



**COMUNE DI PISA**  
**Direzione Urbanistico**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

<b>Scheda n° 38.PS</b> <b>VARIATA</b>	<b>MARINA DI PISA – PIAZZA VIVIANI</b> (progetto speciale)
--	---

Scheda introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 43 del 28.07.2001 e decaduta con delibera di C.C. n. 73 del 11.12.2009 e riproposta con delibera di C.C. n. 6 del 19.02.2015

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

**1 DESCRIZIONE**

L'area interessata all'intervento è l'edificato di bordo di Piazza Viviani a Marina di Pisa.

Il tentativo di riqualificare la piazza, attualmente utilizzata come parcheggio, è accompagnato dalla necessità di migliorarne i fronti che ne definiscono il perimetro.

Gli edifici in questione sono prevalentemente residenze, ad uno o due piani, di scarsa qualità architettonica.

**2 TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Ristrutturazione Urbanistica

**3 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

L'edificato perimetrale dell'attuale piazza Viviani sarà riqualificato tramite la ristrutturazione degli edifici di interesse storico e l'ampliamento o la demolizione e ricostruzione dei fabbricati minori. Per raggiungere continuità e uniformità del fronte sarà necessaria anche una parte di nuova edificazione da concentrare negli spazi attualmente occupati da giardini privati. Vista la posizione centrale della piazza e la vicinanza a via Maiorca, asse commerciale esistente, si prevede la possibilità di realizzare fondi commerciali o destinati a servizi al piano terra degli edifici.

**4 ELEMENTI PRESCRITTIVI**

Conservazione dell'edificato di interesse storico o di buona qualità estetica, con attenzione allo stato della facciata e dei muri perimetrali dei giardini e loro rifacimento.

Demolizione e costruzione di nuovi edifici a completamento del fronte continuo sulla piazza, nei lotti attualmente non edificati.

Ampliamento degli edifici che pur posizionati sul perimetro della piazza, non ne costituiscono un fronte di qualità; in particolare si prevede la sopraelevazione degli edifici ad un piano e il rifacimento delle facciate secondo un modello coerente con le tipologie già presenti.

Tutti gli edifici dovranno riprendere i caratteri architettonici e tipologici originari dell'abitato di Marina.

Al piano terra si dovranno concentrare le attività commerciali e di servizio (se previste); tutti gli edifici non dovranno superare in altezza quelli già presenti sulla piazza.

## 5 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

### Its. 0,62 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)

Area residenziale/servizi privati (i dati e le percentuali si intendono al lordo dei fabbricati esistenti)

Superficie lorda utile max: tabella UMI

N° piani max 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio e sottotetti.

H. max pari a quella degli edifici esistenti di maggior altezza

Destinazioni d'uso ammesse: residenza, bar-ristorante, attività commerciali al dettaglio di superficie di vendita inferiori a mq 250, uffici pubblici e di interesse pubblico, attività artigianali compatibili con la residenziali superficie utile inferiore a mq 150 e per una quota massima complessiva del 5% della slu.

UMI	Interventi	Superficie edilizia totale esistente mq	Superficie lorda utile max ammissibile mq
1	Nuova edificazione	120	242
2	Manutenzione straordinaria	120	
3	Nuova edificazione	50	<b>104,76<sup>1</sup></b>
4	Nuova edificazione	<b>81,20</b>	<b>162,40<sup>2</sup></b>
5	Nuova edificazione	78	<b>192<sup>3</sup></b>
6	Ristrutturazione/Manutenzione Straordinaria	339	
7	Ristrutturazione/Manutenzione Straordinaria	321	
8	Sopraelevazione	<b>169<sup>4</sup></b>	328
9	Sopraelevazione	58	116
10	Nuova edificazione	80	<b>242<sup>5</sup></b>
11	Sopraelevazione	95	190
12	Manutenzione straordinaria	72	
13	Sopraelevazione	87	174
14	Nuova edificazione	116	232
15	Sopraelevazione	72	144
16	Sopraelevazione	107	214
17	Sopraelevazione	56	112
18	Sopraelevazione	53	106
19	Sopraelevazione e Ristrutturazione/Manutenzione Straordinaria	256	164

Per la UMI 10 si prescrive che le superfici accessorie siano comprese, assieme alla SLU, all'interno di un unico edificio, non ammettendo altri corpi di fabbrica all'interno della UMI. (riferimento nota 5)

1 Modifica apportata in accoglimento dell'osservazione n. 3

2 Modifica apportata in accoglimento dell'osservazione n. 2

3 Modifica apportata in accoglimento dell'osservazione n. 18

4 Modifica apportata in accoglimento dell'osservazione n. 5

5 Modifica apportata in accoglimento dell'osservazione n. 19

## **6 FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE**

Il substrato dell'area è formato da terreni costituiti da sabbie e sabbie limose che rappresentano quanto rimane del sistema deltizio dell'Arno il cui progressivo smantellamento è attualmente bloccato dalla presenza di scogliere litoranee ubicate in destra di Bocca d'Arno. Si tratta comunque di sedimenti localizzati in una zona di transizione tra terreni delle aree golenali e di spiaggia.

Il tetto della falda acquifera superficiale si trova mediamente intorno alla profondità di -1 m dal p.c..

### **Classe di pericolosità**

Tutta la zona è in classe di pericolosità **3a – pericolosità medio-bassa**.

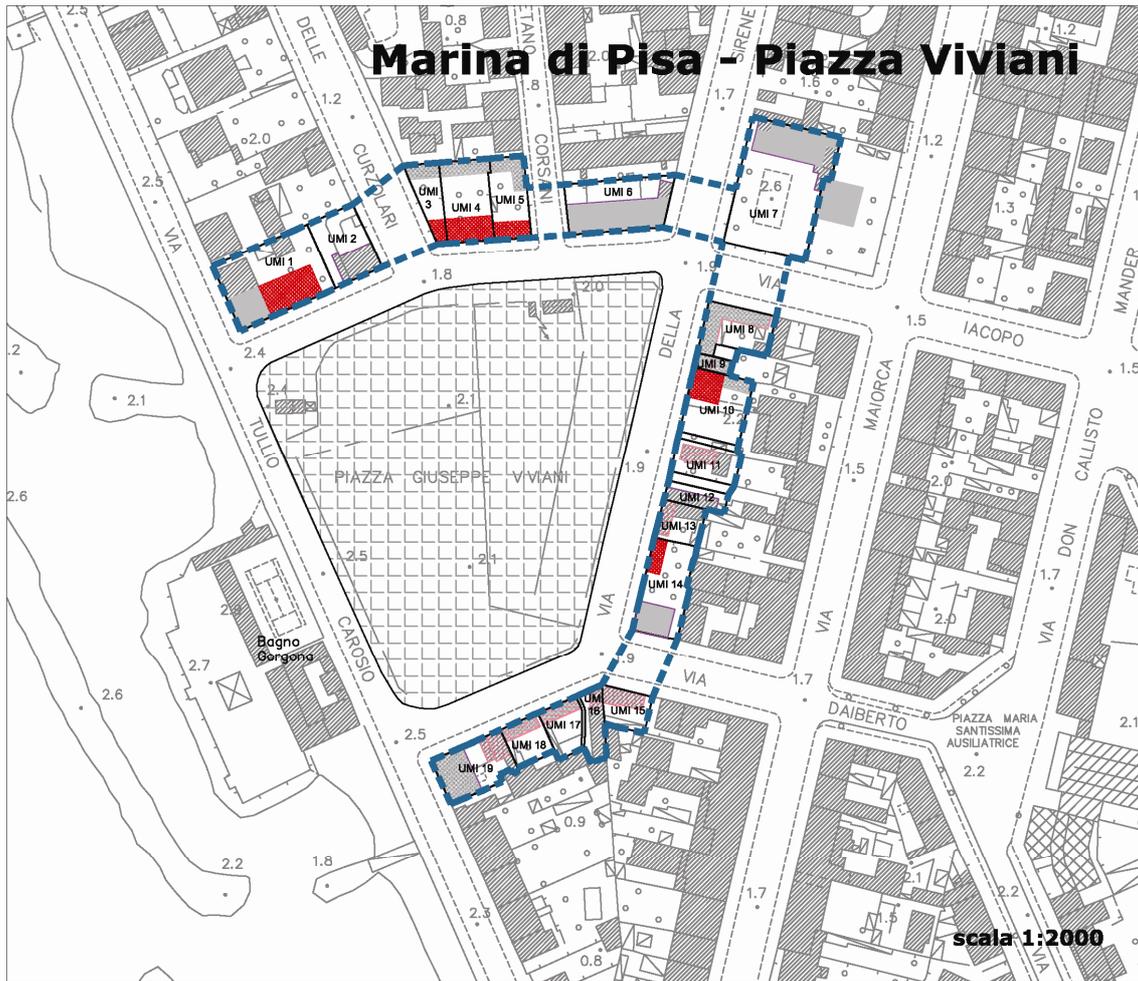
### **Classe di fattibilità**

Gli interventi edilizi previsti solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**).

Per quanto riguarda le opere in seminterrato o interrato, gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3 – Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.**).

## **7 MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO**

L'intervento è soggetto a permesso di costruire per ciascuna UMI o per più UMI contigue.



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

### LEGENDA

- delimitazione area di intervento
- perimetro UMI
- nuovi edifici
- sopraelevazione e/o ampliamento
- ristrutturazione o manutenzione straordinaria
- edificato storico novecentesco
- edificato declassificato