



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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

**schema 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 pertinenziali 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.





