



COMUNE DI PISA
DIREZIONE URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA

**VARIANTE PER RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE ED
AMBIENTALE DELL'ARENA GARIBALDI – STADIO
ROMEO ANCONETANI.**

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
allegato F6 - NORME

(modificate a seguito dell'accoglimento delle osservazioni)

APPROVAZIONE

Per effetto della Sentenza TAR Toscana n. 663/2020 pubblicata in data 1/06/2020 e notificata in data 04/06/2020, la Variante al Regolamento Urbanistico approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 29/05/2020 non assume efficacia per le aree e gli immobili distinti al Catasto al Fg. 11 Mapp. 51 sub 377, 378, mapp. 443, mapp. 443 sub1, mapp. 443 sub 2., restando in vigore per gli stessi la pianificazione urbanistica di cui alla Scheda norma 10.1 – comparto 2 del Regolamento Urbanistico approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 04.05.2017.

Parte 1 - Trasformazioni fisiche ammissibili e utilizzazioni compatibili

Titolo 1.0 - Disposizioni specificamente finalizzate alla tutela dell'integrità fisica del territorio

Capo 1.0.1 Indicazioni sulle classi di fattibilità delle trasformazioni

Articolo 1.0.1.1 - Classi di fattibilità

1. Per tutte le trasformazioni, indipendentemente dalla classe di fattibilità, deve essere redatta una specifica relazione geologica ai sensi delle vigenti disposizioni.

2. Sono definite le seguenti quattro classi di fattibilità:

A) **Classe I - Fattibilità senza particolari limitazioni:** equivale a livelli di rischio irrilevante, quali si pongono nei casi di:

- costruzioni di modesto rilievo in rapporto alla stabilità globale dell'insieme opera-terreno che ricadano in aree stabili note (*classe I di pericolosità*);
- interventi a carattere conservativo e/o di ripristino purché non comportino ampliamenti od altri aumenti di carico.

La caratterizzazione geotecnica del terreno, in sede di progetto delle trasformazioni, può essere ottenuta per mezzo di raccolta di notizie; i calcoli geotecnici di stabilità e la valutazione degli spostamenti possono essere omessi ma la validità delle soluzioni progettuali adottate deve essere motivata con una apposita relazione geologico-tecnica con elementi idraulici.

B) **Classe II - Fattibilità con normali vincoli da precisare in sede di progetto:** equivale a livelli di rischio basso.

Non sono richieste indagini di dettaglio a livello di area complessiva. Il progetto deve basarsi su di un'apposita indagine geotecnica/idraulica mirata alla soluzione dei problemi evidenziati dalla Carta di Pericolosità del Piano strutturale del Comune di Pisa.

La relazione geologica e la relazione geotecnica/idraulica possono formare un unico elaborato nel quale la ricostruzione geologica del sito e la caratterizzazione geotecnica del sottosuolo debbono essere reciprocamente coerenti: la relazione geotecnica/idraulica deve fare esplicito riferimento alla relazione geologica e viceversa.

C) **Classe III - Fattibilità condizionata:** equivale a livelli di rischio medio-alto.

Sono richieste indagini di dettaglio a livello di area complessiva sia come supporto alla redazione di piani attuativi che nel caso di intervento in diretta attuazione del presente strumento generale.

In particolare deve essere effettuato uno studio idraulico, esteso ad un congruo intorno dell'area di intervento, che illustri lo stato di efficienza e lo schema di funzionamento delle opere idrauliche relative ai corsi d'acqua che possono tracimare nella zona di intervento. I risultati di tale studio devono essere la base per indicare, ove necessario, soluzioni progettuali tese a ridurre al minimo possibile il livello di rischio idraulico ed i danni che è possibile derivino, agli interventi previsti, da episodi di sormonto o di esondazione. Deve inoltre essere effettuato uno studio sui fenomeni di ristagno dal quale devono essere ricavate le opportune soluzioni progettuali tese ad eliminare i danni che è possibile derivino, agli interventi previsti, da episodi di ristagno.

Per ciò che attiene lo studio geotecnico, dovrà essere accertata la necessità di interventi di bonifica, di miglioramento dei terreni e/o di tecniche fondazionali particolari.

L'esecuzione di questi studi costituisce un vincolo specifico all'effettuabilità delle trasformazioni che, in ogni caso, dovranno tenere conto delle conclusioni degli studi stessi.

La relazione geologica e la relazione geotecnica ed idrologico-idraulica possono formare un unico elaborato nel quale la ricostruzione geologica del sito e la caratterizzazione geotecnica del sottosuolo debbono essere reciprocamente coerenti: la relazione geotecnica ed idrologico-idraulica deve fare esplicito riferimento alla relazione geologica e viceversa.

D) **Classe IV - Fattibilità limitata:** equivale a livelli di rischio elevato.

Sono richieste specifiche indagini. In particolare deve essere effettuato uno studio idraulico, esteso ad un congruo intorno dell'area di intervento, e comprensivo di verifiche idrauliche relative ai corsi d'acqua che possono tracimare nella zona di intervento. I risultati di tale studio devono essere la base per indicare, ove necessario, soluzioni progettuali tese a ridurre al minimo possibile il livello di rischio idraulico ed i danni che è possibile derivino, agli

interventi previsti, da episodi di sormonto o di esondazione. Deve inoltre essere effettuato uno studio sui fenomeni di ristagno dal quale devono essere ricavate le opportune soluzioni progettuali, tese ad eliminare i danni che è possibile derivino, agli interventi previsti, da episodi di ristagno.

Per ciò che attiene lo studio geotecnico, dovrà essere accertata la necessità di interventi di bonifica, di miglioramento dei terreni e/o di tecniche fondazionali particolari.

Deve infine essere effettuata una valutazione degli effetti prodotti dall'intervento sull'equilibrio idrologico-idraulico e geomorfologico nell'ambiente circostante.

In base ai risultati di tali studi deve essere predisposto un esauriente progetto degli interventi di consolidamento e/o di bonifica idraulica, di miglioramento dei terreni e di tecniche fondazionali particolari, ed un programma di controlli necessari a valutare l'esito di tali interventi.

La realizzazione del progetto di bonifica o consolidamento costituisce un vincolo specifico alla effettuabilità delle trasformazioni.

Articolo 1.0.1.2 - Particolari disposizioni relative alle opere sotto il piano di campagna

1. Per ogni previsione di trasformazione sotto il piano di campagna devono essere effettuati:

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

- uno studio idrologico-idraulico riferito al bacino/sottobacino sotteso alla previsione di trasformazione ed alla porzione di rete idraulica superficiale corrispondente, e comprendente l'analisi della consistenza della rete fognaria (per l'area urbana) ovvero del comparto della bonifica (per la cintura suburbana). Per la definizione dell'area di studio dovrà essere consultata la carta del reticolo idraulico superficiale del Piano strutturale del Comune di Pisa.

2. Il progetto della trasformazione deve tenere conto dei risultati degli studi di cui al comma 1. La trasformazione può essere effettuata soltanto a seguito dell'esecuzione degli eventuali interventi di bonifica idraulica, che si rendessero necessari, previsti dai medesimi studi.

Articolo 1.0.1.3 Particolari disposizioni relative alla modifica dei suoli

Nelle aree individuate dal Piano Strutturale come "Aree di Connessione" comunque classificate e regolamentate dal presente strumento urbanistico è sempre ammessa la modifica della quota/andamento del suolo per le opere di sistemazione ambientale inerenti l'eliminazione del rischio idraulico, a titolo esemplificativo vasche di laminazione. Nelle suddette aree restano comunque confermate le previsioni urbanistiche indicate in cartografia e dalle vigenti norme. In tal caso l'altezza max consentita per gli interventi edilizi fa riferimento alla quota originaria del suolo, ovvero antecedente all'intervento di sistemazione.

Articolo 1.0.1.4 Particolari disposizione per le aree oggetto di variante urbanistica di cui alla "variante stadio 2019"

Per le aree riportate nell'allegato "F4 - TAVOLA INDIVIDUAZIONE AREE DI VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO", della "variante stadio 2019", approvata con DCC n. del, dovranno essere rispettate le condizioni alla trasformazione riportate nell'Allegato "F8 relazione di fattibilità geologica" della stessa variante;

Capo 1.0.2 Requisiti richiesti in ragione di condizioni di fragilità ambientale

Articolo 1.0.2.1 - Risparmio idrico

1. I Programmi integrati d'intervento, nell'indicare gli ambiti di progettazione unitaria disciplinati da piani attuativi da formare nei rispettivi periodi di validità, qualora tali piani attuativi comportino incremento del carico insediativo, ovvero trasformazioni, fisiche e/o funzionali, che possano dare luogo ad utenze con consumi idrici superiori a 10.000 mc/anno, sono tenuti a conferire priorità ai piani attuativi interessanti unità territoriali organiche elementari classificate ad alta e media priorità di intervento nella tabella posta in calce al presente articolo.

2. I Programmi integrati d'intervento sono altresì comunque tenuti a prevedere le opere volte al risanamento ed al graduale ripristino della rete acquedottistica esistente al fine di ridurre le perdite a valori tecnicamente accettabili, e cioè non superiori al 20 per cento.

3. Le trasformazioni, fisiche e/o funzionali, che possono dare luogo ad utenze con consumi idrici superiori a 10.000 mc/anno, sono subordinate alla presentazione, nel contesto del piano attuativo o del progetto delle trasformazioni, di una stima dei consumi idrici per i diversi usi, nonché all'adozione di misure finalizzate alla razionalizzazione dei consumi idrici ed al risparmio di acqua idropotabile, attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione all'uso finale delle risorse idriche e l'applicazione di metodi e apparecchiature per il risparmio idrico. Per l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione all'uso finale delle risorse idriche, con l'obiettivo di riservare prioritariamente le acque di migliore qualità al consumo umano, possono essere poste in essere:

- la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi;
- il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, secondo i criteri definiti nella normativa tecnica attuativa della legge 5 gennaio 1994, n.36, recante "Disposizioni in materia di risorse idriche";
- la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche;
- l'utilizzo di acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni.

Tabella

| UTOE | Classe di Priorità |
|------|--------------------|
| 1 | Alta |
| 2 | Alta |
| 3 | Alta |
| 4 | Alta |
| 5 | Alta |
| 9 | Alta |
| 15 | Alta |
| 25 | Alta |
| 29 | Alta |
| 7 | Media |
| 11 | Media |
| 8 | Bassa |
| 10 | Bassa |
| 13 | Bassa |
| 16 | Bassa |
| 18 | Bassa |
| 19 | Bassa |
| 21 | Bassa |
| 27 | Bassa |
| 30 | Bassa |
| 31 | Bassa |
| 6 | Nulla |
| 12 | Nulla |
| 14 | Nulla |
| 17 | Nulla |
| 20 | Nulla |
| 22 | Nulla |
| 23 | Nulla |
| 24 | Nulla |
| 26 | Nulla |
| 28 | Nulla |
| 32 | Nulla |
| 33 | Nulla |
| 34 | Nulla |
| 35 | Nulla |
| 36 | Nulla |
| 37 | Nulla |
| 38 | Nulla |
| 39 | Nulla |
| 40 | Nulla |

Articolo 1.0.2.2 - Rete fognaria e depurazione

Sono dettate le seguenti disposizioni, riferite ai bacini di scolo nei quali è articolato il territorio comunale pisano:

A. Bacino di bonifica Fiume Morto - sottobacino a scolo meccanico Campaldo (unità territoriali organiche elementari 13, 14 e 15), sottobacino a scolo naturale Tedaldo-Barbaricina (unità territoriali organiche elementari 15, 16, 18, 19, 20):

a1. l'attuazione delle trasformazioni disciplinate da piani attuativi sono subordinate alla verifica dell'efficienza del sistema fognario, al completamento dello stesso e/o alla sua realizzazione, nonché all'allacciamento del sistema fognario all'impianto di depurazione di S. Jacopo, o ad altro impianto di depurazione specificamente realizzato;

a2. l'attuazione delle trasformazioni disciplinate da piani attuativi, ove le medesime comportino incrementi di carico urbanistico, deve essere commisurata alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di S. Jacopo, tenendo presente il contemporaneo utilizzo dello stesso da parte del Comune di San Giuliano Terme, e, qualora il fabbisogno depurativo aggiuntivo ecceda tale potenzialità, deve essere subordinata all'adeguamento dimensionale del predetto impianto, ovvero ad altre modalità di soddisfacimento di tale fabbisogno depurativo.

B. Bacino di bonifica Fiume Morto - sottobacino a scolo naturale Pisa centro storico, Porta a Lucca, Cisanello, Pisanova (unità territoriali organiche elementari 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13):

b1. l'attuazione delle trasformazioni disciplinate da piani attuativi sono subordinate alla verifica dell'efficienza del sistema fognario, al completamento dello stesso e/o alla sua realizzazione;

b2. l'attuazione delle trasformazioni disciplinate da piani attuativi interessanti le unità territoriali organiche elementari 2, 3, 9, 10, 11, 12 e 13, ove le medesime trasformazioni comportino incrementi di carico urbanistico, deve essere commisurata alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di S. Jacopo, tenendo presente il contemporaneo utilizzo dello stesso da parte del Comune di San Giuliano Terme, e, qualora il fabbisogno depurativo aggiuntivo ecceda tale potenzialità, deve essere subordinata all'adeguamento dimensionale del predetto impianto, ovvero ad altre modalità di soddisfacimento di tale fabbisogno depurativo;

b3. l'attuazione delle trasformazioni disciplinate da piani attuativi interessanti le unità territoriali organiche elementari 4, 5, 6, 7 e 8, ove le medesime trasformazioni comportino incrementi di carico urbanistico, deve essere subordinata all'adeguamento tecnico e dimensionale dell'impianto di depurazione La Fontina, ovvero all'individuazione e alla realizzazione di soluzioni alternative ai fini del miglioramento dell'attuale processo di depurazione e del soddisfacimento del fabbisogno di depurazione attuale e derivante da interventi di trasformazione, quali l'ampliamento dell'impianto di depurazione di S. Jacopo (tenendo peraltro conto del contemporaneo utilizzo degli impianti di depurazione di S. Jacopo e La Fontina da parte del Comune di San Giuliano Terme), nonché all'allacciamento del sistema fognario al sistema di depurazione individuato.

C. Bacino di bonifica S. Giusto e delle Venticinque, Bacino di bonifica a scolo meccanico della Vettola, bacino a scolo naturale del Sanguinetto, bacino a scolo meccanico di Coltano (unità territoriali organiche elementari 1, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 33, 35):

c1. l'attuazione delle trasformazioni disciplinate da piani attuativi, ove le medesime comportino incrementi di carico urbanistico, sono subordinate alla preventiva realizzazione di uno o più impianti di depurazione commisurati ai fabbisogni di depurazione attuali e derivanti dagli interventi di trasformazione, nonché alla realizzazione dei sistemi fognari per l'allacciamento agli impianti stessi.

D. Bacino di bonifica dell'Arnaccio (unità territoriali organiche elementari 21, 32, 34, 36 e 37):

d1. l'attuazione delle trasformazioni disciplinate da piani attuativi sono subordinate alla verifica dell'efficienza del sistema fognario, al completamento dello stesso e/o alla sua realizzazione, nonché all'allacciamento del sistema fognario all'impianto di depurazione di Oratoio, ovvero ad altro impianto di depurazione specificamente realizzato;

d2. l'attuazione delle trasformazioni disciplinate da piani attuativi, ove le medesime comportino incrementi di carico urbanistico, deve essere commisurata alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di Oratoio, tenendo presente il contemporaneo utilizzo dello stesso da parte del Comune di Cascina, e, qualora il fabbisogno depurativo aggiuntivo ecceda tale potenzialità, deve essere subordinata all'adeguamento dimensionale del predetto impianto, ovvero ad altre modalità di soddisfacimento di tale fabbisogno depurativo.

E. Marina di Pisa (unità territoriale organica elementare 38):

e1. l'attuazione delle trasformazioni disciplinate da piani attuativi sono subordinate alla verifica dell'efficienza del sistema fognario, al completamento dello stesso e/o alla sua realizzazione, nonché all'allacciamento del sistema fognario all'impianto di depurazione di Marina di Pisa, ovvero ad altro impianto di depurazione specificamente realizzato;

e2. l'attuazione delle trasformazioni disciplinate da piani attuativi, ove le medesime comportino incrementi di carico urbanistico, deve essere commisurata alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di Marina di Pisa,

considerando anche il carico di popolazione fluttuante stagionale, e, qualora il fabbisogno depurativo aggiuntivo ecceda tale potenzialità, deve essere subordinata all'adeguamento dimensionale del predetto impianto, ovvero ad altre modalità di soddisfacimento di tale fabbisogno depurativo.

F. Tirrenia e Calambrone (unità territoriali organiche elementari 39 e 40):

f1. l'attuazione delle trasformazioni disciplinate da piani attuativi sono subordinate alla verifica dell'efficienza del sistema fognario, al completamento dello stesso e/o alla sua realizzazione, nonché all'allacciamento del sistema fognario all'impianto di depurazione di Tirrenia, ovvero ad altro impianto di depurazione specificamente realizzato;

f2. l'attuazione delle trasformazioni disciplinate da piani attuativi, ove le medesime comportino incrementi di carico urbanistico, deve essere commisurata alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di Tirrenia, considerando anche il carico di popolazione fluttuante stagionale, e, qualora il fabbisogno depurativo aggiuntivo ecceda tale potenzialità, deve essere subordinata all'adeguamento dimensionale del predetto impianto, ovvero ad altre modalità di soddisfacimento di tale fabbisogno depurativo.

G. I reflui civili dovranno essere depurati, essi dovranno essere collettati all'impianto di depurazione mediante collettori di fognatura escludendo l'utilizzo di canali superficiali. Deve essere garantita idonea capacità depurativa negli impianti di pertinenza. In caso di mancata capacità residua da parte del depuratore centralizzato di pertinenza, dovrà essere realizzato un impianto dedicato a completa ossidazione biologica con smaltimento del refluo in apposita condotta e recapito in corpo idrico superficiale, fino all'adeguamento dimensionale dell'impianto centralizzato di pertinenza. Al sopravvenire di nuova capacità depurativa dell'impianto centralizzato i reflui civili dovranno essere recapitati nella rete fognaria pubblica e addotti al depuratore.

Articolo 1.0.2.3 - Pressione sul sistema aria

1. Nelle aree caratterizzate da livelli critici di pressione sul sistema aria, coincidenti con quelle comprese nelle unità organiche elementari 25, 4, 11, 1 e 2, non sono ammesse attivazioni di utilizzazioni, nonché nuove edificazioni di manufatti destinati a specifiche utilizzazioni, che comportino un incremento dei flussi di traffico, e/o dei consumi di metano, e/o, comunque, di emissioni inquinanti e/o acustiche.

2. Nei casi di trasformazioni di manufatti edilizi esistenti, nelle aree di cui al comma 1, adibiti ad utilizzazioni che comportano consistente pressione sul sistema aria, è richiesta l'adozione di ogni provvedimento tecnico e gestionale idoneo a contenere i livelli di inquinamento atmosferico e acustico, quali la messa in opera od il perfezionamento dei dispositivi di abbattimento delle emissioni, di isolamento acustico degli edifici, e simili.

3. Le trasformazioni di attivazione di utilizzazioni, nonché di nuova edificazione di manufatti destinati a specifiche utilizzazioni, che comportino un incremento dei flussi di traffico (luoghi abitualmente frequentati, come strutture di media e grande distribuzione commerciale, aree fieristiche, stadio e altri spazi, pubblici o privati, di richiamo della popolazione) sono subordinate alla verifica degli effetti che tale incremento può comportare sul sistema aria, nonché all'adozione di tutti i provvedimenti tecnici e gestionali necessari a contenere i livelli di inquinamento atmosferico e acustico.

Articolo 1.0.2.4 - Riduzione dell'uso dei combustibili fossili per il riscaldamento

1. In tutti i casi di trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia, con potenzialità calcolata pari o superiore a 1 MW termico per il riscaldamento degli ambienti (pari a circa 6 TJ di consumo), è fatto obbligo di realizzare un impianto di cogenerazione elettrotermica, il quale, in caso di fabbisogno termico invernale e di raffrescamento estivo, deve soddisfare congiuntamente entrambi i fabbisogni.

2. L'esenzione dall'obbligo di cui al comma 1 può discendere, soltanto nei casi di trasformazioni fisiche rientranti nella definizione di ristrutturazione edilizia, esclusivamente dalla carenza degli spazi tecnici necessari. Tale impossibilità tecnica di adempiere al predetto obbligo deve essere motivata mediante una specifica relazione, allegata al progetto delle trasformazioni, la quale illustri le tipologie impiantistiche considerate e gli impedimenti tecnici legati agli spazi disponibili. Il Comune ha la facoltà di respingere le motivazioni e richiedere nuove soluzioni che rendano fattibile l'impianto.

3. In tutti i casi di trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia, con potenzialità calcolata inferiore a 1 MW termico per il riscaldamento degli ambienti, il soggetto avente titolo ad operare le trasformazioni deve dimostrare di avere rispettato le indicazioni per il risparmio energetico di cui alla legge 9 gennaio 1991, n.10, ed al decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n.412.

Articolo 1.0.2.5 - Supporti per la raccolta differenziata dei rifiuti

1. Nelle articolazioni del territorio urbano appartenenti agli "ambiti della qualificazione", è fatto obbligo di prevedere, nei progetti relativi alla sistemazione degli spazi scoperti autonomi, con particolare riferimento a quelli destinati a servizi pubblici e/o per uso collettivo, siti da destinare alla realizzazione di *isole ecologiche*, intese come insiemi di contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti, tenendo conto delle indicazioni localizzative e dimensionali definite nel Piano regionale di gestione dei rifiuti della Regione Toscana, nonché delle necessità di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta, e tenendo comunque presente che la distanza massima tra *isola ecologica* e utenti non deve di norma superare ml. 500 e che l'ubicazione ottimale di tali impianti è in prossimità di luoghi abitualmente frequentati e vissuti. Luoghi abitualmente frequentati come supermercati, centri commerciali e altri spazi, pubblici o privati, di richiamo della popolazione devono avere appositi e propri spazi esclusivi dove conferire i rifiuti.

2. Nelle articolazioni del territorio urbano appartenenti agli "ambiti della trasformazione" è fatto obbligo di individuare, nei relativi piani attuativi, siti da destinare alla realizzazione di isole ecologiche, tenendo conto delle indicazioni localizzative e dimensionali definite nel Piano regionale di gestione dei rifiuti della Regione Toscana, nonché delle necessità di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta.

3. Nella definizione delle caratteristiche delle strade di nuova realizzazione, o da ristrutturare, è fatto obbligo di garantire l'ubicazione di campane e cassonetti, isole ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti, nonché il transito e la manovra dei mezzi adibiti alla raccolta.

4. Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni di interi edifici è possibile realizzare un locale deposito rifiuti adibito alla raccolta differenziata, in deroga agli indici urbanistici, che viene escluso e non è mai computato tra le superfici utili o accessorie. Tale locale deve essere parte integrante del fabbricato e deve garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante, oltre che rispettare tutti i requisiti richiesti dai regolamenti vigenti, dimensioni e caratteristiche sono definite dal Regolamento Edilizio.

Articolo 1.0.2.6 – Impianti per la produzione di energia elettrica a scopo commerciale

Gli impianti per la produzione di energia elettrica finalizzati al risparmio energetico e dei consumi sono regolamentati dalla normativa nazionale e regionale e dai regolamenti comunali vigenti.

Articolo 1.0.2.7 Particolari disposizione per le aree oggetto di variante urbanistica di cui alla “variante stadio 2019”

Per le aree riportate nell'allegato “F4 - TAVOLA INDIVIDUAZIONE AREE DI VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO”, della “variante stadio 2019”, approvata con DCC n. del, dovranno essere rispettate le condizioni alla trasformazione riportate nell'Allegato “F10 MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI AMBIENTALI” della stessa variante;

Titolo 1.1 Disposizioni relative al territorio non urbano

.....

| Appendice all'art. 1.6.1 comma 2 | | |
|--|--|-----|
| Tabella delle Schede Norma esterne al Centro Storico e loro classificazione d'ambito | | |
| La classificazione d'ambito fa riferimento, salvo diversa indicazione alle sole aree delle schede oggetto degli interventi di trasformazione (superficie fondiaria). La classificazione non comprende pertanto le aree oggetto di cessione gratuita e destinate a verde e a parcheggio, pubblico o di uso pubblico | | |
| Scheda | Classificazione ambito | |
| 4.1 | Don Bosco – Via Garibaldi | SQ1 |
| 4.2 | Pratale Don Bosco – via di Pratale | SQ1 |
| 5.1 | S. Cataldo – via Luzzatto – comparto A | SQ1 |
| 5.1 | S. Cataldo – via Luzzatto comparto B | SQ1 |
| | | Q2 |

| | | |
|-------------|---|---------------|
| 5.3 | S. Michele – via Liguria | SQ1 |
| 5.4 | Le Piagge – Via Prinetti | Q2 |
| 5.5 | S.Michele – via Matteucci – via Redi | Q2 |
| 5.7 | S.Michele – via Cuppari | Q3b |
| 6.1 | Cisanello – Area Filtro Verde | PU |
| 6.2 | Cisanello-Caserma dei Carabinieri | SQ1 |
| 6.3 | S.Michele – via Cuppari – P.A. Comparti 1, 3 e 5 | C1bA |
| 6.3 | S.Michele – via Cuppari – P.A. Comparti 2 e 4 | Q2 |
| 7.1 | Cisanello – via S.Biagio | (vedi 7.12) |
| 7.2 | Cisanello – via Pungiluppo | VS |
| 7.3 | Cisanello – via Paradisa | Q2 |
| 7.4 | Cisanello – via Bargagna | Q2 |
| 7.5 | Cisanello – Parco Centrale – UMI 1 | SQ1 |
| 7.6 | Cisanello – via Le Torri | SQ1 |
| 7.7 | Cisanello – via Puglia | Q2 |
| 7.8 | S. Biagio – via delle Torri | Q2 |
| 7.9 | Cisanello – via Venezia Giulia | Q2 |
| 7.10 | Cisanello – via Norvegia | SQ1 |
| 7.11 | Cisanello – via Frascani | Q3b |
| 7.12 | S. Biagio – Via Mazzei | SQ1 |
| 9.1 | P.rta a Lucca – via L. Bianchi comparto 2 | Q2 |
| 9.2 | Porta a Lucca – Arena Garibaldi | SQ1 |
| 9.3 | Porta a Lucca – via Piave – Via Galluppi – UMI A | Q3b |
| 10.2 | Porta a Lucca - Via del Brennero 1 | SQ1 |
| 10.3 | Porta a Lucca – Via del Brennero 2 | SQ1 |
| 10.4 | Parco Urbano via del Brennero – Comparto 1 | VS |
| | Parco Urbano via del Brennero – Comparto 2 | PU |
| 10.5 | Porta a Lucca – via di Gello | P - VA |
| 11.1 | Porta a Lucca – via T. Pisano | Q2 |
| 11.2 | Porta a Lucca – via Gobetti | Q3b |
| 11.3 | Porta a Lucca – via Rizzo | Q3b |
| 11.4 | Porta a Lucca – verde attrezzato | P - VA |
| 12.1 | Parco urbano – via Pietrasantina – Comparto 1 | PU |
| 12.1 | Parco urbano – via Pietrasantina – Comparto 2 | VS |
| 12.3 | I Passi – via Belli | Q3b |
| 13.1 | Via di Gagno – PA UMI residenziali | Q2 |
| 13.1 | Via di Gagno – PA UMI servizi/commerciale/artigianale | SQ1 |
| 13.2 – 13.3 | Campaldo – via Pietrasantina – P.A. UMI residenziali | Q2 |
| 13.2 – 13.3 | Campaldo – via Pietrasantina – P.A. UMI commerciali/servizi | SQ1 |
| 16.2 | Area sportiva - Barbaricina | VS - P |
| 16/17 | Via Fasanna – V.le delle Cascine | Q2 |
| 17.1 | Viale delle Cascine – Villa Madrè | SQ1 |
| 18.1 | Barbaricina – via Caduti del Lavoro, 1 | Q2 |
| 18.2 | Barbaricina – via Caduti del Lavoro, 2 | Q2 |
| 18.3 | Via Ranieri Galletti | Q2 |
| 18.4 | Viale delle Cascine | Q2 |
| 18.5 | Barbaricina – via T. Rook | P |

| | | |
|--------|---|-------|
| 19.1 | Barbaricina ex scuderia "Oroblu" | Q2 |
| 19.2 | Via delle Lenze | Q2 |
| 19.3 | CEP – via G. Da Fabriano | Q3b |
| 21.1 | San Piero a Grado | Q2 |
| 23.1 | P.ta a Mare – via di Viaccia – PA parte residenziale | Q2 |
| 23.1 | P.ta a Mare – via di Viaccia – PA parte sportiva | VS |
| 23.2 | Parco di Porta a Mare | PU |
| 26.1 | Navicelli – area Cantieristica | PQ1 |
| 26.2 | Area St. Gobain – Comparto 1 | Q2 |
| 26.2 | Area St. Gobain – Comparto 2 | PQ1 |
| 26.3 | Porta a Mare – via del Chiassatello | Q2 |
| 26.4 | Via delle Colombaie | SQ1 |
| 27.1 | S. Giusto – via Pardi | SQ1 |
| 27.3 | S. Marco – ex Fabbrica Pinoli | Q2 |
| 27.4 | S.Marco – Via F.lli Antoni | Q2 |
| 27.5 | S. Giusto – via Quarantola | Q2 |
| 27.6 | S. Marco – via C. Del Prete | Q2 |
| 27.6 b | Via Filippo Corridoni | SQ1 |
| 27.7 | Via di Goletta | Q2 |
| 27.7 b | Via Possenti | Q2 |
| 27.8 | Area S. Giusto – S. Marco | Q2 |
| 27.9 | Area via Fra Mansueto | Q2 |
| 29.1 | P.ta Fiorentina – ex stazione Leopolda | Q2 |
| 29.2 | P.ta Fiorentina – via Cattaneo | C2b |
| 30.2 | S. Ermete – via A. della Seta | Q2 |
| 30.3 | S. Ermete – via Socci | Q2 |
| 30.4 | Putignano – via Ponticelli | Q3b |
| 31.1 | Riglione – Circolo L'Avvenire | SQ1 |
| 31.2 | Oratoio – via delle Argonne | Q3b |
| 31.3 | Oratoio – via di Quarto | Q2 |
| 31.4 | Riglione – via dei Piastroni | Q2 |
| 31.5 | Riglione-via Monterotondo – Nuova edificazione | Q3e |
| 31.5 | Riglione-via Monterotondo – Ambito della conservazione | C2a |
| 31.6 | Oratoio – via Caprera | Q3b |
| 31.7 | Riglione-via Talamone | C2b |
| 31.8 | Oratoio – via Traversa di Oratoio | Q3a |
| 32.1 | Ospedaletto – via Malasoma | VS |
| 34.1 | Ospedaletto – via Meucci | SQ1 |
| 34.3 | Ospedaletto – via Emilia | SQ1 |
| 34.4 | Ospedaletto – via Emilia, 2 | PQ1 |
| 36.1 | Ospedaletto – via Emilia, 3 | SQ1 |
| 36.2 | Ospedaletto – via Emilia, 2 | PQ1 |
| 36.3 | Ospedaletto – via Emilia | SQ1/T |
| 38C | Zona di recupero edilizio urbanistico porto turistico di Marina di Pisa | Q2 |
| 38.PS | Marina di Pisa – p.zza Viviani (sostituita con la SCN progetto lungomare) | C2b |
| 38.1 | Marina di Pisa – via della Foce | Q2 |
| 38.2 | Marina di Pisa – Via O.S. Stefano – Comparto 1 | SQ1 |

| | | |
|-------|---|-----|
| 38.2 | Marina di Pisa – Via O.S. Stefano – Comparto 2 | Q2 |
| 38.3 | Marina di Pisa – via Arnino | VS |
| 38.4 | Marina di Pisa – via Milazzo nord | Q3b |
| 38.5 | Marina di Pisa – via Ciurini | Q3b |
| 38.6 | Marina di Pisa – via d. Rep. Pisana | C2b |
| 38.7 | Marina di Pisa – via Milazzo sud | Q2 |
| 39.1 | Tirrenia – via delle Giunchiglie | SQ1 |
| 39.2 | Tirrenia – Parco Centrale – Comparto 1 | Q2 |
| 39.4 | Tirrenia – via Pisorno | Q2 |
| 39.5 | Tirrenia – via delle Agavi | Q3b |
| 39.6 | Tirrenia – Hotel Golf | Q3b |
| 40.1 | Calambrone - Viale del Tirreno | Q2 |
| 40.2 | Calambrone - Viale del Tirreno, 2 | Q2 |
| 40.3 | Calambrone - ex Ospedale americano | Q2 |
| 40.4 | Calambrone - ex Stimmatine ed ex Marina Azzurra | Q2 |
| 40.5 | Calambrone - ex Centro servizi | SQ1 |
| 40.6 | Calambrone - ex colonia G. Rosello | Q2 |
| 40.11 | Calambrone - Fond.ne Stella Maris comparto A | SQ1 |
| 40.11 | Calambrone - Fond.ne Stella Maris comparto B | Q2 |
| 40.12 | Calambrone - ex Istituto di cure marine | Q3b |

ELENCO INTERVENTI ART. 1.6.3

Gli interventi si riferiscono alle aree e agli edifici/manufatti legittimi presenti di proprietà dei soggetti indicati nella tabella così come risulta dalle visure e planimetrie catastali, eventuali errori di perimetrazione in cartografia saranno corretti d'ufficio. Per quanto non riportato nella tabella si rimanda agli altri articoli del presente testo normativo.

| UTOE | RIFERIMENTO RU | TIPO DI INTERVENTO | OGGETTO DELL'INTERVENTO O DEL CONVENZIONAMENTO |
|------|--|---|---|
| 1 | PCC - 1.1/C- 426 - Cecchetti - Corda | Recupero per residenza e servizi privati | Gli interventi sull'area costituente il comparto 4 della zona di recupero n.5/CS sono attuabili mediante permesso a costruire convenzionato che garantisca il rispetto delle seguenti prescrizioni: divieto di apertura di passi carrabili da via di Fortezza; ricostruzione fedele della porzione distrutta dalla guerra. |
| 5 | PA - 5.2- 112 - Leoncini Marco +2 | Servizi privati come indicati dal PEI del Centro Direzionale | Fermo restando le previsioni del P.E.I. del centro Direzionale di Cisanello relative al dimensionamento della parte a servizi, è consentita la realizzazione di un piano aggiuntivo alle seguenti condizioni: - non vi sia incremento della Sul prevista dal PEI; - oltre alle dotazioni di parcheggio previste dal PEI dovranno essere garantite, da convenzionare per le sue modalità di gestione, anche le medesime dotazioni di quelle corrispondenti al piano aggiuntivo; - la disposizione planivolumetrica del nuovo edificio potrà differenziarsi, oltre che per il piano aggiuntivo, da quello indicato nel PEI, per la sua collocazione nel lotto, in tal caso devono comunque essere rispettate le norme del regolamento urbanistico vigente sulle distanze e del rapporto di copertura |
| 5 | PCC-5.3/C – Via Liguria | Permesso a costruire convenzionato - Superficie area mq. 2080 (dato indicativo, effettivo a seguito di rilievo) | Demolizione di capannone, edificazione residenziale e verde pubblico alle seguenti condizioni: - Ifs = 0,30; - max due piani abitabili fuori terra; - sono ammessi interrati/seminterrati - cessione dell'area per verde pubblico non inferiore al 50% |
| 5 | PR-5.4/C – Facoltà di Veterinaria v.le delle Piagge (proprietà Università di Pisa) | Piano di Recupero convenzionato - Superficie area mq. 17.490 (dato indicativo, effettivo a seguito di rilievo) | Il Piano di Recupero è vincolato alla preventiva acquisizione del parere favorevole della Soprintendenza e alle seguenti condizioni: - il PR dovrà produrre una documentazione grafica dalla quale risultino i fabbricati da conservare e le superfetazioni/manufatti che devono o potranno essere oggetto di demolizione; l'eventuale loro ricostruzione potrà essere ammessa sempre che sia conforme al parere espresso dalla Soprintendenza; - superficie utile lorda non superiore a quella esistente. Il Piano di Recupero dovrà individuare il carico antropico in termini di presenze equivalenti delle nuove destinazioni d'uso rispetto alle presenze che si hanno per effetto delle legittime destinazioni d'uso e/o funzioni svolte nell'attuale struttura e non potrà essere superiori ed esse. Tale verifica potrà anche comportare una riduzione della Sul nel PR rispetto a quella esistente; - destinazione d'uso residenziale, turistico-ricettiva, servizi-direzionale; - aree a standard per parcheggi e verde e/o loro monetizzazione qualora non sia possibile reperirli all'interno dell'area; - cessione gratuita alla Amministrazione Comunale dell'area di via Bonanno (ex mensa) da destinare a parcheggio ai sensi dell'art. 1.4.7. Sulla base di quanto sopra il PR dovrà stabilire la dotazione di minima di aree a standard che comunque non potrà essere inferiore al 25% dell'area salvo che ciò risulti in contrasto con il parere della Soprintendenza. |
| 5 | PCC-5.5/C – | Permesso a costruire convenzionato - | Il permesso a costruire convenzionato è vincolato alla preventiva acquisizione del parere favorevole della |

| | | | |
|---|---|--|---|
| | Croce (Proprietà Ordine dei Frati Francescani) | Superficie area mq. 9.610 (dato indicativo, effettivo a seguito di rilievo) | Soprintendenza sulla base di una proposta preliminare da approvarsi con atto motivato del dirigente e alle seguenti condizioni: - ricostruzione storica delle trasformazioni edilizie avvenute nel tempo al fine di una loro riqualificazione in base alle quali potranno essere prescritte anche le demolizioni di manufatti e/o superfetazioni. - superficie utile lorda max. mq. 750; - un solo piano fuori terra; H max. ml 7; - destinazione d'uso servizi: spazi polifunzionali per strutture associative; - la convenzione dovrà stabilire i modi, le condizioni e i tempi della messa a disposizione alla Amministrazione Comunale della struttura per le attività sociali e ricreative di interesse pubblico, in particolare quelle volte al mondo giovanile. - la convenzione dovrà contenere il vincolo di destinazione d'uso per attività associative non inferiore a 30 anni. |
| 5 | PCC 5.6/C - via di Cisanello | Permesso a costruire (convenzionato per la residenza) Superficie area mq. 2.720 (dato indicativo, effettivo a seguito di rilievo) | Sono ammessi gli interventi e le destinazioni d'uso degli ambiti C2aA, escluso le attività commerciali alle seguenti condizioni: - non vi sia incremento del carico urbanistico in termini di abitanti equivalenti rispetto alle presenze che si hanno per effetto delle legittime destinazioni d'uso e/o funzioni svolte nella attuale struttura; - la destinazione d'uso residenziale è ammessa con convenzione dove viene stabilito che una quota non inferiore al 10% del numero degli alloggi deve essere destinata all'affitto concordato per un periodo di 10 anni; - siano reperiti i posti auto in funzione delle destinazioni d'uso e del numero di unità immobiliari che saranno introdotte, nella misura indicata dalle norme vigenti del R.U. - siano riqualificati gli spazi esterni ed opportunamente alberati, l'attuale superficie permeabile non potrà essere ridotta; - l'Amministrazione Comunale potrà richiedere con la convenzione che una quota parte delle aree di resede sia destinata a parcheggio pubblico; - l'Amministrazione Comunale potrà richiedere con la convenzione la realizzazione e/o la sistemazione di aree previste a standard nella UTOE 5. |
| 5 | PCC 5.7/C - via Cuppari | Permesso a costruire convenzionato, Superficie dell'area mq. 450 (dato indicativo, effettivo a seguito di rilievo) | Sono ammessi gli interventi, fino alla sostituzione edilizia con destinazione d'uso residenziale, dell'edificato esistente alle seguenti condizioni: - Sul max non superiore a quella legittima esistente; - cessione/realizzazione di area per la modifica e il miglioramento della viabilità carrabile e pedonale circostante. La dimensione dell'area di cessione e la conseguente opera di urbanizzazione saranno oggetto della convenzione, da sottoscrivere prima del rilascio del permesso a costruire, sulla base di quanto sarà stabilito e prescritto dalle competenti Direzioni Mobilità ed Opere Pubbliche in ordine all'obiettivo sopra indicato. |
| 7 | PCC-7.4/C – via S. Biagio (Ristorante la Vecchia Cascina, proprietà Barigliano) | Permesso a costruire convenzionato/atto di vincolo – Superficie area mq. 3.000 (dato indicativo, effettivo a seguito di rilievo) | Il rilascio del permesso a costruire convenzionato è vincolato all'acquisizione del parere favorevole della Soprintendenza e alle seguenti condizioni: - conservazione e restauro dell'edificato di interesse storico; - demolizione delle superfetazioni; - Ifs = 0,20 con il limite massimo di incremento della superficie utile lorda rispetto a quella esistente non superiore a mq. 340; - rapporto di copertura non superiore a 0,25; - piani fuori terra max n. 2; - dotazione di spazi a parcheggio pertinenziali corrispondenti a mq. 10 per unità di superficie utile e di relazione come da art. 04.12, gli spazi di sosta devono essere permeabili; |

| | | | |
|----|--|--|---|
| | | | <ul style="list-style-type: none"> - superficie a verde alberato non inferiore al 40% (anche destinata a parcheggio); - allineamenti e distanze come da regolamento urbanistico; - destinazione d'uso commerciale: attività di esercizi pubblici per la somministrazione alimenti e bevande; - realizzazione di un blocco interrato da destinare a spogliatoi, deposito e servizi igienici di dimensioni max di mq. 210, di cui mq. 100 destinati a servizi di uso pubblico da realizzare e mantenere a carico del soggetto attuatore e mq. 110 destinati a servizi/spogliatoi/magazzini per l'attività di somministrazione alimenti e bevande; - convenzione o atto di vincolo registrato e sottoscritto di destinazione d'uso per un periodo non inferiore a 15 anni e del vincolo di utilizzo pubblico e del mantenimento dei servizi igienici. |
| 7 | PCC-7.5/C Circolo ARCI | <p>Permesso a costruire convenzionato – Superficie area mq. 3.200 (dato indicativo, effettivo a seguito di rilievo)</p> <p>La previsione sostituisce quanto previsto e consentito con la deroga approvata con delibera di C.C. n. 82 del 29.11.2007.</p> | <p>Permesso a costruire convenzionato alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ampliamento della Sul max mq. 400; - l'ampliamento in allineamento al fabbricato esistente (sul confine o meno) rispetti, dalla parete del fabbricato antistante, una distanza non inferiore a ml. 10,00; - area da destinare a parcheggio e verde mq. 1.300; - superficie permeabile non inferiore al 25% della superficie fondiaria (ovvero escluso viabilità di accesso, e parcheggio); - lungo il lato adiacente la scuola materna dovrà essere inserito un filare alberato. - prima della sottoscrizione della convenzione devono essere definiti gli aspetti patrimoniali dell'area, con la Direzione competente e siano acquisiti i pareri per le opere di urbanizzazione. - la convenzione dovrà stabilire i modi, le condizioni e i tempi per la messa a disposizione dell'Amministrazione Comunale, anche a titolo gratuito, del complesso polivalente per iniziative pubbliche e/o a fini sociali di cui sia promotrice. |
| 7 | PCC 7.6/C - area di via delle Torri | <p>Piano di Recupero convenzionato – Superficie area mq. 19.750 (dato indicativo, effettivo a seguito di rilievo)</p> | <p>Sono ammessi, con il Piano di Recupero o con titoli abilitativi convenzionati, gli interventi che prevedano la destinazione d'uso residenziale relativa agli edifici esistenti su di una superficie fondiaria del 60%, dell'intero ambito e con la cessione dell'area a verde attrezzato corrispondente al 40% dell'area dell'intero ambito (superficie di mq.7.860 circa, l'area è quella prospiciente la via Calabria, la via Basilicata e in parte la via delle Torri).</p> <p>A seguito del PR o dei titoli abilitativi convenzionati la parte dell'area interessata dalla residenza assume la classificazione di ambito C1bA.</p> <p>Fermo restando la quota complessiva dell'area a verde attrezzato del 40%, in caso di più interventi convenzionati, a ciascuno di essi potrà essere associata anche solo una quota parte dell'area a verde attrezzato, sempre che non sia inferiore al 25% di quella complessiva da cedere.</p> |
| 10 | PCC 10.1/C - Area ex Enel, Porta a Lucca | <p>Permesso di Costruire Convenzionato con possibilità di ampliamento della struttura fino al 20% della SUL esistente. <i>Sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 12 della L. R.41/2018.</i></p> | <p>Superficie lotto circa mq. 2000</p> <p>La possibilità di ampliamento è subordinata alla stipula di una convenzione inerente l'assetto generale, con obbligo di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - cessione gratuita di un'area pari al 5% della superficie del lotto di proprietà. L'area da cedere dovrà essere concordata con l'A.C. con prevalenza per la realizzazione di una fascia a verde di corredo stradale lungo la via del Brennero. <p>Destinazione d'uso ammesse: sono ammesse le destinazioni relative agli ambiti degli insediamenti specialistici di cui all'art. 219 del Piano Urbanistico Comunale.</p> |

| | | | |
|----|---|--|---|
| | | | <p>Dovranno essere rispettate:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tutte le prescrizioni di cui alla “Relazione Fattibilità Geologica” allegata alla “Variante Stadio 2019”. La fattibilità e le condizioni devono comunque essere verificate e conformate alle disposizioni vigenti al momento dell’attuazione degli interventi. - tutte le misure di mitigazione di cui all’allegato “F10 MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI AMBIENTALI” alla “Variante Stadio 2019”. |
| 10 | PCC 10.2/C – Area commerciale artigianale Piazzale Martin Luther King | <p>Permesso di Costruire Convenzionato con possibilità di ampliamento della struttura fino al 20% della SUL esistente.</p> <p><i>Sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia nel rispetto delle prescrizioni di cui all’art. 12 della L.R.41/2018.</i></p> | <p>Superficie lotto circa mq. 4.100</p> <p>La possibilità di ampliamento è subordinata alla stipula di una convenzione inerente l’assetto generale, con obbligo di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - cessione gratuita di un’area pari al 5% della superficie del lotto di proprietà. L’area da cedere dovrà essere concordata con l’A.C. con prevalenza per la realizzazione di una fascia a verde di corredo stradale lungo la via del Brennero. <p>Destinazione d’uso ammesse: sono ammesse le destinazioni relative agli ambiti degli insediamenti specialistici di cui all’art. 1.2.2.9 delle NTA del R.U.</p> <p>Dovranno essere rispettate:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tutte le prescrizioni di cui alla “Relazione Fattibilità Geologica” allegata alla “Variante Stadio 2019”. La fattibilità e le condizioni devono comunque essere verificate e conformate alle disposizioni vigenti al momento dell’attuazione degli interventi. - tutte le misure di mitigazione di cui all’allegato “F10 MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI AMBIENTALI” alla “Variante Stadio 2019”. |
| 11 | PCC – 11.1/C-241 - Barale Giovanni | Verde attrezzato con impianti sportivi | Qualsiasi intervento è subordinato alla stipula di una convenzione inerente l’assetto generale, la tipologia delle attrezzature ed impianti sportivi e le loro modalità di gestione, in considerazione delle esigenze di salvaguardia delle funzioni dell’adiacente plesso scolastico e del contesto residenziale. |
| 11 | PCC - 11.2/C – P.ta a Lucca Via da Camaino | Area a verde privato vincolata - Superficie area come da rilievo | <p>Previsione di ambito Q3c destinato a verde privato alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sono ammessi gli arredi da giardino e le piscine private se compatibili (o non interferiscono) con la realizzazione di opere di urbanizzazione di interesse pubblico; - qualsiasi intervento è vincolato alla sottoscrizione di atto/convenzione di cessione d’area o di servitù permanente sull’area (a titolo gratuito) a favore dell’Amministrazione Comunale per la realizzazione di opere di urbanizzazione e per la loro manutenzione permanente. |
| 22 | PCC - 22.1/C - via la Vettola | Permesso a Costruire | <p>Sono ammessi gli interventi in conformità alla norma degli ambiti PQ1 (art. 1.2.2.6) ma senza ricorso al piano attuativo e/o al progetto unitario alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nei limiti degli stessi parametri e delle condizioni stabilite negli ambiti PQ1 per i casi di sostituzione edilizia; - siano necessari e riferiti esclusivamente all’attività produttiva in essere alla data di approvazione della presente norma (deve essere documentato) e fermo restando che l’intervento sia coerentemente integrato con lo stabilimento produttivo esistente e consenta comunque una riqualificazione e miglioramento, anche se solo parziale, degli spazi scoperti. |
| 22 | PR 22.2/C | Piano di Recupero ex SITICEM – Superficie area mq. 58.600 (dato indicativo, effettivo a seguito di rilievo) | <p>Piano di recupero convenzionato alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La proposta di PR dovrà essere conforme al PS vigente; - Il PR potrà essere suddiviso per UMI; - Il PR dovrà attribuire alle singole aree interessate dall’intervento a nuova classificazione, secondo |

| | | | |
|----|-------------------------------------|---|--|
| | | | <p>l'articolazione prevista dal vigente Regolamento Urbanistico, una volta concluso l'intervento;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie fondiaria mq. 26.370 (non prescrittiva in fase di approvazione l'Amministrazione Comunale potrà stabilire una diversa superficie); - Rapporto di copertura 0,30 mq/mq (non prescrittivo) - Superficie utile lorda max mq. 16.670; - Le dotazioni di standard dovranno essere quelle richieste per le destinazioni d'uso ammesse. Non potranno comunque essere inferiori alla misura minima indicata per gli standard dalla scheda dell'UTOE 22 anche se ciò risultasse maggiore della richiesta; - Sono ammessi parcheggi privati interrati e/o seminterrati; - L'approvazione del piano di recupero è subordinata alla preventiva realizzazione del nuovo impianto industriale; - Alloggi in affitto concordato minimo 10% della sls residenziale (10% sls/mq. 65 = n. 19, dato presunto); - 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; - Realizzazione di un percorso ciclabile a fianco del tracciato della superstrada; - Realizzazione di una nuova piazza pubblica a servizio del quartiere; - Il Piano di recupero 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; |
| 23 | PCC – 23.1/C - 268 – Potenti Ugo | Ampliamento della struttura commerciale fino al 20% della SUL | La possibilità di ampliamento è subordinata alla sistemazione e destinazione a uso pubblico del parcheggio esistente. |
| 27 | PCC – 27.1/C - 197 – Davini Ornella | Parcheggio e verde pubblico | <p>27/C1 e 27/C2 Qualsiasi intervento è subordinato alla stipula di una convenzione inerente l'assetto generale, le modalità di sistemazione e gestione delle due aree, e di uso pubblico dell'area a verde e nel rispetto della seguente prescrizione:</p> <p>Il parcheggio previsto dalle due aree 27/C1 e 27/C2 deve essere progettato in modo unitario, dovrà essere raso e avere una fascia di verde piantumata a schermatura del medesimo lungo le fasce laterali a confine con gli ambiti residenziali. Il verde pubblico dovrà essere collocato sulla parte antistante la via Ghisleri, fermo restando la possibilità di realizzare i passi carrabili di</p> |

| | | | |
|----|--|--|--|
| 29 | PR-29.1/C Lungarno Guadalongo | Piano di Recupero convenzionato come da perimetro in cartografia | <p>Il Piano di Recupero è finalizzato alla creazione, riqualificazione e ricomposizione del fronte dell'edificato lato nord (lungofiume): sono ammessi interventi con piano di recupero anche per singole UMI o più UMI accorpate corrispondenti ciascuna agli edifici e relativi annessi ed aree di pertinenza presenti e legittimi nel lotto urbanistico di riferimento.</p> <p>Il Piano di Recupero dovrà predisporre un ricostruzione storica delle trasformazioni edilizie al fine di una loro riqualificazione in base alle quali potranno essere prescritte anche le demolizioni di manufatti e/o superfetazioni.</p> <p>E' prescritta la manutenzione, restauro delle facciate lato nord degli edifici di interesse storico</p> <p>E' ammessa la demolizione e ricostruzione dei manufatti legittimi non storici.</p> <p>E' consentito un incremento della superficie utile lorda non superiore al 10% dei fabbricati e dei manufatti legittimi esistenti.</p> <p>L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà con il Piano di Recupero di porre condizioni comuni, finalizzate al raggiungimento degli obiettivi sopra indicati, a tutta l'area oggetto della presente norma individuata in cartografia e/o delle singole UMI e/o di estendere il PR alle altre aree limitrofe aventi il fronte sul lato del lungarno.</p> <p>Fino alla approvazione del Piano di Recupero si continuano ad applicare le norme degli ambiti C2bA (ambiti residenziali) e degli ambiti SQ1 (area a servizi - Chiesa parrocchiale) e le norme per l'edificato di interesse storico.</p> |
| 29 | PR-29.2/C Via Monte Bianco | Piano di Recupero - Superficie area mq. 2.240 (dato indicativo, effettivo a seguito di rilievo), come da perimetro in cartografia | <p>Alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - superficie utile lorda non superiore a quella esistente; - non vi sia incremento del carico antropico in termini di abitanti equivalenti rispetto alle presenze che si hanno per effetto delle legittime destinazioni d'uso e/o funzioni svolte nella attuale struttura; - destinazione d'uso residenziale; - cessione aree a standard per parcheggi e verde e/o loro monetizzazione. |
| 30 | PCC - 30.1/C - 483 - Balestri Anna Maria | Costruzione secondo prescrizioni morfologiche | <p>La ricostruzione, in coerenza morfologica con l'intorno costruito, è subordinata alla stipula di una convenzione inerente la cessione gratuita al comune dell'area indicata nell'osservazione, da destinare a verde pubblico.</p> |
| 30 | PCC-30.2/C via di Putignano, | Permesso a costruire con atto di vincolo - | <p>Alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - demolizione di fabbricato (o sua porzione) e di manufatti accessori e loro ricostruzione e accorpamento con un incremento volumetrico non superiore al 10% e dell'altezza del fabbricato nelle misura minima rispetto a quella esistente finalizzati all'inserimento di un solaio per la realizzazione di un edificio residenziale a due piani fuori terra (di cui uno come sottotetto); - è prescritta la ricostruzione morfologica nel rispetto degli edifici posti sul medesimo lato della piazza, a tal fine dovrà essere prodotta preventivamente una idonea documentazione grafica (proposta preliminare) da approvarsi con atto motivato del dirigente al quale il progetto si dovrà attenere; - distanze e allineamenti come da ricostruzione morfologica; - copertura a capanna con falde simmetriche; - edificio a destinazione d'uso residenziale di non più di due unità immobiliari; - atto di vincolo registrato e trascritto di divieto del frazionamento e di cambio d'uso per un periodo non inferiore a 15 anni. |

| | | | |
|----|---|---|--|
| 30 | PCC- 30.12/C – Circolo di Putignano | Permesso a costruire convenzionato – Superficie area mq. (dato indicativo, effettivo a seguito di rilievo) | Permesso a costruire convenzionato per un intervento di riqualificazione dell'intero circolo alle seguenti condizioni: - incremento della Sul max 50% rispetto a quella legittima esistente; - cessione dell'area per la scuola comunale come da variante aree pubbliche approvata nel 2013; - ampliamento del percorso pedonale di accesso alle scuole; del circolo; - sistemazione degli spazi a verde, la superficie permeabile non potrà essere inferiore al 25%; - la convenzione dovrà contenere un vincolo che stabilisca la durata temporale minima per cui la destinazione d'uso del circolo non potrà essere modificata; - la convenzione dovrà stabilire i modi, le condizioni e i tempi per la messa a disposizione dell'Amministrazione Comunale, anche a titolo gratuito, del complesso polivalente per iniziative pubbliche e/o a fini sociali di cui sia promotrice. |
| 31 | PCC – 31.1/C - 73 - Orsini Cagidiaco Armida | Verde sportivo | Modalità di gestione che garantiscano la libera fruizione di almeno una parte. |
| 31 | PCC – 31.3/C - 477 – Bargagna Enrica | Verde sportivo | Qualsiasi intervento è subordinato alla stipula di una convenzione inerente la tipologia degli impianti, l'accessibilità, le modalità di loro gestione. |
| 31 | PCC-31.4/C via Pierdicino, | Permesso a costruire convenzionato - Superficie area mq. 1.090 (dato indicativo, effettivo a seguito di rilievo) | Permesso a costruire convenzionato alla seguenti condizioni: - dovrà essere prodotta preventivamente una idonea documentazione grafica (proposta preliminare) di riqualificazione urbana da approvarsi con atto motivato del dirigente al quale il progetto si dovrà attenere; - superficie utile non superiore a quella esistente compreso quella (demolita) di cui sia stata documentata la legittima preesistenza (storica) e comunque non superiore a mq. 90; - distanze dai fabbricati e dai confini come da proposta di riqualificazione urbana; - riqualificazione delle aree di resede, di cui almeno il 25% a verde alberato. - destinazione d'uso: residenziale e strutture associative; - convenzione/atto di vincolo per la cessione e/o uso pubblico delle aree a verde e parcheggio (minimo 25%). |
| 31 | PCC 31.5/C – via dei Piastroni | Permesso a Costruire convenzionato Superficie area mq. 7.000 circa (dato indicativo, effettivo a seguito di rilievo) | E' ammesso un progetto di riqualificazione del complesso parrocchiale con le seguenti indicazioni e prescrizioni: - realizzazione di un manufatto di mq. 100 (o anche in ampliamento di quelli esistenti) da destinare a spogliatoi, locali di servizio (direzione, pronto soccorso, ...); - realizzazione di un parcheggio ad uso esclusivo del complesso parrocchiale; - prevedere spazi sistemati solo a verde nelle misura minima del 15% (la superficie permeabile non potrà comunque essere inferiore al 25%); - l'impianto polivalente, la nuova struttura e i parcheggi dovranno essere adeguati al contesto ambientale e ai caratteri architettonici e tipologici della struttura parrocchiale esistente; - ammessa la copertura stagionale, anch'essa dovrà avere caratteristiche confacenti al contesto ambientale e urbano circostante ed essere correttamente mantenuta; - la convenzione dovrà stabilire i modi, le condizioni e i tempi per la messa a disposizione dell'Amministrazione Comunale, anche a titolo gratuito, del complesso polivalente per iniziative pubbliche e/o a fini sociali di cui sia promotrice e per la eventuale copertura stagionale del medesimo impianto per un periodo non superiore a sei mesi |
| | PCC-32.1/C via S. Andrea | Permesso a Costruire convenzionato Superficie area mq. 2.670 | Le trasformazioni edilizie, alle condizioni di seguito indicate, sono vincolate alla preventiva approvazione del progetto delle opere di urbanizzazione da parte delle competenti Direzioni, le |

| | | | |
|----|---|--|---|
| | | (dato indicativo, effettivo a seguito di rilievo) | <p>quali potranno porre condizioni e prescrizioni senza le quali non si attuano gli interventi previsti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - superficie utile lorda non superiore a mq. 675; - rapporto di copertura max 0,35; - H max ml. 7,50; - destinazione d'uso residenziale; - realizzazione della fognatura comunale inerente l'intero ambito sulla base di quanto stabilito e prescritto dalle competenti Direzioni comunali (Ambiente e Opere pubbliche). - la realizzazione della fognatura comunale dovrà avvenire anche se interessa aree di proprietà diversa da quelle dei soggetti interessati all'intervento; - le opere di urbanizzazione non sono a scomputo degli oneri e la loro realizzazione e manutenzione rimane a carico dei soggetti aventi titolo all'intervento. La convenzione dovrà riportare tale condizione. - l'accesso carrabile dalla viabilità pubblica dovrà essere approvato e realizzato alle condizioni stabilite dalla competente Direzione comunale (Mobilità); - lungo il lato est adiacente lo svincolo viario, l'area dovrà essere opportunamente sistemata a verde (privato) con alberature. |
| 38 | PCC - 38.2/C Marina di Pisa, via Milazzo | <p>Permesso a Costruire (convenzionato per la residenza) Superficie area mq. 1.760 (dato indicativo, effettivo a seguito di rilievo)</p> | <p>Sono ammessi gli interventi e le destinazioni d'uso degli ambiti Q3c, escluso le attività commerciali alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non vi sia incremento del carico antropico in termini di abitanti equivalenti rispetto alle presenze che si hanno per effetto delle legittime destinazioni d'uso e/o funzioni svolte nella attuale struttura; - la destinazione d'uso residenziale è ammessa con convenzione dove viene stabilito che una quota non inferiore al 10% del numero degli alloggi deve essere destinata all'affitto concordato per un periodo di 10 anni; - siano reperiti i posti auto in funzione delle destinazioni d'uso e del numero di unità immobiliari che saranno introdotte, nella misura indicata dalle norme vigenti del R.U. - siano riquilibrati gli spazi esterni ed opportunamente alberati, l'attuale superficie permeabile non potrà essere ridotta; - l'Amministrazione Comunale potrà richiedere con la convenzione la realizzazione e/o la sistemazione di aree previste a standard nella UTOE 38. |
| 39 | PCC - 39.1/C - 95 - Gea S.p.a. | Zona di recupero Q3a | <p>E' ammessa la riconversione a residenza e funzioni complementari degli assetti esistenti, mediante permesso a costruire convenzionato, con i seguenti parametri:</p> <p>sul max mq. 650; h max ml. 7,50 distanza minima dalle strade ml. 3,00 cessione area a parcheggio pubblico 30%.</p> |
| 39 | PCC- 39.2/C - Chiesa Parrocchiale Tirrenia | <p>Permesso a costruire convenzionato Superficie area mq. 5.200 (dato indicativo, effettivo a seguito di rilievo)</p> | <p>Permesso a costruire convenzionato alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di un impianto scoperto polivalente (campi da tennis e/o calcetto ..) e di un manufatto di superficie utile lorda max non superiore a mq. 300, destinato a spogliatoi, servizi igienici, locale per somministrazione alimenti e bevande; - ammessa la copertura stagionale che dovrà avere caratteristiche confacenti al contesto ambientale e urbano circostante ed essere correttamente mantenuta; - i parcheggi previsti dovranno essere solo di tipo pertinenziale, funzionali all'utilizzo del solo complesso parrocchiale; - l'impianto polivalente, la nuova struttura e i parcheggi dovranno essere adeguati al contesto ambientale e ai caratteri architettonici e tipologici della struttura parrocchiale esistente. A tal fine la collocazione nell'area dell'impianto polivalente e dei parcheggi sarà definita nella fase di approvazione del progetto in coerenza con il vincolo paesaggistico e fermo |

| | | | |
|----|--|---|---|
| | | | <p>restando che una superficie, non inferiore al 25% dell'area dell'intero complesso parrocchiale, dovrà essere sistemata e mantenuta a verde.</p> <p>- la convenzione dovrà stabilire i modi, le condizioni e i tempi per la messa a disposizione dell'Amministrazione Comunale, anche a titolo gratuito, del complesso polivalente per iniziative pubbliche e/o a fini sociali di cui sia promotrice, da tenersi nel quartiere e per la eventuale copertura stagionale del medesimo impianto per un periodo non superiore a sei mesi.</p> |
| 40 | PCC - 40.1/C – Colonia il Fabbricone - Calambrone | Permesso a costruire con atto di vincolo – Superficie area come da rilievo | <p>Permesso a costruire alle seguenti condizioni:</p> <p>- realizzazione di un manufatto ad un solo piano fuori terra, da destinare esclusivamente a magazzino della superficie utile lorda max non superiore a mq. 150.</p> <p>- atto unilaterale d'obbligo che vincola la destinazione d'uso di tale manufatto/ampliamento per un periodo non inferiore a 30 anni. In caso di modifica della destinazione d'uso o di cessazione dell'attività/funzione in essere, alla data di approvazione della presente variante, della struttura della ex Colonia prima di 30 anni, il manufatto/ampliamento suddetto non potrà essere oggetto di un successivo recupero (ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia del complesso) ma dovrà essere demolito.</p> |

**APPENDICE ALL'ART. 4.6.3
CENTRO STORICO ELENCO DEGLI INTERVENTI D'AMBITO OGGETTO DI PR**

| Ambito | | Piano di Recupero |
|--------|--|--|
| n | area | Linee guida/prescrizioni/condizioni/indicazioni |
| 2 | Aree adiacenti le mura urbane, via V. Veneto, via E. Filiberto | L'ambito è sottoposto al vincolo monumentale e per la porzione che costeggia le mura urbane a vincolo paesaggistico. Il Piano di Recupero è finalizzato a perseguire l'obiettivo di una riqualificazione urbana dell'area che tenga conto in primo luogo del miglioramento della percezione visiva e della relazione degli spazi edificati e non con le Mura storiche. Gli interventi non potranno comunque ridurre i con visivi da e verso le Mura e dovrà essere prevista una adeguata fascia di verde tra gli edifici e le stesse mura. In tale fascia (progetto Mura) potranno essere mantenuti eventuali manufatti ed elementi di interesse storico-ambientale esistenti ritenuti compatibili con un progetto di riqualificazione, destinati comunque ad attrezzature per la fruizione e il godimento dell'area a verde pubblico |
| 3 | Via Martiri | Il Piano di recupero è finalizzato a perseguire la ricostituzione della morfologia storica e della continuità dell'allineamento stradale della via dei Martiri, la demolizione dei fabbricati incongrui e a carattere superfetativo, la riqualificazione urbanistica, edilizia ed architettonica della stessa area, mediante ristrutturazione, demolizione e nuova costruzione di fabbricati da adibirsi alle stesse funzioni, correlata alla contestuale ridefinizione degli spazi pedonali e ciclabili. L'area interessata dalla attuale Mensa Universitaria potrà essere destinata totalmente o in parte alla realizzazione di un parcheggio silos di cui almeno il 50% destinato ai residenti. |
| 5 | Isolato Bastione Sangallo | L'ambito urbano viene individuato nei seguenti elementi: tessuto edilizio prospiciente Lungarno Galilei a completamento del gruppo dei Tre Palazzi; porzione occidentale, libera da edifici antistante la via Bovio, adiacente il Vallo del Sangallo; tessuto postbellico comprendente le palestre; Il Piano di Recupero è finalizzato a perseguire a) Il recupero, restauro e ulteriore qualificazione delle parti che interessano la fortezza e il giardino o sono in relazione con esse; b) La ricostruzione della parte mancante dei Tre Palazzi sul lungarno Mediceo, entro la consistenza dimensionale antebellica; c) L'individuazione di percorsi non carrabili e di spazi a verde di connessione tra il vallo e la zona urbana (piazze e strade); d) La demolizione dei contenitori edilizi speciali attualmente destinati a palestre; e) La riqualificazione del tessuto edilizio prevalentemente recente con particolare riferimento: alla debolezza o assenza di relazione con la fortezza e il giardino, alla generale inadeguatezza dell'immagine tergale ed eventualmente a quella dei fronti prospicienti lo spazio urbano (piazze e strade); Il Piano di Recupero può prevedere e comprendere nuove superfici per la realizzazione di parcheggi Silos, di cui almeno il 50% destinati alla residenza, (mediante uno specifico strumento urbanistico attuativo) nella zona antistante la via Bovio. |
| 7 | Via Sancasciani | Piano di Recupero finalizzato a perseguire il mantenimento e la riqualificazione degli edifici e degli spazi destinati alle funzioni scolastiche. Ai fini di una migliore riqualificazione ed integrazione urbana il Piano di Recupero potrà essere esteso a spazi ed edifici che non hanno una funzione scolastica alla data di approvazione della variante di cui è stato avviato il procedimento con delibera di G.C. n. 5 del 27.01.2015, e che potranno essere destinati alle funzioni compatibili di cui all'art. 4.5.2. compreso quelle scolastiche. |
| 9 | Area Comunale Via Qualquonia | Piano di Recupero finalizzato alle esigenze di mantenimento, miglioramento, sviluppo delle funzioni scolastiche e sociali pubbliche urbane e di quartiere. |

| | | |
|----|------------------------------------|--|
| 13 | P.za dei Facchini | <p>Il Piano di Recupero può prevedere:</p> <p>a) La demolizione del fabbricato ex-Telefoni di Stato e di tutte le superfetazioni ad esso correlate;</p> <p>b) La ricostruzione di un tessuto urbano dalle caratteristiche planivolumetriche, tipologiche e relazionali e dello spazio pubblico comunque desumibili da quelle tipiche del tessuto storicamente consolidato, conforme alla morfologia storica e alla continuità dell'allineamento stradale, mediante la ricostruzione di fabbricati con orizzontamenti equivalenti a quelli originari (eventualmente articolati mediante la realizzazione di torri o altane),</p> <p>c) La conservazione e l'ulteriore qualificazione prospettica dell'edificato storico ivi ancora presente.</p> |
| 21 | Comparto Universitario di San Zeno | <p>L'ambito è sottoposto al vincolo monumentale e per la porzione che costeggia le mura urbane a vincolo paesaggistico.</p> <p>L'ambito, di esclusiva proprietà universitaria, è caratterizzato dalla presenza delle mura urbane e da edifici storici immersi nel verde, quali l'istituto di Fisiologia e l'istituto di Igiene e dalle loro dipendenze, sorte nelle loro pertinenze tergalì, nonché da altri manufatti recenti ad uso laboratorio in parte anche addossati alle mura urbane.</p> <p>Il Piano di Recupero è finalizzato a perseguire la realizzazione di una fascia continuità di verde di uso pubblico fino all'area comunale (delle scuole) lungo il lato interno delle mura urbane, alla conservazione degli edifici storici principali (istituti di Fisiologia e di Igiene), alla demolizione ed eventuale recupero, se compatibile con il vincolo, dei manufatti recenti e delle superfetazioni.</p> |
| 22 | Largo Ciro Menotti | <p>Il Piano di Recupero è finalizzato a perseguire l'obiettivo della ricostituzione del disegno urbano del fronte su Borgo Stretto di Largo Ciro Menotti anche attraverso il ripristino della continuità delle logge.</p> |
| 23 | Via delle Trincere | <p>Il Piano di Recupero potrà prevedere la demolizione dei fabbricati esistenti e, in particolare, della porzione edificata sul canale e la ricostruzione di un unico corpo edilizio di due piani fuori terra, destinato a servizi privati (anche commerciali) e/o pubblici, di sezione adeguatamente ridotta, così da favorire la continuità visiva e la possibilità di fruizione e manutenzione del canale e delle sue sponde – mediante predisposizione di percorsi pedonali e ciclabili – nonché garantire una adeguata fascia di rispetto in rapporto all'acquedotto mediceo.</p> |
| 24 | Zona P.za delle Vettovaglie | <p>Il piano di recupero è finalizzato a perseguire in generale:</p> <p>a) una serie di Interventi coordinati volti al risanamento igienico e ambientale, al restauro dei manufatti edilizi – sia mediante ripristino dello stato antecedente le successive alterazioni, sia mediante interventi volti a mitigarne gli effetti – al recupero dei ruderi bellici, alla massima valorizzazione dell'immagine urbana e della qualità degli spazi di relazione, anche in riferimento all'offerta turistica.</p> <p>b) il rifacimento della pavimentazione delle zone non ancora lastricate, Sostituzione coordinata di elementi sovrastrutturali, arredo, insegne, illuminazione non compatibili con altri realizzati su progetto coordinato.</p> <p>c) l'installazione di impianti (climatizzazione, metano, energia elettrica, ecc.) subordinata alla loro compatibilità al contesto e in funzione della riqualificazione dell'immagine urbana – non già alla mera conformità tecnica.</p> <p>Ed in particolare:</p> <p>a) al ripristino dello spazio urbano retrostante l'Hotel Royal Victoria e del collegamento tra questo, Vicolo del Porton Rosso, Vicolo del Tidi, attuata mediante interventi di restauro e riuso dei fondi già destinati a magazzino quali attività commerciali, artigianali, pubblici esercizi.</p> <p>alla riqualificazione di Piazza delle Vettovaglie tesa alla salvaguardia e alla valorizzazione del carattere storico del sito, con ricostruzione della porzione di fabbricato demolita e recupero dei fondi commerciali e dei loro arredi tradizionali, subordinato alla redazione di un progetto unitario.</p> <p>b) alla riqualificazione di Piazza S.Omobono e degli edifici che vi si attestano, con ricostruzione di un edificio centrale in luogo dell'attuale cabina Enel, composto da un loggiato pubblico al P.T. con la possibilità di prevedere la realizzazione di una SLU inferiore a mq 50 e due piani sovrastanti ad uso residenziale.</p> <p>c) Il progetto potrà uniformarsi con l'altezza massima a quella degli edifici adiacenti.</p> |

| | | |
|----|---|--|
| 25 | Museo di S. Matteo | Piano di Recupero finalizzato alla opere e alle esigenze di mantenimento, miglioramento e di sviluppo dell'attività museale e ad essa connesse e/o collaterali. |
| 28 | Sede della Provincia di Pisa | <p>Il Piano di Recupero potrà prevedere interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo sull'edificio, mentre per quanto riguarda gli spazi esterni interventi di riqualificazione.</p> <p>Oltre alle destinazioni d'uso incompatibili elencate dall'art. 4.5.1 delle norme del Regolamento Urbanistico non sono ammesse: sedi ospedaliere, distretti socio- sanitari, cliniche private.</p> <p>Sono invece ammesse le altre destinazioni d'uso elencate dall'art. 4.5.2 delle norme del Regolamento Urbanistico. La destinazione commerciale è ammessa solo al piano terra e per una quota massima della Sul esistente di mq. 300.</p> <p>La convenzione prevista dal Piano di Recupero dovrà prevedere il reperimento degli spazi di parcheggio di pertinenza in aree limitrofe, anche mediante convenzionamento con strutture di parcheggio pubbliche o private. I parcheggi di relazione potranno essere reperiti con le stesse modalità oppure monetizzati.</p> <p>Nella convenzione dovrà essere previsto il mantenimento del loggiato ad uso pubblico, mentre l'illuminazione e la manutenzione dello stesso resteranno a carico della proprietà privata.</p> <p>La convenzione dovrà inoltre prevedere che la manutenzione delle aree pubbliche individuate come pertinenza urbanistica dell'edificio sarà a carico della proprietà privata.</p> |
| 29 | Centro Studi della Provincia di Pisa - via Battisti | <p>Il Piano di Recupero potrà prevedere la possibilità d'intervenire sull'edificio fino alla ristrutturazione edilizia in modo da adeguare il manufatto alle funzioni compatibili, le aree esterne sono legate al progetto di riqualificazione delle zone intorno alle mura urbane destinate a verde pubblico attrezzato dal Regolamento Urbanistico.</p> <p>Oltre alle destinazioni d'uso incompatibili elencate dall'art. 4.5.1 delle norme del Regolamento Urbanistico non sono ammesse: sedi ospedaliere, distretti socio- sanitari, cliniche private.</p> <p>Sono invece ammesse le altre destinazioni d'uso elencate dall'art. 4.5.2 delle norme del Regolamento Urbanistico. La destinazione commerciale è ammessa solo al piano terra e per una quota massima della Sul esistente di mq. 300.</p> <p>Concessione convenzionata.</p> <p>La convenzione dovrà prevedere il reperimento degli spazi di parcheggio di pertinenza in aree limitrofe, anche mediante convenzionamento con strutture di parcheggio pubbliche o private. I parcheggi di relazione potranno essere reperiti con le stesse modalità oppure monetizzati.</p> <p>Nella convenzione dovrà essere previsto che, una volta effettuato il recupero degli spazi adiacenti le mura urbane, il percorso lato mura sarà destinato ad uso pubblico, mentre la manutenzione dello stesso resterà a carico della proprietà privata. Dovrà essere previsto che, una volta recuperate e rese pubbliche le aree adiacenti le mura urbane, dovrà essere eliminata la recinzione tra queste e l'area di pertinenza dell'edificio.</p> <p>La convenzione potrà prevedere che, in caso di accesso regolamentato all'area pubblica adiacente le mura urbane, la proprietà possa farsi carico dell'apertura e della chiusura della stessa secondo orari da concordare.</p> |
| 30 | Caserma Artale | Piano di Recupero finalizzato a perseguire obiettivi di riqualificazione e funzioni urbane e spazi pubblici o di uso pubblico previo atto di intesa sottoscritto con l'Amministrazione Comunale. In assenza dell'atto di intesa e del conseguente PR sono ammesse solo le destinazioni d'uso in atto. |
| 31 | Ex Distretto Militare | Piano di Recupero finalizzato a perseguire obiettivi di riqualificazione e funzioni urbane e spazi pubblici o di uso pubblico previo atto di intesa sottoscritto con l'Amministrazione Comunale. In assenza dell'atto di intesa e del conseguente PR sono ammesse solo le destinazioni d'uso in atto. |

| | | |
|----|---|---|
| 32 | S. Francesco via Zamenhoff | <p>Il Piano di Recupero:</p> <p>a) potrà prevedere superficie utile non superiore a quella esistente;</p> <p>b) dovrà prevedere alloggi in affitto minimo concordato 10% della slù residenziale (10% di slù/mq.65);</p> <p>c) potrà prevedere, in alternativa alla residenza, per una quota max del 10% della superficie utile esistente, attività commerciali, artigianato di servizio alla persona equiparato alle attività commerciali, direzionale/servizi;</p> <p>d) cessione dell'area per realizzare il percorso di collegamento previsto nel progetto mura tra via Zamenhoff e l'area del campo sportivo Freccia Azzurra per circa mq. 200 (opere in carico al Comune), tramite la stipula di specifica convenzione e/o di accordo bonario, prima dell'approvazione del Piano di Recupero, con la proprietà Azienda Ospedaliera e USL; fascia a verde lungo le mura di mt. 5,00 con una superficie di cessione di mq. 500; realizzazione delle opere previste nel progetto mura (sistemazione area a verde, realizzazione recinzione e punto di salita al percorso in quota mura costituito da un elevatore/ascensore) da parte del soggetto attuatore a scomputo oneri;</p> <p>e) la superficie permeabile non potrà essere inferiore al 25% del resede anche se destinata a parcheggio;</p> <p>f) parcheggi privati nella misura minima prevista dalle norme vigenti del Regolamento Urbanistico.</p> <p>Il Piano di Recupero 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.</p> <p>- 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.</p> |
| 33 | Area Vecchi Macelli via A. Pisano | Recupero dei Vecchi Macelli, vedi scheda d'ambito 33 |
| 34 | Area Immobile Ex - Gea | <p>Piano di recupero immobile Ex-Gea</p> <p>Il Piano di recupero avrà i seguenti obiettivi:</p> <p>Riduzione del carico urbanistico</p> <p>- Miglioramento della qualità urbana in relazione alle disposizioni dell'art. 62 della L.R. n. 65/2014</p> <p>- Riqualificazione e riconfigurazione del patrimonio edilizio esistente con contestuale cambio di destinazione d'uso e inserimento di attività/funzioni compatibili con le caratteristiche del tessuto insediativo e sostenibili in relazione in particolare ai temi dell'accessibilità e della valorizzazione del contesto urbano</p> <p>- Miglioramento delle condizioni di fruibilità e visibilità del complesso delle Mura urbane e delle aree a verde</p> <p>Il Piano di recupero dovrà indicare quale tipo/tipi di servizi privati d'interesse pubblico sono da prevedere per l'area: sono ammissibili esclusivamente le seguenti tipologie di funzioni di cui all' art. 4.5.2. del R.U.:</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. Servizi privati di interesse pubblico; 5. Attività commerciali/artigianali/ricreative; 6. Uffici e Servizi privati 7. Attrezzature turistico/ricettive 9. Verde privato e pubblico 10. Parcheggi/autorimesse privati e pubblici (mono e multipiano anche esistenti) 11. Viabilità (veicolare - ciclabile - pedonale). <p>Il Piano di recupero non potrà prevedere destinazioni residenziali ad eccezione delle</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>destinazioni residenziali esistenti (a parità di Sul residenziale). Sull'immobile sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva (sostituzione edilizia), senza aumento della SUL esistente. Sull'area dovranno essere individuate le aree a parcheggio privato e di relazione come da normativa vigente e in base alla destinazione d'uso prevista. Per quanto riguarda le aree a standard dovranno essere garantiti gli spazi a Parcheggio Pubblico e a Verde Pubblico previsti dall'attuale Regolamento Urbanistico (derivanti dalla differenza tra superficie dell'area e superficie coperta esistente); nel caso di una destinazione che preveda una superficie a standard maggiore della superficie prevista dallo strumento urbanistico vigente (calcolata nel modo suddetto) dovrà essere rispettata la superficie a standard maggiore. Qualora non sia possibile reperire le superfici indicate nel lotto in esame, sono ammesse forme di perequazione con l'individuazione e la trasformazione di aree di proprietà del soggetto attuatore ritenute idonee a soddisfare specifiche esigenze dell'Amministrazione Comunale in relazione ai contenuti e agli obiettivi della "Variante Stadio".</p> <p>PRESCRIZIONI Dovranno essere rispettate:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tutte le prescrizioni di cui alla "Relazione Fattibilità Geologica" allegata alla "Variante Stadio 2019". La fattibilità e le condizioni devono comunque essere verificate e conformate alle disposizioni vigenti al momento dell'attuazione degli interventi. - tutte le misure di mitigazione di cui all'allegato "F10 MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI AMBIENTALI" alla "Variante Stadio 2019" |
|--|---|

