



COMUNE DI PISA

Direzione Urbanistica

L.R. 1/05 e successive mm.ii., art. 15

Variante al Regolamento Urbanistico finalizzata alla ridefinizione delle destinazioni di aree pubbliche e di interesse pubblico, alla individuazione di nuove attrezzature per la mobilità ed all'adeguamento delle N.T.A.

**FASCICOLO DELLE SCHEDE NORMA E
DELLA MODIFICA AL PIANO ATTUATIVO
APPROVATE**

Pisa, aprile 2013



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

**SCHEDE - NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE
SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO O PERMESSO A COSTRUIRE CONVENZIONATO**

scheda n. 04.2	Pratale – Don Bosco – via di Pratale
scheda n. 06.1	Cisanello – Parco Urbano
scheda n. 07.5	Cisanello – Parco Centrale
scheda n. 07.10	Cisanello – via Norvegia
scheda n. 07.11	via Frascani
scheda n. 09.3	P.ta a Lucca – via Piave – via Galluppi
scheda n. 10.1	P.ta a Lucca – ENEL
scheda n. 10.5	P.ta a Lucca – via di Gello
scheda n. 12.3	I Passi – via Belli
scheda n. 27.6b	via Corridoni
scheda n. 38.3	Marina di Pisa – via Arnino
scheda n. 38.4	Marina di Pisa – via Milazzo nord
scheda n. 38.5	Marina di Pisa – via Ciurini
scheda n. 38.6	Marina di Pisa – via della Repubblica Pisana
scheda n. 38.7	Marina di Pisa – via Milazzo sud
scheda n. 40.11	Calambrone – viale del Tirreno – Stella Maris
scheda n. 40.12	Calambrone – Istituto di cure marine
Centro Storico	Area Vecchi Macelli



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

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

scheda n. 4.2	PRATALE DON BOSCO – VIA DI PRATALE
----------------------	---

Nuova scheda (modificata con la delibera di C.C. n.11 del 04.04.2013 di approvazione della variante)

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuova edificazione e Ristrutturazione Urbanistica.

2. DESCRIZIONE

La scheda riguarda l'ampia fascia di territorio compresa tra la via di Pratale e il confine comunale con S.G.T. (zona della Fontina), dove attualmente sono presenti gli impianti sportivi della Fontina, un ampio parcheggio, alcune attività artigianali, il depuratore in fase di dismissione e un insediamento misto di servizi, oltre ad alcune aree libere in stato di abbandono.

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI

La scheda intende ridisegnare la forma e l'assetto urbano di questa parte di territorio di confine e procedere al completamento della variante alla via di Pratale, già prevista dal vigente R.U.. A fianco di questi interventi, prioritari, la scheda prevede la realizzazione della nuova farmacia comunale con i suoi ambulatori, le aree a verde per il quartiere, la riqualificazione (con P.R.) dell'insediamento consolidato di via Pindemonte appendice al centro commerciale della Fontina. Tali trasformazioni urbane sono suddivise in tre UMI, così come viene evidenziato nel grafico allegato.

A margine dell'area viene inserita anche una nuova viabilità proposta dal Comune di S.G.T. per meglio svincolare la zona della Fontina tra la parte residenziale e quella commerciale/artigianale.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 83.610 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

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

La slù riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma.

5. UMI 1 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,08 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)

Aree pubbliche

Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	
mq. 11.510	
Parcheggio	Viabilità
9.740	1.770
superficie territoriale mq. 11.510	

Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 9.740
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,05
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 800
<i>nuova farmacia comunale e ambulatori/studi medici</i>	mq.
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq
piani max	n. 2
H max	ml.7,50

6. UMI 2 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,30 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)

Aree pubbliche e private

Aree Private oggetto di trasformazione urbana	% max	Quota Area Pubblica* (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 23.480	50	mq. 23.490	50
<i>Superficie fondiaria</i>		Verde	Parcheggio/Viabilità
		18.400	5.090
superficie territoriale mq. 46.980			

Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 23.480
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,25
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max <i>di cui: commerciale con superficie di vendita non superiore a mq. 600, direzionale/servizi e artigianato per la persona, residenze collettive e ricettivo</i>	mq. 13.000
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,60
piani max	n. 6
H max	ml.18,00
Distanza dai confini	ml. 5,00
Distanza dalle aree pubbliche	ml. 5,00

7. UMI 3

Superficie area mq. 18.500 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

Sono ammesse le destinazioni d'uso previste per gli ambiti SQ3 tramite Piano di Recupero, fino alla approvazione del P.R. sono ammessi interventi di sola manutenzione straordinaria.

In alternativa al piano di recupero è ammessa la sostituzione edilizia, l'ampliamento e il cambio della destinazione d'uso previsti per gli ambiti SQ3, purchè sia comunque soddisfatta la dotazione di parcheggi di standard e di relazione richiesti dalle disposizioni vigenti.

L'area, oggetto della osservazione n.32 Tinghi Eugenio alla variante, approvata con delibera di C.C. n. 11 del 04.04.2013, individuata dalla recinzione esistente alla data di approvazione della variante, viene inserita nella UMI 3 con la condizione che la restante parte sia ceduta e sistemata a verde pubblico.

8. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- La parte privata (UMI 2) è vincolata alla realizzazione della nuova viabilità, variante di via Pratale, l'accesso al distributore dovrà avvenire solo dalla nuova viabilità.

- In sede di approvazione del piano attuativo della UMI 2 l'Amministrazione Comunale potrà richiedere di inserire la previsione della strada di collegamento con la zona della Fontina. Il tracciato della viabilità sarà inserito nel grafico e sarà concordato nella fase di progetto anche con il Comune di San Giuliano Terme.

- Ai fini della tutela dell'abitato circostante, in sede di predisposizione del progetto l'Amministrazione Comunale dovrà prevedere per la individuazione del tracciato e realizzazione della nuova viabilità (variante via di Pratale), i necessari accorgimenti di natura ambientale, in particolare per quanto attiene l'inquinamento atmosferico ed acustico.

- Gli interventi per le aree a verde sportivo sono ammessi in conformità alle norme del R.U. vigente, il piano attuativo potrà prevedere deroghe alle suddette norme per la realizzazione di impianti sportivi pubblici.

- All'interno delle UMI dovranno essere ritrovati gli spazi di standard di verde e di parcheggio necessari per soddisfare il fabbisogno degli insediamenti previsti.

- All'interno della UMI 2 dovrà essere prevista la realizzazione di **un'area verde attrezzata** per attività sportive di squadra, di libero accesso, delle dimensioni minime di ml 50 x ml 70, e di un'area verde attrezzata per bambini e anziani, che saranno cedute al Comune e accessibili da tutti i Cittadini.

- Nella convenzione da sottoscrivere deve essere chiaramente espresso che la manutenzione ordinaria del parco pubblico sono a carico del soggetto proponente.

9. ELEMENTI INDICATIVI

- E' ammessa una diversa suddivisione delle tre UMI in sede di redazione del Piano Attuativo/Recupero, sulla base di un disegno complessivo relativo all'intera area della scheda.

- Per l'innesto alla variante di via Pratale dovrà essere verificata e valutata la fattibilità progettuale perché possa avvenire direttamente dalla via Calcesana attraverso un nuovo disegno della attuale rotatoria.

-Insieme alla nuova farmacia comunale sono ammessi come attività ad essa collegati ambulatori e studi medici.

- I parcheggi privati potranno essere realizzati 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 parcheggio nelle tabelle non sono prescrittive.

10. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

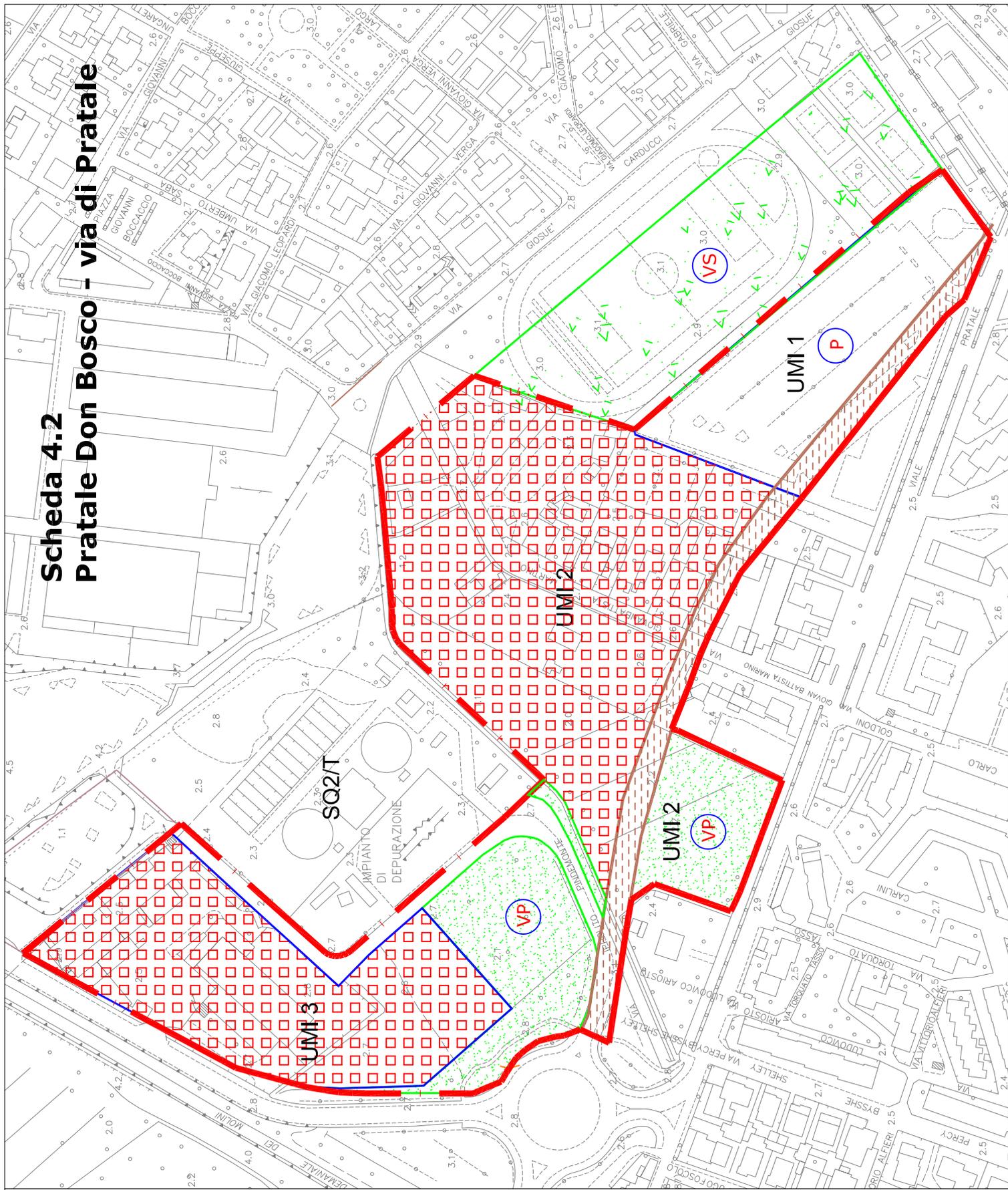
Vedi “Relazione Fattibilità Geologica” della Variante al Regolamento urbanistico
(codice rif. cartografia relazione fattibilità geologica S6-S8_S9)

Geologica	Idraulica	Sismica
-	-	-

11. MODALITÀ ATTUATIVE

- intervento di iniziativa pubblica o privata con permesso a costruire convenzionato per la UMI 1, piano attuativo convenzionato per la UMI 2, piano di recupero per la UMI 3;
- l'area pubblica del verde sportivo della UMI 2 non è vincolata alla realizzazione della parte privata (mentre lo è viceversa come da tabella della UMI 2), l'Amministrazione Comunale potrà attuarla anche come opera pubblica o tramite permesso a costruire convenzionato se realizzata da soggetti privati;
- è ammessa una diversa articolazione e suddivisione delle UMI (Unità Minime Intervento) fermo restando il dimensionamento complessivo e le destinazioni d'uso ammesse, vi potranno essere più convenzioni ognuna afferente alle singole UMI;
- 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.

Scheda 4.2 Pratale Don Bosco - via di Pratale



LEGENDA:

- Delimitazione area di intervento
- Delimitazione ZOU
- Allineamento
- Percorsi pedonali e ciclabili
- Accessi prescrittivi
- Accessi indicativi
- Viabilità indicativa
- Piazze
- Servizi
- Area residenziale
- Residenziale
- Area Industriale/Vigilante
- Industriale/Vigilante
- Area verdi
- Verde pubblico attrezzato
- Verde sportivo
- Fascia di filtro boscata
- Filare di alberi
- Parcheggio pubblico a raso
- Parcheggio pubblico a silos
- Parcheggio pubblico sotterraneo
- Servizi pubblici
- Servizi privati
- Edificio storico
- Edificio storico novecentesco
- Limite Salvaguardia Scolmatore



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica –Edilizia Privata – Mobilità – SUAP Attività Produttive

REGOLAMENTO URBANISTICO

MODIFICA A PIANI ATTUATIVI APPROVATI
(modifiche introdotte a seguito della approvazione della variante
con la delibera di C.C. n.11 del 04.04.2013)

Oggetto: Piano Attuativo scheda norma 6.1 PARCO URBANO DI CISANELLO – AREA FILTRO VERDE, approvato con delibera di G.C. n. 97 del 23.07.2007 – Variante Normativa

Art. 7 UMI 3

- Limitatamente alle aree di proprietà pubblica, le trasformazioni previste per gli impianti sportivi possono essere consentite in modo distinto senza interessare l'intero comparto, purché la superficie minima oggetto dell'intervento non sia inferiore a mq. 3.000, siano soddisfatte le dotazioni minime dei parcheggi, siano coerenti con l'impianto planivolumetrico complessivo del piano attuativo e se realizzate da soggetti privati previa la sottoscrizione di specifica convenzione;
- La collocazione del verde pubblico e degli orti urbani della UMI 3 riportata nelle tavole grafiche non è vincolante, è ammessa la realizzazione degli orti urbani oltre che nella zona agricolo urbana anche nella zona a verde pubblico con un progetto unitario esteso alle sole aree interessate dall'intervento purché correttamente integrato nel disegno complessivo del comparto e che preveda comunque una quota di verde pubblico.
- Stante la necessità di consentire una migliore accessibilità all'area interna costituita dal tessuto residenziale di via Norvegia, congiuntamente alla previsione della pista ciclabile riportata nella cartografia del piano attuativo, in accordo con la scheda norma 7.10 di via Norvegia, potrà essere prevista la realizzazione di una nuova viabilità carrabile dalla via di Padule fino alla via Norvegia.
In fase di progetto l'Amministrazione Comunale verificherà la fattibilità della loro realizzazione sulla base delle valutazioni specifiche inerenti il piano delle piste ciclabili e la necessità di percorsi carrabili alternativi alla via Norvegia, che potranno anche interessare eventuali aree limitrofe esterne al perimetro del piano attuativo, che se non di proprietà comunale, previo avvio delle procedure di esproprio.
Le verifiche della Amministrazione Comunale potranno anche determinare la realizzazione della sola viabilità carrabile o della sola pista ciclabile.
- Previa sottoscrizione di specifica convenzione è facoltà della Amministrazione Comunale consentire di mantenere una parte delle aree non pubbliche a verde privato con la possibilità di realizzare garage di pertinenza di unità abitative limitrofe all'area del parco urbano nei limiti dimensionali previsti dalle norme del regolamento urbanistico alle seguenti condizioni:
 - a) siano ceduti a titolo gratuito alla Amministrazione Comunale almeno i 2/3 dell'area privata del soggetto proponente;

- b) sia comunque garantita una sezione minima non inferiore a ml. 5,00 dell'area pubblica per la realizzazione del percorso pedonale-ciclabile fino all'innesto sulla via di Cisanello;
- c) superficie coperta del garage massimo 15 % dell'area a verde privato, la restante parte, ad esclusione del percorso carrabile di accesso, deve essere sistemata a verde.

FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

Per gli aspetti che hanno portato all'individuazione delle fattibilità sotto riportati in sintesi, si rimanda alla relazione geologica (S10 – Modifica normativa al piano attuativo – Cisanello Parco Urbano)

Fattibilità a condizioni geologiche/idrauliche

Ai sensi del PAI approvato con atto del Segretario Generale n. 15 del 08/03/2012 l'area risulta classificata PI3

Ai sensi del DPGR 53/R è stata classificata con la seguente pericolosità attraverso le analisi opportunamente effettuate

Geologica	Idraulica	Sismica
G1	I4	S3

Le condizioni di attuazione sono state differenziate secondo le seguenti categorie di fattibilità

Geologica	Idraulica	Sismica
F1	F4	F3

Gli interventi di trasformazione sono subordinati alle realizzazioni di interventi di messa in sicurezza che prevedono il raggiungimento della quota di sicurezza idraulica posta a + 30 cm dal p.c. (battente 3,00 sul l.m.m.) evento tr200

Modalità

Il raggiungimento delle condizioni di sicurezza idraulico sarà conseguito attraverso l'attuazione degli interventi previsti nel Piano Stralcio Rischio Idraulico

La previsione è pertanto subordinata alle realizzazioni degli interventi previsti al loro collaudo ed alla successiva certificazione che l'area non è più in pericolosità idraulica molto elevata (I4).

MODALITÀ ATTUATIVE

- Piano Attuativo convenzionato.
- E' ammessa la suddivisione dell'intervento in U.M.I. (unità minime di 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.
- L'Amministrazione Comunale potrà, in sede di approvazione del piano attuativo, valutare e prevedere una diversa percentuale delle aree di cessione in funzione delle opere di urbanizzazione che intende realizzare.
- Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.



**COMUNE DI PISA
DIREZIONE URBANISTICA**

**REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE AREE COMUNALI E D'INTERESSE PUBBLICO**

SCHEMA NORMA

SCHEMA N. 7.5	CISANELLO – PARCO CENTRALE
----------------------	-----------------------------------

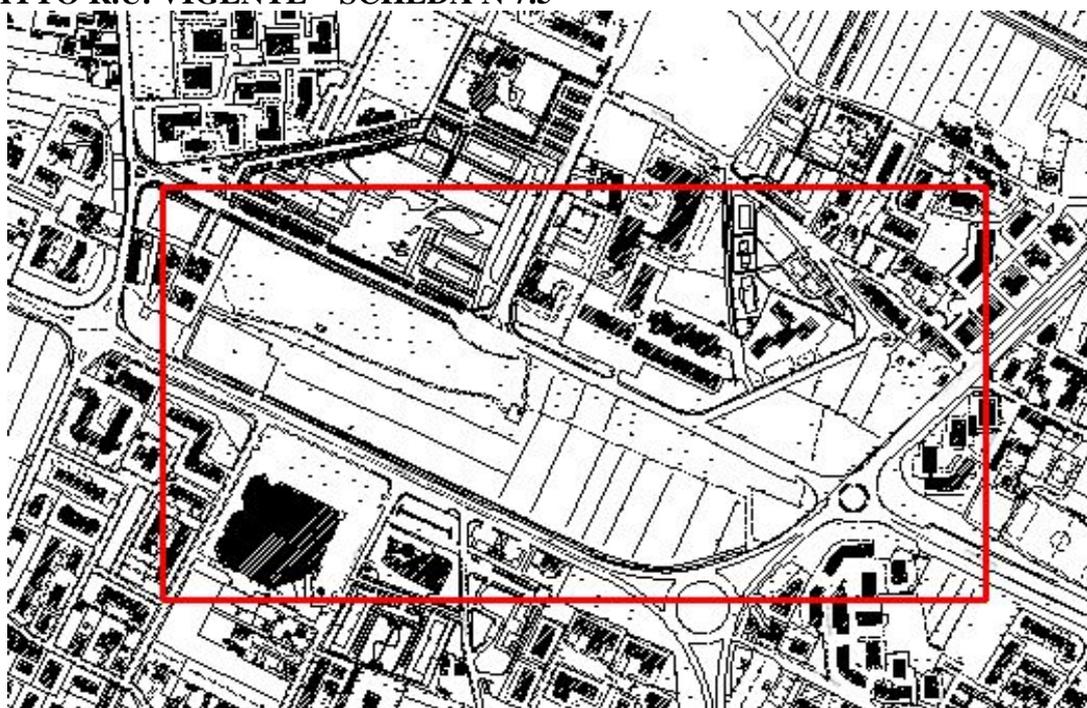
(variante - modificata con la delibera di C.C. n.11 del 04.04.2013 di approvazione della variante)

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA F

IDENTIFICAZIONE CATASTO TERRENI:

Foglio 33 particella 833		Foglio 33 particella 598	porzione
Foglio 33 particella 720		Foglio 33 particella 907	
Foglio 33 particella 365	porzione	Foglio 33 particella 905	
Foglio 33 particella 906	porzione	Foglio 33 particella 910	
Foglio 33 particella 909	porzione	Foglio 33 particella 908	
Foglio 33 particella 365	porzione	Foglio 33 particella 71	porzione
Foglio 33 particella 764		Foglio 33 particella 694	porzione
Foglio 33 particella 600		Foglio 33 particella 693	porzione
Foglio 33 particella 237	porzione	Foglio 33 particella 834	
Foglio 33 particella 902		Foglio 33 particella 638	
Foglio 33 particella 903	porzione	Foglio 33 particella 638	
Foglio 33 particella 70		Foglio 33 particella 639	

ESTRATTO R.U. VIGENTE – SCHEMA N 7.5



SUPERFICIE AREA: MQ 105.090 (dato indicativo - da verificare mediante rilievo)

La superficie comprende l'area destinata a verde attrezzato collocata in prossimità dell'incrocio tra la via di Cisanello e la via Maccatella.

Eventuali errori di individuazione catastale o di perimetrazione o comunque grafici verranno rettificati d'ufficio.

NORME DI CARATTERE GENERALE

Tutte le aree, a verde pubblico e non, costituiscono nel loro insieme il parco urbano e dovranno essere integrate tra loro; la parte pubblica del parco urbano, anche se attuata per parti ed in tempi diversi, dovrà essere realizzata sulla base di un progetto unitario.

L'area a verde di pertinenza della nuova struttura sanitaria (UMI 1) dovrà essere oggetto di un accordo da sottoscrivere tra l'Amministrazione Comunale e i titolari della stessa struttura sanitaria per disciplinare una forma di utilizzazione anche di fruizione pubblica.

A completamento del parco urbano viene inserita come parte dell'area disciplinata dalla scheda (in aggiunta al dimensionamento riportato nella scheda delle UMI), l'area destinata a verde attrezzato (mq. 1.240 circa) collocata in prossimità dell'incrocio tra la via di Cisanello e la via Maccatella, che dovrà essere presa in considerazione nella progettazione unitaria del parco.

Il progetto del parco urbano dovrà altresì prevedere modalità di attraversamento pedonale e ciclabile della viabilità a sud e a nord dell'area, al fine di collegare le parti settentrionali e meridionali del quartiere di Cisanello; il collegamento dovrà essere realizzato evitando intersezioni a raso con la viabilità carrabile.

Una fascia di terreno della profondità minima di ml.10,00 o comunque corrispondente a quella indicata nel grafico allegato, adiacente alla attuale sede della Pubblica Assistenza, dovrà essere ceduta a titolo gratuito alla Amministrazione Comunale al fine di destinarla a parcheggio dei mezzi di soccorso.

Per le aree a parcheggio potranno essere individuate soluzioni diverse sulla base del progetto del trasporto pubblico, del piano per le piste ciclabili e dell'eventuale trasferimento del mercatino di quartiere.

La sls riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma come da rilievo.

FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

- Vedi allegata "Relazione Fattibilità Geologica"

(codice rif. cartografia relazione fattibilità geologica S14-S18)

Geologica	Idraulica	Sismica
F1	F3	F3

MODALITÀ ATTUATIVE GENERALI

Piano Attuativo con unità minime di intervento (U.M.I.), attuabili separatamente, ma in maniera coordinata con l'attuazione dell'intero comparto di intervento. Le singole UMI potranno essere attuate con permesso a costruire convenzionato.

U.M.I. PARCO

SUPERFICIE TOTALE AREA: MQ 50.600 (dato indicativo - da verificare mediante rilievo)

TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE :

Destinazione urbanistica: PARCO URBANO E SERVIZI PUBBLICI E/O COMPLEMENTARI AL PARCO URBANO

Categoria di intervento: nuova costruzione

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,015 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)

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

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma come da rilievo.

Area Parco Urbano	% minima
mq. 50.600	100
Verde pubblico/ parcheggi/ percorso pedonale-ciclabile	
mq. 50.600	

Dimensioni dell'intervento

Superficie	50.600
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max per servizi pubblici e/o complementari al parco urbano	mq. 760
piani max	n. 1
H max	ml. 3,50
Distanze minime dai confini	ml. 0
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche	ml. 0

ELEMENTI PRESCRITTIVI

Lungo Via Bargagna e Via di Cisanello deve essere realizzata una alberatura continua ad alto fusto.

La viabilità pedonale e ciclabile deve essere collegata con le aree a nord e a sud, con il parco ed essere raccordata con il piano delle piste ciclabili.

La realizzazione del parco pubblico centrale dovrà essere preceduta dalla progettazione unitaria di tutto il verde e dei parcheggi pubblici; potrà essere attuato in fasi separate, purché funzionali al suo utilizzo e alla concezione unitaria.

I servizi pubblici o comunque complementari al parco urbano possono essere anche realizzati e gestiti da soggetti privati se vincolati alla manutenzione del parco; tra le attività complementari sono comprese quelle pubbliche (opera pubblica o di interesse pubblico), sono invece escluse quelle private che non sono funzionali con il parco e con il suo utilizzo da parte degli utenti.

La superficie massima realizzabile non potrà essere concentrata in un unico manufatto. Ogni singolo manufatto non potrà raggiungere una sul maggiore a mq. 150, salvo specifiche esigenze di interesse pubblico da valutarsi da parte dell'amministrazione comunale.

Sono ammesse le strutture temporanee o stagionali per attività di mostre, mercati, manifestazioni espositive, sportive ecc.

Tutti i parcheggi di nuova realizzazione dovranno essere alberati.

ELEMENTI INDICATIVI

MODALITÀ ATTUATIVE

Progetto unitario esteso a tutto il parco urbano se di iniziativa pubblica o con permesso a costruire convenzionato sulla base del progetto unitario se altro soggetto non pubblico

U.M.I. 1

SUPERFICIE TOTALE AREA: MQ 38.600 (dato indicativo - da verificare mediante rilievo)

DI CUI: PROPRIETA' PUBBLICA: MQ 10.770

PROPRIETA' PRIVATA: MQ 27.830

TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE :

Destinazione urbanistica: FUNZIONI SANITARIE

Categoria di intervento: nuova costruzione

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,32 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)

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

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma come da rilievo.

Aree pubbliche e private

Area Private (superficie fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 27.830	72	mq 10.770	28%
Superficie fondiaria (Sf)		Verde/ Percorso pedonale-ciclabile	
Superficie territoriale mq. 38.600			

Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 27.830
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,30
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max	mq. 12.000
di cui:	
servizi di interesse pubblico sanitari (max 100%)	mq. 12.000
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,45
piani max	n. 3
H max	ml. 15
Distanze minime dai confini	ml. 5,00
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche	ml. 5,00

ELEMENTI PRESCRITTIVI

- La nuova struttura sanitaria, fermo restando la necessità di garantirne la funzionalità, dovrà essere disposta all'interno dell'area tenendo conto del disegno complessivo del parco urbano e del verde di pertinenza, in modo da cercare e raggiungere una integrazione, anche visiva, fra le due parti.
- Lungo Via di Cisanello e la Via Bargagna si prescrive la realizzazione di una alberatura continua ad alto fusto.

- La nuova struttura sanitaria dovrà essere dotata di parcheggi di relazione in dimensione adeguata a consentire l'accesso dell'utenza in modo da non gravare sul territorio circostante; a tal fine, in sede di redazione del progetto, dovrà essere allegato uno studio previsionale sui flussi di utenza giornalieri stimati, sulla base del quale dovrà essere dimensionato il numero dei posti auto di relazione, che comunque non potrà essere inferiore a quello minimo previsto dalle disposizioni vigenti.
- Tutti i parcheggi di nuova realizzazione dovranno essere alberati.
- La realizzazione del verde pertinenziale, dei parcheggi privati e del verde pubblico dovrà essere coordinata con le previsioni del progetto unitario del parco centrale.

ELEMENTI INDICATIVI

MODALITÀ ATTUATIVE

Permesso a costruire convenzionato

Parco urbano con progetto unitario se di iniziativa pubblica o con permesso a costruire convenzionato sulla base del progetto unitario se altro soggetto non pubblico

L'attuazione dell'intervento previsto è vincolato oltre che alla cessione dell'area pubblica a verde facente parte della UMI 1, alla contestuale cessione alla Amministrazione Comunale delle aree della UMI Parco di proprietà della Provincia

U.M.I. 2

SUPERFICIE TOTALE AREA: MQ 14.650 (dato indicativo - da verificare mediante rilievo)

TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE :

Destinazione urbanistica: parcheggio

Categoria di intervento: nuova costruzione

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Indice fondiario di copertura 2% come da norma per i parcheggi del R.U.
--

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

La sltu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma come da rilievo.

Aree pubbliche e private

Area a Parcheggio	
mq. 14.650	100%

Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 14.650
Ammessa l'edificazione di attrezzature complementari come da norma per i parcheggi del regolamento urbanistico (max 2% indice fondiario di copertura)	
Nel parcheggio è prescritta una quota non inferiore al 25% della superficie da destinare a verde, escluse aiuole e spartitraffico	
H max	ml. 3,50

ELEMENTI PRESCRITTIVI

- Tutti i parcheggi di nuova realizzazione dovranno essere alberati.
- Lungo Via Bargagna deve essere realizzata una alberatura continua ad alto fusto.
- All'interno dell'area di parcheggio devono essere previsti i collegamenti pedonali e ciclabili coordinati con le previsioni, i progetti e le realizzazioni a margine dell'area.

- La realizzazione del verde pubblico e non e dei parcheggi dovrà attenersi e coordinarsi con le previsioni, prescrizioni e indicazioni del progetto unitario del parco urbano centrale.
- Sono ammessi piani interrati da destinare a parcheggio e/o per volumi tecnici o per superfici accessorie

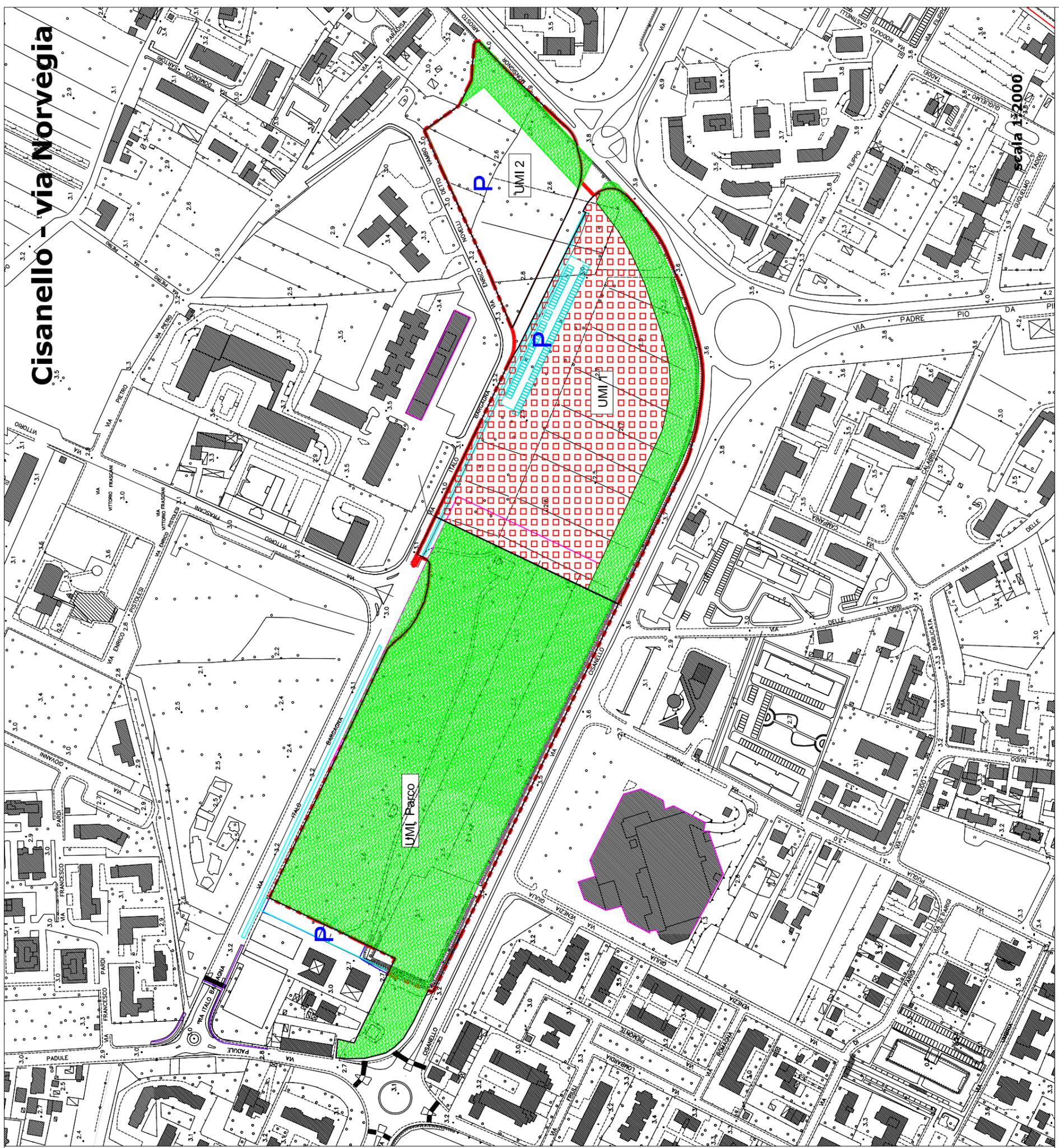
ELEMENTI INDICATIVI

MODALITÀ ATTUATIVE

Permesso a costruire convenzionato se attuato da soggetto privato

Cisanello - via Norvegia

Scala 1:2000



LEGENDA:

- Delimitazione area di intervento
- Delimitazione ZCV
- Allineamento
- Percorsi pedonali e ciclabili
- Accessi prescrittivi
- Accessi indicativi
- Viabilità indicativa
- Piazze
- Servizi
- Area residenziale
- Residenziale
- Area Industriale/Artigianale
- Industriale/Artigianale
- Aree verdi
- Verde pubblico attrezzato
- Verde sportivo
- Fascia di filtro boscata
- Filare di alberi
- Parcheggio pubblico a raso
- Parcheggio pubblico a silos
- Parcheggio pubblico sotterraneo
- Servizi pubblici
- Servizi privati
- Edificio storico
- Edificio storico novecentesco
- Limite Salvaguardia Scolmatore



**COMUNE DI PISA
DIREZIONE URBANISTICA**

**REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE AREE COMUNALI E D'INTERESSE COMUNALE**

SCHEDA NORMA

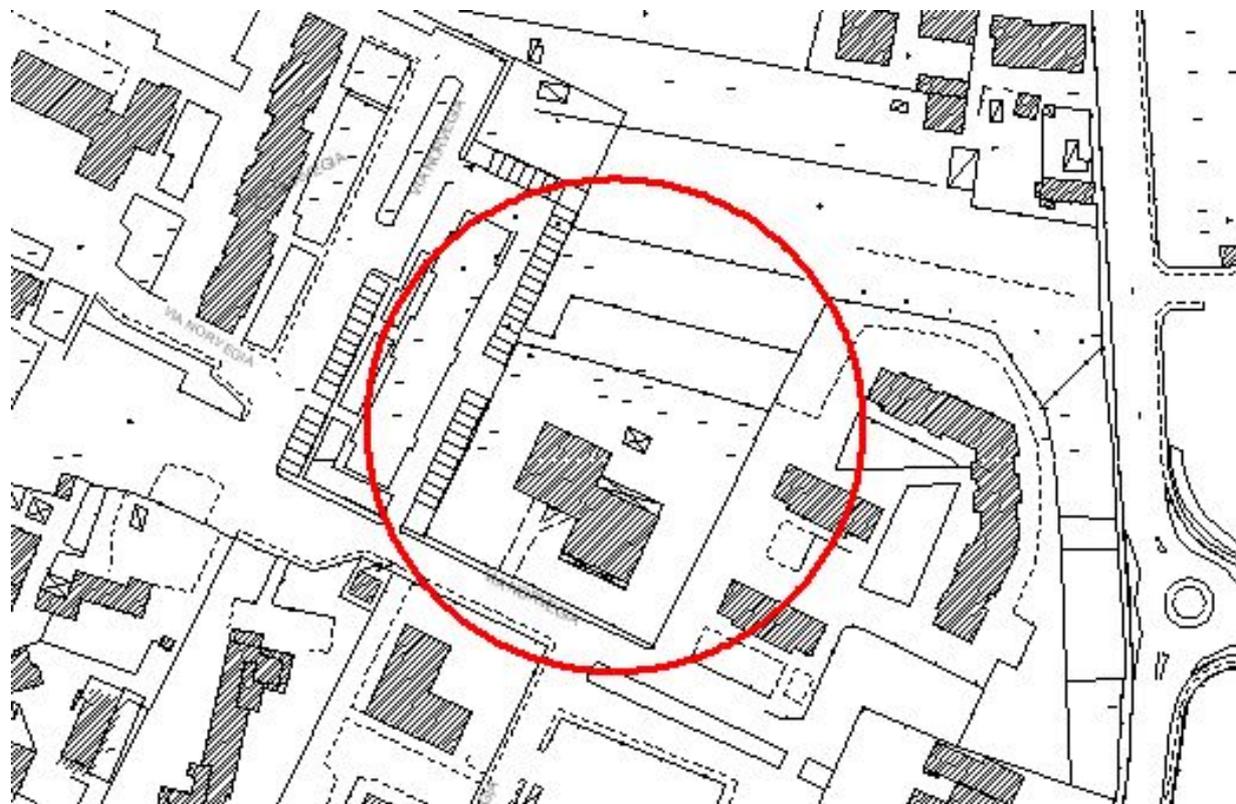
SCHEDA N. 7.10	VIA NORVEGIA
-----------------------	---------------------

(variante scheda norma 7.10 - modificata con la delibera di C.C. n.11 del 04.04.2013 di approvazione della variante)

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA B

IDENTIFICAZIONE CATASTO TERRENI: Foglio 32 particella 1164 (porzione)
Foglio 32 particella 1151
Foglio 32 particella 1260
Foglio 32 particella 1258

ESTRATTO CARTOGRAFICO



SUPERFICIE AREA: MQ 5.700 (dato indicativo - da verificare mediante rilievo).

L'area oggetto della scheda è sola quella di proprietà pubblica, eventuali errori di individuazione catastale o di perimetrazione o comunque grafici verranno rettificati d'ufficio.

TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE :

Destinazione urbanistica: servizi pubblici.

Categoria di intervento: ristrutturazione edilizia-urbanistica.

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,10 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)

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

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma come da rilievo.

Aree pubbliche

Area (superf. fondiaria Sf)	% max	Area non edificata		% minima
mq. 2.250	40	mq. 3.450		60
Servizi pubblici		Viabilità	Verde-Parcheggio	
		1.200	2.250	
Superficie territoriale mq. 5.700				

Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 2.250
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,30
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max	mq. 570
di cui:	
servizi pubblici (max 100%)	mq. 570
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,25
piani max	n. 2
H max	ml. 7,50
Distanze minime dai confini	ml. 5,00
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche	ml. 0,00

ELEMENTI PRESCRITTIVI

- Nuova viabilità di collegamento in ingresso e in uscita della Via di Padule. Tale opera si dovrà raccordare con quanto previsto dal Piano Attuativo del Parco Urbano di Cisanello della scheda norma 6.1 - comparto n. 3, in caso di discordanza prevale comunque la presente prescrizione.
- Le alberature esistenti dovranno essere mantenute, la loro sostituzione è ammessa solo per motivi di sicurezza o solo con un progetto di sistemazione e riqualificazione delle aree scoperte.
- Il parcheggio deve essere alberato.

ELEMENTI INDICATIVI

- I parcheggi potranno essere realizzati anche seminterrati/interrati.
- Prevedere insieme alla viabilità carrabile la realizzazione del percorso pedonale-ciclabile.

FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

- Vedi allegato "Relazione Fattibilità Geologica"

(codice rif. cartografia relazione fattibilità geologica S12)

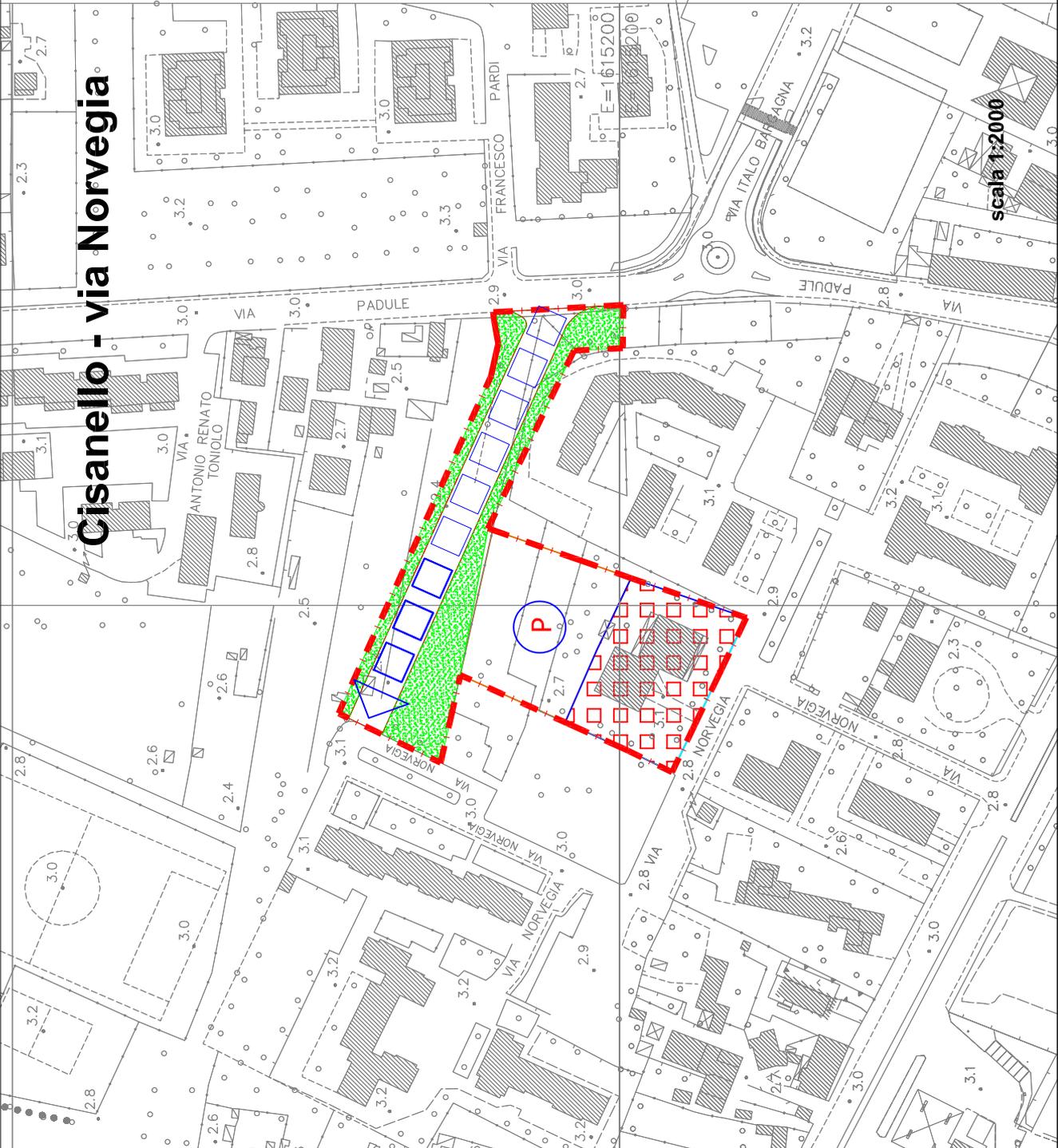
Geologica	Idraulica	Sismica
F1	F3	F3

MODALITÀ ATTUATIVE

- Intervento pubblico, se attuato da soggetti diversi (privati) con permesso di costruire convenzionato.
- Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

Cisanello - via Norvegia

scala 1:2000



LEGENDA:

	Delimitazione area di intervento
	Delimitazione ZCY
	Allineamento
	Percorsi pedonali e ciclabili
	Accessi prescrittivi
	Accessi indicativi
	Viabilità indicativa
	Piazze
	Servizi
	Area residenziale
	Residenziale
	Area Industriale/Artigianale
	Industriale/Artigianale
	Area verdi
	Verde pubblico attrezzato
	Verde sportivo
	Fascia di filtro boscata
	Filare di alberi
	Parcheggio pubblico a raso
	Parcheggio pubblico a site
	Parcheggio pubblico sotterraneo
	Servizi pubblici
	Servizi privati
	Edificato storico
	Edificato storico novecentesco
	Limite Salvaguardia Scalmatore

Le aree della presente scheda sono quelle di proprietà pubblica, la perimetrazione del grafico deve essere considerata puramente indicativa.



COMUNE DI PISA
DIREZIONE URBANISTICA

REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE AREE COMUNALI E D'INTERESSE PUBBLICO

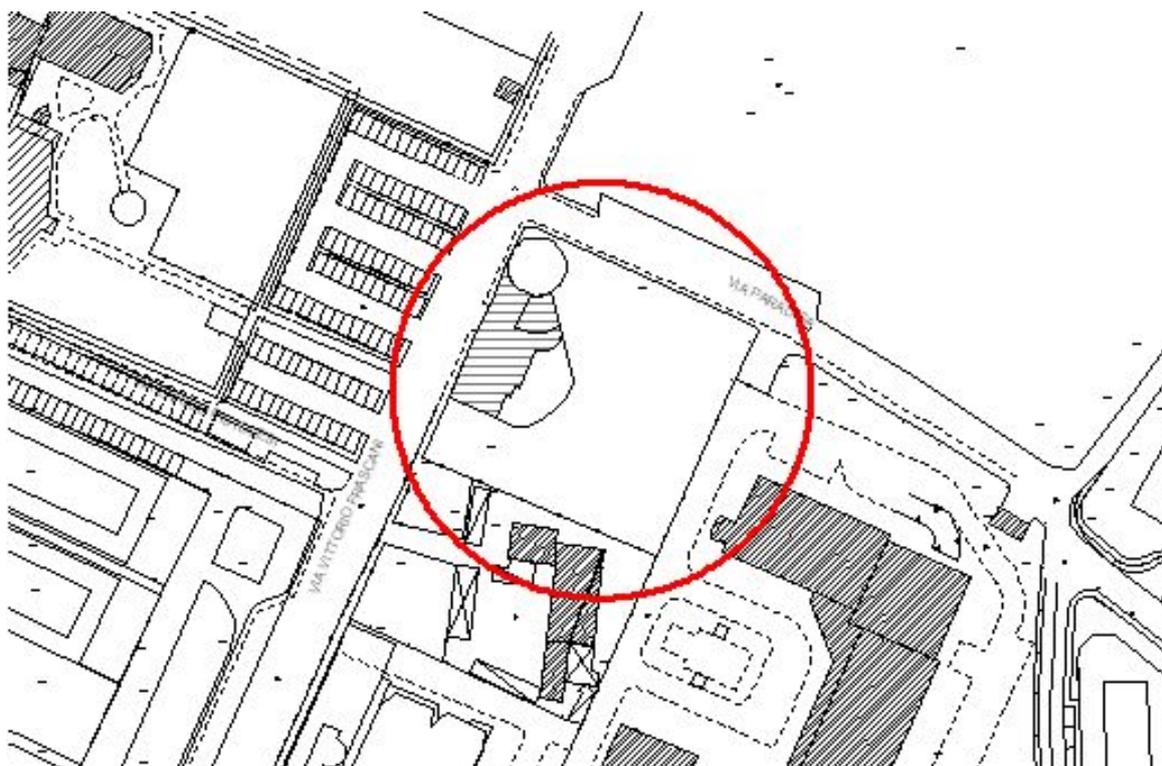
SCHEDA NORMA

SCHEDA N. 7.11	VIA FRASCANI
----------------	--------------

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA B

IDENTIFICAZIONE CATASTO TERRENI: Foglio 33 part. 828

ESTRATTO CARTOGRAFICO



SUPERFICIE AREA: MQ 3.650 (dato indicativo - da verificare mediante rilievo) la particella catastale sarà individuata a seguito del frazionamento predisposto dagli uffici comunali competenti. L'area oggetto della scheda è sola quella di proprietà pubblica, eventuali errori di individuazione catastale o di perimetrazione o comunque grafici verranno rettificati d'ufficio.

TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE :

Destinazione urbanistica: residenziale P.E.E.P.

Categoria di intervento: nuova costruzione.

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,94 (slu/superficie territoriale dato non prescrittivo)

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

La sul riportata in tabella è prescrittiva, il dato Its e quello della superficie fondiaria/territoriale sono solo indicativi, quelli effettivi saranno desunti dalla reale superficie territoriale della scheda norma individuata a seguito del frazionamento della particella da parte della Direzione patrimonio.

Aree pubbliche e private

Area edificabile (superf. fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)		% minima
mq. 1.440	100	-		-
Residenziale		Verde	Parcheggio	
		-	-	
Superficie territoriale mq. 1.440				

Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 1.440
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,40
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 1.350
residenziale P.E.E.P. (max 100%)	mq. 1.350
Ifs (slu/superficie fondiaria)	mq/mq 0,94
Piani fuori terra max	n. 4
Piano interrato/seminterrato per autorimessa/locali accessori pertinenziali	
H max	ml. 12,50
Distanza minima dai confini	ml. 5,00
Distanza delle costruzioni dalle aree pubbliche	ml. 5,00

ELEMENTI PRESCRITTIVI

ELEMENTI INDICATIVI

- E' ammesso, in deroga alle distanze, l'allineamento del fabbricato a filo strada con la Via Paradisa.

- L'intervento Peep non è tenuto al rispetto della norma del dimensionamento medio (mq. 65) degli alloggi previsto dal regolamento urbanistico, mentre resta tenuto al rispetto di quella della dotazione minima di posti auto prevista per ogni alloggio.

FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

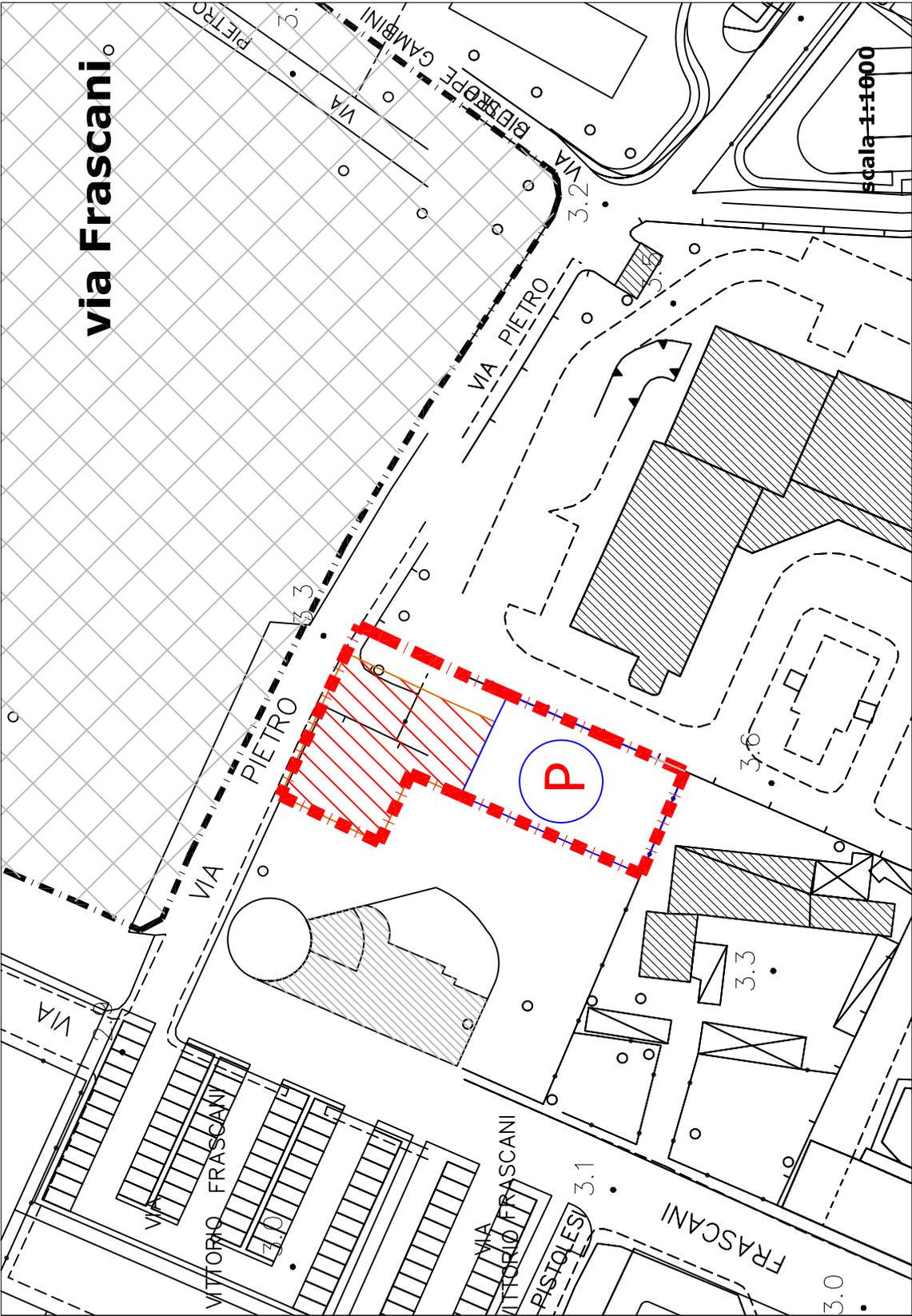
- Vedi allegato "Relazione Fattibilità Geologica"

(codice rif. cartografia relazione fattibilità geologica S13)

Geologica	Idraulica	Sismica
F1	F3	F3

MODALITÀ ATTUATIVE

- Intervento di iniziativa pubblica o privata con permesso a costruire convenzionato.
- La Direzione competente dovrà procedere prima della presentazione del progetto alla predisposizione degli atti dovuti per la definizione patrimoniale dell'area oggetto dell'intervento.
- E' facoltà della Amministrazione Comunale vincolare, con la convenzione, l'intervento alla realizzazione a cura e spese dei soggetti titolati/attuatori dell'intervento, anche pro-quota, di aree a standard previste dal R.U. o la loro partecipazione (monetizzazione) ad interventi di analogo contenuto, di iniziativa comunale, ad un costo-standard definito in sede di proposta e sottoposto alla verifica di congruità da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e recepito in convenzione.
- Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.



via Frascani

scala 1:1000

LEGENDA:

	Delimitazione area di intervento
	Delimitazione ZOI
	Allineamento
	Personi pedonali e ciclabili
	Accessi prescrittivi
	Accessi indicativi
	Viabilità indicativa
	Piazze
	Servizi
	Area residenziale
	Residenziale
	Area industriale/artigianale
	Industriale/artigianale
	Area verdi condominiali
	Verde pubblico attrezzato
	Verde sportivo
	Fascia di filtro boscosa
	Filare di alberi
	Parcheggio pubblico a raso
	Parcheggio pubblico a siltos
	Parcheggio pubblico sotterraneo
	Parcheggio privato
	Servizi pubblici
	Servizi privati
	Edificato storico
	Edificato storico novecentesco
	Limite Salvaguardia Scintolare

Le aree della presente scheda sono solo quelle di proprietà pubblica, la perimetrazione del grafico deve essere considerata puramente indicativa.



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

**SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE
SOGGETTE A PERMESSO A COSTRUIRE**

scheda n. 9.3	P.TA A LUCCA – VIA PIAVE – VIA GALLUPPI
----------------------	--

(Variante scheda norma 9.3)

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuova edificazione e parcheggio.

2. DESCRIZIONE

Trattasi di un'area collocata nella zona retrostante gli edifici di via Piave e di via Rindi, destinata a parcheggio, in corso di realizzazione, e da un'altra piccola area posta lungo la via Piave a margine del parcheggio.

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'intervento è suddiviso in due parti la prima (UMI A) riguarda il completamento del parcheggio e dei suoi percorsi di accesso carrabili e non, in conformità alle norme vigenti del R.U., la seconda (UMI B) è un modesto completamento residenziale dell'edificato disposto lungo la via Piave.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 7.380 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,50 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo) UMI A riferito alla sola area edificabile UMI A, non comprende l'area a parcheggio UMI B

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

La slu 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 Private (UMI A superficie fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica		% minima
mq. 600	100			
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Parcheggio (UMI B)	
			mq. 6.780	
superficie territoriale mq. 7.380				

Dimensioni dell'intervento UMI A (riferiti alla sola area edificabile)

Sf	mq. 600
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,30
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max	mq. 300
di cui:	
<i>residenziale, ammesso commerciale al dettaglio al p.t</i>	<i>mq. 300</i>
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,50
piani max	n. 2
H max	allineata con l'edificio adiacente
Distanza dai confini	ammessa l'edificazione sul confine

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- in aderenza e allineato in gronda e a filo strada con l'edificio adiacente;
- è ammessa altresì la realizzazione del fabbricato con una distanza dagli altri edifici inferiore a ml. 10,00 purché nel rispetto del DM 1444/68 e delle altre disposizioni di legge;
- mantenere il percorso di accesso al retrostante parcheggio pubblico;
- al p.t. è ammessa l'attività commerciale a condizione che siano ritrovati gli spazi di parcheggio necessari di relazione e di standard;
- UMI A il parcheggio è regolamentato dalla norma vigente del R.U..

7. ELEMENTI INDICATIVI

- l'intervento si deve integrare per morfologia e tipologia con l'edificato di via Piave;
- le quote di verde e parcheggio nelle tabelle non sono prescrittive.

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

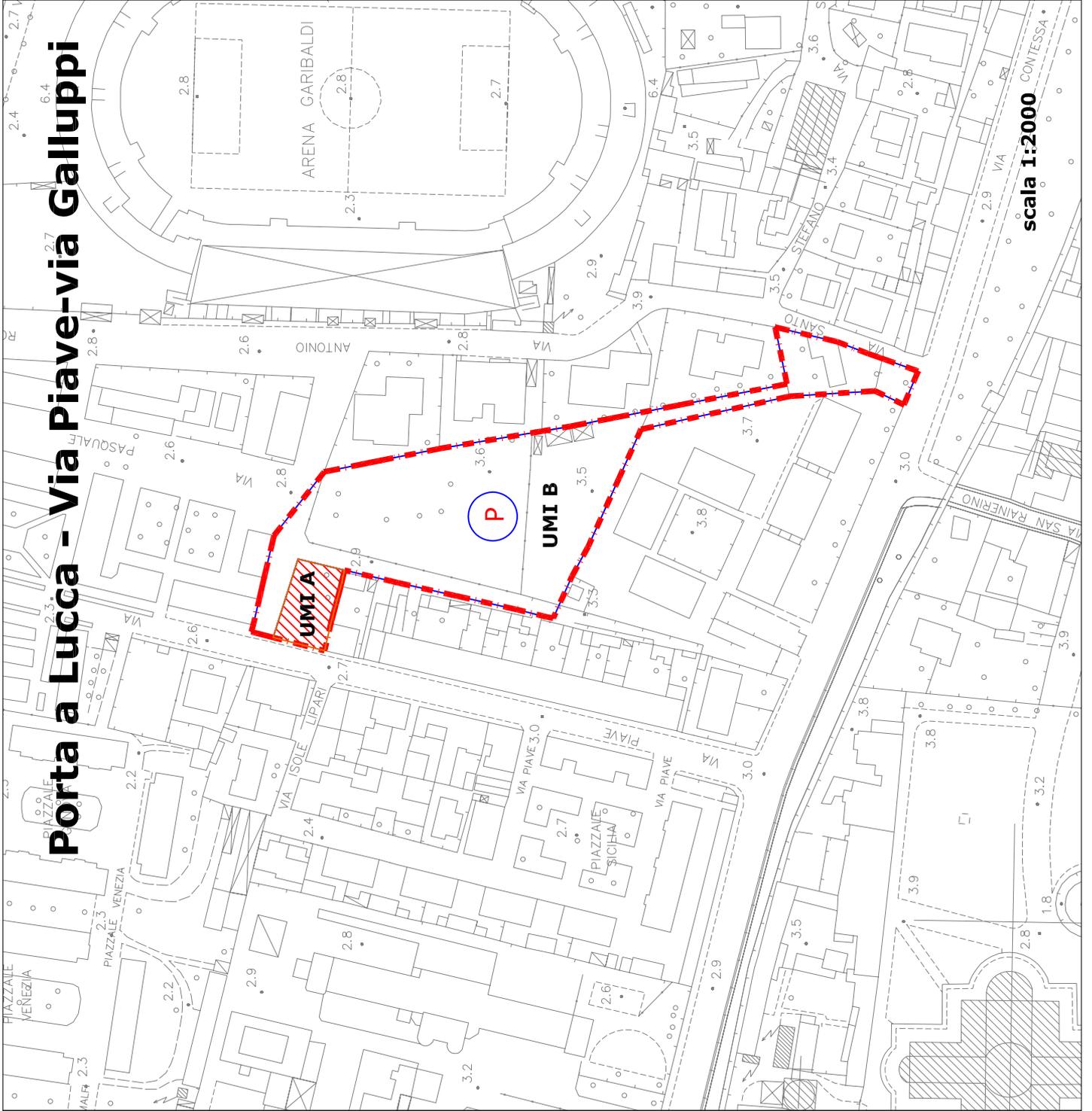
Vedi "Relazione Fattibilità Geologica" della "Variante al Regolamento urbanistico (codice rif. cartografia relazione fattibilità geologica S5)

Geologica	Idraulica	Sismica
F1	F3	F3

9. MODALITÀ ATTUATIVE

- L'intervento è suddiviso in due UMI A e B (Unità Minime Intervento) soggette a permesso a costruire;
- si 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.

Porta a Lucca - Via Piave-via Galluppi



scala 1:2000

LEGENDA:

	Definizione area di intervento
	Definizione ZCV
	Allineamento
	Percorsi pedonali e ciclabili
	Accessi prescrittivi
	Accessi indicativi
	Viabilità indicativa
	Piazze
	Servizi
	Area residenziale
	Residenziale
	Area Industriale/Artigianale
	Industriale/Artigianale
	Area verdi
	Verde pubblico attrezzato
	Verde sportivo
	Fascio di filtro boscata
	File di alberi
	Parcheggio pubblico a raso
	Parcheggio pubblico a silos
	Parcheggio pubblico sotterraneo
	Servizi pubblici
	Servizi privati
	Edificio storico
	Edificio storico novecentesco
	Limite Salvaguardia Scalmatore



COMUNE DI PISA
DIREZIONE URBANISTICA

REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE AREE COMUNALI E D'INTERESSE PUBBLICO

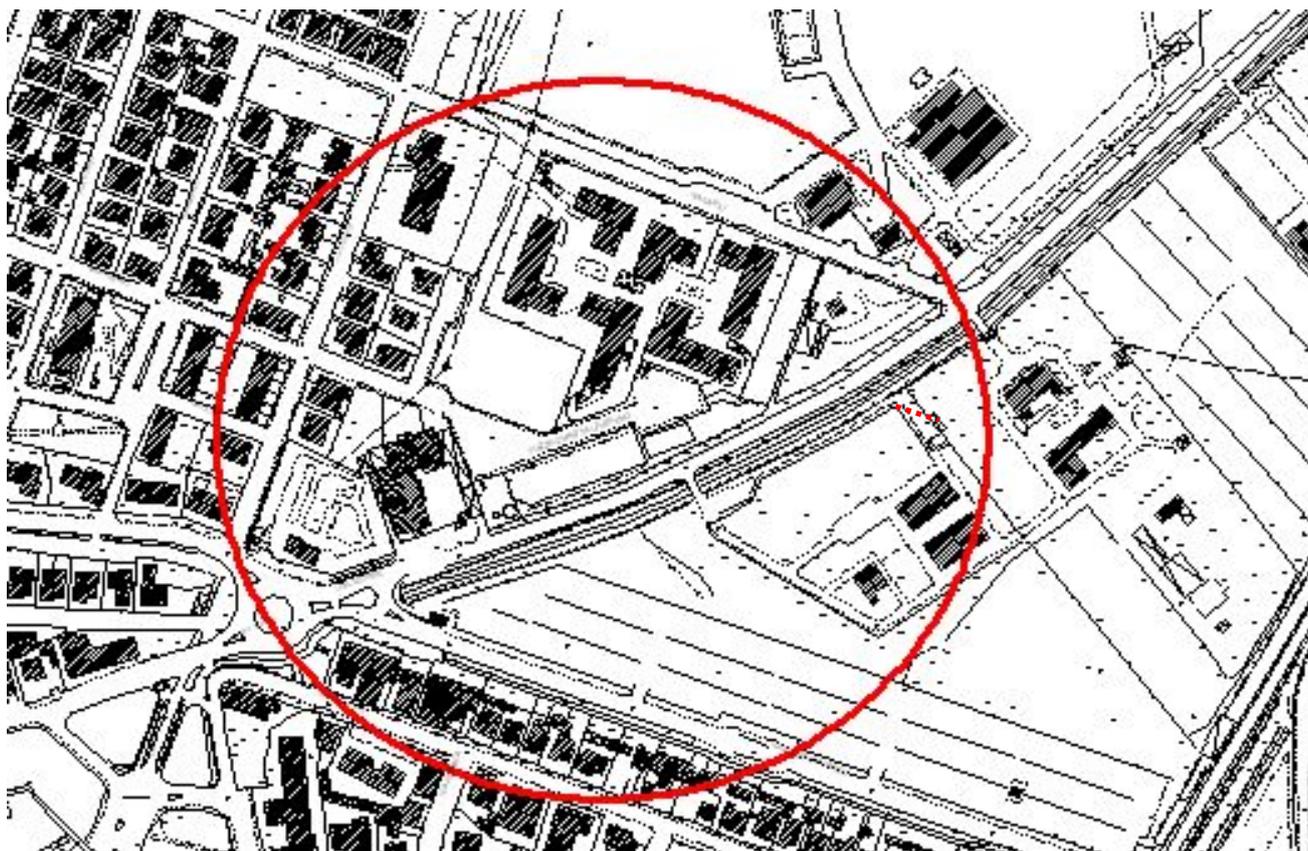
SCHEDA NORMA

SCHEDA N. 10.1	PORTA A LUCCA - ENEL
-----------------------	-----------------------------

(variante scheda norma 10.1 - modificata con la delibera di C.C. n.11 del 04.04.2013 di approvazione della variante)

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA B

ESTRATTO CARTOGRAFICO



SUPERFICIE AREA: MQ 15.810 (dato indicativo - da verificare mediante rilievo)

La perimetrazione dell'area può essere rettificata dall'ufficio competente per eventuali errori grafici in fase di redazione/proposta del piano.

TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE :

Destinazione urbanistica: residenziale/edifici per il culto

Categoria d'intervento: ristrutturazione urbanistica

Comparto 1**PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI****Its 0,39 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)**

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

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma per il singolo comparto come da rilievo.

Aree pubbliche e private

Aree (superf. fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 4.825	42	-	58
Residenziale		Verde	Parcheggio
		6.815	
Superficie territoriale mq. 11.640			

Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 4.825
Rapporto di copertura (Rc)	0,35
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max	mq. 4.520
di cui:	
residenziale privato (max 50%)	mq. 2.260
residenziale convenzionato (Peep minimo 50%)	mq. 2.260
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,94
piani max	n. 4
H max	ml. 12,50
Distanza dai confini	ml. 5,00

ELEMENTI PRESCRITTIVI

- Alloggi in affitto minimo concordato 10% della slu residenziale (10% slu/mq.65 = n. 8 dato presunto)

ELEMENTI INDICATIVI

- La quota di residenza destinata a Peep non è tenuta al rispetto del dimensionamento medio (mq. 65) degli alloggi previsto dalle norme del regolamento urbanistico purché sia comunque soddisfatta la dotazione minima di posti auto prevista per ogni alloggio dal regolamento urbanistico.

MODALITÀ ATTUATIVE

- Piano attuativo convenzionato.

- E' ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento).

- La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono a totale carico dei soggetti titolari/attuatori a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, tale carico rimane anche se l'importo delle opere è superiore al contributo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.

- L'Amministrazione Comunale potrà in sede di approvazione del piano attuativo valutare e prevedere una diversa percentuale delle aree di cessione in funzione, previo parere delle Direzioni competenti, delle opere di urbanizzazione che intende realizzare.

- 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.

Comparto 2

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,36 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)

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

La slu riportata in tabella è quella massima consentita, la superficie effettiva dell'area è quella da rilievo della scheda norma per il singolo comparto.

Aree del comparto 2

Aree (superf. fondiaria Sf)	Fascia di rispetto
mq. 3.000	fascia verde di rispetto con la via del Brennero dal margine carrabile della strada e fascia di rispetto con gli edifici adiacenti non inferiori a ml. 10,00
Servizi: religiosi per il culto e attività culturali e sociali	
Superficie territoriale mq. 4.170	

Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 3.000
Rapporto di copertura (Rc)	0,50
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max	mq. 1.500
di cui:	
per il culto	mq. 1.000
per attività culturali e sociali	mq. 500
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,5
piani max	2
Sono ammessi piani interrati/seminterrati da destinare a parcheggio e locali tecnici	
H max	

ELEMENTI PRESCRITTIVI

- L'intervento dovrà prevedere oltre la dotazione dei parcheggi privati corrispondente ad 1mq/10mc, la dotazione di parcheggi di relazione non inferiore a mq. 30 ogni mq. 100 di superficie edilizia.

- L'accesso carrabile alla struttura religiosa non potrà avvenire dalla via del Brennero.

- la realizzazione e la manutenzione ordinaria del verde lato via del Brennero è a carico dei soggetti attuatori.

- Tra l'area fondiaria destinata alla realizzazione del nuovo complesso per il culto e gli edifici dell'ex villaggio Cento Fiori ci dovrà essere una fascia di rispetto non inferiore a ml.10,00. In questa fascia sono consentiti posti auto privati o pubblici purchè alberati.

ELEMENTI INDICATIVI

MODALITÀ ATTUATIVE

- Permesso a costruire convenzionato relativo all'area fondiaria del nuovo complesso e alla fascia verde di rispetto lungo la via del Brennero.
- L'Amministrazione Comunale potrà, in sede di approvazione del progetto e della relativa convenzione, valutare e prevedere un diverso dimensionamento delle aree a verde (private e/o pubbliche) e della loro modalità di realizzazione in funzione delle eventuali opere di urbanizzazione che intende realizzare.
- Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

ELEMENTI PRESCRITTIVI COMUNI AI DUE COMPARTI

- Il verde pubblico dovrà essere previsto e realizzato a filtro fra la via del Brennero e l'area oggetto dell'intervento.
- Vi dovrà essere un unico progetto del verde pubblico dei due comparti anche se la sua approvazione e realizzazione potrà avvenire in modo distinto e in tempi diversi.
- I due comparti, anche in modo distinto, essendo stati impegnati da attività produttive, dovranno essere oggetto delle opportune indagini, verifiche ed eventuali bonifiche dei terreni secondo le indicazioni, pareri, prescrizioni degli Enti competenti.

ELEMENTI INDICATIVI COMUNI AI DUE COMPARTI

- La ripartizione delle quote di verde e parcheggio riportate in tabella non è prescrittiva.
- L'area a verde pubblico deve prevedere sul lato confinante la S.S. del Brennero una fascia profonda non inferiore a ml. 10 dal margine carrabile per costituire un filtro vegetale nei confronti della S.S.. Il filare di platani posto lungo la viabilità storica deve essere mantenuto e salvaguardato. Il parcheggio deve essere piantumato con vegetazione in continuità ed integrazione con le aree a verde pubblico.
- I parcheggi privati potranno essere realizzati anche seminterrati/interrati.

FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

Per gli aspetti che hanno portato all'individuazione delle fattibilità sotto riportati in sintesi, si rimanda alla relazione geologica (S4 P.ta a lucca – Enel servizi per il culto)

Fattibilità a condizioni geologiche/idrauliche

Ai sensi del PAI approvato con atto del Segretario Generale n. 15 del 08/03/2012 l'area risulta classificata PI3

Ai sensi della 53/R è stata classificata con la seguente pericolosità

Geologica	Idraulica	Sismica
G1	I4	S3

Le condizioni di attuazione sono state differenziate secondo le seguenti categorie di fattibilità

Geologica	Idraulica	Sismica
F1	F4	F3

Gli interventi di trasformazione sono subordinati alle realizzazioni di interventi di messa in sicurezza che prevedono il raggiungimento della quota di sicurezza idraulica posta a + 50 cm dal p.c. (battente 2,80 m s.l.m.m.)

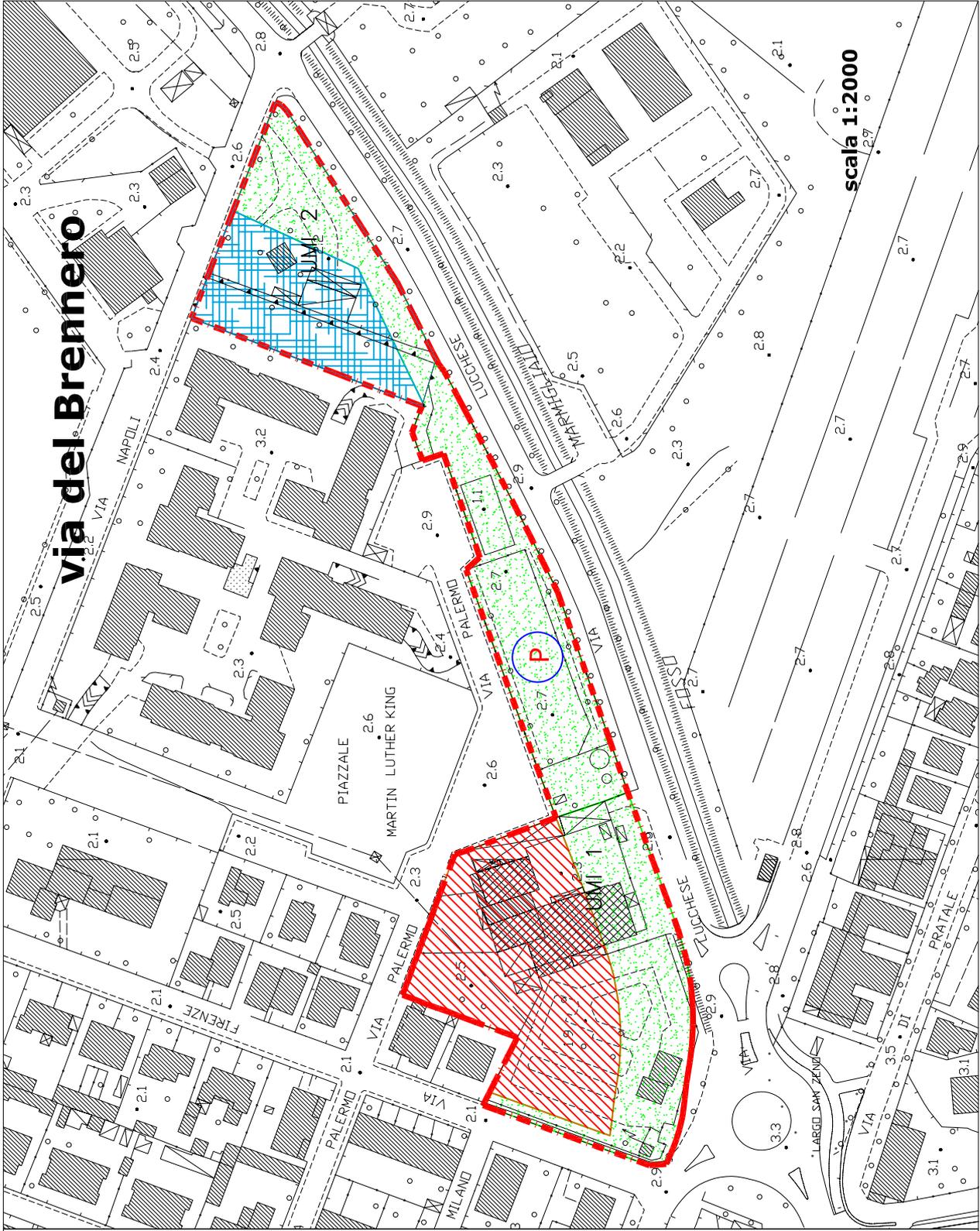
Modalità

Il raggiungimento delle condizioni di sicurezza idraulico sarà conseguito attraverso l'attuazione degli interventi previsti nel Piano Stralcio Rischio Idraulico

La previsione è pertanto subordinata alle realizzazioni degli interventi previsti al loro collaudo ed alla successiva certificazione che l'area non è più in pericolosità idraulica molto elevata (I4).

MODALITÀ ATTUATIVE

- Piano Attuativo convenzionato.
- E' ammessa la suddivisione dell'intervento in U.M.I. (unità minime di 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.
- L'Amministrazione Comunale potrà, in sede di approvazione del piano attuativo, valutare e prevedere una diversa percentuale delle aree di cessione in funzione delle opere di urbanizzazione che intende realizzare.
- Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.



scala 1:2000

LEGENDA:

-  Delimitazione area di intervento
-  Delimitazione ZCV
-  Allineamento
-  Percorsi pedonali e ciclabili
-  Accessi prescrittivi
-  Accessi indicativi
-  Viabilità indicativa
-  Piazze
-  Culto
-  Servizi
-  Area residenziale
-  Residenziale
-  Area Industriale/Artigianale
-  Industriale/Artigianale
-  Area verdi
-  Verde pubblico attrezzato
-  Verde sportivo
-  Fascia di filtro boscata
-  Fiumi di altri
-  Parcheggio pubblico a raso
-  Parcheggio pubblico e alta
-  Parcheggio pubblico sotterraneo
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificio storico
-  Limite Salvaguardia Scintore



COMUNE DI PISA
DIREZIONE URBANISTICA

**REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE AREE COMUNALI E D'INTERESSE PUBBLICO**

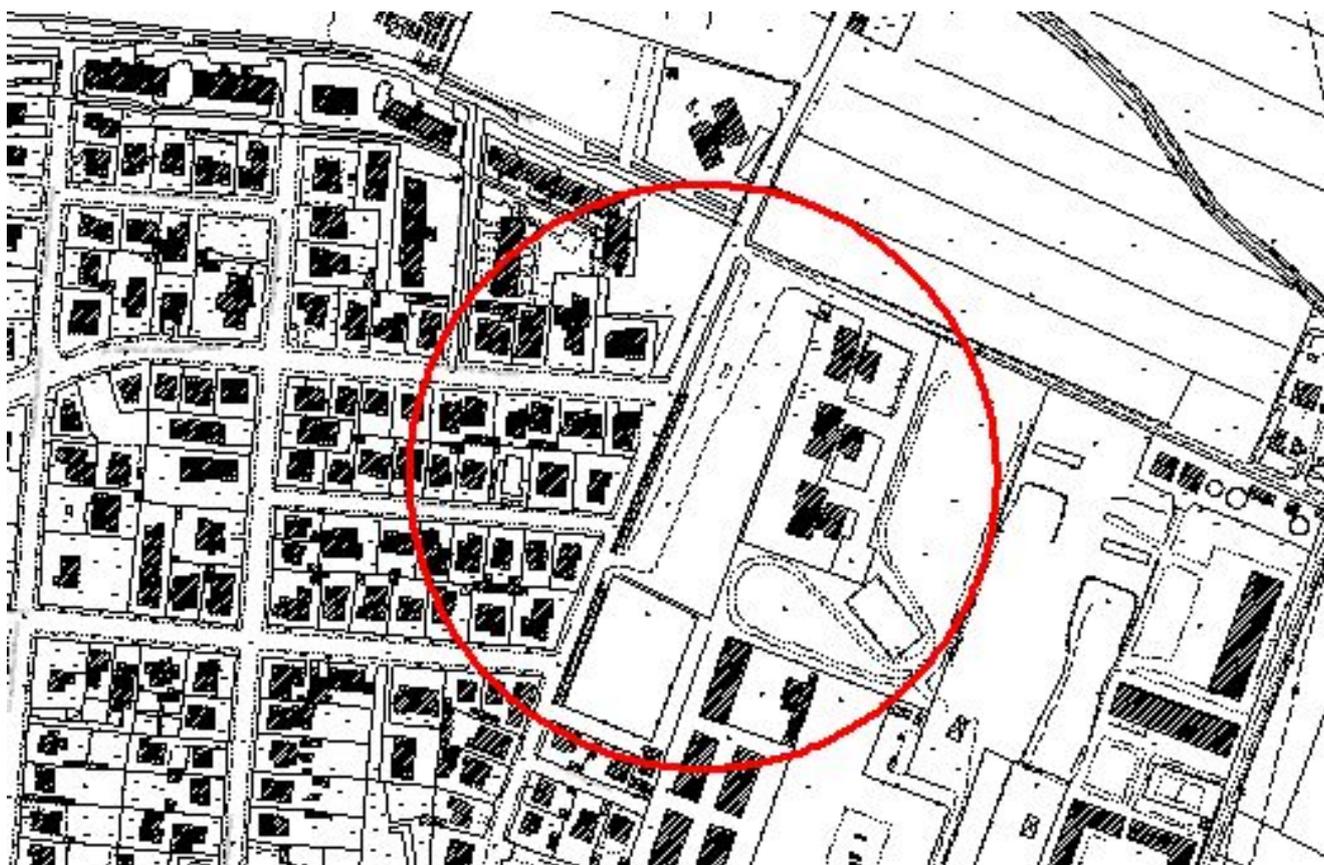
SCHEDA NORMA

SCHEDA N. 10.5	VIA DI GELLO
-----------------------	---------------------

(variante scheda norma 10.5 modificata con la delibera di C.C. n.11 del 04.04.2013 di approvazione della variante)

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA B

ESTRATTO CARTOGRAFICO



SUPERFICIE AREA: MQ 15.600 (dato indicativo - da verificare mediante rilievo).

L'area oggetto della scheda è sola quella di proprietà pubblica, eventuali errori di individuazione catastale o di perimetrazione o comunque grafici verranno rettificati d'ufficio.

TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE :

Destinazione urbanistica: residenziale

Categoria di intervento: nuova costruzione

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,53 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)

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

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma come da rilievo.

Aree pubbliche e private

Aree Private (superficie fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 7.800	50	7.800	50
residenziale		Verde	Parcheggio
		5.880	1.920
Superficie territoriale mq. 15.600			

Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 7.800
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,35
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max	mq. 8.250
di cui:	
residenziale (max 100%)	mq. 8.250
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 1,05
piani max	n. 4
H max	ml. 12,50
Distanze minime dai confini	ml. 5,00
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche	ml. 5,00

ELEMENTI PRESCRITTIVI

- Opere di urbanizzazione secondaria: realizzazione di un'area verde attrezzata per attività sportive di squadra di libero accesso delle dimensioni minime di ml 50 x ml 70, e di un'area verde attrezzata per bambini e anziani, che saranno cedute al Comune e accessibili da tutti i cittadini. Nella convenzione dovrà essere chiaramente espresso che la manutenzione ordinaria del parco pubblico è a carico del soggetto proponente.

ELEMENTI INDICATIVI

- I parcheggi privati potranno essere realizzati anche seminterrati/interrati.
- Le quote di verde e parcheggio nelle tabelle non sono prescrittive.

FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

Per gli aspetti che hanno portato all'individuazione delle fattibilità sotto riportati in sintesi, si rimanda alla relazione geologica (S2-S3 P.ta a Lucca via di Gello)

Fattibilità a condizioni geologiche/idrauliche

Ai sensi del PAI approvato con atto del Segretario Generale n. 15 del 08/03/2012 l'area risulta classificata PI3

Ai sensi della 53/R è stata classificata con la seguente pericolosità

Geologica	Idraulica	Sismica
G1	I4	S3

Le condizioni di attuazione sono state differenziate secondo le seguenti categorie di fattibilità

Geologica	Idraulica	Sismica
F1	F4	F3

Sulla base degli studi e delle verifiche effettuate l'attuazione del piano attuativo è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza

Gli interventi di trasformazione sono subordinati alle realizzazioni di interventi di messa in sicurezza che prevedono il raggiungimento della quota di sicurezza idraulica posta a + 50 cm dal p.c. (battente 2,50 m s.l.m.m.)

Modalità

Il raggiungimento delle condizioni di sicurezza idraulico sarà conseguito attraverso l'attuazione degli interventi previsti nel Piano Stralcio Rischio Idraulico

La previsione è pertanto subordinata alle realizzazioni degli interventi previsti al loro collaudo ed alla successiva certificazione che l'area non è più in pericolosità idraulica molto elevata (I4).

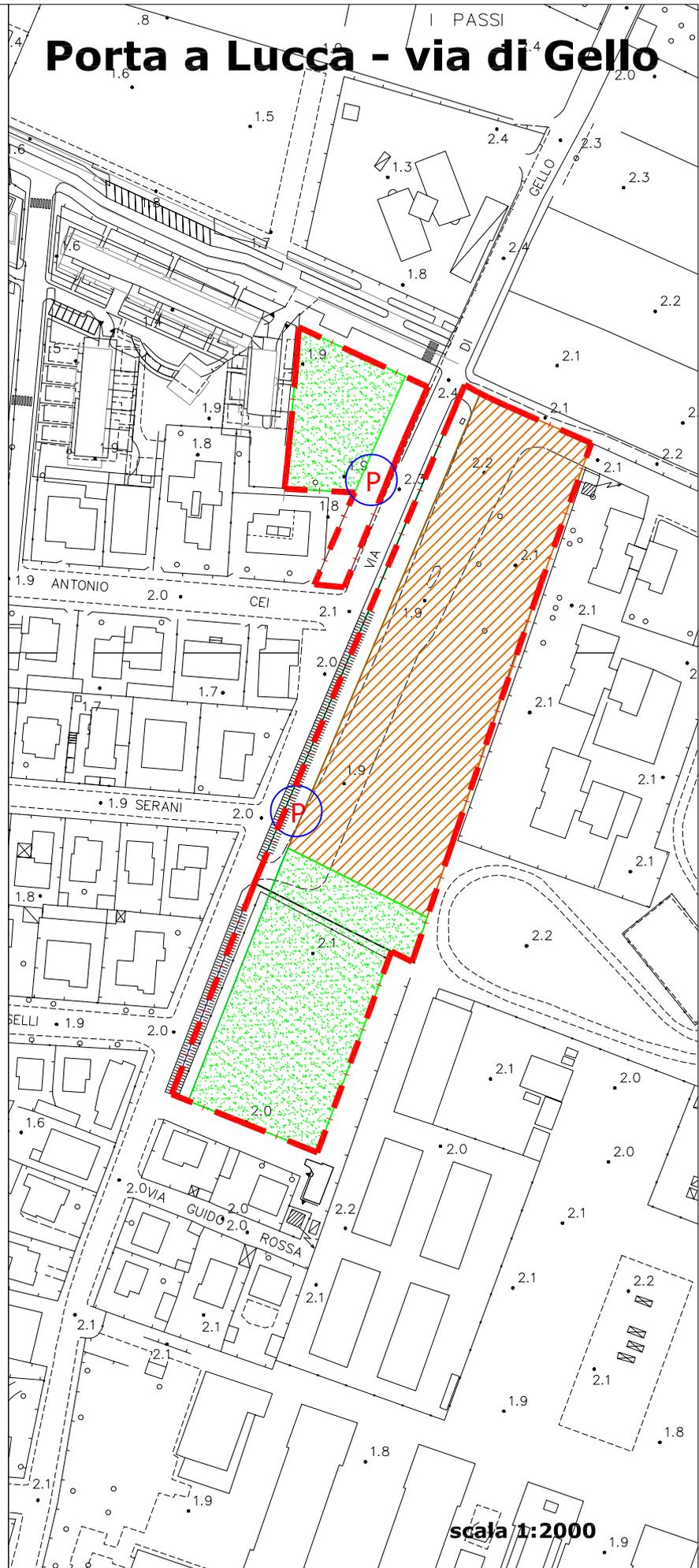
MODALITÀ ATTUATIVE

- Piano Attuativo convenzionato.
- E' ammessa la suddivisione dell'intervento in U.M.I. (unità minime di 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.
- L'Amministrazione Comunale potrà, in sede di approvazione del piano attuativo, valutare e prevedere una diversa percentuale delle aree di cessione in funzione delle opere di urbanizzazione che intende realizzare.
- Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

LEGENDA:

-  Delimitazione area di intervento
-  Delimitazione ZCV
-  Allineamento
-  Percorsi pedonali e ciclabili
-  Accessi prescrittivi
-  Accessi indicativi
-  Viabilità' indicativa
-  Piazze
-  Servizi
-  Area residenziale
-  Residenziale
-  Area Industriale/Artigianale
-  Industriale/Artigianale
-  Area verdi
-  Verde pubblico attrezzato
-  Verde sportivo
-  Fascia di filtro boscata
-  Filare di alberi
-  Parcheggio pubblico a raso
-  Parcheggio pubblico a ellio
-  Parcheggio pubblico sotterraneo
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificio storico
-  Edificio storico novecentesco
-  Limite Salvaguardia Scolmatore

Porta a Lucca - via di Gello



scala 1:2000

Le aree della presente scheda sono solo quelle di proprietà pubblica, la perimetrazione del grafico deve essere considerata puramente indicativa.



COMUNE DI PISA
DIREZIONE URBANISTICA

REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE AREE COMUNALI E D'INTERESSE PUBBLICO

SCHEDA NORMA

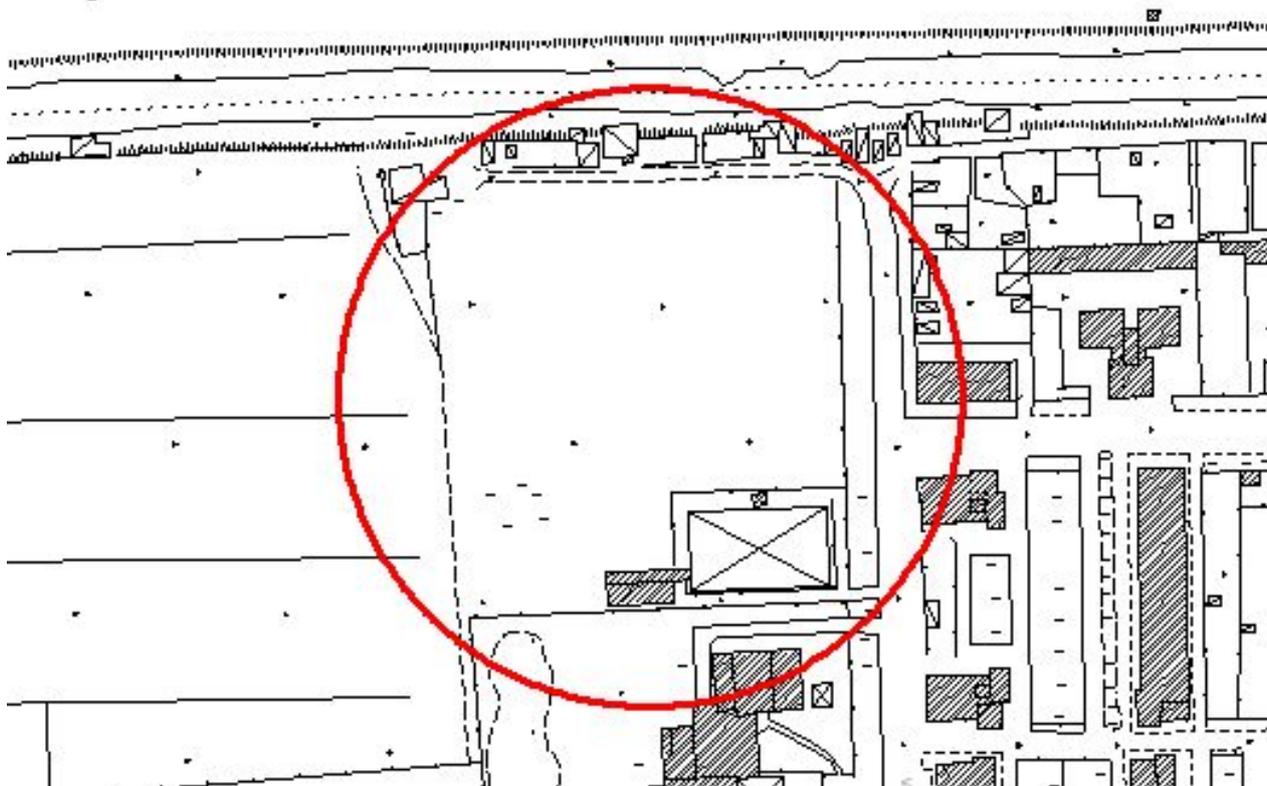
SCHEDA N. 12.3	I PASSI – VIA BELLI
-----------------------	----------------------------

(nuova scheda - modificata con la delibera di C.C. n.11 del 04.04.2013 di approvazione della variante)

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA B

IDENTIFICAZIONE CATASTO TERRENI: Foglio 8 particella 1008 (porzione)
Foglio 8 particella 5 sub 27 (porzione)

ESTRATTO CARTOGRAFICO



SUPERFICIE AREA: MQ 6.300 (dato indicativo - da verificare mediante rilievo).

L'area oggetto della scheda è sola quella di proprietà pubblica, eventuali errori di individuazione catastale o di perimetrazione o comunque grafici verranno rettificati d'ufficio.

TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE :

Destinazione urbanistica: residenziale Peep

Categoria di intervento: nuova costruzione

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,30 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)

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

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma come da rilievo.

Aree pubbliche e private

Area edificabile (superf. fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 1.600	25	-	75
Residenziale		Verde	Viabilità /pista ciclabile/parcheggio
		2.900	1.800
Superficie territoriale mq. 6.300			

Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 1.600
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,40
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max	mq. 1.890
di cui:	
residenziale Peep (100%)	
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 1,18
piani max	n. 4
H max	ml. 12,50
Distanze minime dai confini	ml. 5,00
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche	ml. 5,00

ELEMENTI PRESCRITTIVI

- La sistemazione dell'area a verde pubblico dovrà trovare continuità con la vegetazione esistente, posta a nord lungo il fiume Morto e dovranno essere previste alberature nelle fasce a verde poste a nord e a sud dell'area di intervento.
- In fase di predisposizione del progetto dovranno essere apportate le opportune misure di mitigazione partendo dalla necessità di evitare un effetto barriera degli edifici verso i monti pisani e la campagna, di non interferire con il cono visivo dal lungomonte verso il Duomo, di conservare un corretto rapporto tra la nuova edificazione e la fascia costituita dal canale e dal sistema ambito naturale/orti spontanei che si è formato a fianco del medesimo.
- La slu ammissibile, che non potrà essere comunque superiore a quella desunta dall'applicazione dell'Its all'area individuata dalla scheda norma tramite rilievo, rimane vincolata al reperimento all'interno della stessa area delle superfici a standard in misura minima a quella prevista dalla UTOE.
- La parte dell'area a nord lungo il fosso, ricadente oltre il margine del perimetro del centro abitato, dovrà essere mantenuta a verde agricolo-urbano. La nuova edificazione potrà essere collocata sul margine di tale limite.
- La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono a totale carico dei soggetti titolari/attuatori a scemputo degli oneri di urbanizzazione primaria, tale carico rimane anche se l'importo delle opere è superiore al contributo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.

ELEMENTI INDICATIVI

- La tipologia degli edifici di nuova costruzione dovrà mantenere una continuità morfologica con il tessuto circostante.
- La quota di residenza destinata a Peep non è tenuta al rispetto del dimensionamento medio (mq. 65) degli alloggi previsto dalle norme del regolamento urbanistico purché sia comunque soddisfatta la dotazione minima prevista per ogni alloggio di posti auto.
- Il progetto se proposto e attuato da soggetti pubblici potrà prevedere di inserire al piano terra locali con funzioni sociali di interesse pubblico.

FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

- Vedi allegato “Relazione Fattibilità Geologica”
(codice rif. cartografia relazione fattibilità geologica S1)

Geologica	Idraulica	Sismica
F1	F3	F3

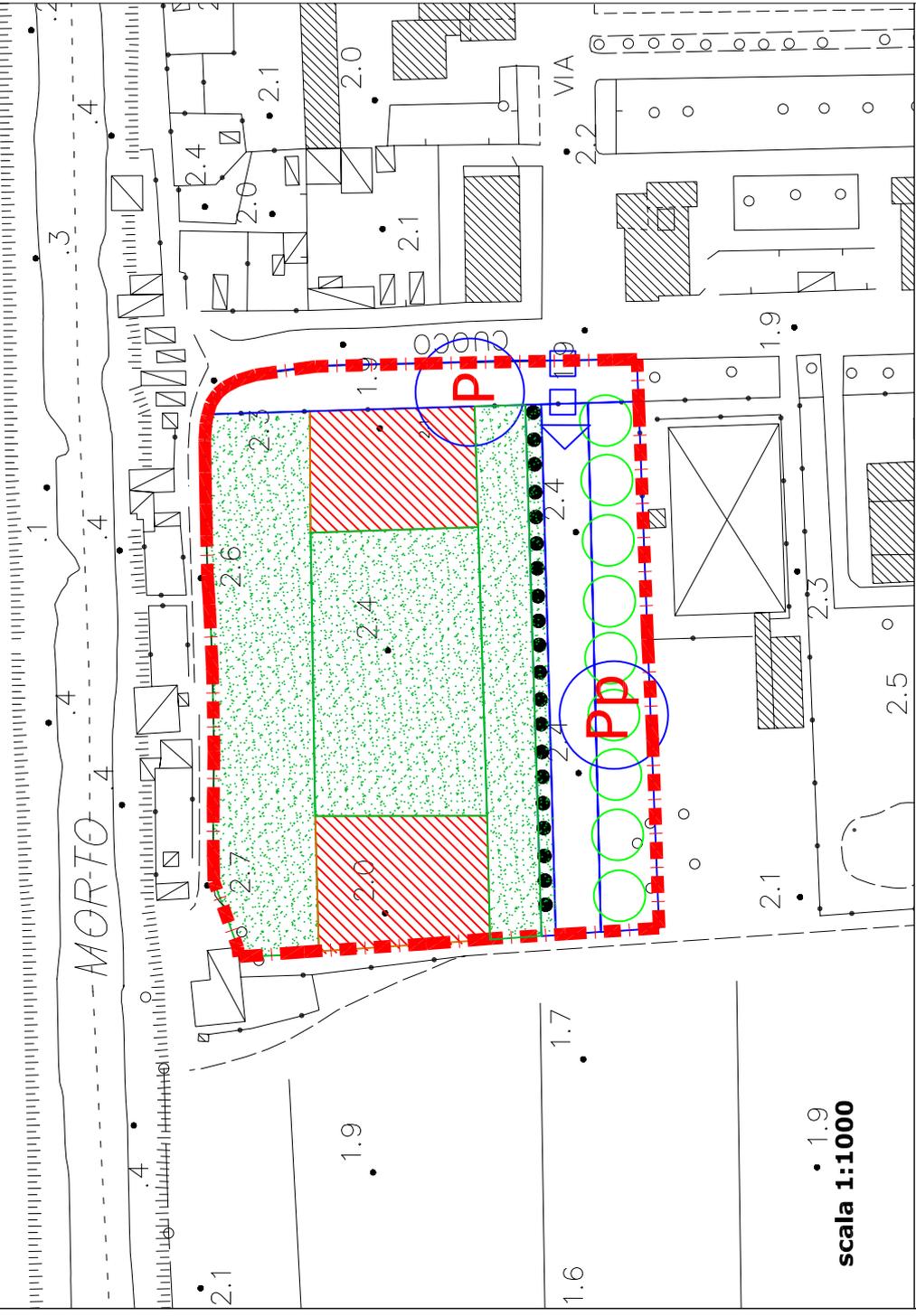
MODALITÀ ATTUATIVE

- Intervento Pubblico o se attuato da soggetti privati con piano attuativo convenzionato.
- L'Amministrazione Comunale potrà, in sede di approvazione del progetto e/o del piano attuativo, valutare e prevedere una diversa percentuale delle aree di cessione in funzione delle opere di urbanizzazione che intende realizzare.
- La suddivisione dell'intervento in UMI è ammessa purché la realizzazione delle aree a verde/parcheggio e viabilità pubbliche anche se in modo distinto e in tempi diversi siano attuate tramite progetto unitario.
- Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

LEGENDA:

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

I Passi - via Belli



• 1.9
scala 1:1000

Le aree della presente scheda sono solo quelle di proprietà pubblica, la perimetrazione del grafico deve essere considerata puramente indicativa.



**COMUNE DI PISA
DIREZIONE URBANISTICA**

**REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE AREE COMUNALI E D'INTERESSE PUBBLICO**

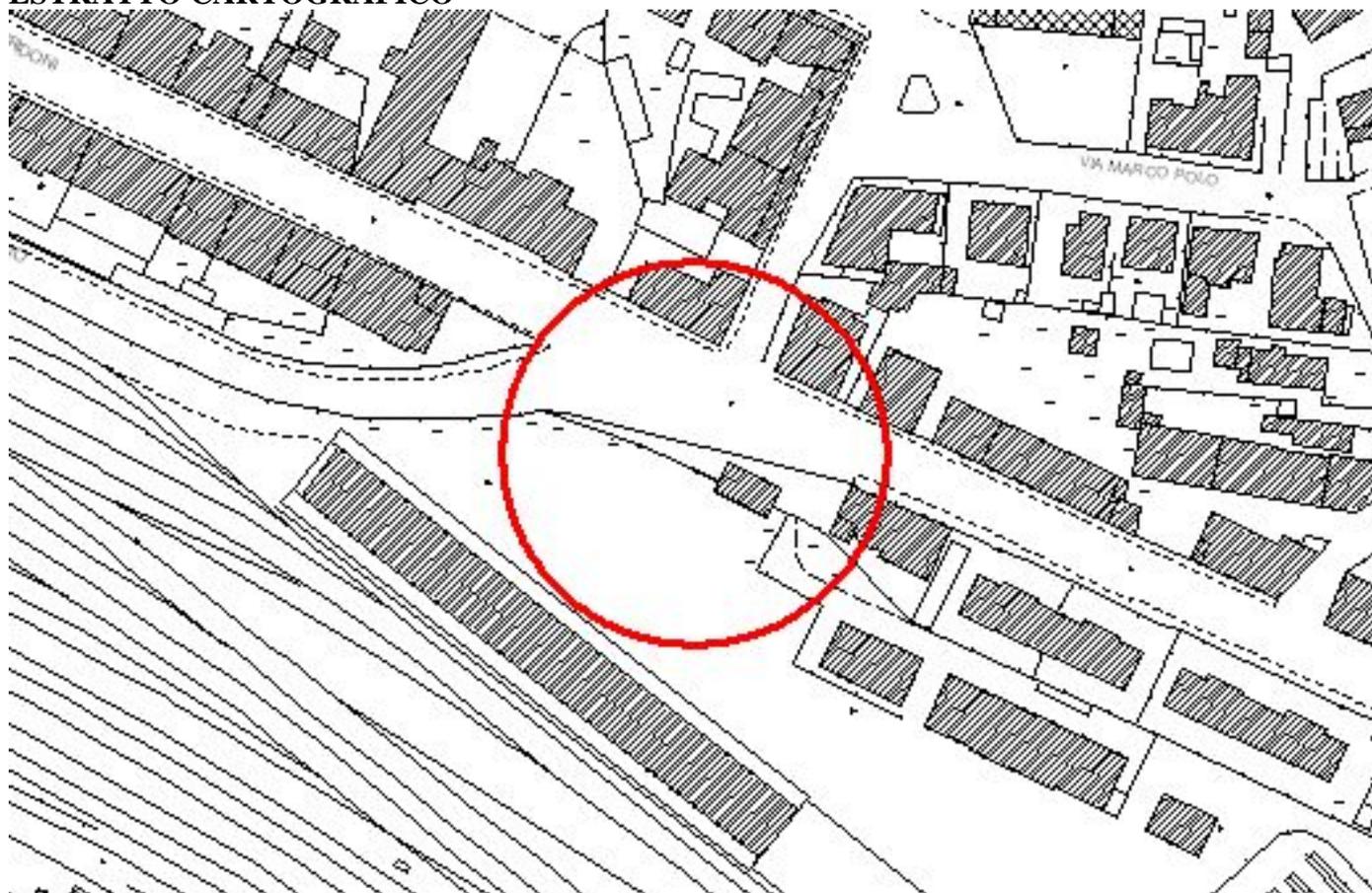
SCHEDA NORMA

SCHEDA N. 27.6b	VIA FILIPPO CORRIDONI
------------------------	------------------------------

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA B

IDENTIFICAZIONE CATASTO TERRENI: Foglio 40 particella 95

ESTRATTO CARTOGRAFICO



SUPERFICIE AREA: MQ 490 (dato indicativo - da verificare mediante rilievo).

L'area oggetto della scheda è sola quella di proprietà pubblica, eventuali errori di individuazione catastale o di perimetrazione o comunque grafici verranno rettificati d'ufficio.

TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE :

Destinazione urbanistica: residenziale/servizi pubblici e privati/commerciale

Categoria di intervento: demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

superficie edilizia totale/superficie territoriale = 0.60

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

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma come da rilievo.

Aree pubbliche e private

Aree (superf. fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 320	65	-	35
Commerciale/residenziale/ servizi privati		Verde	Parcheggio
		-	170
Superficie territoriale mq. 490			

Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 320
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,50
Superficie edilizia totale max	mq. 300
Residenziale/direzionale/commerciale	mq. 300
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,96
piani max	n. 2
H max	ml. 7,50
Distanze minime dai confini	ml. 0,00
Distanze dai fabbricati	ml. 10,00
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche	ml. 0,00

- L'attuazione dell'intervento è subordinata alla verifica di fattibilità e all'acquisizione se necessaria delle relative autorizzazioni da parte delle Soc. delle Ferrovie.

- In alternativa è ammesso il mantenimento e la ristrutturazione dell'edificio esistente con le medesime destinazioni d'uso previste dalla scheda e previa sistemazione dell'area pubblica a parcheggio

ELEMENTI PRESCRITTIVI

- Il nuovo fabbricato dovrà mantenere l'allineamento sul filo strada secondo le indicazioni della competente Direzione comunale.

- Dovrà essere soddisfatto il fabbisogno di parcheggi privati e di relazione in funzione delle destinazioni d'uso è comunque ammessa in alternativa la loro monetizzazione.

- Dovranno essere mantenuti gli accessi esistenti al resede ferroviario.

ELEMENTI INDICATIVI

FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

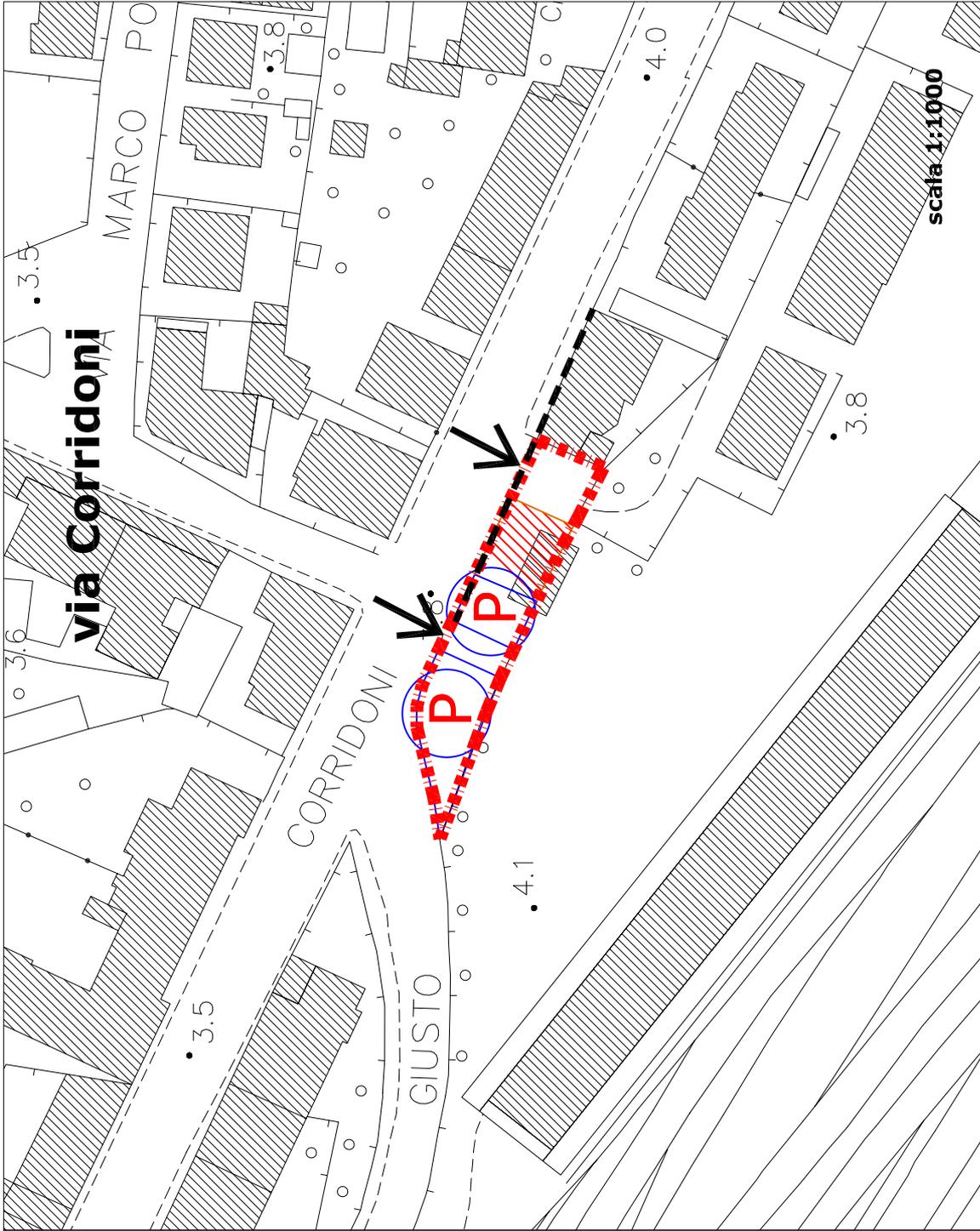
- Vedi allegato “Relazione Fattibilità Geologica”

(codice rif. cartografia relazione fattibilità geologica S20)

Geologica	Idraulica	Sismica
F1	F3	F3

MODALITÀ ATTUATIVE

- Intervento pubblico o di iniziativa privata con permesso a costruire convenzionato.
- L'Amministrazione Comunale potrà in sede di approvazione della convenzione valutare e prevedere una diversa percentuale delle aree di cessione in funzione, previo parere delle Direzioni competenti, delle opere di urbanizzazione che intende realizzare.
- E' facoltà della Amministrazione Comunale, previa stipula di una convenzione, prevedere la realizzazione a cura e spese dei soggetti titolari e attuatori dell'intervento, anche pro-quota, di aree a parcheggio pubblico e a verde pubblico previste dal R.U. all'esterno del perimetro dell'area o la loro partecipazione ad interventi di analogo contenuto, di iniziativa comunale, ad un costo-standard definito in sede di proposta e sottoposto alla verifica di congruità da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e recepito in convenzione.
- Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.



Le aree della presente scheda sono solo quelle di proprietà pubblica, la perimetrazione del grafico deve essere considerata puramente indicativa.

LEGENDA:

-  Destinazione area di intervento
-  Destinazione ZCV
-  Allineamento
-  Percorsi pedonali e ciclabili
-  Accessi prescritti
-  Accessi indicativi
-  Accessi di rete ferroviaria
-  Vialità indicativa
-  Piazze
-  Servizi
-  Area residenziale
-  Residenziale
-  Area industriale/artigianale
-  Industriale/Artigianale
-  Area verdi
-  Verde pubblico attrezzato
-  Verde sportivo
-  Fascio di filtro boscato
-  Filare di alberi
-  Parcheggio pubblico a rete
-  Parcheggio pubblico a sila
-  Parcheggio pubblico sotterraneo
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificio storico
-  Edificio storico novecentesco
-  Limite Subsequantia Scintolare



**COMUNE DI PISA
DIREZIONE URBANISTICA**

**REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE AREE COMUNALI**

SCHEDA NORMA

SCHEDA N. 38.3	MARINA DI PISA - VIA ARNINO
-----------------------	------------------------------------

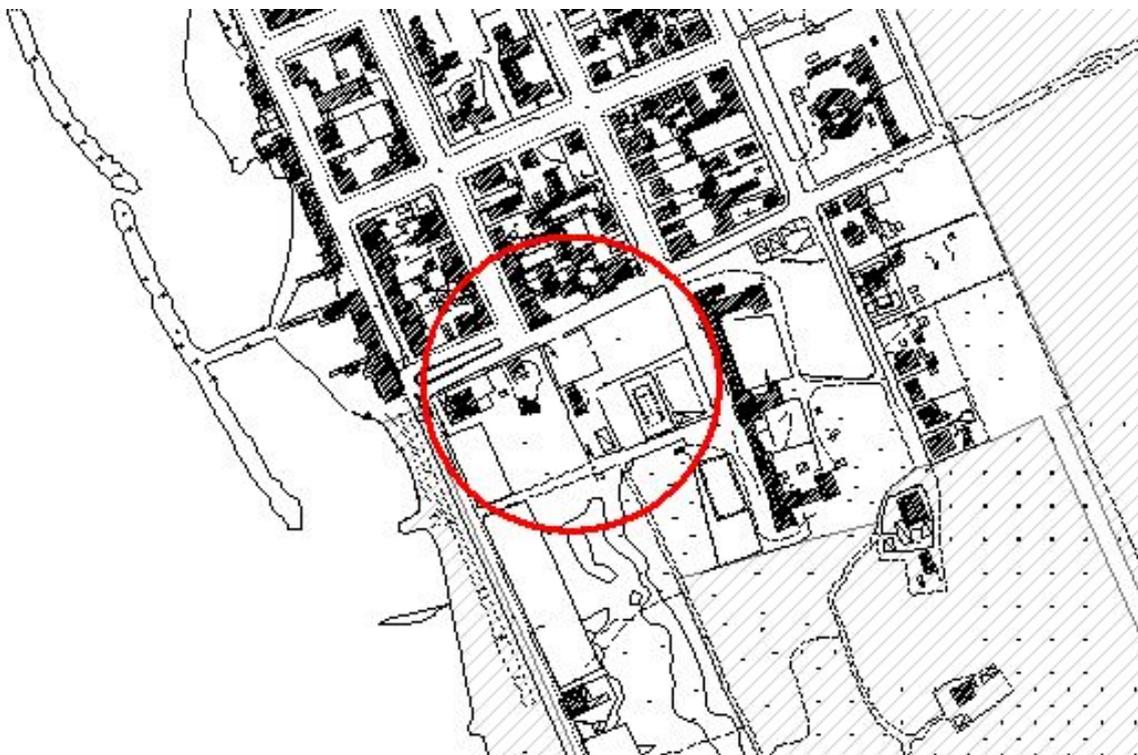
(variante scheda norma 38.3 modificata con emendamenti alla delibera di C.C. n.11 del 04.04.2013 di approvazione della variante)

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA B

IDENTIFICAZIONE CATASTO TERRENI:

Foglio 84 particella 1772 (porzione)
Foglio 84 particella 1775 (diritto sup. Circolo Tennis)
Foglio 84 particella 1753
Foglio 84 particella 897

ESTRATTO CARTOGRAFICO



SUPERFICIE AREA: mq. 17.300 di cui MQ 6.600 (dato indicativo - da verificare mediante rilievo) interessati dalle trasformazioni indicate in tabella

L'area oggetto della scheda è sola quella di proprietà pubblica, eventuali errori di individuazione catastale o di perimetrazione o comunque grafici verranno rettificati d'ufficio.

TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE:

Destinazione urbanistica: residenziale/servizi (commerciale)/verde sportivo

Categoria di intervento: ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione

L' Intervento è suddiviso in due aree e da un'area a parcheggio pubblico annesso come da successiva tabella dimensionale e schema allegato (non vincolante) per complessivi mq. 6.600 di cui:

- Attrezzature sportive: Palestra mq. 1.800
- Servizi pubblici - parcheggio pubblico e verde mq. 4.800

Completa l'insediamento l'area destinata a:

- Verde sportivo mq. 9.100 (comprensivo dell'attuale impianto sportivo per il tennis), parcheggio esistente mq. 1.600

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,13 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo riferito alla nuova edificazione)

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

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma come da rilievo.

Aree pubbliche e private

Aree (superf. fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (escluso quelle esistenti)	% minima
mq. 1.800	27	-	73
Verde sportivo		Servizi pubblici - Verde sportivo	Parcheggio, verde e viabilità pedonale/ciclabile
		4.800	
Superficie territoriale mq. 6.600			

Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 3.300
Superficie utile lorda ($Slu = St \times Its$) massima, escluso quella esistente, per	mq. 600
attrezzature sportive (palestra – sup. fond. mq. 1.800)	mq. 600
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,50
Servizi pubblici edificio esistente (ex Torrino)	SQ1
verde sportivo	norme R.U.
n. piani	2
Distanza dai confini per la nuova edificazione	5,00

ELEMENTI PRESCRITTIVI

- Realizzazione di percorso pedonale ciclabile di collegamento tra la viabilità pubblica e la viabilità di accesso all'edificio scolastico.
- Gli interventi dovranno ridefinire e riqualificare il fronte sul lungomare a vantaggio di soluzioni ambientali e paesaggistiche che si integrino con il sistema naturale presente tipico di questa area litoranea, composto dalla vegetazione spontanea di tipo mediterraneo e dalle dune. Occorre altresì che il piano attuativo individui soluzioni plani-volumetriche che diano l'esatta percezione, (consolidata) che si ha dalla via Arnino, dalla via Litoranea e dal mare, del limite tra l'edificato di Marina di Pisa e l'ambito naturale.

- Escludere, nel cronoprogramma degli interventi di cantiere, il periodo primaverile (marzo-luglio) a tutela della fauna degli habitat del SIR limitrofo e scelte di specie arbustive ed arboree da piantare appartenenti al corteggio floristico degli habitat circostanti, in accordo con gli uffici dell'Ente Parco

ELEMENTI INDICATIVI

- Gli interventi previsti devono tener conto ed essere congrui con le caratteristiche di valore storico-architettonico e testimoniale dell'edificato esistente.

FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

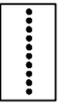
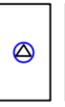
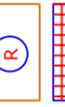
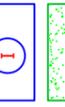
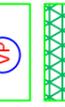
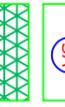
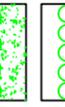
- Vedi allegato "Relazione Fattibilità Geologica
(codice rif. cartografia relazione fattibilità geologica S25-S26)

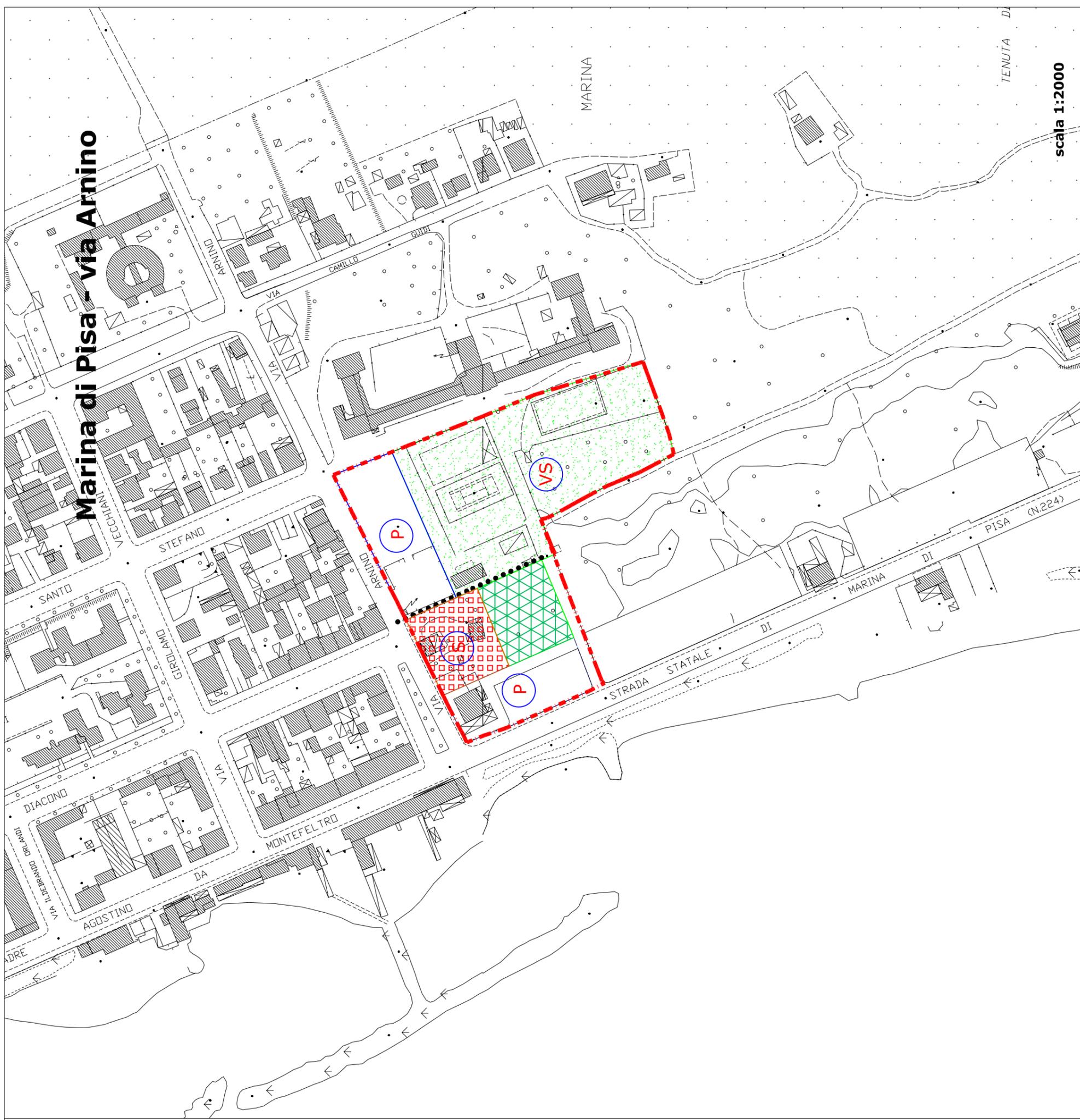
Geologica	Idraulica	Sismica
F1	F3	F3

MODALITÀ ATTUATIVE

- L'intervento può essere ripartito e attuato per UMI facendo riferimento alle singole previsioni.
- L'edificio esistente di interesse storico (ex Torrino) e la relativa area di pertinenza sono destinati a servizi pubblici.
- Gli interventi, se attuati da privati, con permesso a costruire convenzionato.
- Il parcheggio e il percorso pedonale/carrabile possono essere realizzati per parti e in tempi distinti, purché con un progetto unitario approvato dalla Direzione competente e ciascuna delle parti realizzate possa svolgere la funzione a cui è destinata.
- Il parcheggio e il percorso pedonale/carrabile sono associati agli interventi di nuova edificazione e del verde sportivo (palestra) in misura non inferiore (anche se maggiore degli oneri di urbanizzazione primaria da versare) alla corrispondente dotazione di standard richiesti per ogni singolo intervento. A tal fine l'impianto sportivo indicato e realizzato da soggetto privato, ai fini degli standard è equiparato a quelli delle attività commerciali.
- La Direzione competente provvederà ad individuare, previo frazionamento, la suddivisione catastale delle aree oggetto delle singole vendite nel rispetto della presente scheda.
- L'Amministrazione Comunale ha la facoltà, in sede di approvazione della convenzione, di valutare e indicare un diverso schema grafico e/o prevedere una diversa percentuale delle aree associate ai singoli interventi in funzione delle opere di urbanizzazione previste dalla scheda che intende realizzare.
- Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

LEGENDA:

-  Delimitazione area di intervento
-  Delimitazione ZCV
-  Allineamento
-  Percorsi pedonali e ciclabili
-  Accessi prescrittivi
-  Accessi indicativi
-  Viabilità indicativa
-  Piazze
-  Servizi
-  Area residenziale
-  Residenziale
-  Area Industriale/Artigianale
-  Industriale/Artigianale
-  Aree verdi
-  Verde pubblico attrezzato
-  Attrezzature sportive
-  Verde sportivo
-  Fascia di filtro boscata
-  Filare di alberi
-  Parcheggio pubblico a raso
-  Parcheggio pubblico a silos
-  Parcheggio pubblico sotterraneo
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificato storico
-  Edificato storico novecentesco
-  Limite Salvaguardia Scolmatore



Marina di Pisa - via Arnino

scala 1:2000



**COMUNE DI PISA
DIREZIONE URBANISTICA**

**REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE AREE COMUNALI E D'INTERESSE PUBBLICO**

SCHEDA NORMA

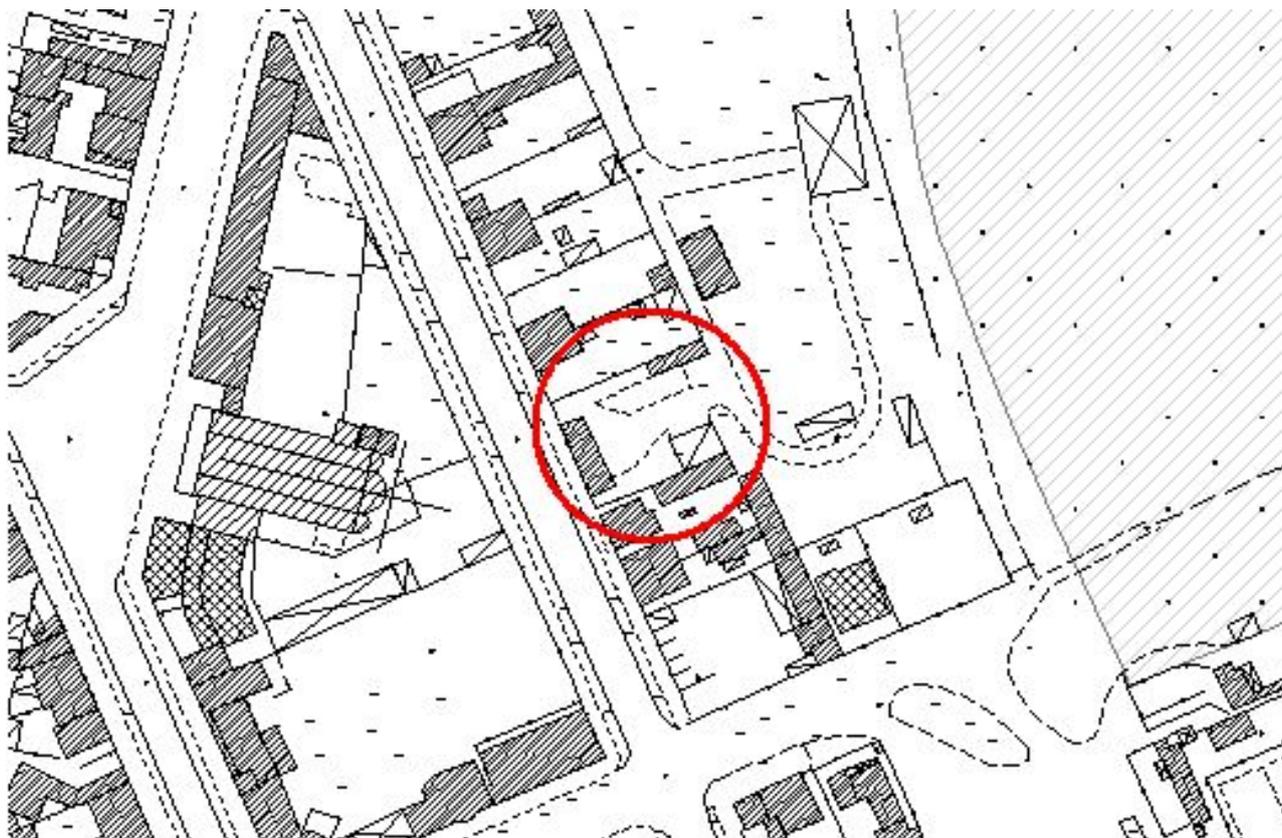
SCHEDA N. 38.4	MARINA DI PISA – VIA MILAZZO NORD
-----------------------	--

(variante scheda norma 38.4)

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA B

IDENTIFICAZIONE CATASTO TERRENI: Foglio 62 particella 569

ESTRATTO CARTOGRAFICO



SUPERFICIE AREA: MQ 880 (dato indicativo - da verificare mediante rilievo).

L'area oggetto della scheda è sola quella di proprietà pubblica, eventuali errori di individuazione catastale o di perimetrazione o comunque grafici verranno rettificati d'ufficio.

TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE :

Destinazione urbanistica: residenziale.

Categoria di intervento: nuova costruzione.

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,72 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)

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

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma come da rilievo.

Aree pubbliche e private

Aree Private (superficie fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)		% minima
mq. 880	100	-		-
Residenziale		Verde	Parcheggio	
		-	-	
Superficie territoriale mq. 880				

Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 880
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,40
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max	mq. 630
residenziale (max 100%)	mq. 630
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,72
piani max	n. 2
H max	Non superiore a quella maggiore degli edifici adiacenti a filo strada
Distanze minime dai confini	ml. 5,00
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche	ml. 0,00

ELEMENTI PRESCRITTIVI

- L'impianto tipologico e l'orientamento dei fabbricati nonché la distribuzione delle aree a verde e parcheggio dovranno seguire le indicazioni della scheda.
- L'edificio dovrà mantenere l'allineamento con fabbricati esistenti confinanti, sul prospetto prospiciente la viabilità pubblica, coerente con il disegno urbano dell'abitato. La sistemazione degli spazi di resede dovrà prevedere l'inserimento di piante e arbusti tipici del litorale pisanol.
- Escludere, nel cronoprogramma degli interventi di cantiere, il periodo primaverile (marzo-luglio) a tutela della fauna degli habitat del SIR limitrofo e scelte di specie arbustive ed arboree da piantare appartenenti al corteggio floristico degli habitat circostanti, in accordo con gli uffici dell'Ente Parco

ELEMENTI INDICATIVI

- Gli edifici di nuova costruzione dovranno avere una continuità morfologica, tipologica con dell'edificato circostante posto lungo la Via Milazzo, e rispettarne gli elementi di valore storico-architettonico presenti.

FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

- Vedi allegato “Relazione Fattibilità Geologica”

(codice rif. cartografia relazione fattibilità geologica S22)

Geologica	Idraulica	Sismica
F1	F3	F3

MODALITÀ ATTUATIVE

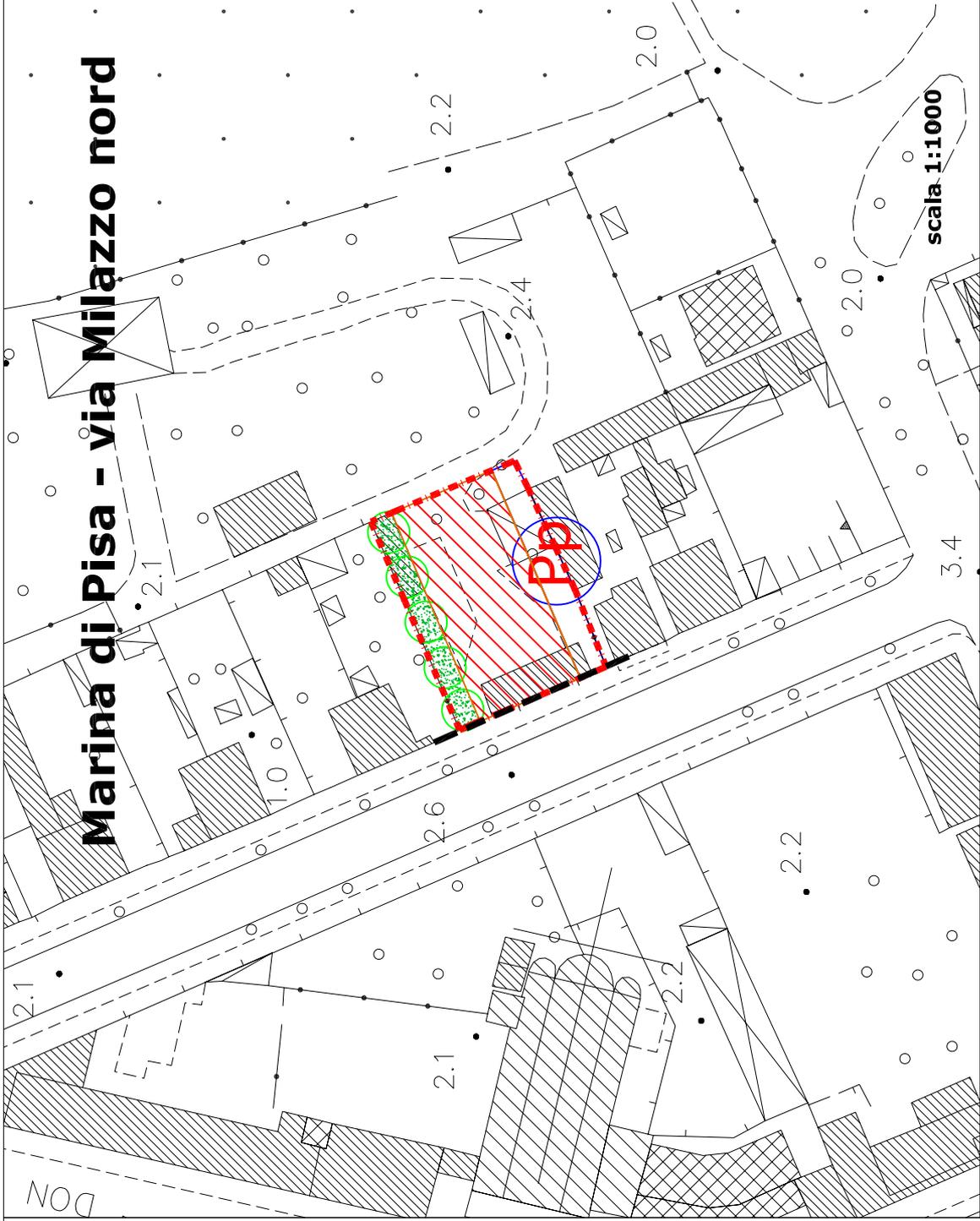
- Intervento con permesso a costruire.

- E' facoltà della Amministrazione Comunale, previa stipula di una convenzione, vincolare l'intervento alla realizzazione, a cura e spese dei soggetti titolati e attuatori, anche pro-quota, di aree a parcheggio pubblico e a verde pubblico previste dal R.U. o la loro partecipazione ad interventi di analogo contenuto, di iniziativa comunale, ad un costo-standard definito in sede di proposta e sottoposto alla verifica di congruità da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e recepito in convenzione.

- Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

LEGENDA:

-  Delimitazione area di intervento
-  Delimitazione ZCV
-  Allineamento
-  Personali pedonali e ciclabili
-  Accessi prescrittivi
-  Accessi indicativi
-  Viabilità* indicativa
-  Piazze
-  Servizi
-  Area residenziale
-  Residenziale
-  Area Industriale/Artigianale
-  Industriale/Artigianale
-  Aree verdi
-  Verde pubblico attrezzato
-  Verde sportivo
-  Fascia di filtro boscosa
-  Fiere di alberi
-  Parcheggio pubblico a raso
-  Parcheggio pubblico e sites
-  Parcheggio pubblico sotterraneo
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
- Edificio storico
- Edificio storico nonconteso
- Linea Sottrazione Scolmatore



Le aree della presente scheda sono solo quelle di proprietà pubblica, la perimetrazione del grafico deve essere considerata puramente indicativa.



**COMUNE DI PISA
DIREZIONE URBANISTICA**

**REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE AREE COMUNALI E DI INTERESSE PUBBLICO**

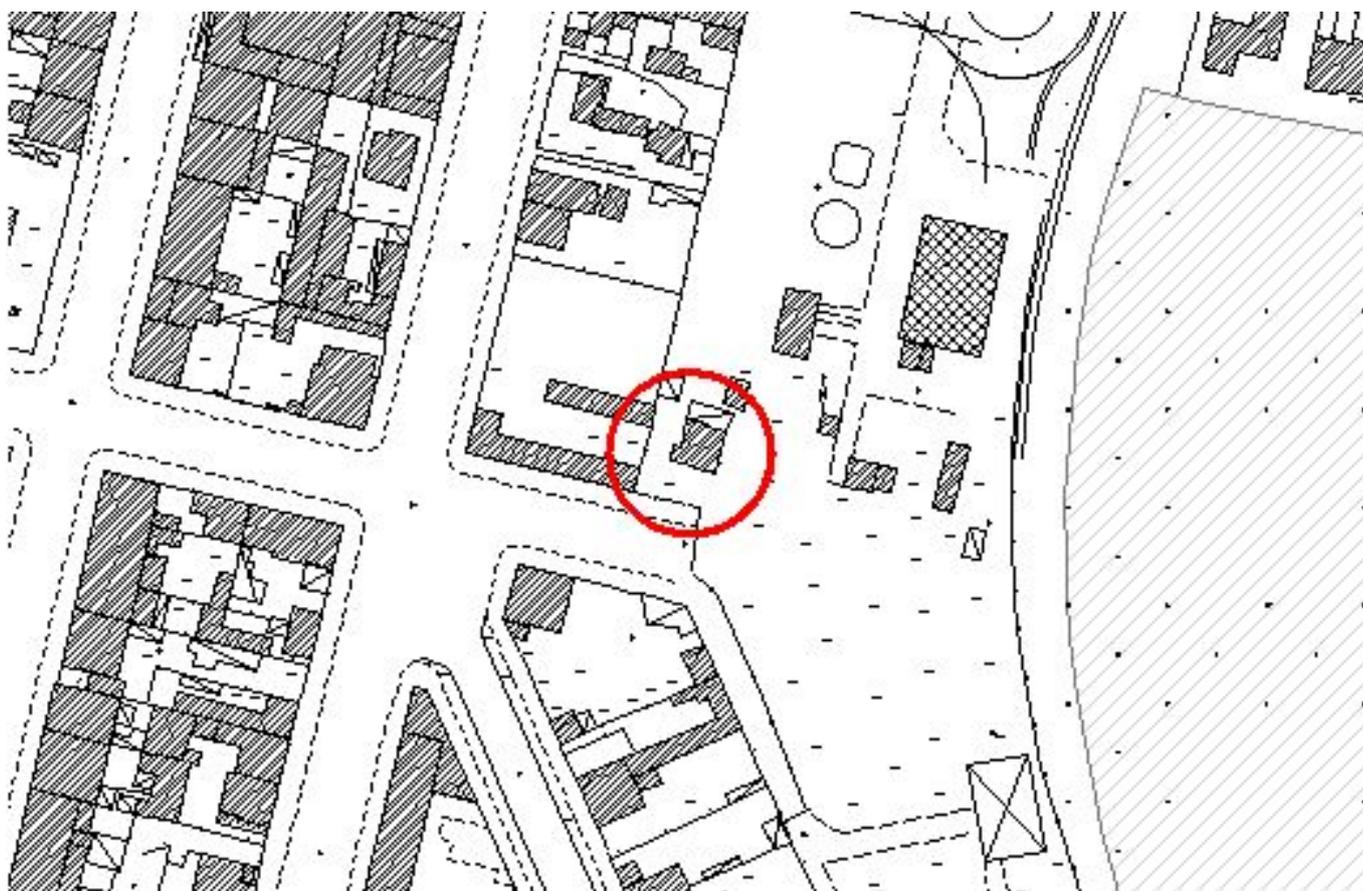
SCHEDA NORMA

SCHEDA N. 38.5	MARINA DI PISA - VIA CIURINI
-----------------------	-------------------------------------

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA A

IDENTIFICAZIONE CATASTO TERRENI: Foglio 62 particella 439

ESTRATTO CARTOGRAFICO



SUPERFICIE AREA: MQ 400 (dato indicativo - da verificare mediante rilievo).

L'area oggetto della scheda è sola quella di proprietà pubblica, eventuali errori di individuazione catastale o di perimetrazione o comunque grafici verranno rettificati d'ufficio.

TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE :

Destinazione urbanistica: residenziale

Categoria di intervento: ampliamento e/o nuova costruzione (sostituzione edilizia)

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,90 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)

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

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma come da rilievo.

Aree pubbliche e private

Aree (superf. fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)		% minima
mq. 400	100	-		-
Residenziale		Verde	Parcheggio	
		-	-	
Superficie territoriale mq. 400				

Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 400
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,45
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max	mq. 360
di cui:	
residenziale privato (max 100%)	mq. 360
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,90
piani max	n. 2
H max	uguale o non superiore a quella degli edifici adiacenti
Distanze minime dai confini	ml. 0
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche	ml. 0

ELEMENTI PRESCRITTIVI

Sono ammessi interventi di ricostituzione e completamento della morfologia storica mediante la edificazione di edifici in continuità morfologica con il tessuto d'impianto circostante a filo strada, previa demolizione del fabbricato esistente, in quanto difforme dalle regole d'impianto storico.

L'edificazione a filo-strada e in aderenza agli edifici adiacenti dovrà rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:

- profondità massima del corpo di fabbrica non superiore a ml 13,00 in riferimento alla tipologia dei fabbricati d'impianto storico dell'abitato di Marina;
- distanza dai confini e dai fabbricati: in aderenza ai fabbricati adiacenti;
- caratteri architettonici congrui con l'edificato d'impianto circostante.

In deroga ai parametri prescrittivi della presente scheda norma e fermo restando la sul massima prevista è consentito, in alternativa, il mantenimento del manufatto esistente con la possibilità di sopraelevazione di un solo un piano del fabbricato esistente purché sia rispettata la distanza minima di ml. 10,00 dai fabbricati.

ELEMENTI INDICATIVI

- Gli interventi previsti devono tener conto ed essere congrui con le caratteristiche di valore storico-architettonico e testimoniale dell'edificato esistente.

FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

- Vedi allegato “Relazione Fattibilità Geologica”

(codice rif. cartografia relazione fattibilità geologica S21)

Geologica	Idraulica	Sismica
F1	F3	F3

MODALITÀ ATTUATIVE

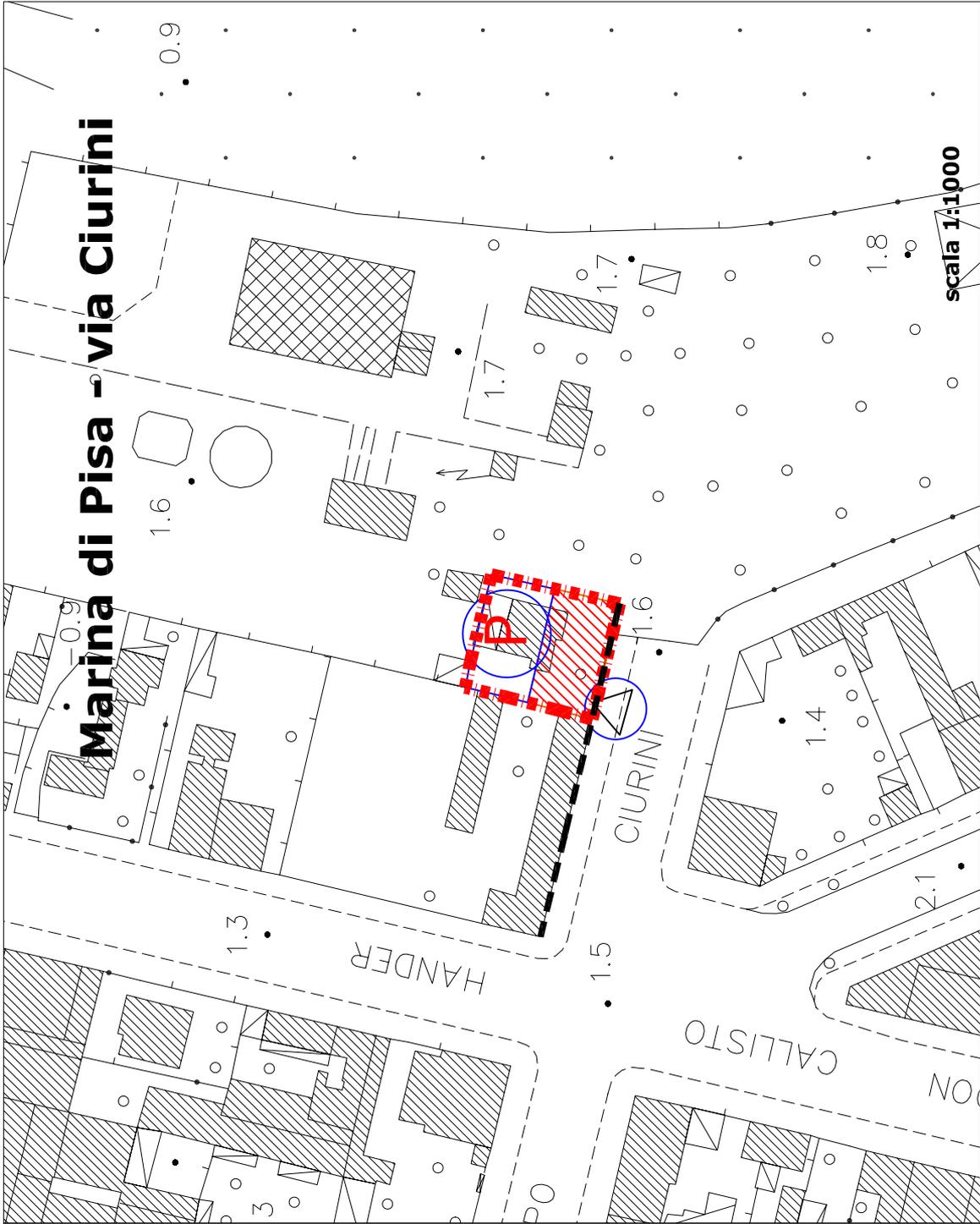
- Intervento con permesso a costruire.

- E' facoltà della Amministrazione Comunale, previa stipula di una convenzione, vincolare la realizzazione a cura e spese dei soggetti titolati e attuatori dell'intervento, anche pro-quota, di aree a parcheggio pubblico e a verde pubblico previste dal R.U. o la loro partecipazione ad interventi di analogo contenuto, di iniziativa comunale, ad un costo-standard definito in sede di proposta e sottoposto alla verifica di congruità da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e recepito in convenzione.

- Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

LEGENDA:

-  Delimitazione area di intervento
-  Delimitazione ZV
-  Allineamento
-  Percorsi pedonali e ciclabili
-  Accessi prescrittivi
-  Accessi indicativi
-  Viabilità indicativa
-  Piazze
-  Servizi
-  Area residenziale
-  Residenziale
-  Area Industriale/Artigianale
-  Industriale/Artigianale
-  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
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificio storico
-  Edificio storico novecentesco
-  Limite Salvaguardia Scalmatore



Le aree della presente scheda sono solo quelle di proprietà pubblica, la perimetrazione del grafico deve essere considerata puramente indicativa.



**COMUNE DI PISA
DIREZIONE URBANISTICA**

**REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE AREE COMUNALI E DI INTERESSE PUBBLICO**

SCHEDA NORMA

SCHEDA N. 38.6	MARINA DI PISA - VIA DELLA REPUBBLICA
-----------------------	--

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA A

IDENTIFICAZIONE CATASTO TERRENI: Foglio 64 particella 12
Foglio 64 particella 172
Foglio 64 particella 281

ESTRATTO CARTOGRAFICO



SUPERFICIE AREA: MQ 880 (dato indicativo - da verificare mediante rilievo)

L'area oggetto della scheda è sola quella di proprietà pubblica, eventuali errori di individuazione catastale o di perimetrazione o comunque grafici verranno rettificati d'ufficio.

TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE :

Destinazione urbanistica: residenziale/servizi/commerciale

Categoria di intervento: demolizione e ricostruzione per la parte non di interesse storico, conservazione e ristrutturazione dell'edificio di interesse storico

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

(superficie edilizia totale/superficie territoriale = 1,45 (dato non prescrittivo))

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

Aree pubbliche e private

Aree Private (superficie fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)		% minima
mq. 880	100	-		-
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Parcheggio	
		-	-	
Superficie territoriale mq. 880				

Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 880
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,50
Superficie edilizia totale max	mq. 1.200
Residenziale/servizi/commerciale al dettaglio al p.t. con sup. di vendita inferiore a mq. 250	mq. 1.200
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 1,36
piani max	n. 3
H max	non superiore a quella dei fabbricati adiacenti a filo strada e/o marciapiede
Distanze minime dai confini	ml. 0,00
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche	in allineamento con i fabbricati adiacenti a filo strada e/o marciapiede

ELEMENTI PRESCRITTIVI

Sono ammessi interventi di ricostituzione e completamento della morfologia storica mediante la edificazione di edifici in continuità morfologica con il tessuto d'impianto circostante a filo strada, previa demolizione ovvero ristrutturazione degli assetti edificati presenti nei singoli lotti, in quanto difforni dalla regole d'impianto storico.

L'edificazione a filo-strada e in aderenza agli edifici adiacenti dovrà rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:

- profondità massima del corpo di fabbrica non superiore a quella dei fabbricati d'impianto storico adiacenti, ovvero, in assenza di detti riferimenti, non superiore a ml 13,00;
- altezza massima pari o non superiore all'altezza dei fabbricati adiacenti;
- distanza dai confini e dai fabbricati: in continuità ai fabbricati adiacenti;
- l'intervento è vincolato alla individuazione e trasferimento della pubblica Assistenza e della Polizia Municipale in altra sede.

ELEMENTI INDICATIVI

- Gli interventi previsti devono tener conto ed essere congrui con le caratteristiche di valore storico-architettonico e testimoniale dell'edificio esistente d'impianto, e rispettarne il modello morfologico e tipologico.

L'area di parcheggio di pertinenza dovrà prevedere una fascia a verde posta a schermatura dei fabbricati.

Il fabbricato d'angolo, attualmente destinato a Pubblica Assistenza sarà oggetto di cambio di destinazione d'uso e ristrutturazione edilizia con le seguenti destinazioni ammesse: residenziale e/o servizi privati

FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

- Vedi allegata "Relazione Fattibilità Geologica"

(codice rif. cartografia relazione fattibilità geologica S24)

Geologica	Idraulica	Sismica
F1	F3	F3

MODALITÀ ATTUATIVE

- Intervento con piano attuativo convenzionato.

- E' facoltà della Amministrazione Comunale, previa stipula di una convenzione, vincolare l'intervento alla realizzazione a cura e spese dei soggetti titolari e attuatori, anche pro-quota, di aree a standard previste dal R.U. all'esterno del perimetro dell'area o la loro partecipazione ad interventi di analogo contenuto, di iniziativa comunale, ad un costo-standard definito in sede di proposta e sottoposto alla verifica di congruità da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e recepito in convenzione.

- Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.



LEGENDA:

-  Delimitazione area di intervento
-  Delimitazione ZCV
-  Allineamento
-  Percorsi pedonali e ciclabili
-  Accessi prescrittivi
-  Accessi indicativi
-  Viabilità indicativa
-  Piazze
-  Servizi
-  Area residenziale
-  Residenziale
-  Area Industriale/Artigianale
-  Industriale/Artigianale
-  Aree verdi
-  Verde pubblico attrezzato
-  Verde sportivo
-  Fascia di filtro boscata
-  Fitorie di alberi
-  Parcheggio pubblico a raso
-  Parcheggio pubblico a siltas
-  Parcheggio pubblico sotterraneo
-  Parcheggio privato
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificio storico
-  Edificio storico novecentesco
-  Limite Salvaguardia Scalinatore

Le aree della presente scheda sono solo quelle di proprietà pubblica, la perimetrazione del grafico deve essere considerata puramente indicativa.



**COMUNE DI PISA
DIREZIONE URBANISTICA**

**REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE AREE COMUNALI E D'INTERESSE PUBBLICO**

SCHEMA NORMA

SCHEMA N. 38.7	MARINA DI PISA – VIA MILAZZO SUD
-----------------------	---

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA B

IDENTIFICAZIONE CATASTO TERRENI: Foglio 63 part. 614

ESTRATTO CARTOGRAFICO



SUPERFICIE AREA: MQ 2.160 (dato indicativo - da verificare mediante rilievo).

L'area oggetto della scheda è sola quella di proprietà pubblica, eventuali errori di individuazione catastale o di perimetrazione o comunque grafici verranno rettificati d'ufficio.

TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE :

Destinazione urbanistica: residenziale Peep.

Categoria di intervento: nuova costruzione.

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,40 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)

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

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma come da rilievo.

Aree pubbliche e private

Aree Private (superficie fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 1.410	65	-	35
residenziale		Verde	Parcheggio/percorso pedonale-ciclabile
		-	750
Superficie territoriale mq. 2.160			

Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 1510
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,35
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max	mq. 860
di cui:	
residenziale P.E.E.P. (max 100%)	mq. 860
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0.61
piani max	n. 2
piano interrato/seminterrato per posti auto e locali accessori	
H max	ml. 7,50
Distanze minime dai confini	ml. 5,00
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche	0,00

ELEMENTI PRESCRITTIVI

- L'impianto tipologico e l'orientamento dei fabbricati nonché la distribuzione delle aree a verde e parcheggio dovranno seguire le indicazioni della scheda.
- L'edificio dovrà mantenere l'allineamento con fabbricati esistenti confinanti, sul prospetto prospiciente la viabilità pedonale pubblica.
- Il percorso pedonale-ciclabile, previsto lungo il confine settentrionale del lotto dovrà essere alberato.
- Il progetto dovrà pertanto essere coerente anche sotto il profilo paesaggistico con l'impianto plani-volumetrico e degli spazi liberi generato dagli interventi lungo la fascia che costeggia la pineta.
- L'area a parcheggio dovrà essere alberata.
- Escludere, nel cronoprogramma degli interventi di cantiere, il periodo primaverile (marzo-luglio) a tutela della fauna degli habitat del SIR limitrofo e scelte di specie arbustive ed arboree da piantare appartenenti al corteggio floristico degli habitat circostanti, in accordo con gli uffici dell'Ente Parco.

ELEMENTI INDICATIVI

- La tipologia degli edifici di nuova costruzione dovrà mantenere una continuità morfologica con il tessuto circostante (tipologia a schiera)

FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

- Vedi allegato “Relazione Fattibilità Geologica”

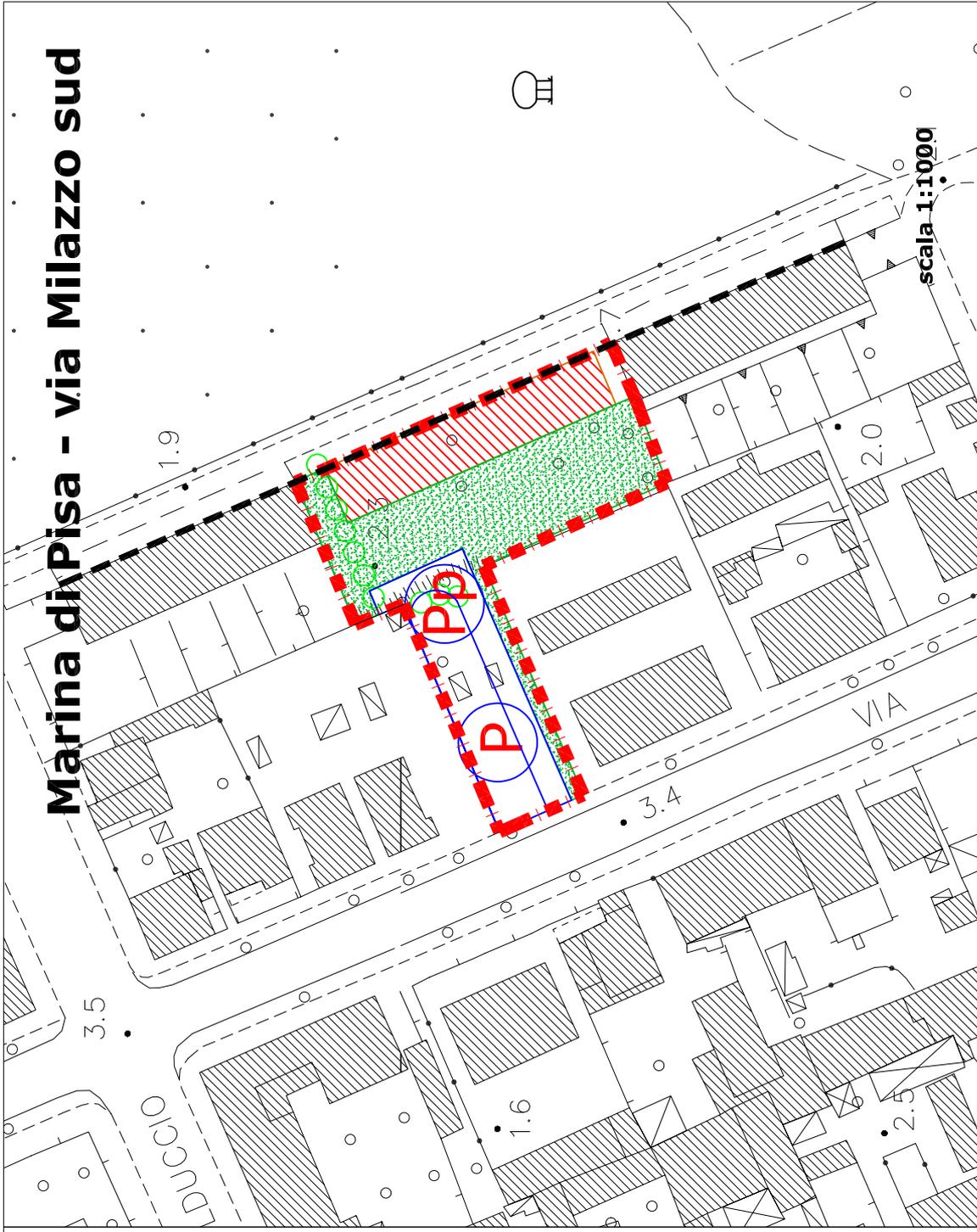
(codice rif. cartografia relazione fattibilità geologica S23)

Geologica	Idraulica	Sismica
F1	F3	F3

MODALITÀ ATTUATIVE

- Intervento di iniziativa pubblica o privata con piano attuativo convenzionato.
- L'Amministrazione Comunale potrà in sede di approvazione del piano attuativo valutare e prevedere una diversa percentuale delle aree di cessione in funzione, previo parere delle Direzioni competenti, delle opere di urbanizzazione che intende realizzare.
- La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono a totale carico dei soggetti titolari/attuatori a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria, tale onere rimane anche se l'importo delle opere è superiore al contributo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.
- L'Amministrazione Comunale potrà, in sede di approvazione del piano attuativo, valutare e prevedere una diversa percentuale delle aree di cessione in funzione, delle opere di urbanizzazione che intende realizzare.
- Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

Marina di Pisa - via Milazzo sud



scala 1:1000

LEGENDA:

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

Le aree della presente scheda sono solo quelle di proprietà pubblica, la perimetrazione del grafico deve essere considerata puramente indicativa.



COMUNE DI PISA
DIREZIONE URBANISTICA

REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE AREE COMUNALI E DI INTERESSE PUBBLICO

SCHEDA NORMA

SCHEDA N. 40.11	FONDAZIONE STELLA MARIS - VIALE DEL TIRRENO CALAMBRONE
------------------------	---

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA B

IDENTIFICAZIONE CATASTO TERRENI:

ESTRATTO CARTOGRAFICO



SUPERFICIE DELL'AREA Mq. 35.700 (dato indicativo - da verificare in seguito di rilievo) di cui componente A mq 13.700, componente B mq 21.800, oltre a mq 3.900 nel Parco di San Rossore, mq 1.850 di strada (via dei giacinti).

L'area oggetto della scheda è solo quella di proprietà della Stella Maris, eventuali errori di individuazione catastale o di perimetrazione o comunque grafici verranno rettificati d'ufficio.

TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE :

Destinazione urbanistica: residenziale/servizi

Categoria di intervento: ristrutturazione urbanistica.

DESCRIZIONE

Trattasi di tre aree tra loro collegate poste al Calabrone lungo la via Litoranea, lato pineta. Nelle aree sono presenti tre distinti edifici, oltre ad altri manufatti minori, realizzati tra gli anni sessanta e oggi tutti destinati a sede della Stella Maris, struttura che lavora nel campo della sanità e della ricerca.

OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

La Stella Maris ha necessità di realizzare una nuova sede con degenza, ambulatori e laboratori più funzionale ed adeguata all'utenza, in prossimità dell'Ospedale di Cisanello e del CNR, enti con i quali la Stella Maris è in stretto contatto per l'attività sanitaria che svolge. La Stella Maris mantiene alcune strutture specializzate anche al Calabrone, ma con la realizzazione della nuova sede alcuni edifici e parte dell'area rimarrà inutilizzata. Pertanto la scheda propone, in coerenza con quanto già approvato per l'intera zona del Calabrone dalla Amministrazione Comunale, la possibilità di trasformare parte dell'area in proprietà, tramite ristrutturazione/sostituzione edilizia, in destinazione residenziale, commerciale e servizi, in parte .

Per gli spazi pubblici, oltre a consolidare la destinazione a parco pubblico della parte di area in proprietà ubicata entro i confini del Parco Naturale di San Rossore e non compresa nella perimetrazione della scheda, sono previste aree a verde pubblico come completamento della sistemazione del Viale del Tirreno, area pubblico interne con la creazione di un percorso pedonale ciclabile che si aggiunge alle altre previsioni del Calabrone

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

componente A: Its 0,50 (slu su sup terr. dato prescrittivo) per destinazione SQ2/s sanità e servizi pari a sul mq 6.850
--

componente B: Its 0,40 (slu su sup terr. dato prescrittivo) per dest. residenziale-commerciale-servizi pari a sul mq 8.720

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

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma come da rilievo.

COMPARTO A

Aree Private (superficie fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq 11.000	80	mq 2.700	20
Servizi sanitari		Verde- parcheggio	
Superficie territoriale mq. 13.700			

Dimensioni dell'intervento

Sf	mq 11.000
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,40
Superficie utile lorda (Slu=St x Its) max	mq 6.850

Ifs (Slu/superficie fondiaria) solo indicativo SQ2/s	0,63
piani max	n. 4
H max	ml 15,00
Distanze minime dai confini	ml 5,00
Classificazione ambito RU dopo gli interventi	SQ1/s

COMPARTO B

Aree Private (superficie fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq 10.900	50	mq 10.900*	50
Residenziale/commerciale/servizi/ artigianale di servizio alla persona		Verde - Parcheggio	
Superficie territoriale mq. 21.800			

* sono da aggiungere mq 3.900 a verde pubblico di cessione gratuita facenti parte del parco naturale e mq 1.850 di strada pubblica da sistemare

Dimensioni dell'intervento

Sf	mq 10.900
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,35
Superficie utile lorda (Slu=St x Its) max di cui: residenziale minimo 80%, commerciale di vicinato con superficie di vendita non superiore a mq. 250, servizi, artigianale di servizio alla persona	mq 8.720
Ifs (Slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,80
piani max	n. 3
piano interrato/seminterrato da adibire a posti auto e locali accessori	
H max	ml. 12,00
Distanze minime dai confini	ml. 5,00

A seguito dell'accoglimento parziale della osservazione dalle aree di cessione del comparto A e del comparto B indicati nel dimensionamento (in %) viene sottratta la quota di aree afferente la striscia laterale posta sul confine est del comparto A (confinante con il resede di un'altra struttura) e l'attuale collocazione degli impianti tecnici e dei relativi percorsi di accesso della struttura sanitaria presente nel comparto A.

Per effetto di ciò il dimensionamento (%) effettivo delle aree di cessione sarà verificato a seguito di rilievo tenendo conto di quanto accolto con l'osservazione.

In sede di approvazione dei progetti, prima della sottoscrizione della convenzione l'Amministrazione Comunale potrà valutare una diversa individuazione e quantità di cessione di aree pubbliche, previa dimostrazione da parte dei soggetti interessati del pieno rispetto delle superfici a standard pubblici della UTOE per gli interventi previsti nel comparto B,

purchè siano comunque coerenti e funzionali al sistema ambientale e del verde del Calambrone.

ELEMENTI PRESCRITTIVI

- Alloggi in affitto minimo concordato 10% della slù residenziale (10% slù/mq 65 = n.10 dato presunto).
- Sono ammesse, nel comparto B, in alternativa alla destinazione residenziale, attività commerciali, direzionali, servizi e anche artigianali se di servizio alla persona, per una quota massima non superiore al 20% del slù.
- Le attività commerciali possono essere solo di vicinato o medie fino ad una superficie di vendita non superiore a mq. 600.
- Sono ammesse, nel comparto A, le destinazioni sanitarie ed assistenziali e le attività complementari se facenti parte della medesima struttura sanitaria/assistenziale.
- La sistemazione degli spazi pubblici e privati adiacenti e sulla via litoranea afferenti la scheda dovranno essere i medesimi di quelli previsti dal progetto complessivo di sistemazione della viabilità del Calambrone.
- Sono compresi nell'area di cessione a titolo gratuito alla Amministrazione Comunale, mq. 3.900 circa facenti parte del Parco Naturale di proprietà della Stella Maris da destinare a verde pubblico, previa acquisizione del parere favorevole dello stesso Ente Parco.
- Tra le opere a carico dei soggetti attuatori non a scomputo rientra la sistemazione del tratto di strada pubblica di mq. 1.850.
- Le destinazioni d'uso e il dimensionamento degli interventi ammessi sono vincolati alla verifica delle previsioni di standard previsti dal R.U. e dalla normativa vigente nell'ambito della scheda, nel caso in cui per l'eventuale carenza, vi sia l'impossibilità parziale o totale di ritrovarli all'interno della scheda, dovrà essere comunque data dimostrazione che gli standard sono verificati e soddisfatti nell'ambito della UTOE.
- L'area boscata è interessata per una superficie di mq. 3.900 circa con destinazione "verde pubblico". Anche per questa area il divieto di trasformazione dell'area boscata in non boscata, ma sono ammessi interventi di piantagione di alberi ed arbusti autoctoni a formazione di un bosco mesofilo multispecifico con possibilità di fruizione dell'area, secondo un progetto redatto di professionista abilitato da sottoporre a preventivo nulla-osta dell'Ente Parco.

ELEMENTI INDICATIVI

- Gli interventi previsti devono tener conto ed essere congrui con le caratteristiche di valore storico-architettonico e testimoniale dell'edificato esistente
- I parcheggi privati possono anche essere interrati/seminterrati;

FATTIBILITA' E CONDIZIONI GEOLOGICHE/IDRAULICHE

Vedi "Relazione Fattibilità Geologica" della "Variante al Regolamento Urbanistico (codice rif. cartografia relazione fattibilità geologica S29-S30)

UMI A E UMI B

Geologica	Idraulica	Sismica
F1	F3	F3

MODALITA' ATTUATIVE

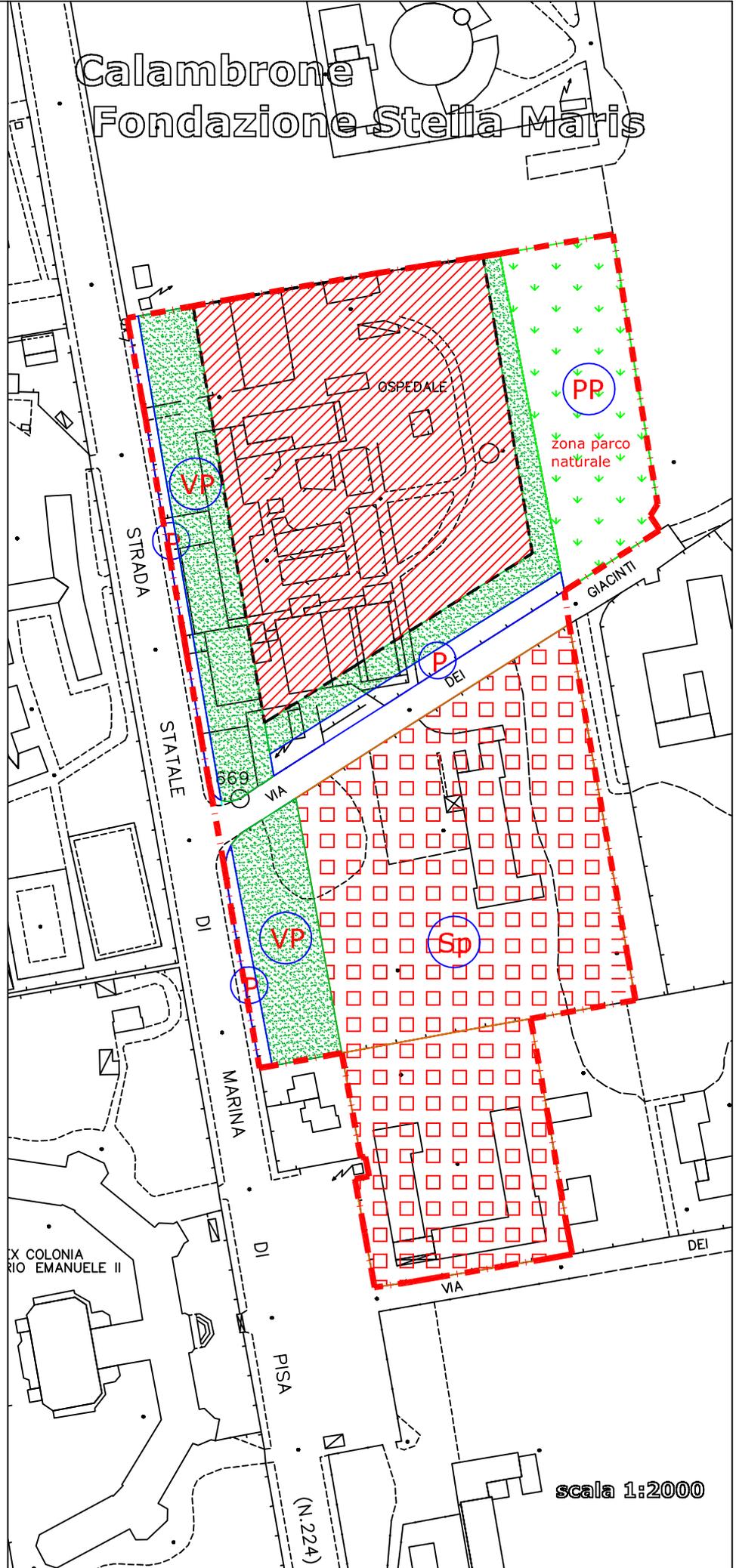
- L'attuazione degli interventi e le destinazioni d'uso previste sono vincolate al trasferimento della Stella Maris nella nuova sede da realizzare a Cisanello (scheda norma 7.5), nel caso in cui tale condizione non venisse attuata, la previsione della scheda norma decade e l'area della Stella Maris viene riportata alla previsione del regolamento urbanistico vigente.

- Permesso a costruire convenzionato.
- E' ammessa la suddivisione degli interventi dei due comparti in UMI (Unità Minime di Intervento).
- La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono a totale carico dei soggetti titolari/attuatori a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, tale onere rimane anche se l'importo delle opere è superiore al contributo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.
- E' facoltà della Amministrazione Comunale, previa stipula di una convenzione, vincolare gli interventi alla realizzazione a cura e spese dei soggetti titolati e attuatori, anche pro-quota, di aree a standard previste dal R.U. all'esterno del perimetro dell'area o la loro partecipazione ad interventi di analogo contenuto, di iniziativa comunale, ad un costo-standard definito in sede di proposta e sottoposto alla verifica di congruità da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e recepito in convenzione.
- L'Amministrazione Comunale potrà, in sede di approvazione del piano attuativo, valutare e prevedere una diversa percentuale delle aree di cessione in funzione, delle opere di urbanizzazione che intende realizzare.
- Il piano attuativo convenzionato dovrà attribuire alle singole UMI del comparto B dell'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione prevista dal vigente Regolamento Urbanistico.
- Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

LEGENDA:

-  Delimitazione area di intervento
-  Delimitazione ZCV
-  Allineamento
-  Percorsi pedonali e ciclabili
-  Accessi prescrittivi
-  Accessi indicativi
-  Viabilità indicativa
-  Piazze
-  Servizi
-  Area residenziale
-  Residenziale
-  Area Industriale/Artigianale
-  Industriale/Artigianale
-  Aree verdi
-  Verde pubblico attrezzato
-  Verde sportivo
-  Fascia di filtro boscata
-  Filare di alberi
-  Parcheggio pubblico a raso
-  Parcheggio pubblico a silos
-  Parcheggio pubblico sotterraneo
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificio storico
-  Edificio storico novecentesco
-  Limite Salvaguardia Scolmatore

Calambrone Fondazione Stella Maris



Le aree della presente scheda sono solo quelle di proprietà dell'Istituto Stella Maris, la perimetrazione e le aree del presente grafico sono puramente indicative.



**COMUNE DI PISA
DIREZIONE URBANISTICA**

**REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE AREE COMUNALI E DI INTERESSE PUBBLICO**

SCHEDA NORMA

SCHEDA N. 40.12	CALAMBRONE – ISTITUTO DI CURE MARINE
------------------------	---

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA B

IDENTIFICAZIONE CATASTO TERRENI: Foglio 104 particelle 2, 5, 52, 74,103

ESTRATTO CARTOGRAFICO



SUPERFICIE AREA: MQ 20.130 (dato indicativo - da verificare mediante rilievo)

L'area oggetto della scheda è sola quella pubblica di proprietà dell'Azienda Ospedaliera Universitaria Pisana, eventuali errori di individuazione catastale o di perimetrazione o comunque grafici verranno rettificati d'ufficio.

TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE :

Destinazione urbanistica: residenziale/servizi/turistico-ricettivo/commerciale di vicinato con superficie di vendita inferiore a mq. 250.

Categoria di intervento: intervento di recupero all'interno della volumetria esistente

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie territoriale: mq. 20.130

Superficie coperta: mq. 1.980 (non superiore a quella esistente)

Superficie edilizia totale: mq. 5.303 (non superiore a quella esistente)

Volumetria: mc. 17.057 (non superiore a quella esistente)

N. piani: 3 p.f.t. oltre seminterrato/interrato destinato a parcheggio e locali accessori

Rapporto di copertura: non superiore a quello esistente

Rapporto di fabbricabilità: non superiore a quello esistente

ELEMENTI PRESCRITTIVI

L'intervento è ammesso all'interno della sagoma e nei limiti dimensionali della superficie edilizia totale e della volumetria esistente dell'edificio. I trasferimenti di superficie e di volume sono consentiti esclusivamente all'interno della superficie già occupata dagli edifici esistenti ma possono, acquisiti i pareri/autorizzazioni favorevoli previsti per legge da parte degli Enti competenti, prevedere la realizzazione di un piano aggiuntivo a quelli esistenti.

La superficie utile lorda ammessa è pari o inferiore a quella esistente.

L'area posta sul lato pineta (lato nord del v.le del Tirreno) di proprietà dell'Azienda Ospedaliera Universitaria Pisana è di cessione gratuita pubblica destinata a standard, previa acquisizione del parere favorevole dell'Ente Parco.

- Le destinazioni d'uso e il dimensionamento degli interventi ammessi sono vincolati alla verifica delle previsioni di standard previsti dal R.U. e dalla normativa vigente nell'ambito della scheda, nel caso in cui per l'eventuale carenza, vi sia l'impossibilità parziale o totale di ritrovarli all'interno della scheda, dovrà essere comunque data dimostrazione che gli standard sono verificati e soddisfatti nell'ambito della UTOE.

- I parcheggi previsti dovranno essere localizzati in modo da non interferire con la superficie attualmente non impermeabilizzata.

- Le aree a verde dovranno prevedere il mantenimento delle componenti abiotiche e biotiche attualmente esistenti in modo da tutelare e conservare la naturalità dell'habitat. Non è consentito alcun tipo di intervento che interessi il suolo o il soprassuolo.

- E' possibile la deroga alle sopraccitate prescrizioni se la compatibilità ambientale delle soluzioni progettuali individuate sarà comprovata da idonei studi e sarà condivisa dall'Ente Parco, gestore del SIR, SIC, ZPS "Selva Pisana", con espressione di formale parere.

- L'area boscata, i parcheggi non interferiscano con la superficie attualmente non impermeabilizzata e siano mantenute le componenti biotiche e abiotiche attuali, senza interventi che interessino il suolo o il soprassuolo. Pertanto l'area boscata dovrà rimanere tale nella sua integrità, ivi comprese le dinamiche successionali (libera evoluzione), confermando la previsione del vigente II Piano di gestione di Tombolo e Coltano. Non è ammessa la sua trasformazione in area non boscata né in parco attrezzato con panchine e percorsi perché ne altererebbe le funzioni attuali di filtro fra l'area urbanizzata e il SIR limitrofo e di area di rifugio per uccelli e piccoli mammiferi; si prescrive la delimitazione fisica dell'area rispetto alla strada e alla parte edificata/urbanizzata.

Tale prescrizione vale anche per le aree dunali nella parte ad ovest del viale del Tirreno e pertanto gli interventi ammessi sono consentiti esclusivamente all'interno del costruito esistente.

ELEMENTI INDICATIVI

- Gli interventi previsti devono tener conto ed essere congrui con le caratteristiche di valore storico-architettonico e testimoniale dell'edificato esistente al Calambrone lato mare e rispettare il modello morfologico e tipologico d'impianto.

FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

Vedi allegato "Relazione Fattibilità Geologica"

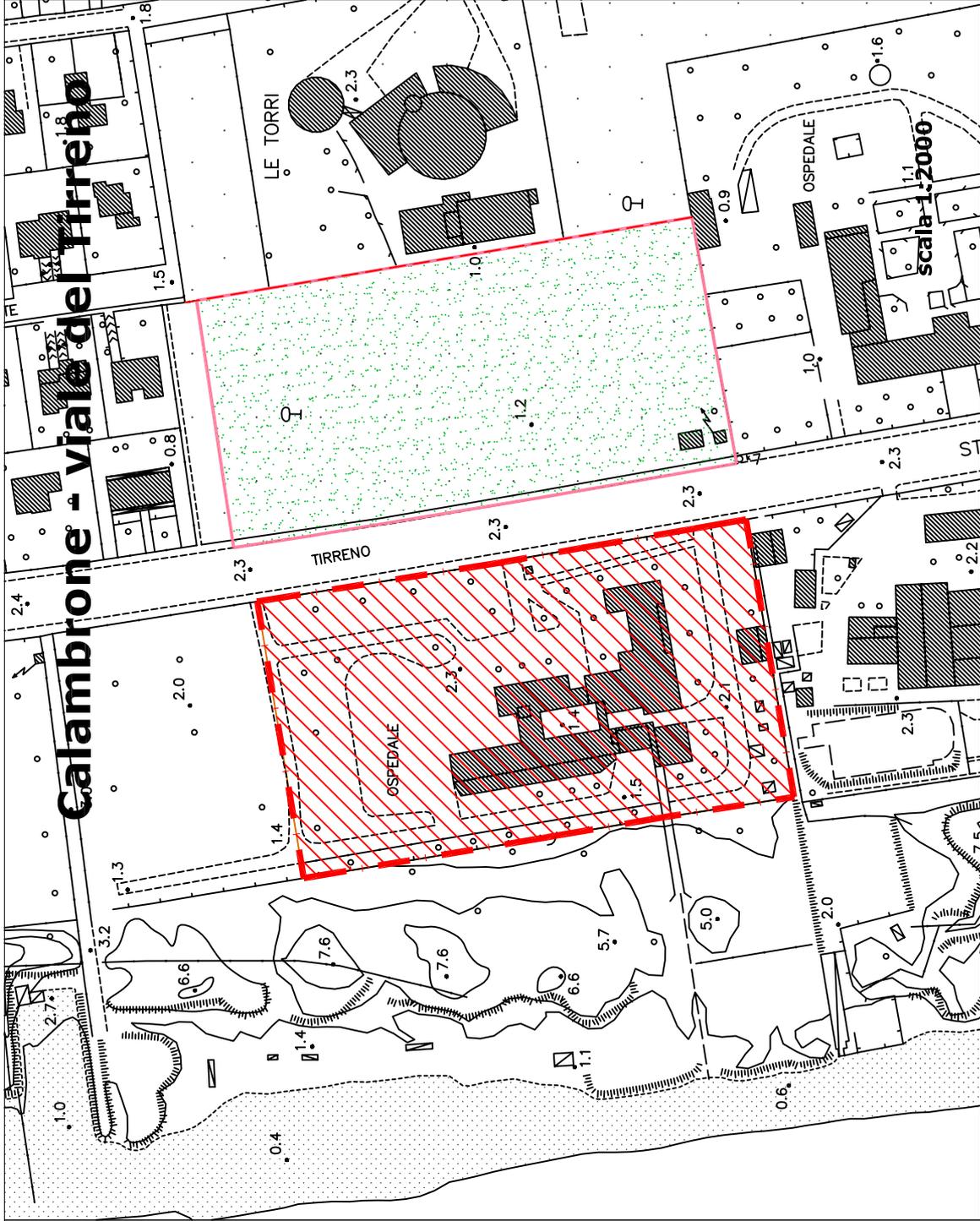
(codice rif. cartografia relazione fattibilità geologica S27-S28)

Geologica	Idraulica	Sismica
F1	F3	F3

MODALITÀ ATTUATIVE

- Intervento con permesso a costruire convenzionato;
- La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria se previste o necessarie sono a totale carico dei soggetti titolari/attuatori a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, tale onere rimane anche se l'importo delle opere è superiore al contributo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.
- E' facoltà della Amministrazione Comunale, previa stipula di una convenzione, vincolare l'intervento alla realizzazione a cura e spese dei soggetti titolati e attuatori, anche pro-quota, di aree a standard previste dal R.U. all'esterno del perimetro dell'area o la loro partecipazione ad interventi di analogo contenuto, di iniziativa comunale, ad un costo-standard definito in sede di proposta e sottoposto alla verifica di congruità da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e recepito in convenzione.
- Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

Calabrone - viale del Tirreno



scala 1:2000

LEGENDA:

-  Delimitazione area di intervento
-  Delimitazione ZV
-  Allineamento
-  Percorsi pedonali e ciclabili
-  Accessi prescrittivi
-  Accessi indicativi
-  Vialitè' indicativa
-  Piazza
-  Servizi
-  Area residenziale
-  Residenziale
-  Area Industriale/Artigianale
-  Industriale/Artigianale
-  Area verdi
-  Verde pubblico attrezzato
-  Verde sportivo
-  Fascio di filtro boscato
-  Filare di alberi
-  Parcheggio pubblico a raso
-  Parcheggio pubblico a silti
-  Parcheggio pubblico sotterraneo
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificio storico
-  Edificio storico noncambiano
-  Limite Salvaguardia Scandone

Le aree della presente scheda sono solo quelle di proprietà della Azienda Ospedaliera, la perimetrazione del grafico deve essere considerata puramente indicativa.



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

Centro Storico	AREA VECCHI MACELLI VIA N. PISANO
-----------------------	--

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA A

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuova edificazione

2. DESCRIZIONE E OBIETTIVI

Il progetto originale dell'area dei vecchi Macelli, dell'ing. Tognetti, è stato realizzato nel 1906 e prevedeva, come strutturato all'ingresso opposto, due corpi di fabbrica gemelli.

L'ipotesi di costruire il fabbricato mancante è stata condivisa con la locale Soprintendenza.

La destinazione del nuovo fabbricato a servizi può essere destinato anche a sedi di impresa o per attività legate alla Ludoteca scientifica ed al Museo del Calcolo, in linea con l'ambito della Cittadella Galileiana.

3. DIMENSIONAMENTO

Edificio di ampliamento: pianta 17 X 17 ml altezza 15 ml per un volume fuori terra di circa mc.4.335 come indicato nella planimetria generale allegata con il n.6.

4. ELEMENTI PRESCRITTIVI

Come da planimetria allegata

5. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

In conformità alle disposizioni vigenti, da allegare in fase di redazione del progetto

6. MODALITÀ ATTUATIVE

Intervento pubblico.

Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

