



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
A SEGUITO DELLA DECADENZA DELLE PREVISIONI
A CARATTERE ESPROPRIATIVO
E DELLA PERDITA DI EFFICACIA DELLE PREVISIONI
DI PIANI ATTUATIVI**

SCHEDE-NORMA

Il presente fascicolo contiene le schede-norma confermate, modificate o di nuova introduzione, adeguate a quanto approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 11.12.2009 in recepimento delle controdeduzioni alle osservazioni.

Il presente fascicolo integra l'allegato F del Regolamento Urbanistico approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 28.07.2001 per le sole parti oggetto di modifiche.

maggio 2010



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE - NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 04.2	Pratale – Don Bosco – via di Pratale
scheda n. 05.1	S. Cataldo – via Luzzatto comparto B
scheda n. 05.4	Porta a Piagge – via Prinetti
scheda n. 05.6	Cisanello – via Betti “Complesso C. Marchesi”
scheda n. 05.7	S. Michele – via Cuppari
scheda n. 06.2	Cisanello – nuova Caserma dei Carabinieri
scheda n. 07.2	Cisanello – via Pungiluppo
scheda n. 07.9	Cisanello – via Venezia Giulia
scheda n. 07.10	Cisanello – via Norvegia
scheda n. 09.1	Porta a Lucca – via Bianchi comparto 1
scheda n. 09.2	Porta a Lucca – Arena Garibaldi
scheda n. 09.3	Porta a Lucca – via Piave – via Galluppi
scheda n. 10.1	Porta a Lucca – ENEL
scheda n. 10.2	Porta a Lucca – via del Brennero 1
scheda n. 10.4	Parco Urbano via del Brennero
scheda n. 10.5	Porta a Lucca – via di Gello
scheda n. 11.3	Porta a Lucca – via Rizzo
scheda n. 12.1	Parco Urbano via Pietrasantina
scheda n. 13.1	Gagno – via di Gagno
scheda n. 13.2-13.3	Campaldo – via Pietrasantina
scheda n. 18.4	Barbaricina – viale delle Cascine
scheda n. 18.5	Barbaricina – via T. Rook (ex Gatto Verde)
scheda n. 19.3	CEP – via G. da Fabriano
scheda n. 22.2	La Vettola – via Livornese (area Siticem)
scheda n. 23.1	Porta a Mare – via di Viaccia
scheda n. 25.1	Porta a Mare – via C. Fazio
scheda n. 26.2	Porta a Mare – area S. Gobain ovest
scheda n. 26.3	Porta a Mare – via del Chiassatello
scheda n. 27.2	S. Ermete – zona ferroviaria
scheda n. 27.4	S. Marco – via F.lli Antoni
scheda n. 29.1	Porta Fiorentina – ex Stazione Leopolda
scheda n. 29.2	Porta Fiorentina – via Cattaneo
scheda n. 30.1	Putignano – via Pisacane
scheda n. 30.3	S. Ermete – via Emilia – via Socci
scheda n. 31.2	Oratoio – via delle Argonne
scheda n. 31.4	Riglione – via dei Piastroni
scheda n. 31.5	Riglione – via Monterotondo
scheda n. 31.6	Oratoio – via Caprera
scheda n. 31.7	Riglione – via Talamone

scheda n. 32.1	Ospedaletto – via Malasoma
scheda n. 34.2	Ospedaletto – via di Fagiana
scheda n. 36.1	Ospedaletto – via Emilia 3
scheda n. 38.2	Marina di Pisa – via O. S. Stefano
scheda n. 38.3	Marina di Pisa – via Arnino
scheda n. 38.4	Marina di Pisa – via Milazzo
scheda n. 40.11	Calambrone – viale del Tirreno – Stella Maris
scheda CS 32	S. Francesco – via Zamenhof
Progetto Mura	



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

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

Nuova scheda introdotta con la variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 73 del 11.12.2009

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 San Giuliano Terme (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 attraverso, in primo luogo, la valorizzazione e il potenziamento delle strutture sportive (creazione di una cittadella dello sport con piscina e palestra dotata di tribuna per gli spettatori), l'introduzione di nuove funzioni direzionali e di servizio, il 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 comparti, i quali a loro volta possono essere attuati tramite più 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. Per effetto del vincolo di rispetto, l'attuazione degli interventi rimane comunque vincolata alla dismissione del depuratore (è in corso la realizzazione del nuovo depuratore sulla via S. Jacopo).

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 106.500 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

5. COMPARTO 1

mq. 58.480 di cui UMI A mq. 46.970 e UMI B mq. 11.510 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

UMI A - PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO**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.

Aree pubbliche e private

Aree Private	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 23.480	50	mq. 23.490	50
Superficie fondiaria (Sf)		Verde e Verde sportivo	Parcheggio/Viabilità
		18.400	5.090
superficie territoriale mq. 46.970			

A questa superficie sono da aggiungere mq 8.980 nel territorio del Comune di San Giuliano Terme, interessati dagli esistenti impianti sportivi.

Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento

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

UMI B - 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 e destinazioni d'uso 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>	<i>mq. 800</i>
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,09
piani max	n. 2
H max	ml.7,50

6. COMPARTO 2

mq. 33.780 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

destinazione d'uso ammessa verde sportivo ai sensi delle norme del R.U. vigente

all'interno dell'area del comparto dovranno essere ritrovati gli spazi di standard di verde e di parcheggio necessari per soddisfare il fabbisogno degli insediamenti previsti

all'interno del comparto dovrà essere previsto almeno un campo di calcio di dimensioni regolamentari completo delle necessarie strutture, è facoltà di realizzare una tribuna per spettatori scoperta per un massimo di n. 200 posti a sedere.

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 di stipula venga chiaramente espresso che la manutenzione ordinaria del parco pubblico sia a carico del soggetto proponente.

7. COMPARTO 3

mq.12.700 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

destinazione d'uso ammessa: *direzionale, servizi, commerciale (con superficie di vendita non superiore a mq. 600), artigianato di servizio per la persona*. Fino alla approvazione del P.R. sono ammessi interventi di sola manutenzione straordinaria.

8. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- il comparto 1 è vincolato alla realizzazione della nuova viabilità variante di via Pratale, l'accesso al distributore dovrà avvenire solo dalla nuova viabilità;
- il comparto 1 potrà attuare gli interventi privati solo dopo o comunque non prima della ristrutturazione degli impianti sportivi e la realizzazione della palestra e della piscina (tutti pubblici).

9. ELEMENTI INDICATIVI

- è ammessa una diversa suddivisione dei tre comparti e delle UMI in sede di redazioni dei Piani Attuativi/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. Il tracciato della nuova viabilità dovrà tenere di conto delle esigenze di tutela delle abitazioni esistenti, sia in termini di distanza (la massima realizzabile compatibilmente con l'assetto generale) sia con la previsione di elementi di contenimento della produzione e diffusione del rumore (asfalto fonoassorbente, barriere fonoassorbenti);
- insieme alla nuova farmacia comunale sono ammessi come attività ad essa collegate ambulatori e studi medici;
- il tracciato della viabilità di collegamento con la zona della "Fontina" nel comune di SGT è indicativo e da definire nella fase progettuale tra gli Enti interessati;

- 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;
- la ripartizione delle quote di verde e parcheggio indicate nelle tabelle non è prescrittiva, ma potrà essere modificata nel piano attuativo.

10. 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”.

11. MODALITÀ ATTUATIVE

- piano attuativo convenzionato per i comparti 1 UMI A e 2;
- permesso a costruire convenzionato comparto 1 UMI B;
- piano di recupero per il comparto 3;
- è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento), in tal caso 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.



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

schema n. 5.1	VIA LUZZATTO – COMPARTO B
----------------------	----------------------------------

Schema decaduta e modificata con la variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 73 del 11.12.2009

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA C

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo insediamento su area libera.

2. DESCRIZIONE

Si tratta della parte non attuata della scheda norma originaria San Cataldo – via Luzzato; il terreno è di forma trapezoidale posto all'incrocio tra la via Valgimigli e la via Luzzato, delimitato a Nord dalla attuale area sede del Centro Polifunzionale ASL e destinata al trasferimento del Centro Direzionale di via Zamenhof e dalla nuova Caserma della Guardia di Finanza (Comparto A) in corso di ultimazione. L'area è collocata al centro di una zona su cui insistono diverse e rilevanti funzioni pubbliche e private, tra le quali, oltre a quelle già citate, uffici provinciali, le scuole medie superiori (liceo scientifico e istituto per geometri), il centro commerciale, la sede di una banca, il CNR. L'area attualmente è in stato di abbandono.

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Conferma e integrazione degli obiettivi generali previsti dalla precedente scheda mediante il completamento dell'insediamento urbano con la realizzazione di un complesso polifunzionale di servizi e una quota minore di residenza. Il piano deve porre le condizioni per migliorare la viabilità anche attraverso la realizzazione di rotatorie nei punti di maggiore congestione del traffico, sopperire alla carenza di parcheggi pubblici e di uso pubblico con la realizzazione di un ampio parcheggio anche su più piani (interrati e non) integrato con spazi di verde, completare la fascia di verde lungo la via Luzzato e la via Valgimigli, completare il percorso pedonale e ciclabile tra la via Garibaldi e la via Valgimigli.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 17.300 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,25 (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)	% minima
mq. 8.650	50	mq. 8.650	50
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Parcheggio
		3.650	5.000
Superficie territoriale mq. 17.300			

Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento

Sf	mq. 8.650
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,25
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max	mq. 4.330
di cui:	
<i>residenziale (max 30%)</i>	<i>mq. 1.300</i>
<i>commerciale, direzionale, servizi, artigianato di servizio per la persona</i>	<i>mq. 3.030</i>
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,50
piani max	n. 6
H max	ml. 18,00

l'altezza massima è derogabile in base ad esigenze di carattere strutturale o regolamentari, in relazione alle destinazioni d'uso ammesse, fermo restando, come dato prescrittivo il numero dei piani (max. 6)

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- alloggi in affitto minimo concordato pari al 10% della slu residenziale (10% slu/mq.65 = n. 2 - dato presunto)
- realizzazione della rotatoria all'incrocio tra la via Valgimigli e la via Luzzatto.
- accesso dalla via Valgimigli tramite rotatoria e comunque secondo le prescrizioni della Direzione competente;
- completamento della fascia a verde (della medesima profondità) lungo la via Nenni già prevista nel comparto A;
- le modifiche delle destinazioni d'uso che comportano un maggiore fabbisogno di standard rispetto a quelli necessari a soddisfare le previsioni di slu indicate nella scheda sono ammesse alla sola condizione che l'eventuale e conseguente incremento di aree a standard sia totalmente reperito all'interno dell'area fondiaria.

7. ELEMENTI INDICATIVI

- il parcheggio pubblico potrà essere realizzato anche seminterrato/interrato e/o su più piani e vi potranno essere previste attività complementari in conformità alla normativa vigente del Regolamento Urbanistico;
- la ripartizione delle quote di verde e parcheggio indicate nelle tabelle non è prescrittiva, ma potrà essere modificata dal piano attuativo.
- la sistemazione delle aree a verde deve essere articolata in due parti:
 - quelle più prospicienti la via Gino Luzzatto come una fascia di profondità non inferiore a ml. 20, con funzione di filtro e barriera all'inquinamento acustico e atmosferico, da realizzarsi con soluzioni diverse (movimenti di terra, cortine vegetali), piantumazione con alberi ed arbusti.
 - quelle di più diretta fruizione pubblica adiacenti ai servizi e alle altre attrezzature, sistemate con vialetti ed aree per la sosta, piantumate con alberi ed arbusti.

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

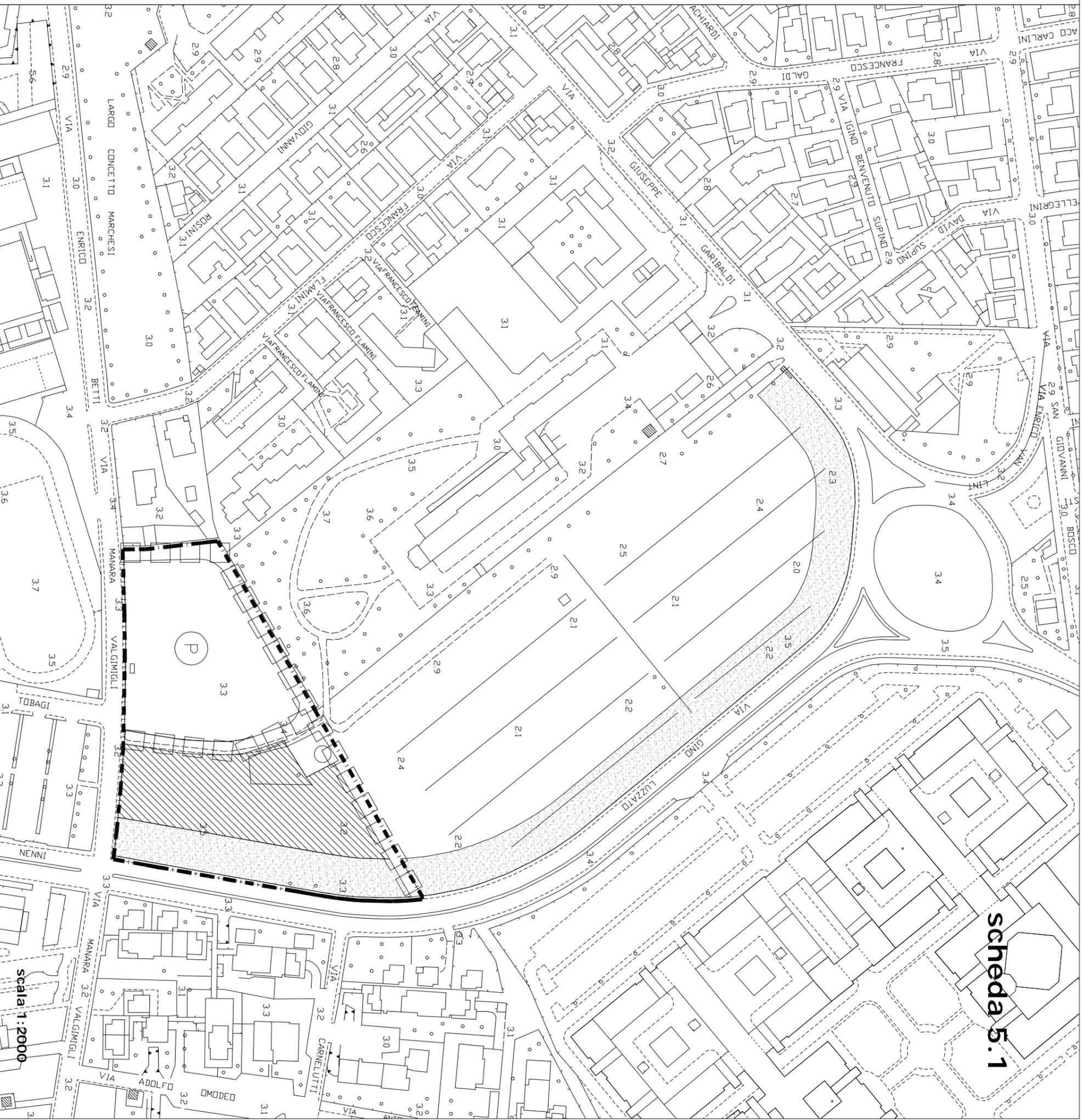
Vedi “Relazione Fattibilità Geologica” della “Variante al Regolamento urbanistico a seguito della decadenza delle previsioni a carattere espropriativo e della perdita di efficacia delle previsioni di piani attuativi”.

9. MODALITÀ ATTUATIVE

- piano attuativo convenzionato di iniziativa privata;
- è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento);
- 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 cronoprogramma 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, 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 prescrizioni 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 alla SALUTE UMANA.
- devono essere osservate le misure di mitigazione e prescrizioni 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 alla SALUTE UMANA.
- 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;
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo 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
-  Residenzaie
-  Area Industriale/Artigianale
-  Industriale/Artigianale
-  Aree verdi
-  Verde pubblico attrezzato
-  Verde sportivo
-  Fascia di filtro boscolo
-  Fiore di alberi
-  Parcheggio pubblico a raso
-  Parcheggio pubblico o silos
-  Parcheggio pubblico sotterraneo
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificio storico
-  Edificio storico novecentesco
-  Limite Salvaguardia Scolmatore



scheda 5.1

scala 1:2000



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 5.4	V.LE DELLE PIAGGE – VIA PRINETTI
----------------------	---

Scheda decaduta e modificata con la variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 73 del 11.12.2009

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo insediamento su area libera.

2. DESCRIZIONE

L'area oggetto dell'intervento è compresa tra il v.le delle Piagge, sul quale in parte si affaccia, e il filamento di via S. Michele nelle vicinanze di via Rainaldo. Si tratta di un vuoto urbano residuo degli interventi edilizi degli anni sessanta.

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Con questo intervento si coglie la possibilità, mediante un modesto completamento edilizio, di realizzare un'area a verde che dal v.le delle Piagge penetra nell'interno del territorio di S. Michele fino al congiungimento previsto tra la via Prinetti e la via Rainaldo, sul quale si attesta un parcheggio a servizio delle residenze circostanti.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 5.100 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,17 (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)	% minima
mq. 1.750	35	mq. 3.350	65
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Parcheggio e viabilità
		2.100	1.250
Superficie territoriale mq. 5.100			

Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento

Sf	mq. 1.750
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,25
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 870
<i>residenziale</i>	<i>mq. 870</i>
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,50
piani max	n. 4
H max	ml. 12,50

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- collegamento viario tra via Rainaldo e via Prinetti, percorribilità pedonale e ciclabile all'interno di una area a verde pubblico tra il viale delle Piagge e la via Prinetti.

7. ELEMENTI INDICATIVI

- lo schema grafico allegato alla scheda non è prescrittivo ma rimane comunque l'indicazione di collocare gli edifici in posizione laterale verso la via Rainaldo in modo da avere il parcheggio tra la residenza e il verde pubblico. Le ripartizione delle quote di standard tra verde e parcheggio indicate in tabella non è prescrittiva;
- tutti gli spazi esterni, anche quelli pavimentati e carrabili, devono essere alberati;
- la sistemazione del verde e la messa a dimore di piante deve essere realizzata con quelle tipiche della zona;
- nel verde pubblico il 70% dell'area deve essere sistemata esclusivamente a prato con piante e arbusti, nella restante parte (il 30%) si possono prevedere attrezzature scoperte per il tempo libero e solo percorsi pedonali pavimentati con ghiaino.

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

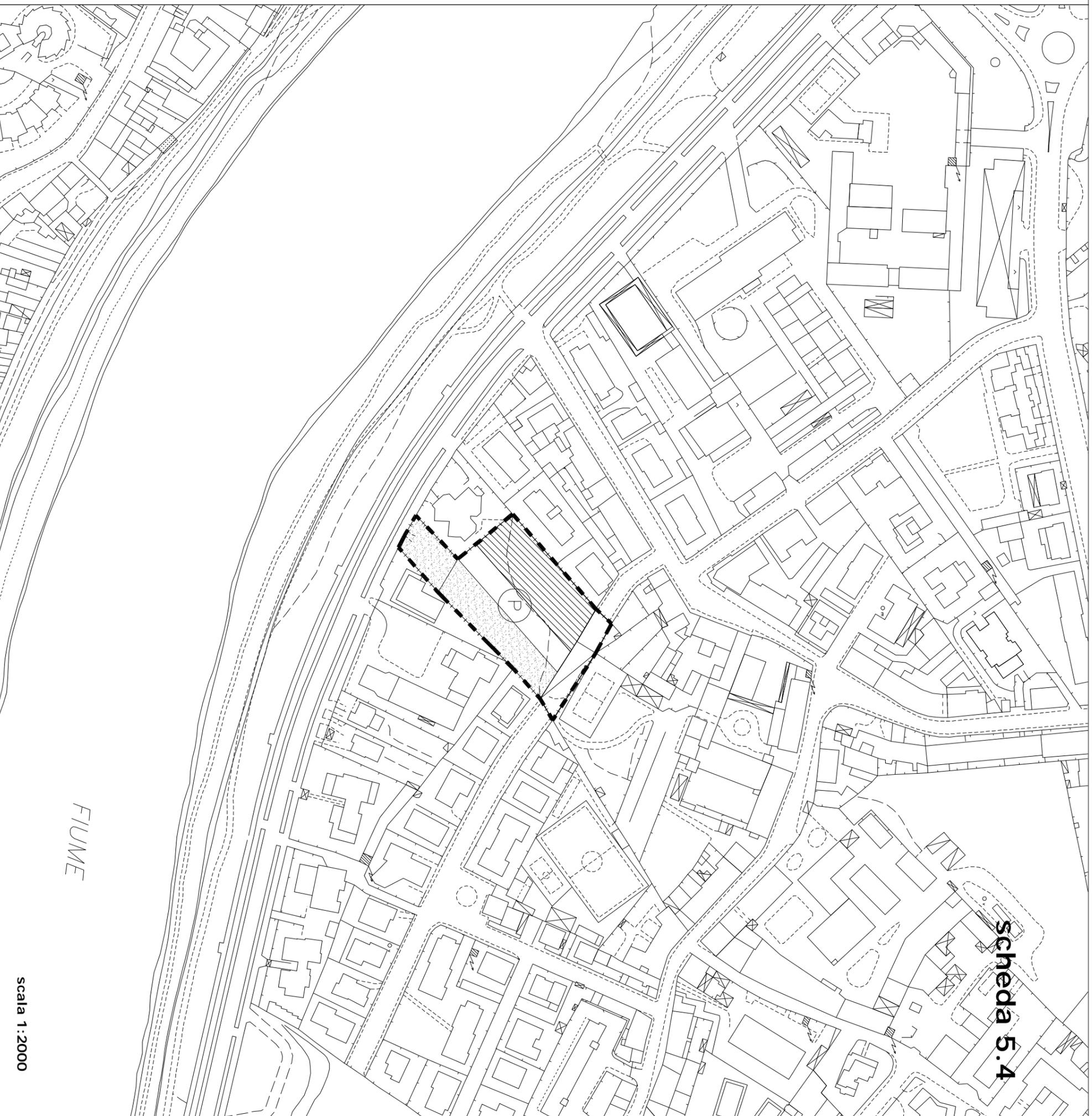
Vedi "Relazione Fattibilità Geologica" della "Variante al Regolamento urbanistico a seguito della decadenza delle previsioni a carattere espropriativo e della perdita di efficacia delle previsioni di piani attuativi".

9. MODALITÀ ATTUATIVE

- piano attuativo convenzionato di iniziativa privata;
- è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento);
- 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;
- 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 cronoprogramma 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, ha facoltà di prescrivere la temporizzazione degli interventi, in riferimento alle problematiche inerenti viabilità e traffico.
- devono essere osservate le misure di mitigazione e prescrizioni 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 alla 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.

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 Scalmatore



scheda 5.4

FUME

scala 1:2000



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 5.6	CISANELLO - VIA BETTI "COMPLESSO C. MARCHESI"
----------------------	--

Nuova scheda introdotta con la variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 73 del 11.12.2009

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione Urbanistica.

2. DESCRIZIONE

Trattasi del complesso scolastico del Liceo Scientifico e dell'Istituto Tecnico per Geometri di proprietà della Provincia posto in via Betti zona di Cisanello. Attualmente la struttura scolastica accoglie circa 2000 studenti e i suoi impianti sportivi e la mensa sono utilizzati giornalmente anche da un utenza esterna. Il notevole carico urbanistico accompagnato da una evidente carenza di spazi di parcheggio comporta un aggravio della mobilità e delle condizioni di vivibilità per le aree circostanti.

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Il primo obiettivo è quello perseguito dalla Provincia che intende razionalizzare in un nuovo complesso scolastico nell'area di via Bargagna tutte le scuole medie superiori, con un risparmio sui costi di gestione e di manutenzione. L'intervento, con l'introduzione di destinazioni più compatibili con il contesto urbano, consente di ottenere un evidente miglioramento delle condizioni di vivibilità e del soddisfacimento del fabbisogno di parcheggi, e mantiene gli impianti sportivi presenti, (piscina e campo sportivo) ristrutturati e a disposizione della città.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 39.090 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

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.

Aree pubbliche e private

Aree Private	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 17.590	45	mq. 21.500	55
Superficie fondiaria (Sf)		Verde (compreso il verde sportivo)	Parcheggio
		18.500	3.000
superficie territoriale mq. 39.090			

Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento

Sf	mq. 17.590
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,30
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 15.630
<i>servizi, direzionale, abitazioni collettive e specialistiche, commerciale con superficie di vendita non superiore a mq. 600</i>	<i>mq. 15.630</i>
I _{fs} (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,90
piani max	n. 4
H max	ml. 12,50

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- ristrutturazione e riqualificazione degli impianti sportivi esistenti (piscina e campo sportivo) e cessione gratuita alla Amministrazione Comunale;
- prevedere la realizzazione e sistemazione del campo di pallavolo e, all'interno della pista di atletica, la realizzazione di un campo di calcetto con accesso libero;
- prevedere, oltre la sl_u indicata, una sala riunioni, ovvero un auditorium ad uso pubblico di almeno 300 mq. oltre ai servizi igienici e relativi locali accessori, le cui modalità di utilizzo andranno concordate con il Comune.

7. ELEMENTI INDICATIVI

- sono ammesse in alternativa alle abitazioni collettive per una quota max del 10% della superficie utile lorda (sl_u) attività direzionale/servizi e commerciali/artigianato di servizio alla persona equiparato alle attività commerciali con il limite massimo di mq. 250 di superficie di vendita per ogni singola attività;
- la ripartizione delle quote di verde e parcheggio indicate nelle tabelle non è prescrittiva, ma potrà essere modificata dal piano attuativo.
- i parcheggi privati potranno essere realizzati anche seminterrati/interrati.

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

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

9. MODALITÀ ATTUATIVE

- piano attuativo convenzionato;
- è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento);
- il piano attuativo dovrà 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 cronoprogramma 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 di rilascio del permesso a 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 prescrizioni 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 alla SALUTE UMANA.

- 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.



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 5.7	S. MICHELE – VIA CUPPARI
----------------------	---------------------------------

Nuova scheda introdotta con la variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 73 del 11.12.2009

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione Urbanistica.

2. DESCRIZIONE

Trattasi di una piccola area edificata collocata tra la via Cuppari e la via S. Michele, adiacente alla scuola elementare e ad altri modesti edifici; gli edifici presenti nell'area sono una palazzina residenziale e alcuni manufatti destinati ad attività artigianale e magazzini

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Il vigente R.U. aveva previsto per l'area, sulla base dei manufatti preesistenti e del loro utilizzo, la destinazione d'uso a servizi (SQ2) soggetta a permesso a costruire convenzionato. Stante il contesto urbano in cui l'area è collocata, ritenuta non del tutto congrua tale destinazione, la scheda prevede un intervento di completamento residenziale, l'ampliamento dell'area di recede della scuola e una piccola area a verde integrata con posti auto pubblici su cui realizzare un tratto di percorso pedonale ciclabile collegato con l'ampliamento dell'area retrostante, sempre destinata a verde attrezzato, di via Liguria.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 2.010 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,60 (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 (superficie fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 1.310	70	mq. 562	30
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Parcheggio
superficie territoriale mq. 1.873			

Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento

Sf	mq. 1.310
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,35
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 1.210
<i>residenziale</i>	<i>mq. 1.210</i>
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,90
piani max	n. 4
H max	ml. 12,80

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

7. ELEMENTI INDICATIVI

- i parcheggi privati potranno essere realizzati anche seminterrati/interrati;
- la ripartizione delle quote di verde e parcheggio indicate nelle tabelle non è prescrittiva, ma potrà essere modificata dal piano attuativo.

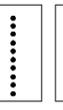
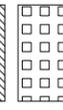
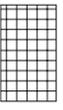
8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

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

- permesso a costruire convenzionato;
- il progetto dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento la nuova classificazione, secondo l'articolazione prevista dal vigente Regolamento Urbanistico, una volta concluso l'intervento;
- il progetto 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 cronoprogramma 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 rilascio del permesso a 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 prescrizioni 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 alla SALUTE UMANA.
- 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
-  Fascio di filtro boscato
-  Filare di alberi
-  Parcheggio pubblico o rosso
-  Parcheggio pubblico o silos
-  Parcheggio pubblico sotterraneo
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificio storico
-  Edificio storico novecentesco
-  Limite Salvaguardia Scolinatore

San Michele degli Scalzi - Via P. Cuppari

FIUME

scala 1:2000



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

Scheda n° 6.2	CISANELLO - CASERMA DEI CARABINIERI
----------------------	--

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA F

1. DESCRIZIONE

L'area è posta in prossimità del confine comunale con il comune di S. Giuliano Terme.

Essa è accessibile dalla Via Pungiluppo. Attualmente a condizione agricola.

Essa è attraversata dal canale di raccolta delle acque meteoriche del quartiere, tuttora privo di collegamento (mediante impianto di sollevamento) con il fiume Arno.

Tale condizione determina fenomeni di malsania dovuti a putrescenza dei materiali organici impropriamente ed eventualmente finiti nel bacino chiuso.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo impianto.

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq. 10.000

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Il trasferimento in detta zona del Comando Provinciale dell'Arma dei Carabinieri è stato deciso in sede di approvazione del Piano Strutturale, in accoglimento di una specifica osservazione in tal senso.

La rilocalizzazione del comando provinciale, con il corredo di attrezzature (spazi per i mezzi) e di residenza per i militari, è stato recepito come obiettivo di Piano Strutturale in quanto determina il beneficio della liberazione del centro storico da tali funzioni che attualmente soffrono il disagio di una difficile ospitalità in contenitori storici, e determinano disagi alla vivibilità ordinaria della zona.

A seguito della rilocalizzazione sarà possibile riconvertire i contenitori liberati ad altre funzioni di servizio, più coerenti con le scelte funzionali di centro storico.

L'edificazione nell'area godrà di una grande visibilità, in quanto unica edificazione significativa di tutto il comparto terminale del territorio comunale nell'interfaccia è stato classificato dal piano strutturale come area di connessione e quindi dal regolamento urbanistico come area agricola periurbana, con forti limiti alla edificazione.

Trattandosi di area di limitata estensione, in posizione avanzata rispetto all'allineamento dell'edificazione più prossima (grandi immobili residenziali di Via Pungiluppo) è opportuno che l'edificazione presenti caratteristiche morfologiche che ne sottolineino la diversità ed il valore di testata costituito dell'area inedificata lineare di bordo.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

Servizi pubblici	%	Viabilità pubblica	%
mq. 8.000	80	mq. 2.000	20
Totale aree a destinazione pubblica mq. 10.000			100
Totale sup. territoriale mq. 10.000			100

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

L'ingresso all'area da destinare a Caserma dovrà essere previsto a debita distanza dall'incrocio tra Via di Padule e Via Pungiluppo.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,75 (slu/superficie territoriale)

Area a servizi
Sf. 8.000
Rc. 30%
Sup. lorda utile max mq. 7.500
Ifs. 1,00 (slu/superficie fondiaria)
N° piani max 6 piani fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio
H. max ml. 18
Distanza minima dai confini ml. 5
Servizi consentiti: sede del Comando Provinciale dell'Arma dei Carabinieri e servizi di corredo a tale destinazione

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

Il substrato dell'area è costituito da argille e limi di colore bruno-giallastro con intercalazioni limo-sabbiose molto sottili. I parametri geotecnici di questi terreni sono variabili in relazione al tenore di limo, argilla o sabbia.

Al di sotto si ritrova uno stato di argille plastiche il cui tetto nella zona appare avere una profondità intorno ai -4 m dal p.c.

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda si trova poco al di sotto del p.c.

Per quanto riguarda l'inquadramento sui sistemi idraulici, l'area fa parte del Bacino di Bonifica del Fiume Morto nel sottobacino a scolo naturale.

CLASSE DI PERICOLOSITÀ

La zona è inserita in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa**.

CLASSE DI FATTIBILITÀ

Gli interventi previsti fino a tre piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**)

Per l'edificato con più di tre piani fuori terra dovranno essere predisposte indagini di dettaglio condotte a livello di area complessiva (**classe di fattibilità 3**).

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

9 MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO

L'edificazione è subordinata alla stipula di una convenzione relativamente a:

- Il vincolo di destinazione del complesso a sede del comando carabinieri: durata temporale e regime sostitutivo alla sua scadenza;
- La realizzazione del tratto di viabilità di collegamento tra Via Pungilupò e la viabilità provinciale di collegamento tra il CNR e Via di Mezzana.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

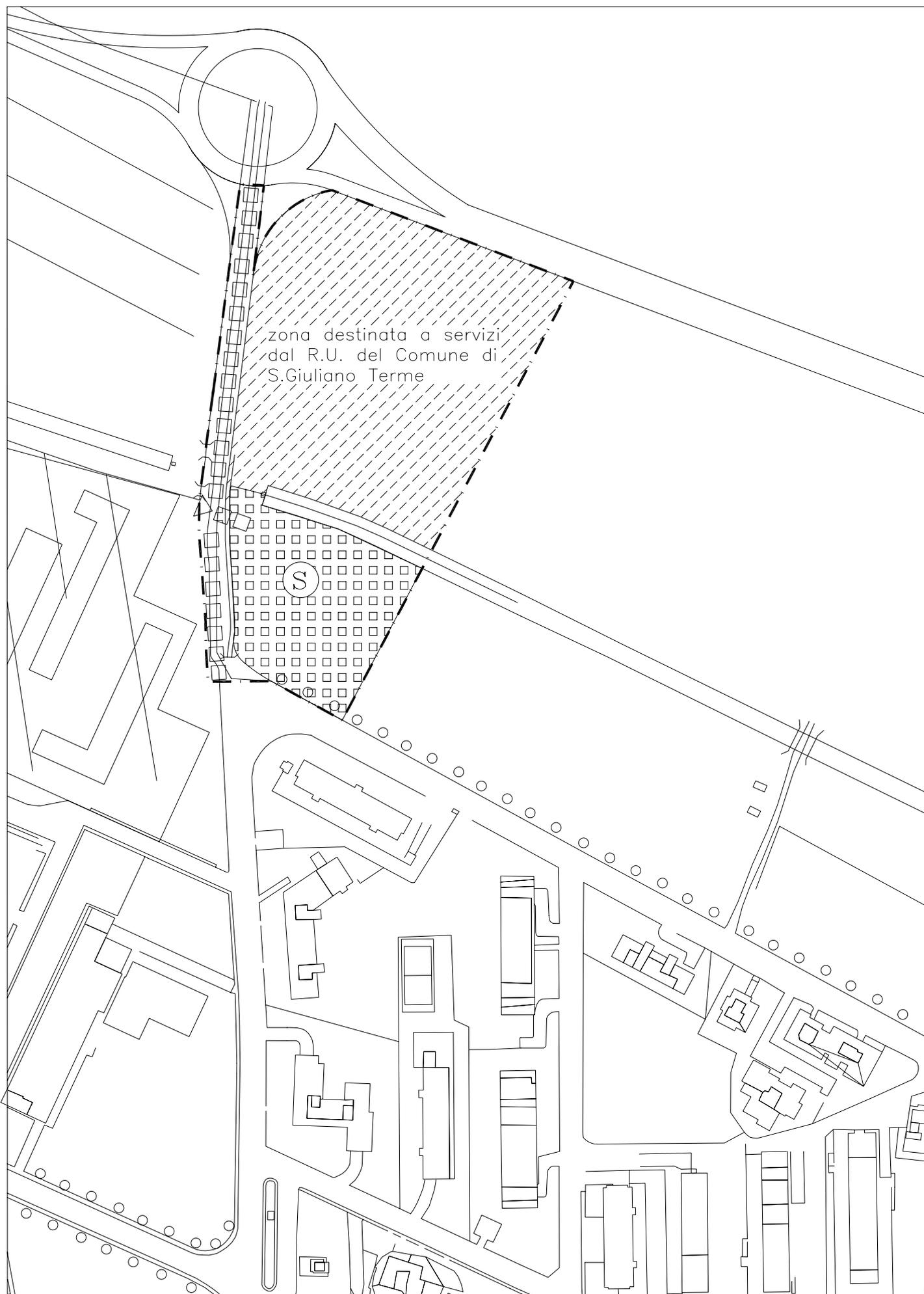
Scala 1:2000



AREE A CESSIONE PUBBLICA

Scala 1:2000







COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 7.2	CISANELLO – VIA PUNGILUPO
----------------------	----------------------------------

Scheda decaduta e modificata con la variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 73 del 11.12.2009

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA C

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo insediamento su area libera.

2. DESCRIZIONE

L'area di forma quadrangolare al limite dell'insediamento urbano di Cisanello è delimitata dalle viabilità via V. Frascani, via Paradisa, via S. Pietro, via Pungiluppo, ha fatto parte di una lottizzazione inattuata del precedente P.R.G., è attualmente un vuoto urbano incolto e privo di utilizzazione.

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Margine dell'asse funzionale nord-sud di Cisanello si pone in continuità con il percorso pedonale e la piazza pubblica con prevalente caratteristica di vuoto urbano, rispetto agli edifici esistenti, la scheda si propone di realizzare un verde a carattere sportivo capace di lasciare un cannocchiale visivo verso i monti Pisani

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 20.700 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its (dato non espresso) Slu/superficie territoriale.

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. 17.000	85	mq. 3.700		15
verde sportivo e parcheggio		Verde	Parcheggio	
		1.200	2.500	
Superficie territoriale mq. 20.700				

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

Nell'area a Verde Sportivo si applica la normativa vigente del Regolamento Urbanistico prevista per le Aree a Verde Sportivo e la dotazione degli standard di parcheggio prevista dovrà essere ritrovata all'interno. Realizzazione del percorso pedonale e ciclabile di collegamento tra via

Paradisa e via Pungiluppo, a fianco della via S. Pietro, in modo da mantenere il segno territoriale storico della strada. I parcheggi pubblici dovranno essere alberati e posizionati lungo la viabilità pubblica. Gli edifici delle attrezzature sportive dovranno avere caratteristiche architettoniche di pregio.

7. ELEMENTI INDICATIVI

La ripartizione delle quote di verde e parcheggio indicate nelle tabelle non è prescrittiva, ma potrà essere modificata dal permesso a costruire convenzionato.

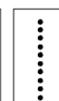
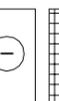
8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

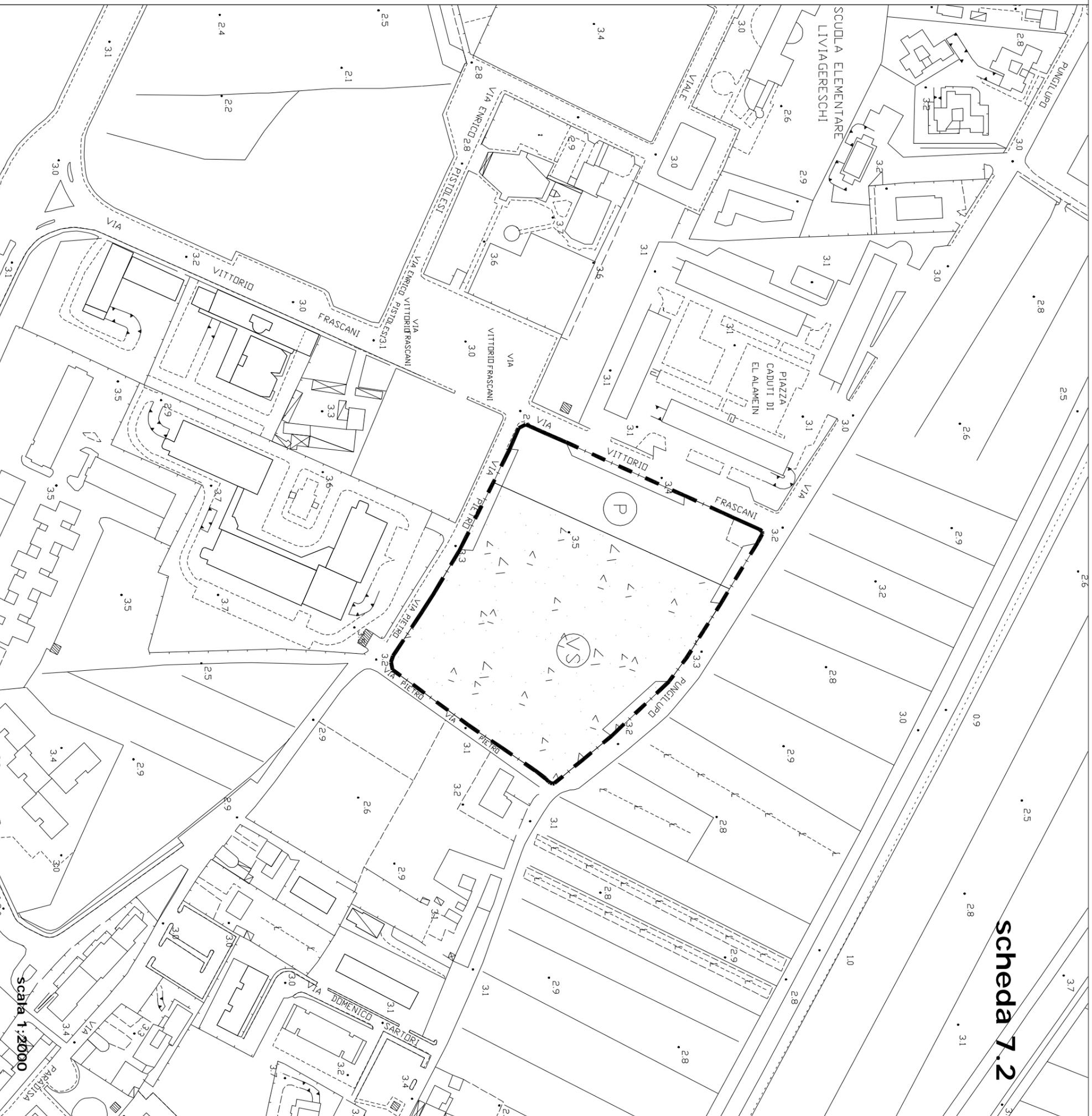
Vedi “Relazione Fattibilità Geologica” della “Variante al Regolamento urbanistico a seguito della decadenza delle previsioni a carattere espropriativo e della perdita di efficacia delle previsioni di piani attuativi”.

9. MODALITÀ ATTUATIVE

- permesso a costruire convenzionato;
- 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;
- 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 cronoprogramma 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 di rilascio del permesso a 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 prescrizioni 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 alla SALUTE UMANA.
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal permesso a costruire convenzionato si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

LEGENDA:

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



scheda 7.2

scala 1:2000



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 7.9	CISANELLO – VIA VENEZIA GIULIA
----------------------	---------------------------------------

Scheda decaduta e modificata con la variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 73 del 11.12.2009

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo insediamento su area libera.

2. DESCRIZIONE

L'area, oggetto dell'intervento, si affaccia su via Venezia Giulia e su via Puglia a Cisanello ed è alle spalle del centro commerciale "PisaNova".

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Completare la dotazione di servizi privati e di interesse pubblico il quartiere e incrementare la dotazione di verde pubblico e parcheggi della zona.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 9.180 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,25 (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 (superficie fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 4.590	50	mq. 4.590	50
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Parcheggio
		mq. 2.990	mq. 1.600
Superficie territoriale mq. 9.180			

Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento

Sf	mq. 4.590
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,25
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 2.300
<i>residenziale (minimo 80%)</i>	<i>mq. 1.840</i>
<i>commerciale al dettaglio, direzionale, servizi, artigianato di servizio per la persona</i>	<i>mq. 460</i>
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,50
piani max	n. 4
H max	ml. 12,50

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- il dimensionamento previsto è comprensivo (a lordo) di tutti i manufatti esistenti sull'area;
- alloggi in affitto minimo concordato pari ad almeno il 10% della slu residenziale (10% slu/mq.65 = n. 3 alloggi - dato presunto).

7. ELEMENTI INDICATIVI

La ripartizione delle quote di verde e parcheggio indicate nelle tabelle non è prescrittiva, ma potrà essere modificata dal piano attuativo.

Gli spazi di viabilità e parcheggi pubblici dovranno essere articolati in modo da consentire l'accessibilità ai lotti adiacenti.

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

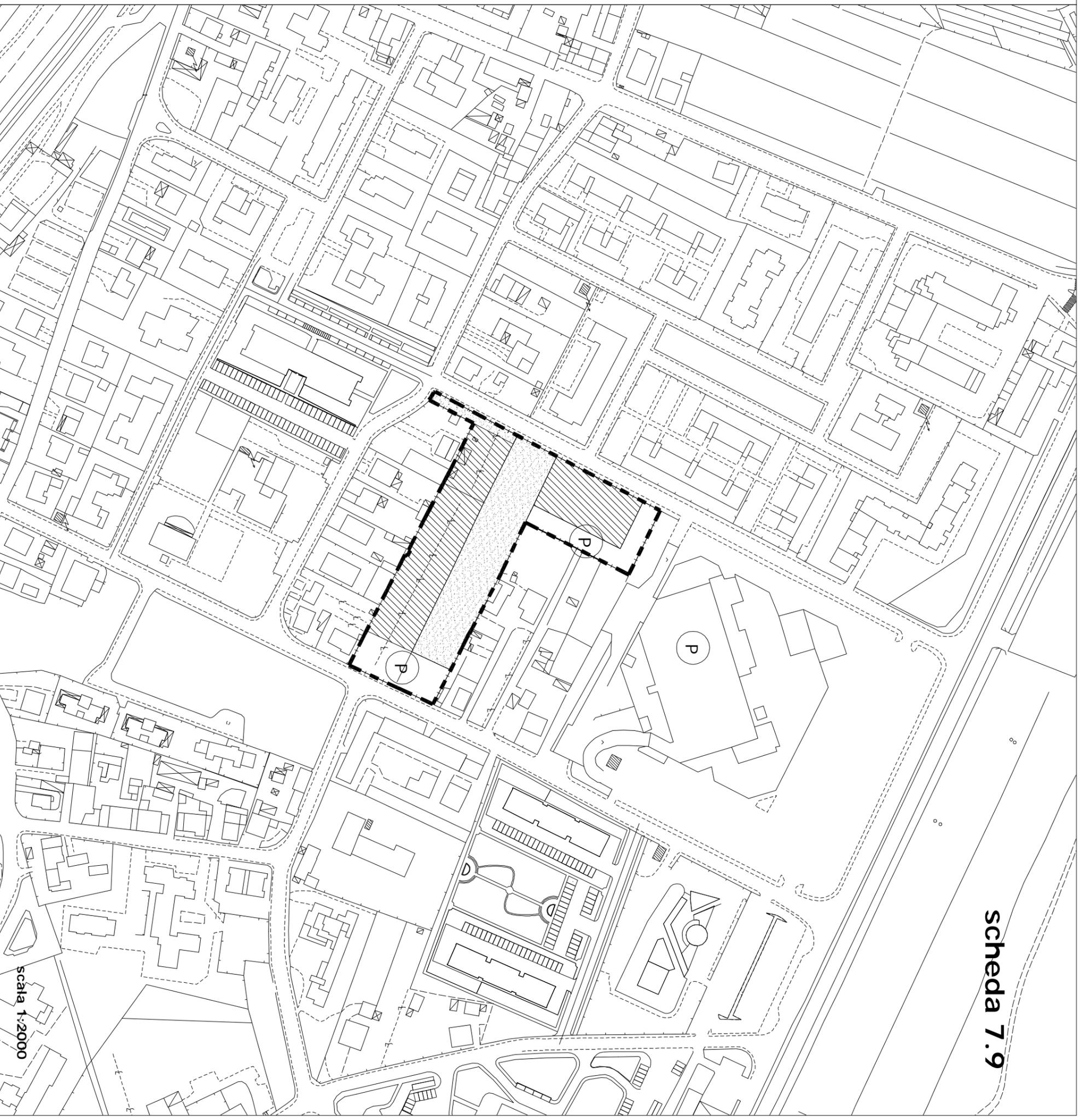
Vedi "Relazione Fattibilità Geologica" della "Variante al Regolamento urbanistico a seguito della decadenza delle previsioni a carattere espropriativo e della perdita di efficacia delle previsioni di piani attuativi".

9. MODALITÀ ATTUATIVE

- piano attuativo convenzionato di iniziativa privata;
- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione prevista dal vigente Regolamento Urbanistico;
- la ripartizione delle quote di verde e parcheggio indicate nelle tabelle non è prescrittiva, ma potrà essere modificata dal piano attuativo.
- 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 cronoprogramma 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 di rilascio del permesso a 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 prescrizioni 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 alla 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.

LEGENDA:

-  Delimitazione area di intervento
-  Delimitazione ZCV
-  Allineamento
-  Percorsi pedonali e ciclabili
-  Accessi prescrittivi
-  Accessi indicativi
-  Viabilità indicativa
-  Pozze
-  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 sijos
-  Parcheggio pubblico sotterraneo
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificio storico
-  Edificio storico novecentesco
-  Limite Salvaguardia Scollmatore



scheda 7.9

scala 1:2000



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 7.10	CISANELLO - VIA NORVEGIA
-----------------------	---------------------------------

Nuova scheda introdotta con la variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 73 del 11.12.2009

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuova edificazione.

2. DESCRIZIONE

Trattasi di un'area a Cisanello collocata tra gli edifici di edilizia residenziale pubblica realizzati nel corso degli anni ottanta e novanta. Attualmente sull'area è presente un edificio comunale oggi dismesso.

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Realizzare un intervento di edilizia residenziale con spazi di verde e di parcheggio e creare una viabilità di collegamento, in ingresso e in uscita dalla zona di via Norvegia con la via di Padule, in alternativa all'unica attualmente esistente con la via Cisanello.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 4.500 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,60 (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)	% minima
mq. 2.250	50	mq. 2.250	50
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Parcheggio/viabilità
			2.250
superficie territoriale mq. 4.500			

Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento

Sf	mq. 2.250
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,25
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 1.350
<i>residenziale</i>	<i>mq. 1.350</i>
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,50
piani max	n. 4
H max	ml. 12,50

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- alloggi in affitto minimo concordato 10% della slu residenziale (10% slu/mq.65 = n. 2 dato presunto);
- l'intervento è subordinato alla realizzazione del collegamento in ingresso e in uscita della via Norvegia con la via di Padule secondo le indicazioni della competente Direzione Comunale.

7. ELEMENTI INDICATIVI

- il parcheggio privato potrà essere realizzato anche seminterrato/interrato;
- la ripartizione delle quote di verde e parcheggio indicate nelle tabelle non è prescrittiva, ma potrà essere modificata dal piano attuativo.

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

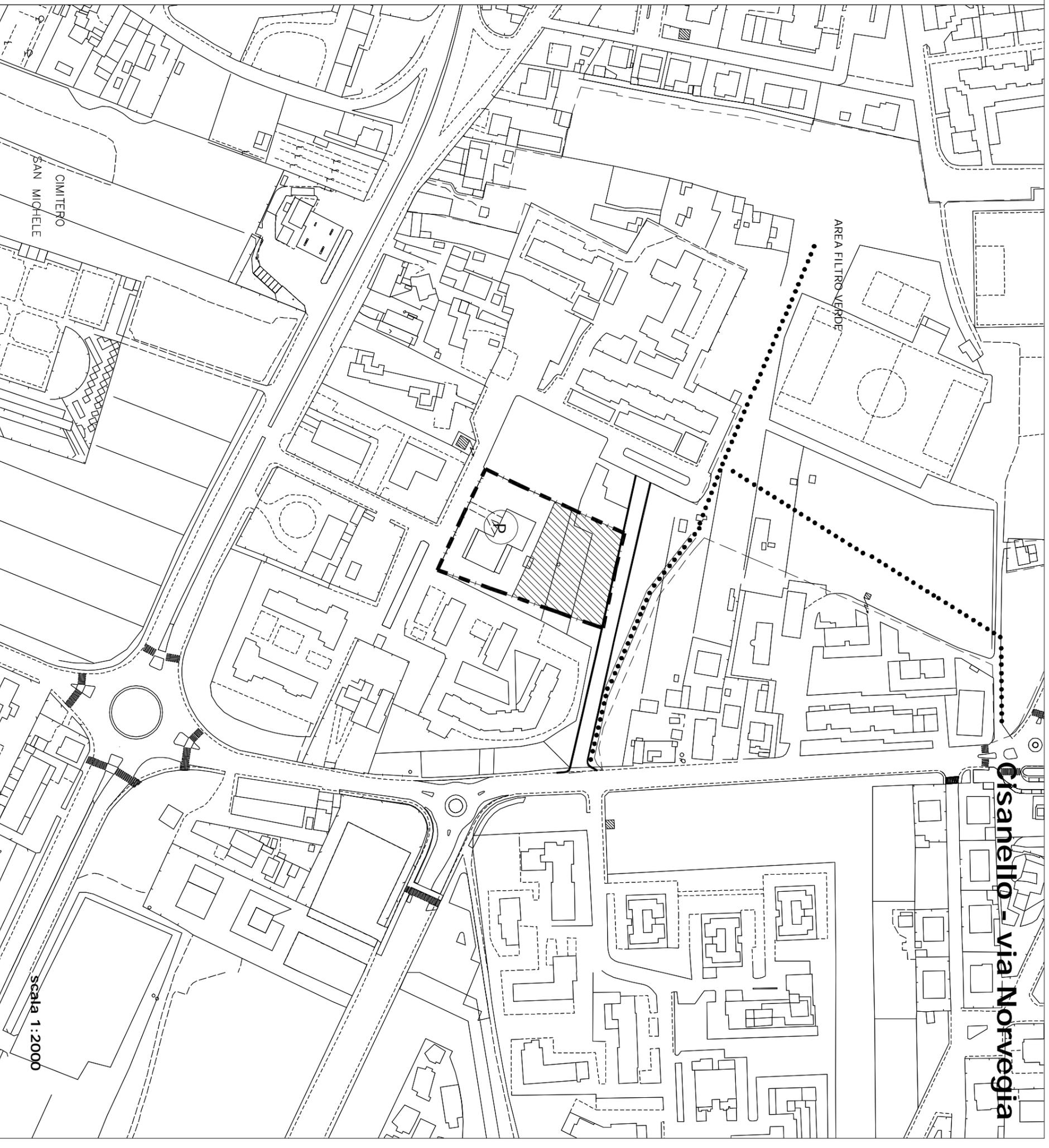
Vedi "Relazione Fattibilità Geologica" della "Variante al Regolamento urbanistico a seguito della decadenza delle previsioni a carattere espropriativo e della perdita di efficacia delle previsioni di piani attuativi".

9. MODALITÀ ATTUATIVE

- piano attuativo convenzionato;
- 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;
- 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 cronoprogramma 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 di rilascio del permesso a 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 prescrizioni 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 alla 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.

LEGENDA:

	Delimitazione area di intervento
	Delimitazione ZCV
	Allineamento
	Percorsi pedonali e cicabili
	Accessi prescrittivi
	Accessi indicativi
	Viabilità indicativa
	Piazze
	Servizi
	Area residenziale
	Residenziale
	Area Industriale/Artigianale
	Industriale/Artigianale
	Aree verdi
	Verde pubblico attrezzato
	Verde sportivo
	Fascio di filtro boscato
	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 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

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 9.1	PORTA A LUCCA – VIA LUIGI BIANCHI COMPARTO 1
----------------------	---

Scheda decaduta e modificata con la variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 73 del 11.12.2009

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione urbanistica.

2. DESCRIZIONE

Il comparto oggetto di trasformazione tramite piano di recupero è compreso tra Via L. Bianchi, Via Abba e la strada di accesso al comparto 2 realizzato. Lungo la Via Luigi Bianchi si trovano un distributore carburanti, una porzione dell'edificio originario destinato ad attività commerciale/servizi ed un edificio utilizzato dalla Telecom come centro di telecomunicazioni. Le funzioni in atto risultano poco idonee e mal si integrano nel contesto del quartiere di Porta a Lucca determinando, in particolare su Via L. Bianchi condizioni di degrado dell'immagine urbana.

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'intervento si propone la riqualificazione della immagine urbana e delle funzioni su Via Luigi Bianchi tramite uno specifico piano di recupero che dovrà prevedere il trasferimento del distributore attraverso lo strumento del piano dei carburanti, la demolizione dell'edificio Telecom ed il recupero dell'edificio storico esistente come modello tipologico da ricostruire sul fronte strada di via Luigi Bianchi, la realizzazione di uno spazio di verde pubblico in continuità di quello esistente lungo la via Abba di fronte alle attività parrocchiali.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 3.450 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,45 (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)	% minima
mq. 2.250	65	mq. 1.200	35
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Parcheggio
Superficie territoriale mq. 3.450			

Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento

Sf	mq. 2.250
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,30
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 1.550 (compreso gli edifici esistenti)
<i>residenziale (max 30%)</i>	<i>mq. 550</i>
<i>commerciale al dettaglio, direzionale, servizi, artigianato di servizio per la persona</i>	<i>mq. 1.000</i>
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,70
piani max	n. 3
H max	ml. 10,00

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- L'edificazione su Via L. Bianchi dovrà avere la caratteristica di edilizia filo strada secondo un allineamento obbligatorio con tipologia tale da integrarsi con l'edificato storico del quartiere.
- Il fabbricato oggi sede della centrale Telecom dovrà essere modificata relativamente al fronte strada, potrà essere demolito e ricostruito con altra destinazione d'uso, residenza e servizi privati o pubblici.

7. ELEMENTI INDICATIVI

- la quota degli standard di parcheggio può essere ritrovata in locali interrati.
- la ripartizione delle quote di verde e parcheggio indicate sarà essere determinata dal piano attuativo.

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

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

9. MODALITÀ ATTUATIVE

- piano attuativo convenzionato di iniziativa privata;
- è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento);
- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sarà, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione previste dal vigente Regolamento Urbanistico;
- 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 cronoprogramma 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 di rilascio del permesso

a 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 prescrizioni 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 alla 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.



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 9.2	P.TA A LUCCA - ARENA GARIBALDI
----------------------	---------------------------------------

Nuova scheda introdotta con la variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 73 del 11.12.2009

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione Urbanistica.

2. DESCRIZIONE

Trattasi dell'area interessata dall'attuale stadio di calcio, collocata nel centro del quartiere di P.ta a Lucca. Ad oggi la presenza della struttura rappresenta un elemento di forte contrasto con la vivibilità del quartiere e gli spazi a disposizione non consentono i necessari adeguamenti per la funzionalità e per la sicurezza dell'impianto.

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

A seguito della conferma della previsione di localizzazione del nuovo stadio ad Ospedaletto in un'area maggiormente consona al tipo di impianto per spazi, accessibilità e compatibilità con il contesto urbano, la scheda prevede di realizzare nell'area dell'attuale stadio un complesso prevalentemente residenziale dotato di ampi spazi di verde e di parcheggio pubblico, fruibili anche dal resto del quartiere.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 34.700 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,60 (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)	% minima
mq. 17.350	50	mq. 17.350	50
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Parcheggio
		13.350	4.000
superficie territoriale mq. 34.700			

Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento

Sf	mq. 17.350
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,40
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 20.820
<i>residenziale (minimo 85%)</i>	<i>mq. 17.700</i>
<i>commerciale, con superficie di vendita per il singolo esercizio non superiore a mq. 600, direzionale, servizi (max 15%)</i>	<i>mq. 3.120</i>
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 1,20
piani max	n. 4/6
H max	ml. 18,00

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- alloggi in affitto minimo concordato 10% della slu residenziale (10% slu/mq.65 = n. 27 - dato presunto);
- conservare l'ingresso originario e il percorso di accesso da via L. Bianchi all'Arena;
- l'edificazione in corrispondenza della attuale tribuna scoperta, in prossimità degli edifici residenziali retrostanti, dovrà essere più contenuta e di minore impatto; a tal fine i nuovi edifici potranno essere di max. n. 4 piani e comunque con altezza inferiore a quella della tribuna e con un distanza dagli edifici esistenti non inferiore alla semisomma delle altezze fra gli edifici antistanti;
- l'attuale area del campo sportivo dovrà essere destinata prevalentemente a verde/parco;
- realizzazione della rotatoria.

Gli alloggi destinati ad affitto concordato dovranno essere del tipo casa passiva, con fabbisogno energetico della casa convenzionalmente inferiore a 15 kWh al mc./anno, ovvero al livello di classificazione più efficiente del Regolamento Edilizio Sostenibile del Comune di Pisa.

All'interno dell'intervento deve essere realizzata un'opera pubblica di almeno 300 mq. oltre a servizi igienici e ai locali accessori, con destinazione d'uso da definire con l' Amm.ne Comunale in fase di stesura del P.A. e della convenzione, che dovrà essere ceduta al Comune. L'opera non potrà essere realizzata a scomputo degli oneri e potrà essere eccedente la slu indicata nella scheda.

Deve 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 deve essere previsto che la manutenzione ordinaria del parco pubblico rimane in perpetuo a carico del soggetto proponente o dei suoi aventi causa.

7. ELEMENTI INDICATIVI

- i parcheggi privati e pubblici potranno essere realizzato anche seminterrati/interrati;
- deve essere assicurata e favorita la permeabilità tra gli spazi esterni alla attuale Arena e il parco centrale;
- la nuova edificazione dovrebbe essere preferibilmente realizzata sull'attuale sedime delle tribune dello stadio;
- la ripartizione delle quote di verde e parcheggio indicate nelle tabelle non è prescrittiva, ma potrà essere modificata dal piano attuativo.

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

- permesso a costruire convenzionato;

- il permesso a costruire dovrà essere subordinato allo svolgimento di concorso di progettazione secondo le prescrizioni e i parametri della presente scheda;
- è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento);
- il progetto dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sarà, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione prevista dal vigente Regolamento Urbanistico;
- il progetto 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 cronoprogramma 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 di rilascio del permesso a 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 prescrizioni 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 alla 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.



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

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

Nuova scheda introdotta con la variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 73 del 11.12.2009

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)	% max	Area Pubblica		% minima
mq. 600	100			
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Parceggio (UMI B)	
			mq. 6.780	
superficie territoriale mq. 7.380				

Dimensioni e destinazioni d'uso 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 di cui:	mq. 300
<i>residenziale, ammesso commerciale al dettaglio al p.t</i>	<i>mq. 300</i>
I _{fs} (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,50
piani max	n. 2
H max	allineata con l'edificio adiacente

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- in aderenza e allineato in gronda e a filo strada con l'edificio adiacente;
- mantenere il percorso di accesso al retrostante parcheggio pubblico;
- al p.t. è ammessa attività commerciale a condizione che siano reperiti i necessari spazi di parcheggio di relazione e di standard;
- il parcheggio previsto nella UMI A è regolamentato dalla norma vigente del R.U..

7. ELEMENTI INDICATIVI

- l'intervento dovrà integrarsi per morfologia e tipologia con l'edificato esistente di via Piave;
- la ripartizione delle quote di verde e parcheggio indicate nelle tabelle non è prescrittiva, ma potrà essere modificata dal piano attuativo.

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

- 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 sarà, 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 e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 10.1	PORTA A LUCCA – ENEL
-----------------------	-----------------------------

Scheda decaduta e modificata con la variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 73 del 11.12.2
approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 73 del 11.12.2

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione urbanistica.

2. DESCRIZIONE

L'area in esame è posta a nord di via del Brennero all'ingresso della città provenendo da Lucca ed è compresa tra via Napoli e via Firenze; attualmente inserita in un contesto prevalentemente residenziale, è occupata dai manufatti dell'ex centrale di trasformazione ENEL trasferiti a nord del quartiere e, in adiacenza, da alcuni fabbricati sedi di attività artigianali. Nell'area adiacente a via Napoli è tutt'ora presente lo stoccaggio di materiale proveniente da una attività di "autodemolizione" dismessa.

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Il progetto intende riorganizzare una serie di spazi a ridosso di via del Brennero in modo da completare il disegno urbano attraverso l'inserimento di alcuni edifici residenziali, utilizzando le tipologie già presenti nel contesto. L'intervento nel contempo dovrà operare una ricucitura morfologica e funzionale del nuovo insediamento nei confronti del tessuto urbano esistente. Sono previsti, inoltre, spazi verdi attrezzati lungo via del Brennero e relativi percorsi ciclopedonali, a protezione della residenza retrostante e con lo scopo di mitigare gli impatti ambientali e gli effetti acustici provocati dalla presenza di più arterie stradali convergenti nei pressi dell'area.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 15.810 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,35 (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)	% minima
mq. 6.190	40	mq. 9.620	60
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Parcheggio
		mq. 5.800	mq. 3.820
Superficie territoriale mq. 15.810			

Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento

Sf	mq. 6.190
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,25
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max	mq. 5.520
di cui:	
<i>residenziale privato (max 50%)</i>	<i>mq. 2.760</i>
<i>residenziale convenzionato (Peep minimo 50%)</i>	<i>mq. 2.760</i>
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,90
piani max	n. 4
H max	ml. 12,50

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- Il verde pubblico dovrà essere previsto a filtro fra la via del Brennero e l'area oggetto dell'intervento secondo le modalità indicate dalle prescrizioni sugli spazi aperti.
- Alloggi in affitto minimo concordato pari al 10% della slu residenziale (10% slu/mq.65 = n. 8 dato presunto).

7. ELEMENTI INDICATIVI

- la ripartizione delle quote di verde e parcheggio indicate nelle tabelle non è prescrittiva, ma potrà essere modificata dal piano attuativo.
- la zona a verde pubblico deve integrarsi con le aree a verde adiacenti con le quali si devono prevedere percorsi pedonali e ciclabili di collegamento.
- l'area a verde pubblico deve prevedere sul lato confinante la S.S. del Brennero una fascia profonda 10 ml, piantumata con alberi ed arbusti in modo da costituire un filtro vegetale nei confronti della viabilità. Il filare di platani posto lungo la viabilità storica deve essere mantenuto e salvaguardato. Il parcheggio deve essere piantumato in continuità ed integrazione con le aree a verde pubblico.

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

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

9. MODALITÀ ATTUATIVE

- piano attuativo convenzionato di iniziativa privata;
- è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento);
- 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;
- 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 cronoprogramma 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 di rilascio del permesso a 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 prescrizioni 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 alla 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.



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 10.2	PORTA A LUCCA – VIA DEL BRENNERO 1
-----------------------	---

Scheda decaduta e modificata con la approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 73 del 11.12.2009

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA F

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione urbanistica.

2. DESCRIZIONE

L'area interessata alla trasformazione si sviluppa lungo via del Brennero occupando un'area triangolare che si estende ad est fino a lambire la viabilità di raccordo con il comune di San Giuliano. Il contesto sostanzialmente agricolo in cui si inserisce, la presenza di alcuni capannoni artigianali ai margini di un piccolo insediamento residenziale e insieme la morfologia planimetrica del lotto favoriscono il formarsi di una situazione di degrado e di abbandono che connota fortemente l'immagine dell'area all'ingresso della città.

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'intervento proposto mira alla riqualificazione di un'area che risente di una marginalità nei confronti della città tale da averne caratterizzato fortemente l'immagine. Con tali presupposti si rende necessaria una nuova configurazione urbanistica dell'area che ne caratterizzi anche gli aspetti morfologici e formali favorendo nel contempo la possibilità di inserire - attraverso una riconversione delle attività artigianali attualmente esistenti - una serie di servizi privati prevalentemente rivolti alla popolazione residente nella zona circostante.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 23.960 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,12 (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)	% minima
mq. 7.190	30	mq. 16.770	70
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Parcheggio
		16.770	
Superficie territoriale mq. 23.960			

Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento

Sf	mq. 5.990
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,25
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 2.870 (compreso gli edifici esistenti)
<i>commerciale con superficie di vendita non superiore a mq. 600, servizi, artigianato di servizio per la persona, turistico-ricettivo, abitazioni collettive (alloggi per studenti)</i>	mq. 2.870
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,40
piani max	n. 2
H max	ml. 7,50

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

La realizzazione dell'intervento è subordinata alla cessione delle aree situate nella parte terminale a nord del lotto e più precisamente nelle zone attualmente inedificate, comprese tra via del Brennero e il fosso da destinare esclusivamente a verde pubblico attrezzato.

In queste aree dovranno essere realizzati ed attrezzati spazi da destinare a luogo d'incontro e socializzazione, quali aree per spettacoli/manifestazioni, campi aperti, da destinare soprattutto al mondo giovanile.

7. ELEMENTI INDICATIVI

- la ripartizione delle quote di verde e parcheggio indicate nelle tabelle non è prescrittiva, ma potrà essere modificata dal piano attuativo.

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

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

9. MODALITÀ ATTUATIVE

- piano attuativo convenzionato di iniziativa privata;
- è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento);
- 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 cronoprogramma 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 di rilascio del permesso a 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 prescrizioni 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 alla SALUTE UMANA.
- 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.

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/Artigianile
-  Industriale/Artigianile
-  Aree verdi
-  Verde pubblico attrezzato
-  Verde sportivo
-  Fascio di filtro boscata
-  Filare di alberi
-  Parcheggio pubblico a roso
-  Parcheggio pubblico a silos
-  Parcheggio pubblico sotterraneo
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificio storico
-  Edificio storico novecentesco
-  Limite Salvaguardia Scalmatore



scheda 10.2



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 10.4

PARCO URBANO VIA DEL BRENNERO

Scheda modificata con la variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 73 del 11.12.2009

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA F

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Parco Urbano con impianti sportivi e ricreativi.

2. DESCRIZIONE

Il Parco Urbano di via del Brennero è un'area di circa 29 ettari, collocata ai margini dell'abitato di P.ta a Lucca in parte occupata dagli impianti sportivi dell'Università di Pisa (CUS) e in parte ancora agricola. L'area, pur non avendo elementi naturali di particolare spicco che la caratterizzano, concorre a comporre il paesaggio in questa parte terminale della città che si estende verso la campagna ed il Monte Pisano. I segni territoriali principali presenti sono alcune strade poderali, il fosso e il viale alberato del Brennero.

L'area, sia dal precedente piano regolatore (PRG' 70), sia dal regolamento urbanistico, è stata sempre destinata a verde ed impianti per lo sport.

3 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Parco urbano con funzioni sportive e per il tempo libero che raccordi la città con il territorio agricolo, riqualifichi l'ingresso alla città dalla via del Brennero, incrementi la dotazione di spazi di verde e ricreativi a disposizione soprattutto del mondo giovanile.

La scheda conferma la suddivisione degli interventi in due comparti, nel primo (comparto 1), aderente all'abitato, si collocano gli attuali impianti sportivi universitari che saranno completati ed integrati anche con strutture di supporto all'attività sportiva e a quella universitaria specifica per questo settore; nel secondo (comparto 2), esteso verso la campagna, gli impianti sportivi e ricreativi saranno collocati in un contesto più naturalistico e di vero e proprio parco aperto alla città con percorsi pedonali e ciclabili, aree pubbliche attrezzate, campi aperti, spazi di incontro e per spettacoli/manifestazioni all'aperto. In questo comparto la densità delle strutture sportive sarà minore e dovranno essere evitate interferenze con le visuali panoramiche verso la città e verso i monti pisani.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 290.000 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo) di cui:

- comparto 1 mq. 153.900

- comparto 2 mq. 136.100

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Comparto 1

Comparto 1 (superficie territoriale St)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 153.900	100	mq.	
impianti sportivi universitari		Verde	Parcheggio/Viabilità

Sf	mq. 153.900
Destinazione d'uso:	<i>attrezzature e impianti sportivi universitari</i>
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,20
Piani max	n. 3
H max	ml. 10,50

Comparto 2

Comparto 2 (superficie territoriale St)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 136.100	100	mq.	
impianti sportivi e ricreativi		Verde	Parcheggio/Viabilità

Lotto minimo di intervento	\geq mq. 30.000
- <i>area per impianti sportivi e attività complementari</i>	<i>max 30%</i>
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,10
Piani max	n. 2
H max	ml. 7,50
- <i>area a verde</i>	<i>minimo 70%</i>
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,01
Piani max	n. 1
H max	ml. 3,50

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- gli elementi di invariante sono i manufatti di interesse storico, i segni territoriali originari presenti e/o a cui si può risalire, come percorsi poderali, canali, segni della centuriazione romana.
- le aree non interessate dagli impianti sportivi devono essere sistemate a verde-parco, con inserimento di percorsi naturali destinati all'allenamento e al tempo libero;
- all'interno dei due comparti, ciascuno per la sua parte, dovranno essere ritrovati tutti gli spazi necessari a soddisfare gli standard che le funzioni e gli usi previsti e realizzati richiedono;
- gli impianti sportivi non dovranno interferire con le visuali panoramiche verso il Duomo, la Torre ed il Monte Pisano.

comparto 1

- è ammessa la deroga all'altezza massima in funzione delle esigenze relative alle strutture necessarie per l'attività sportiva;
- le superfici coperte strettamente funzionali all'attività degli impianti sportivi scoperti, quali volumi tecnici, spogliatoi, sono in deroga al rapporto di copertura;

- sono ammesse le attività complementari quali bar-ristoro, servizi, commerciali, solo se funzionali alle attività sportive e nella misura max del 5% della superficie utile lorda;
- è ammessa la destinazione d'uso di foresteria per un numero max di 100 posti letto per gli atleti e/o per gli usi propri dell'università; a tal fine la convenzione dovrà riportare tutte le prescrizioni necessarie a garantire la gestione e le finalità della struttura, che non potrà svolgere funzioni residenziali di qualsiasi tipo né ricettive per una utenza diversa da quella prima indicata;
- sono ammesse le funzioni universitarie per la didattica e per la ricerca scientifica strettamente connesse e/o finalizzate alle attività sportive;
- i parcheggi, oltre a quelli pertinenziali, a disposizione dell'utenza in ottemperanza alle norme per lo spettacolo sportivo sono determinati in misura di 1 posto auto ogni due spettatori con riferimento ad un fattore di contemporaneità degli eventi sportivi pari al 60%.

comparto 2

- disegno unitario afferente l'intero comparto nel quale le diverse aree sportive potranno essere realizzate anche tramite interventi distinti (con superficie del lotto minimo non inferiore al 30% della superficie dell'intero comparto) e convenzionati;
- il progetto generale di comparto potrà essere redatto dall'amministrazione o proposto da uno o più dei soggetti interessati. In questo caso sarà onere dell'amministrazione informare gli altri proprietari affinché possano prendere visione del progetto e presentare le eventuali osservazioni preliminari;
- tutte le aree dei singoli lotti non destinate e/o funzionali all'attività sportiva dovranno essere pubbliche o aperte all'uso pubblico e tra loro collegate come parte di un unico disegno complessivo. In queste aree dovranno essere previsti ed attrezzati spazi da destinare a luogo d'incontro e socializzazione, quali aree per spettacoli/manifestazioni, campi aperti, destinati soprattutto al mondo giovanile;
- sono ammesse destinazioni d'uso complementari finalizzate al benessere della persona e/o per bar-ristoro se strettamente collegate e subordinate (non indipendenti) alle funzioni sportive e nella misura max del 30% della superficie utile lorda.

7. ELEMENTI INDICATIVI

- la varietà e la quantità delle specie arboree (alberi, arbusti, fiori), l'inserimento di elementi come filari di alberi lungo i percorsi pedonali o lungo le suddivisioni delle proprietà e dei campi, l'inserimento di eventuali zone boscate o movimenti di terra, dovranno essere previsti attraverso uno specifico studio di settore in modo tale da ottenere la migliore configurazione e immagine del paesaggio;
- il P.A. potrà prevedere lungo il lato ovest, a fianco della scuola di paracadutismo, la realizzazione di una nuova viabilità con i relativi parcheggi e accessi al parco urbano;
- ai fini della dotazione dei parcheggi pertinenziali potrà essere assunto come riferimento il volume risultante dal prodotto tra la superficie edilizia totale e l'altezza convenzionale pari a ml. 3,00.

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

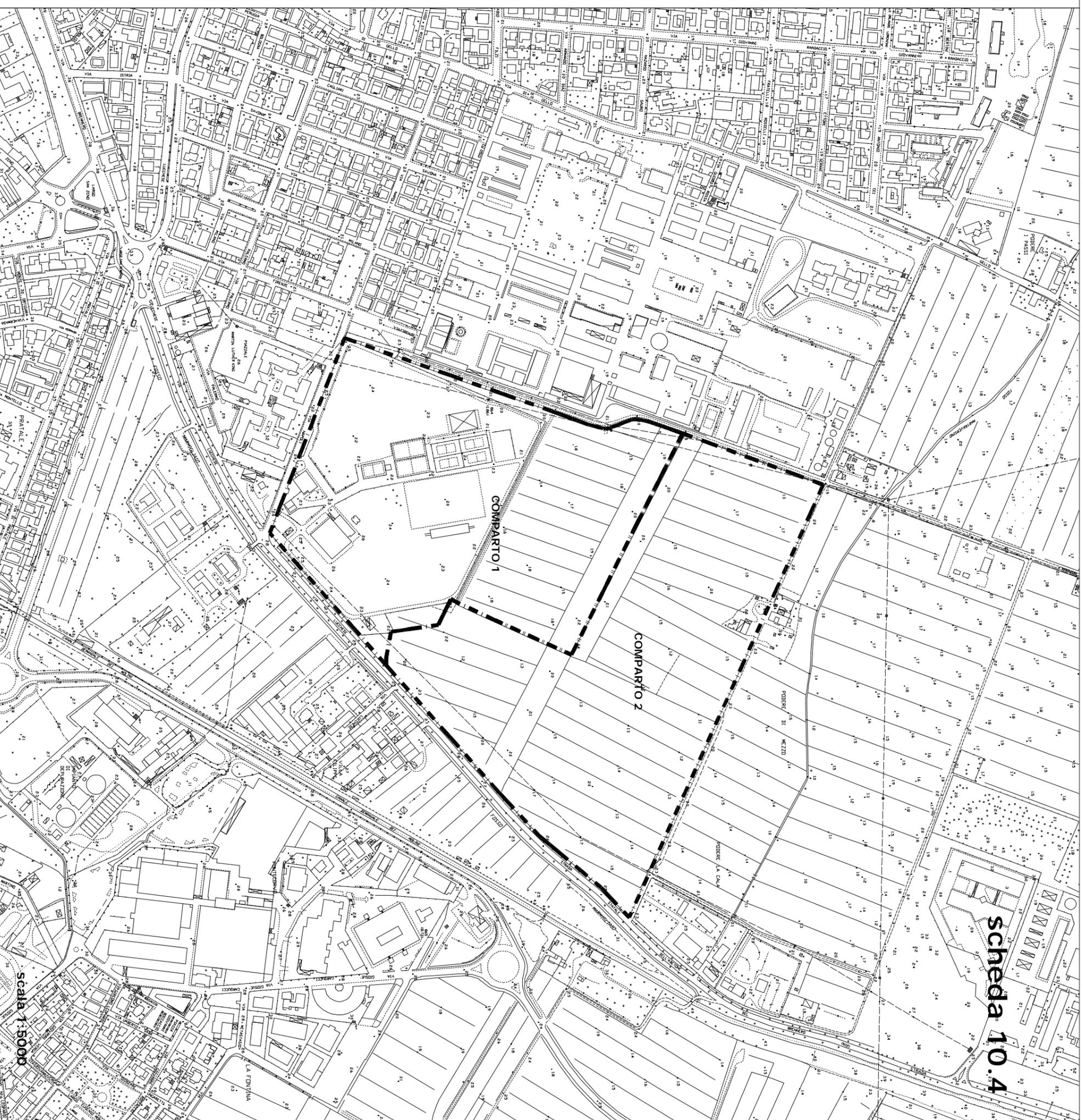
Vedi "Relazione Fattibilità Geologica" della "Variante al Regolamento urbanistico a seguito della decadenza delle previsioni a carattere espropriativo e della perdita di efficacia delle previsioni di piani attuativi".

9. MODALITÀ ATTUATIVE

- piano attuativo convenzionato; la convenzione dovrà indicare le modalità di accesso all'uso pubblico degli impianti sportivi e le condizioni per il rispetto di quanto riportato nelle prescrizioni;
- è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento);
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo 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 o roso
-  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

SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 10.5	PORTA A LUCCA – VIA DI GELLO
-----------------------	-------------------------------------

Nuova scheda introdotta con la variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 73 del 11.12.2009

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA C

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuova edificazione.

2. DESCRIZIONE

La scheda si divide in due aree, la prima relativa ad un lotto di forma rettangolare allungata tra la via di Gello e gli edifici delle residenze annesse alla scuola di paracadutismo, al margine dell'abitato di P.ta a Lucca, la seconda di dimensioni minori, posta sul lato opposto di via di Gello e già destinata dal R.U. a lotto edificabile (ambito Q3e) nell'ambito del PEEP 2003. In questa area ricadono strutture di epoca romana già parzialmente indagate.

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

La scheda prevede un complesso residenziale sulla prima area, lato est della via di Gello, dotato di spazi di verde e di parcheggio. Una parte dell'intervento sarà destinato ad edilizia pubblica sovvenzionata. Per la seconda area, la scheda prevede, invece, di riportare la destinazione d'uso a verde attrezzato, anche in considerazione della presenza di elementi di interesse archeologico.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 17.200 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,60 (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)	% minima
mq. 8.600	50	mq. 8.600	50
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Parcheggio
		7.300	1.300
superficie territoriale mq. 17.200			

Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento

Sf	mq. 8.600
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,35
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 10.320
<i>residenziale privata (max 80%)</i>	<i>mq. 8.250</i>
<i>Peep residenziale sovvenzionata (minimo 20%)</i>	<i>mq. 2.070</i>
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo piani max	mq/mq 1,20 n. 4
H max	ml. 12,50

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- alloggi in affitto minimo concordato pari al 10% della slu residenziale esclusa la quota ERP (10% slu/mq. 65 = n. 11 dato presunto);
- deve 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 parte ad intervento privato.
- nella convenzione deve essere previsto che la manutenzione ordinaria del parco pubblico rimane in perpetuo a carico del soggetto proponente o dei suoi aventi causa, per la parte privata.

7. ELEMENTI INDICATIVI

- i parcheggi privati potranno essere realizzati anche seminterrati/interrati;
- la ripartizione delle quote di verde e parcheggio indicate nelle tabelle non è prescrittiva, ma potrà essere modificata dal piano attuativo.

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

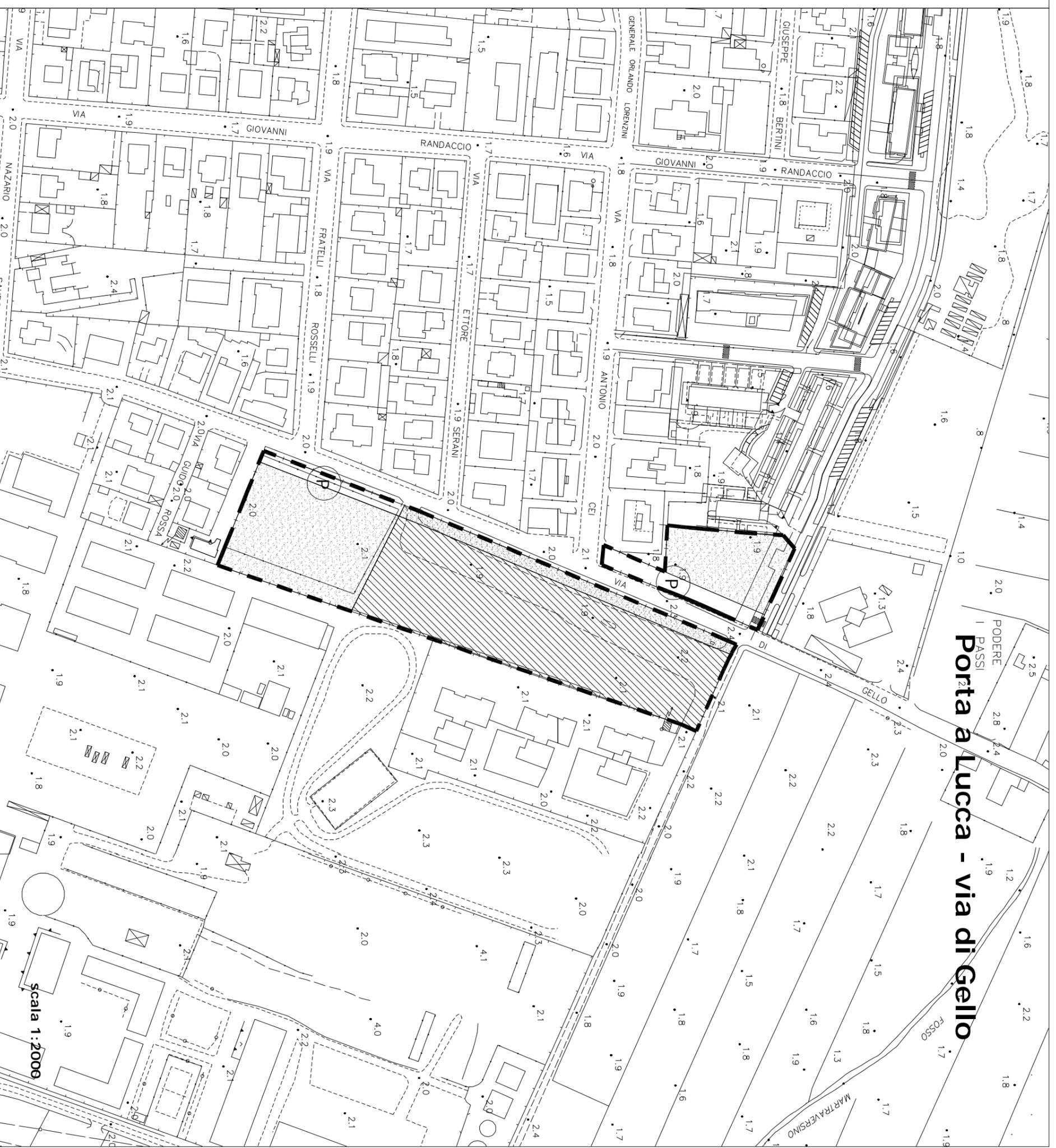
- permesso a costruire convenzionato per la porzione Peep, intervento privato subordinato a concorso di progettazione secondo le prescrizioni e i parametri della presente scheda e a piano attuativo;
- è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento);
- a conclusione dell'intervento dovranno essere attribuite alle singole aree le nuove classificazioni, secondo l'articolazione prevista dal vigente Regolamento Urbanistico;
- la richiesta di permesso a costruire dovrà essere accompagnata da valutazione, sulla base dei dati disponibili al momento della sua redazione e relativi a permessi di costruzione o ad altri piani o progetti, relativa all'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 cronoprogramma 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 rilascio del permesso a 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 prescrizioni 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 alla 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.

LEGENDA:

	Delimitazione aree di intervento
	Delimitazione ZCV
	Allineamento
	Percorsi pedonali e ciclabili
	Accessi prescrittivi
	Accessi indicativi
	Viaibilità 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 o raso
	Parcheggio pubblico a silos
	Parcheggio pubblico sotterraneo
	Servizi pubblici
	Servizi privati
	Edificato storico
	Edificato storico novecentesco
	Limite Salvaguardio 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

SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 11.3	PORTA A LUCCA – VIA RIZZO
-----------------------	----------------------------------

Scheda decaduta e modificata con la variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 73 del 11.12.2009

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA C

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo insediamento su area libera.

2. DESCRIZIONE

L'area, oggetto dell'intervento, è posta all'interno dell'isolato, ed è adiacente al centro commerciale, di recente realizzazione; ad essa si accede dalla via di Gello tramite una viabilità di penetrazione, via Rizzo. L'area è in parte già utilizzata come parcheggio.

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Completamento residenziale di modesta dimensione la dotazione di parcheggio ad uso delle residenze circostanti e del centro commerciale.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 3.900 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,20 (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)	% minima
mq. 1.200	30	mq. 2.700	70
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Parcheggio
			2.700
Superficie territoriale mq. 3.900			

Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento

Sf	mq. 1.200
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,25
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 780
<i>residenziale</i>	<i>mq. 780</i>
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,65
piani max	n. 4
H max	ml. 12,50

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- Il parcheggio deve essere alberato.
- Eventuali percorsi di uso pubblico pedonali e ciclabili devono essere alberati.

7. ELEMENTI INDICATIVI

- la ripartizione delle quote di verde e parcheggio indicate nelle tabelle non è prescrittiva, ma potrà essere modificata dal piano attuativo.

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

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

9. MODALITÀ ATTUATIVE

- piano attuativo convenzionato di iniziativa privata;
- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione prevista dal vigente Regolamento Urbanistico;
- 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 cronoprogramma 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, ha facoltà di prescrivere la temporizzazione degli interventi, in riferimento alle problematiche inerenti viabilità e traffico.
- devono essere osservate le misure di mitigazione e prescrizioni 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 alla 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.



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 12.1	PARCO URBANO VIA PIETRASANTINA
-----------------------	---------------------------------------

Scheda decaduta e modificata con la variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 73 del 11.12.2009

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA F

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

2. DESCRIZIONE

Il Parco Urbano è un'area di circa 17 ettari compresa tra il cimitero urbano monumentale, il parcheggio scambiatore di via Pietrasantina, la stessa via Pietrasantina e la via di S. Jacopo. L'area non presenta elementi naturali e paesaggistici di particolare interesse ad eccezione della vista panoramica verso il duomo e la torre. Viceversa l'area presenta elementi di interesse archeologico come documenta anche il ritrovamento del tumulo etrusco nella parte prossima alla via S. Jacopo. L'area, anche per effetto del vincolo di rispetto cimiteriale e per il valore archeologico non è mai stata interessata da rilevanti trasformazioni urbanistiche e parti dell'area presentano segni di abbandono o di degrado. Ad oggi nell'area, lato via S. Jacopo, sono presenti un impianto sportivo per il calcio (Soc. Bellani) ed alcune attività artigianali.

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Il Parco Urbano di via Pietrasantina rappresenta una delle aree per dotare la città di spazi verdi e per il tempo libero integrati con funzioni di tipo sportivo, in parte già presenti. Il Parco ha anche una rilevanza turistica stante la sua collocazione all'ingresso nord della città e la prossimità al parcheggio scambiatore, utilizzato come terminal per i bus dei turisti diretti alla piazza dei Miracoli. Il Parco mantiene inoltre tutto il suo valore di area archeologica e la sua immagine dovrà richiamare il particolare contesto di area a verde, raccordo tra la città e il suo cimitero monumentale.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 170.000 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo) di cui:

- comparto 1 mq. 116.800

- comparto 2 mq. 53.200

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Comparto 1

Comparto 1 (superficie territoriale St)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 116.800	100	mq.	
verde con strutture complementari		Verde	Parcheggio/Viabilità

St (superficie territoriale)	mq.
Destinazione d'uso:	<i>verde e attrezzature di servizio e complementari</i>
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,01
piani max	n. 1
H max	ml. 3,50

Comparto 2

Comparto 2 (superficie territoriale St)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 53.200	100	mq.	
impianti sportivi		Verde	Parcheggio/Viabilità

St (superficie territoriale)	mq.
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max	mq. 4.790
di cui:	
<i>palestra - spogliatoi</i>	<i>mq. 640</i>
<i>foresteria</i>	<i>mq. 1.980</i>
<i>commerciale (max n.2 di mq. 250), bar-ristoro</i>	<i>mq. 1.340</i>
<i>direzionale/uffici</i>	<i>mq. 830</i>
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq
piani max	n. 3
H max	ml. 11,00

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- gli elementi di invariante sono i segni territoriali originari presenti e/o a cui si può risalire, come i percorsi poderali, canali, ecc.
- le aree a standard devono essere ritrovate all'interno dei singoli comparti;

comparto 2

- gli impianti sportivi esistenti (soc. Bellani) dovranno essere mantenuti e riqualificati e si potranno integrare con i nuovi; dovranno essere previsti almeno n. 3 campi di calcio;
- la foresteria è ammessa solo come attività complementare e dovrà essere ad esclusiva disposizione e per gli usi propri della struttura sportiva; a tal fine la convenzione dovrà riportare tutte le prescrizioni necessarie a garantire la gestione e le finalità della struttura, che non potrà svolgere funzioni né residenziali di qualsiasi tipo, né ricettive per una utenza diversa da quella sopra indicata;
- è prescritta la realizzazione di aree pubbliche: fascia verde alberata di spessore minimo ml.15,00 con un viale alberato (carrabile solo per particolari circostanze) di collegamento tra la zona del parcheggio scambiatore ed il cimitero, ripristino e sistemazione del percorso pedonale e ciclabile tra la via Pietrasantina e la via S. Jacopo, collegamento pedonale e ciclabile dei percorsi con l'area del tumulo etrusco;
- destinazioni d'uso: sono esclusi i centri commerciali/supermercati, sono ammesse attività commerciali nel numero massimo di 2, di superficie non superiore a mq. 250, destinate solo alla vendita di prodotti sportivi; è comunque esclusa la vendita di alimenti/bevande, è ammessa la presenza di bar-ristoro per gli ospiti della foresteria;

- la destinazione d'uso direzionale e uffici è finalizzata esclusivamente alle funzioni del centro sportivo;
- parcheggi privati in misura non inferiore a mq. 5.000 (anche interrati e/o seminterrati);
- gli impianti sportivi non dovranno interferire con le visuali panoramiche verso il duomo, la torre ed i monti pisani;

7. ELEMENTI INDICATIVI

- la varietà e la quantità delle specie arboree (alberi, arbusti, fiori), l'inserimento di elementi come filari di alberi lungo i percorsi pedonali o lungo le suddivisioni delle proprietà e dei campi, l'inserimento di eventuali zone boscate o ancora di movimenti di terra, dovranno essere previsti attraverso uno specifico studio di settore in modo tale da ottenere una migliore configurazione e immagine del paesaggio;
- la zona adiacente al parcheggio potrà avere una maggiore articolazione per assumere un aspetto di giardino mentre le aree lungo l'edificato di via S. Jacopo potranno essere attrezzate anche con impianti sportivi e campi aperti; verso la zona cimiteriale il parco deve assumere una immagine sempre più naturale e paesaggistica;
- dovrà essere valorizzata la parte archeologica dell'area, attraverso il completamento delle ricerche dei reperti che si ritiene siano presenti nel sottosuolo e la loro idonea sistemazione in sito;
- i parcheggi pubblici/privati potranno essere realizzati anche seminterrati/interrati;
- a fianco della fascia di verde con viale alberato di larghezza complessiva di ml. 15,00 dovrà essere prevista, tramite una accurata progettazione, una idonea sistemazione del verde che tenga conto del contesto e che faccia da filtro tra gli impianti sportivi e la suddetta fascia; per tale ragione a fianco della fascia non potranno essere previste e installate attrezzature e strutture quali spogliatoi, tribune e simili.

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

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

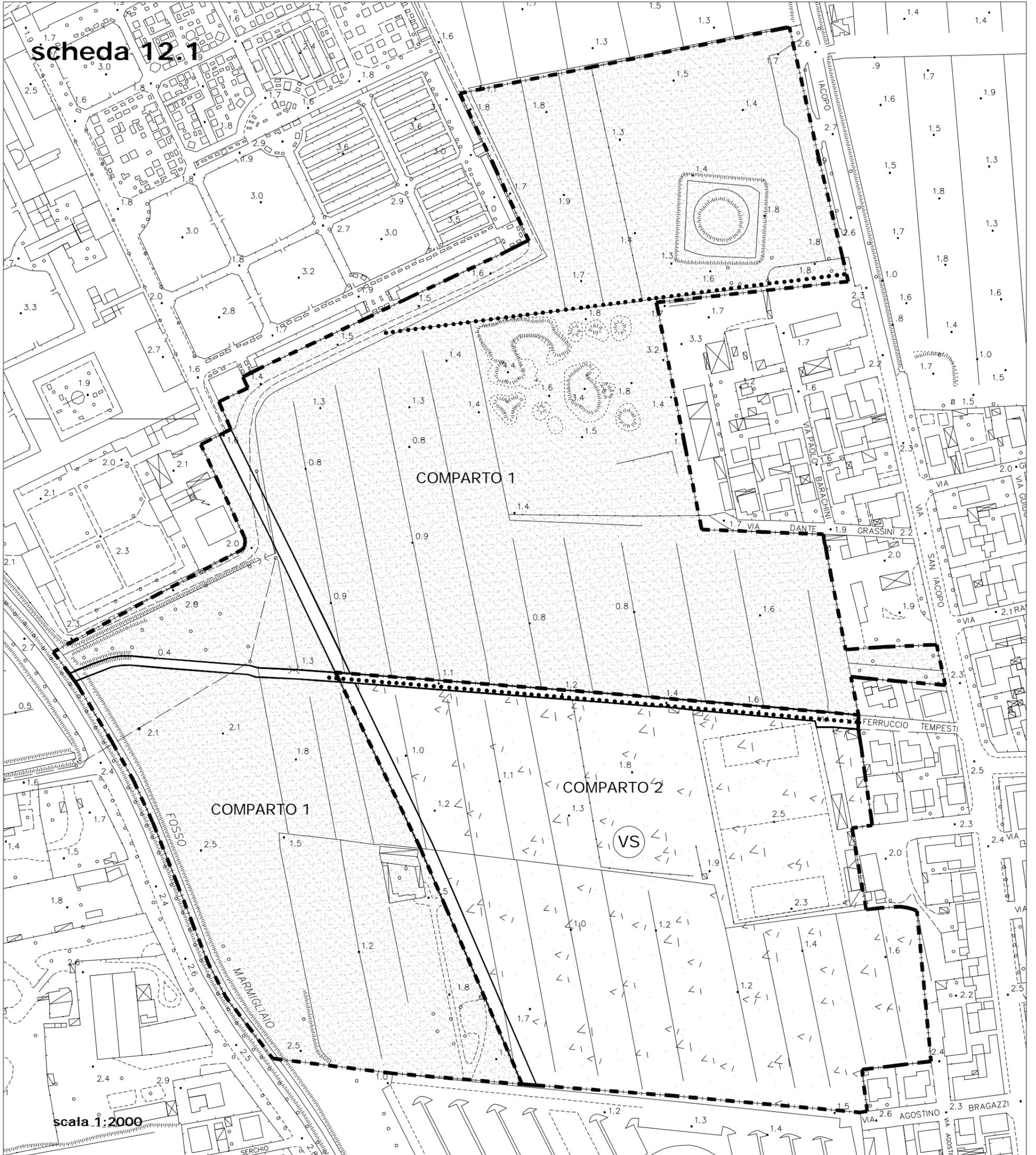
9. MODALITÀ ATTUATIVE

- piano attuativo convenzionato; la convenzione stabilirà anche i termini e le modalità per il trasferimento delle destinazioni d'uso e delle attività improprie presenti rispetto alle finalità del parco urbano; la convenzione del comparto 2 dovrà prevedere oltre alla realizzazione di quanto indicato nelle prescrizioni anche l'impegno a carico dei soggetti attuatori della realizzazione di un campo sportivo aperto per il quartiere in un'area che sarà indicata dalla Amministrazione Comunale;
- è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento);
- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione prevista dal vigente Regolamento Urbanistico;
- 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 cronoprogramma 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, ha facoltà di prescrivere la temporizzazione degli interventi, in riferimento alle problematiche inerenti viabilità e traffico.
- devono essere osservate le misure di mitigazione e prescrizioni 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 alla 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.

scheda 12.1



LEGENDA:

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



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 13.1	GAGNO VIA DI GAGNO
-----------------------	---------------------------

Scheda-norma modificata con la variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 73 del 11.12.2009

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA C

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuova edificazione.

2. DESCRIZIONE

L'area oggetto dell'intervento si inserisce all'interno del sistema residenziale compreso tra via S.Jacopo, via di Gagno e la linea ferroviario Pisa-Lucca, a confine con l'area agricola a nord della città. La situazione di marginalità che caratterizza l'area risente principalmente della mancanza di uno schema organico della struttura urbana.

3 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI

Il progetto ha tra i suoi obiettivi quello di ridefinire un margine dell'edificato urbano, curando in particolare i rapporti con le aree agricole circostanti. La viabilità di progetto dovrà quindi relazionarsi al sistema viario esistente ed articolarsi in modo tale da ridisegnare gli spazi aperti destinati a verde pubblico attrezzato sia nella parte centrale dell'area d'intervento sia nella parte terminale verso la ferrovia, alternandosi così alla residenza e nel contempo dare accesso ai parcheggi.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq.54.200 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

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.

Aree pubbliche e private

Aree Private	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 27.100	50	mq. 27.100	50
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Parcheeggi/Viabilità
		10.100	17.000
superficie territoriale mq. 54.200			

Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento

Sf	mq. 27.100
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,30
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 16.260
<i>residenziale (di cui 50% Peep)</i>	<i>mq. 13.260</i>
<i>commerciale, direzionale, servizi, artigianale</i>	<i>mq. 3.000</i>
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq
piani max	n. 3
H max	ml. 10,50

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- il 50% della superficie utile lorda residenziale è destinato all'edilizia convenzionata (Peep);
- alloggi in affitto concordato pari al 10% della slu residenziale (10% slu/mq. 65 = n. 15, dato presunto);
- è ammesso un piccolo supermercato di quartiere di superficie massima mq. 800 e superficie di vendita non superiore a mq. 600;
- le viabilità strutturali dovranno rispettare il disegno proposto nello schema distributivo e ricucire la maglia viaria esistente; gli accessi dalla via di Gagno, salvo quello di accesso al piccolo supermercato esistente, dovranno essere solo pedonali e ciclabili, con accesso veicolare consentito solo ai residenti degli edifici preesistenti;
- i percorsi ciclabili e pedonali devono essere piantumati con un doppio filare di alberi in modo da garantire la loro continuità visiva e funzionale. Tale sistemazione deve integrarsi con il verde privato adiacente;
- i parcheggi a raso devono essere piantumati con l'alberatura filo strada come prolungamento di quella prevista, in filare doppio, lungo la nuova viabilità;
- deve essere prevista la realizzazione di **un'area verde attrezzata** per attività sportive di squadra, di libero accesso, delle dimensioni minime di ml. 20 x 40, 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 rimane a carico del soggetto proponente e/o degli aventi causa.

7. ELEMENTI INDICATIVI

- i parcheggi privati potranno essere realizzati anche seminterrati/interrati;
- la ripartizione delle quote di verde e parcheggio indicate nelle tabelle non è prescrittiva, ma potrà essere modificata dal piano attuativo.

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

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

9. MODALITÀ ATTUATIVE

- piano attuativo convenzionato;
- è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento);
- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione prevista dal vigente Regolamento Urbanistico;
- 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 cronoprogramma atto a limitare l'effetto cumulativo del traffico di cantiere. La valutazione si applica ad interventi con

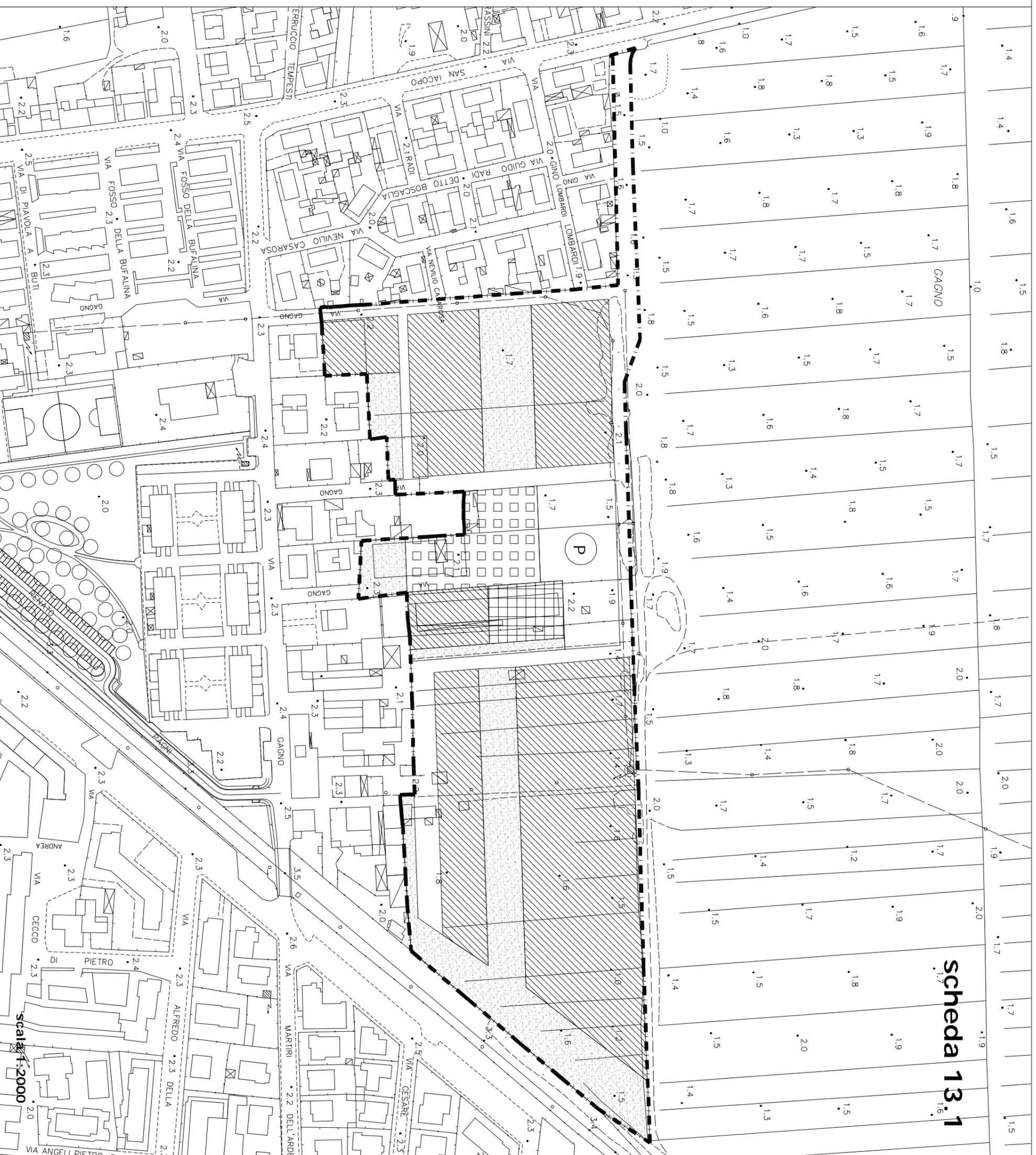
volumetria di progetto superiore a 10.000 mc. o per i quali la durata dei lavori non sia inferiore a due anni. L'amministrazione comunale, in sede di approvazione del piano, ha facoltà di prescrivere la temporizzazione degli interventi, in riferimento alle problematiche inerenti viabilità e traffico.

- devono essere osservate le misure di mitigazione e prescrizioni 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 alla 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.

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 attrezzato
- Verde pubblico attrezzato
- Verde sportivo
- Fascia di filtro boscata
- Filare di alberi
- Parcheggio pubblico o rosa
- Parcheggio pubblico a silos
- Parcheggio pubblico o silos
- Parcheggio pubblico sotterraneo
- Servizi pubblici
- Servizi privati
- Edificio storico
- Edificio storico novecentesco
- Limite Salvaguardia Scolmatore



1.7
1.6
scheda 13.1

scala 1:2000



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 13.2 - 13.3	CAMPALDO – VIA PIETRASANTINA
------------------------------	-------------------------------------

Schede decadute e modificate con la variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 73 del 11.12.2009

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 unifica le due precedenti 13.2 e 13.3 ed include una parte dell'ambito produttivo PQ3 all'interno dell'abitato compreso tra via Campaldo, via Pietrasantina e il parco ferroviario. Si tratta di una area da qualificare, in parte abbandonata, sulla quale insistono una serie attività artigianali non del tutto compatibili con il contesto prevalentemente residenziale e d'immagine rispetto ad una delle principali vie di accesso alla città.

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI 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 del quartiere. La scheda prevede un nuovo accesso diretto all'area, nella parte più a nord dalla via Pietrasantina, di distribuzione alle funzioni previste e a completamento dell'attuale viabilità interna; tra la ferrovia e gli edifici esistenti sono previste aree a verde pubblico attrezzato con vegetazione che abbia un effetto barriera.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

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

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,25 (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)	% minima
mq. 30.750	45	mq. 39.900	55
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Parcheggio/viabilità
Superficie territoriale mq. 70.650			

Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento

Sf	mq. 30.750
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,30
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 17.660
<i>residenziale</i>	<i>mq. 8.290</i>
<i>residenziale convenzionata (Peep) minimo</i>	<i>mq. 3.000</i>
<i>commerciale</i>	<i>mq. 1.800</i>
<i>servizi/direzionale, abitazioni collettive (alloggi per studenti)</i>	<i>mq. 4.570</i>
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,60
piani max	n. 3
H max	ml. 10,00

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- Alloggi in affitto concordato pari al 10% della slu residenziale (10% slu/mq.65 = n. 20, dato presunto).
- Dovrà essere previsto un nuovo accesso viario dalla via Pietrasantina.
- Fascia di verde con percorso pedonale e ciclabile lungo la via Pietrasantina.
- Realizzazione di una piazza di quartiere all'interno dell'area.
- Fascia di verde alberato lungo la ferrovia.
- Tra le attività commerciali è consentita la realizzazione di un supermercato di quartiere di superficie massima di mq. 800 e con superficie di vendita non superiore a mq. 600; sono esclusi i centri commerciali e altre strutture di vendita di superficie superiore a mq. 250.
- Deve 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 deve essere previsto che la manutenzione ordinaria del parco pubblico rimane in perpetuo a carico del soggetto proponente o dei suoi aventi causa.
- Realizzazione di una rotatoria in corrispondenza dell'accesso sulla via Pietrasantina.

7. ELEMENTI INDICATIVI

- la ripartizione delle superfici tra verde e parcheggio sarà determinata dal piano attuativo.
- i parcheggi privati potranno essere interrati e/o seminterrati.

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

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

9. MODALITÀ ATTUATIVE

- piano attuativo convenzionato di iniziativa privata;
- è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento);
- 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;
- 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 cronoprogramma 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

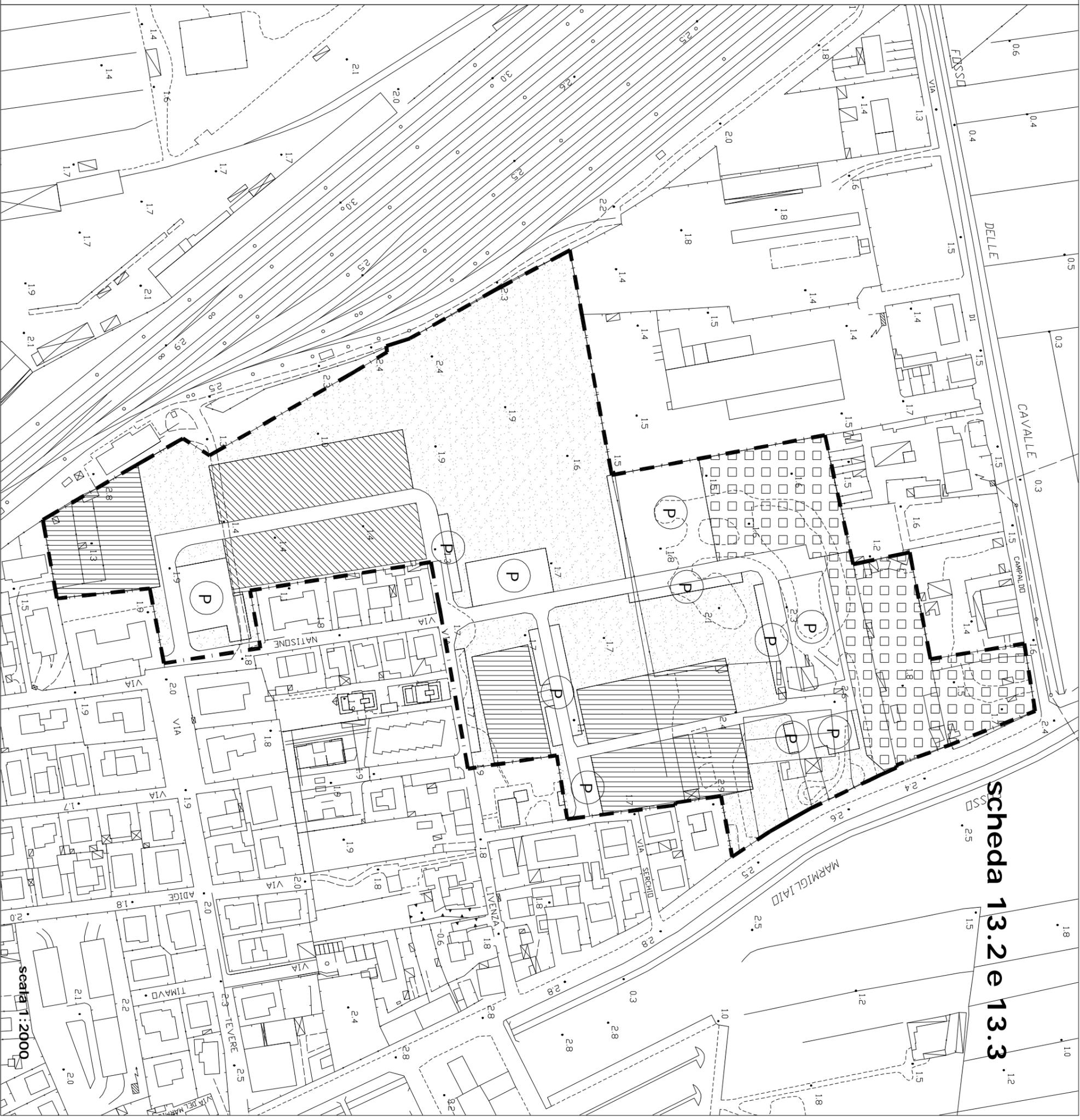
due anni. L'amministrazione comunale, in sede di approvazione del piano o di rilascio del permesso a costruire convenzionato, ha facoltà di prescrivere la temporizzazione degli interventi, in riferimento alle problematiche della viabilità e del traffico.

- devono essere osservate le misure di mitigazione e prescrizioni 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 alla 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.

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 bosco
-  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



scheda 13.2 e 13.3

scala 1:2000



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 18.4	V.LE DELLE CASCINE
-----------------------	---------------------------

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA C

1. DESCRIZIONE

L'area, prospiciente il v.le delle Cascine, rimane compresa tra la zona marginale delle scuderie di via del Capannone (lato destro) e l'insediamento residenziale di più recente formazione di Barbaricina (lottizzazione degli anni settanta).

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

nuovo impianto

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq 9.600

4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Completamento residenziale del tessuto esistente e creazione di un'area pubblica non edificata, parcheggio e verde sportivo, che faccia da filtro tra l'insediamento residenziale e la zona ippica.

5.DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

Area Residenziale	%	Parcheggi e viabilità	%	Verde pubblico (sportivo)	%
mq 2.900	100	1.700	25	mq 5.000	75
totale aree a destinazione privata mq 3.600	30	totale aree a destinazione pubblica mq 6.700			70
totale sup.territoriale mq. 9.600					

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

(invarianti di progetto)

vedi schema grafico (zcv)

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,10 (slu/superficie territoriale)

Area Residenziale (a lordo degli edifici esistenti)
Sf mq. 2.900
Rc 30%
Sup. utile lorda max mq. 960
Ifs 0,35 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max: 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml. 7,50
Distanze minime dai confini ml.5;
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche : ml 5,00
Destinazione prevista: residenziale

8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

Il parcheggio a raso deve essere alberato e della superficie ad esso destinata almeno il 15% deve essere costituita da spazi di verde.

La piantumazione delle aree a verde devono rispettare i minimi indicati nella tabella A-3a

Eventuali percorsi di uso pubblico pedonali e ciclabili devono essere alberati

Il verde pubblico può essere attrezzato per il tempo libero e per lo sport con campi aperti e/o con veri e propri impianti sportivi (art. 1.3.1.3 delle norme del RU).

9 CLASSE DI PERICOLOSITA'

L'area è inserita in classe di pericolosità **3b - pericolosità media**.

10 CLASSE DI FATTIBILITA'

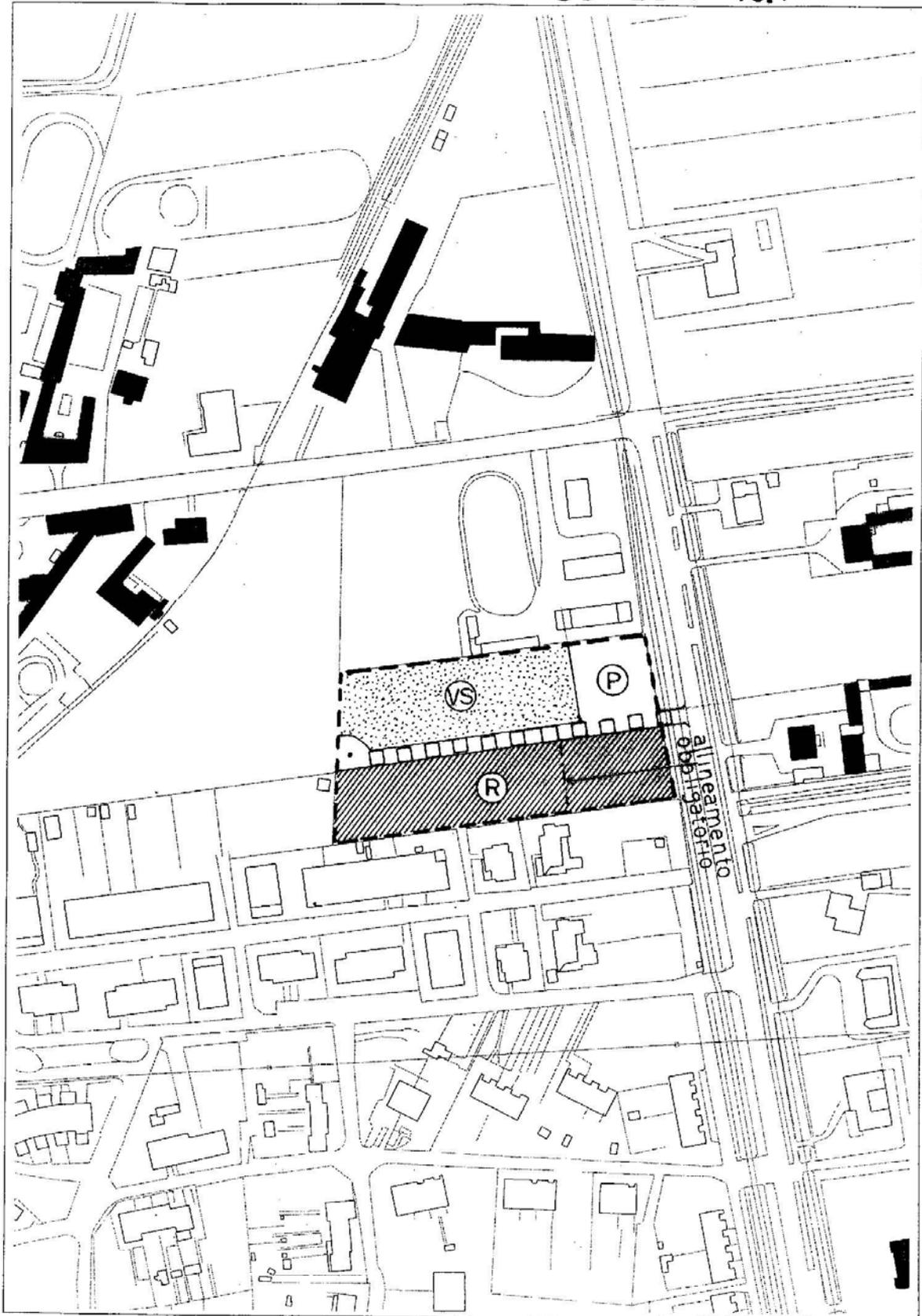
Gli interventi edilizi con piani f.t. sono richieste indagini di dettaglio condotte a livello di area complessiva nella quale vengano identificati ed analizzati tutti i fattori di rischio geologici idrogeologici ed idraulici che condizionano la zona (**classe di fattibilità 3**).

Per manufatti con locali seminterrati, dovranno essere applicate le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3 - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.**).

11. MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO

L'intervento dovrà essere attuato tramite specifico P.A. convenzionato e non potrà essere ripartito in più unità minime di intervento; la realizzazione degli interventi edilizi dovrà essere contestuale a quella delle opere pubbliche previste.

SCHEDA 184





COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 18.5	BARBARICINA – VIA T. ROOK (EX GATTO VERDE)
-----------------------	---

Nuova scheda introdotta con la variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 73 del 11.12.2009

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuova edificazione.

2. DESCRIZIONE

Trattasi di un'area in via Rook sul quale insisteva un manufatto adibito a circolo ricreativo oggi demolito, adiacente alla scuola elementare e media di Barbaricina.

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Realizzare una piccola piazza con alcuni posti auto con annesso un modesto manufatto da destinare ad attività commerciali e/o a servizi.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 1.100 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

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.

Aree pubbliche e private

Aree Private	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 250	30	mq. 850	70
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Parcheggio
superficie territoriale mq. 1.100			

Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento

Sf	mq. 250
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,45
Superficie edilizia totale max di cui:	mq. 110
<i>commerciale, direzionale, servizi</i>	<i>mq. 110</i>
I _{fs} (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,45
piani max	n. 1
H max	ml. 3,50

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- l'intervento è subordinato al rispetto dei livelli di esposizione ai campi elettromagnetici;
- piazza alberata e sistemata a verde; numero minimo di posti auto 10.

7. ELEMENTI INDICATIVI

- potrà essere previsto un parcheggio pubblico seminterrato/interrato;
- la ripartizione delle quote tra verde e parcheggio sarà indicata dal progetto da convenzionare.

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".

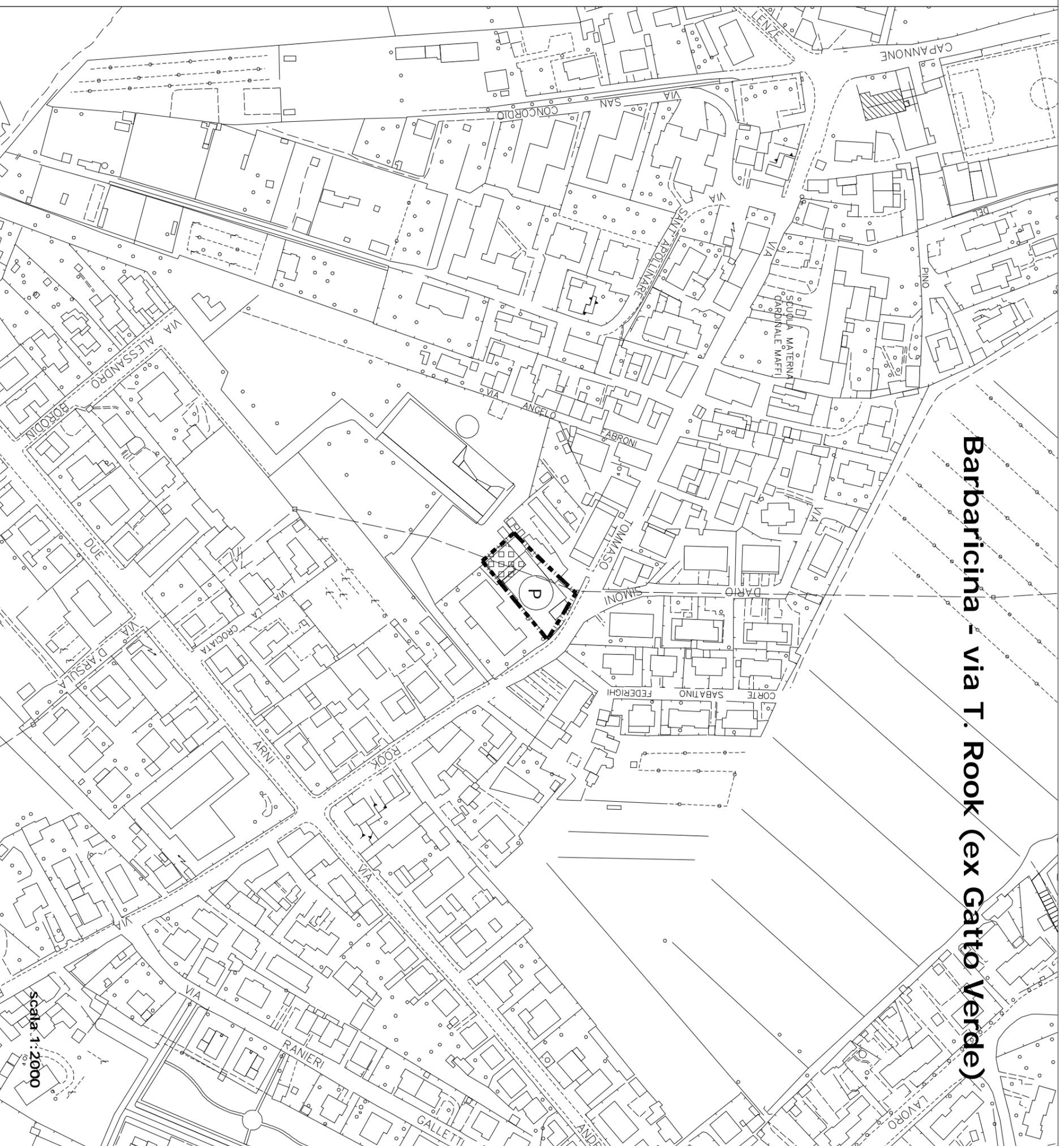
9. MODALITÀ ATTUATIVE

- permesso a costruire convenzionato;
- il progetto dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento la nuova classificazione, secondo l'articolazione prevista dal vigente Regolamento Urbanistico, una volta concluso l'intervento;
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

LEGENDA:

	Delimitazione area di intervento
	Delimitazione ZCV
	Allineamento
	Percorsi pedonali e ciclabili
	Accessi prescrittivi
	Accessi indicativi
	Viaibilità 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 o raso
	Parcheggio pubblico a silos
	Parcheggio pubblico sotterraneo
	Servizi pubblici
	Servizi privati
	Edificio storico
	Edificio storico novecentesco
	Limite Salvaguardio Scolmatore

Barbaricina - via T. Rook (ex Gatto Verde)



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

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 19.3

CEP - VIA G. DA FABRIANO

Nuova scheda introdotta con la variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 73 del 11.12.2009

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA C

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuova edificazione.

2. DESCRIZIONE

Trattasi di un'area collocata lungo la via Gentile da Fabriano, antistante l'argine del fiume Arno, nel quartiere residenziale del Cep. L'area attualmente è impegnata da alcuni modesti impianti sportivi.

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Completare l'insediamento residenziale del Cep con un intervento di edilizia residenziale pubblica (sovvenzionata) sul modello morfologico e tipologico di impianto del villaggio, con realizzazione di spazi pubblici a verde e a parcheggio a disposizione dei residenti del quartiere. L'intervento è subordinato alla preventiva realizzazione dei nuovi impianti sportivi nell'area ad essi destinata dal vigente R.U. compresa tra via delle Lenze e il quartiere.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 7.040 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,45 (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)	% minima
mq. 3.520	50	mq. 3.520	50
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Parcheggio/viabilità
		1.840	1.680
Superficie territoriale mq. 7.040			

Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento

Sf	mq. 3.520
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,30
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 3.250
<i>Edilizia residenziale pubblica sovvenzionata (100%)</i>	<i>mq. 3.250</i>
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,90
piani max	n. 4
H max	ml. 12,50

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- l'intervento è subordinato alla preventiva realizzazione dei nuovi impianti sportivi pubblici;
- intervento Peep di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata.

7. ELEMENTI INDICATIVI

- il progetto si dovrà conformare per impianto urbano e tipologia a quello originario del villaggio;
- la ripartizione delle quote di verde e parcheggio indicate nelle tabelle non è prescrittiva, ma potrà essere modificata dal piano di intervento convenzionato.

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

- permesso a costruire convenzionato;
- è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento);
- il piano di intervento dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento la nuova classificazione, secondo l'articolazione prevista dal vigente Regolamento Urbanistico, una volta concluso l'intervento;
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 22.2	LA VETTOLA – VIA LIVORNESE
-----------------------	-----------------------------------

Nuova scheda introdotta con la variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 73 del 11.12.2009

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione urbanistica.

2. DESCRIZIONE

Trattasi di un'area industriale posta lungo lo stretto filamento urbano della via Livornese, in prossimità del cavalcavia della superstrada, in una zona di particolare valenza ambientale.

L'attività industriale risulta in evidente contrasto con il contesto urbano circostante, costituito da una fascia profonda circa ml. 60 lungo i due lati della via Livornese, composta prevalentemente da palazzine residenziali e confinante con il territorio del parco naturale e la zona agricola. Tale incongruità rende difficile lo svolgimento della attività attuale e la possibilità di un suo ulteriore sviluppo.

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'attuazione delle previsioni della scheda sono subordinate alla realizzazione del nuovo impianto industriale. La scheda propone una riqualificazione dell'area coerente e compatibile per tipologie e dimensioni con l'insediamento che si è andato formando nel corso degli anni lungo la via della Vettola e il recupero di spazi a verde (anche sportivo) e a parcheggio di cui la zona mostra di essere carente.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 58.600 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,28 (slu/superficie territoriale dato non prescrittivo)

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

La slu riportata in tabella è prescrittiva, il dato è quello ricavato dall'applicazione delle valutazioni dell'Amministrazione in sede di decisione sulle osservazioni.

Aree pubbliche e private

Aree Private	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 26.370	45	mq. 32.230	55
Superficie fondiaria (Sf)		Verde/Verde sportivo/piazza	Parcheggio
		27.000	5.230
superficie territoriale mq. 58.600			

Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento

Sf	mq. 26.370
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,30
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 16.667 (dato prescrittivo)
<i>residenziale (minimo 85%)</i>	<i>mq. 14.167</i>
<i>commerciale (max 10% e con superficie di vendita per unità non superiore a mq. 600), direzionale e servizi (max 5%)</i>	<i>mq. 2.500</i>
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,64
piani max	n. 3
H max	ml. 9,80

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- l'approvazione del piano attuativo è subordinata alla preventiva realizzazione del nuovo impianto industriale;
- alloggi in affitto concordato minimo 10% della slu residenziale (10% slu/mq. 65 = n. 19, dato presunto);
- realizzazione di un percorso ciclabile a fianco del tracciato della superstrada;
- realizzazione di una nuova piazza pubblica a servizio del quartiere.
- gli alloggi destinati ad affitto concordato dovranno essere del tipo casa passiva, con fabbisogno energetico della casa convenzionalmente inferiore a 15 kWh al mq./anno, ovvero al livello di classificazione più efficiente del Regolamento Edilizio Sostenibile del Comune di Pisa;
- all'interno dell'intervento deve essere realizzata un'opera pubblica di almeno 300 mq. oltre a servizi igienici e ai locali accessori, con destinazione d'uso da definire con l' Amm.ne Comunale in fase di stesura del piano attuativo e della convenzione, che dovrà essere ceduta al Comune. L'opera non potrà essere realizzata a scomputo degli oneri e potrà essere eccedente la slu indicata nella scheda.
- deve 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.

7. ELEMENTI INDICATIVI

- i parcheggi privati possono essere anche interrati/seminterrati;
- la ripartizione delle quote di verde e parcheggio indicate nelle tabelle non è prescrittiva, ma potrà essere modificata dal piano attuativo.

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

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

9. MODALITÀ ATTUATIVE

- piano di recupero convenzionato;
- è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento);
- 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;
- 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 cronoprogramma 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 di rilascio del permesso a costruire convenzionato, ha facoltà di prescrivere la temporizzazione degli interventi, in riferimento alle problematiche della viabilità e del traffico.

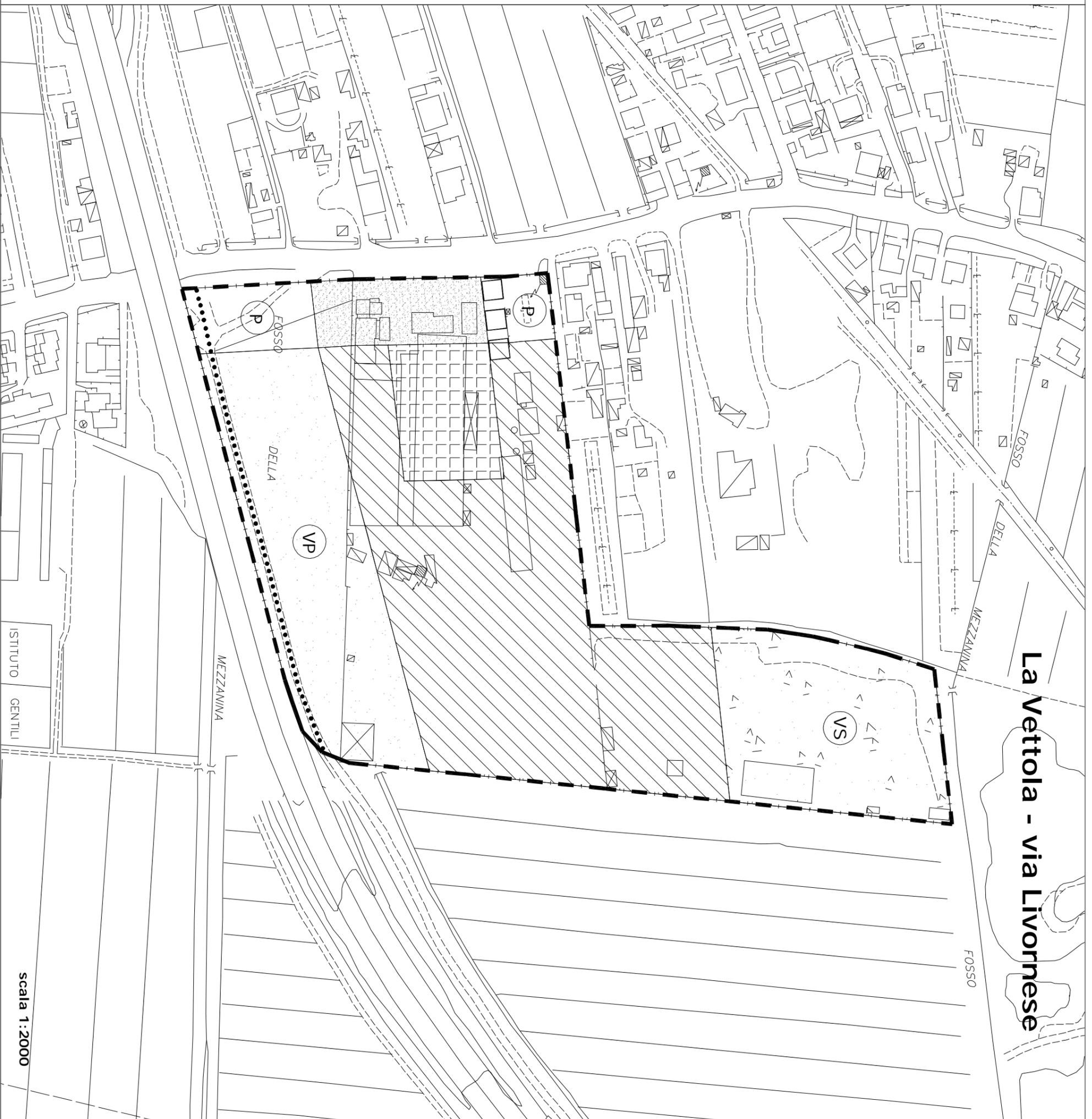
- devono essere osservate le misure di mitigazione e prescrizioni contenute nella Relazione di Sintesi del procedimento di Valutazione Integrata allegata alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 06.05.2009 e, durante la fase di elaborazione del piano attuativo, devono essere effettuati approfondimenti analitici in relazione al SISTEMA AMBIENTALE E TERRITORIALE e alla 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.

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 sijos
-  Parcheggio pubblico sotterraneo
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificio storico
-  Edificio storico novecentesco
-  Limite Salvaguardia Scolmatore

La Vettola - via Livornese



scala 1:2000



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n.23.1

P.TA A MARE – VIA DI VIACCIA

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B

La porzione di area oggetto del piano di recupero con destinazione d'uso ammessa residenziale, come da scheda grafica.

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA F - PARCO

L'area destinata a verde ed attrezzature sportive. In tale zona i nuovi manufatti dovranno essere realizzati al di fuori dell'ambito "B" del F. Arno (ai sensi della D.C.R. 230/94), come da scheda grafica.

1. DESCRIZIONE

L'area oggetto dell'intervento è posta lungo il canale dei Navicelli, lato ovest, nel tratto terminale, all'intersezione con la via Livornese.

Nell'area è presente un insediamento di tipo industriale, formato dai capannoni della ex fornace di laterizi Donati che ha cessato la propria attività intorno agli anni sessanta.

Oggi tale insediamento è utilizzato solo in parte da attività artigianali e da una modesta presenza residenziale; tutto il resto è in disuso ed in generale l'area si trova in uno stato di elevato degrado ambientale.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Piano di recupero

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq 145.600

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'intervento si propone di riqualificare l'area nel suo complesso rivitalizzando la zona con la destinazione d'uso prevalente di tipo residenziale mista ad attività commerciale e a servizi.

Il piano prevede anche la realizzazione di una zona sportiva, dotata di campi sportivi, palestre e di una ampia zona a parco boscata-agricola che si sviluppa in particolare nella parte sud dell'area lungo il canale.

La zona sportiva e a parco sono parte integrante del sistema del parco urbano di p.ta a Mare (vedi scheda n.23.2). L'intervento potrà prevedere dopo le opportune verifiche il riordino anche attraverso la demolizione e ricostruzione dei volumi presenti nell'area accorpandoli in uno o più manufatti.

5.DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

Residenza	%	Verde sportivo	%	Verde pubblico*	%	Viabilità	%
mq 24.900	38	40.000	62	80.000	99	700	1
totale aree private mq. 64.900			45	totale aree pubbliche mq 80.700			55
totale sup.territoriale mq. 145.600							100

* Il verde pubblico comprende la quota di verde degli standard relativi alla residenza prevista.

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

(invarianti di progetto)

Salvaguardia del tracciato della ex tramvia e relativa fascia di rispetto, compreso i manufatti e il loro sedime pertinenziale. Il 60% degli alloggi destinati alla residenza (di qualsiasi tipo) non potrà avere un taglio inferiore a mq 80 di superficie netta calpestabile.

Gli standard stabiliti per legge dovranno essere trovati all'interno della zona residenziale e di quella sportiva.

Il piano di recupero dovrà mantenere inalterati i segni territoriali, i percorsi e le strade vicinali oltre agli elementi ambientali di rilievo presenti nella zona.

La viabilità interna e i parcheggi non pertinenziali della zona residenziale e di quella sportiva dovranno essere privati di uso pubblico.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Area Residenziale: (i dati e le percentuali si intendono al lordo dei fabbricati esistenti)
Sf mq.24.900
Rc: 20%, nelle zone comprese all'interno dell'ambito "B" del F. Arno (ai sensi della DCR 230/94) l'incremento di superficie coperta non deve superare mq 500
Sup. utile lorda max: incremento del 20% rispetto a quella legittima di qualsiasi destinazione esistente
n° di piani max: 3 con possibilità di destinare un piano interrato o seminterrato a parcheggio
H max ml. 10
Tipologia: in linea – a schiera – a blocco
Distanze minime dai confini ml 10 per i nuovi manufatti
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche : ml 10 per i nuovi manufatti
Destinazioni d'uso ammesse: residenza con attività terziarie commerciali della piccola distribuzione al piano terra, residenze speciali

Area a verde Sportivo: (i dati e le percentuali si intendono al lordo dei fabbricati esistenti)
Sf mq.40.000
Rc 4%
Sup. utile lorda max 1.600 (di cui per funzioni accessorie max 50% della slu)
Ifs 0,04
n° di piani max: 1 con possibilità di destinare un piano interrato o seminterrato a parcheggio
H max 4,50
Distanze minime dai confini ml 10 per i nuovi manufatti
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche : ml 10 per i nuovi manufatti
Destinazioni d'uso ammesse: impianti sportivi (calcio, calcetto, tennis, palestra, piscina) e servizi connessi (spogliatoi, ristoro, club-house)
I nuovi manufatti devono ricadere esternamente alla zona dell'ambito "B" del F. Arno (ai sensi della D.C.R. 230/94)

8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

Il parcheggio e il verde pubblico devono essere alberati secondo le indicazioni della tabella A/3a.

Gli spazi privati non possono essere pavimentati per una superficie superiore al 30% dell'area di pertinenza, la restante parte dovrà essere sistemata a verde piantumato.

9. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

Il substrato dell'area è costituito da argille e limi di colore bruno-giallastro con intercalazioni limo-sabbiose molto sottili. Al di sotto si ritrova uno stato di argille plastiche il cui tetto è localizzato intorno a -5 m dal p.c. Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda si trova mediamente intorno a -1,0 m dal p.c.

Per quanto concerne l'inquadramento sui sistemi idraulici, la zona è compresa nella Bonifica della Vettola. L'area è a scolo meccanico delle acque le quali vengono convogliate, nel "Canale Nuovo dei Navicelli" attraverso la linea idraulica che corrisponde al tracciato settentrionale del vecchio "Fosso dei Navicelli".

CLASSE DI PERICOLOSITA'

La zona è in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa**.

CLASSE DI FATTIBILITA'

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

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

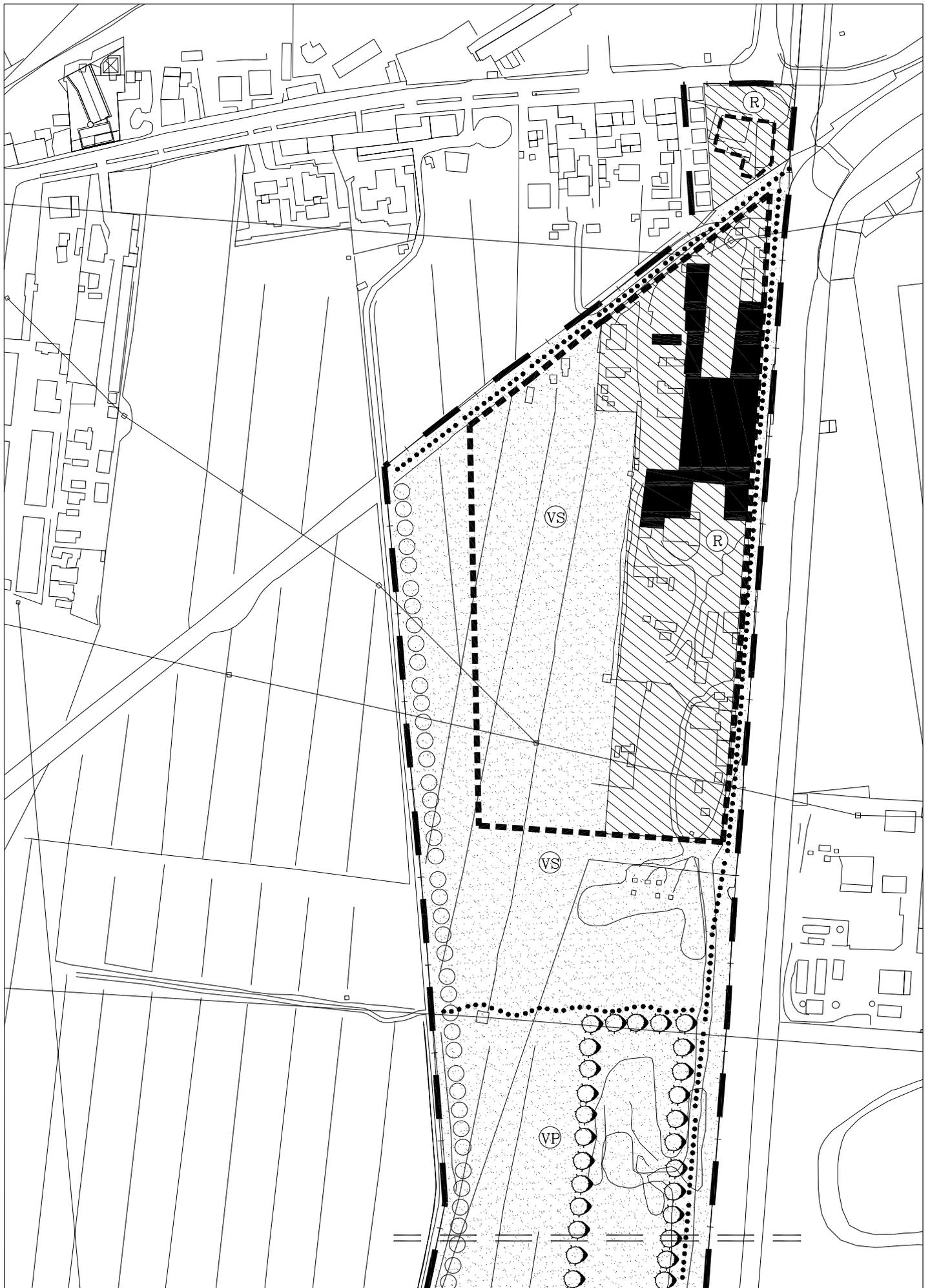
Nella zona ricade l'ambito A1 (relativo al Canale dei Navicelli), di assoluta protezione del corso d'acqua, ai sensi della D.C.R. 230/94, art. 7 comma 5.

11. MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO

Il piano potrà attuarsi mediante unità minime di intervento, nel rispetto del quadro di riferimento complessivo del piano di recupero.

L'attuazione delle aree a verde pubblico (boscate e non) dovrà avvenire contestualmente agli interventi edilizi e dovrà essere corredato da studi di settore floro-faunistici.









COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 25.1	P.TA A MARE VIA CONTE FAZIO
-----------------------	------------------------------------

Scheda norma confermata con la variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 73 del 11.12.2009

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione Urbanistica.

2. DESCRIZIONE

Trattasi di un'area di forma regolare posta al centro del quartiere di P.ta a Mare, attestata sulla via Conte Fazio e adiacente al lungofiume sul lato opposto. Attualmente l'area risulta occupata da un distributore di carburanti e da un edificio a destinazione mista artigianale (officina) e residenziale.

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI

L'intervento si propone di riqualificare questo spazio con la creazione di una piazza di quartiere che faccia da ponte tra l'abitato di via Fazio ed il lungofiume, con inserimento di destinazioni d'uso più adeguate e compatibili al contesto urbano.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 3.900 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

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.

Aree pubbliche e private

Aree Private	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 1.090	30	mq. 2.810	70
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Parcheggio/Viabilità
		2.200	610
superficie territoriale mq. 3.900			

Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento

Sf	mq. 1.090
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,50
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 1.500
<i>residenziale (minimo 50%)</i>	<i>mq. 750</i>
<i>servizi, commerciale al dettaglio</i>	<i>mq. 750</i>
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 1,40
piani max	n. 3
H max	ml. 9,50

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- demolizione di ogni manufatto;
- trasferimento dell'impianto di distribuzione carburanti, incompatibile con il sito;
- parcheggi alberati.

7. ELEMENTI INDICATIVI

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

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

9. MODALITÀ ATTUATIVE

- piano attuativo convenzionato;
- 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;
- 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 cronoprogramma 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 di rilascio del permesso a 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 prescrizioni 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 alla 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.



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

schema n. 26.2

AREA St. GOBAIN OVEST

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

1. DESCRIZIONE

L'area oggetto di intervento coincide con la superficie fondiaria della porzione dello stabilimento della Saint Gobain Glass Italia s.p.a. posta ad ovest dalla via Ponte a Piglieri.

L'area confina a nord con la via del Chiassatello, parallela al tracciato interrato del Canale dei Navicelli, a nord ovest con la proprietà ex-Sanac e nella parte sud-ovest con la proprietà Piaggio, a sud con la via di Nugolaio a est con la via Ponte a Piglieri, tratto urbano della via Aurelia, che divide in due l'area storicamente occupata della fabbrica.

L'area è attualmente occupata dagli edifici industriali della Saint Gobain Glass, interamente ricostruiti dopo le distruzioni della seconda guerra mondiale. La maggior parte dei fabbricati non è utilizzata e solo una piccola parte è destinata a magazzini. Nella parte sud dell'area ovest è tuttora presente la linea di produzione del vetro stratificato per l'edilizia. Le aree scoperte sono occupate da piazzali e percorsi carrabili. Il rapporto di copertura calcolato sull'intera area ovest è di poco superiore al 50%, mentre le superfici impermeabili raggiungono, specie nella parte a nord, il 98% della superficie fondiaria.

L'area si trova all'interno di un più vasto comparto, corrispondente all'Utoe 26, soggetto a profondo rinnovamento urbanistico sia quanto a richiesta di integrazione dei servizi sia quanto a modernizzazione delle infrastrutture e miglioramento della qualità ambientale.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione urbanistica. Nuova edificazione

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq. 90.388 circa

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'intervento propone destinazioni urbanistiche che, all'interno di un vasto parco urbano, possano costituire un sistema di relazioni all'interno del comparto e tra il comparto e l'esterno.

La concentrazione dell'attività industriale nella porzione est dello stabilimento St. Gobain e l'abbandono degli immobili che ricadono nell'area fornisce una importante occasione per l'eliminazione di un confine fisico della città e per la modernizzazione e riqualificazione anche ambientale di uno dei più importanti stabilimenti dell'area pisana.

Al contempo la zona ovest può essere recuperata e riqualificata con lo sviluppo di una struttura articolata e multifunzionale che costituirà un ponte tra le attività del centro della città e i servizi e le capacità logistiche tipiche delle zone marginali.

Gli obiettivi progettuali:

razionalizzazione e potenziamento della viabilità - eliminazione degli attraversamenti provocati dalla presenza dello stabilimento sui due lati della via Ponte a Piglieri, migliorando la circolazione interna al comparto, rivolgendo particolare attenzione ai collegamenti e alla soluzione dei nodi di traffico esistenti (incroci sulla via Aurelia a Sud e Nord dell'area)

recupero ambientale - eliminazione dei fabbricati industriali (edifici ricostruiti nel dopo guerra di scarso valore architettonico), bonifica delle aree oggi quasi totalmente impermeabilizzate e realizzazione di nuovi insediamenti produttivi, direzionali, commerciali e residenziali a basso impatto ambientale, all'interno di vaste aree verdi, e dotati di tecnologie finalizzate alla riduzione dei consumi energetici d'area

rivalutazione ambientale - inserimento di un vasto parco che costituisce l'ossatura dell'intero progetto, arretramento della nuova edificazione sulla via Ponte a Piglieri e inserimento di un filtro verde, sistemazione del fronte Nord verso la via Livornese con opere (verde, parcheggi, piste ciclabili etc.) volte al recupero del sedime già occupato dal Canale dei Navicelli e alla realizzazione dei collegamenti tra il nuovo insediamento e l'abitato storico che si affaccia sulla via Livornese

realizzazione di nuovi sistemi infrastrutturali - a nord e a sud, legati alla mobilità d'area, da trasferire nel patrimonio pubblico

individuazione all'interno dell'area di **comparti funzionali**, destinati ad ospitare attività diverse ma tra loro correlate e orientate verso un rapporto di pertinenzialità con le funzioni esistenti o in fase di attuazione nelle aree adiacenti.

Le figure del progetto

L'area si presenta come un rettangolo allungato, con l'asse maggiore disposto in senso nord-sud e con i lati a sud e ovest incurvati a seguire il tracciato di un vecchio binario ferroviario. A nord si affaccia sul vecchio sedime del Canale dei Navicelli (adesso coperto), ad est sul tratto dell'Aurelia denominato Via di Ponte a Piglieri.

Gli accessi all'area sono previsti a sud e a nord tramite nuove rotatorie (una delle quali già prevista nel Regolamento Urbanistico). Viene mantenuto il segno urbano dell'accesso storico in asse con la palazzina della Direzione Saint Gobain.

La circolazione interna è costituita da strade di bordo distribuite dalle rotatorie, con fasce di parcheggi alberati che costituiscono una zona cuscinetto rispetto al traffico. L'anello è suddiviso in due porzioni (nord e sud), in relazione alle diverse destinazioni, il cui traffico può essere così selezionato.

Il parco lineare disposto in senso nord-sud suddivide l'area in due parti. Il parco è parzialmente interessato nella zona centrale dalla circolazione interna senza tuttavia interromperne la percezione. Il parco e l'asse di fronte all'accesso all'area est dello stabilimento, incrociandosi, dividono l'area in quattro parti. A nord le due parti (est ed ovest) sono occupate da edifici affacciati sul parco. A sud ovest troviamo una serie di padiglioni, a sud est due grandi edifici con corti e piazze sul parco. A nord

l'immagine è più urbana, con corpi edilizi che riprendono la dimensione di edifici e isolati cittadini, a sud i corpi hanno maggiori dimensioni in analogia agli insediamenti industriali. Il progetto dovrà perseguire gli obiettivi del **risparmio energetico e della sostenibilità ambientale**, per quanto è consentito dal contesto dell'area di intervento e dalle tipologie di intervento definite per il Regolamento Urbanistico.

COMPARTI

L'area è suddivisa in due comparti, che si distinguono per diverse destinazioni d'uso e tipologie edilizie

Comparto 1 - Nord

equivalente a circa il 40% dell'intera area, viene configurato planimetricamente come un frammento di tessuto urbano che, per quanto a scala diversa, dialoghi con i vicini margini della città. E' strutturata per accogliere funzioni direzionali, commerciali di vicinato e di media struttura di vendita e residenziali, nella prospettiva di una ricucitura del territorio urbano mediante l'ampliamento dello storico quartiere residenziale/industriale di Porta a Mare.

Comparto 2 – Sud

prevede, per la parte ad est, la realizzazione di strutture per attività produttive ospitate in spazi di dimensioni medio piccole, possibilmente di buon profilo tecnologico e integrate con spazi per attività direzionali o di ricerca, per la parte ad ovest, la possibile collocazione attività di servizio pubbliche o private anche integrate tra loro, comprendenti funzioni per il commercio e per il tempo libero.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

COMPARTO 1

Aree residenziale, commerciale, direzionale e verde privato	%	Verde pubblico e piazze	%	Viabilità e Parcheggi pubblici	%
mq. 14.718	100	mq. 12.260	60	mq. 8.150	40
Totale aree a destinazione privata mq. 14.718	42	Totale aree a destinazione pubblica mq. 20.410		58	

Totale superficie territoriale mq. 35.128

COMPARTO 2

Aree artigianale, commerciale, direzionale e verde privato	%	Verde pubblico e piazze	%	Viabilità e Parcheggi pubblici	%
mq. 28.900	100	mq. 13.180	50	mq. 13.180	50
Totale aree a destinazione privata mq. 28.900	53	Totale aree a destinazione pubblica mq. 26.360		47	

Totale superficie territoriale mq. 55.260

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

L'intervento si attuerà in due comparti indipendenti tra di loro.

Particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione degli edifici del Comparto 1, in riferimento al disegno architettonico complessivo dell'area e alle diverse destinazioni d'uso previste (residenziale, direzionale, commerciale).

Di particolare rilievo sarà la sistemazione del fronte nord, zona di passaggio dall'attuale limite urbano, rappresentato dal quartiere di porta a mare, al nuovo insediamento residenziale. Lungo tale confine, parallelo al tracciato del Canale dei Navicelli, potranno essere predisposte sistemazioni degli spazi pubblici (viabilità, parcheggi e verde) oltre l'ambito previsto dalla scheda norma.

I nuovi interventi dovranno prevedere un allineamento principale lungo la direttrice nord-sud costituita dal parco pubblico centrale, primario elemento di riqualificazione ambientale dell'area. Gli edifici residenziali dovranno essere posizionati ad una adeguata distanza dalla via Ponte a Piglieri, con l'introduzione di ulteriori aree-filtro tra i nuovi fabbricati e la viabilità.

Ulteriore filtro con l'area artigianale a sud dovrà essere rappresentato dall'area verde posta trasversalmente alla principale, sull'asse costituito dall'ingresso est dello stabilimento Saint Gobain e dalla palazzina uffici di Giò Ponti.

La circolazione interna alle aree, nord e sud, dovrà avvenire mediante viabilità appositamente realizzate, con una regolazione dei punti di accesso, anche mediante la realizzazione di rotatorie, preferibilmente connesse con la viabilità di servizio delle aree e delle infrastrutture limitrofe.

Dovranno essere limitati gli ingressi diretti alla via Ponte a Piglieri e comunque realizzati mediante corsie specializzate di entrata, sviluppate secondo una configurazione parallela all'asse principale della strada, impedendone l'attraversamento perpendicolare.

Gli stalli dei parcheggi a raso potranno essere realizzati mediante pavimentazioni speciali, poggiate su sottofondo non cementizio, che garantiscano il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche.

Gli spazi verdi pubblici e le aree destinate a parcheggio pubblico a raso dovranno essere piantumate. Il parco centrale dovrà contenere percorsi e piazze esclusivamente pedonali o ciclabili.

Gli spazi pubblici dovranno essere adeguatamente illuminati in modo da garantirne la sicurezza e la fruizione.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

COMPARTO 1

Area residenziale, commerciale, direzionale

St. mq. 35.128

Rc. 60%

Sup. utile lorda residenziale max. mq. 29.000

(di cui il 20% da riservare ad alloggi di edilizia pubblica residenziale convenzionata in relazione e in funzione alla tipologia e alla disponibilità di finanziamenti pubblici)

Sup. utile lorda direzionale max. mq. 3.000

Sup. utile lorda commerciale (media struttura di vendita) max. mq. 2.500

Sup. utile lorda commerciale (esercizi di vicinato) max. mq. 700

Its 1,00

n° piani max: 7 piani fuori terra con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio

H max. ml. 24

Distanze minime dai confini ml. 5 o come determinate nel planivolumetrico

Destinazioni d'uso ammesse: residenziale, direzionale, commerciale di vicinato, commerciale media struttura di vendita (destinazioni configurabili nel loro insieme anche come centro commerciale)

COMPARTO 2

Area artigianale, commerciale, direzionale

St. mq. 55.260

Rc. 60%

Superficie utile lorda totale: superficie coperta maggiorata del 20%

H max. ml. 15 in relazione alle esigenze produttive

Numero massimo di piani per gli edifici con destinazioni a servizi: 3 f. t.

Distanze minime dai confini ml. 5

Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche ml. 10

Destinazioni d'uso ammesse: tutte quelle già previste per gli ambiti PQ3

8. FATTIBILITA' E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI

Le caratteristiche di pericolosità dei terreni sono una componente essenziale per la valutazione della fattibilità, la quale tiene conto comunque anche di altre componenti, quali la tipologia di insediamento e la destinazione d'uso, che possono influire sulla sicurezza delle opere e quindi condizionare la fattibilità dell'intervento.

In funzione quindi del comportamento del terreno, ipotizzabile sulla base del quadro geolitologico, geomorfologico, geomeccanico e idraulico locale, sintetizzato dalle carte della pericolosità, si esprime la fattibilità della variante al Piano Strutturale mediante la Carta della Fattibilità (Appendice 21).

Per chiarire il significato pratico delle classi di fattibilità attribuibili a questa area, di seguito se ne dà una descrizione, evidenziando i criteri che guidano l'attribuzione di classe, e si indicano le relative prescrizioni.

Tenendo inoltre conto delle indicazioni contenute al punto 3.2 del D.P.G.R.T. n. 26/R/2007 "Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche", è stata distinta la fattibilità in funzione delle situazioni di pericolosità riscontrate per fattori geomorfologici da quella per fattori idraulici e da quella per gli effetti sismici locali, ai fini di una più agevole e precisa definizione delle condizioni di attuazione delle previsioni, delle indagini di approfondimento da effettuare a livello attuativo edilizio, delle opere necessarie per la mitigazione del rischio, nel rispetto delle disposizioni dei piani di bacino.

L'area pertanto è stata classificata, in relazione agli aspetti Geomorfologici, come avente **FATTIBILITA' GEOMORFOLOGIA SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI FG1:**

Non sono dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

L'area è stata classificata, in relazione agli aspetti Sismici, come avente **FATTIBILITA' SISMICA CONDIZIONATA FS3:**

In sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o di piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, sono richieste indagini di dettaglio per la definizione del quadro geolitologico e geomeccanico dell'area. Lo studio dovrà comprendere quindi un'indagine geognostica puntiforme di supporto alla progettazione edilizia.

L'area è stata classificata, in relazione agli aspetti Idraulici, come avente **FATTIBILITA' IDRAULICA CONDIZIONATA FI3:**

Non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni; gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle; per gli interventi di nuova edificazione, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni potrà essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- *dimostrazione dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;*
- *dimostrazione che gli interventi non determinano aumento della pericolosità in altre aree e siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità.*

In tali aree, di norma è da evitare la realizzazione di locali interrati o seminterrati non "protetti" da eventuali allagamenti. Nel caso di trasformazioni sotto il piano di campagna dovranno inoltre essere effettuati, oltre allo studio idrologico-idraulico esteso ai corsi d'acqua suscettibili di interessare le opere previste con eventuali episodi esondativi:

- *uno studio idrogeologico inerente la falda freatica, finalizzato alla ricostruzione delle sue caratteristiche, della geometria e delle escursioni stagionali;*

• *uno studio idraulico riferito alla porzione di rete idraulica superficiale interessata dalla prevista trasformazione, comprendente altresì l'analisi della consistenza della rete fognaria; per la definizione dell'area di studio dovrà essere consultata la carta del reticolo idraulico superficiale del Piano Strutturale del Comune di Pisa.*

Il progetto della trasformazione dovrà tenere conto dei risultati degli studi di cui sopra e la trasformazione potrà essere effettuata soltanto a seguito dell'esecuzione degli interventi di bonifica idraulica, che si rendessero necessari, previsti dai medesimi studi.

9. MODALITA' ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO

Comparto 1 - Nord

Gli interventi si attueranno attraverso permessi a costruire convenzionati. Il rilascio dei permessi per gli edifici è subordinato alla stipula di una convenzione con la quale il concessionario si impegna al rispetto delle norme parametriche contenute nella presente scheda norma, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed alla cessione gratuita al comune degli spazi pubblici. Il rilascio dei permessi a costruire per gli edifici è subordinato all'approvazione del progetto delle opere di urbanizzazione ed al ritiro del relativo permesso a costruire. L'eventuale riparto in unità minime di intervento nell'ambito del comparto dovrà trovare corrispondenza nei progetti delle opere di urbanizzazione.

Comparto 2 – Sud

L'intervento si attuerà mediante Piano Attuativo.

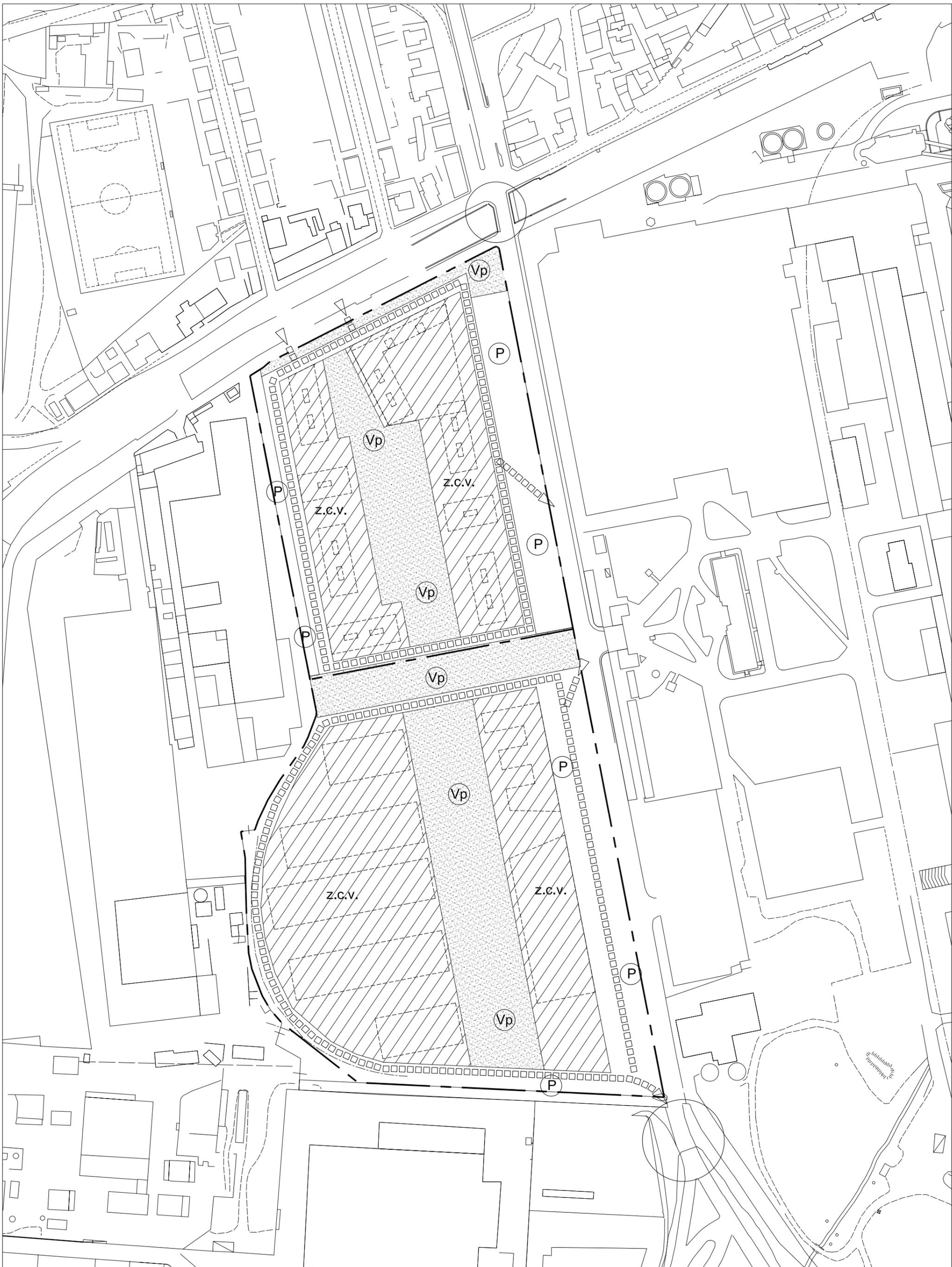
Fino all'approvazione dello specifico Piano Attuativo, è ammesso il rilascio di titoli abilitativi per la edificazione o ristrutturazione di singoli edifici, alle condizioni contenute nell'art. 1.2.2.9 del vigente Regolamento Urbanistico, solo in caso di interventi necessari o collegati al processo di trasformazione e riorganizzazione dello stabilimento St. Gobain posto sul lato est della via Aurelia.

AREA SAINT GOBAIN OVEST

SCHEDA NORMA

schema distributivo

scala 1:2000





COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 26.3	P.TA A MARE – VIA DEL CHIASSATELLO
-----------------------	---

Nuova scheda introdotta con la variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 73 del 11.12.2009

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione Urbanistica.

2. DESCRIZIONE

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

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Le trasformazioni previste dalla scheda sono correlate sia allo sviluppo dell'area urbana di Porta a Mare nel settore nord e del comparto industriale dei Navicelli nel settore sud, sia al progetto industriale di Piaggio nell'area del PIP n°3 di Pontedera. Le destinazioni previste sono miste: residenze, residenze per studenti, servizi e, nella parte più a sud dell'area, artigianali. Rilevante è la riqualificazione del lato lungo il canale da rendere fruibile e attrezzare come zona a verde.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 41.660 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,60, oltre al recupero del fabbricato direzionale posto a nord dello stabilimento, classificato tra l'edilizia di interesse novecentesco (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)	% minima
mq. 20.830	50	mq. 20.830	50
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Parcheggio/Viabilità
		12.000	8.830
superficie territoriale mq. 41.660			

Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento

Sf	mq. 20.830
Rapporto di copertura (Rc)	0,50 mq./mq. nell'area a destinazione artigianale e residenza speciale; 0,35 mq./mq. nelle aree con destinazione residenziale; recupero della superficie coperta del fabbricato di interesse storico esistente per la destinazione direzionale/commerciale
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 27.950
<i>residenziale (max 40%)</i>	<i>mq. 11.180</i>
<i>residenze speciali minimo 21% di cui almeno 50% per residenze studentesche</i>	<i>mq. 5.870</i>
<i>commerciale, direzionale, servizi (max 10%)</i>	<i>mq. 2.795</i>
<i>artigianale (minimo 29% con ifs 0,80)</i>	<i>mq. 8.105</i>
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 1,20
piani max	n. 7
H max	vedi punto 6 elementi prescrittivi

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- alloggi in affitto concordato minimo 10% della slu residenziale (10% slu/mq. 65 = n. 17 dato presunto);
- per le attività commerciali la superficie complessiva di vendita non potrà essere superiore a mq. 1.000 e con il limite massimo di mq. 600 per eventuali centri commerciali e/o supermercati;
- la convenzione dovrà chiaramente riportare che la gestione del parco pubblico rimane a carico del soggetto proponente o dei suoi aventi causa;
- altezza degli edifici antistanti il canale: n. 4 piani con H max ml. 12,50, con eccezione della torretta sulla darsena che potrà raggiungere n. 7 piani con H max ml. 21,60; per gli altri edifici H max ml. 21,60 per n. 7 piani;
- fermi restando eventuali vincoli normativi e le necessarie autorizzazioni demaniali, realizzazione di almeno una darsena lungo il canale, con accesso pubblico.
- gli alloggi destinati ad affitto concordato dovranno essere del tipo casa passiva, con fabbisogno energetico della casa convenzionalmente inferiore a 15 kWh al mq./anno, ovvero al livello di classificazione più efficiente del Regolamento Edilizio Sostenibile del Comune di Pisa.
- all'interno dell'intervento deve essere realizzata un'opera pubblica di almeno 300 mq. oltre a servizi igienici e ai locali accessori, con destinazione d'uso da definire con l' Amm.ne Comunale in fase di stesura del P.A. e della convenzione, che dovrà essere ceduta al Comune. L'opera non potrà essere realizzata a scomputo degli oneri e potrà essere eccedente la slu indicata nella scheda.
- un'area verde attrezzata per bambini e anziani di opportune dimensioni, che sarà ceduta al Comune e accessibile da tutti i Cittadini;
- nella convenzione deve essere previsto che la manutenzione ordinaria del parco pubblico rimane in perpetuo a carico del soggetto proponente o dei suoi aventi causa;
- dovrà essere ceduto alla Amministrazione Comunale il lotto con destinazione artigianale antistante il Canale dei Navicelli di mq. 5.000 di superficie fondiaria, con ifs 0,80 per mq. 4.000 di superficie utile lorda. Il piano attuativo e la convenzione determineranno se l'area dovrà essere ceduta libera dall'immobile esistente o meno. Rimane a carico del proponente l'obbligo di caratterizzazione del sito e dell'eventuale bonifica. L'impegno dovrà essere riportato nella convenzione;
- non sono ammesse le attività elencate negli allegati II, III e IV del decreto 152/2006 e successive modifiche ed integrazioni.

7. ELEMENTI INDICATIVI

- i parcheggi pubblici/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;
- la ripartizione delle quote di verde e parcheggio indicate nelle tabelle non è prescrittiva, ma potrà essere modificata dal piano attuativo.

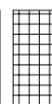
8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

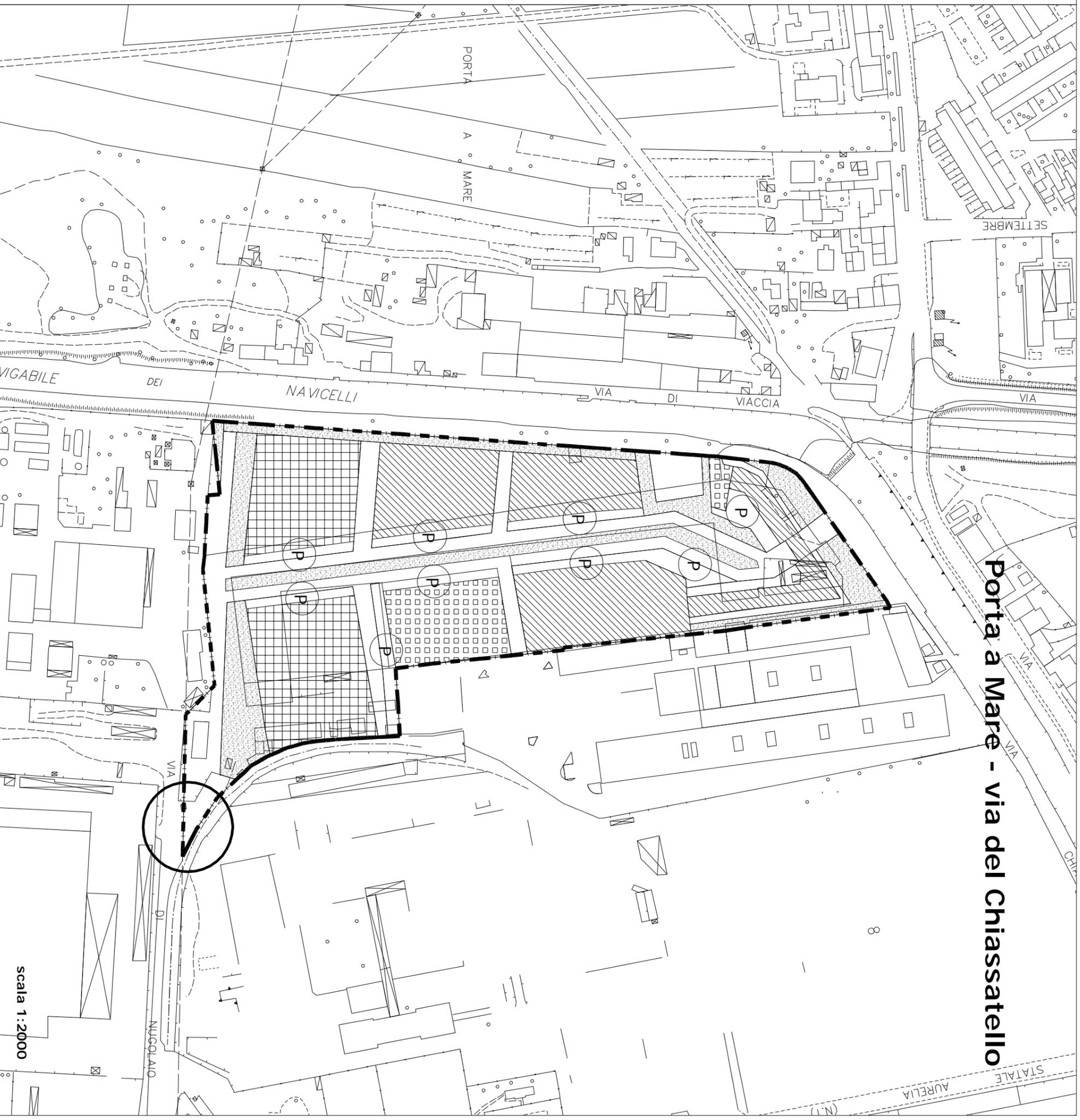
Vedi “Relazione Fattibilità Geologica” della “Variante al Regolamento urbanistico a seguito della decadenza delle previsioni a carattere espropriativo e della perdita di efficacia delle previsioni di piani attuativi”.

9. MODALITÀ ATTUATIVE

- piano di recupero convenzionato;
- è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento);
- il piano di recupero dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento la nuova classificazione, secondo l'articolazione prevista dal vigente Regolamento Urbanistico, una volta concluso l'intervento;
- 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 cronoprogramma 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 di rilascio del permesso a 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 prescrizioni 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 alla 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.

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
-  Fascio di filtro boscato
-  Filore di alberi
-  Parcheggio pubblico a roso
-  Parcheggio pubblico a silos
-  Parcheggio pubblico sotterraneo
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificio storico
-  Edificio storico novecentesco
-  Limite Salvaguardia Scolmatore



Porta a Mare - via del Chiassatello

scala 1:2000



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n.27.2	S. ERMETE - ZONA FERROVIA
----------------------	----------------------------------

Scheda norma confermata nella variante con modifiche

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA D

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuova edificazione.

2. DESCRIZIONE

Oggetto della scheda è un'area industriale di forma trapezoidale di circa due ettari, compresa tra le due linee ferroviarie di PI-FI e PI-LI e i due cavalcavia di S. Ermete e di S. Marco, questa sua particolare collocazione, molto simile a quella delle aree racchiuse degli svincoli autostradali, di difficile accessibilità, ha favorito un forte degrado ambientale e urbano che si può facilmente cogliere percorrendo i due cavalcavia che la delimitano.

3 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI

L'intervento, fermo restando la destinazione d'uso artigianale e industriale, si propone di riqualificare l'area attraverso la demolizione dei manufatti precari, la realizzazione di nuove strutture e inserendo elementi e spazi di verde che migliorino l'aspetto ambientale e l'immagine della zona. Le aree scoperte saranno anche in parte pavimentate per le esigenze dell'attività industriale.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 15.330 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,27 (slu/superficie territoriale dato non prescrittivo)
--

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

Aree private

Aree Private	% max	Area Private (non edificate)	% minima
mq. 6.130	40	mq. 9.200	60
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Parcheggio/Viabilità
		9.200	
superficie territoriale mq. 15.330			

Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento

Sf	mq. 6.130
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,40
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max compreso manufatti esistenti di cui:	mq. 4.200 (dato prescrittivo)
<i>artigianale, industriale</i>	<i>mq. 4.200</i>
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,69
piani max	n. 2
H max	ml. 11,50

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- entro la data di approvazione del nuovo Regolamento Urbanistico e comunque entro cinque anni dalla data di approvazione della presente scheda l'intervento previsto deve essere realizzato, il mancato rispetto di tale condizione comporta l'immediata decadenza della previsione urbanistica e la conseguente e automatica nuova destinazione d'uso dell'area a verde attrezzato;
- demolizione di ogni manufatto ad esclusione della palazzina da adibire ad uso uffici e abitazione del custode;
- realizzazione di un edificio di forma regolare con caratteristiche idonee al contesto urbano;
- ridefinire l'accesso carrabile sulla base delle indicazioni che saranno espresse dalla Direzione competente comunale;
- l'alberatura lungo i lati adiacenti i due cavalcavia deve essere di tipo fitto e di alto fusto;
- le zone scoperte non interessate dal piazzale e la fascia di rispetto ferroviario non possono essere pavimentate, ma sistemate a verde;
- la fascia di rispetto della ferrovia deve essere lasciata libera da ogni manufatto fatta eccezione per eventuali strutture tecniche di servizio;
- non sono ammesse attività insalubri né attività che richiedono preventiva valutazione di impatto ambientale.

7. ELEMENTI INDICATIVI

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

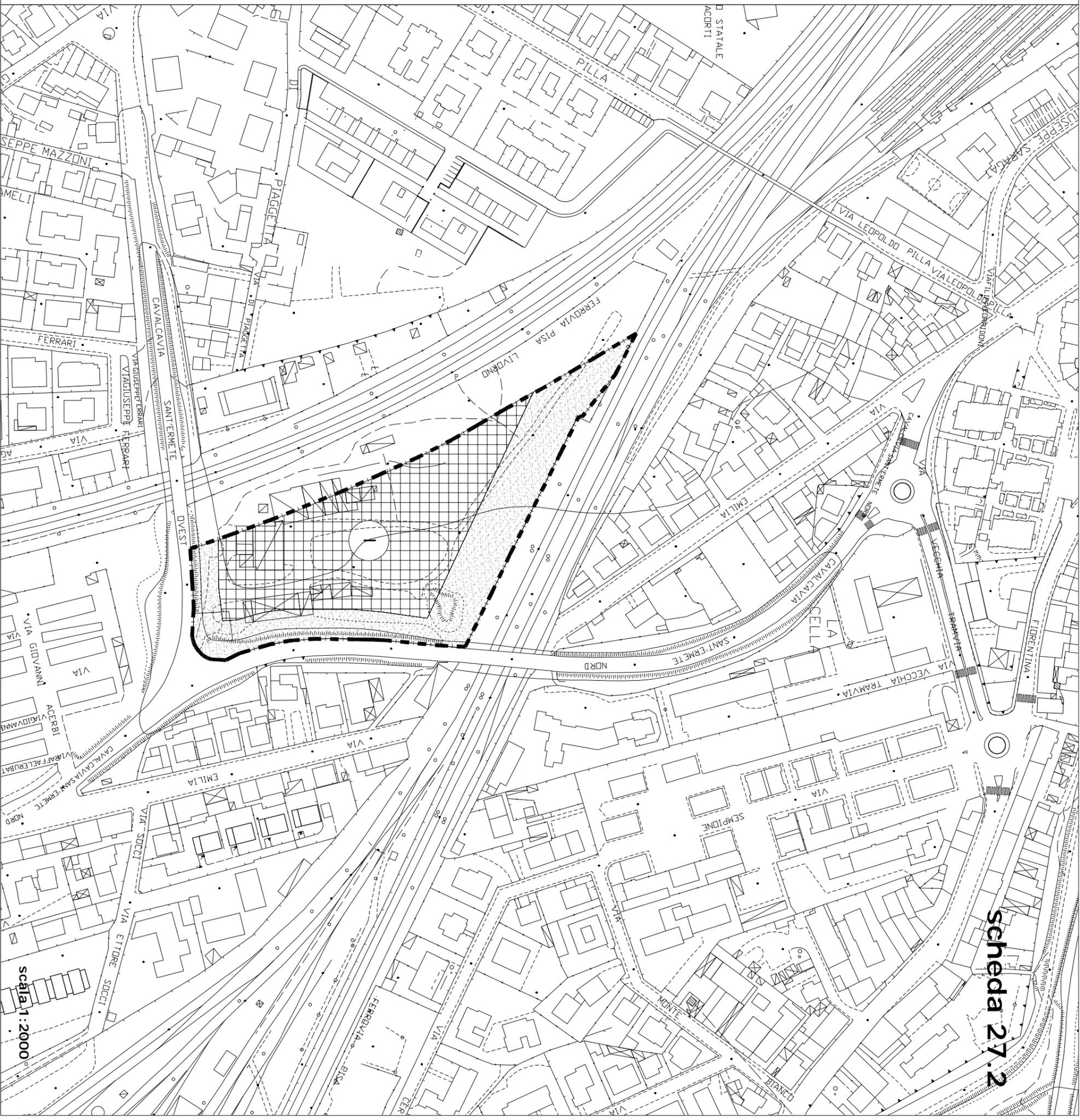
Vedi "Relazione Fattibilità Geologica" della "Variante al Regolamento urbanistico a seguito della decadenza delle previsioni a carattere espropriativo e della perdita di efficacia delle previsioni di piani attuativi".

9. MODALITÀ ATTUATIVE

- piano attuativo convenzionato;
- 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.

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
-  Fiore di alberi
-  Parcheggio pubblico o roso
-  Parcheggio pubblico o sites
-  Parcheggio pubblico sotterraneo
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificio storico
-  Edificio storico novecentesco
-  Limite Salvaguardia Scolmatore



scheda 27.2

scala 1:2000



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 27.4	S. MARCO – VIA F.LLI ANTONI
-----------------------	------------------------------------

Scheda decaduta e modificata con la variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 73 del 11.12.2009

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA C

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuova edificazione.

2. DESCRIZIONE

L'area indicata, prospiciente la via Fratelli Antoni, è la striscia centrale di un isolato costituito da edifici prevalentemente residenziali realizzati in periodi diversi e dai caratteri morfologici differenti, rivolti e disposti lungo la viabilità esistente. Questa area da tempo per la sua collocazione pienamente urbana si presenta come un vuoto non più interessato all'uso agricolo.

3 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI

L'intervento si configura come un completamento del tessuto urbano esistente e coglie tale occasione per incrementare a fianco dei servizi pubblici esistenti la dotazione di standard con un'ampia zona di verde e con i parcheggi. La tipologia edilizia prevista è di case condominiali o in linea disposte sui bordi della fascia lasciando lo spazio centrale libero come un corridoio di verde che parte da una nuova piazzetta adiacente la circoscrizione, attraversa tutto l'isolato e arriva fino all'ampia area verde adiacente la superstrada.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 21.480 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,25 (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)	% minima
mq. 6.440	30	mq. 15.040	70
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Parcheggio/Viabilità
		10.680	4.360
superficie territoriale mq. 21.480			

Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento

Sf	mq. 6.440
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,30
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 5.380
<i>Residenziale (sono ammesse, fino ad un massimo del 10% della slu, destinazioni commerciali, direzionali, di servizio)</i>	<i>mq. 2.690</i>
<i>residenziale convenzionata (Peep 50%)</i>	<i>mq. 2.690</i>
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,80
piani max	n. 4 - 5
H max	ml. 15,50

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- alloggi in affitto minimo concordato 10% della slu residenziale (10% slu/mq. 65 = n. 8, dato presunto);
- il piano attuativo è subordinato alla verifica con i vincoli aeroportuali e con le normative vigenti in materia di impatto acustico;
- gli edifici dovranno essere disposti sui due lati, mantenendo una fascia centrale di verde pubblico; il fronte principale degli edifici dovrà attestarsi su tale fascia, con rispetto dell'allineamento a terra e in gronda (mantenimento della medesima altezza) con andamento lineare privo di elementi sporgenti (fuori sagoma); la loro disposizione dovrà avere la funzione di mascherare i retri degli edifici posti lungo i lati esterni dell'isolato;
- potranno essere previste attività commerciali (solo al p.t.) di vicinato e direzionali (in alternativa alla quota di slu residenziale non destinata al Peep e nella misura massima del 10% della relativa slu) che dovranno essere concentrate, in massima parte, nella zona prospiciente la nuova piazzetta sulla via f.lli Antoni;
- gli accessi e i collegamenti interni esistenti, anche se privati, dalla via dell'Aeroporto e dalla via S. Bona dovranno essere ripresi e mantenuti come percorsi pedonali e ciclabili di uso pubblico;
- l'area a verde pubblico lungo la superstrada dovrà essere concepita come fascia di filtro boscata e potrà contenere movimenti di terra che favoriscano tale funzione;
- il corridoio di verde dovrà essere alberato lungo i suoi lati, e potrà essere attrezzato con spazi ricreativi e di gioco e per il tempo libero; non vi potranno essere invece localizzati e realizzati manufatti (chioschi, edicole) anche provvisori.
- deve essere prevista la realizzazione di un'area verde attrezzata per attività sportive di squadra, di libero accesso, delle dimensioni minime di ml. 22 x ml. 42, e di un'area verde attrezzata per bambini e anziani, che saranno cedute al Comune e accessibili da tutti i cittadini.
- nella convenzione deve essere previsto che la manutenzione ordinaria del parco pubblico rimane in perpetuo a carico del soggetto proponente o dei suoi aventi causa.

7. ELEMENTI INDICATIVI

- i parcheggi privati potranno essere realizzati anche seminterrati/interrati;
- la ripartizione delle quote di verde e parcheggio indicate nelle tabelle non è prescrittiva, ma potrà essere modificata dal piano attuativo.

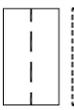
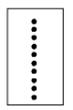
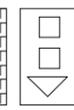
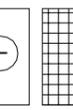
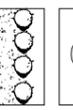
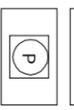
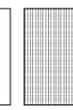
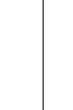
8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

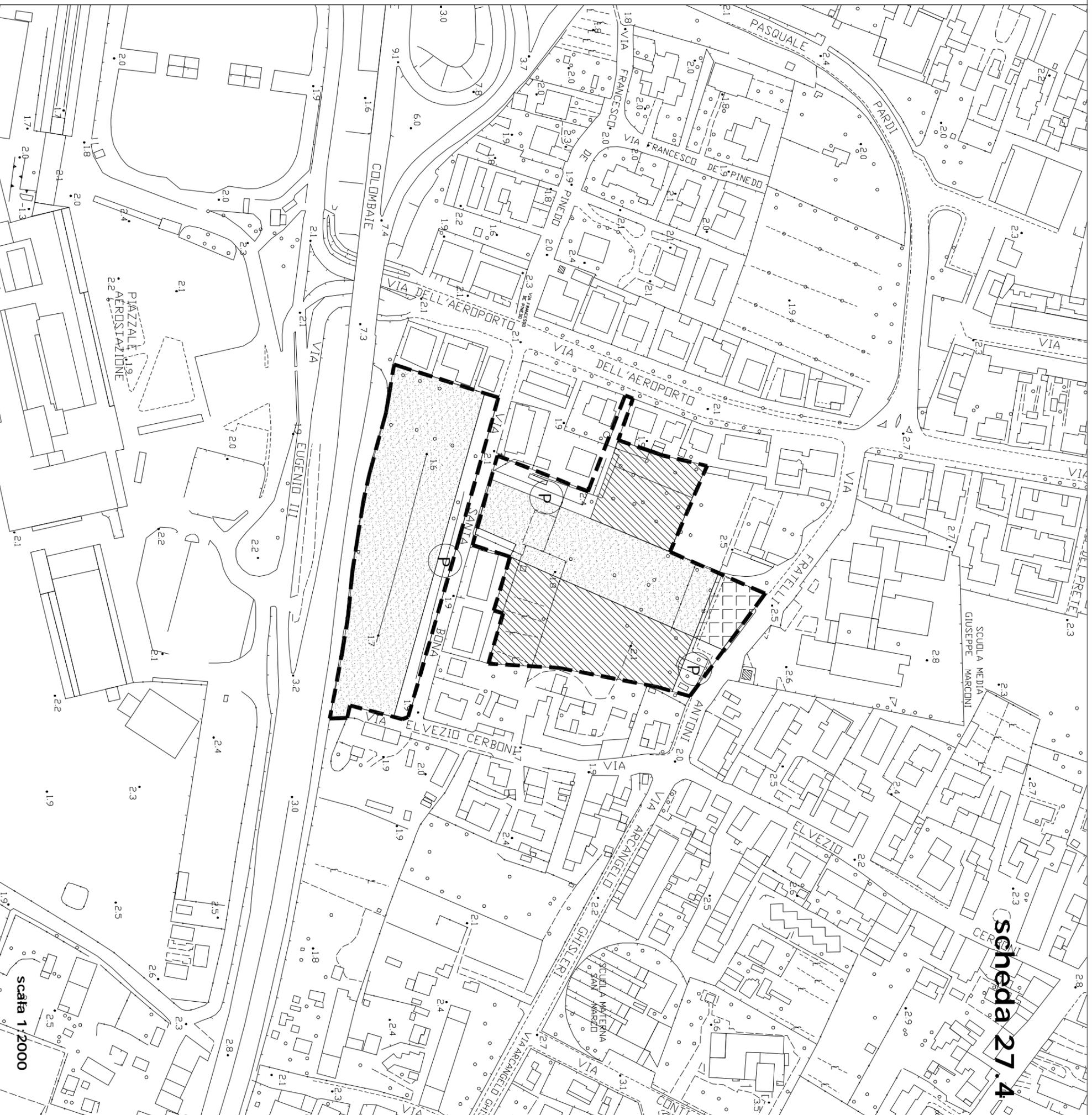
Vedi "Relazione Fattibilità Geologica" della "Variante al Regolamento urbanistico a seguito della decadenza delle previsioni a carattere espropriativo e della perdita di efficacia delle previsioni di piani attuativi".

9. MODALITÀ ATTUATIVE

- piano attuativo convenzionato;
- è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento);
- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento la nuova classificazione, secondo l'articolazione prevista dal vigente Regolamento Urbanistico, una volta concluso l'intervento;
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo 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 boscato
-  Fiore 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



scheda 27.4

scala 1/2000



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 29.1	P.TA FIORENTINA – EX STAZIONE LEOPOLDA
-----------------------	---

Nuova scheda introdotta con la variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 73 del 11.12.2009

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA A

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione urbanistica.

2. DESCRIZIONE

La scheda riguarda una zona già soggetta a piano attuativo, oggi scaduto, per la sistemazione e il completamento degli interventi di recupero delle aree intorno alla ex stazione Leopolda e di via Vespucci. Nell'area sono presenti alcuni edifici (capannoni) in parte destinati ad attività commerciali e artigianali in parte in stato di abbandono e il prefabbricato della Chiesa parrocchiale.

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'intervento ripropone gli stessi obiettivi del precedente Piano Attuativo, in particolare la sistemazione e la riqualificazione degli spazi scoperti di uso pubblico che si devono integrare con quelli dell'area della stazione Leopolda (piazza interna e percorsi), la realizzazione di parcheggi interrati (n. 2 piani) al fine di incrementare la dotazione di posti auto a servizio della città (utenza giornaliera) e ridurre la pressione di traffico nella zona di piazza Guerrazzi; a questo scopo viene previsto il collegamento sia carrabile e sia pedonale dalla via Cattaneo.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 8.310 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,75 (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)	% minima
mq. 8.310	100	mq.	
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Parcheggio
superficie territoriale mq. 8.310			

Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento

Sf	mq. 8.310
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,25
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 6.200
<i>residenziale</i>	<i>mq. 4.390</i>
<i>commerciale con superficie di vendita non superiore a mq. 600, direzionale, servizi</i>	<i>mq. 1.400</i>
<i>servizi parrocchiali</i>	<i>mq. 410</i>
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,80
piani max	n. 6
H max	ml. 18,00

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- alloggi in affitto concordato minimo 10% della slu residenziale (10% slu/mq. 65 = n. 7, dato presunto);
- parcheggio pubblico da destinare all'utenza giornaliera per minimo n. 200 posti auto, oltre a quelli di relazione e privati, secondo le modalità che saranno stabilite nella convenzione dalla Amministrazione Comunale;
- tutti gli spazi esterni sono previsti privati di uso pubblico;
- all'interno dell'area dovranno essere ritrovati tutti gli spazi necessari a soddisfare il fabbisogno di standard per le destinazioni d'uso previste;
- l'Amministrazione Comunale si riserva di stabilire le modalità e le condizioni dell'intervento in rapporto alla quota di sua proprietà;
- alla scheda è associata e prescritta l'acquisizione e la realizzazione del tratto mancante a completare il collegamento carrabile con la via Cattaneo;
- realizzazione del percorso pedonale e ciclabile della via Cattaneo con l'area della Leopolda.

7. ELEMENTI INDICATIVI

- la ripartizione delle aree tra verde e parcheggio dovrà essere indicata dal piano attuativo.

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

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

9. MODALITÀ ATTUATIVE

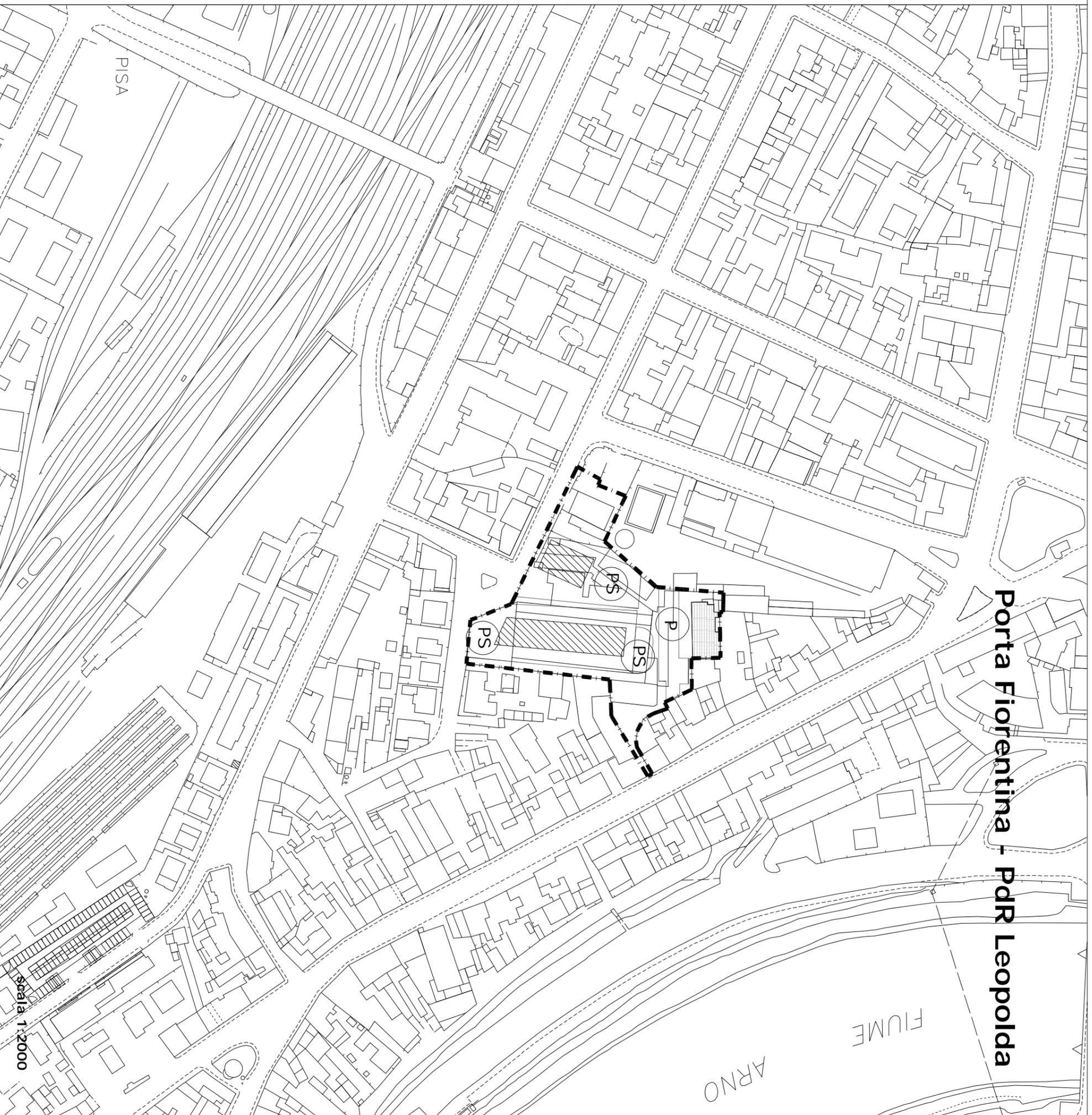
- piano attuativo convenzionato;
- è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento) a condizione che sia comunque garantita la effettiva realizzazione di quanto previsto nelle prescrizioni;
- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento la nuova classificazione, secondo l'articolazione prevista dal vigente Regolamento Urbanistico, una volta concluso l'intervento;
- 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 cronoprogramma 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 di rilascio del permesso a 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 prescrizioni 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 alla 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.

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
-  Fiore di alberi
-  Parcheggio pubblico o roso
-  Parcheggio pubblico o silos
-  Parcheggio pubblico sotterraneo
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificio storico
-  Edificio storico novecentesco
-  Limite Salvaguardia Scolmatore





COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 29.2

P.TA FIORENTINA – VIA CATTANEO

Nuova scheda introdotta con la variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 73 del 11.12.2009

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA A

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione Urbanistica.

2. DESCRIZIONE

La scheda riguarda la ricostruzione della porzione di fabbricato sulla via Cattaneo ed il recupero di un capannone collocato nella parte retrostante verso la zona della ex stazione Leopolda.

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

La scheda ha come primo scopo la realizzazione del percorso che consente di accedere al parcheggio presso la Leopolda, collegando le due zone e migliorando così le condizioni di traffico sulla piazza Guerrazzi. L'intervento prevede inoltre la riqualificazione urbana con la ricostruzione dell'edificato allineato a filo strada con gli edifici esistenti sulla via Cattaneo e con la sostituzione edilizia del capannone con un nuovo edificio da destinare a residenza.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 1.240 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

La scheda si attua tramite due distinti interventi alle seguenti condizioni e modalità (dato indicativo: slu presunta: mq. 1.010).

a - Ricostruzione di edificio su via Cattaneo

Edificio di altezza media riferita a quella degli edifici adiacenti, in aderenza e in linea a filo strada dell'edificato secondo i parametri, le destinazioni d'uso previste dalla normativa degli ambiti C2bA del vigente R.U.

b - Recupero e/o sostituzione edilizia di capannone

Edificio a destinazione residenziale di superficie utile lorda non superiore a mq. 400 più accessori e di superficie coperta non superiore a quella del capannone esistente.

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- realizzazione di passo carrabile e pedonale di larghezza minima di ml. 3,50, di altezza minima di ml. 3,50 e collegamento (viabilità carrabile – mq 470) tra la via Cattaneo e la via Marco Polo.

7. ELEMENTI INDICATIVI

- i parcheggi privati possono anche essere interrati/seminterrati,
- le quote di verde e parcheggio nelle tabelle non sono prescrittive.

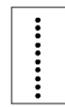
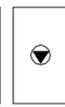
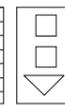
8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

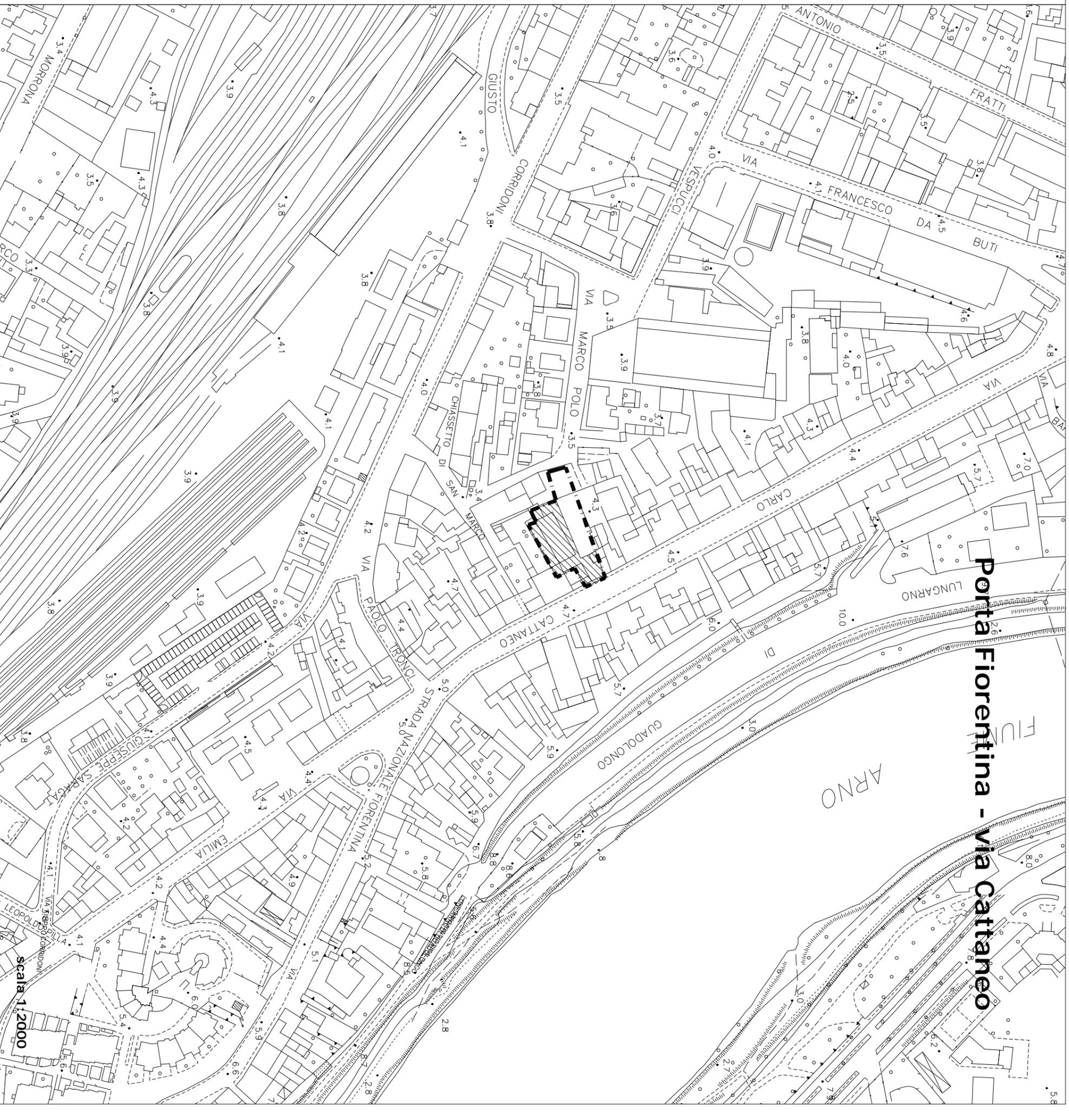
Vedi “Relazione Fattibilità Geologica” della “Variante al Regolamento urbanistico a seguito della decadenza delle previsioni a carattere espropriativo e della perdita di efficacia delle previsioni di piani attuativi”.

9. MODALITÀ ATTUATIVE

- permesso a costruire convenzionato;
- l'intervento può essere suddiviso in due comparti, relativi alle due diverse proprietà, con possibilità di realizzare gli interventi previsti anche in tempi diversi. Il comparto interessato dal raccordo viario potrà essere collegato all'intervento di cui alla scheda norma 29.1.
- il progetto dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento la nuova classificazione, secondo l'articolazione prevista dal vigente Regolamento Urbanistico, una volta concluso l'intervento;
- 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
-  Foscio di filtro boscata
-  Filare di alberi
-  Parcheggio pubblico a roso
-  Parcheggio pubblico o silos
-  Parcheggio pubblico sotterraneo
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificio storico
-  Edificio storico novecentesco
-  Limite Salvaguardia Scolmatore



Porta Fiorentina - Via Cattaneo

scala 1:2000



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n.30.1	PUTIGNANO – VIA PISACANE
----------------------	---------------------------------

Scheda-norma modificata con la variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 73 del 11.12.2009

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA C

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA F

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuova edificazione.

2. DESCRIZIONE

L'area dell'intervento è posta all'interno dell'abitato di S. Ermete tra la via di Putignano, la via Carlo Pisacane e la ferrovia. Attualmente nell'area sono presenti elementi di degrado e di abbandono

3 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI

L'intervento mira a completare l'insediamento residenziale della zona e a dotare di spazi di aggregazione pubblici e privati e di parcheggio il quartiere di S. Ermete, a tal fine nella zona compresa tra il completamento residenziale e la ferrovia, destinata dal P.S. ad area di connessione, l'intervento propone di realizzare a servizio del quartiere aree verdi e ricreative con impianti di tipo sportivo e per il tempo libero.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 59.800 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

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.

Aree pubbliche e private

Aree Private (superficie fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
residenziale		mq. 29.900	50
mq.14.600	25	Verde + Verde sportivo	Parcheggio/Viabilità
ricreativo di tipo sportivo		23.900	6.000
mq. 15.300	25		
superficie territoriale mq. 59.800			

Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 14.600
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,35
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 6.000
<i>residenziale</i>	<i>mq. 3.000</i>
<i>residenziale convenzionata (Peep 50%)</i>	<i>mq. 3.000</i>
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,45
piani max	n. 3
H max	ml. 9,50

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- alloggi in affitto minimo concordato 10% della slu residenziale (10%slu/mq.65 = n. 9 dato presunto);
- l'area che ricade nel sistema di verde di connessione del PS compresa tra il completamento residenziale e la ferrovia deve essere destinata ad attività ricreative pubbliche e/o private anche di tipo sportivo nei limiti previsti dal PS e in conformità alla vigente norma del R.U., a verde e a parcheggio;
- l'accessibilità carrabile all'area dovrà avvenire dalla via Pisacane e dalla via Simiteri.

7. ELEMENTI INDICATIVI

- i parcheggi privati potranno essere realizzato anche seminterrati/interrati;
- la ripartizione delle quote di verde e parcheggio indicate nelle tabelle non è prescrittiva, ma potrà essere modificata dal piano attuativo.

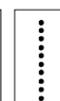
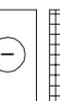
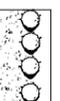
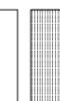
8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

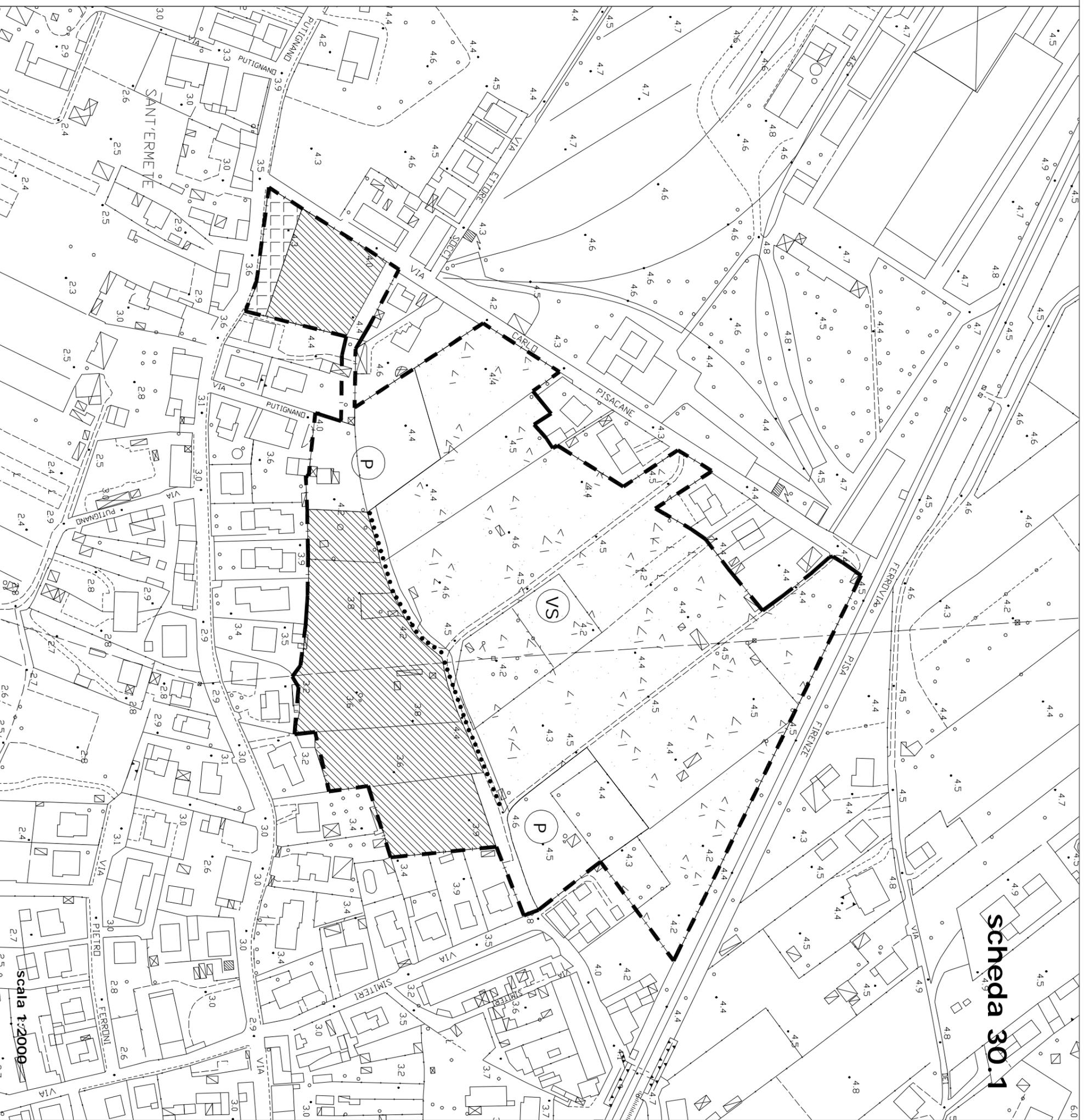
Vedi "Relazione Fattibilità Geologica" della "Variante al Regolamento urbanistico a seguito della decadenza delle previsioni a carattere espropriativo e della perdita di efficacia delle previsioni di piani attuativi".

9. MODALITÀ ATTUATIVE

- piano attuativo convenzionato;
- è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento);
- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento la nuova classificazione, secondo l'articolazione prevista dal vigente Regolamento Urbanistico, una volta concluso l'intervento;
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.
- 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 cronoprogramma 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 di rilascio del permesso a 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 prescrizioni 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 alla SALUTE UMANA.

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/Artigianile
-  Industriale/Artigianile
-  Aree verdi
-  Verde pubblico attrezzato
-  Verde sportivo
-  Fascia di filtro boscata
-  Fiores di alberi
-  Parcheggio pubblico o roso
-  Parcheggio pubblico o silos
-  Parcheggio pubblico sotterraneo
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificio storico
-  Edificio storico novecentesco
-  Limite Salvaguardia Scolinatore





COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 30.3

S. ERMETE – VIA EMILIA – VIA SOCCI

Nuova scheda introdotta con la variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 73 del 11.12.2009

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione Urbanistica.

2. DESCRIZIONE

La scheda interessa due zone distinte collocate nel quartiere di S. Ermete, una lungo il lato destro della via Emilia, l'altra, poco distante, nella zona retrostante l'edificio posto sul lato sinistro della via Emilia (via Socci). Nella prima area vi è un villaggio di case popolari, in stato di degrado composto, costituito da n. 18 blocchi condominiali di tre piani con alloggi di modeste dimensioni, per i quali occorrono consistenti interventi di manutenzione e di adeguamento degli impianti. L'altra, la seconda, è attualmente libera da edifici e destinata a verde.

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

La scheda ha l'obiettivo tramite successivi interventi di sostituzione edilizia degli edifici esistenti di migliorare la qualità degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e di incrementare sia il loro numero. Nell'area di via Socci saranno realizzati n. 48 nuovi alloggi, a seguire saranno demoliti i primi n. 4 blocchi (dei 18 esistenti) del villaggio attuale e ricostruiti con l'incremento di un piano (da tre a quattro piani), allo stesso modo saranno demoliti e ricostruiti gli altri blocchi fino alla loro completa sostituzione.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 3.510 (dato indicativo riferito alla sola area di via Socci – da verificare a seguito di rilievo)

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,90 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo) riferito alla sola area di via Socci

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 (riferito alla sola via Socci)

Aree Peep	% max	Area Pubblica		% minima
mq. 3.510	100			
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Parcheggio	
		15.500		
superficie territoriale mq. 20.900				

Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento (riferito alla sola via Socci)

Sf	mq. 3.510
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,30
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 3.120
<i>residenziale Peep sovvenzionata</i>	<i>mq. 3.120</i>
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,90
piani max	n. 4
H max	ml. 12,50

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- intervento Peep di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata;
- nell'area di via Socci potranno essere realizzati nuovi edifici per un massimo di n. 48 alloggi corrispondenti a n. 4 blocchi dell'attuale villaggio di case popolari;
- l'intervento di sostituzione edilizia dovrà portare ad un incremento del numero complessivo degli alloggi esistenti non inferiore a n. 40;
- al completamento dell'intervento la dotazione di aree destinate a verde e a parcheggio pubblico saranno in misura pari o superiore a quelle attualmente esistenti.

7. ELEMENTI INDICATIVI

- tipologia edifici a blocco di tipo condominiale;
- i nuovi edifici potranno incrementare l'altezza e il numero dei piani rispetto a quelli attuali;
- i parcheggi delle residenze potranno essere realizzati anche seminterrati/interrati.

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

- permesso a costruire convenzionato;
- è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento);
- il progetto dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento la nuova classificazione, secondo l'articolazione prevista dal vigente Regolamento Urbanistico, una volta concluso l'intervento;
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo 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 bosciata
	Filare di alberi
	Parcheggio pubblico o raso
	Parcheggio pubblico o silos
	Parcheggio pubblico sotterraneo
	Servizi pubblici
	Servizi privati
	Edificio storico
	Edificio storico novecentesco
	Limite Salvaguardio 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

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 31.2	ORATOIO – VIA DELLE ARGONNE
-----------------------	------------------------------------

Scheda-norma modificata con la variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 73 del 11.12.2009

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA C

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuova edificazione.

2. DESCRIZIONE

L'area, oggetto dell'intervento, è posta ad Oratoio, lungo la via delle Argonne. L'area è una zona di margine con la campagna.

3 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI

Completare l'insediamento residenziale lungo la via e dotare la zona di una area a verde pubblico e di un parcheggio per la residenza e per le attività circostanti.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 3.300 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,17 (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)	% minima
mq. 1.000	30	mq. 2.300	70
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Parcheggio/Viabilità
		1.400	900
superficie territoriale mq. 3.300			

Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento

Sf	mq. 1.000
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,35
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 550
<i>residenziale</i>	<i>mq. 550</i>
I _{fs} (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,55
piani max	n. 2
H max	ml.7,80

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- il parcheggio pubblico deve essere alberato;
- i percorsi ciclabili e pedonali devono essere piantumati;
- nel rispetto del vincolo idraulico, la parte interessata dalla edificazione si dovrà limitare alla zona esterna al suddetto vincolo.

7. ELEMENTI INDICATIVI

- i parcheggi privati potranno essere realizzato anche seminterrati/interrati;
- la ripartizione delle quote di verde e parcheggio indicate nelle tabelle non è prescrittiva, ma potrà essere modificata dal piano attuativo.

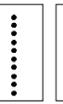
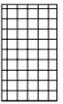
8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

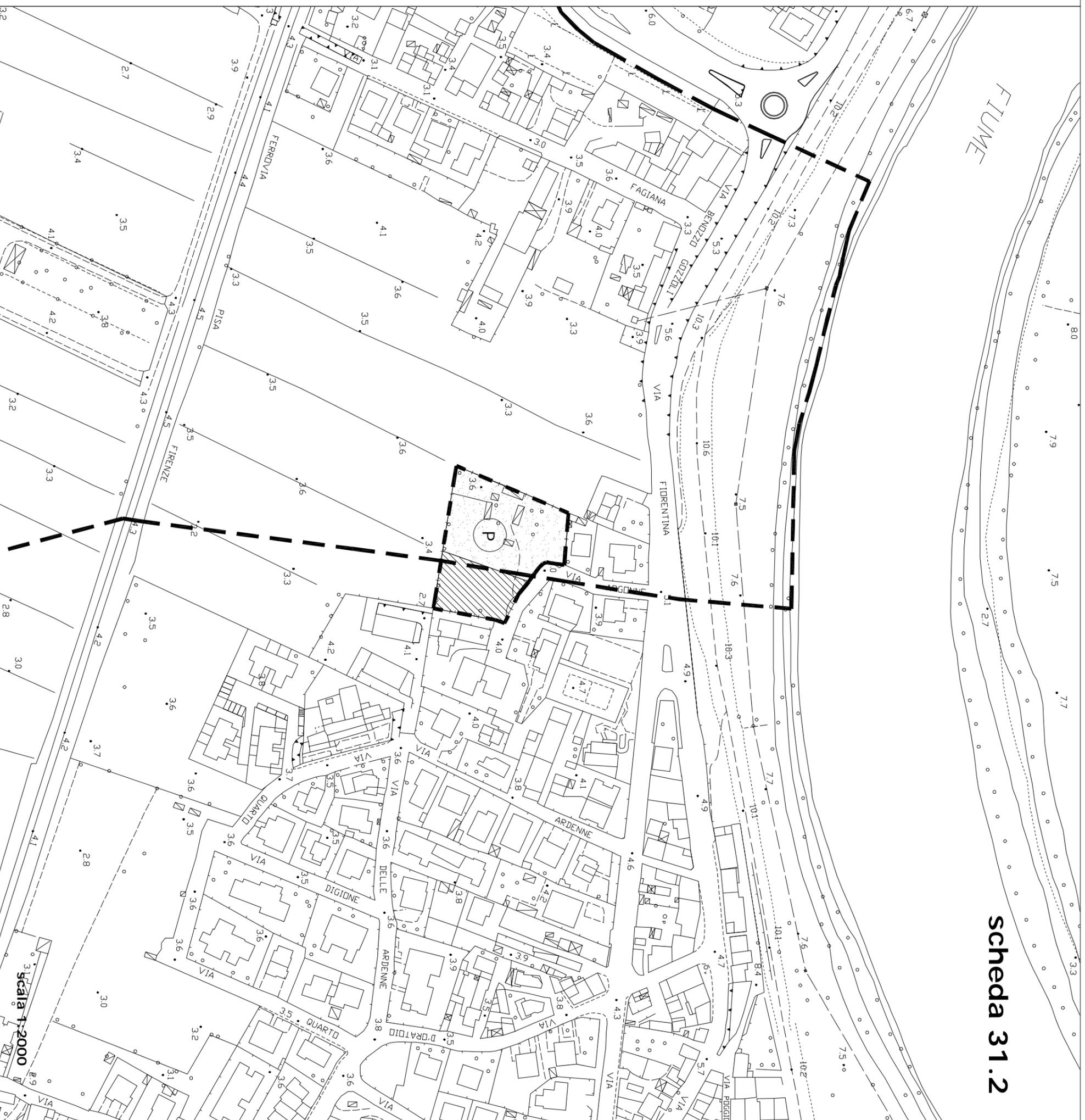
Vedi "Relazione Fattibilità Geologica" della "Variante al Regolamento urbanistico a seguito della decadenza delle previsioni a carattere espropriativo e della perdita di efficacia delle previsioni di piani attuativi".

9. MODALITÀ ATTUATIVE

- piano attuativo convenzionato;
- 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;
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo 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
-  Pozze
-  Servizi
-  Area residenziale
-  Residenziale
-  Area Industriale/Artigianale
-  Industriale/Artigianale
-  Aree verdi
-  Verde pubblico attrezzato
-  Verde sportivo
-  Fascio di filtro boscaia
-  Filare di alberi
-  Parcheggio pubblico a raso
-  Parcheggio pubblico a silos
-  Parcheggio pubblico sotterraneo
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificio storico
-  Edificio storico novecentesco
-  Limite Salvaguardio Scalmatore



scheda 31.2



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 31.4	RIGLIONE – VIA DEI PIASTRONI
-----------------------	-------------------------------------

Nuova scheda introdotta con la variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 73 del 11.12.2009

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA C

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione Urbanistica

2. DESCRIZIONE

Trattasi di un'area a confine con il Comune di Cascina, ai margini dell'abitato di Riglione. L'area è in parte agricola e in parte interessata da alcune palazzine indicate dal R.U. di interesse storico e da una serie di manufatti di scarso valore, tra i quali una lavanderia di tipo industriale.

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Intervento finalizzato a definire e a riqualificare il margine urbano dell'abitato tramite la sostituzione edilizia dei manufatti presenti con un insediamento di tipo residenziale e a incrementare gli spazi di verde pubblico e in particolare di parcheggi pubblici della zona. Tra gli interventi è prevista anche la realizzazione di un percorso pedonale e ciclabile di collegamento tra la via dei Piastroni con la zona del cimitero, fino alla via Pierdicino.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 15.750 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,20 (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 così come riportato nel grafico della scheda e di seguito indicato.

Aree pubbliche e private

Aree Private	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 4.000	35	mq. 8.000	65
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Parcheggio
		6.500	1.500
superficie scheda norma mq. 15.750* - superficie territoriale mq. 12.000			

*La superficie territoriale non comprende una quota di area (mq. 1.500 circa) che ricade nel sistema agricolo (non urbano) del Piano Strutturale, sempre da cedere gratuitamente, e l'area indicata nel grafico nella quale sono presenti alcuni edifici indicati di interesse storico, che viene classificata e

regolamentata dalle norme del R.U. come ambito C1b. Pertanto l'effettiva superficie territoriale sulla quale si applica l'indice per il calcolo della potenzialità edificatoria dell'area (slu) si ottiene detraendo le suddette superfici da quella totale della scheda norma (come da rilievo in base allo schema grafico).

Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento

Sf	mq. 4.000
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,35
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 2.400 (calcolato per una superficie territoriale di mq. 12.000, salvo rilievo)
<i>residenziale</i>	<i>mq. 2.400</i>
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,60
piani max	n. 2
H max	ml. 7,50

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- alloggi in affitto minimo concordato 10% della slu residenziale (10% slu/mq.65 = n. 3 dato presunto);
- realizzazione del percorso pedonale e ciclabile;
- cessione a titolo gratuito dell'area che ricade nel territorio agricolo del PS;
- classificazione dell'edificato e delle aree di pertinenza comunque da mantenere (prevalentemente edifici di interesse storico) come ambito C1b regolamentato dalle vigenti norme del R.U. (vedi grafico);
- la zona edificabile dovrà interessare la parte dell'area già occupata da edifici e manufatti, i percorsi interni e di accesso sono privati di uso pubblico;
- il parcheggio pubblico dovrà essere alberato.

7. ELEMENTI INDICATIVI

- i parcheggi privati potranno essere realizzati anche seminterrati/interrati
- la ripartizione delle quote di verde e parcheggio indicate nelle tabelle non è prescrittiva, ma potrà essere modificata dal piano attuativo.

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

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

9. MODALITÀ ATTUATIVE

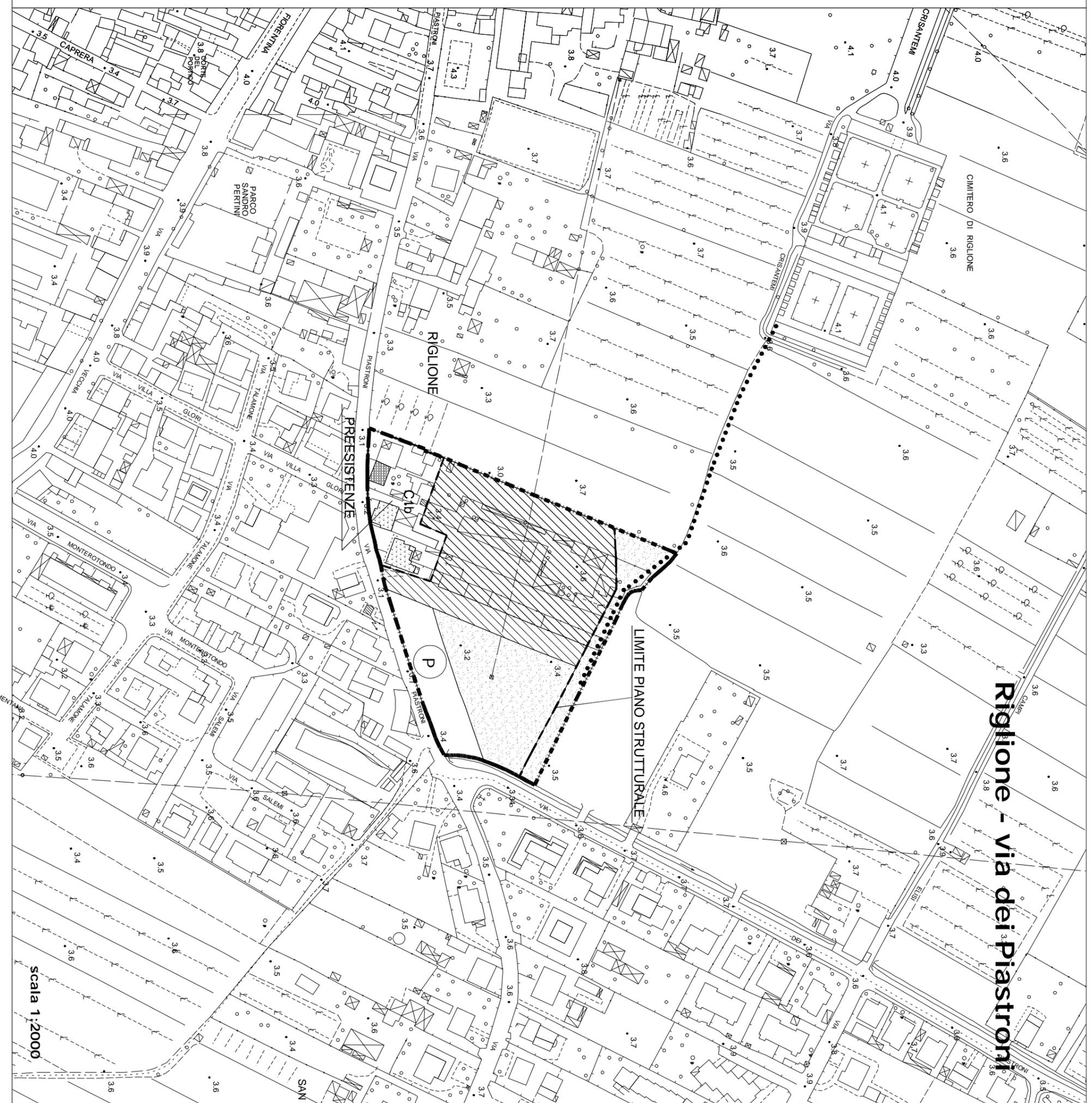
- piano attuativo convenzionato;
- è ammessa la suddivisone dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento);
- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento la nuova classificazione, secondo l'articolazione prevista dal vigente Regolamento Urbanistico, una volta concluso l'intervento;
- 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 cronoprogramma 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 di rilascio del permesso a 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 prescrizioni 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 alla 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.

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
	Fascio di filtro boscata
	Filare di alberi
	Parcheggio pubblico a raso
	Parcheggio pubblico o silos
	Parcheggio pubblico sotterraneo
	Servizi pubblici
	Servizi privati
	Edificato storico
	Edificato storico novecentesco
	Edificato di interesse morfologico
	Limite Salvaguardia Scalmatore





COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 31.5

RIGLIONE – VIA MONTEROTONDO

Nuova scheda introdotta con la variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 73 del 11.12.2009

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione Urbanistica.

2. DESCRIZIONE

Trattasi di un'area in parte libera da edifici e in parte interessata da un edificio di interesse storico e manufatti da riqualificare, collocata nella frazione di Riglione.

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'area libera era già soggetta ai sensi dell'art. 1.6.2 del R.U. approvato nel 2001 a permesso a costruire convenzionato con i parametri del Q3e (aree edificabili) con la condizione di cedere una striscia di terreno per realizzare una fascia di verde con percorso pedonale e ciclabile lungo la via pubblica, anche al fine di consentire di collegare la scuola con la vicina palestra.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 2.790 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

L'intervento si attua in conformità alle norme e alla cartografia vigente del R.U. riferita agli ambiti Q3e e C2aA. E' consentito di accorpare e sommare in un unico intervento l'edificabilità che con l'applicazione delle norme sopra richiamate e riferite allo stato attuale e legittimo dell'area è possibile realizzare.

Its dato non determinato (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)	% minima
mq. 2510	90	mq. 280	10
Superficie fondiaria (Sf)		Pista ciclabile	Parcheggio
		280	
superficie territoriale mq. 2.790			

Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento

Sf	mq. 2.510
Rapporto di copertura (Rc)	vedi normativa del R.U.
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max	vedi normativa del R.U. (<i>ambiti Q3e – C2aA</i>)
destinazioni d'uso ammesse:	vedi normativa del R.U. (<i>ambiti Q3e – C2aA</i>)
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	dato non espresso
piani max	vedi normativa del R.U.
H max	vedi normativa del R.U.

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- realizzazione della fascia di verde alberato con percorso pedonale e ciclabile;
- dovrà essere indicato il resede e i manufatti di pertinenza dell'edificio di interesse storico allo stato attuale e di progetto in conformità alle norme del R.U.

7. ELEMENTI INDICATIVI

- i parcheggi privati potranno essere realizzati anche seminterrati/interrati;
- 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 a seguito della decadenza delle previsioni a carattere espropriativo e della perdita di efficacia delle previsioni di piani attuativi".

9. MODALITÀ ATTUATIVE

- permesso a costruire convenzionato;
- con la convenzione 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.



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 31.6	ORATOIO – VIA CAPRERA
-----------------------	------------------------------

Nuova scheda

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA C

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione Urbanistica.

2. DESCRIZIONE

Trattasi di un'area non edificata di forma regolare collocata all'interno dell'abitato di Oratoio, adiacente ad un asilo e attestata per un lato sulla via pubblica.

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Intervento di completamento residenziale e finalizzato a dotare la zona di un parcheggio pubblico di cui è carente ed ampliare l'asilo nido adeguandolo ai fabbisogni e alla domanda del quartiere.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 3.190 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,25 (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)	% minima
mq. 1.150	40	mq. 2.040	60
Superficie fondiaria (Sf)		Verde e ampliamento asilo	Parcheggio
		710	1.330
superficie territoriale mq. 3.190			

Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento

Sf	mq. 1.150
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,35
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 900
<i>residenziale</i>	<i>mq. 900</i>
I _{fs} (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,80
piani max	n. 3
H max	ml. 9,80

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- il Piano Attuativo potrà prevedere l'ampliamento dell'asilo e il suo dimensionamento sulla base della verifica della domanda e della sostenibilità economica;
- l'area finalizzata all'ampliamento dell'asilo è concessa dalla Amministrazione Comunale con il vincolo di destinazione d'uso ad asilo/scuola materna non inferiore a 30 anni dell'intera struttura ampliata;
- allo stesso modo e condizioni sopra indicate viene concessa in uso dalla Amministrazione Comunale l'area verde in ampliamento del reseed (giardino) dell'asilo/scuola materna;
- il parcheggio pubblico deve essere alberato.

7. ELEMENTI INDICATIVI

- il parcheggio privati potranno essere realizzati anche seminterrati/interrati
- la ripartizione tra le quote di verde e parcheggio nelle tabelle non è prescrittiva.

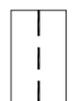
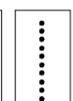
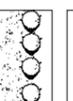
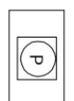
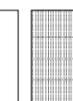
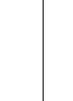
8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

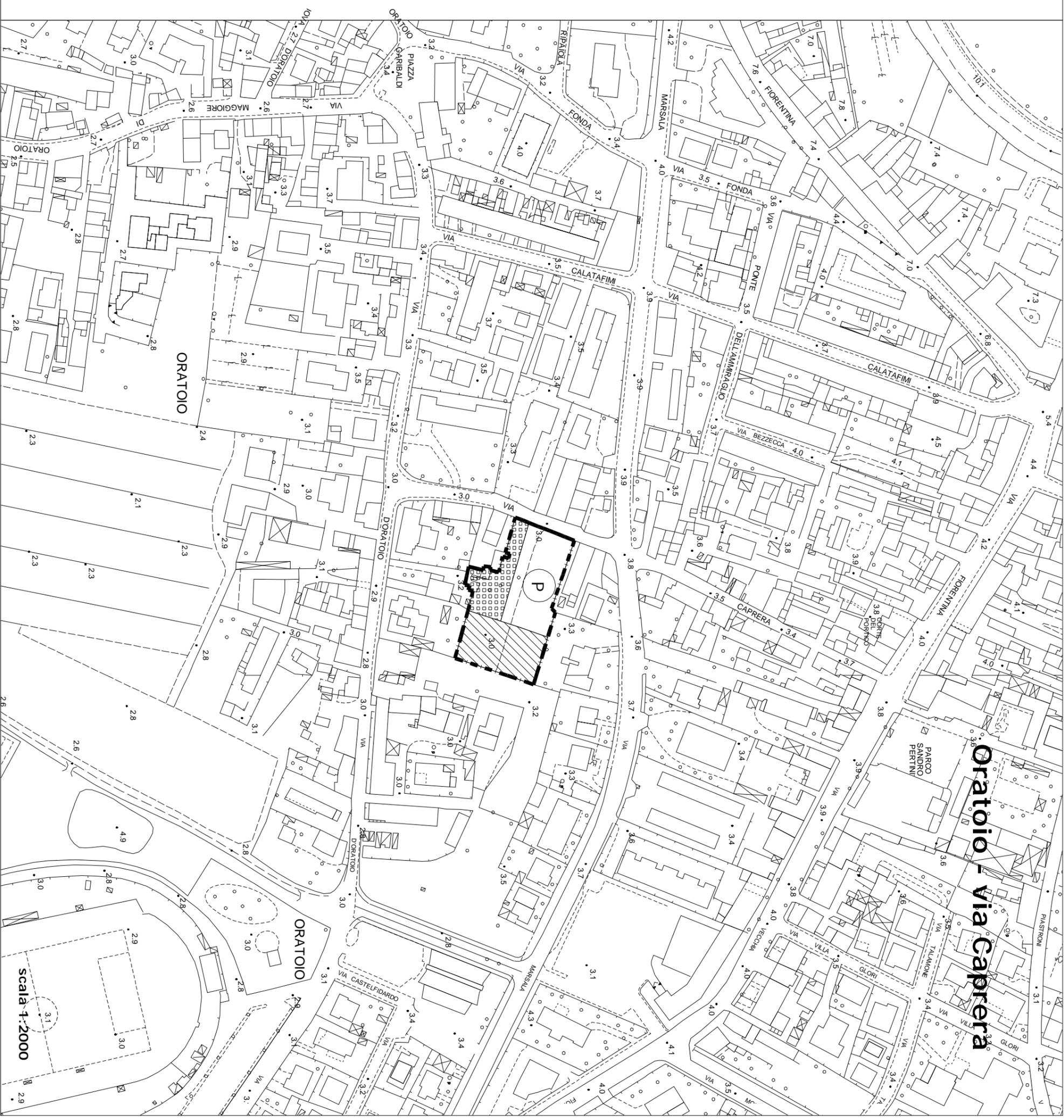
Vedi "Relazione Fattibilità Geologica" della "Variante al Regolamento urbanistico a seguito della decadenza delle previsioni a carattere espropriativo e della perdita di efficacia delle previsioni di piani attuativi".

9. MODALITÀ ATTUATIVE

- piano attuativo convenzionato;
- è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento);
- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento la nuova classificazione, secondo l'articolazione prevista dal vigente Regolamento Urbanistico, una volta concluso l'intervento;
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo 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
-  Fiore di alberi
-  Parcheggio pubblico o raso
-  Parcheggio pubblico o silos
-  Parcheggio pubblico sotterraneo
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificio storico
-  Edificio storico novecentesco
-  Limite Salvaguardia Scalmatore



Oratoio - via Caprera

scala 1:2000



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 31.7	RIGLIONE – VIA TALAMONE
-----------------------	--------------------------------

Nuova scheda

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione Edilizia

2. DESCRIZIONE

Trattasi di un'area edificata di forma rettangolare stretta e lunga collocata all'interno dell'abitato di Riglione compresa tra la via Talamone e la vecchia via Fiorentina.

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Intervento di riqualificazione residenziale e di sistemazione dei percorsi pubblici pedonali-ciclabili e carrabili.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 1.540 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its non indicato (slu/superficie territoriale dato non 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 della normativa degli ambiti alla superficie fondiaria della scheda norma.

Aree pubbliche e private

Aree Private	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 1.080	70	mq. 460	30
Superficie fondiaria (Sf)		Verde e percorso pedonale-ciclabile e/o carrabile	
		460	
superficie territoriale mq. 1.540			

Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento

Sf	mq. 1.080
Rapporto di copertura (Rc)	NTA del R.U.
Superficie utile lorda (Slu = St x Its)	Interventi ammessi e destinazioni d'uso come da ambiti C2aA e Q3c e fermo restando le norme per gli edifici di interesse storico
<i>residenziale</i>	
I _{fs} (slu/superficie fondiaria)	
piani max	
H max	

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- Gli interventi sono vincolati alla cessione delle aree e alla realizzazione del collegamento pedonale-ciclabile tra la via Talamone e la p.zza Sandro Pertini. In fase di sottoscrizione della convenzione l'Amministrazione Comunale, sulla base delle indicazioni degli uffici competenti, potrà comunque richiedere che detto collegamento sia anche carrabile.
- Su tutta l'area il dimensionamento massimo complessivo per gli interventi previsti è dato dalla sommatoria delle potenzialità edificatorie consentite nelle singole porzioni interessate dell'ambito Q3c e dell'ambito C2aA, con possibilità di redistribuzione all'interno del perimetro della scheda.

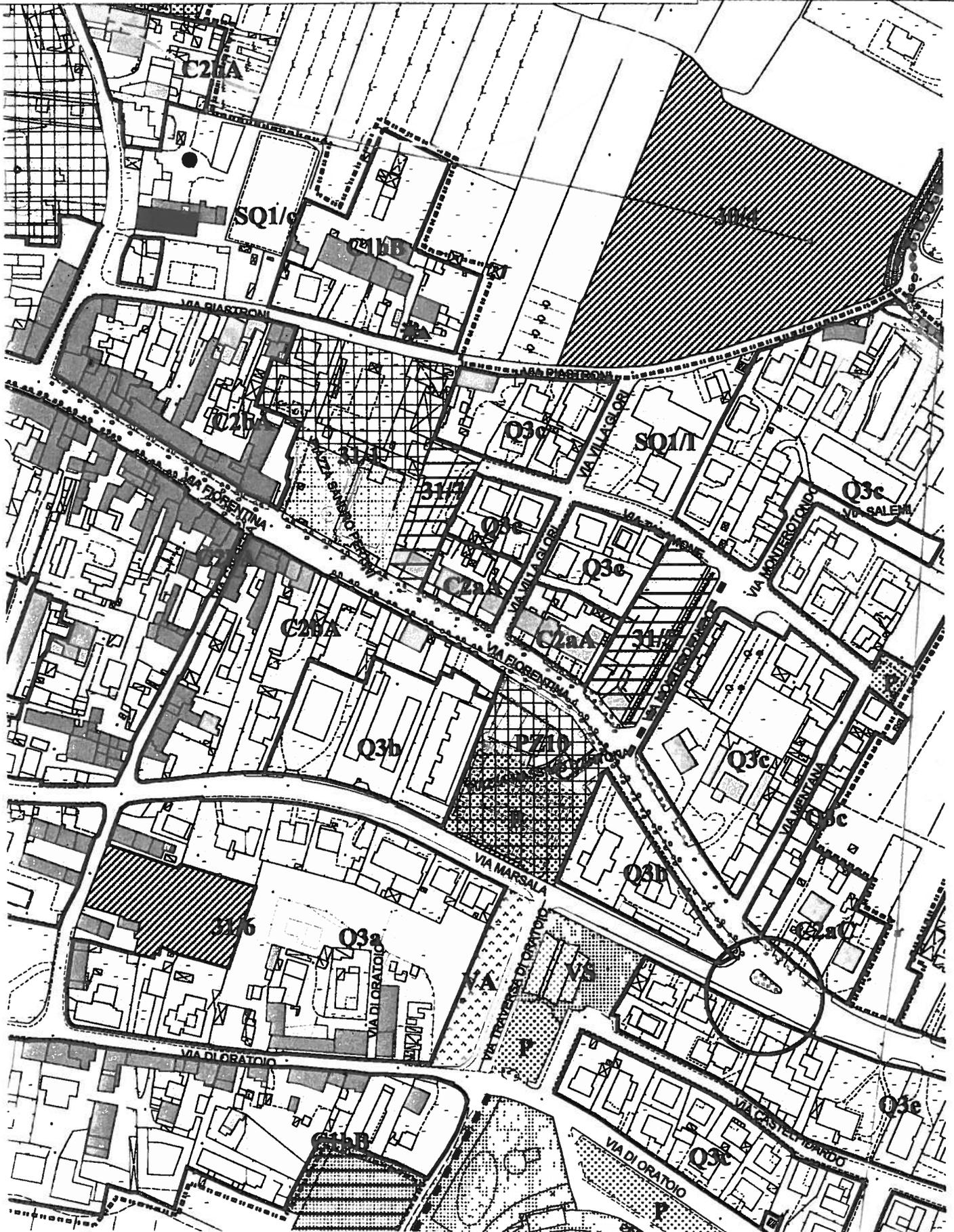
7. ELEMENTI INDICATIVI

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

- intervento convenzionato;
- gli interventi previsti, previa sottoscrizione della convenzione, potranno essere attuati con più titoli abilitativi, distinti anche temporalmente;
- una volta concluso l'intervento le singole aree interessate saranno classificate, secondo l'articolazione prevista 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.





COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 32.1

OSPEDALETTO – VIA MALASOMA

Nuova scheda introdotta con la variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 73 del 11.12.2009

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA C

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuova area da attrezzare con strutture sportive e di servizio.

2. DESCRIZIONE

Trattasi di una ampia area non edificata di forma trapezoidale delimitata dalla superstrada, la via Malasoma e attività di tipo industriale e artigianale.

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

La scheda è finalizzata a migliorare la qualità urbana della zona integrando le attività presenti, prevalentemente di tipo produttivo e commerciale, con strutture complementari quali aree e impianti sportivi e ricreativi (pubblici e privati) comprensivi dei servizi bar-ristoro e con un incremento della dotazione di area a verde e a parcheggio pubblico.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 28.800 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,25 (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 (superficie fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 14.400	50	mq. 14.400	50
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Parcheggio
		8.900	5.500
superficie territoriale mq. 28.800			

Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento

Sf	mq. 14.400
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,25
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 7.200
<i>impianti sportivi e ricreativi</i>	<i>mq. 7.200</i>
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,50
piani max	n. 3
H max	ml. 10,00

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- rispetto del vincolo idraulico presente nell'area (riportato nel grafico);
- l'area a verde e verde sportivo ricade per mq. 20.350 circa entro i limiti del vincolo idraulico (nuovo scolmatore); in tale area sono consentiti solo gli interventi che non sono in contrasto con il suddetto vincolo e qualsiasi intervento previsto dal Piano Attuativo è sempre subordinato alla approvazione da parte degli Enti competenti in materia;
- qualsiasi intervento previsto nella parte soggetta al vincolo e realizzato in attuazione del Piano Attuativo deve essere subordinato ad un atto di rinuncia al valore aggiunto dell'area in caso di esproprio.

7. ELEMENTI INDICATIVI

- la ripartizione delle quote di verde e parcheggio indicate nelle tabelle non è prescrittiva, ma potrà essere modificata dal piano attuativo.

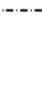
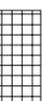
8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

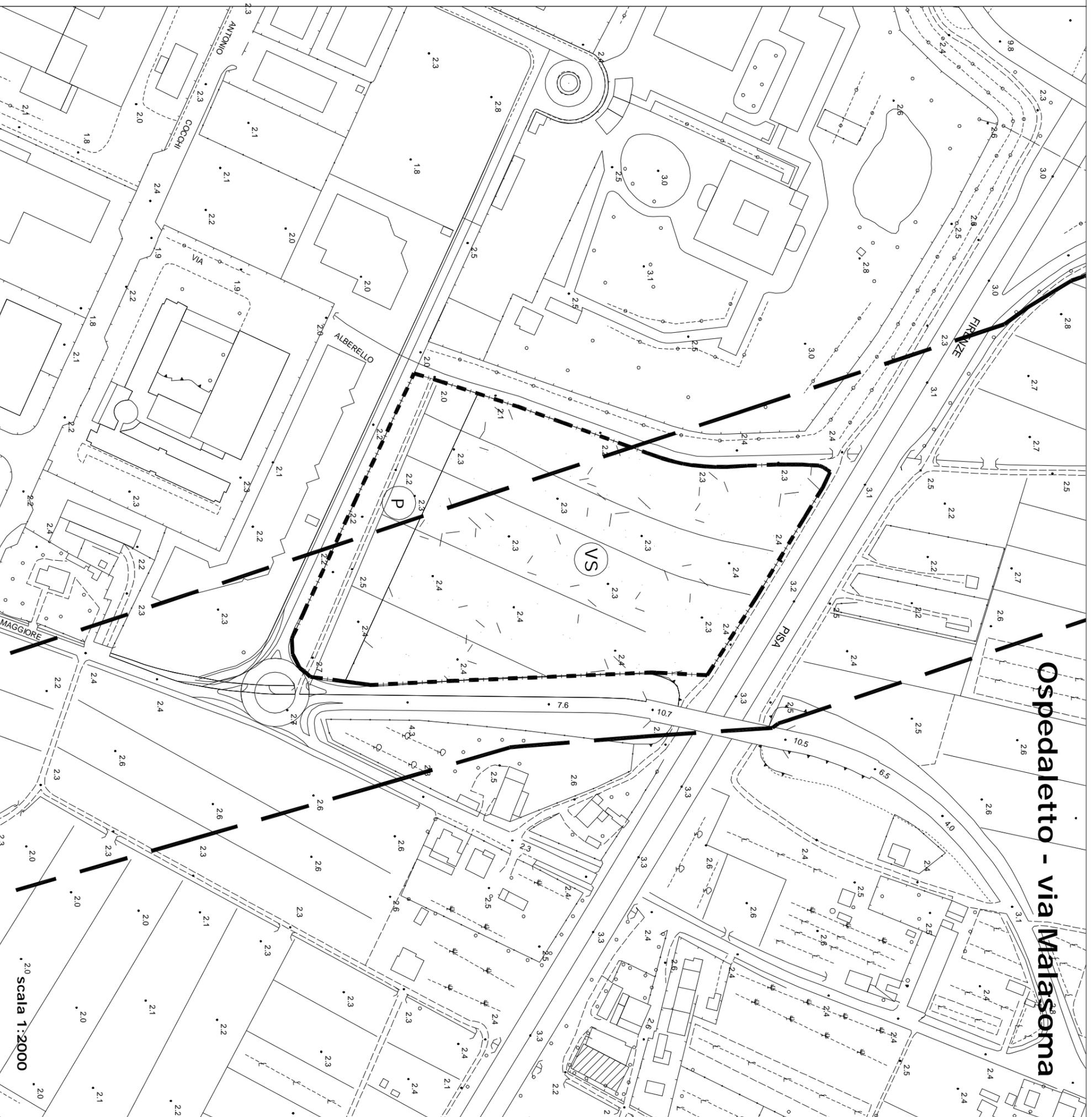
Vedi "Relazione Fattibilità Geologica" della "Variante al Regolamento urbanistico a seguito della decadenza delle previsioni a carattere espropriativo e della perdita di efficacia delle previsioni di piani attuativi".

9. MODALITÀ ATTUATIVE

- piano attuativo convenzionato;
- è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento);
- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento la nuova classificazione, secondo l'articolazione prevista dal vigente Regolamento Urbanistico, una volta concluso l'intervento;
- 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 cronoprogramma 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 di rilascio del permesso a 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 prescrizioni 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 alla 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.

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
-  Fascio di filtro boscato
-  Filare di alberi
-  Parcheggio pubblico o roso
-  Parcheggio pubblico o silos
-  Parcheggio pubblico sotterraneo
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificio storico
-  Edificio storico novecentesco
-  Limite Salvaguardia Scornatore





COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n° 34.2	OSPEDALETTO – VIA DI FAGIANA
-----------------------	-------------------------------------

Scheda confermata e modificata con la variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 73 del 11.12.2009

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA F

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione Urbanistica e nuova edificazione.

2. DESCRIZIONE

L'area interessata dalla trasformazione è situata lungo via Fagiana, nel tratto compreso tra via Capitata e via di Marmiceto, e comprende dei fabbricati destinati ad attività produttive che occupano vasti spazi all'aperto come deposito di materiali.

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI

Riqualificare uno degli assi principali dell'insediamento produttivo di Ospedaletto a livello funzionale, con l'introduzione di una serie di servizi a supporto dell'industria, a livello ambientale, per la presenza del fosso del Caligi.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 14.790 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,20 (slu/superficie territoriale)

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)	% minima
mq. 9.760	65	mq. 5.030	35
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Parcheggio/Viabilità
		3.070	1.960
superficie territoriale mq. 14.790			

Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento

Sf	mq. 9.760
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,10
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 2.600
<i>servizi: uffici, banche, attività ricreative, bar, ristorante, alberghi, artigianale max 25%</i>	<i>mq.2.600</i>
I _{fs} (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,30
piani max	n. 3
H max	ml. 9,50

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- l'intervento si dovrà conformare al P.P. attuato posto più a nord lungo la medesima via;
- la superficie scoperta dell'area a servizi deve essere mantenuta a verde per una quota non inferiore al 50%;
- la superficie compresa tra le due strade deve essere piantumata con alberi e arbusti nelle quantità e nelle proporzioni previste nella tab. A, 1b mantenendo libera da alberature la fascia di 5 ml dal ciglio del fosso, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Fiumi e Fossi. Tale sistemazione deve trovare continuità con l'area che si affaccia su via Capiteta;
- l'area a servizi deve prevedere lungo la via Paduli di Oratoio una fascia di 10 ml piantumata con alberi e arbusti di differente altezza che vada ad integrare il corridoio ecologico in direzione nord-sud (tab. A, 3a);
- le aree a parcheggio devono essere piantumate con vegetazione in continuità ed integrazione con le aree a verde attrezzato;
- **Non sono ammesse le attività elencate negli allegati II, III e IV del decreto 152/2006 e successive modifiche ed integrazioni.**

7. ELEMENTI INDICATIVI

- i parcheggi privati potranno essere realizzati anche seminterrati/interrati;
- la ripartizione delle quote di verde e parcheggio indicate nelle tabelle non è prescrittiva, ma potrà essere modificata dal piano attuativo.

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

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

9. MODALITÀ ATTUATIVE

- piano attuativo convenzionato;
- 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;
- è consentita la suddivisione in UMI secondo la proposta del P.A.;
- è consentito la realizzazione delle opere di urbanizzazione commisurate alla superficie fondiaria delle singole UMI;
- al fine di garantire la funzionalità e la organicità delle opere di urbanizzazione, in particolare del verde, dei parcheggi e dei percorsi carrabili e ciclabili, la parte in carico a ciascuna delle UMI potrà essere articolata nel P.A. secondo le indicazioni della Direzione Comunale competente, fermo restando la quota complessiva di aree di cessione; la quota parte di superficie utile lorda, afferente alle singole UMI, sarà conseguentemente rapportata;
- 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

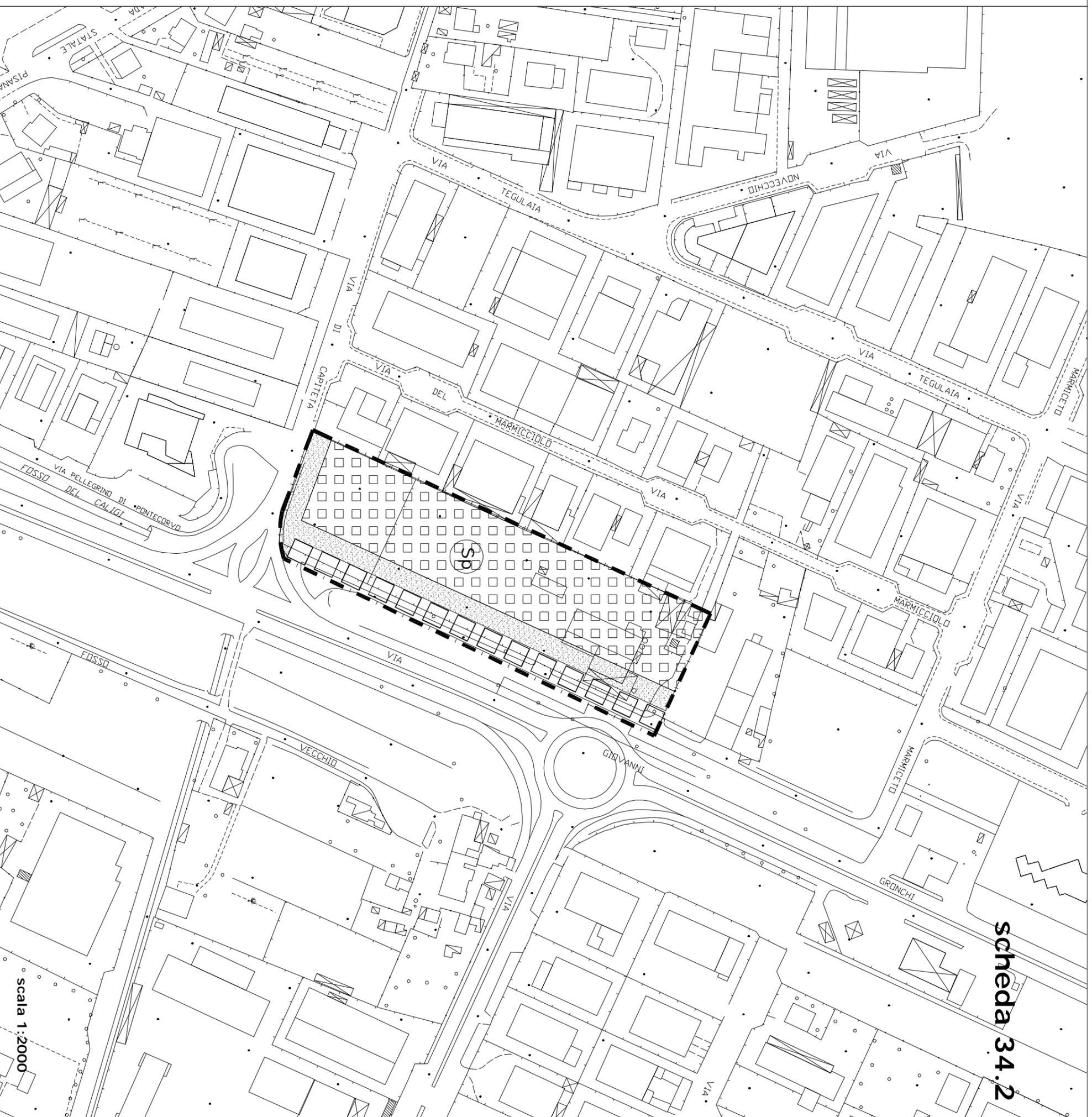
all'utilizzazione della viabilità urbana. Dalla valutazione dovrà scaturire un cronoprogramma atto a limitare l'effetto cumulativo del traffico di cantiere. La valutazione si applica ad interventi con volumetria di progetto superiore a 10.000 mc. o per i quali la durata dei lavori non sia inferiore a due anni. L'amministrazione comunale, in sede di approvazione del piano o di rilascio del permesso a 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 prescrizioni 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 alla 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.

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
	Fiore di alberi
	Parcheggio pubblico a raso
	Parcheggio pubblico a silos
	Parcheggio pubblico sotterraneo
	Servizi pubblici
	Servizi privati
	Edificio storico
	Edificio storico novecentesco
	Limite Salvaguardia Scosmatore



scheda 34.2

scala 1:2000



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

schema n. 36.1	OSPEDALETTO VIA EMILIA 3
-----------------------	---------------------------------

Scheda-norma modificata con la variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 73 del 11.12.2009

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA F

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione Urbanistica e Nuova edificazione.

2. DESCRIZIONE

La zona interessata dalla trasformazione urbana per servizi prevista nel Regolamento Urbanistico fa parte di quella ampia fascia di territorio a sud della via delle Rene, compresa tra la via Emilia e il tracciato della ferrovia Pisa-Volterra. Lo sviluppo della zona artigianale e commerciale nell'area prospiciente, lato nord della via Emilia, e la presenza di alcune importanti strutture di servizio come l'inceneritore e il mercato ortofrutticolo hanno iniziato a trasformare questa fascia e a ridurne la funzione e il ruolo agricolo. Tale aspetto si è ulteriormente accentuato con lo sviluppo dell'area per attività produttive di "Montacchiello" e con l'utilizzo sempre più frequente dell'area del mercato ortofrutticolo e di quelle limitrofe per gli spettacoli viaggianti e per l'Expo, la fiera di Pisa.

3 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI

L'intervento di trasformazione ha come obiettivo principale quello di raccogliere in unica area, collocata in prossimità delle principali infrastrutture (superstrada, statale Emilia, ferrovia, aeroporto), un polo di servizi, tra i quali il nuovo stadio di calcio, che per la loro dimensione ed impatto non trovano una adeguata e corretta sistemazione all'interno del tessuto urbano. In particolare esso consente di alleggerire alcune zone della città da strutture di rilevante impatto urbano (l'attuale stadio di calcio a P.ta a Lucca), e di individuare una zona specifica per gli spettacoli viaggianti (plateatico). Inoltre viene confermata la sua utilizzazione attuale come area per il mercato ortofrutticolo e per il quartiere fieristico. La concentrazione in un unico polo di questi servizi, che peraltro hanno un utilizzo limitato al breve periodo dell'evento, consente di razionalizzare le funzioni di supporto e di ridurre il consumo degli spazi necessari (parcheggi, verde), che se presi singolarmente sarebbero molto maggiori.

Le destinazioni d'uso previste sono il nuovo stadio e impianti sportivi di interesse generale, il mercato ortofrutticolo, il quartiere fieristico, l'area per spettacoli viaggianti.

Si mantiene la previsione dell'impianto termovalorizzatore esistente

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 560.000 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,15 (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 (superficie fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 420.000	75	mq. 140.000	25
servizi di interesse generale		Verde	Parcheggio/Viabilità
		90.000	50.000
superficie territoriale mq. 560.000			

Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 420.000
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,25
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max	mq. 85.500
di cui:	
<i>stadio, mercato ortofrutticolo, quartiere fieristico, plateatico, impianto smaltimento e inceneritore rifiuti</i>	
<i>impianti pubblici e privati per lo sport</i>	
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,15
piani max	n. 3
H max	ml. 9,80

E' ammesso destinare manufatti a funzioni integrative e di supporto a quelle definite nella precedente voce, nella misura massima del 10% della slu totale prevista dagli indici della presente tabella

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- zona di filtro verde nella parte nord dell'area di intervento a protezione dell'abitato di via delle Rene, corridoio di verde lungo i lati del fosso del Caligi e del fosso di Oratoio;
- predisposizione di uno studio specifico sull'assetto idraulico e geologico di tutta l'area;
- predisposizione di uno specifico studio sulle visuali panoramiche e sul paesaggio per determinare anche le altezze compatibili e le concentrazioni volumetriche dei manufatti;
- predisposizione di uno studio specifico per la viabilità, riferito all'intero contesto territoriale in cui è collocata l'area e alle trasformazioni già approvate nei P.A. della zona;
- per le infrastrutture verificare e inserire un raccordo con la linea ferroviaria con possibilità di un terminal per le attività produttive presenti e a servizio delle nuove strutture proposte;
- la zona a verde deve essere sistemata a parco e può comprendere sia attrezzature sportive come campi sportivi, percorsi di allenamento;
- le aree verdi ed il parco devono avere una immagine naturale e paesaggistica tale da garantire una corretta integrazione di tutto l'intervento con l'ambito circostante; in particolare potranno essere previsti, previo studio specifico, movimenti di terra, zone boscate, filari di alberi, specchi d'acqua.

7. ELEMENTI INDICATIVI

- i parcheggi privati potranno essere realizzato anche seminterrati/interrati;

- la ripartizione delle quote di verde e parcheggio indicate nelle tabelle non è prescrittiva, ma potrà essere modificata dal piano attuativo.

8 FATTIBILITA' E CONDIZIONI GEOLOGICHE/IDRAULICHE

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

9. MODALITÀ ATTUATIVE

- piano attuativo convenzionato;
- è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento);
- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento la nuova classificazione, secondo l'articolazione prevista dal vigente Regolamento Urbanistico, una volta concluso l'intervento;
- gli interventi di manutenzione e strutturali necessari alla funzionalità dell'impianto termovalorizzatore possono essere realizzati indipendentemente dall'approvazione del piano attuativo;
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.
- 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 cronoprogramma 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 di rilascio del permesso a 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 prescrizioni 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 alla SALUTE UMANA.



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 38.2	MARINA DI PISA – VIA O. S. STEFANO
-----------------------	---

Scheda confermata con la variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 73 del 11.12.2009

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione Urbanistica.

2. DESCRIZIONE

L'area interessata all'intervento è compresa tra la chiesa parrocchiale e la villa Cobianchi, una delle zone di maggiore interesse urbano e storico dell'abitato di Marina. L'area attualmente è occupata da manufatti, capannoni e tettoie, a carattere prevalentemente precario. Stante la particolare ubicazione, adiacente ad edifici di rilevante interesse, l'uso attuale dell'area risulta improprio e la presenza di tali manufatti e delle relative attività sono fattori di degrado urbano ed ambientale.

3 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI

L'intervento è finalizzato al recupero e alla riqualificazione dell'area, per adeguarla al contesto urbano circostante. Questo obiettivo, stante anche la necessità di una particolare qualità architettonica, viene raggiunto attraverso un intervento che prevede la demolizione delle volumetrie esistenti e l'inserimento di un nuovo edificio a filo strada, in continuità e allineato agli edifici esistenti, con destinazione d'uso residenziale.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 1.670 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

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.

Aree pubbliche e private

Aree Private	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 700	40	mq. 970	60
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Parcheggio/Viabilità
		970	
superficie territoriale mq. 1.670			

Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento

Sf	mq. 700
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,30
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max	mq. 700
di cui:	
<i>residenziale</i>	<i>mq. 700</i>
I _{fs} (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 1,00
piani max	n. 3
H max	allineamento in gronda

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- demolizione di tutti i volumi esistenti e trasferimento delle attività presenti. Il nuovo edificio allineato a filo marciapiede e in continuità con gli edifici adiacenti;
- la sistemazione esterna degli spazi deve essere attuata, analogamente alla realizzazione del nuovo edificio, attraverso uno specifico studio dei giardini originari di maggiore pregio dell'abitato di Marina;
- il progetto si dovrà riferire, nei suoi contenuti, a uno specifico studio delle tipologie, della morfologia e degli elementi architettonici dell'abitato di Marina, oltre che dei giardini di pertinenza degli edifici di maggiore interesse.

7. ELEMENTI INDICATIVI

- i parcheggi privati potranno essere realizzati anche seminterrati/interrati;
- la ripartizione delle quote di verde e parcheggio indicate nelle tabelle non è prescrittiva, ma potrà essere modificata dal piano attuativo.

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

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

9. MODALITÀ ATTUATIVE

- piano attuativo convenzionato;
- 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;
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 38.3	MARINA DI PISA – VIA ARNINO
-----------------------	------------------------------------

Scheda norma confermata con modifiche con la variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 73 del 11.12.2009

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA F

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione Urbanistica e Nuova edificazione.

2. DESCRIZIONE

L'intervento riguarda un'area di quasi due ettari posta alla fine dell'abitato di Marina, compresa tra la strada litoranea, la via Arnino e la ex colonia Viviani. L'area confina in parte con il territorio del Parco Naturale ed è all'inizio della zona litoranea con gli stabilimenti balneari. Una parte dell'area di intervento è attualmente impegnata da un manufatto adibito a bar-pizzeria, nell'altra, quella più interna, vi è un circolo di tennis. L'area presenta elementi di degrado urbano e ambientale dovuti principalmente allo stato di abbandono delle aree libere e della vegetazione ed alla presenza di manufatti con tipologia e morfologia in contrasto con l'ambito circostante.

3 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI

L'obiettivo che si intende perseguire con l'intervento è quello di una riqualificazione dell'area che miri a ripristinare parte delle condizioni naturali, a ricostruire i manufatti secondo una morfologia e tipologia più consona al sito e all'abitato di Marina e a dotare, in modo più dignitoso e corretto, la zona di spazi ricettivi, ricreativi e per la sosta.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq. 17.670 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,20 (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 (superficie fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 8.830	50	mq. 8.840	50
Superficie fondiaria (Sf)		Verde 6.640	Parcheggio 2.200
superficie territoriale mq. 17.670			

Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento

Sf	mq. 8.830
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,25
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max compreso manufatti esistenti, di cui:	mq. 3.530
<i>turistico-ricettivo, commerciale, servizi, residenza (solo per l'edificio esistente da conservare)</i>	<i>mq. 3.530</i>
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,40
piani max	n. 2
H max	ml. 7,50

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- destinazioni d'uso commerciali; non sono ammesse le medie e grandi strutture di vendita e i centri commerciali;
- gli impianti sportivi non possono impegnare più del 30% dell'area a verde; sono consentite solo coperture stagionali degli impianti sportivi con tensostrutture e per un periodo massimo di sei mesi;
- demolizione del manufatto adibito a locale bar- ristoro posto sulla via Litoranea;
- la sistemazione delle aree a verde e degli spazi scoperti così come la collocazione dei nuovi edifici deve tener conto del contesto ambientale e mirare alla sua conservazione;
- è ammessa la copertura stagionale con tende e simili delle superfici scoperte di pertinenza per una quota max del 20%;
- non è ammessa la pavimentazione degli spazi di sosta, il parcheggio deve essere alberato con specie autoctone.

7. ELEMENTI INDICATIVI

- i parcheggi privati potranno essere realizzati anche seminterrati/interrati;
- la ripartizione delle quote di verde e parcheggio indicate nelle tabelle non è prescrittiva, ma potrà essere modificata dal piano attuativo.

8 FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICHE/IDRAULICHE

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

9. MODALITÀ ATTUATIVE

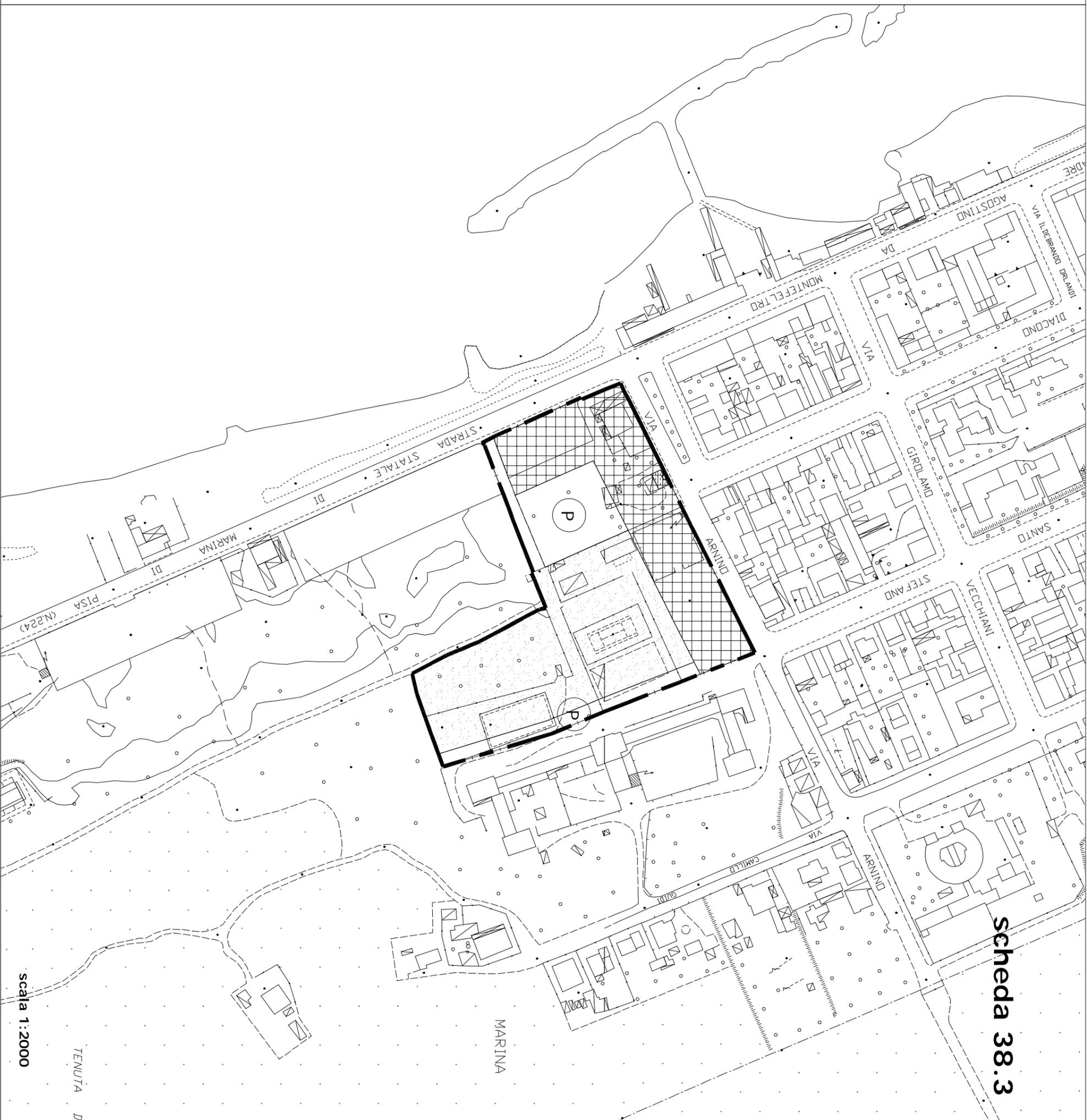
- piano attuativo convenzionato;
- è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento);
- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento la nuova classificazione, secondo l'articolazione prevista dal vigente Regolamento Urbanistico, una volta concluso l'intervento;
- 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 cronoprogramma 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 di rilascio del permesso a 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 prescrizioni 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 alla 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.

LEGENDA:

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



scheda 38.3

scala 1:2000



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 38.4	MARINA DI PISA - VIA MILAZZO
-----------------------	-------------------------------------

Nuova scheda introdotta con la variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 73 del 11.12.2009

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuova edificazione.

2. DESCRIZIONE

Trattasi di una piccola area di proprietà comunale (ex sede Ufficio Boschi) collocata tra la via Milazzo e la pineta a Marina di Pisa in un contesto prevalentemente residenziale.

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Intervento di completamento residenziale sul modello tipologico e morfologico del tessuto esistente.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 880 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,50 (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		% minima
mq. 880	100	(non ci sono aree di cessione)		
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Parcheggio	
superficie territoriale mq. 880				

Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento

Sf	mq. 880
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,35
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 440
<i>residenziale</i>	<i>mq. 440</i>
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,50
piani max	n. 2
H max	in linea con gli edifici adiacenti

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

7. ELEMENTI INDICATIVI

- rispettare la morfologia e la tipologia dell'abitato presente nel medesimo tratto lungo la via Milazzo.

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

- permesso a costruire convenzionato;
- il permesso a costruire dovrà attribuire all'area interessata la nuova classificazione, secondo l'articolazione prevista dal vigente Regolamento Urbanistico, una volta concluso l'intervento;
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

LEGENDA:

	Delimitazione aree di intervento
	Delimitazione ZCV
	Allineamento
	Percorsi pedonali e ciclabili
	Accessi prescrittivi
	Accessi indicativi
	Viaibilità' indicativa
	Piazze
	Servizi
	Aree residenziale
	Residenziale
	Aree Industriale/Artigianile
	Industriale/Artigianile
	Aree verdi
	Verde pubblico attrezzato
	Verde sportivo
	Fascia di filtro boscata
	File di alberi
	Parcheggio pubblico a raso
	Parcheggio pubblico o silos
	Parcheggio pubblico sotterraneo
	Servizi pubblici
	Servizi privati
	Edificato storico
	Edificato storico novecentesco
	Limite Salvaguardio Scalmatore

Marina di Pisa - via Milazzo (Ufficio Boschi)



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

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

schema n. 40.11	CALAMBRONE – VIALE DEL TIRRENO STELLA MARIS
------------------------	--

Nuova scheda introdotta con la variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 73 del 11.12.2009

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione Urbanistica.

2. DESCRIZIONE

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

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

La Stella Maris ha la necessità di realizzare una nuova sede più funzionale ed adeguata all'utenza nell'area del Piano Attuativo di via Bargagna a Cisanello, un'area prossima all'Ospedale e al CNR, Enti con i quali la Stella Maris è in stretto contatto. L'attuazione delle previsioni della scheda è subordinata alla realizzazione della nuova struttura. La scheda propone un intervento di riqualificazione urbana dell'area coerente con quanto già approvato per l'area del Calambrone dalla Amministrazione Comunale; è pertanto prevista la ristrutturazione/sostituzione edilizia degli edifici da destinare a residenze, commercio e servizi, per gli spazi pubblici sono previsti aree a verde, il completamento della sistemazione del viale litoraneo e un percorso pedonale e ciclabile che attraversa tutta l'area del Calambrone.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 35.000 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

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.

Aree pubbliche e private

Aree Private	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 25.000	70	mq. 10.000*	30
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Parcheggio
		7.500*	2.500
superficie territoriale mq. 35.000*			

* sono da aggiungere mq. 3.900 di cessione facenti parte del parco naturale

Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento

Sf	mq. 25.000
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,25
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max	mq. 14.000
di cui:	
<i>residenziale</i>	<i>mq. 14.000</i>
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,60
piani max	n. 3
H max	ml. 10,50

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- alloggi in affitto minimo concordato 10% della slu residenziale (10% slu/mq 65 = n. 21 dato presunto);
- l'approvazione del Piano Attuativo e i successivi atti abilitativi per la realizzazione dell'intervento sono subordinati alla preventiva realizzazione della nuova sede della Stella Maris a Cisanello, nell'area di via Bargagna interessata dal Piano Attuativo e senza che sia modificato (incrementato) il dimensionamento approvato;
- sono ammesse, in alternativa alla destinazione residenziale, attività commerciali al dettaglio, direzionali, servizi e artigianato di servizio alla persona per una quota massima non superiore al 20% della slu;
- sono altresì ammesse, sempre entro i limiti di slu prevista nella tabella le destinazioni d'uso sanitarie, sociali, ricettive e per residenza speciali;
- 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 al Calambrone;
- alla superficie da cedere alla Amministrazione Comunale riportata in tabella sono da aggiungere, sempre a titolo gratuito, la cessione di mq. 3.900 circa compresi nel territorio del Parco Naturale;
- la **realizzazione, all'interno del piano attuativo di via Bargagna, di una foresteria di proprietà della Stella Maris con una capacità recettiva di almeno 50 persone**, che dovrà avere prezzi convenzionati per gli accompagnatori dei bambini degenti e per gli ospiti della Stella Maris;
- a carico dei soggetti attuatori la realizzazione del parco (verde attrezzato) antistante le scuole Gereschi a Cisanello come da progetto definito e presentato alla Amministrazione Comunale dalla ex Circoscrizione 5 insieme agli alunni delle scuole.
- dovranno essere previsti **alloggi destinati ad affitto concordato, nella misura pari al 10% della Slu residenziale**, che **dovranno essere del tipo casa passiva**, con fabbisogno energetico della casa convenzionalmente inferiore a 15 kWh al m² anno, ovvero al livello di classificazione più efficiente del Regolamento Edilizio Sostenibile del Comune di Pisa.
- **All'interno dell'intervento deve essere realizzata un'opera pubblica di almeno 300 mq. oltre a servizi igienici e ai locali accessori**, con destinazione d'uso da definire con l' Amm.ne Comunale in fase di stesura del P.A. e della convenzione, che dovrà essere ceduta al Comune. L'opera non potrà essere realizzata a scomputo degli oneri e potrà essere eccedente la slu indicata nella scheda.

- **Un'area verde attrezzata per attività sportive di squadra, di libero accesso**, delle dimensioni minime di almeno ml 50 x ml 70, ed un'area verde attrezzata per bambini e anziani di opportune dimensioni, che saranno cedute al Comune e accessibili da tutti i Cittadini. Nella convenzione dovrà essere chiaramente espresso che la manutenzione ordinaria del parco pubblico rimane a carico del soggetto proponente.

7. ELEMENTI INDICATIVI

- i parcheggi privati possono anche essere interrati/seminterrati,
- la ripartizione delle quote di verde e parcheggio indicate nelle tabelle non è prescrittiva, ma potrà essere modificata dal piano attuativo.

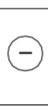
8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

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

9. MODALITÀ ATTUATIVE

- piano attuativo convenzionato;
- è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento);
- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento la nuova classificazione, secondo l'articolazione prevista dal vigente Regolamento Urbanistico, una volta concluso l'intervento;
- prima dell'attuazione delle previsioni, alla luce degli elementi conoscitivi a disposizione, debbono essere approfondite le valutazioni sui probabili impatti e verificato se essi possano o meno essere in grado di comportare ripercussioni sullo stato di conservazione dei valori naturali tutelati nel S.I.R. “Selva Pisana”.
- 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 cronoprogramma 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 di rilascio del permesso a 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 prescrizioni 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 alla 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.

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
-  Edificato storico
-  Edificato storico novecentesco
-  Limite Salvaguardia Scelmatore



scala 1:2000



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

schema n. CS 32

S. FRANCESCO VIA ZAMENHOFF

Nuova schema introdotta con la variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 73 del 11.12.2009

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA A

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione Urbanistica ed Edilizia.

2. DESCRIZIONE

Trattasi dell'area posta in adiacenza alle mura urbane al termine della via S. Marta nel quartiere storico di S. Francesco. Sull'area sono presenti due edifici di 4 piani fuori terra realizzati nel dopoguerra e destinati oggi a sede di uffici ed ambulatori della Asl e dell'Azienda Ospedaliera. La presenza di questi uffici ed ambulatori, stante il contesto urbano e i limitati spazi di recede e pubblici circostanti, ne fanno una destinazione d'uso non del tutto compatibile con il sito.

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

La schema, preso atto delle necessità della Asl e della Azienda Ospedaliera di trasferire le proprie funzioni oggi presenti nei due edifici in una nuova sede (già individuata dal R.U.) più rispondente alle funzioni svolte e meglio accessibile da parte dell'utenza, tenuto conto dell'obiettivo di favorire il recupero della residenza all'interno dell'area del centro storico, prevede la riqualificazione degli edifici esistenti con la modifica della destinazione d'uso da servizi a quella prevalentemente residenziale, la realizzazione della fascia di verde pubblico a fianco delle mura e del percorso pedonale e ciclabile così come indicato nello schema grafico del progetto mura.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 5.530 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its non superiore a quello esistente (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 schema norma.

Aree pubbliche e private

Aree Private	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 4.130	75	mq. 1.400	25
Superficie fondiaria (Sf)		Verde 1.400	Parcheggio
superficie territoriale mq. 5.530			

Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento

Sf	mq. 4.130
Rapporto di copertura (Rc)	≤ a quello esistente
Superficie edilizia totale max di cui:	≤ a quella esistente
<i>residenziale, turistico-ricettivo, abitazioni collettive</i>	≤ a quella esistente
<i>commerciale, direzionale, servizi e artigianato di servizio per la persona</i>	in alternativa alla residenza ammessa fino ad una quota max del 10% di quella esistente
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq dato non espresso
piani max	≤ a quelli esistenti
H max	≤ a quella esistente

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- i dati in tabella sono comprensivi delle superfici accessorie escluso eventuali interrati;
- superficie edilizia totale non superiore a quella esistente (per le superficie accessorie si prendono in considerazione le sole superfici racchiuse totalmente tra pareti e orizzontamenti);
- alloggi in affitto minimo concordato 10% della slu residenziale (10% di slu/mq.65);
- se previste, attività commerciali e/o artigianato di servizio per la persona equiparato al commerciale, ognuna con superficie max non superiore a mq. 250;
- fascia di verde pubblico e percorso pedonale e ciclabile come da "progetto mura";
- superficie permeabile non inferiore al 25% del resede anche se destinata a parcheggio;
- parcheggi privati nella misura minima prevista dalle norme vigenti del Regolamento Urbanistico.

7. ELEMENTI INDICATIVI

- sono ammesse in alternativa alla residenza per una quota max del 10% della superficie edilizia totale esistente attività commerciali, artigianato di servizio alla persona equiparato alle attività commerciali, direzionale/servizi;
- parcheggi privati seminterrati e/o interrati.

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

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

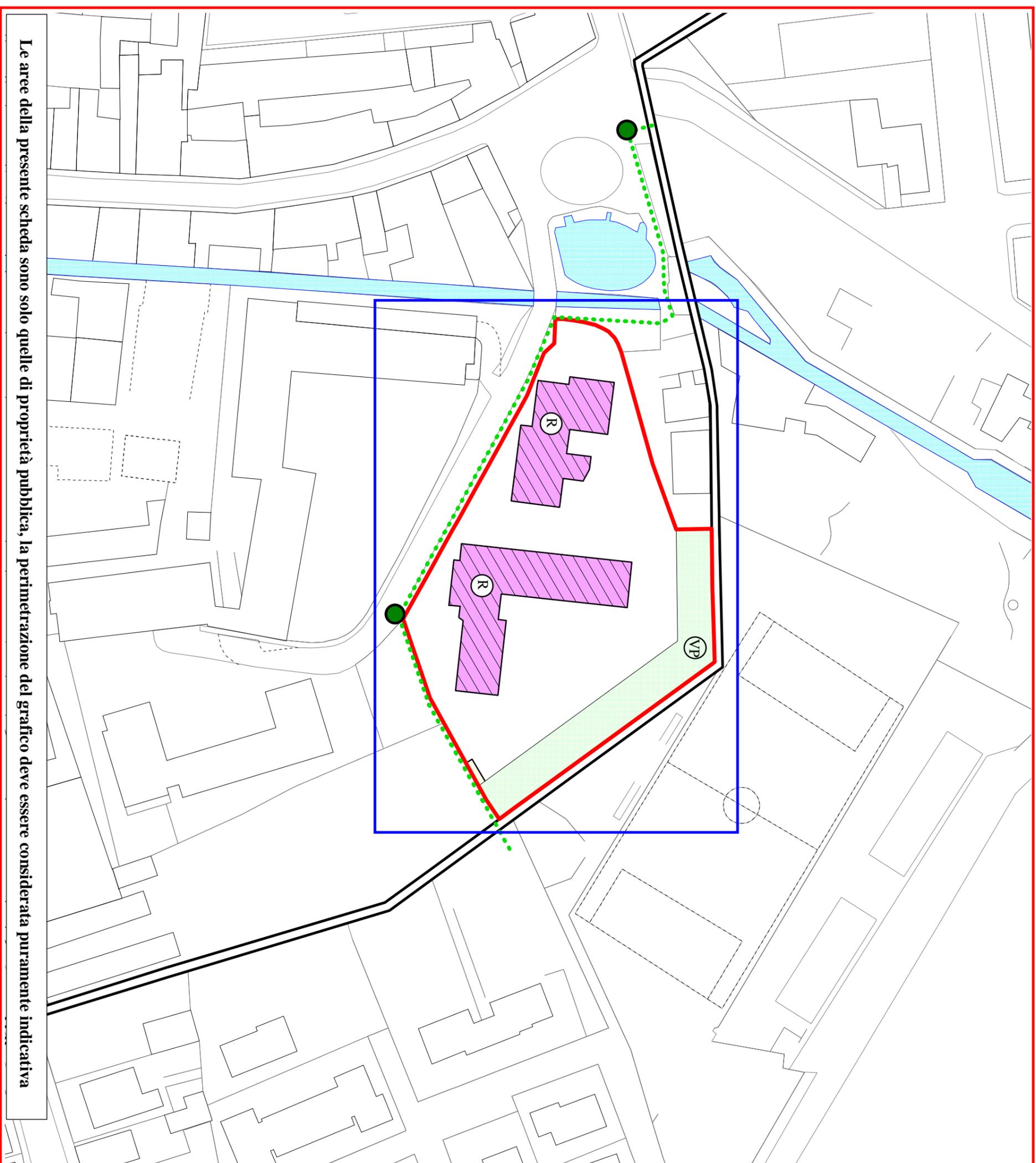
9. MODALITÀ ATTUATIVE

- piano attuativo convenzionato;
- è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento);
- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento la nuova classificazione, secondo l'articolazione prevista dal vigente Regolamento Urbanistico, una volta concluso l'intervento;
- 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 cronoprogramma 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 di rilascio del permesso a 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 prescrizioni 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 alla 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.

Ambito n. 32 - Santa Marta - via Zamenhof Area Asl
SCHEMA GRAFICO D'INTERVENTO



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

Legenda

Viabilità di progetto

- accesso carrabile
- percorso carrabile
- accesso pedonale/ciclabile
- percorso pedonale/ciclabile

- Piazza

Perimetri

- Perimetro ambiti
- Perimetro comparti d'intervento

Categorie d'intervento

- Conservazione-Restauro
- Demolizione prescritta
- Ristrutturazione edilizia
- Ristrutturazione urbanistica
- Riqualificazione arredo urbano
- Conservazione facciate/recinzioni
- Ridisegno recinzioni
- Riqualificazione prospettica
- Nuova edificazione

Destinazioni d'uso

- Verde pubblico attrezzato
- Parcheggio a raso
- Parcheggio interrato
- Parcheggio in silos
- Residenza Residenza speciale
- Servizi Servizi pubblici Servizi privati
- Dest. mista: Servizi - Verde pubblico
- Dest. mista: Residenza - Servizi



scala 1 : 1000



COMUNE DI PISA
DIREZIONE EDILIZIA
DIREZIONE URBANISTICA

REGOLAMENTO URBANISTICO

PROGETTO MURA
INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE
E DELL'EDIFICATO LIMITROFO ALLE MURA URBANE DELLA CITTA'
SOGGETTO A CONVENZIONE

Descrizione:

Il comparto del progetto mura comprende l'intera cinta muraria della città e le aree interne ed esterne ad essa limitrofe individuate nella cartografia del centro storico con destinazione d'uso a verde pubblico attrezzato.

Il progetto mura, inserito nell'ambito del progetto PIUSS (Piano Integrato di Sviluppo Urbano Sostenibile), prevede il restauro delle mura medievali ma anche la riqualificazione delle aree limitrofe con aree a verde, percorsi pedonali e ciclabili. Nell'intero comparto le aree interessate dall'intervento di riqualificazione comprendono anche edifici oggetto di ampliamento di SLU, nuova edificazione, ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso. Tali interventi oltre a riqualificare e riordinare i vari ambiti, prevedono di acquisire a le aree interessate al progetto, da parte dell'Amministrazione Comunale.

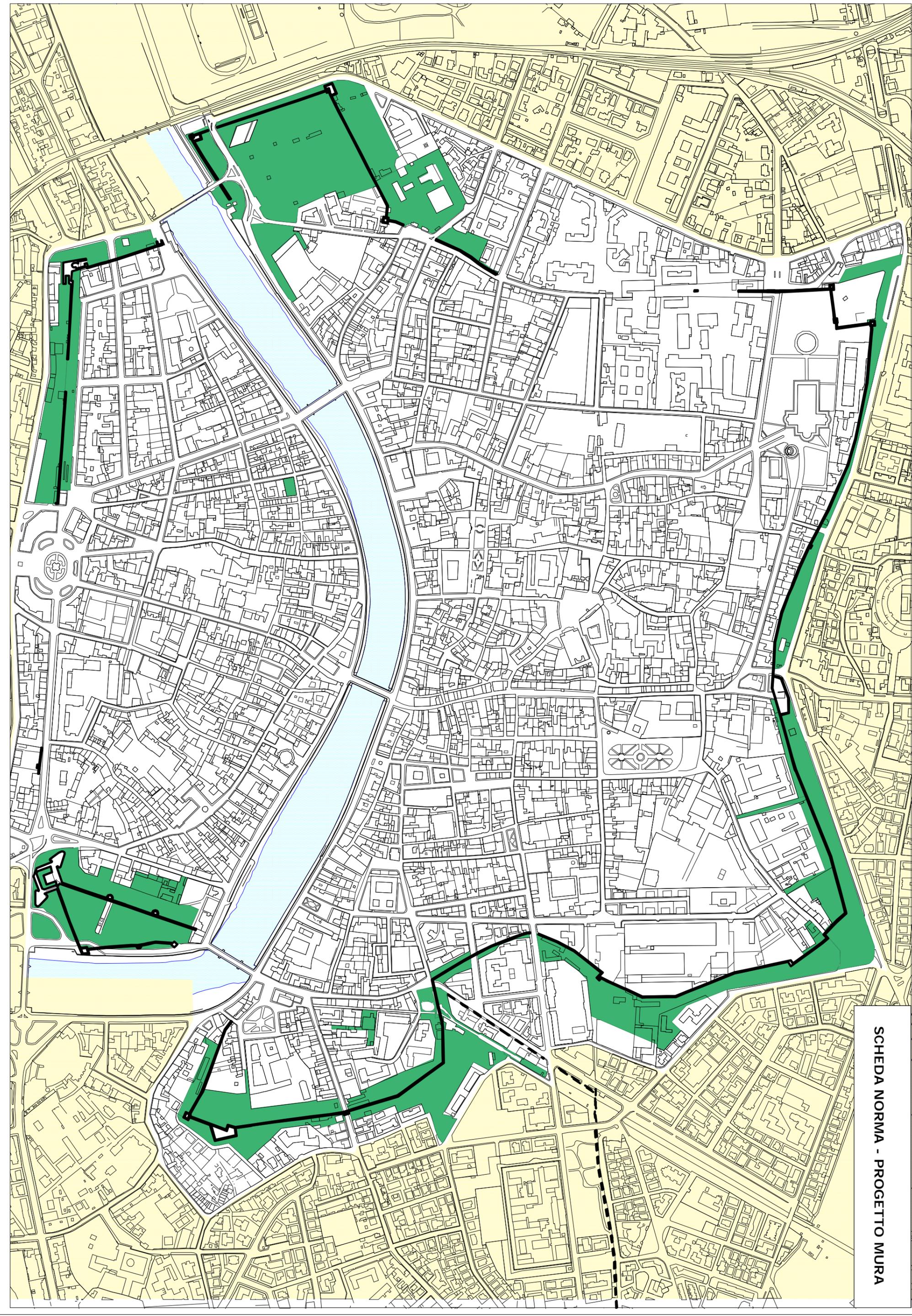
Principi guida

Gli interventi saranno attuati secondo le indicazioni della scheda, salvo perfezionamenti progettuali riguardanti le superfici che scaturiranno da misurazioni effettuate in sito, che potranno ulteriormente variare senza snaturare e modificare sostanzialmente il contenuto del progetto.

Le aree oggetto dell'intervento in prima ipotesi saranno oggetto di esproprio da parte dell'Amministrazione Comunale.

In seconda ipotesi è previsto un accordo bonario per l'acquisizione di tali aree da parte dell'Amministrazione Comunale con la realizzazione di interventi di riqualificazione da attivare da parte dei proprietari nell'ambito della UMI che possono prevedere la nuova costruzione, la ristrutturazione e il cambio di destinazione di uso. Tali interventi saranno attuabili compatibilmente con i vincoli edificatori esistenti. Gli indici per la realizzazione degli interventi sopra detti saranno stabiliti in fase di progettazione definitiva.

Le aree interessate dagli interventi saranno suddivise in UMI (Unità Minime di Intervento) a seguito della redazione del progetto definitivo.



SCHEDA NORMA - PROGETTO MURA

GRUPPO DI LAVORO

Responsabile del procedimento e coordinamento generale

- Gabriele Berti

Garante per la Comunicazione

- Sandra Bertini

COMPONENTI INTERNI

Elaborazione elementi per le valutazioni

- Manuela Ferri
- Stefano Galli
- Roberto Marchi
- Gianluca Pasquini
- Antonella Salani

Elaborazione schede-norma

- Francesco Biondi
- Denise Cosci
- Riccardo Davini
- Maria Romeo

Elaborazioni cartografiche

- Marina Bonfanti

Geologia

- Aldo Iannucci
- Marco Redini

Elaborazione elementi per l'assetto della mobilità

- Gilda Greco
- Lucia Simoncini

Verifiche patrimoniali e catastali

- Antonio Dolfi
- Leonardo Gemignani
- Gabriele Ricoveri

Elementi per la definizione degli aspetti produttivi e commerciali

- Laura Ballantini
- Monica Spilli

Collaborazione tecnica

- Maurizio Scaramelli
- Roberto Serrentino
- Laura Tognetti

Collaborazione amministrativa

- Patrizia Bartalini
- Agata De Luca

Segreteria

- Roberto Chicca
- Cinzia Natalini

COMPONENTI ESTERNI

Elementi per le valutazioni

- Vittoria Ena
- Marco Mancino
- Eleonora Pastifieri

Elaborazioni cartografiche

- Paolo Sbrana

Geologia

- Serena Giacomelli

CONTRIBUTI INTERNI

Assetto urbano

- Marco Guerrazzi
- Mario Pasqualetti

CONTRIBUTI ESTERNI

Indagine socio-ambientale sul villaggio di S. Ermete

Università di Pisa – Sezione di architettura ed urbanistica del corso di Ingegneria Edile
Corso di Sociologia Urbana coordinato da:

- Francesca Cosmi
- Valerio Cutini

Sindaco
Marco Filippeschi

Assessore all'Urbanistica
Fabrizio Cerri