



COMUNE DI PISA

PIANO ATTUATIVO PER LA RIORGANIZZAZIONE DELL'AREA  
COMPRESA TRA VIA CESARE BATTISTI, VIA QUARANTOLA,  
VIA MASCAGNI E LA SEDE FERROVIARIA

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**



*Art. 1 – Oggetto del piano attuativo.*

*Art. 2 – Elaborati del piano attuativo.*

*Art. 3 – Disciplina dell'ambito di riqualificazione dell'area "Dopolavoro Ferroviario" (UMI 1).*

*Art. 4 – Disciplina dell'ambito della stazione autobus e servizi pubblici e privati (UMI 2)*

*Art. 5 - Disciplina dell'ambito dell'edificato esistente da mantenere (UMI 3)*

*Art. 6 - Disciplina dell'ambito delle mura urbane (UMI 4)*

*Art. 7 – Prescrizioni relative alla salvaguardia dei sistemi ambientali*

### **Art. 1 – Oggetto del piano attuativo.**

Il piano disciplina l'area compresa tra via Battisti, via Quarantola, via Mascagni e la ferrovia, individuata con la sigla SQ3 nella cartografia del vigente Regolamento Urbanistico, e l'area compresa tra via Bixio e via Battisti, destinata a "verde pubblico attrezzato". L'attuazione del piano è suddivisa in n. 4 Unità Minime di Intervento ed è soggetta alla specifica disciplina delle singole UMI.

### **Art. 2 – Elaborati del piano attuativo.**

Il piano attuativo si compone dei seguenti elaborati:

- Relazione sullo stato di fatto;
- Documentazione fotografica;
- Relazione tecnica di progetto;
- Piano economico-finanziario;
- Elaborati grafici:
  - Tav. 1 – Planimetria stato attuale;
  - Tav. 2 – Unità Minime di Intervento;
  - Tav. 3 – Stato di progetto UMI 2 e 4;
  - Tav. 4 – Demolizioni UMI 2 e 4;
  - Tav. 5 – Sezioni trasversali stato attuale e modificato;
  - Tav. 6 – Planivolumetrico e spazi pubblici;
  - Tav. 7 – Schema gestione acque grigie UMI 2;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Valutazione degli effetti ambientali;
- Relazione geologico-idraulica.

### **Art. 3 – Disciplina dell'ambito di riqualificazione dell'area "Dopolavoro Ferroviario" (UMI 1).**

All'interno della UMI 1 sono consentiti i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Ristrutturazione edilizia
- Ristrutturazione urbanistica (demolizione e ricostruzione)

Gli interventi ammessi sono soggetti alla disciplina generale prevista dal Regolamento Urbanistico nelle NTA per le aree SQ3 e nell'appendice 4 per l'edificato di interesse storico.

Le destinazioni consentite, perché compatibili con le esigenze di conservazione individuate nell'appendice 4 alle NTA del Regolamento Urbanistico, sono le seguenti:

- abitazioni collettive;
- commercio al dettaglio, limitato a:
  - esercizi di vicinato;
  - servizi di pertinenza degli esercizi di vicinato;
  - pubblici esercizi;
- attività ricettive, limitate a:
  - alberghi;
  - residenze turistico-alberghiere;
- attività direzionali;
- erogazioni dirette di servizi, limitate a:
  - uffici aperti al pubblico;
  - centri di calcolo;
- strutture per l'istruzione;
- strutture culturali, limitate a:

- centri di ricerca;
- musei;
- sedi espositive;
- biblioteche;
- archivi;
- strutture associative;
- strutture ricreative, limitate a:
  - teatri;
  - cinematografi;
  - locali di spettacolo;
  - sale di ritrovo e da gioco;
  - impianti coperti per la pratica sportiva;
- strutture religiose;
- strutture sanitarie ed assistenziali, limitate a:
  - ambulatori;
- attrezzature tecnologiche.

#### **Art. 4 – Disciplina dell’ambito della nuova stazione autobus e servizi pubblici e privati (UMI 2)**

All’interno della UMI 1 sono consentiti i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Ristrutturazione edilizia
- Ristrutturazione urbanistica (demolizione e ricostruzione)

Gli interventi ammessi sono soggetti alla disciplina generale prevista dal Regolamento Urbanistico nelle NTA per le aree SQ3 e nell’appendice 4 per l’edificato di interesse storico riconosciuto dal presente piano attuativo.

Le destinazioni ammesse sono:

- servizi pubblici
- servizi privati
- attività commerciali (esclusa la media distribuzione alimentare)
- impianti tecnologici
- parcheggi

Nella Zona di Concentrazione Volumetrica 1 (edificio polifunzionale) sono consentiti i seguenti parametri di edificazione:

Superficie coperta massima	mq. 1700
Altezza massima	ml. 21,00
Volumetria massima	mc. 33.800

Nella Zona di Concentrazione Volumetrica 2 (stazione autobus) sono consentiti i seguenti parametri di edificazione:

Superficie coperta massima	mq. 100
Altezza massima	ml. 3,50
Volumetria massima	mc. 350

Nella Zona di Concentrazione Volumetrica 3 (fast park) sono consentiti i seguenti parametri di edificazione:

Superficie coperta massima	mq. 25 (escluso fast park)
Altezza massima	ml. 3,00
Volumetria massima	mc. 75

Nella Zona di Concentrazione Volumetrica 4 (stazione autobus) sono consentiti i seguenti parametri di edificazione:

Superficie coperta massima	mq. 200
----------------------------	---------

Altezza massima ml. 4,00

Volumetria massima mc. 135 (escluso impianto di lavaggio)

Per l'edificio Enel prospiciente via Battisti sono consentiti gli interventi di cui all'appendice 4 delle NTA del vigente Regolamento Urbanistico.

#### **Art. 5 - Disciplina dell'ambito dell'edificato esistente da mantenere (UMI 3)**

L'ambito compreso nella UMI 3 è costituito da edifici per abitazione ed attrezzature. Ad esso si applica la disciplina prevista dal vigente Regolamento Urbanistico per gli ambiti Q3a come definita dall'art. 1.2.2.3 "Assetti urbani recenti da qualificare in base a progetti unitari" e, per gli edifici individuati nella cartografia del Regolamento Urbanistico, le prescrizioni di cui all'appendice 4 delle NTA.

#### **Art. 6 - Disciplina dell'ambito delle mura urbane (UMI 4)**

All'interno della UMI 6 è prevista la riqualificazione in funzione del recupero degli spazi ad uso pubblico e di corredo alla struttura monumentale.

E' prescritta la demolizione delle superfetazioni già realizzate a servizio della zona partenze.

Il trasferimento della zona partenze bus potrà essere articolata per fasi, senza che ciò possa comportare incrementi edificatori, anche a carattere precario, rispetto alla situazione di origine.

Parte dei volumi esistenti nell'area potrà essere conservata temporaneamente solo in funzione della riorganizzazione della zona partenze e della sistemazione delle aree liberate. Potranno essere conservati a tempo illimitato, oltre all'edificio storico della biglietteria e all'edificio che ospita il centro di formazione della provincia, solo quei volumi che potranno risultare compatibili all'interno di un progetto generale di riassetto formale e funzionale dell'area, comunque volto ad assicurare la fruibilità pubblica.

Nell'ambito dello stesso progetto dovrà essere valutata la possibilità-opportunità di mantenere un sistema di recinzione dell'area, anche con il mantenimento di parte delle recinzioni esistenti.

Le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici che saranno mantenuti sono:

- pubblici esercizi
- attività commerciali di vicinato (max mq. 250 di superficie di vendita)
- uffici pubblici
- uffici privati
- sedi di associazioni
- centri culturali
- sedi espositive

E' ammessa la residenza solo per scopi di guardiania (non più di un alloggio nell'intera UMI 4)

#### **Art. 7 – Prescrizioni relative alla salvaguardia dei sistemi ambientali**

Le condizioni e limitazioni per le trasformazioni urbanistiche e per le utilizzazioni degli immobili sono indicate nella valutazione degli effetti ambientali.

Sono prescrittive le indicazioni contenute al punto 4 "Individuazione delle condizioni alle trasformazioni e delle misure di mitigazione".