



**COMUNE DI PISA**  
**Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

|                     |                                 |
|---------------------|---------------------------------|
| <b>scheda n.7.6</b> | <b>CISANELLO – VIA LE TORRI</b> |
|---------------------|---------------------------------|

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

**1. DESCRIZIONE**

L'area d'intervento è ubicata a sud della zona del nuovo distributore di proprietà dell'ACI lungo la via delle Torri.

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuovo impianto

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

Mq. 8.870

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

La destinazione a servizi privati dell'area è motivata dall'obiettivo generale di completare la zona già interessata da fabbricati preesistenti ad uso servizi pubblici e privati, con una struttura di tipo alberghiero. Le ipotesi di trasformazione e riassetto dell'intero comparto urbano, evidenziano la necessità di fornire l'area di questo tipo di servizi, secondo diverse categorie qualitative, anche in previsione della realizzazione del nuovo palazzo di giustizia, del centro ospedaliero e del polo di ricerca scientifica del C.N.R.

La scelta dell'area è anche dovuta alla opportunità di individuare un punto visibile dalla via Cisanello nonché centrale e facilmente raggiungibile.

**5.DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

|                                                |     |                                                  |    |           |            |
|------------------------------------------------|-----|--------------------------------------------------|----|-----------|------------|
| Servizi privati                                | %   | Verde pubblico                                   | %  | Parcheggi |            |
| mq. 6.690                                      | 100 | mq 900                                           | 41 | mq 1.280  | 59         |
| totale aree a destinazione privata<br>mq.6.690 | 75  | totale aree a destinazione pubblica mq.<br>2.180 |    |           | 25         |
| <b>totale sup.territoriale mq. 8.870</b>       |     |                                                  |    |           | <b>100</b> |

## 6 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

|                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Its 0,70 (slu/superficie territoriale)</b>                                                                                      |
| <b>Aree a Servizi Privati:</b> (i dati e le percentuali si intendono al lordo dei fabbricati esistenti)                            |
| Sf mq.6.690                                                                                                                        |
| Rc 25%                                                                                                                             |
| Sup. utile lorda max mq.6.200                                                                                                      |
| Ifs 0,90 (slu/superficie fondiaria)                                                                                                |
| n° di piani max: 5 piani fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio e magazzini |
| H max ml.16,60                                                                                                                     |
| Tipologia:                                                                                                                         |
| Distanze minime dai confini ml.5                                                                                                   |
| Distanze dalla viabilità pubblica ml 15                                                                                            |
| Servizi consentiti: albergo e servizi privati                                                                                      |

## 7. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

Il parcheggio pubblico è alberato, lungo la via delle Torri è prescritta la messa a dimora di un filare di alberi ad alto fusto.

Deve essere lasciata libera (non recintata) e sistemata a verde una fascia profonda minimo ml 10 lungo la via delle Torri.

L'area a verde pubblico deve essere piantumata con alberatura di varie specie e disposta a gruppi irregolari.

## 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. Questi terreni passano verso il basso a limi sabbiosi e sabbie fini al di sotto dei quali si trova uno stato di argille plastiche il cui tetto è situato a profondità localizzabili intorno a circa -5 m dal p.c.

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, localizzato negli esigui livelli sabbiosi compresi nelle argille, il tetto della falda si trova mediamente intorno a circa -1,50 m dal p.c.

Nella zona sono possibili locali fenomeni di subsidenza legati agli emungimenti degli acquiferi superficiali e alla naturale costipazione dei terreni caricati dall'edificato.

## CLASSE DI PERICOLOSITÀ

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

## CLASSE DI FATTIBILITÀ

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

Per quanto riguarda le 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'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato, che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e di opere pubbliche, e non è ulteriormente articolabile.