



COMUNE DI PISA
Ufficio Speciale del Piano

REGOLAMENTO URBANISTICO

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

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

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA F

1. DESCRIZIONE

L'area, oggetto dell'intervento, è posta a Cisanello e confina con il centro commerciale "PisaNova".

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

nuovo impianto

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq 5.600

4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

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

5.DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

Area per servizi privati	%	Parcheggi e viabilità	%	Verde pubblico	%
mq 2.300	100	500	22	mq 1.800	78
totale aree a destinazione privata mq 2.300	50	totale aree a destinazione pubblica mq 2.300		50	
totale sup.territoriale mq. 5.600					

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

(invarianti di progetto)

Il dimensionamento previsto è comprensivo (a lordo) di tutti i manufatti esistenti sull'area

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,20 (slu/superficie territoriale)

Area per Servizi (a lordo dei manufatti esistenti)
Sf mq. 2.300
Rc 25%
Sup. utile lorda max mq. 1.120
Ifs 0,50 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max: 3 piani fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml. 10,00
Distanze minime dai confini ml.5;0
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche : ml 5,00
Destinazione d'uso prevista: servizi privati è ammessa una quota di residenza non superiore al 30% della slu

8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

Le aree scoperte di pertinenza di servizi privati possono essere pavimentate con autobloccanti e/o materiali lapidei e per una superficie massima del 40%.

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

La sistemazione del verde e la messa a dimore di piante deve essere realizzata con quelle tipiche della zona.

9 CLASSE DI PERICOLOSITA'

L'area è inserita in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa**.

L'area ricade parzialmente (per circa 580 mq) nell'ambito "B" del F. Arno della DCR 230/94 e art 77 del PIT (DCR 12/2000).

10 CLASSE DI FATTIBILITA'

Nella zona compresa all'interno dell'ambito "B" del F. Arno l'incremento di superficie coperta non deve superare 500 mq. Oppure, qualora si voglia introdurre nel RU tale previsione (che preveda all'interno dell'ambito "B" incrementi di superficie coperta superiore a 500 mq) dovrà essere prodotta una verifica idraulica sul corrispondente tratto del F. Arno (contestuale al RU) che attesti la dimostrazione dell'assenza di rischio idraulico (con Tr 200 anni) o in presenza di rischio, si prevedano gli interventi idraulici per l'eliminazione del rischio stesso.

Ciò premesso, 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.).

11. 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.

