni inerenti le funzioni commerciali con la struttura commerciale di Marina.

## **6. DESTINAZIONI AMMESSE**

La zona è destinata ad accogliere funzioni connesse, integrative e complementari al porto turistico. Pertanto sono ammissibili in via generale le seguenti destinazioni:

- residenza ordinaria e speciale
  - ricettività turistica
  - commerciali : esercizi di vicinato ed esercizi di media distribuzione, pubblici esercizi, attività di artigianato di servizio alla persona
  - servizi pubblici, servizi di interesse pubblico, servizi privati; studi professionali
- oltre alle aree pubbliche destinate a:
- parcheggi
  - verde pubblico
  - viabilità

Il riparto definitivo per destinazioni compete al piano attuativo riferito all'intera zona di trasformazione (inclusiva delle aree interne al Parco), nel rispetto dei seguenti vincoli:

- incidenza massima delle destinazioni residenziali: 70% della SLU complessiva;
- incidenza delle destinazioni artigianali: dal 2% a 5% della SLU complessiva;

## **7. DIMENSIONAMENTO DELL'INTERVENTO**

In considerazione dell'obiettivo della realizzazione della infrastruttura portuale in luogo dell'insediamento industriale dismesso, e della conseguente necessità di distribuire le strutture edilizie atte a contenere le funzioni connesse e complementari al porto turistico in un ambito territoriale più vasto del sito industriale dismesso, si assegnano all'area di recupero esterna al perimetro del parco i seguenti parametri urbanistici generali:

### **7.1 dotazione di standard urbanistici**

L'intervento dovrà determinare la realizzazione di aree pubbliche destinate a verde e parcheggi di relazione in misura non inferiore a:



- 18 mq per ogni abitante insediabile calcolato corrispondente a 27 mq di SLU.
- quanto richiesto all'art.1.7.2 delle Norme generali in corrispondenza alle diverse destinazioni previste.

## **7.2. indici di edificabilità massima**

L'intervento dovrà osservare i seguenti parametri generali:

Rct : 0,25 mq/mq

Its : 0,50 mq/mq

## **7.3 altezze massime**

L'assetto progettuale deve porsi in termini di congruenza dimensionale con i tessuti urbani interfacciati, per cui non possono essere superate le altezze degli edifici prospicienti (separati da viabilità) o circostanti (edificati su lotti confinanti).

L'altezza massima degli edifici di progetto è stabilita in ml 10,00 (tre piani fuori terra e porzione seminterrata per parcheggio). Detto valore può essere superato, fino ad un massimo di ml 13, solo dal 10% della SLU con esclusione dell'edificato eventualmente prospiciente le banchine. L'altezza media dell'edificato eventualmente prospiciente le banchine non può essere superiore a ml 8,20.

## **8. ELEMENTI PRESCRITTIVI**

### 8.1 Conservazione dell'impianto viario di via Maiorca e di via della Foce

La via Maiorca deve essere mantenuta nella sua attuale configurazione geometrica.

La via della Foce deve essere mantenuta nel suo tracciato, con possibilità di apportare limitate modifiche alla sezione allo scopo di migliorarne la funzionalità.

### 8.2 Conservazione delle preesistenze edificate

L'edificato di impianto storico individuato in cartografia è soggetto ad interventi di recupero, come di seguito articolati:

*A - edifici soggetti a restauro/risanamento:*

- "ex Dogana"
- casa Ceccherini
- Villino di via Maiorca (arretrato)

*B- edifici soggetti a ristrutturazione edilizia-urbanistica*

Si prescrive il mantenimento dell'impianto morfologico del residuo tessuto residenziale d'impianto negli isolati via Maiorca/via della Foce, potendosi effettuare:

- interventi di ristrutturazione di tipologia D3 ovvero interventi sostitutivi se giustificati da obiettivi di incremento prestazionale generale, fermi restando gli allineamenti stradali esistenti;
- per gli edifici ad un solo piano fuori terra, possibilità di ristrutturazione con sopraelevazione fino al raggiungimento dell'allineamento in quota con quelli adiacenti, nel rispetto degli elementi del linguaggio architettonico originale.

### 8.3 altre prescrizioni

- mantenimento del sedime e tracciato della ex tranvia;
- sistemazione delle aree scoperte pubbliche e private secondo un progetto coordinato di verde e arredo urbano.

## **9. ELEMENTI INDICATIVI**

- realizzazione di un parcheggio a silos multipiano nell'area GEA

- realizzazione di un sistema di parcheggi interrati pertinenziale e relazionali.

## **10. FATTIBILITA' E CONDIZIONI GEOLOGICO-IDRAULICHE**

### **10.1 descrizione**

Il substrato dell'area è costituito da sabbie e sabbie limose che rappresentano quanto rimane del sistema deltizio dell'Arno. Si tratta comunque di sedimenti localizzati in una zona di transizione tra terreni delle aree golenali e di spiaggia.

Il tetto della falda acquifera superficiale si trova mediamente intorno alla profondità di -1 ml dal p.c. Lngo la costa a sud della foce dell'Arno sono presenti scogliere costruite per proteggere dall'erosione la costa prospiciente l'abitato di Marina di Pisa. Tali opere sono state costruite a partire dal 1898, all'inizio del verificarsi del fenomeno erosivo. Da quel momento fu arrestato l'ulteriore arretramento della costa, ma non si riuscì ad evitare la scomparsa della spiaggia che venne asportata tra il 1878 ed il 1928.

Le spiagge immediatamente adiacenti al molo destro dell'Arno non sono invece protette da opere di difesa. In questa zona sono attualmente molto attivi i fenomeni erosivi sulla costa.

Un elemento di criticità della foce dell'Arno è il fenomeno della tendenza all'insabbiamento della foce. La corrente del fiume, se si escludono i periodi di piena, non è in grado di contrastare fenomeni di innalzamento dei fondali in prossimità della foce stessa, che arrivano anche a profondità inferiori a 2 ml. Per facilitare il transito delle imbarcazioni nel tratto terminale dell'Arno sono stati effettuati in passato dei dragaggi la cui modesta entità non è riuscita a contrastare l'attuale tendenza evolutiva.

### **10.2 Classe di pericolosità**

Tutta la zona è in classe di pericolosità 3a - pericolosità medio-bassa.

### **10.3 Classe di fattibilità**

La fattibilità geologica si riferisce esclusivamente all'ambito esterno di competenza del Regolamento Urbanistico comunale. Considerata però l'ampiezza dell'intervento generale e le estese trasformazioni (anche a carattere geologico-idraulico) che insisteranno sulla zona contigua a quella in esame (scheda 39 piano di gestione delle Tenute di Tombolo e Coltano) tutti gli interventi edilizi previsti sono classificati a fattibilità condizionata (classe di fattibilità 3).

Inoltre per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, dovranno essere predisposte le indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (classe di fattibilità 3 - Prescrizioni specifiche per opere sotto piano di campagna).

L'intero progetto è sottoposto a valutazione di impatto ambientale ai sensi della L.R. 03.11.'98, n.79.

## **11. MITIGAZIONI AMBIENTALI**

Per le mitigazioni ambientali si fa riferimento a quanto previsto al capo 2 (articoli da 8 a 16) delle Norme di attuazione del Piano strutturale del comune di Pisa, in quanto applicabili.

## **12. MODALITA' ATTUATIVE**

Il piano attuativo definirà il progetto planivolumetrico della trasformazione, individuerà puntualmente gli interventi di recupero, con particolare riferimento all'edificato storico, previa analisi delle condizioni di staticità e di efficienza dei manufatti; individuerà e dimensionerà gli spazi pubblici da destinare a viabilità, a parcheggi pubblici e a verde pubblico; indicando i relativi standard prestazionali di finitura e di arredo;

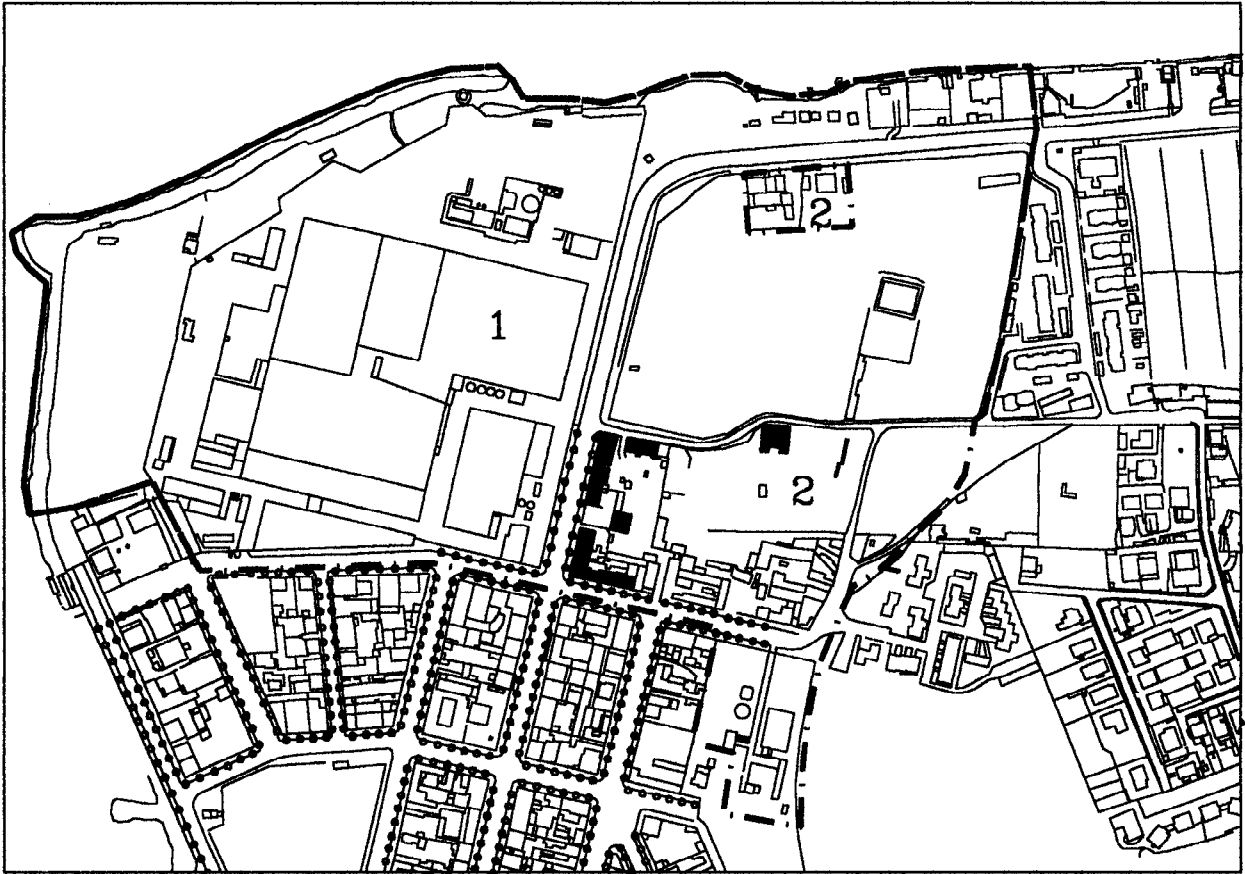
In particolare il piano attuativo definirà la tipologia, le destinazioni d'uso, la giacitura e l'altezza di ogni singolo corpo edilizio, nonché le modalità di gestione dei parcheggi pubblici.

Lo schema di convenzione individuerà gli eventuali manufatti da cedere agli enti pubblici, a scomputo degli oneri di urbanizzazione o degli oneri aggiuntivi del Parco; e conterrà il programma di impegni che la proprietà si assume per la realizzazione e la gestione della infrastruttura portuale, con particolare riferimento all'obbligo del mantenimento dell'agibilità della Foce d'Arno ed agli impegni per il monitoraggio e controllo della qualità delle acque del bacino.

In ogni caso l'attuazione del piano resta subordinata all'avvenuta bonifica dell'area, nel rispetto delle procedure di legge.

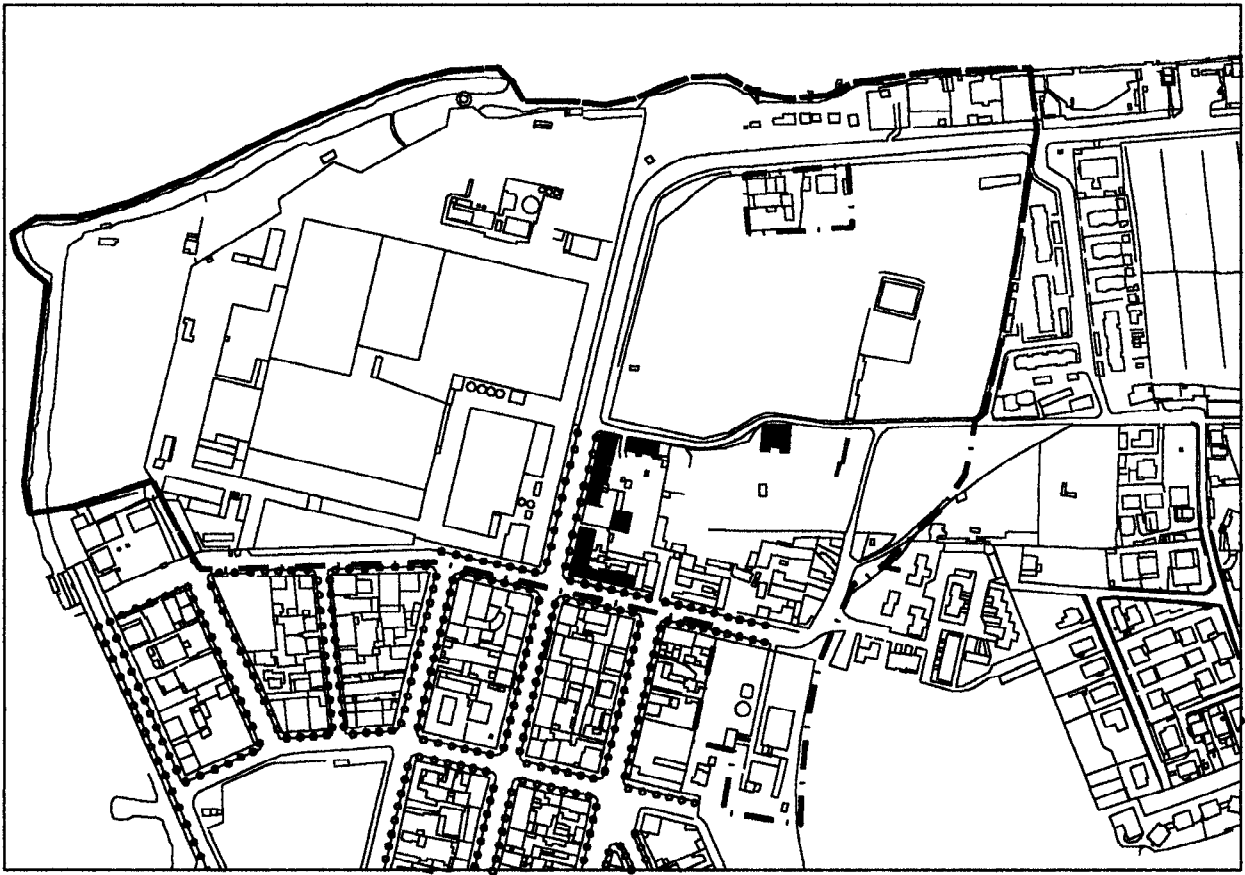
**INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

**Scala 1:5000**



**AREE A CESSIONE PUBBLICA**

**Scala 1:5000**

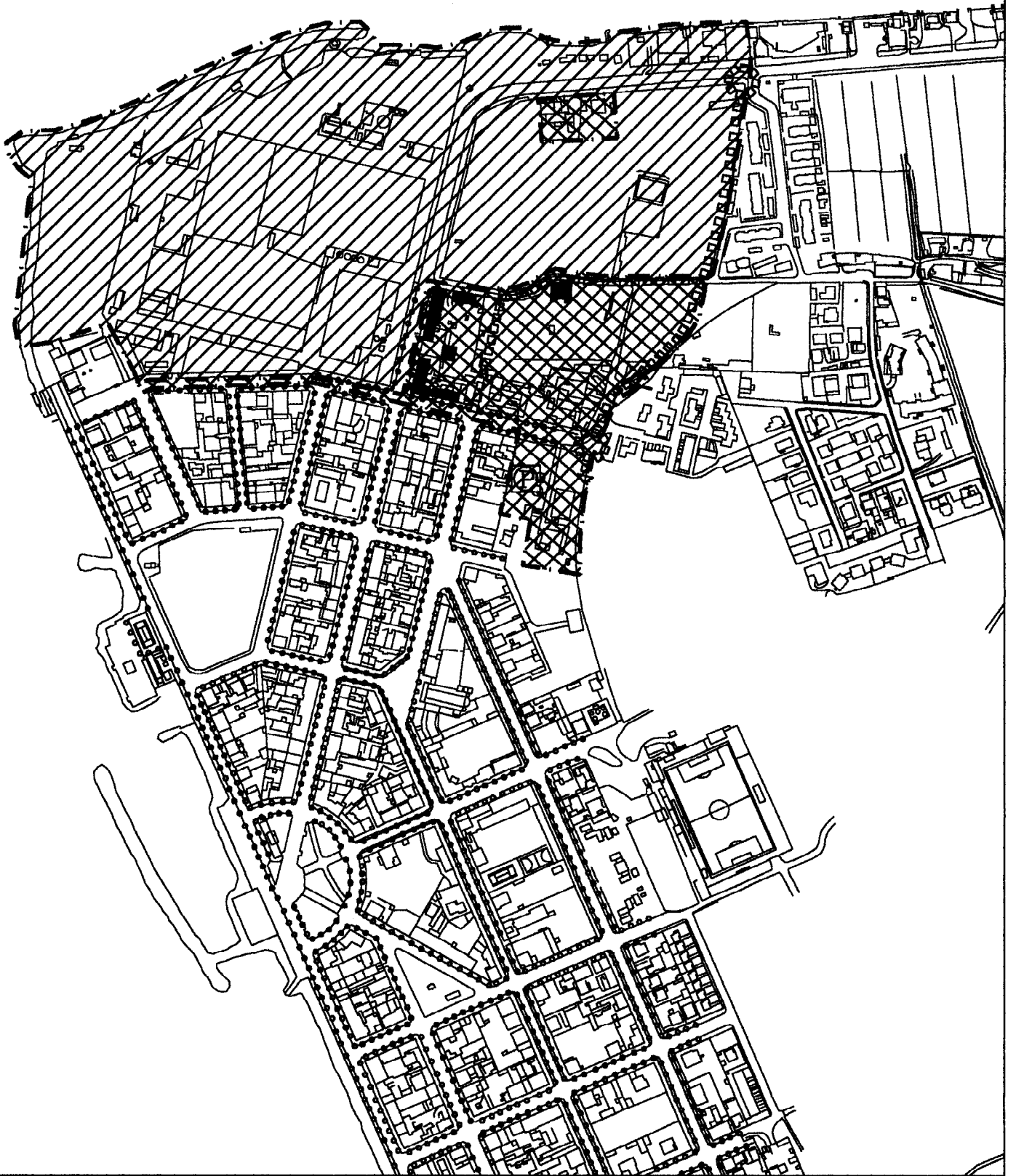


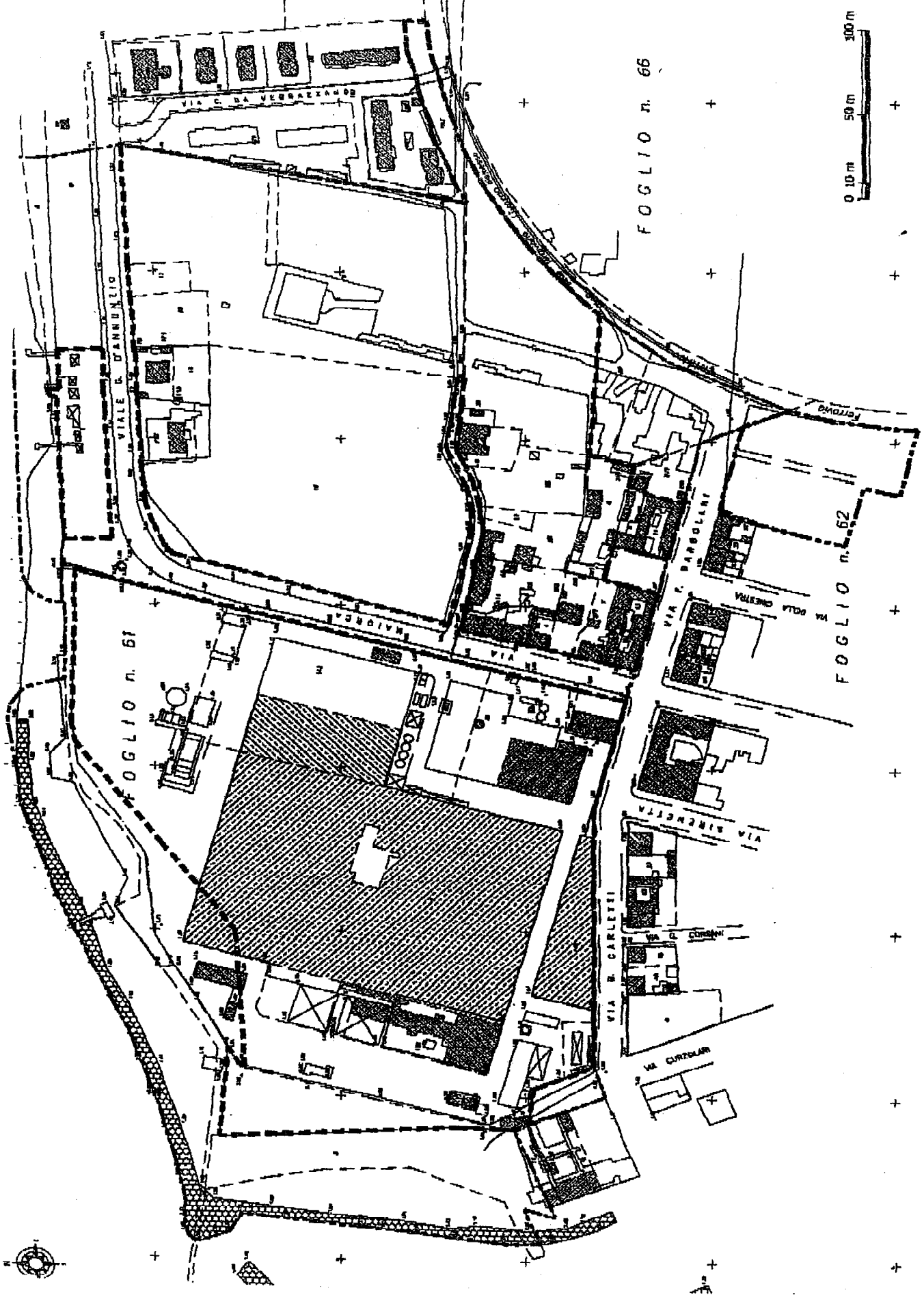



area soggetta al Piano di Gestione del Parco



area soggetta a Regolamento Urbanistico






 Perimetro proprietà BORELLO S.p.A.

Scala: 1:2000

ALLEGATO Sub. 1

BORELLO S.p.A. Planimetria della proprietà



**COMUNE DI PISA**  
**Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE**  
**SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

<b>Scheda n° 38.PS</b>	<b>MARINA DI PISA – PIAZZA VIVIANI</b> (progetto speciale)
------------------------	---

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

**1 DESCRIZIONE**

L'area interessata all'intervento è la piazza Viviani e l'edificato di bordo che la delimita. L'area nella sua configurazione è frutto di un disegno urbano della cittadina, risalente ai primi del novecento, rimasto inattuato.

Ad oggi, questo spazio, viene utilizzato come parcheggio per le auto e i camper e durante la stagione estiva anche come spazio per gli spettacoli viaggianti e per i luna park.

L'immagine di come si presenta questa area, prossima alla via principale della cittadina balneare, è chiaramente e fortemente degradata sia per quanto riguarda l'aspetto ambientale che per quanto riguarda l'aspetto propriamente urbano.

**2 TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Ristrutturazione Urbanistica

**3 SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO**

Mq. 27.230.

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

L'intervento si propone di riqualificare l'area e di creare uno spazio con connotati urbani nella forma e negli usi (residenza-commercio-servizi di interesse pubblico...) capace di integrarsi con la zona residenziale e commerciale di via Maiorca e di offrire luoghi e momenti di incontro per i residenti e per i turisti.

Tale obiettivo viene raggiunto con la creazione di una vera e propria piazza e con ridisegno del tessuto esistente di bordo, salvaguardando l'edificato di interesse storico e il relativo resede, tramite anche demolizione e ricostruzione dei manufatti.

## 5 DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

Residenza/Servizi privati	%	Verde pubblico - Piazza	%	Viabilità	%	Parcheggi	%
Mq. 9.500	100	Mq. 11.510	58	Mq. 6.420	32	Mq. 1.900	10
Totale area a destinazione privata Mq. 9.500	35	Totale aree a destinazione pubblica Mq. 19.830				65	
<b>Totale sup. territoriale mq. 27.230</b>							<b>100</b>

## 6 ELEMENTI PRESCRITTIVI

Conservazione dell'edificato indicato nella scheda grafica come di interesse storico.

Demolizione e ricostruzione dei manufatti concentrandoli nelle zcv (zone di concentrazione volumetrica), ovvero dovranno essere trasferiti i volumi dall'interno degli isolati ai bordi dei medesimi, in analogia alla conformazione tipica dell'abitato di Marina.

I nuovi edifici dovranno essere ricostruiti in continuità ed allineati a filo marciapiede, la profondità massima non dovrà superare ml 12.

I nuovi edifici dovranno riprendere i caratteri architettonici e tipologici originari dell'abitato di Marina

Al piano terra si dovranno concentrare le attività commerciali e di servizio e tutti gli edifici dovranno essere di due/tre piani fuori terra.

## 7 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

**Its. 0,40 (slu/superficie territoriale)**

Area residenziale/servizi privati (i dati e le percentuali si intendono al lordo dei fabbricati esistenti)
St. mq. 9.500
R.C. 50%
Superficie lorda utile max mq. 10.800 - di cui per residenza massimo il 60% della slu
Ifs. 1,20 (slu/superficie fondiaria)
N° piani max 3 piani fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio
H. max 9,50
Destinazioni d'uso ammesse: residenza, albergo, bar-ristorante, attività commerciali al dettaglio inferiori a mq 250, uffici pubblici e di interesse pubblico, attività artigianali compatibili con la residenza inferiori a mq.150 e per una quota massima complessiva del 5% della slu.

## 8 PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

La viabilità di bordo della piazza deve essere alberata su ambedue i lati. Tutte le aree di pertinenza degli edifici devono essere libere da manufatti e annessi, e possono essere pavimentate per una quota non superiore al 30% delle medesime. La restante parte deve essere sistemata a verde e piantumata con alberatura autoctona.

## 9. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

Il substrato dell'area è formato da terreni costituiti da sabbie e sabbie limose che rappresentano quanto rimane del sistema deltizio dell'Arno il cui progressivo smantellamento è attualmente bloccato dalla presenza di scogliere litoranee ubicate in destra di Bocca d'Arno. Si tratta comunque di sedimenti localizzati in una zona di transizione tra terreni delle aree golenali e di spiaggia.

Il tetto della falda acquifera superficiale si trova mediamente intorno alla profondità di -1 m dal p.c..



**Classe di pericolosità**

Tutta la zona è in classe di pericolosità **3a – pericolosità medio-bassa**.

**Classe di fattibilità**

Gli interventi edilizi previsti solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**).

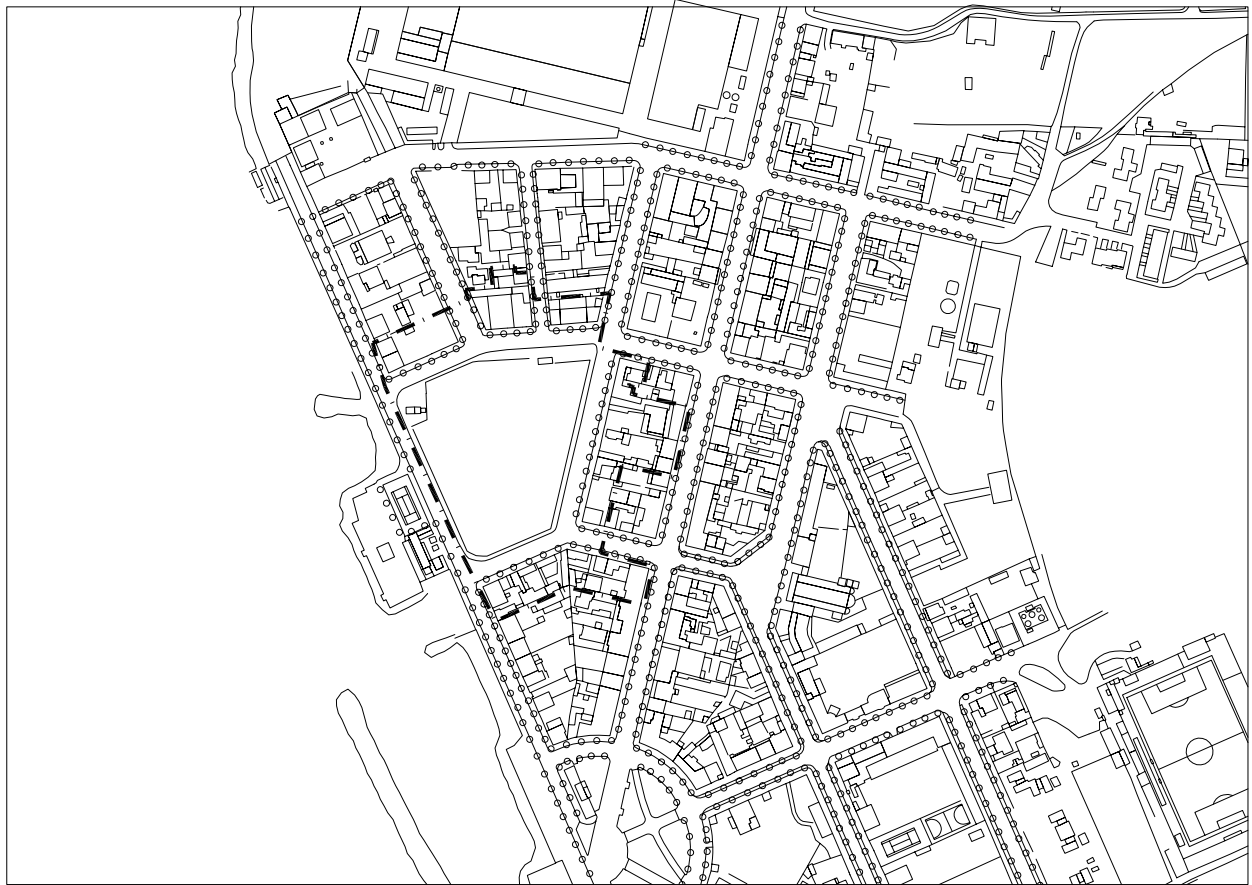
Per quanto riguarda le opere in seminterrato o interrato, gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3** – Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.).

**10 MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO**

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato, anche articolato per unità minime di intervento, che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e opere pubbliche.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

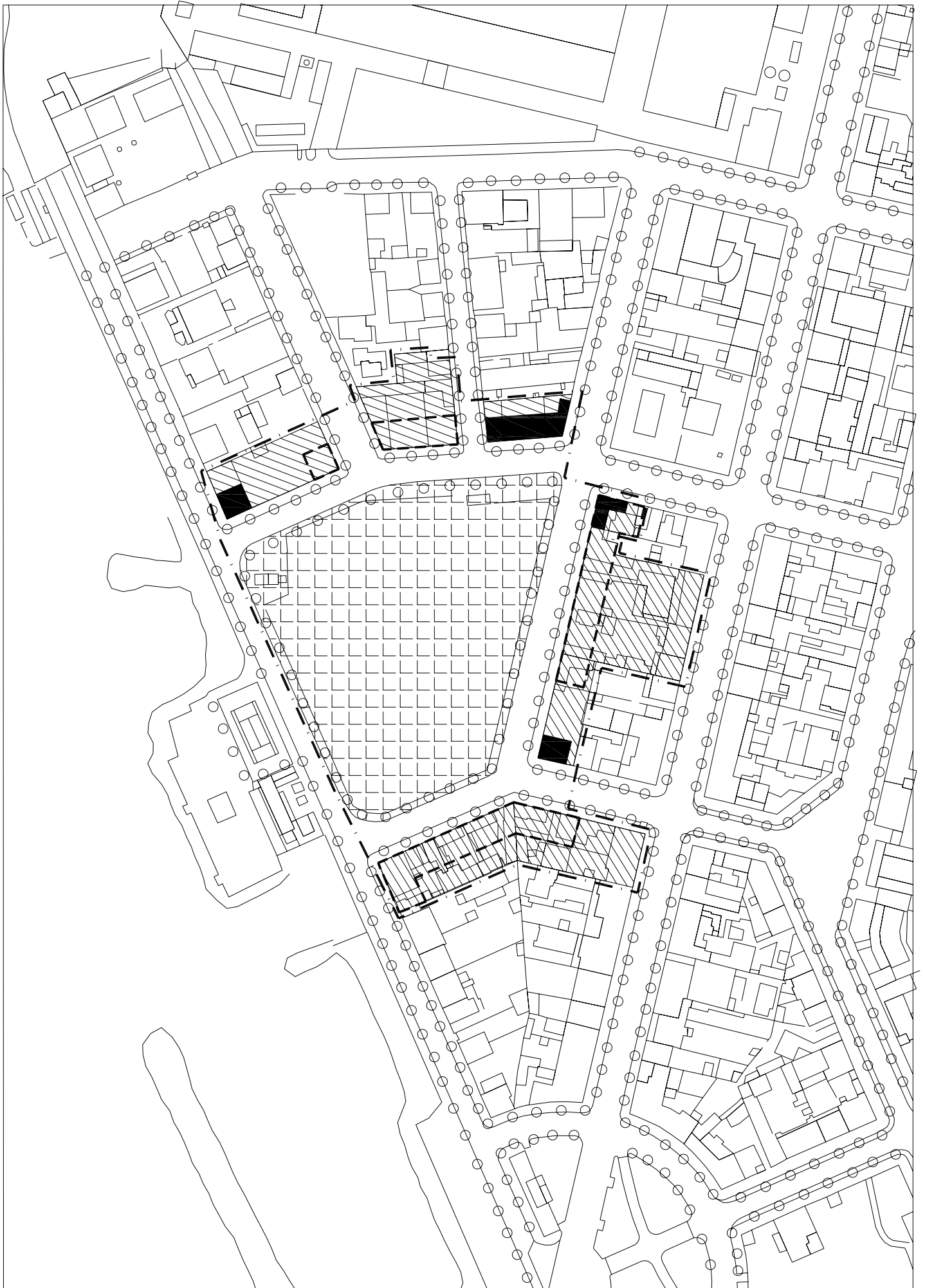
Scala 1:5000



AREE A CESSIONE PUBBLICA

Scala 1:5000







**COMUNE DI PISA**  
**Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE**  
**SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

**scheda n° 39.1**

**TIRRENIA – VIA DELLE GIUNCHIGLIE**

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

**1. DESCRIZIONE**

L'intervento riguarda un'area, in parte già edificata, collocata in una posizione isolata e decentrata rispetto all'abitato di Tirrenia, delimitata su tre lati dai confini con il Parco Naturale e sul lato sud dalla via Pisorno.

All'area si accede dalla predetta via attraverso due strade private e non urbanizzate, la via delle Giunchiglie e la via Ligustri.

I manufatti presenti nella zona sono adibiti ad attività artigianali, discoteca (l'edificio di maggiori dimensioni posto sul lato della via Pisorno; due fabbricati minori, posti lungo la via Ligustri, dalla tipologia residenziale, sono da tempo non utilizzati.

L'area pur essendo limitrofa e contornata dal territorio del Parco è priva di alberature e non ha caratteri ambientali di rilievo, da tempo è stata indicata come area di trasformazione per la realizzazione di alcuni servizi e attività di tipo artigianale.

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuovo impianto

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

Mq. 14.240

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

Con questo intervento, si vuole raggiungere l'obiettivo di dotare la località di Tirrenia di un'area, facilmente accessibile con l'auto, da destinare ad attività commerciali, per la media distribuzione e ad attività artigianali, di modesto impatto, che consenta anche il trasferimento di quegli insediamenti posti impropriamente nel tessuto residenziale e turistico di Tirrenia.

Congiuntamente a questo primo obiettivo, l'intervento intende, stante anche la particolare collocazione dell'area, riqualificare l'ambito sotto il profilo ambientale e riordinare gli insediamenti esistenti.

E' prevista la realizzazione di un parcheggio, nella zona compresa tra l'attuale discoteca e il nuovo supermercato a servizio di ambedue l'attività, lo scopo è anche quello di togliere dalla via Pisorno le auto in sosta che sono un intralcio al traffico di accesso e di uscita da Tirrenia e impediscono la ricomposizione di un'immagine del sito più adeguata al contesto ambientale circostante.

## 5.DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

(riparto superfici fondiarie per destinazioni omogenee o prevalenti)

Aree a servizi privati	%	Aree artigianali	%	Parcheggi	%	Viabilità	%
mq. 3.200	35	mq. 6.000	65	mq. 2.160	43	mq. 2.880	57
totale aree a destinazione privata mq. 9.200			65	totale aree a destinazione pubblica		35	
				mq. 5.040			
<b>totale sup. territoriale mq. 14.240</b>							

## 6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

(invarianti di progetto)

L'intervento dovrà, attraverso una accurata progettazione dei nuovi manufatti e di quelli esistenti (materiali, forme) mantenere complessivamente un carattere unitario e inserirsi correttamente nel contesto ambientale in cui l'area ricade, con particolare riferimento al territorio del Parco Naturale.

## 7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

**I<sub>ts</sub> 0,40 (slu/superficie territoriale) così ripartiti 35% per l'area commerciale, 65% per l'area artigianale**

<b>Area commerciale e per servizi privati :</b>
Sf. mq. 3.200
Rc 35%
Sup. utile lorda max – mq 1.900
I <sub>fs</sub> 0,50 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml.7,50
Tipologia:
Distanze minime dai confini ml. 5
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche ml.5
Servizi consentiti: supermercato di quartiere, attività commerciali (max 30% della slu)

<b>Area artigianale:</b>
Sf. mq. 6.000
Rc 50%
Sup. utile lorda max – mq 3.700
I <sub>fs</sub> 0,60 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml. 7,50
Tipologia:
Distanze minime dai confini ml. 5
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche ml.5
Attività artigianali ammesse:

## 8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

E' ammessa per un max del 35% la pavimentazione delle superfici scoperte dei singoli comparti non interessate dalle quote destinate per legge ai parcheggi.

Ad esclusione della viabilità le pavimentazioni esterne non possono essere realizzate in asfalto.

E' prescritta l'alberatura delle aree a verde, delle aree a parcheggio, delle fasce lungo la viabilità.

### **9 – FATTIBILITA' E CONDIZIONI GEOLOGICHE/IDRAULICHE**

L'area fa parte di una zona morfologicamente depressa relativamente ai lidi e le dune litoranee tra cui è compresa. Il substrato è costituito prevalentemente da sabbie fini spesso limose talvolta con intercalazioni di limo o argilla o torba.

Il tetto della falda acquifera superficiale corrisponde allo 0 s.l.m.

L'area, secondo ricostruzioni recenti, corrisponde alla linea di costa esistente a cavallo tra il XVI e XVII sec. Da un punto di vista morfologico l'area corrisponde ad una "lama" depressa inserita tra dune rilevate. E' parallela al fosso Lamone ed è inserita nel comparto della bonifica artificiale del Lamone. Possono sussistere problemi legati a possibili ristagni e insufficienti smaltimenti delle acque meteoriche.

### **CLASSE DI PERICOLOSITÀ**

Tutta la zona è in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa.**

### **CLASSE DI FATTIBILITA'**

Gli interventi edilizi previsti solo con piani fuori terra sono attuabili a condizione che venga predisposta una indagine di dettaglio a livello di area complessiva volta a verificare la consistenza della rete di scolo e prevedere eventuali adeguamenti (**classe di fattibilità 3**).

Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato, gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3** - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.).

### **10. MODALITÀ ATTUATIVE**

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato, anche articolato per unità minime di intervento, che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e opere pubbliche.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Scala 1:5000



AREE A CESSIONE PUBBLICA

Scala 1:5000









**COMUNE DI PISA**  
**Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEDA-NORMA PER LE AREE A PARCO URBANO**  
**SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

**scheda n°39.2**

**TIRRENIA - PARCO URBANO**

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

**Sezione A - Descrizione del territorio**

Il litorale pisano fa parte di una zona di territorio di recente formazione, la sua caratteristica geomorfologica è derivata dall'accumulo di depositi alluvionali formatisi con una alternanza di zone dunose più asciutte, denominate cotoni o tomboli, e da zone depresse e paludose dette lame. Tirrenia è una cittadina balneare nata intorno agli anni trenta, in base ad un regio decreto legge che istituiva l'Ente Autonomo Tirrenia, organismo incaricato di promuovere lo sviluppo urbanistico del litorale pisano. Fino ad allora la fascia litoranea compresa tra l'Arno e lo scolmatore, ad eccezione di Marina, era coperta da una macchia inaccessibile di tipo mediterraneo formatasi in modo spontaneo, mentre la maggior parte della vegetazione è stata impiantata con le bonifiche granducali a scopo protettivo e produttivo. Ancora oggi è leggibile la suddivisione del territorio in "stacche", parti delimitate da strade tracciate parallelamente e longitudinalmente al vecchio corso del fiume, larghe cinquecento metri, in modo da definire il territorio per la produzione del legno e dei pinoli, sistema moderno di centuriazione che ha influito sui successivi assetti urbanistici. Il piano di sviluppo di Tirrenia è stato oggetto di un concorso nazionale di idee vinto dal gruppo guidato da F. Severini nel 1933, ma l'assetto urbanistico attuale deriva da un piano di lottizzazione dell'E.A.T. degli anni '50 e dalla variante di p.r.g. del 1980. Tutti gli atti di pianificazione hanno confermato, per l'area oggetto della scheda, la destinazione a verde pubblico attrezzato, considerando lo spazio aperto interno alla cittadina quale area utile a svolgere funzioni di carattere ambientale e ricreativo. L'utilizzo attuale dell'area, che ha una dimensione di circa 12 Ha, vede una serie di funzioni più o meno compatibili rispetto a quanto indicato negli indirizzi del Piano Strutturale: abbiamo attività artigianali, deposito di materiali edili e meccanico, il parco ciclabile per bambini denominato "Ciclilandia, il Luna Park e il minigolf, la ex Stazione della Tramvia in parte adibita a bar e in parte residenza, il cinema all'aperto, il Fortino di Mezza Piaggia oggi residenza, inoltre la maggior parte del parco è in stato di abbandono e si presenta come una selva impenetrabile. Nelle aree utilizzate la presenza di usi antropici ha modificato l'assetto naturale con effetti in contrasto rispetto alle caratteristiche funzionali del parco urbano, occorre pertanto uno studio di settore che salvaguardi l'aspetto vegetazionale e determini gli usi compatibili.

**Sezione B - Obiettivi generali**

Il Piano Strutturale conferma la destinazione a Parco Urbano a prevalente utilizzazione pubblica, articolato anche in vari ambiti funzionali purchè vengano salvaguardate le componenti geomorfologiche e vegetazionali. Occorre il riequilibrio interno dei carichi antropici compatibili, mediante una redistribuzione delle attività, rilocalizzando quelle che producono inquinamento ambientale in zona adatta. L'obiettivo è quello di valorizzare la componente naturalistica, migliorando l'integrazione tra le funzioni ambientali e antropiche, reintegrando le specie vegetali

dove si è verificata una insufficiente presenza. Il Parco, al centro di Tirrenia, deve assumere un ruolo urbano prevalente nella funzione collettiva di socializzazione e fungere da polo attrattore alternativo all'arenile.

Dovrà inoltre essere migliorata la connettività interna della rete collegamenti pedonali permettendo una migliore accessibilità all'area mediante un sistema di parcheggi perimetrali in erba.

Nel piano di riqualificazione ambientale e funzionale occorre tenere di conto delle varianti strutturali discendenti dal P.S., specificatamente indicate nell'edificato anteguerra, fortino di mezza spiaggia e stazione ex tramvia, nel sistema vegetazionale e dunale esistente, oltre al tracciato della ex tramvia e relativa fascia di rispetto, comprensivo dei manufatti e del sedime pertinenziale, considerati come invarianti morfologiche e funzionali.

### **Sezione C - Indicazioni Progettuali**

Il progetto del Parco Urbano di Tirrenia deve essere realizzato mediante lo strumento urbanistico del Piano Attuativo che comprenda l'intera area, per la fase operativa è possibile una suddivisione in unità minime d'intervento, purchè sia mantenuta l'organicità del progetto. Le direttive progettuali, per la sistemazione dell'area a parco pubblico, devono tenere di conto di una serie combinata di operazioni destinate ad integrare tra loro le differenti zone nelle quali si articola lo spazio, esaltando il carattere di unitarietà già presente nella dimensione paesistica. Punti principali ai quali la progettazione deve fare riferimento:

- conservazione e valorizzazione degli edifici storici all'interno del parco sia dal punto di vista formale che funzionale.
- sulla base di studi di settore dovranno essere stabilite le funzioni compatibili con il sistema vegetazionale della zona.
- conservazione della morfologia del suolo e del carattere della pineta attraverso una sistemazione consapevole e rispettosa dei valori naturalistici ed ambientali presenti.
- realizzazione di spazi sosta per le auto lungo il perimetro dell'area, in prossimità delle zone di accesso al parco, utilizzando materiali che garantiscano la massima permeabilità del terreno e senza alterare la struttura arborea esistente.
- creazione di un sistema di percorsi pedonali e ciclabili pubblici che colleghi gli spazi di sosta alle aree funzionali interne al parco.
- nuovi manufatti di servizio, oltre a quelli storici esistenti, possono essere previsti purchè vengano realizzati in legno e siano di facile smontaggio, senza alterare la vegetazione esistente. La superficie coperta complessiva di tali manufatti non può superare comunque il 5% dell'area del parco urbano e l'altezza massima di ml 4,50.

### **FATTIBILITA' E CONDIZIONI GEOLOGICHE/IDRAULICHE**

L'area, distante circa 400-450 m dalla linea di costa attuale, presenta un substrato costituito da terreni caratteristici dei lidi e dune litoranee formati da sabbie e sabbie limose con sottili intercalazioni di sabbie addensate. La zona si trova in prossimità delle dune litoranee più recenti.

Il tetto della falda acquifera superficiale si trova a quote in prossimità dello 0 s.l.m.

Il limite più orientale dell'area, secondo ricostruzioni recenti, corrisponde alla linea di costa esistente nel XVIII sec.

### **CLASSE DI PERICOLOSITÀ**

Tutta la zona è in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa**.

### **CLASSE DI FATTIBILITA'**

Nelle aree a pericolosità 3a eventuali interventi edilizi solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**).

**Modalità Attuative**

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato, anche articolato per unità minime di intervento, che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e opere pubbliche.



**COMUNE DI PISA**  
**Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE**  
**SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

**Scheda n° 39.3**

**TIRRENIA - CHIESA PARROCCHIALE**

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

**1 DESCRIZIONE**

La chiesa parrocchiale di San Francesco a Tirrenia è stata costruita negli anni '50, su progetto dell'architetto A. Venente, su l'asse di collegamento tra la stazione della tranvia e la Piazza Belvedere, zona centrale dei servizi della cittadina balneare. Il complesso parrocchiale è a margine di un'area pinetata indicata dal piano regolatore come verde pubblico attrezzato, funzione questa svolta solo parzialmente dall'area. Gli edifici che compongono il complesso sono la Chiesa ed il convento con i relativi servizi, realizzati in parte rispetto a una idea progettuale iniziale. La tipologia edilizia segue lo stile della Chiesa di San Damiano in Assisi, in versione più semplice a causa anche della mancanza di fondi durante la realizzazione.

**2 TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Ampliamento dell'impianto esistente.

**3 SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO**

Mq. 5.200 esistente e di nuovo impianto.

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

L'ampliamento del complesso parrocchiale deriva da esigenze di funzionalità, oltre che ad una migliore definizione tipo morfologica dell'intera struttura.

Il Piano attuativo deve raggiungere i seguenti obiettivi:

1. contenere l'ampliamento all'interno del limite della zona residenziale edificata attualmente, in simmetria con la parte esistente;
2. salvaguardare il più possibile le aree libere e la vegetazione esistente utilizzando in prevalenza le superfici edificate esistenti per l'incremento volumetrico;
3. considerare le esigenze funzionali rispetto alla disponibilità di spazi previsti dall'intervento;
4. uniformare le parti in ampliamento alle caratteristiche tipomorfologiche dell'edificio esistente;
5. ottenere la massima permeabilità delle aree destinate a viabilità, parcheggio alberato e impianti sportivi.

## 5 DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

(riparto superfici fondiarie per destinazioni omogenee o prevalenti)

Servizi parrocchiali esistenti e previsti	%	Verde privato/sportivo	%	Parcheggio (privato)	%
mq. 2.400	46	mq. 1.500	29	mq. 1.300	25
<b>Totale sup. territoriale mq. 5.200</b>					<b>100</b>

## 6 ELEMENTI PRESCRITTIVI

La parte in ampliamento dovrà allinearsi a terra e in gronda con l'edificio esistente, mantenendo una uniformità tipo morfologica rispetto al complesso conventuale esistente.

## 7 ELEMENTI INDICATIVI

Realizzazione di un cortile porticato, interno al complesso, con giardino verde piantumato, da prevedere nella parte retrostante l'abside della Chiesa

## 8 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

**Its.0,40 (slu/superficie territoriale)**

<b>Area a servizi parrocchiali</b> * (esistente e di progetto) i dati e le percentuali si intendono al lordo degli edifici esistenti
Sf. Mq. *2.400
Rc. 30%*
Sup. utile lorda max *2.100 mq.
Ifs. 0,90 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max 2 fuori terra, con possibilità di realizzare seminterrati da destinare a parcheggio
H. max. ml. 8
Tipologia: a corte
Distanze minime dai confini: allineamento agli edifici esistenti
Distanza delle costruzioni dalle aree pubbliche: come edificio esistente
Servizi consentiti: chiesa convento, servizi ricreativi, impianti sportivi, parcheggio.

## 9. FATTIBILITA' E CONDIZIONI GEOLOGICHE/IDRAULICHE

L'area, distante circa 400 m dalla linea di costa attuale, presenta un substrato costituito da terreni caratteristici dei lidi e dune litoranee formati da sabbie e sabbie limose con sottili intercalazioni di sabbie addensate. La zona si trova in corrispondenza delle dune litoranee più recenti.

Il tetto della falda acquifera superficiale si trova a quote in prossimità dello 0 s.l.m.

### CLASSE DI PERICOLOSITÀ

Tutta la zona è in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa**.

### CLASSE DI FATTIBILITA'

Gli interventi edilizi previsti solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**).

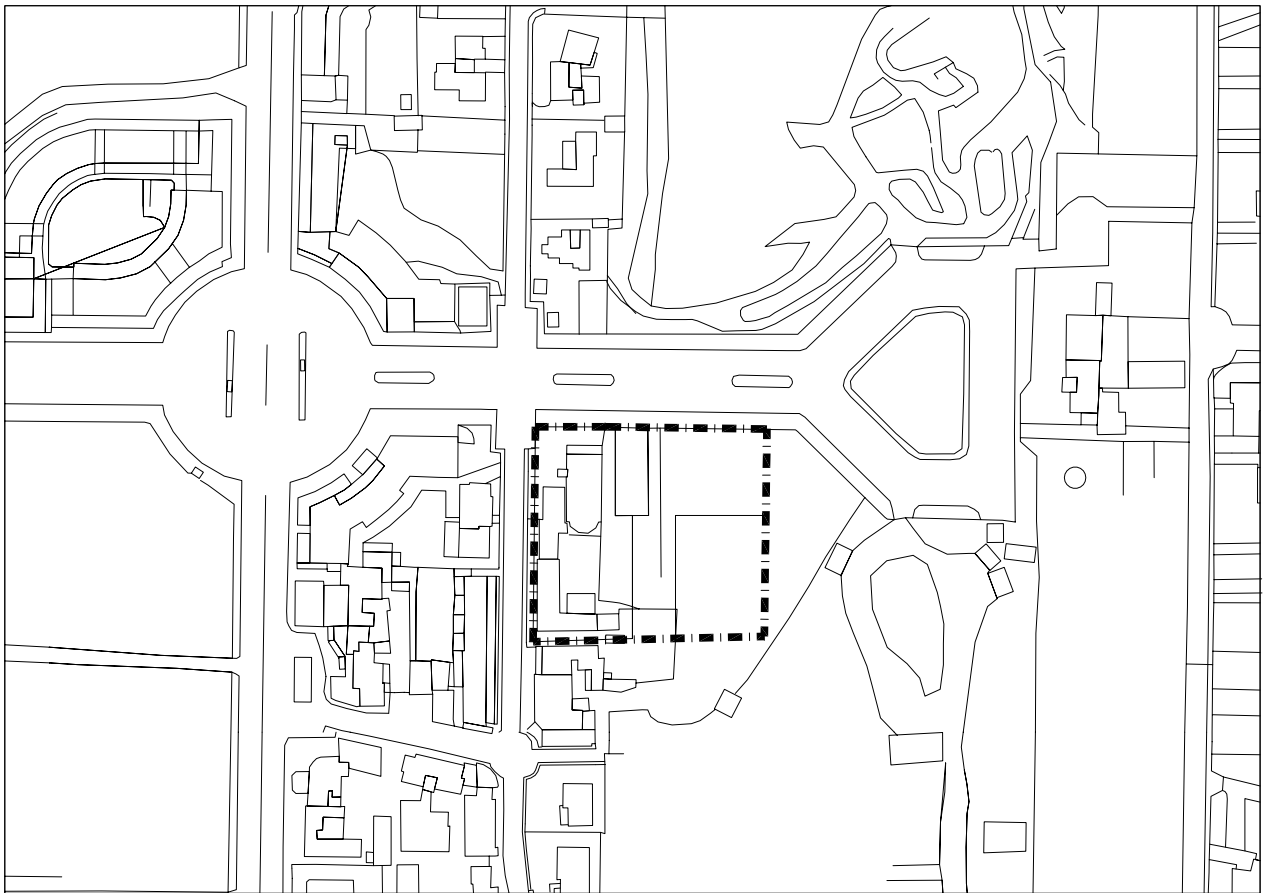
Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3 - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.**).

## 10 Modalità Attuative

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato

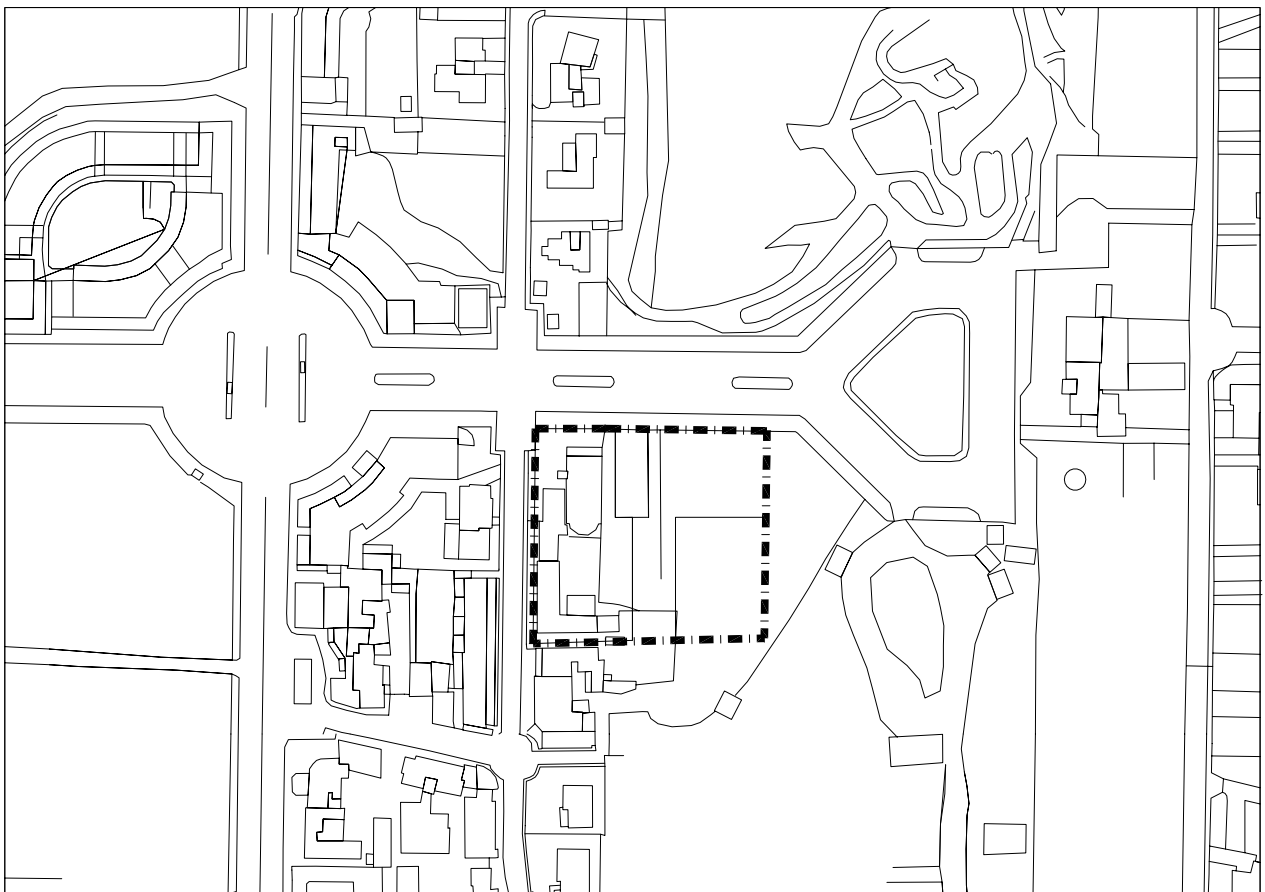
INQUADRAMENTO TERRITORIALE

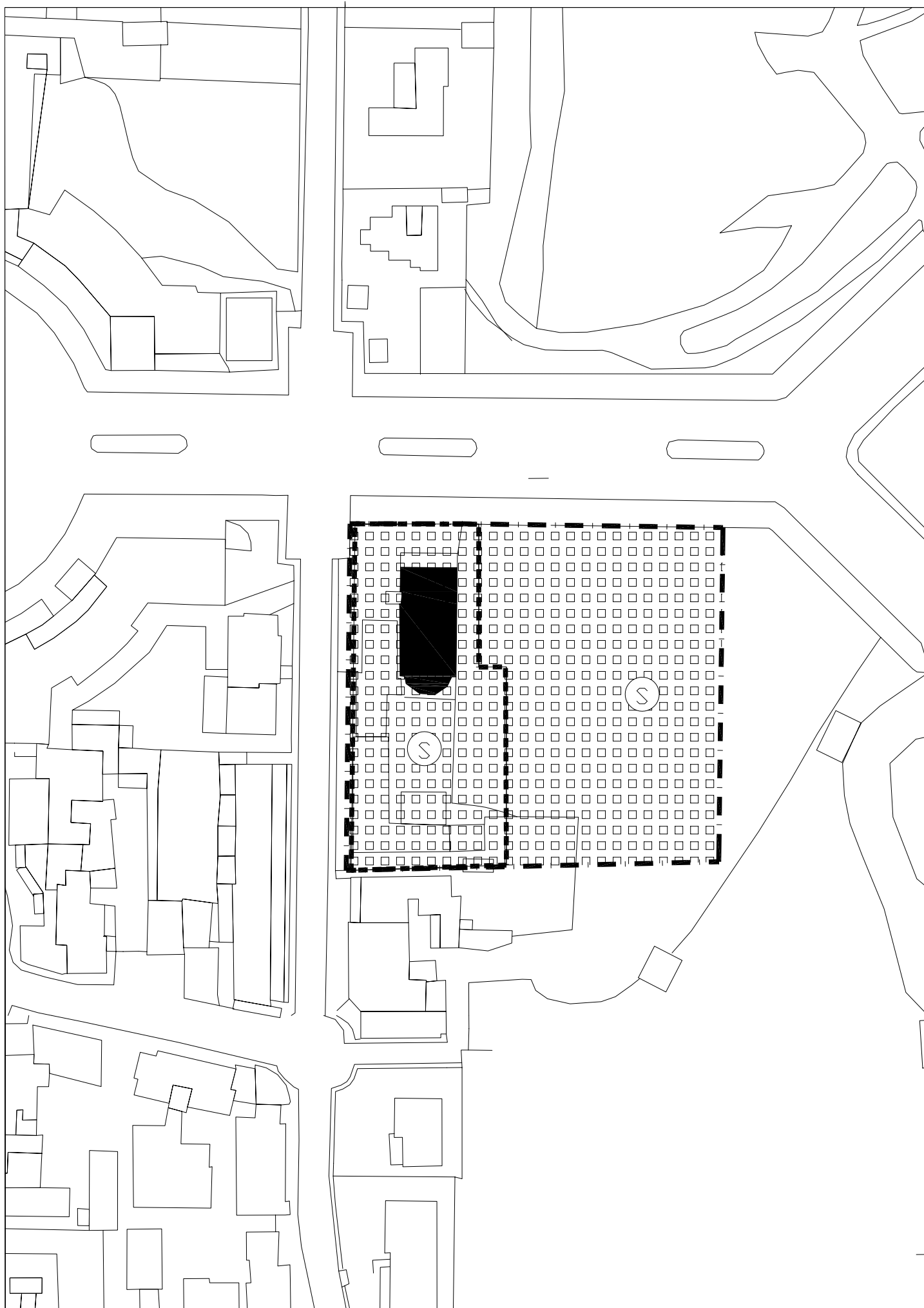
Scala 1:2500



AREE A CESSIONE PUBBLICA

Scala 1:2500







**COMUNE DI PISA**  
**Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE  
SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

<b>scheda n.40.1</b>	<b>CALAMBRONE – V.LE DEL TIRRENO 1</b>
----------------------	--

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

**1. DESCRIZIONE**

L'area, oggetto dell'intervento, è situata lungo il v.le del Tirreno, lato pineta, nella zona centrale del Calambrone. La superficie territoriale dell'area è di oltre un ettaro ed è adiacente ad un edificio adibito a in parte a panificio e in parte a residenza.

L'area è in massima parte priva di alberature e non ha caratteristiche ambientali rilevanti, le aree della zona circostante sono tutte interessata dagli insediamenti delle colonie.

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuovo impianto

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

Mq. 13.820

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

Riqualficazione dell'area, oggi in stato di abbandono, e dotazione della località di strutture ricreative che siano di incentivo a una maggiore presenza urbana.

L'intervento prevede la realizzazione di un complesso polivalente per attività ricreative, la conferma della destinazione attuale dell'esistente e la realizzazione di un distributore di benzina sul lato v.le del Tirreno

**5.DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

Servizi privati	%	Verde pubblico	%	Parcheggi	
mq. 9.440	100	mq 1.980	45	mq 2.400	55
totale aree a destinazione privata mq 9.440	68	totale aree a destinazione pubblica mq.4.380			32
<b>totale sup.territoriale mq. 13.820</b>					<b>100</b>



## 6. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

<b>Its 0,40 (slu/superficie territoriale)</b>
---

<b>Aree a Servizi Privati: (i dati e le percentuali si intendono al lordo dei fabbricati esistenti)</b>
Sf mq. 9.440
Rc 35%
Sup. utile lorda max mq. 5.500
Ifs 0,50 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max: 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio e magazzino
H max ml. 7,50
Tipologia:
Distanze minime dai confini ml. 10
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche : ml 10
Servizi consentiti: strutture polivalenti ricreative

## 7 PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

Le aree scoperte ad esclusione del parcheggio e della viabilità possono essere pavimentate per una quota non superiore al 30%.

Per la pavimentazione delle aree esterne (compreso gli stalli dei parcheggi), escluso quelle carrabili, non è ammesso l'uso dell'asfalto.

Le aree libere devono essere alberate secondo le indicazioni della tabella A-3, i parcheggi pubblici e non devono essere alberati.

## 8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

L'area, distante circa 250 m dalla linea di costa attuale, presenta un substrato costituito da terreni caratteristici dei lidi e dune litoranee formati da sabbie e sabbie limose con sottili intercalazioni di sabbie addensate. La zona si trova in prossimità delle dune litoranee più recenti (di 2° generazione).

Il tetto della falda acquifera superficiale corrisponde circa allo 0 s.l.m.

### CLASSE DI PERICOLOSITÀ

Tutta la zona è in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa.**

### CLASSE DI FATTIBILITÀ

Gli interventi edilizi previsti solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**).

Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3** - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.).

L'impianto di distribuzione carburanti sul lato viale del Tirreno viene classificato a **fattibilità 4** per problemi a carattere idrogeologico (elevata vulnerabilità degli acquiferi).

## 9. MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato, anche articolato per unità minime di intervento, che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e opere pubbliche.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Scala 1:5000



AREE A CESSIONE PUBBLICA

Scala 1:5000







**COMUNE DI PISA**  
**Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE**  
**SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

**scheda n° 40.2**

**CALAMBRONE - V.LE DEL TIRRENO 2**

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

**1. DESCRIZIONE**

L'intervento proposto riguarda un'area inedita delle dimensioni di un ettaro circa, collocata tra il v.le del Tirreno e l'ex tracciato della tramvia, in una zona ai margini del territorio comunale, adiacente ad un modesto insediamento residenziale, l'unico frammento di tessuto urbano presente nell'ambito del Calambrone.

L'area non ha particolari qualità ambientali ed è in massima parte di proprietà comunale.

Il nucleo residenziale esistente è costituito da edifici mono/bifamiliari e piccoli condomini a uno/due piani fuori terra, integrato da alcune attività commerciali e da un piccolo albergo posto sul lato mare del v.le del Tirreno.

Questo piccolo insediamento urbano viene ravvivato, nel periodo estivo, dalla presenza di turisti (anche stranieri) e pendolari provenienti dalle località vicine che frequentano ed usufruiscono delle strutture balneari e dei due campeggi della zona; mentre durante tutto il resto dell'anno rimane un ambito isolato, poco frequentato, quasi totalmente privo di attività.

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuovo impianto

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

Mq. 10.730, l'area è in massima parte di proprietà comunale

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

L'intervento si configura come un completamento e un consolidamento del modesto nucleo residenziale esistente. L'obiettivo è quello di dare una maggiore consistenza all'insediamento e di incrementare la presenza di attività estese a tutto il periodo dell'anno, in modo tale da ravvivare le relazioni sociali e togliere dall'isolamento questo ambito urbano.

L'intervento prevede la realizzazione di edifici residenziali mono/bifamiliari e a schiera, con tipologie analoghe a quelle esistenti, e ammette la possibilità di inserire ai p.t. attività commerciali e artigianali compatibili con la residenza.

Nella parte terminale a sud è prevista la sistemazione di uno spazio esistente come area a verde/piazza perché sia un luogo di aggregazione, il centro urbano dell'ambito. Detta funzione, è da questo spazio già oggi spontaneamente svolta, nel periodo estivo, per la presenza di alcune attività: una edicola, un piccolo albergo.

## 5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

(riparto superfici fondiarie per destinazioni omogenee o prevalenti)

Area residenziale	%	Verde pubblico e piazze	%	Parcheggi	%	Viabilità	%
mq. 7.370	100	mq. 2.020	18	mq. 530	5	mq. 810	7
totale aree a destinazione privata mq.7.370			68	totale aree a destinazione pubblica mq.			32
<b>totale sup. territoriale mq.10.730</b>							<b>100</b>

## 6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

(invarianti di progetto)

Vedi elaborato grafico allegato

## 7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

**Its 0.40 (slu/superficie territoriale)**

<b>Aree residenziali:</b>
Sf. mq.7.370
Rc 30%
Sup. utile lorda max – mq. 4.200
Ifs 0.50 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml. 6.80
Tipologia: mono/bifamiliari/schiera
Distanze minime dai confini ml. 5
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche ml. 5
Destinazione d'uso residenziale, è ammessa al p.t. l'inserimento di attività commerciali e artigianali, compatibili con la residenza, per una quota max del 20% della slu

## 8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

Sistemazione a verde dello spazio pubblico con pavimentazione in autobloccanti e/o materiali lapidei, alberature autoctone secondo la tabella A3.

Le superfici scoperte dei lotti edificabili possono essere pavimentate per una quota max del 30%.

## 9 FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICHE/IDRAULICHE

L'area, distante circa ml 250 dalla linea di costa attuale, presenta un substrato costituito da terreni caratteristici dei lidi e dune litoranee formati da sabbie e sabbie limose con sottili intercalazioni di sabbie addensate. La zona si trova in prossimità delle dune litoranee più recenti (di 2° generazione). Il tetto della falda acquifera superficiale si trova a quote in prossimità dello 0 s.l.m.

Il limite più orientale dell'area, secondo ricostruzioni recenti, corrisponde alla linea di costa esistente nel XVIII sec.

## CLASSE DI PERICOLOSITÀ

Tutta la zona è in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa.**

### **CLASSE DI FATTIBILITA'**

Gli interventi edilizi previsti solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**).

Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato, gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3** - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.).

### **11. MODALITÀ ATTUATIVE**

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato, anche articolato per unità minime di intervento, che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e opere pubbliche.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Scala 1:5000



AREE A CESSIONE PUBBLICA

Scala 1:5000



