



Alberto Pacciardi & Luca Tosi Architetti Associati

Via Giuseppe Malagoli, n°12 - 56124 PISA -  
Telefono 050 - 580229 Fax 050 - 3136448  
e-mail info@studiopacciarditosi.it

## COMUNE DI PISA

RECUPERO URBANO  
DELLE AREE EX PIAGGIO - PORTA A MARE -

VIA DEL CHIASSATELLO, PISA

PROPRIETA': FIRST ATLANTIC RE SGR S.p.A.  
- FONDO ATLANTIC 12 -

PROGETTISTI: Alberto Pacciardi & Luca Tosi Architetti Associati  
COLLABORATORI: Rita Landi, Andrea Salonia, Francesco Tosi, Matteo Tosi  
INGEGNERIA: Ing. Claudio Pedalino, Ing. Massimiliano Lugetti

PIANO DI RECUPERO - SCHEDA 26.3 del R.U. -

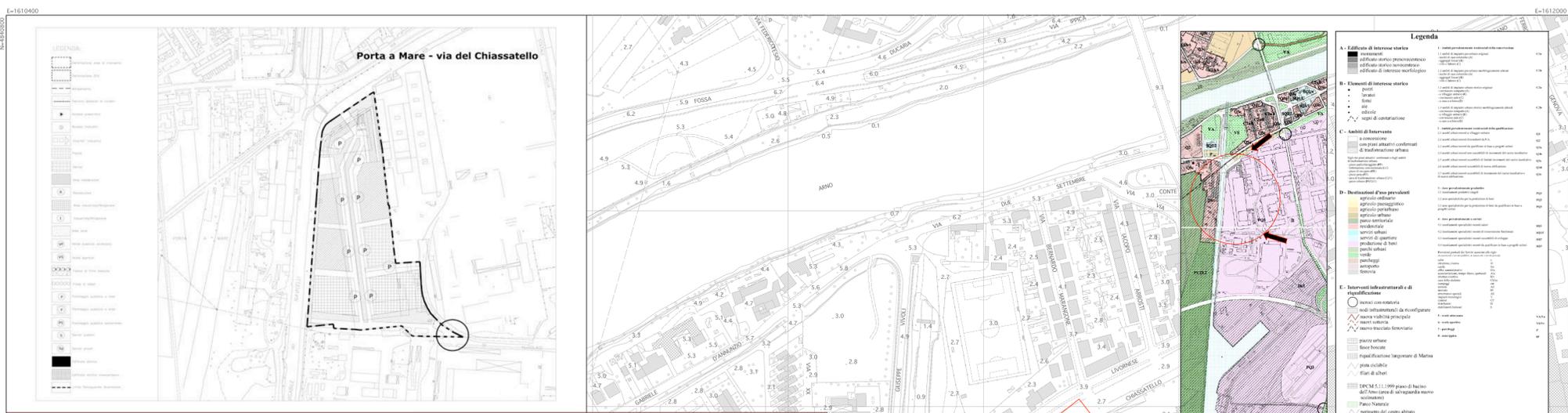
OGGETTO:  
INQUADRAMENTO URBANISTICO

TAVOLA:	SCALA:	DATA:
1.1b	1/2000	SETTEMBRE 2010
DATA CONSEGNA:	VARIANTE IN DATA:	ANNOTAZIONI:

Disegno protetto a termini di legge. TUTTI I DIRITTI SONO RISERVATI

N.B. La scheda norma e l'estratto R.U. sono da aggiornare sulla base dell'accoglimento delle osservazioni con delibera del Consiglio Comunale dell'11-12 - 09, attualmente non disponibili.

# COMUNE DI PISA - PIANO DI RECUPERO DELLE AREE EX PIAGGIO VIA DEL CHIASSATELLO - PORTA A MARE -



**COMUNE DI PISA**  
Direzione Urbanistica

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

**scheda n. 26.3** P.T.A A MARE - VIA DEL CHIASSATELLO

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

**1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**  
Ristrutturazione Urbanistica.

**2. DESCRIZIONE**  
Trattata la porzione dell'area industriale di P.ta a Mare collocata lungo il canale dei Navicelli ed occupata dai magazzini della Piaggio. Le aree industriali limitrofe sono già state dismesse e sono oggetto di trasformazioni urbanistiche in corso.

**3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**  
L'attuazione delle previsioni della scheda sono subordinate alla realizzazione del nuovo impianto industriale. L'intervento proposto dalla scheda intende dare seguito e completare la trasformazione urbanistica avviata di tutto l'ex comparto industriale compreso tra la via Aurelia sud e il Canale dei Navicelli. Le destinazioni previste sono miste residenze, residenze per studenti, servizi e nella parte più a sud artigianali. Relevante è la riqualificazione del lato lungo il canale da rendere fruibile e attrezzare come zona a verde.

**4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO**  
mq. 41.660 (dato indicativo - da verificare a seguito di rilievo)

**5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO**  
(Ita 0,50 (relu) superficie territoriale data prescrittiva)  
Le parti e i dati delle tabelle evidenziate in grassetto sono prescrittivi.  
La s.l.u. riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma.

Aree Pubbliche e private		Aree Pubbliche (superficie da cedere gratuitamente)		%	
Aree Private (superficie fondiaria Sfl)	% max	superficie da cedere gratuitamente)	minima		
mq. 20.830	50	mq. 20.830	50		
commerciale, servizi, residenziale		Verde	Parcheggio/Viabilità		
		12.000	8.830		
superficie territoriale mq. 41.660					

**Dimensioni dell'intervento**

Sf	mq. 20.830
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,35
Superficie utile lorda (Sul = Sfl x Rc) max	mq. 20.830
di cui:	
residenziale (max 35%)	mq. 7.040
residenze speciali alloggi per studenti (minimo 40%)	mq. 8.500
commerciale, direzionale, servizi (max 5%)	mq. 1.040
artigianale (minimo 20%)	mq. 4.250
Ita (s.l.u./superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 1,20
piani max	n. 7
H max	ml. 21,60

**6. ELEMENTI PRESCRITTIVI**  
- realizzazione del nuovo impianto industriale;  
- alloggi in affitto minimo concordato 10% della s.l.u. residenziale (10% s.l.u./mq.65 = n. 15 dato presunto);  
- per le attività commerciali la superficie complessiva di vendita non potrà essere superiore a mq. 1.000 e con il limite massimo di mq. 600 per eventuali centri commerciali e/o supermercati;  
- la convenzione dovrà chiaramente riportare che la gestione del parco pubblico sia a carico del soggetto proponente;  
- l'altezza degli edifici prospicienti il canale non dovrà superare gli edifici preesistenti sulla sponda opposta e comunque non oltre i m. 11,00;  
- fermo restando eventuali vincoli normativi la realizzazione di due darsene accessibili da tutti i cittadini.  
Dove si superano i 100 alloggi privi di PEEP convenzionato e PEEP sovvenzionato, dovranno prevedere che gli alloggi destinati ad affitto concordato dovranno essere del tipo casa passiva, con fabbisogno energetico della casa convenzionalmente inferiore a 15 kWh al m<sup>2</sup> annuo, ovvero al livello di classificazione più efficiente del Regolamento Edilizio Sostenibile del Comune di Pisa.  
L'opera pubblica di almeno 300 mq oltre a servizi igienici e ai locali accessori, con destinazione d'uso da definire con l'Amministrazione Comunale in fase di stesura del P.A. e che sarà ceduta al Comune. Opera non a scomputo degli oneri al di fuori della s.l.u. indicata nella scheda.  
L'area verde attrezzata per attività sportive di squadra, di libero accesso, delle dimensioni minime di almeno ml 50 x ml 70, e di un'area verde attrezzata per bambini e anziani di opportune dimensioni, che saranno esecute al Comune e accessibili da tutti i Cittadini. Nella convenzione di stipula venga chiaramente espresso che la manutenzione ordinaria del parco pubblico sia a carico del soggetto proponente.

**7. ELEMENTI INDICATIVI**  
- il parcheggio pubblico/privato potrà essere realizzato anche seminterrati/interrati e/o su più piani e vi potranno essere previste attività complementari in conformità alla normativa vigente del Regolamento Urbanistico;  
- le quote di verde e di parcheggio nelle tabelle non sono prescrittive.

**8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO-IDRAULICHE**  
Vedi "Relazione Fattibilità Geologica" della Variante al Regolamento urbanistico a seguito della decadenza delle previsioni a carattere espropriativo e della perdita di efficacia delle previsioni di piani attuativi".

**9. MODALITÀ ATTUATIVE**  
- piano attuativo convenzionato;  
- è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento);  
- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione previste dal vigente Regolamento Urbanistico;  
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

