



**COMUNE DI PISA**  
**Direzione Urbanistica**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE**

**scheda n. 13.2 - 13.3 | CAMPALDO – VIA PIETRASANTINA (in Variante)**

Scheda decaduta e modificata con la variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n.73 del 11.12.2009, modificata con la variante approvata con delibera di C.C. n. 40 del 13/09/2012.

**Scheda norma in corso dopo collaudo classificata nell'ambito Q2/SQ1**

**D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B, D e F**

**1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuovo insediamento su area prevalentemente libera

**2. DESCRIZIONE**

La nuova scheda conferma sostanzialmente quanto previsto dalla precedente, include una parte dell'ambito produttivo PQ3 all'interno dell'abitato compreso tra via di Campaldo, via Pietrasantina e il parco ferroviario. Si tratta di un'area da qualificare, in parte abbandonata, sulla quale insistono una serie di attività artigianali non del tutto compatibili con il contesto prevalentemente residenziale e d'immagine rispetto ad una delle principali vie di accesso alla città.

La variante si è resa necessaria a seguito della proposta progettuale intercorsa ed approvata dalla Giunta Comunale con delibera n. 212 del 9 novembre 2010 relativa al Piano Coordinato degli Interventi della Regione Toscana – Decreto R.T. n.5020 del 13/10/2010.

**3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DEL PROGETTO**

Il piano prevede il recupero e la qualificazione di un comparto urbano, a prevalente destinazione residenziale, inserendo nuove unità abitative dotate di servizi, spazi a verde e parcheggi e creando le condizioni di una centralità di zona a vantaggio dell'intero quartiere. La scheda prevede due nuovi accessi diretti all'area, nella parte più a nord di via Pietrasantina, di distribuzione alle funzioni previste e a completamento dell'attuale viabilità interna. La variante prevede l'inserimento nell'area di intervento di edilizia sociale e di un edificio pubblico ed il piano si fa carico di integrare l'esistente con il completamento del quartiere dotandolo di nuovi standard funzionali al miglioramento della vivibilità di questa parte di città.

**4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO**

Mq. 70.650 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

**5. PARAMETRI URBANISTO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO**

**Its 0,3 (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.

Aree pubbliche e private

Aree Private	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% min
mq 35.325	<b>50</b>	mq 35.325	<b>50</b>
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Parcheggio/viabilità
Superficie territoriale (St) mq 70.650			

**Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento**

Sf	mq 35.325
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0.40
Superficie utile lorda max di cui:	mq 20.475
<i>Edilizia residenziale privata</i>	mq 7.775
<i>Edilizia residenziale convenzionata (Peep)</i>	mq 3.000
<i>Edilizia residenziale sociale pubblica (A.P.E.S.)</i>	mq 1.800
<i>Edilizia residenziale sociale in locazione a canone sostenibile</i>	mq 1.200
<i>Commerciale</i>	mq 1.200
<i>Servizi (destinazioni d'uso ricomprese nella seguente nota *A)</i>	mq 5.500
Ifs (slu/superficie fondiaria) indicativo	mq/mq 0,6
piani max	4
h. max	ml 13

<i>Opera pubblica (standard)</i>	mq 250
----------------------------------	--------

Nota \*A (destinazioni d'uso previste per "Servizi"):

**abitazioni collettive** limitatamente ai seguenti utilizzatori:

- studentati;
- foresterie;

**attività direzionali**, comprensive delle funzioni di rappresentanza, di direzione, di amministrazione, pubbliche o private, che abbiano autonomia insediativa; essa include le funzioni di supporto e di servizio e quelle volte a soddisfare le esigenze degli addetti, ma esclude le attività di diretta erogazione di servizi rivolti al grande pubblico;

**erogazioni dirette di servizi**, comprensive di tutte le attività, pubbliche e private, direttamente erogatrici di servizi, alle persone od alle imprese, che non siano incluse in altri numeri del presente comma; esse sono relative sia agli spazi per l'esercizio di tali attività che a quelli di servizio e di supporto; esse si articolano in:

- uffici aperti al pubblico, quali: gli uffici delle pubbliche amministrazioni per la richiesta ed il rilascio di certificazioni, di procedimenti abilitativi, di prestazioni assistenziali diverse da quelle di intervento curativo, e simili; gli uffici postelegrafonici; i posti telefonici pubblici; gli sportelli bancari ed assicurativi;
- uffici giudiziari;
- uffici privati, quali: ausiliari finanziari e delle assicurazioni; agenzie di mediazione per la compravendita e la locazione di immobili e terreni; agenzie di viaggio e simili; agenzie di mediazione e intermediari e rappresentanti del commercio; società di servizi contabili ed affini; studi tecnici ed

*affini; agenzie di pubblicità e pubbliche relazioni; società per studi di mercato, di consulenza organizzativa, di informatica e simili; agenzie di informazioni;*  
**studi professionali** (*consulenti legali, commerciali e fiscali; notai; medici; ingegneri; architetti; artisti e letterati; altri esercenti libere professioni*);  
**centri di calcolo**, *intesi come spazi prevalentemente adibiti alla produzione di servizi di acquisizione e di elaborazione elettronica di dati.*

## **6. ELEMENTI PRESCRITTIVI**

- Nella presente scheda la quota di alloggi in affitto concordato è ricompresa nella Slu della *Edilizia residenziale sociale*;
- Dovrà essere previsto almeno un nuovo accesso viario dalla via Pietrasantina;
- Realizzazione di una piazza o di un'area verde all'interno dell'area;
- Dovrà essere prevista un'area per la realizzazione di un'opera a destinazione pubblica;
- Fascia di verde alberato lungo la ferrovia;
- Tra le attività commerciali è consentita la realizzazione di un supermercato di quartiere di superficie di vendita non superiore a 600mq; sono esclusi i centri commerciali e altre strutture di vendita superiore a 250mq;
- Dovrà essere prevista la realizzazione di un'area verde attrezzata per attività sportive di squadra aperta al pubblico e di un'area a verde per la socializzazione, che saranno cedute al Comune e accessibili da tutti i cittadini;
- Nella convenzione deve essere previsto che la manutenzione ordinaria delle aree a verde pubbliche rimangono in perpetua a carico del soggetto proponente o dei suoi aventi causa.

## **7. ELEMENTI INDICATIVI**

- La ripartizione delle superfici tra verde e parcheggio/viabilità sarà determinata dal piano attuativo;
- I parcheggi privati potranno essere interrati e/o seminterrati;
- Essendoci nell'area alcune attività produttive in esercizio è auspicata la suddivisione in comparti indipendenti ogni uno regolato da specifica convenzione in modo da consentire a dette attività di avere il tempo necessario per ricollocarsi nel territorio in sito consono alla attività svolta.

## **8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE**

Vedi “Relazione Fattibilità Geologica” della “Variante al Regolamento Urbanistico a seguito della decadenza delle previsioni a carattere espropriativo e della perdita di efficacia delle previsioni di piani attuativi”.

## **9. MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO**

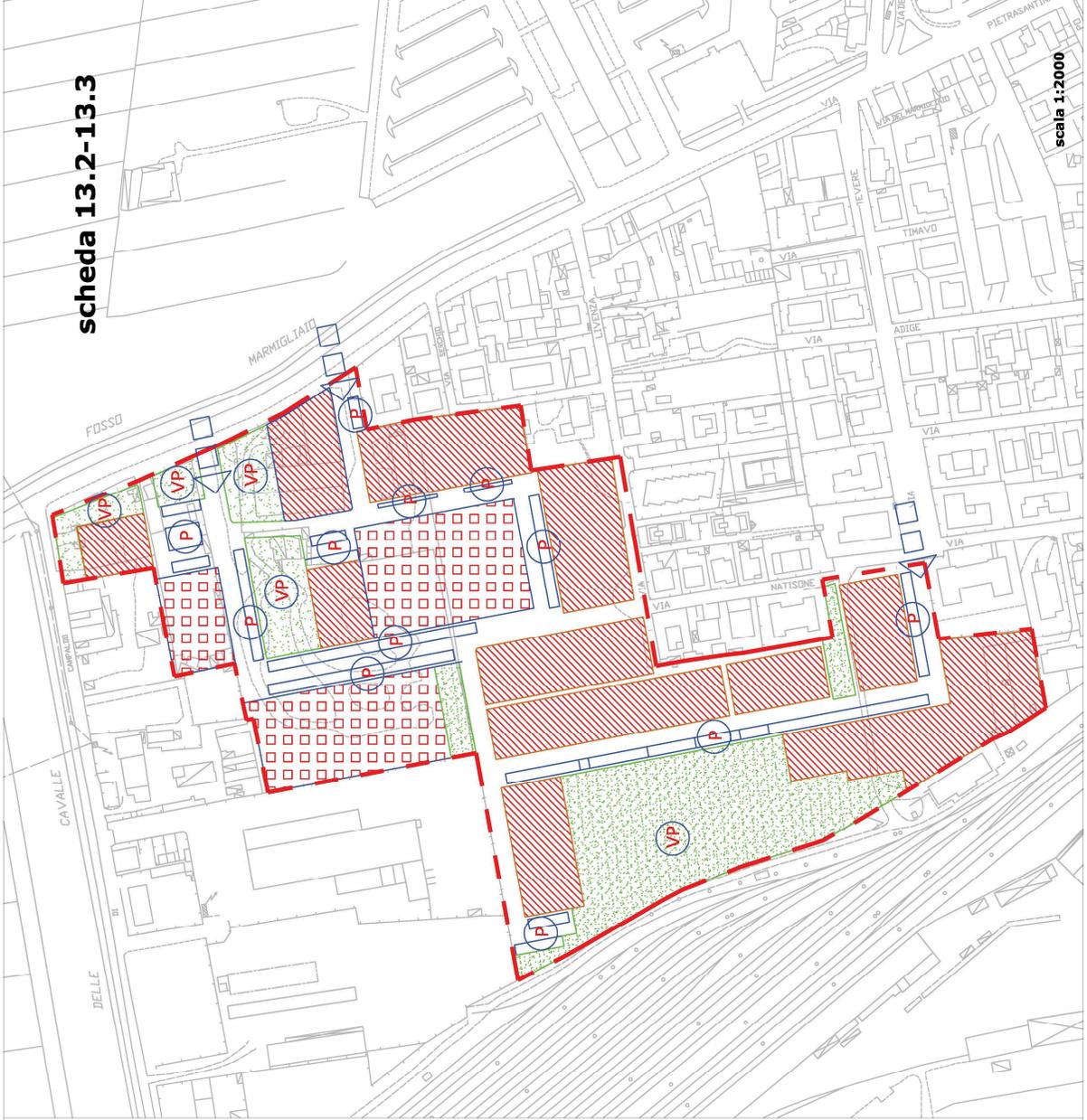
- Piano Attuativo Convenzionato di iniziativa privata;
- Essendoci nell'area alcune attività produttive in esercizio è auspicata la suddivisione in più comparti indipendenti ogni uno regolato da specifica convenzione in modo da consentire a dette attività di avere il tempo necessario per ricollocarsi nel territorio in sito consono alla attività svolta;
- In ogni comparto è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime di Intervento)
- I proprietari delle aree che saranno individuate nel Piano Attuativo come s.f. degli edifici pubblici e/o di interesse pubblico, dovranno cedere dette aree all'Amministrazione Comunale contestualmente alla stipula della Convenzione;
- Il Piano Attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento la nuova

classificazione, secondo l'articolazione prevista dal vigente Regolamento Urbanistico, una volta concluso l'intervento;

- E' possibile accorpare più UMI contigue solo se facenti parte del medesimo Comparto, presentando anche un'unica domanda di permesso di costruire, mantenendo comunque inalterate le prescrizioni valide per le singole UMI; la potenzialità edificatoria e la superficie fondiaria totale risulterà dalla sommatoria delle rispettive SLU e SF delle singole UMI che compongono l'accorpamento;
- Il Piano attuativo dovrà valutare sulla base dei dati disponibili al momento della sua redazione e relativi a permessi di costruzione o ad altri piani o progetti, l'eventuale sovrapposizione delle fasi di cantiere con quelle relative agli altri interventi contestuali, con particolare riferimento all'utilizzazione della viabilità urbana. Dalla valutazione dovrà scaturire un crono programma atto a limitare l'effetto cumulativo del traffico di cantiere. La valutazione si applica ad interventi con volumetria di progetto superiore a 10.000 mc o per i quali la durata dei lavori non sia inferiore a due anni. L'amministrazione comunale, in sede di approvazione del piano o del rilascio del permesso di costruire convenzionato, ha facoltà di prescrivere la temporizzazione degli interventi, in riferimento alle problematiche della viabilità e del traffico.
- Devono essere osservate le misure di mitigazione e prescrizione contenute nella Relazione di sintesi del procedimento di Valutazione Integrata allegata alla deliberazione del Consiglio Comunale n.28 del 06.05.2009 e, durante la fase di elaborazione del piano attuativo, devono essere effettuati approfondimenti analitici in relazione al SISTEMA AMBIENTALE E TERRITORIALE e della SALUTE UMANA.
- Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

*“Emendamento approvato dalla prima Commissione Consiliare Permanente nella riunione del 24 aprile 2012.”*

# scheda 13.2-13.3



scala 1:2000

## LEGENDA:

-  Delimitazione area di intervento
-  Delimitazione ZCZ
-  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 bosco
-  Filare di alberi
-  Parcheggio pubblico a raso
-  Parcheggio pubblico a alito
-  Parcheggio pubblico sotterraneo
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificio storico
-  Edificio storico novecentesco
-  Limite Schoguardo Scamiatore