



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 27.9

AREA VIA FRA MANSUETO

Nuova scheda norma approvata con delibera di C.C. n. 31 del 17/09/2015

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B



1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione Urbanistica

2. DESCRIZIONE

Trattasi di un villaggio di edilizia popolare nato nel periodo post-bellico e situato all'interno del tessuto dell'abitato del quartiere di S. Giusto, compreso tra la via Quarantola, via di Goletta e la via Beato Alberto. L'impianto planimetrico e l'orientamento del villaggio è determinato dalla via Fra Mansueto che lo attraversa longitudinalmente (nord-sud) e dalla via S. Benedetto che lo attraversa trasversalmente (est-ovest).

Il villaggio è costituito da n. 18 edifici condominiali di tre piani fuori terra per complessivi n. 216 alloggi. Ogni edificio è composto da n. 12 unità abitative di modeste dimensioni servite da due vani scala condominiali. Il villaggio richiede consistenti interventi di manutenzione e di adeguamento degli impianti. Gli spazi scoperti all'interno del villaggio sono definiti dalla

disposizione e configurazione degli edifici, mentre quelli marginali appaiono come aree di risulta, inoltre parte di essi hanno un utilizzo improprio e privatizzato e presentano anche elementi di degrado, infine la evidente carenza di posti auto ne favorisce il cattivo uso

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'intervento di sostituzione edilizia tramite la demolizione e ricostruzione è in tutto simile a quello già avviato nel quartiere di S. Ermete (vedi SCN 30.3 inserita con la variante urbanistica approvata con delibera di C.C. n.73 del 11.12.2009)

Con questi interventi l'Amministrazione Comunale intende perseguire il miglioramento della qualità urbanistico-edilizia e della efficienza ambientale di questi villaggi popolari e di incrementare, in modo compatibile, il numero degli alloggi sulla base del fabbisogno di case popolari senza dover andare a consumare nuovo suolo.

La scheda prevede, a partire dalla realizzazione di un nuovo edificio "volano" nell'area di via A. da Morrona (vedi comparto n. 2 della nuova scheda norma di S. Giusto – S. Marco) individuata e vincolata a questo scopo, di intervenire con una successiva demolizione e ricostruzione dei primi corrispondenti blocchi di edifici e di proseguire con lo stesso metodo fino alla completa sostituzione del villaggio esistente.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO (dati indicativi – da verificare a seguito di rilievo)

Scheda norma soggetta ad intervento di sostituzione edilizia mq. 15.070.

Il perimetro della scheda si riferisce esclusivamente alle aree di proprietà pubblica o comunque di pertinenza del villaggio delle case popolari.

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

La SUL riportata in tabella è la massima raggiungibile sempre che rimanga inferiore al limite prescritto di Ifs 0,95. L'Amministrazione Comunale potrà, in sede di definizione del progetto, secondo la modalità attuative di cui al paragrafo 9 della presente scheda, consentire l'eventuale realizzazione di posti auto condominiali al piano terra o comunque fuori terra in deroga alla Sul e all'indice Ifs prescritti.

5. UMI A PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,95 (slu/superficie territoriale)
--

Il dato effettivo dell'Its è quello ricavato dall'applicazione della SUL alla reale superficie territoriale della scheda norma.

Aree pubbliche e private

Area fondiaria	% max	Area pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 15.070	70	mq. 6.280	30
Superficie fondiaria (Sf)		Verde-Parcheggio	Viabilità
		3.780	2.500
Superficie territoriale mq. 21.350			

Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento ZCV (vedi schema grafico)

Sf	mq. 15.070
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,35
Superficie utile lorda max di cui:	mq. 14.200*
<i>edilizia residenziale pubblica</i>	<i>mq. 14.200</i>
<i>in alternativa alla residenza, nei limiti massimi del 2% della sul prevista, è ammessa la destinazione commerciale, direzionale, servizi, artigianato di servizio per la persona</i>	
Ifs (slu/superficie fondiaria)	mq/mq 0,95
distanze	come da progetto con il seguente limite dai confini di lotti ed aree private edificate e non minimo ml. 5,00.
piani max fuori terra	n. 5
<i>sono ammessi piani interrati da destinare a parcheggio e locali accessori</i>	
H max**	ml. 15,50

*la realizzazione di eventuali posti auto condominiali fuori terra sono in aggiunta alla superficie lorda utile ammessa

**l'altezza massima è derogabile in base ad esigenze di carattere strutturale o regolamentari, in relazione alle destinazioni d'uso ammesse, fermo restando, come dato prescrittivo il numero dei piani (max.).

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI DEL COMPARTO

- le singole unità immobiliari potranno essere dimensionate in base alle disposizioni e alle tipologie previste per l'edilizia residenziale economica e popolare, in ogni caso non sono tenute al rispetto della superficie media utile netta indicata dalle norme del regolamento urbanistico;
- l'asse viario di via Fra Mansueto deve essere mantenuto;
- non sono ammesse recinzioni interne al villaggio e tra gli edifici di qualsiasi tipo, possono essere ammesse solo recinzioni costituite da siepi (vegetali) di altezza max ml. 1,50 sul limite esterno del villaggio
- sono prescritte alberature d'alto fusto sia nelle aree verdi interne al villaggio che nelle aree a verde a parcheggio pubblico e lungo la viabilità pubblica
- lo schema grafico non è vincolante e resta la facoltà dell'Amministrazione Comunale, sulla base delle indicazioni/pareri delle Direzioni/Enti competenti, indicare un diverso schema grafico a cui attenersi;
- per le condizioni e prescrizioni a carattere ambientale la scheda fa riferimento a quanto stabilito nella relazione per le valutazioni ambientali allegata alla variante.

7. ELEMENTI INDICATIVI DEL COMPARTO

- i parcheggi privati e pubblici potranno essere realizzati anche seminterrato/interrato e/o su più piani e vi potranno essere previste attività complementari in conformità alla normativa vigente del Regolamento Urbanistico;
- la ripartizione delle quote di verde/parcheggio e della viabilità indicate nelle tabelle non è prescrittiva, ma potrà essere modificata in sede di progetto.

8. MODALITÀ ATTUATIVE DEL COMPARTO

- progetto di opera pubblica – intervento APES;
- è ammessa la suddivisione e attuazione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento) sulla base del progetto redatto (APES) ed approvato dalla Amministrazione Comunale;
- nell'ambito della redazione del progetto è facoltà della Amministrazione Comunale, sulla base delle indicazioni/pareri delle Direzioni/Enti competenti modificare lo schema grafico;

- la redazione ed approvazione del progetto dovrà interessare anche le aree a verde e a parcheggio pubblico, e la realizzazione degli edifici è vincolata alla realizzazione delle aree a verde e a parcheggio secondo le indicazioni stabilite dal progetto stesso;
- dovrà essere redatto il programma, non vincolante, degli interventi nel quale si indicano la fasi successive di demolizione e ricostruzione dei singoli edifici secondo lo schema progettuale stabilito e coordinato con l'intervento di cui al comparto 2 della scheda norma 27.8;
- una volta conclusi gli interventi e collaudate le opere di urbanizzazione dovrà essere attribuito alle singole aree interessate la nuova classificazione, secondo l'articolazione prevista dal vigente Regolamento Urbanistico.
- per l'attuazione degli interventi previsti dalla scheda norma si fa riferimento e si applicano i parametri e le definizioni approvati dalla Regione Toscana con DPGR 64/13 pubblicato sul Burt n.54 del 15.11.2013
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma, dal Piano Attuativo e non in contrasto con i parametri e definizioni di cui al precedente punto, si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

9. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE DEL COMPARTO

- vedi anche "Relazione Fattibilità Geologica" allegata alla variante

Condizioni di fattibilità

Le caratteristiche di pericolosità delle aree sono una componente fondamentale per la valutazione della fattibilità, la quale viene integrata comunque anche da altre componenti, quali la tipologia di insediamento e la destinazione d'uso, che possono avere efficacia sulla sicurezza delle opere e quindi condizionare la fattibilità dell'intervento.

In funzione quindi del comportamento dei terreni, ipotizzabile sulla base del quadro geostratigrafico, geomorfologico, geomeccanico e idraulico locale, sintetizzato dalle carte della pericolosità e dalle forme di intervento previste, si esprime la fattibilità della variante al Regolamento Urbanistico mediante la Carta della Fattibilità.

Per spiegare il concetto pratico delle classi di fattibilità ascrivibili a queste aree, a seguire se ne dà una esposizione, sottolineando i criteri che guidano l'attribuzione di classe, e si specificano le relative prescrizioni ai sensi del DPGR n. 53/R del 25 ottobre 2011 - Regolamento di attuazione dell'art. 62 della LR 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche.

In particolare la fattibilità è stata distinta in funzione delle diverse situazioni di pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica tenendo conto anche degli aspetti legati alla dinamica costiera ed alla vulnerabilità idrogeologica con l'obiettivo di una più agevole e precisa definizione delle condizioni di concretizzazione delle previsioni, delle indagini di approfondimento da effettuare a livello attuativo edilizio.

Il Comune di Pisa ha perimetrato il centro abitato nella cartografia della presente variante e con delibera G.C. n.152 del 13.10.2009, ha approvato la perimetrazione del centro abitato ai sensi dell'articolo 4 del codice della strada e dell'art. 5 comma 7 del relativo regolamento di attuazione, apportando lievi modifiche alla perimetrazione urbanistica.

Dall'analisi effettuate e dai dati disponibili è stato possibile ricondurre la variante alla tipologia di fattibilità di seguito elencata:

Intervento	Pericolosità 53/R		
	Geologica	Idraulica	Sismica
Scheda norma 27.9	F.G.3	F.I.4	F.S.3

Condizioni di Fattibilità Area case popolari via Fra' Mansueto

Ai fini della valutazione della compatibilità degli interventi previsti (EDILIZIA PUBBLICA) con le condizioni di pericolosità geologica – **pericolosità geologica elevata -G3** - accertate per le aree in oggetto, si prescrive quanto segue:

- predisposizione di specifica relazione di approfondimento supportata da idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva e contestuale realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza. Gli approfondimenti di indagine necessari a supportare gli idonei studi geotecnici non possono prescindere dall'effettuazione di almeno tre sondaggi a carotaggio continuo dal p.d.c. e 6 CPTU spinti almeno a 30 m ed adeguate prove di laboratorio, tra cui prove edometriche e triassiali su campioni significativi, distribuiti in modo omogeneo tra le zone di concentrazione dei volumi.
- da un punto di vista idrogeologico l'attuazione delle trasformazioni è condizionata al rispetto della disciplina del P.T.C. approvata nel 2006.
- nel caso di trasformazioni sotto il piano di campagna dovrà inoltre essere effettuato uno studio idrogeologico inerente la falda, finalizzato alla ricostruzione delle sue caratteristiche, della geometria e delle escursioni stagionali anche attraverso l'integrazione del sistema di monitoraggio idrogeologico in uso all'amministrazione comunale con la realizzazione di un piezometro attrezzato con strumentazione automatizzata.

Ai fini della valutazione della compatibilità degli interventi previsti (EDILIZIA PUBBLICA) considerato che:

- è stato accertato che l'area è in condizioni di pericolosità idraulica – **pericolosità idraulica molto elevata – I4**;
- che l'attuazione delle previsioni urbanistiche è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione del medesimo regolamento urbanistico, sulla base di studi, dati da attività di monitoraggio e verifiche atte a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione;
- che l'area risulta interessata da un battente medio, per eventi con tempo di ritorno di 200 anni, di 28 cm sul p.d.c. posto a circa 2,40 m s.l.m.

L'intervento di messa in sicurezza e non aggravio per le aree circostanti che garantisce l'attuazione delle previsioni urbanistiche è in corso di realizzazione. Come precedentemente illustrato è prevista la realizzazione di uno specifico canale che intercetta le acque di esondazione dell'Arno e le convoglia verso il canale dei Navicelli, mettendo in questo modo in sicurezza l'abitato di San Giusto compresa l'area in variante.

Nell'eventualità l'intervento di sistemazione idraulica in corso di realizzazione non fosse realizzato nella sua completezza e/o non risultasse collaudato nei tempi richiesti per l'attuazione degli interventi previsti nella variante, le nuove edificazioni dovranno essere realizzate in trasparenza idraulica, essendo scarsissimi i terreni idonei alla realizzazione di volumi di compensazione, ad esempio su piloty.

Ai fini della valutazione della compatibilità degli interventi previsti (EDILIZIA PUBBLICA) con le condizioni di pericolosità sismica – **pericolosità sismica elevata -S3** - accertate per le aree in oggetto, si precisa quanto segue:

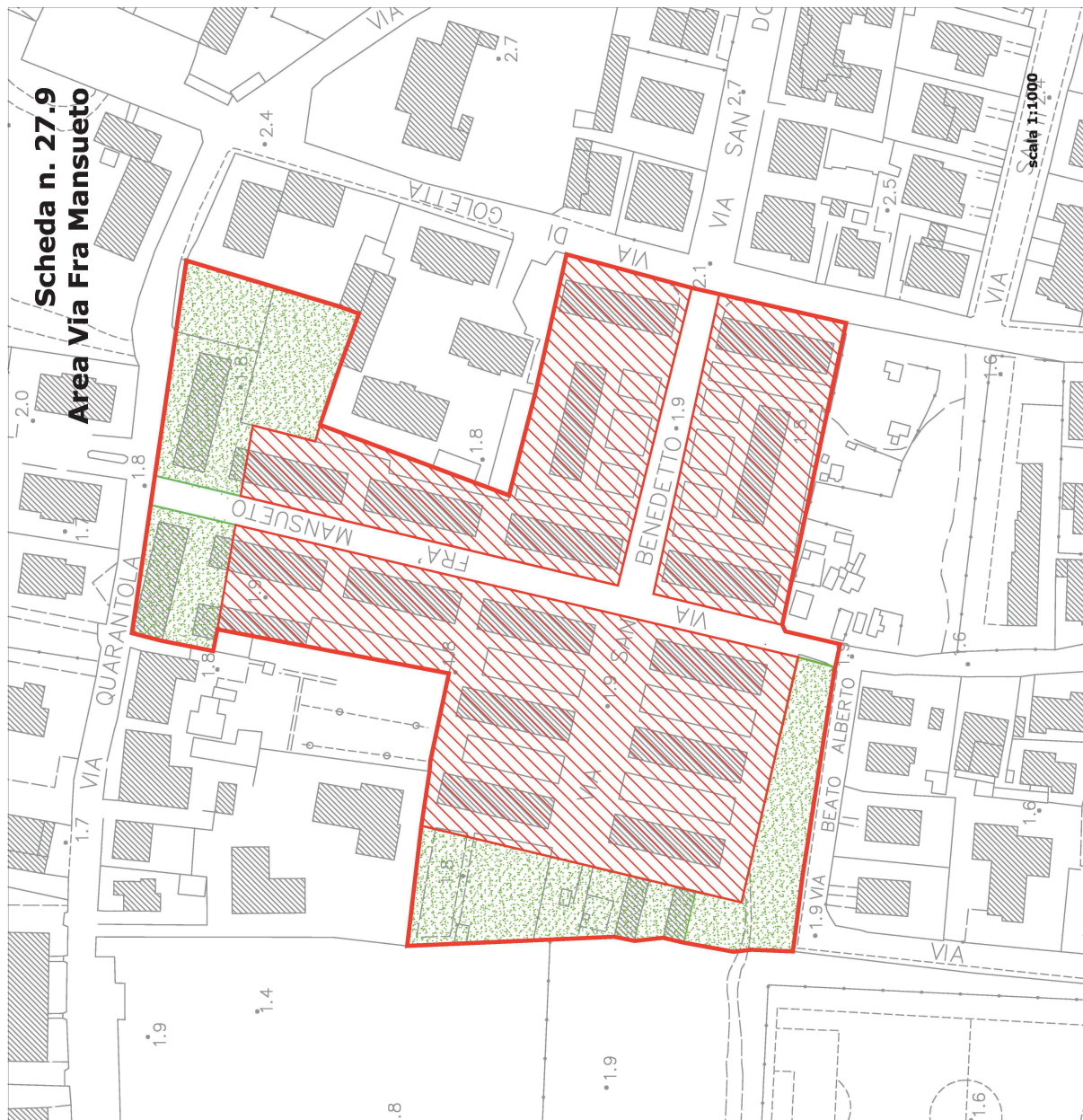
- nelle zone suscettibili di instabilità caratterizzate dalla presenza di terreni particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti diffusi, entro alcune decine di metri, dovrà

essere realizzata, oltre ad un'opportuna campagna geognostica, così come disposto dal regolamento regionale 36/R (da cui si perverrà alla ricostruzione del modello geologico del sottosuolo di riferimento), dovrà essere predisposta una campagna di indagini geofisiche in loco, che in correlazione con i dati stratigrafico-geotecnici acquisiti, definisca spessori, geometrie e velocità sismiche degli orizzonti compressibili, per una corretta determinazione dell'azione sismica di progetto.




























CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

In merito alle considerazioni espone nei paragrafi precedenti, nel rispetto delle condizioni di fattibilità, non si rilevano cause ostative rilevanti di carattere geologico, geotecnico e idrologico-idraulico per la Proposta di variante al Regolamento Urbanistico

Scheda n. 27.9
Area Via Fra Mansueto



LEGENDA:

-  Delimitazione area di intervento
-  Delimitazione ZCV
-  Allineamento
-  Personali pedonali e ciclabili
-  Accessi prescrittivi
-  Accessi indicativi
-  Viabilità indicativa
-  Piazze
-  Servizi
-  Area residenziale
-  Residenze
-  Area Industriale/Artigianale
-  Industriale/Artigianale
-  Parco urbano
-  Area verdi
-  Verde pubblico attrezzato
-  Verde sportivo
-  Fascia di filtro boscata
-  Filare di alberi
-  Parcheggio pubblico a raso
-  Parcheggio pubblico a siltos
-  Parcheggio pubblico sotterraneo
-  Parcheggio privato
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificio storico novecentesco
-  Limite Salvaguardia Scalmatore