



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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

<b>scheda n. 6.3</b>	<b>SAN MICHELE – VIA CUPPARI</b>
----------------------	----------------------------------

Scheda introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 62 del 19.07.2007

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

**1. DESCRIZIONE**

L'area è compresa tra Via Cisanello, Via di Parigi, Via Cuppari, ed i terreni agricoli periurbani (orti serre etc.), che fiancheggiano il cimitero di San Michele, ricadenti nel Parco Urbano di cui alla Scheda norma n. 6.1.

La zona è definita dal Regolamento Urbanistico residenziale, "ambito di impianto pre-urbano morfologicamente alterato" C1bA, formato da nuclei di case coloniche, di inizio Novecento. Inoltre, sono presenti nei resedi di pertinenza delle abitazioni e negli orti retrostanti manufatti quali garage, annessi, cantine, di recente edificazione. I terreni non a stretto servizio delle abitazioni sono generalmente utilizzati come orti.

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Suddivisione della zona in cinque Comparti, tre destinati a recupero dell'edificato esistente e due alla nuova edificazione, secondo la seguente denominazione:

- **COMPARTO 1 – zona di recupero edificato esistente**
- **COMPARTO 2 – zona di nuova edificazione**
- **COMPARTO 3 – zona di recupero edificato esistente**
- **COMPARTO 4 – zona di nuova edificazione**
- **COMPARTO 5 – zona di recupero edificato esistente**

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

Mq. 16.229,83

**4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

L'obbiettivo principale è quello di riqualificare l'area, mediante recupero dell'edificato esistente, nuova edificazione e creando una relazione con il tessuto urbano limitrofo, attraverso la realizzazione di aree a verde pubblico e parcheggi che connettano Via Cuppari con il Parco Urbano antistante il cimitero di San Michele.

## 5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

### COMPARTO 2 (zona di nuova edificazione)

residenziale	%	Verde pubblico	%	Parcheggio pubblico	%
residenze totale Mq 2000	54	Mq 1250	34	Mq 450	12
		totale aree a destinazione pubblica mq. 1700			46
<b>totale sup. territoriale mq. 3700</b>					<b>100</b>

### COMPARTO 4 (zona di nuova edificazione)

residenziale	%	Verde pubblico	%	Parcheggio pubblico	%
residenze totale Mq 3200	66	Mq 875	18	Mq 775	16
		totale aree a destinazione pubblica mq. 1650			34
<b>totale sup. territoriale mq. 4850</b>					<b>100</b>

## 6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

Rispetto del vincolo cimiteriale di in edificabilità, per la fascia di terreni interessati.  
Il parcheggio dovrà essere realizzato con materiali permeabili.

## 7. ELEMENTI INDICATIVI

I Comparti 1 – 3 – 5 sono soggetti alla normativa relativa ai Piani di Recupero, fatte salve le salvaguardie per le unità di interesse storico e/o amministrativo.  
I Comparti 2 – 4 sono interessati da nuova edificazione a destinazione residenziale ordinaria.

Il verde pubblico sarà attraversato da percorso pedonale, rientrando parzialmente nel Parco Urbano limitrofo (Scheda norma 6.1), con il quale, quindi sarà in stretta correlazione.

## 8. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

### COMPARTO 2 – zona di nuova edificazione

<b>Its 0,40 (slu/superficie territoriale)</b>
<b>Aree residenziale</b>
Sf. mq. 2000
Rc 30%
Sup. utile lorda max mq. 1470
Ifs 0,735 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max: 3 piani fuori terra
H max ml. 9,50

## COMPARTO 4 – zona di nuova edificazione

<b>Its 0,37 (slu/superficie territoriale)</b>
---

<b>Aree residenziale</b>
Sf. mq. 3200
Rc 30%
Sup. utile lorda max mq. 1800
Ifs 0,56 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max: 3 piani fuori terra
H max ml. 9,50

### 9. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

L'area, è caratterizzata dalla presenza di terreni costituiti da depositi alluvionali prevalentemente argillosi, torbe palustri e depositi di colmata. Terreni costituiti da limi e argille di colore bruno-giallastro, con prevalenza di componenti limosi. I sedimenti hanno permeabilità molto bassa e contengono livelli praticamente impermeabili in corrispondenza delle intercalazioni torbose.

Al fine di monitorare il livello della falda si prescrive l'installazione di un piezometro nell'area del Comparto 2, data la presenza di un distributore di carburanti nell'area adiacente.

#### CLASSE DI PERICOLOSITÀ

La zona è inserita in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa** ed una porzione ricade in **ambito B**.

#### 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 3**).

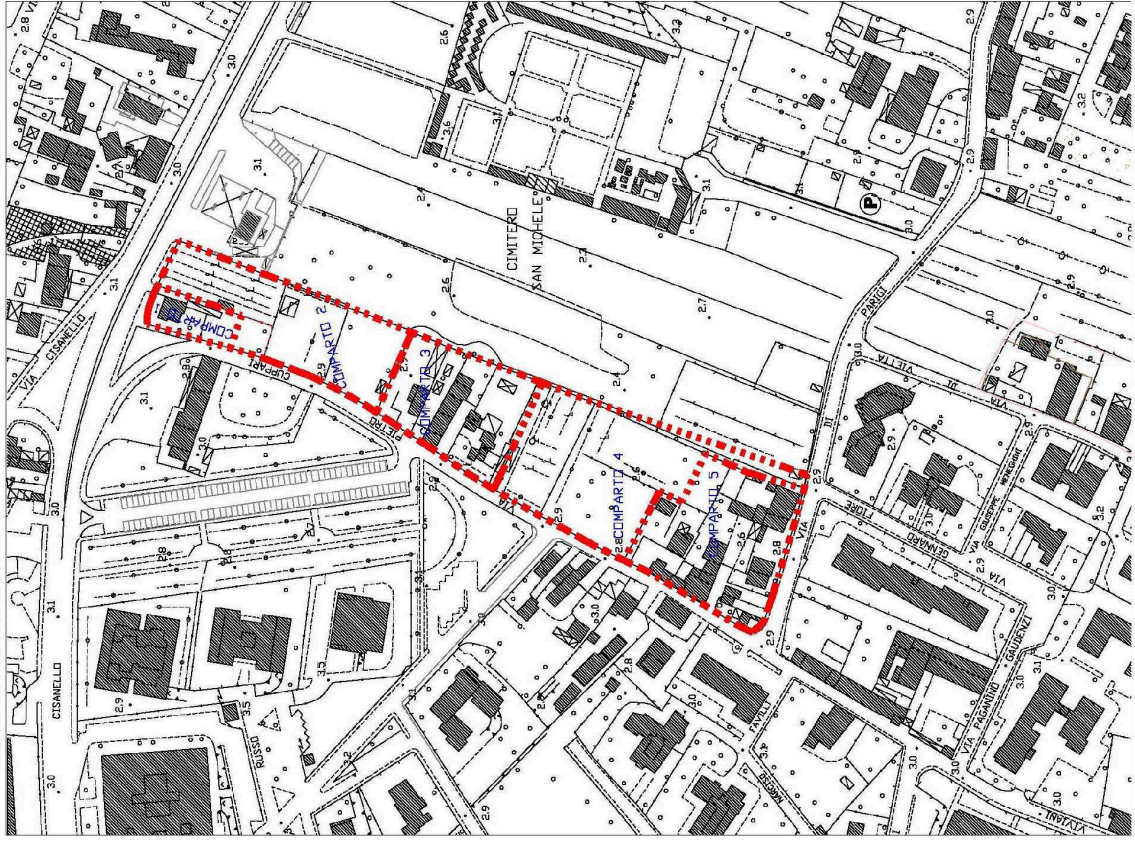
Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3** – Prescrizioni specifiche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

### 10. MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO

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

Scala 1:2000

SCHEMA DISTRIBUTIVO



Scala 1:2000

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

