

COMUNE DI PISA – URBANISTICA

PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO

SCHEDA NORMA DEL COMPARTO

Scheda n. 11.5

U.TO.E. 11 P.ta a Lucca – via P. Roquez

D.M. 1444/68: Zona omogenea B

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione Urbanistica

2. OBIETTIVO DELL'INTERVENTO

L'area oggetto del Piano di Recupero è un'area dismessa delle Ferrovie su cui insistono un fabbricato abitativo in elevato stato di degrado (oggetto dell'intervento), oltre vari annessi sparsi nel resede. Di questi ultimi sarà recuperato solo il forno in laterizio posto sul confine ovest. Gli altri manufatti saranno demoliti.

Il resede, anch'esso in stato di degrado, è di modeste dimensioni, e tutta l'area si trova in un contesto prevalentemente residenziale; e quindi il recupero dell'area e del fabbricato principale a destinazione abitativa ha anche un ruolo di completamento dell'isolato all'interno del quale è posta.

È prevista anche la cessione di una fascia di 4 m, lungo il confine con la ferrovia, per il completamento della rete ciclabile urbana prevista dal Regolamento Urbanistico ed in conformità agli obiettivi del Piano Strutturale Intercomunale adottato.

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Superficie territoriale = mq.1.820 ca. L'area in oggetto (di proprietà) è censita al N.C.T. del comune di Pisa al Foglio 9 Particella 4 sub.2.

4. PARAMETRI URBANISTICI e DIMENSIONAMENTO

Area residenziale		Quota Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	
Superficie fondiaria (Sup territoriale – fascia di 4 m)	Sf. = 1.672mq. ca.	Pista ciclabile Fascia di 4 m lungo la ferrovia	Mq.148 ca.
Rapporto di copertura (Rc)	0,35	Verde attrezzato	Mq.96 ca.
Superficie utile lorda max	300 mq		
H max	ml 7,50		
Superficie territoriale mq.1.820			

4. VINCOLI SOVRAORDINATI

L'area oggetto dell'intervento è soggetta ai seguenti vincoli:

- fascia di rispetto ferroviaria;
- vincolo archeologico ai sensi D.M. 29.06.1993 (area est/nord-est area urbana di Pisa)

6. PRESCRIZIONI

- L'intervento è vincolato alla cessione di una fascia di almeno 4 m di larghezza che corre lungo la ferrovia per la realizzazione del prolungamento della pista ciclabile e dell'area a verde lungo via Roques, come evidenziato nella scheda grafica allegata.
- Gli interventi ammessi sono fino alla sostituzione edilizia e/o ampliamento nei limiti previsti dalla presente Scheda Norma.

7. ELEMENTI INDICATIVI

La progettazione sarà estesa a tutta l'area in oggetto. Per quanto riguarda la sistemazione esterna è prevista una piantumazione dell'area a verde (che sarà preponderante) con piante il più possibile autoctone.

Le recinzioni saranno realizzate in rete, con eccezione di quella lato via Roques in muratura, e comunque all'interno saranno messe a dimora siepi sempreverdi. La pavimentazione sarà limitata al marciapiede ed ai percorsi di accesso pedonali, oltre che la parte relativa all'accesso carrabile (che sarà spostato in posizione più idonea per la visibilità e la circolazione stradale) ed al parcheggio ai sensi L. n°122/89 ed art.04.12 del R.E.

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

Le modalità attuative e gli interventi previsti sono comunque vincolati alla verifica della loro ammissibilità e al soddisfacimento delle disposizioni normative vigenti per la Fattibilità/Pericolosità e per le condizioni Geologiche-Idrauliche.

A tal fine dovranno essere acquisiti i dovuti pareri degli Enti preposti e della competente Direzione Ambiente.

Gli interventi edilizi dovranno inoltre rispettare le condizioni indicate nella D.D. N°1909/2022 di esclusione dalla VAS.

9. MODALITÀ ATTUATIVE

Piano di recupero

Scheda n.
11.5

U.T.O.E. 11 P.ta a Lucca - via P. Roquez

