



COMUNE DI PISA
DIREZIONE URBANISTICA

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

SCHEDE NORMA IN VARIANTE

Maggio 2009



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

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

scheda n. 4.2

PRATALE DON BOSCO – VIA DI PRATALE

Nuova scheda

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuova edificazione e Ristrutturazione Urbanistica.

2. DESCRIZIONE

La scheda riguarda l'ampia fascia di territorio compresa tra la via di Pratale e il confine comunale con S.G.T. (zona della Fontina), dove attualmente sono presenti gli impianti sportivi della Fontina, un ampio parcheggio, alcune attività artigianali, il depuratore in fase di dismissione e un insediamento misto di servizi, oltre ad alcune aree libere in stato di abbandono.

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI

La scheda intende ridisegnare la forma e l'assetto urbano di questa parte di territorio di confine attraverso, in primo luogo, la valorizzazione e il potenziamento delle strutture sportive (creazione di una cittadella dello sport con piscina e palestra dotata di tribuna per gli spettatori), l'introduzione di nuove funzioni direzionali e di servizio, il completamento della variante alla via di Pratale, già prevista dal vigente R.U.. A fianco di questi interventi, prioritari, la scheda prevede la realizzazione della nuova farmacia comunale con i suoi ambulatori, le aree a verde per il quartiere, la riqualificazione (con P.R.) dell'insediamento consolidato di via Pindemonte appendice al centro commerciale della Fontina. Tali trasformazioni urbane sono suddivise in tre comparti, i quali a loro volta possono essere attuati tramite più UMI, così come viene evidenziato nel grafico allegato.

A margine dell'area viene inserita anche una nuova viabilità proposta dal Comune di S.G.T. per meglio svincolare la zona della Fontina tra la parte residenziale e quella commerciale/artigianale.

L'attuazione degli interventi rimane comunque vincolata alla dismissione del depuratore (è in corso la realizzazione del nuovo depuratore sulla via S. Jacopo).

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

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

5. COMPARTO 1

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

UMI A PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,30 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)

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

La sl_u riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma.

Aree pubbliche e private

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

A questa superficie sono da aggiungere mq 8.980 nel territorio del Comune di San Giuliano Terme

Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 23.480
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,25
Superficie utile lorda (Sl _u = St x Its) max	mq. 13.000
di cui:	
<i>commerciale, direzionale/servizi e artigianato per la persona, residenze collettive e ricettivo</i>	<i>mq. 13.000</i>
I _{fs} (sl _u /superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,60
piani max	n. 6
H max	ml.18,00

UMI B PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,08 (sl_u/superficie territoriale dato prescrittivo)

Aree pubbliche

Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	
mq. 11.510	
Parcheggio	Viabilità
9.740	1.770
superficie territoriale mq. 11.510	

Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 9.740
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,05
Superficie utile lorda (Sl _u = St x Its) max	mq. 800
di cui:	
<i>nuova farmacia comunale e ambulatori/studi medici</i>	<i>mq.</i>
I _{fs} (sl _u /superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq
piani max	n. 2
H max	ml.7,50

6. COMPARTO 2

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

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

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

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

La realizzazione di **un'area verde attrezzata** per attività sportive di squadra, di libero accesso, delle dimensioni minime di ml 50 x ml 70, e di un'area verde attrezzata per bambini e anziani, che saranno cedute al Comune e accessibili da tutti i Cittadini.

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

7. COMPARTO 3

mq. 14.840 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

destinazione d'uso ammessa a servizi tramite Piano di Recupero, fino alla approvazione del P.R. sono ammessi interventi di sola manutenzione straordinaria.

8. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- il comparto 1 è vincolato alla realizzazione della nuova viabilità variante di via Pratale, l'accesso al distributore dovrà avvenire solo dalla nuova viabilità;

- il comparto 1 potrà attuare gli interventi privati solo dopo o comunque non prima della ristrutturazione degli impianti sportivi e la realizzazione della palestra e della piscina (tutti pubblici).

9. ELEMENTI INDICATIVI

- è ammessa una diversa suddivisione dei tre comparti e delle UMI in sede di redazioni dei Piani Attuativi/Recupero, sulla base di un disegno complessivo relativo all'intera area della scheda;

- per l'innesto alla variante di via Pratale dovrà essere verificata e valutata la fattibilità progettuale perché possa avvenire direttamente dalla via Calcesana attraverso un nuovo disegno della attuale rotatoria;

-insieme alla nuova farmacia comunale sono ammessi come attività ad essa collegate ambulatori e studi medici;

- i parcheggi privati potranno essere realizzati anche seminterrati/interrati e/o su più piani e vi potranno essere previste attività complementari in conformità alla normativa vigente del Regolamento Urbanistico;

- le quote di verde e parcheggio nelle tabelle non sono prescrittive.

10. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

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

11. MODALITÀ ATTUATIVE

- piano attuativo convenzionato per i comparti 1 e 2;

- piano di recupero per il comparto 3;

- è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento), in tal caso vi potranno essere più convenzioni ognuna afferente alle singole UMI;

- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione previste dal vigente Regolamento Urbanistico;
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

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

scheda n. 5.1

VIA LUZZATTO – COMPARTO B

Scheda decaduta e modificata con la variante

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA C

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo insediamento su area libera.

2. DESCRIZIONE

Si tratta della parte non attuata della scheda norma originaria San Cataldo – via Luzzatto; il terreno è di forma trapezoidale posto all'incrocio tra la via Valgimigli e la via Luzzatto, delimitato a Nord dalla attuale area Usl 5 sede del Centro Polifunzionale e destinata al trasferimento del Centro Direzionale di via Zamenhof e dalla nuova Caserma della Guardia di Finanza (Comparto A) in corso di ultimazione. L'area è collocata al centro di una zona su cui insistono diverse e rilevanti funzioni pubbliche e private, tra le quali, oltre a quelle già citate, le scuole medie superiori (liceo scientifico e istituto per geometri), il centro commerciale, la sede di una banca, il CNR. L'area attualmente è in stato di abbandono.

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

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

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

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

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,25 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)

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

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma.

Aree pubbliche e private

Aree Private (superficie fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 8.650	50	mq. 8.650	50
commerciale, sevizi, residenziale		Verde	Parcheggio
		3.650	5.000
Superficie territoriale mq. 17.300			

Dimensioni dell'intervento

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

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

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

7. ELEMENTI INDICATIVI

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

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

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

9. MODALITÀ ATTUATIVE

- piano attuativo convenzionato di iniziativa privata;
- è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento);
- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione previste dal vigente Regolamento Urbanistico;
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

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

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

Scheda decaduta e modificata con la variante

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA C

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo insediamento su area libera.

2. DESCRIZIONE

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

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

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

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

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

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,17 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)

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

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma.

Aree pubbliche e private

Aree Private (superficie fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 1.750	35	mq. 3.350	65
residenziale		Verde	Parcheggio e viabilità
		2.100	1.250
Superficie territoriale mq. 5.100			

Dimensioni dell'intervento

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

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

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

7. ELEMENTI INDICATIVI

- lo schema grafico allegato alla scheda non è prescrittivo ma viene indicato di collocare gli edifici in posizione laterale verso la via Rainaldo in modo da avere il parcheggio tra la residenza e il verde pubblico. Le ripartizione delle quote di verde e parcheggio indicate in tabella non sono prescrittive;

- tutti gli spazi esterni, anche quelli pavimentati e carrabili devono essere alberati;
- la sistemazione del verde e la messa a dimore di piante deve essere realizzata con quelle tipiche della zona;
- nel verde pubblico il 70% dell'area deve essere sistemata esclusivamente a prato con piante e arbusti, nella restante parte (il 30%) si possono prevedere attrezzature scoperte per il tempo libero e solo percorsi pedonali pavimentati con ghiaio.

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

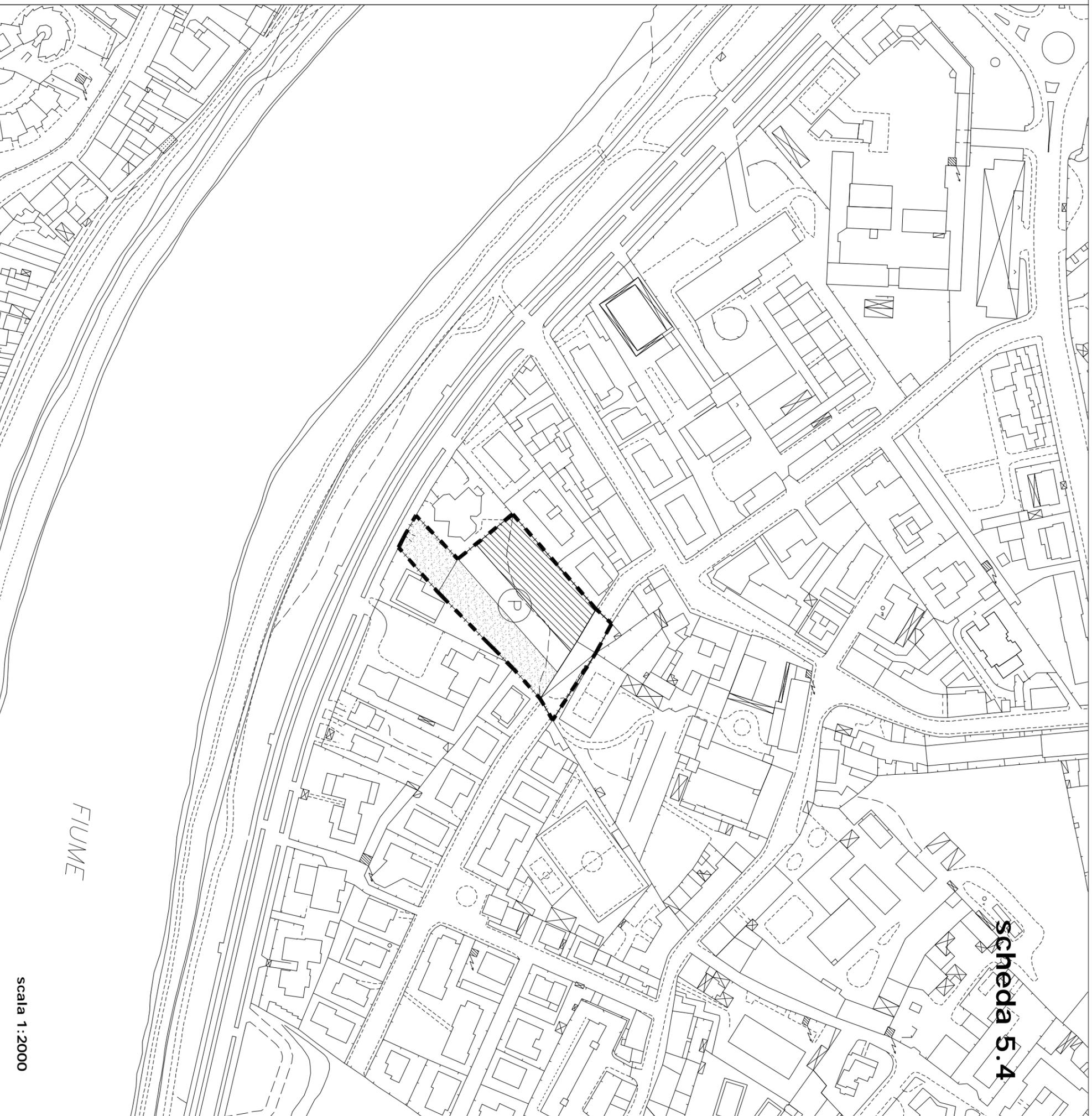
Vedi "Relazione Fattibilità Geologica" della "Variante al Regolamento urbanistico a seguito della decadenza delle previsioni a carattere espropriativo e della perdita di efficacia delle previsioni di piani attuativi".

9. MODALITÀ ATTUATIVE

- piano attuativo convenzionato di iniziativa privata;
- è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento);
- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione previste dal vigente Regolamento Urbanistico;
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

LEGENDA:

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



scheda 5.4

scala 1:2000



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

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

scheda n. 5.6	CISANELLO - VIA BETTI “COMPLESSO C. MARCHESI”
----------------------	--

Nuova scheda

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA C

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione Urbanistica.

2. DESCRIZIONE

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

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

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

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

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

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,40 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)

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

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma.

Aree pubbliche e private

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

Dimensioni dell'intervento

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

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

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

7. ELEMENTI INDICATIVI

- sono ammesse in alternativa alle abitazioni collettive per una quota max del 10% della superficie utile lorda (slu) attività direzionale/servizi e commerciali/artigianato di servizio alla persona equiparato alle attività commerciali con il limite massimo di mq. 250 per ogni singola attività;
- le quote di verde e di parcheggio pubblico nelle tabelle sono solo indicative, il verde comprende anche quello sportivo;
- i parcheggi privati potranno essere realizzati anche seminterrati/interrati.

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

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

9. MODALITÀ ATTUATIVE

- piano attuativo convenzionato;
- è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento);
- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione previste dal vigente Regolamento Urbanistico;
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

**SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE
SOGGETTE A PERMESSO A COSTRUIRE CONVENZIONATO**

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

Nuova scheda

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione Urbanistica.

2. DESCRIZIONE

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

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

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

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

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

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,60 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)

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

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma.

Aree pubbliche e private

Aree Private (superficie fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 1.400	70	mq. 610	30
commerciale, sevizi, residenziale		Verde	Parcheggio
superficie territoriale mq. 2.010			

Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 1.400
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,35
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max	mq. 1.210
di cui:	
<i>residenziale</i>	<i>mq. 1.210</i>
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,90
piani max	n. 3
H max	ml. 9,80

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI**7. ELEMENTI INDICATIVI**

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

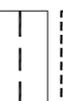
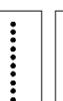
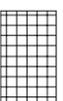
8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

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

9. MODALITÀ ATTUATIVE

- permesso a costruire convenzionato;
- si dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione previste dal vigente Regolamento Urbanistico;
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

LEGENDA:

-  Delimitazione area di intervento
-  Delimitazione ZCV
-  Allineamento
-  Percorsi pedonali e ciclabili
-  Accessi prescrittivi
-  Accessi indicativi
-  Viabilità indicativa
-  Piazze
-  Servizi
-  Area residenziale
-  Residenziale
-  Area Industriale/Artigianale
-  Industriale/Artigianale
-  Aree verdi
-  Verde pubblico attrezzato
-  Verde sportivo
-  Fascio di filtro boscato
-  Filare di alberi
-  Parcheggio pubblico o rosso
-  Parcheggio pubblico o silos
-  Parcheggio pubblico sotterraneo
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificio storico
-  Edificio storico novecentesco
-  Limite Salvaguardia Scolinatore

San Michele degli Scalzi - Via P. Cuppari

FIUME

scala 1:2000



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE
SOGGETTE A PERMESSO A COSTRUIRE CONVENZIONATO

scheda n. 7.2

CISANELLO – VIA PUNGILUPO

Scheda decaduta e modificata con la variante

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA C

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo insediamento su area libera.

2. DESCRIZIONE

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

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

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

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

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

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its (dato non espresso) Slu/superficie territoriale.

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

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma.

Aree pubbliche e private

Aree Private (superficie fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 17.000	85	mq. 3.700	15
verde sportivo e parcheggio		Verde	Parcheggio
		1.200	2.500
Superficie territoriale mq. 20.700			

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

Nell'area a Verde Sportivo si applica la normativa vigente del Regolamento Urbanistico prevista per le Aree a Verde Sportivo e la dotazione degli standard di parcheggio prevista dovrà essere ritrovata all'interno. Realizzazione del percorso pedonale e ciclabile di collegamento tra via Paradisa e via Pungilupò, a fianco della via S. Pietro, in modo da mantenere il segno territoriale storico della strada. I parcheggi pubblici dovranno essere alberati e posizionati lungo la viabilità pubblica. Gli edifici delle attrezzature sportive dovranno avere caratteristiche architettoniche di pregio.

7. ELEMENTI INDICATIVI

La ripartizione delle quote di verde e parcheggio nelle aree pubbliche non è prescrittiva.

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

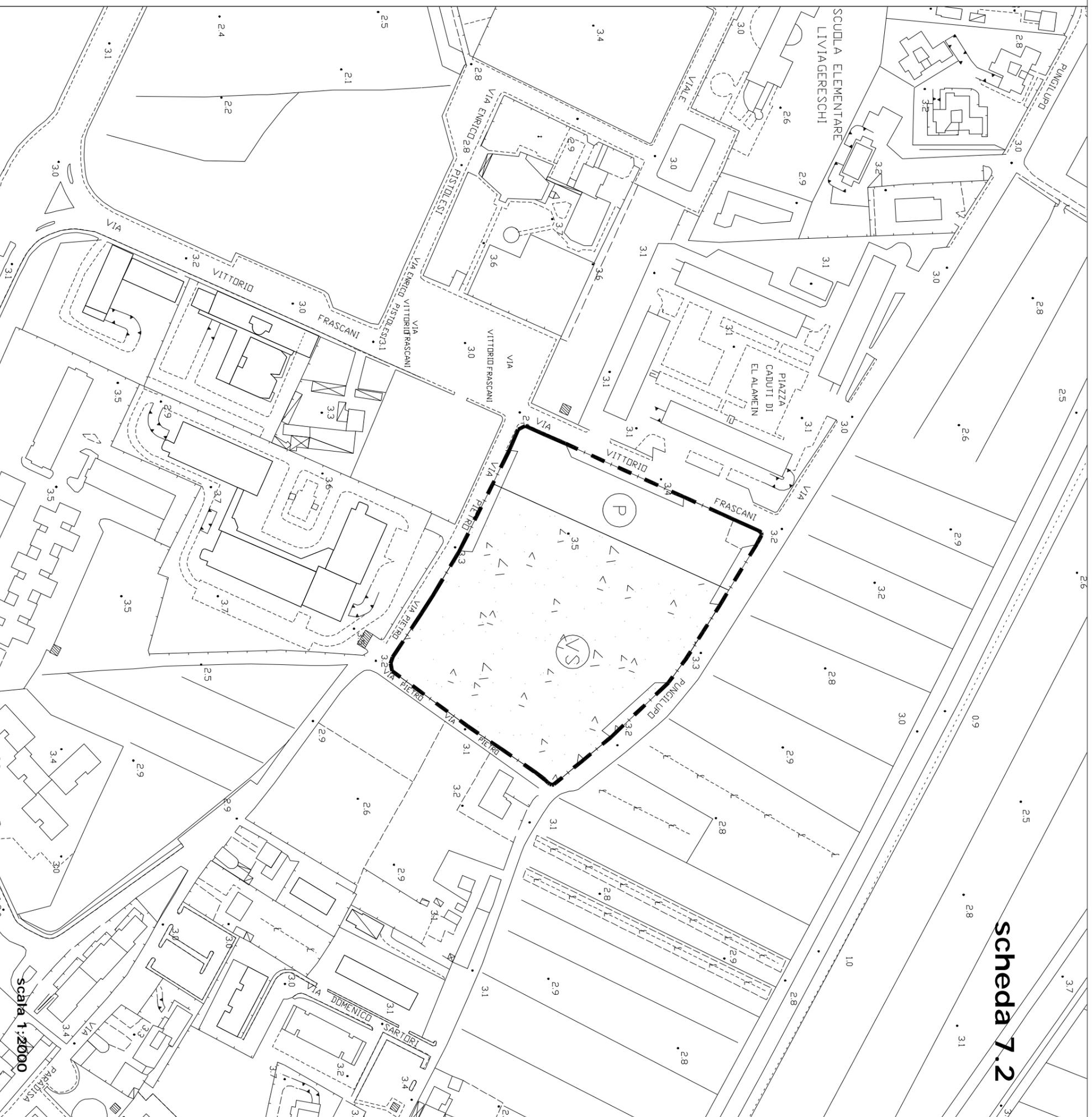
Vedi "Relazione Fattibilità Geologica" della "Variante al Regolamento urbanistico a seguito della decadenza delle previsioni a carattere espropriativo e della perdita di efficacia delle previsioni di piani attuativi".

9. MODALITÀ ATTUATIVE

- permesso a costruire convenzionato;
- si dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione previste dal vigente Regolamento Urbanistico;
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

LEGENDA:

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



scheda 7.2

SCALA 1:2000



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

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

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

Scheda decaduta e modificata con la variante

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA F e C

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo insediamento su area libera.

2. DESCRIZIONE

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

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

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

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

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

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,25 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)

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

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma.

Aree pubbliche e private

Aree Private (superficie fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 3.000	33	mq. 5.980	67
servizi privati, residenziale, commerciale, servizi		Verde	Parcheggio
		4.000	1.980
Superficie territoriale mq. 9.180			

Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 3.000
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,30
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 2.300
<i>residenziale (minimo 80%)</i>	<i>mq. 1.840</i>
<i>commerciale, direzionale/servizi e artigianato per la persona</i>	<i>mq. 460</i>
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,75
piani max	n. 4
H max	ml. 12,50

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

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

7. ELEMENTI INDICATIVI

La ripartizione delle quote di verde e parcheggio nelle aree pubbliche non è prescrittiva.

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

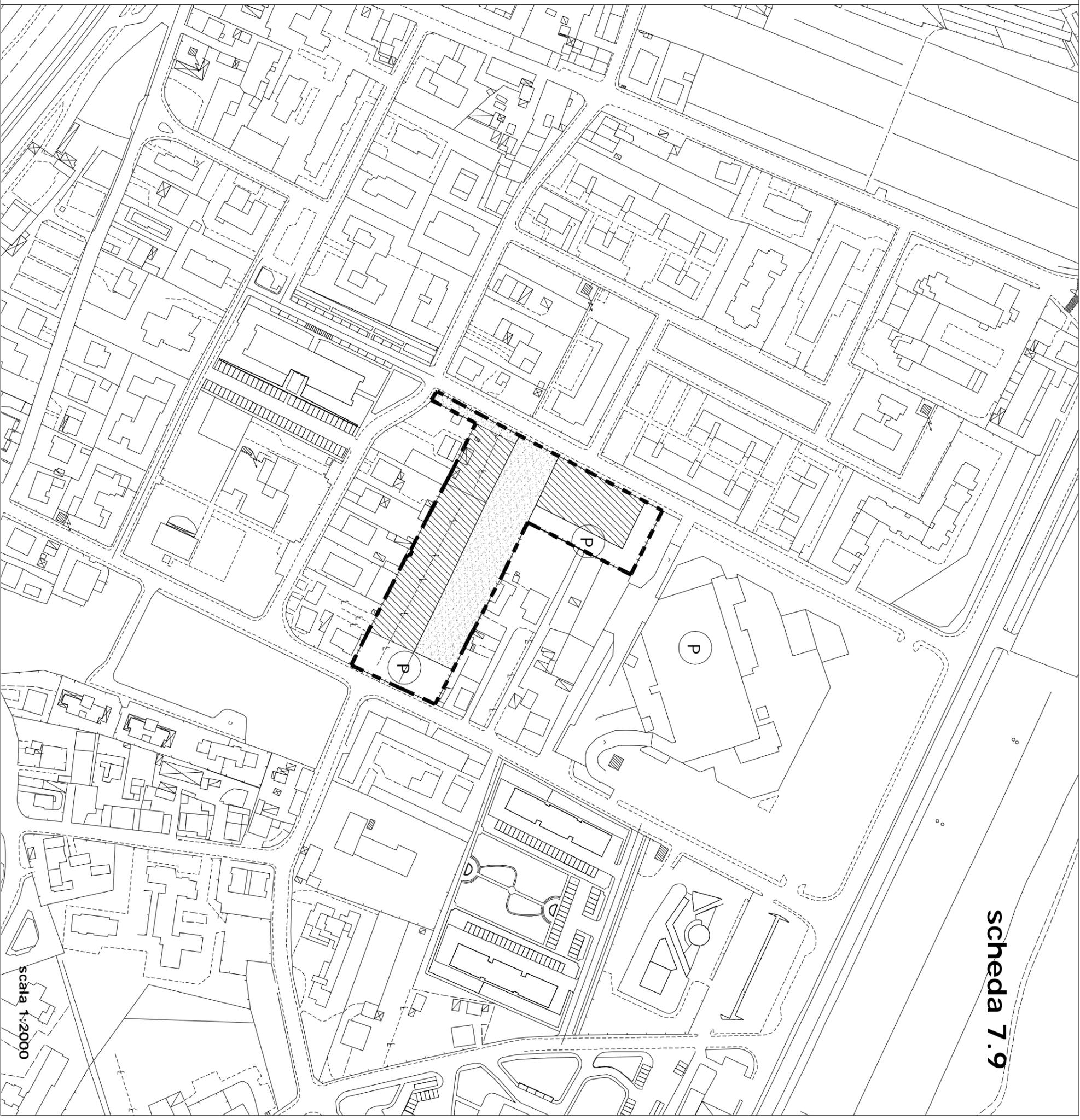
Vedi "Relazione Fattibilità Geologica" della "Variante al Regolamento urbanistico a seguito della decadenza delle previsioni a carattere espropriativo e della perdita di efficacia delle previsioni di piani attuativi".

9. MODALITÀ ATTUATIVE

- piano attuativo convenzionato di iniziativa privata;
- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione prevista dal vigente Regolamento Urbanistico;
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

LEGENDA:

-  Delimitazione area di intervento
-  Delimitazione ZCV
-  Allineamento
-  Percorsi pedonali e ciclabili
-  Accessi prescrittivi
-  Accessi indicativi
-  Viabilità indicativa
-  Pozze
-  Servizi
-  Area residenziale
-  Residenziale
-  Area Industriale/Artigianale
-  Industriale/Artigianale
-  Aree verdi
-  Verde pubblico attrezzato
-  Verde sportivo
-  Fascia di filtro boscata
-  Filare di alberi
-  Parcheggio pubblico a raso
-  Parcheggio pubblico a sijos
-  Parcheggio pubblico sotterraneo
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificio storico
-  Edificio storico novecentesco
-  Limite Salvaguardia Scollmatore



scheda 7.9

scala 1:2000



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

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

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

Nuova scheda

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA C

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuova edificazione.

2. DESCRIZIONE

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

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

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

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

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

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,60 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)

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

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma.

Aree pubbliche e private

Aree Private (superficie fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 2.250	50	mq. 2.250	50
residenziale		Verde	Parcheggio/viabilità
			2.250
superficie territoriale mq. 4.500			

Dimensioni dell'intervento

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

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

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

7. ELEMENTI INDICATIVI

- il parcheggio privato potrà essere realizzato anche seminterrato/interrato;
- le quote di verde e parcheggio nelle tabelle non sono prescrittive.

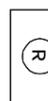
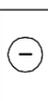
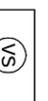
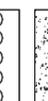
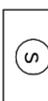
8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

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

9. MODALITÀ ATTUATIVE

- piano attuativo convenzionato;
- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione previste dal vigente Regolamento Urbanistico;
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

LEGENDA:

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



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



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

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

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

Scheda decaduta e modificata con la variante

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione urbanistica.

2. DESCRIZIONE

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

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

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

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

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

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,45 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)

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

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma.

Aree pubbliche e private

Aree Private (superficie fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 2.250	65	mq. 1.200	35
servizi parrocchiali, residenziale, commerciale		Verde	Parcheggio
Superficie territoriale mq. 3.450			

Dimensioni dell'intervento

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

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

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

7. ELEMENTI INDICATIVI

- la quota degli standard di parcheggio può essere ritrovata in locali interrati.

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

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

9. MODALITÀ ATTUATIVE

- piano attuativo convenzionato di iniziativa privata;
- è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento);
- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione previste dal vigente Regolamento Urbanistico;
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

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

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

Nuova scheda

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione Urbanistica.

2. DESCRIZIONE

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

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

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

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

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

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,60 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)

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

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma.

Aree pubbliche e private

Area Private (superficie fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 17.350	50	mq. 17.350	50
commerciale, sevizi, residenziale		Verde	Parcheggio
		13.350	4.000
superficie territoriale mq. 34.700			

Dimensioni dell'intervento

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

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

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

Dovranno prevedere che **gli alloggi destinati ad affitto concordato dovranno essere del tipo casa passiva**, con fabbisogno energetico della casa convenzionalmente inferiore a 15 kWh al m² anno, ovvero al livello di classificazione più efficiente del Regolamento Edilizio Sostenibile del Comune di Pisa.

Un'opera pubblica di almeno 300 mq oltre a servizi igienici e ai locali accessori, con destinazione d'uso da definire con l'Amm.ne Comunale in fase di stesura del P.A e che sarà ceduta al Comune. Opera non a scomputo degli oneri al di fuori della slu indicata nella scheda .

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

7. ELEMENTI INDICATIVI

- i parcheggi privati e pubblici potranno essere realizzato anche seminterrati/interrati;
- favorire la permeabilità tra gli spazi esterni alla attuale Arena e il parco centrale;
- la nuova edificazione potrebbe essere collocata e realizzata sull'attuale sedime delle tribune dello stadio;
- le quote di verde e parcheggio nelle tabelle non sono prescrittive.

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

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

9. MODALITÀ ATTUATIVE

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

- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione previste dal vigente Regolamento Urbanistico;
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

**SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE
SOGGETTE A PERMESSO A COSTRUIRE**

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

Nuova scheda

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuova edificazione e parcheggio.

2. DESCRIZIONE

Trattasi di un'area collocata nella zona retrostante gli edifici di via Piave e di via Rindi, destinata a parcheggio, in corso di realizzazione, e da un'altra piccola area posta lungo la via Piave a margine del parcheggio.

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'intervento è suddiviso in due parti la prima (UMI A) riguarda il completamento del parcheggio e dei suoi percorsi di accesso carrabili e non, in conformità alle norme vigenti del R.U., la seconda (UMI B) è un modesto completamento residenziale dell'edificato disposto lungo la via Piave.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 7.380 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,50 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo) UMI A riferito alla sola area edificabile UMI A, non comprende l'area a parcheggio UMI B

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

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma.

Aree pubbliche e private

Aree Private (UMI A superficie fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica		% minima
mq. 600	100			
commerciale, residenziale		Verde	Parcheggio (UMI B)	
			mq. 6.780	
superficie territoriale mq. 7.380				

Dimensioni dell'intervento UMI A (riferiti alla sola area edificabile)

Sf	mq. 600
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,30
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 300
<i>residenziale (ammesso commerciale al p.t)</i>	<i>mq. 300</i>
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,50
piani max	n. 2
H max	allineata con l'edificio adiacente

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

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

7. ELEMENTI INDICATIVI

- l'intervento si deve integrare per morfologia e tipologia con l'edificato di via Piave;
- le quote di verde e parcheggio nelle tabelle non sono prescrittive.

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

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

9. MODALITÀ ATTUATIVE

- L'intervento è suddiviso in due UMI A e B (Unità Minime Intervento) soggette a permesso a costruire;
- si dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione previste dal vigente Regolamento Urbanistico;
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

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

scheda n. 10.1

PORTA A LUCCA – ENEL

Scheda decaduta e modificata con la variante

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione urbanistica.

2. DESCRIZIONE

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

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

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

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

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

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,35 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)

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

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma.

Aree pubbliche e private

Aree Private (superficie fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 6.190	40	mq. 9.620	60
residenziale		Verde	Parcheggio
Superficie territoriale mq. 15.810			

Dimensioni dell'intervento

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

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

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

7. ELEMENTI INDICATIVI

- La ripartizione delle quote di verde e parcheggio riportate in tabella non è prescrittiva.
- La zona a verde pubblico deve integrarsi con le aree a verde adiacenti con le quali si devono prevedere percorsi pedonali e ciclabili di collegamento.

L'area a verde pubblico deve prevedere sul lato confinante la S.S. del Brennero una fascia profonda 10 ml, piantumata con alberi ed arbusti in modo da costituire un filtro vegetale nei confronti della S.S.. Il filare di platani posto lungo la viabilità storica deve essere mantenuto e salvaguardato. Il parcheggio deve essere piantumato con vegetazione in continuità ed integrazione con le aree a verde pubblico.

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

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

9. MODALITÀ ATTUATIVE

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

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



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

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

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

Scheda decaduta e modificata con la variante

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA F

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione urbanistica.

2. DESCRIZIONE

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

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

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

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

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

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,12 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)

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

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma.

Aree pubbliche e private

Aree Private (superficie fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 7.190	30	mq. 16.770	70
servizi privati, commerciale		Verde	Parcheggio
		16.770	
Superficie territoriale mq. 23.960			

Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 5.990
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,25
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 2.870 (compreso gli edifici esistenti)
<i>commerciale, servizi e artigianato per la persona</i>	<i>mq. 2.870</i>
I _{fs} (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,40
piani max	n. 2
H max	ml. 7,50

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

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

Che l'area di cessione sia destinata a verde attrezzato; in queste aree si dovranno ritrovare ed attrezzare gli spazi da destinare ai luoghi d' incontro tra i quali aree per spettacoli/manifestazioni, campi aperti, destinati soprattutto al mondo giovanile.

7. ELEMENTI INDICATIVI

La ripartizione delle quote di verde e parcheggio nelle aree pubbliche non è prescrittiva.

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

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

9. MODALITÀ ATTUATIVE

- piano attuativo convenzionato di iniziativa privata;
- è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento);
- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione previste dal vigente Regolamento Urbanistico;
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

LEGENDA:

	Delimitazione area di intervento
	Delimitazione ZCV
	Allineamento
	Percorsi pedonali e ciclabili
	Accessi prescrittivi
	Accessi indicativi
	Viabilità indicativa
	Piazze
	Servizi
	Aree residenziali
	Residenziale
	Aree Industriale/Artigianile
	Industriale/Artigianile
	Aree verdi
	Verde pubblico attrezzato
	Verde sportivo
	Fascio di filtro boscata
	Filare di alberi
	Parcheggio pubblico a roso
	Parcheggio pubblico a silos
	Parcheggio pubblico sotterraneo
	Servizi pubblici
	Servizi privati
	Edificio storico
	Edificio storico novecentesco
	Limite Salvaguardia Scalmatore



scheda 10.2



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

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

scheda n. 10.4

PARCO URBANO VIA DEL BRENNERO

Scheda confermata

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA F

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Parco Urbano con impianti sportivi e ricreativi.

2. DESCRIZIONE

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

L'area dal precedente piano regolatore (PRG'70) e dal vigente regolamento urbanistico è sempre stata destinata verde e impianti per lo sport.

3 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

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

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

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

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

- comparto 1 mq. 153.900

- comparto 2 mq. 136.100

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Comparto 1

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

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

Comparto 2

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

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

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

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

comparto 1

- è ammessa la deroga all'altezza massima in funzione dell'attività sportiva;
- le superfici coperte strettamente funzionali all'attività degli impianti sportivi scoperti, quali volumi tecnici, spogliatoi, sono in deroga al rapporto di copertura;

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

comparto 2

- disegno unitario afferente l'intero comparto nel quale le diverse aree sportive potranno essere realizzate anche tramite interventi distinti (30% dei lotti minimi) convenzionati;
- tutte le aree dei singoli lotti non destinate e funzionali alla attività sportiva dovranno essere pubbliche e/o aperte all'uso pubblico e tra loro collegate come facenti parte di un unico disegno complessivo. In queste aree si dovranno ritrovare ed attrezzare gli spazi da destinare ai luoghi d'incontro tra i quali aree per spettacoli/manifestazioni, campi aperti, destinati soprattutto al mondo giovanile;
- sono ammesse destinazioni d'uso complementari finalizzate al benessere della persona e/o per bar-ristoro se strettamente collegate e subordinate (non indipendenti) alle funzioni sportive e nella misura max del 20% della superficie utile lorda.

7. ELEMENTI INDICATIVI

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

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

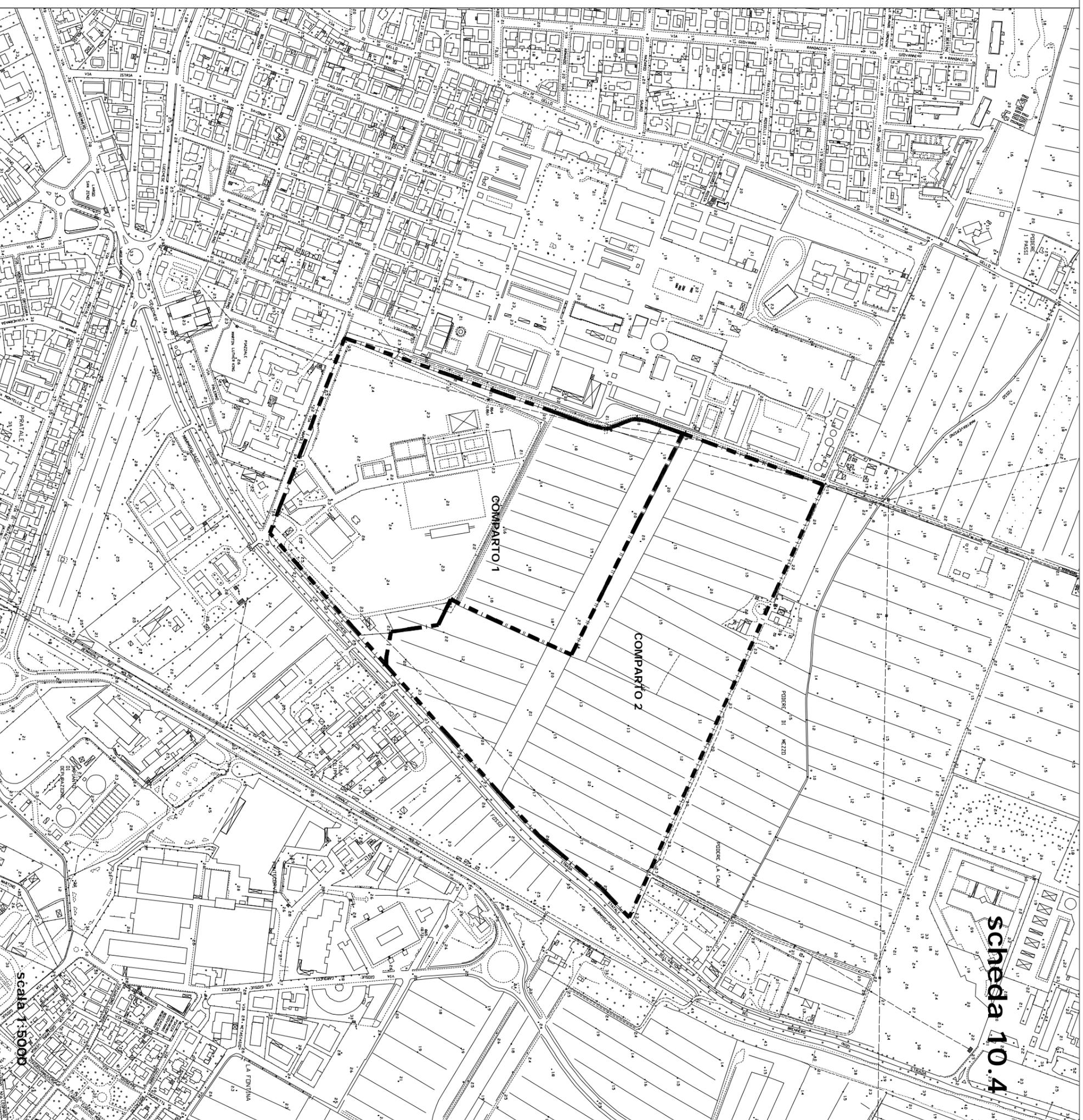
Vedi "Relazione Fattibilità Geologica" della "Variante al Regolamento urbanistico a seguito della decadenza delle previsioni a carattere espropriativo e della perdita di efficacia delle previsioni di piani attuativi".

9. MODALITÀ ATTUATIVE

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

LEGENDA:

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



scheda 10.4

scala 1:5000



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

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

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

Nuova scheda

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA C

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuova edificazione.

2. DESCRIZIONE

La scheda si compone di due aree, la prima trattasi di un'area di forma regolare stretta e lunga collocata tra la via di Gello e gli edifici destinati alla residenza della caserma dei paracadutisti, al margine dell'abitato di P.ta a Lucca con la campagna, la seconda è un'area di dimensioni minori, posta sul lato opposto di via di Gello e destinata attualmente dal R.U. a lotto edificabile (ambito Q3e).

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

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

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

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

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,60 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)

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

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma.

Aree pubbliche e private

Aree Private (superficie fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 8.600	50	mq. 8.600	50
residenziale		Verde	Parcheggio
		7.300	1.300
superficie territoriale mq. 17.200			

Dimensioni dell'intervento

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

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- alloggi in affitto minimo concordato 10% della slu residenziale escluso quota Peep (10% slu/mq.65 = n. 11 dato presunto);

- campino per gioco calcio;

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

7. ELEMENTI INDICATIVI

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

- le quote di verde e parcheggio nelle tabelle non sono prescrittive.

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

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

9. MODALITÀ ATTUATIVE

- piano attuativo convenzionato;

- è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento);

- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione previste dal vigente Regolamento Urbanistico;

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



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

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

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

Scheda decaduta e modificata con la variante

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA C

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo insediamento su area libera.

2. DESCRIZIONE

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

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

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

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

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

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,20 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)

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

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma.

Aree pubbliche e private

Aree Private (superficie fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 1.200	30	mq. 2.700	70
residenziale		Verde	Parcheggio
			2.700
Superficie territoriale mq. 3.900			

Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 1.200
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,25
Superficie utile lorda ($S_{lu} = S_t \times I_{ts}$) max di cui:	mq. 780
<i>residenziale</i>	<i>mq. 780</i>
I _{fs} (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,65
piani max	n. 4
H max	ml. 12,50

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

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

7. ELEMENTI INDICATIVI

- Le quote di verde e parcheggio non sono prescrittive.

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

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

9. MODALITÀ ATTUATIVE

- piano attuativo convenzionato di iniziativa privata;
- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione previste dal vigente Regolamento Urbanistico;
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

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

scheda n. 12.1

PARCO URBANO VIA PIETRASANTINA

Scheda confermata con modifiche

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA F

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

2. DESCRIZIONE

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

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

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

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

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

- comparto 1 mq. 116.800

- comparto 2 mq. 53.200

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Comparto 1

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

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

Comparto 2

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

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

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- gli elementi di invariante sono i segni territoriali originari presenti e/o a cui si può risalire, come i percorsi poderali, canali ...
 - le aree a standard devono essere ritrovate all'interno dei singoli comparti;
- comparto 2
- gli impianti sportivi esistenti (soc. Bellani) dovranno essere mantenuti e riqualificati e si potranno integrare con i nuovi, dovranno essere previsti almeno n. 3 campi di calcio;
 - la foresteria è ammessa solo come attività complementare e dovrà essere ad esclusiva disposizione e per gli usi propri della struttura sportiva, a tal fine la convenzione dovrà riportare tutte le prescrizioni necessarie a garantire la gestione e le finalità della struttura, che non potrà

svolgere funzioni residenziali di qualsiasi tipo ricettive per una utenza diversa da quella prima indicata;

- realizzazione di aree pubbliche: fascia verde alberata di spessore minimo ml.15,00 con un viale alberato (carrabile solo per particolari circostanze) che collega la zona del parcheggio scambiatore con il cimitero, ripristino e sistemazione del percorso pedonale e ciclabile tra la via Pietrasantina e la via S. Jacopo, collegamento sempre pedonale e ciclabile dei percorsi con l'area del cumulo del principe etrusco;
- destinazioni d'uso: sono esclusi i centri commerciali/supermercati, sono ammesse le attività commerciali nel numero max di 2, di superficie non superiore a mq. 250 destinate solo alla vendita di prodotti sportivi e comunque è esclusa la vendita di alimenti/bevande, è ammesso il bar-ristoro per gli atleti della foresteria;
- la destinazione d'uso direzionale e uffici è finalizzata esclusivamente alle funzioni del centro sportivo;
- parcheggi privati in misura non inferiore a mq. 5.000 (anche interrati e/o seminterrati);
- gli impianti sportivi non dovranno interferire con le visuali panoramiche verso il duomo e la torre e i monti pisani;

7. ELEMENTI INDICATIVI

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

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

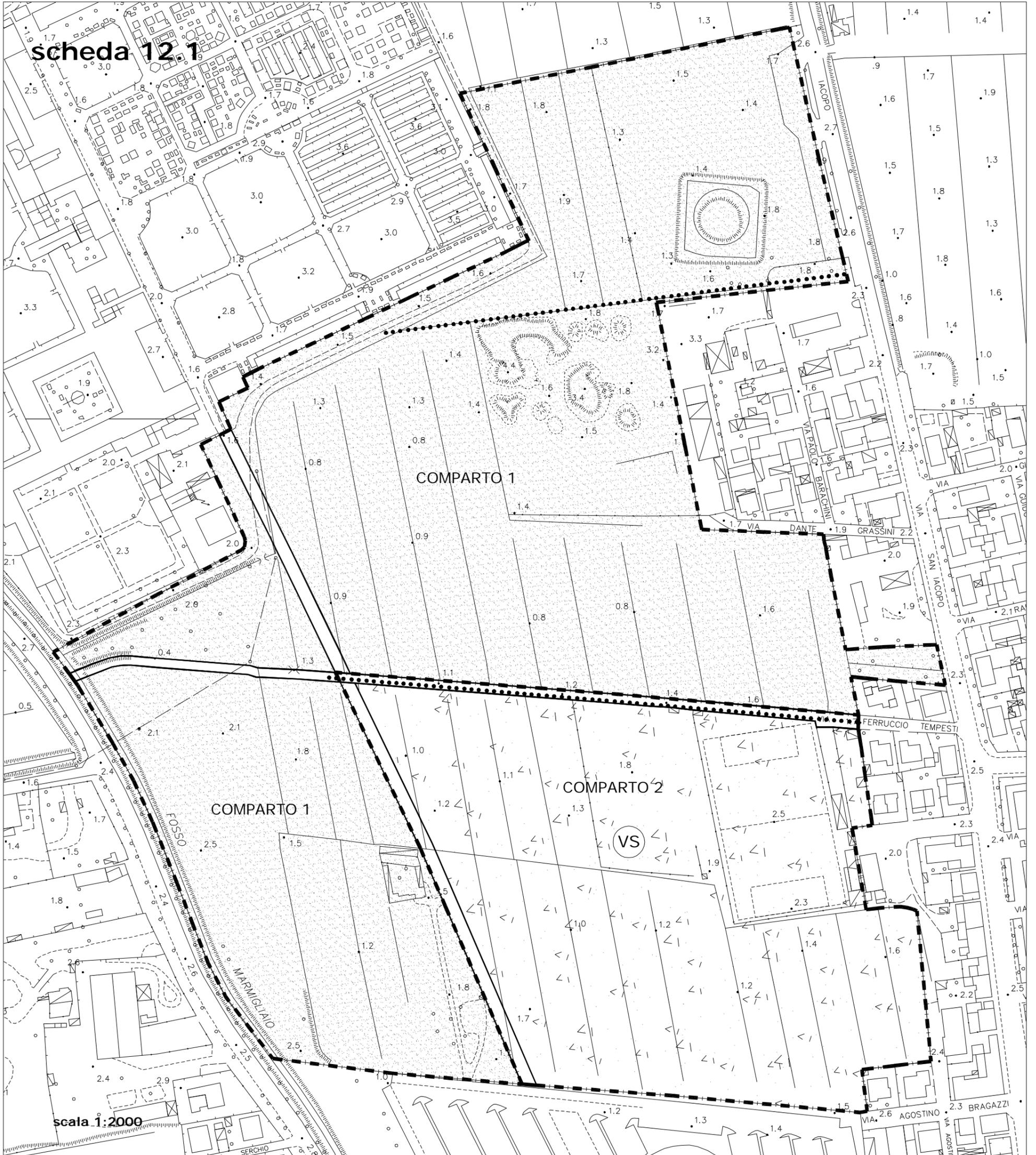
Vedi "Relazione Fattibilità Geologica" della "Variante al Regolamento urbanistico a seguito della decadenza delle previsioni a carattere espropriativo e della perdita di efficacia delle previsioni di piani attuativi".

9. MODALITÀ ATTUATIVE

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

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

scheda 12.1



LEGENDA:

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



COMUNE DI PISA
Ufficio Speciale del Piano

REGOLAMENTO URBANISTICO

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

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

Scheda norma confermata nella variante con modifiche

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA C

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuova edificazione.

2. DESCRIZIONE

L'area oggetto dell'intervento si inserisce all'interno del sistema residenziale compreso tra via S.Jacopo, via di Gagno e la linea ferroviario Pi-Lu, a confine con l'area agricola a nord della città.

La situazione di marginalità che caratterizza l'area risente principalmente della mancanza di uno schema organico della struttura urbana.

3 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI

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

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

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

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,30 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)

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

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma.

Aree pubbliche e private

Aree Private (superficie fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 27.100	50	mq. 27.100	50
residenziale, commerciale, sevizi, artigianale		Verde	Parcheggio/Viabilità
		10.100	17.000
superficie territoriale mq. 54.200			

Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 27.100
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,30
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 16.260
<i>residenziale (50% Peep)</i>	<i>mq. 13.260</i>
<i>commerciale</i>	<i>mq. 1.200</i>
<i>artigianale</i>	<i>mq. 1.800</i>
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq
piani max	n. 3
H max	ml. 10,50

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- il 50% della superficie utile lorda residenziale è destinato all'edilizia convenzionata (Peep);
- alloggi in affitto minimo concordato 10% della slu residenziale (10% slu/mq.65 = n. 15 dato presunto);
- per le attività commerciali è ammesso un piccolo supermercato di quartiere di superficie massima mq. 800;
- le viabilità strutturanti dovranno rispettare il disegno proposto nello schema distributivo e ricucire la maglia viaria esistente;
- i percorsi ciclabili e pedonali devono essere piantumati con un doppio filare di alberi in modo da garantire la loro continuità visiva e funzionale. Tale sistemazione deve integrarsi con il verde privato adiacente;
- i parcheggi a raso devono essere piantumati devono prevedere l'alberatura filo strada come prolungamento di quella prevista quella prevista, in filare doppio, lungo la nuova viabilità.

La realizzazione di **un'area verde attrezzata** per attività sportive di squadra, di libero accesso, delle dimensioni minime di ml 50 x ml 70, e di un'area verde attrezzata per bambini e anziani, che saranno cedute al Comune e accessibili da tutti i Cittadini.

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

7. ELEMENTI INDICATIVI

- i parcheggi privati potranno essere realizzato anche seminterrati/interrati;
- le quote di verde e di parcheggio e viabilità nelle tabelle non sono prescrittive.

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

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

9. MODALITÀ ATTUATIVE

- piano attuativo convenzionato;
- è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento);
- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione previste dal vigente Regolamento Urbanistico;
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

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

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

Schede decadute e modificate con la variante

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B, D e F.

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo insediamento su area prevalentemente libera.

2. DESCRIZIONE

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

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Il piano prevede il recupero e la qualificazione di un comparto urbano, a prevalente destinazione residenziale, inserendo nuove unità abitative dotate di servizi, spazi a verde e parcheggi e creando le condizioni di una centralità di zona, a vantaggio del quartiere. La scheda prevede un nuovo accesso diretto all'area, nella parte più a nord dalla via Pietrasantina, di distribuzione alle funzioni previste e a completamento dell'attuale viabilità interna; i tra la ferrovia e gli edifici esistenti sono previste aree a verde pubblico attrezzato con vegetazione che abbia un effetto barriera.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

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

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,25 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)

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

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma.

Aree pubbliche e private

Aree Private (superficie fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 30.750	45	mq. 39.900	55
residenziale, commerciale, servizi		Verde	Parcheggio/viabilità
Superficie territoriale mq. 70.650			

Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 30.750
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,30
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max	mq. 17.660
di cui:	
<i>residenziale</i>	<i>mq. 8.290</i>
<i>residenziale convenzionata (Peep) minimo</i>	<i>mq. 3.000</i>
<i>commerciale</i>	<i>mq. 1.800</i>
<i>servizi (residenze collettive alloggi per studenti)</i>	<i>mq. 4.570</i>
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,60
piani max	n. 3
H max	ml. 9,50

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- Alloggi in affitto minimo concordato 10% della slu residenziale (10% slu/mq.65 = n. 20 dato presunto)
- Dovrà essere previsto un nuovo accesso viario dalla via Pietrasantina.
- Fascia di verde con percorso pedonale e ciclabile lungo la via Pietrasantina.
- Realizzazione di una piazza di quartiere all'interno dell'area.
- Fascia di verde alberato lungo la ferrovia.
- Tra le attività commerciali è consentita la realizzazione di un supermercato di quartiere di superficie massima di 800 mq., sono esclusi i centri commerciali e altre strutture di vendita superiori a 250 mq.

La realizzazione di **un'area verde attrezzata** per attività sportive di squadra, di libero accesso, delle dimensioni minime di ml 50 x ml 70, e di un'area verde attrezzata per bambini e anziani, che saranno cedute al Comune e accessibili da tutti i Cittadini. Nella convenzione di stipula venga chiaramente espresso che la manutenzione ordinaria del parco pubblico sia a carico del soggetto proponente.

7. ELEMENTI INDICATIVI

- La suddivisione delle quote di verde e parcheggio riportate in tabella non sono prescrittive.
- Parcheggi privati interreati e/o seminterrati.

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

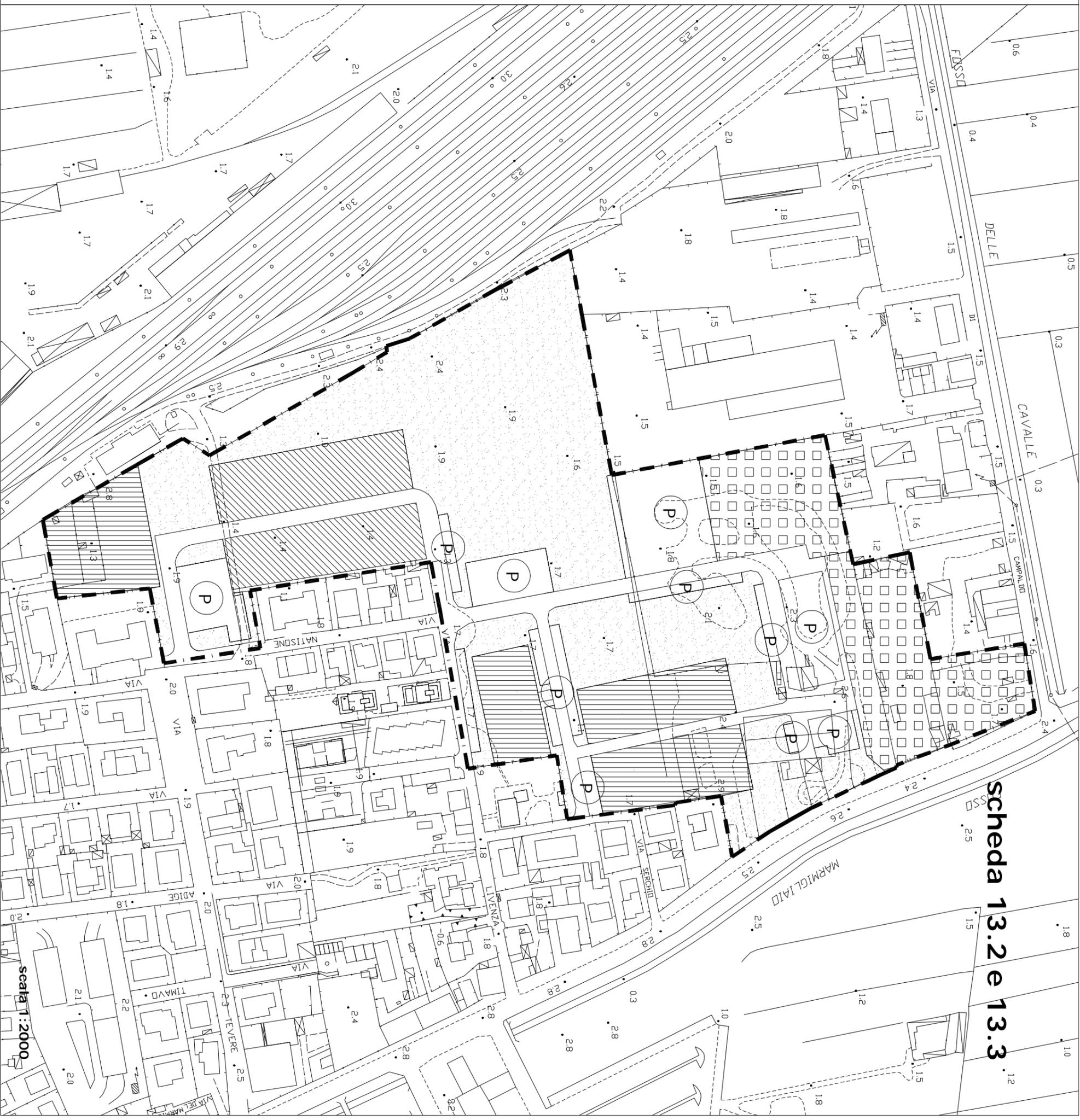
Vedi "Relazione Fattibilità Geologica" della "Variante al Regolamento urbanistico a seguito della decadenza delle previsioni a carattere espropriativo e della perdita di efficacia delle previsioni di piani attuativi".

9. MODALITÀ ATTUATIVE

- piano attuativo convenzionato di iniziativa privata;
- è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento);
- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione previste dal vigente Regolamento Urbanistico;
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

LEGENDA:

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



scheda 13.2 e 13.3

scala 1:2000



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

**SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE
SOGGETTE A PERMESSO A COSTRUIRE**

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

Nuova scheda

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuova edificazione.

2. DESCRIZIONE

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

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

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

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

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

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,10 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)

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

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma.

Aree pubbliche e private

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

Dimensioni dell'intervento

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

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

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

7. ELEMENTI INDICATIVI

- potrà essere previsto un parcheggio pubblico seminterrato/interrato;
- le quote di verde e parcheggio nelle tabelle non sono prescrittive.

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

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

9. MODALITÀ ATTUATIVE

- permesso a costruire convenzionato;
- si dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione previste dal vigente Regolamento Urbanistico;
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

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

scheda n. 19.3	CEP - VIA G. DA FABRIANO
-----------------------	---------------------------------

Nuova scheda

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA C

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuova edificazione.

2. DESCRIZIONE

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

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

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

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

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

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,45 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)

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

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma.

Aree pubbliche e private

Aree Private (superficie fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 3.520	50	mq. 3.520	50
residenziale		Verde	Parcheggio/viabilità
		1.840	1.680
Superficie territoriale mq. 7.040			

Dimensioni dell'intervento

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

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

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

7. ELEMENTI INDICATIVI

- il progetto si dovrà conformare per impianto urbano e tipologia a quello originario del villaggio Cep;
- le quote di verde e parcheggio nelle tabelle non sono prescrittive.

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

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

9. MODALITÀ ATTUATIVE

- piano attuativo di iniziativa pubblica;
- è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento);
- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione previste dal vigente Regolamento Urbanistico;
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

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

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

Nuova scheda

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione Urbanistica.

2. DESCRIZIONE

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

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

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

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

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

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

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,25 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)

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

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma.

Aree pubbliche e private

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

Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 26.370
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,30
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 14.740
<i>residenziale (minimo 85%)</i>	<i>mq. 12.530</i>
<i>commerciale (max 10%), direzionale/servizi (max 5%)</i>	<i>mq. 2.210</i>
I _{fs} (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,55
piani max	n. 2/3
H max	ml. 9,80

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- l'approvazione del P.A. è subordinata alla preventiva realizzazione del nuovo impianto industriale;
- alloggi in affitto minimo concordato 10% della slu residenziale (10% slu/mq.65 = n. 19 dato presunto);
- percorso ciclabile a fianco del tracciato della superstrada;
- realizzazione di una nuova piazza pubblica a servizio del quartiere.

Dove si superano i 100 alloggi privi di PEEP convenzionato e PEEP sovvenzionato, dovranno prevedere che gli alloggi destinati ad affitto concordato dovranno essere del tipo casa passiva, con fabbisogno energetico della casa convenzionalmente inferiore a 15 kWh al m² anno, ovvero al livello di classificazione più efficiente del Regolamento Edilizio Sostenibile del Comune di Pisa.

Un'opera pubblica di almeno 300 mq oltre a servizi igienici e ai locali accessori, con destinazione d'uso da definire con l' Amm.ne Comunale in fase di stesura del P.A e che sarà ceduta al Comune. Opera non a scomputo degli oneri al di fuori della slu indicata nella scheda .

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

7. ELEMENTI INDICATIVI

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

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

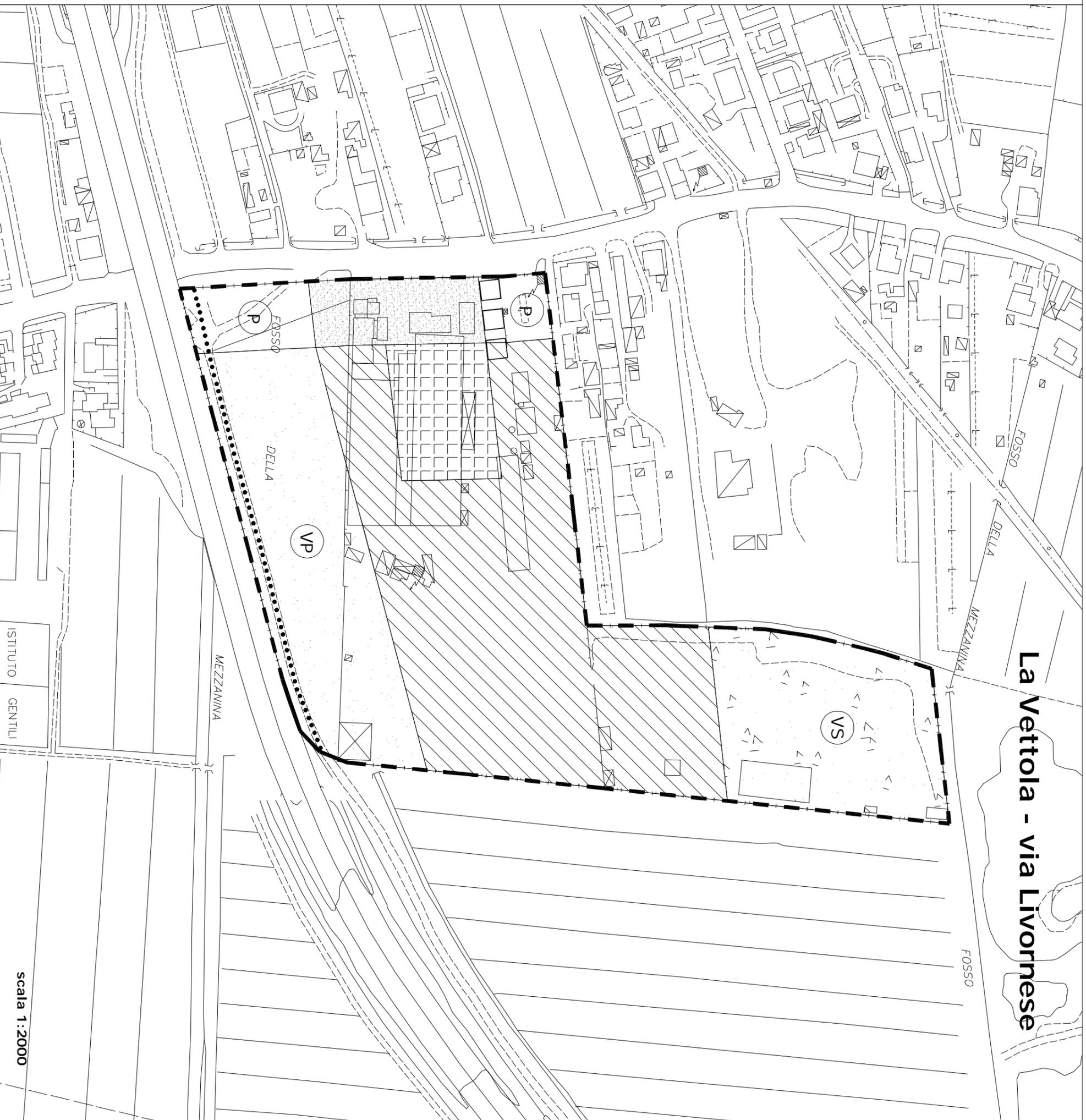
Vedi "Relazione Fattibilità Geologica" della "Variante al Regolamento urbanistico a seguito della decadenza delle previsioni a carattere espropriativo e della perdita di efficacia delle previsioni di piani attuativi".

9. MODALITÀ ATTUATIVE

- piano attuativo convenzionato;
- è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento);
- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione previste dal vigente Regolamento Urbanistico;
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

LEGENDA:

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



La Vettola - via Livornese

scala 1:2000



COMUNE DI PISA
Ufficio Speciale del Piano

REGOLAMENTO URBANISTICO

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

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

Scheda norma confermata

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione Urbanistica.

2. DESCRIZIONE

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

3 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI

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

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

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

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,40 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)

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

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma.

Aree pubbliche e private

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

Dimensioni dell'intervento

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

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

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

7. ELEMENTI INDICATIVI**8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE**

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

9. MODALITÀ ATTUATIVE

- piano attuativo convenzionato;
- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione previste dal vigente Regolamento Urbanistico;
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

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

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

Nuova scheda

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione Urbanistica.

2. DESCRIZIONE

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

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'attuazione delle previsioni della scheda sono subordinate alla realizzazione del nuovo impianto industriale. L'intervento proposto dalla scheda intende dare seguito e completare la trasformazione urbanistica avviata di tutto l'ex comparto industriale compreso tra la via Aurelia sud e il Canale dei Navicelli. Le destinazioni previste sono miste residenze, residenze per studenti, servizi e nella parte più a sud artigianali. Rilevante è la riqualificazione del lato lungo il canale da rendere fruibile e attrezzare come zona a verde.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

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

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,50 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)

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

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma.

Aree pubbliche e private

Aree Private (superficie fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 20.830	50	mq. 20.830	50
commerciale, servizi, residenziale		Verde	Parcheggio/Viabilità
		12.000	8.830
superficie territoriale mq. 41.660			

Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 20.830
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,35
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max	mq. 20.830
di cui:	
<i>residenziale (max 35%)</i>	<i>mq. 7.040</i>
<i>residenze speciali alloggi per studenti (minimo 40%)</i>	<i>mq. 8.500</i>
<i>commerciale, direzionale/servizi (max 5%)</i>	<i>mq. 1.040</i>
<i>artigianale (minimo 20%)</i>	<i>mq. 4.250</i>
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 1,20
piani max	n. 7
H max	ml. 21,60

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- realizzazione del nuovo impianto industriale;
- alloggi in affitto minimo concordato 10% della slu residenziale (10% slu/mq.65 = n. 15 dato presunto);
- per le attività commerciali la superficie complessiva di vendita non potrà essere superiore a mq. 1.000 e con il limite massimo di mq. 600 per eventuali centri commerciali e/o supermercati;
- la convenzione dovrà chiaramente riportare che la gestione del parco pubblico sia a carico del soggetto proponente;
- l'altezza degli edifici prospicienti il canale non dovrà superare gli edifici preesistenti sulla sponda opposta e comunque non oltre i ml 11,00;
- fermo restando eventuali vincoli normativi la realizzazione di due darsene accessibili da tutti i cittadini.

Dove si superano i 100 alloggi privi di PEEP convenzionato e PEEP sovvenzionato, dovranno prevedere che **gli alloggi destinati ad affitto concordato dovranno essere del tipo casa passiva**, con fabbisogno energetico della casa convenzionalmente inferiore a 15 kWh al m² anno, ovvero al livello di classificazione più efficiente del Regolamento Edilizio Sostenibile del Comune di Pisa.

Un'opera pubblica di almeno 300 mq oltre a servizi igienici e ai locali accessori, con destinazione d'uso da definire con l' Amm.ne Comunale in fase di stesura del P.A e che sarà ceduta al Comune. Opera non a scomputo degli oneri al di fuori della slu indicata nella scheda .

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

7. ELEMENTI INDICATIVI

- il parcheggio pubblici/privati potrà essere realizzato anche seminterrati/interrati e/o su più piani e vi potranno essere previste attività complementari in conformità alla normativa vigente del Regolamento Urbanistico;
- le quote di verde e di parcheggio nelle tabelle non sono prescrittive.

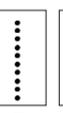
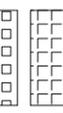
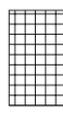
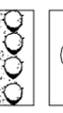
8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

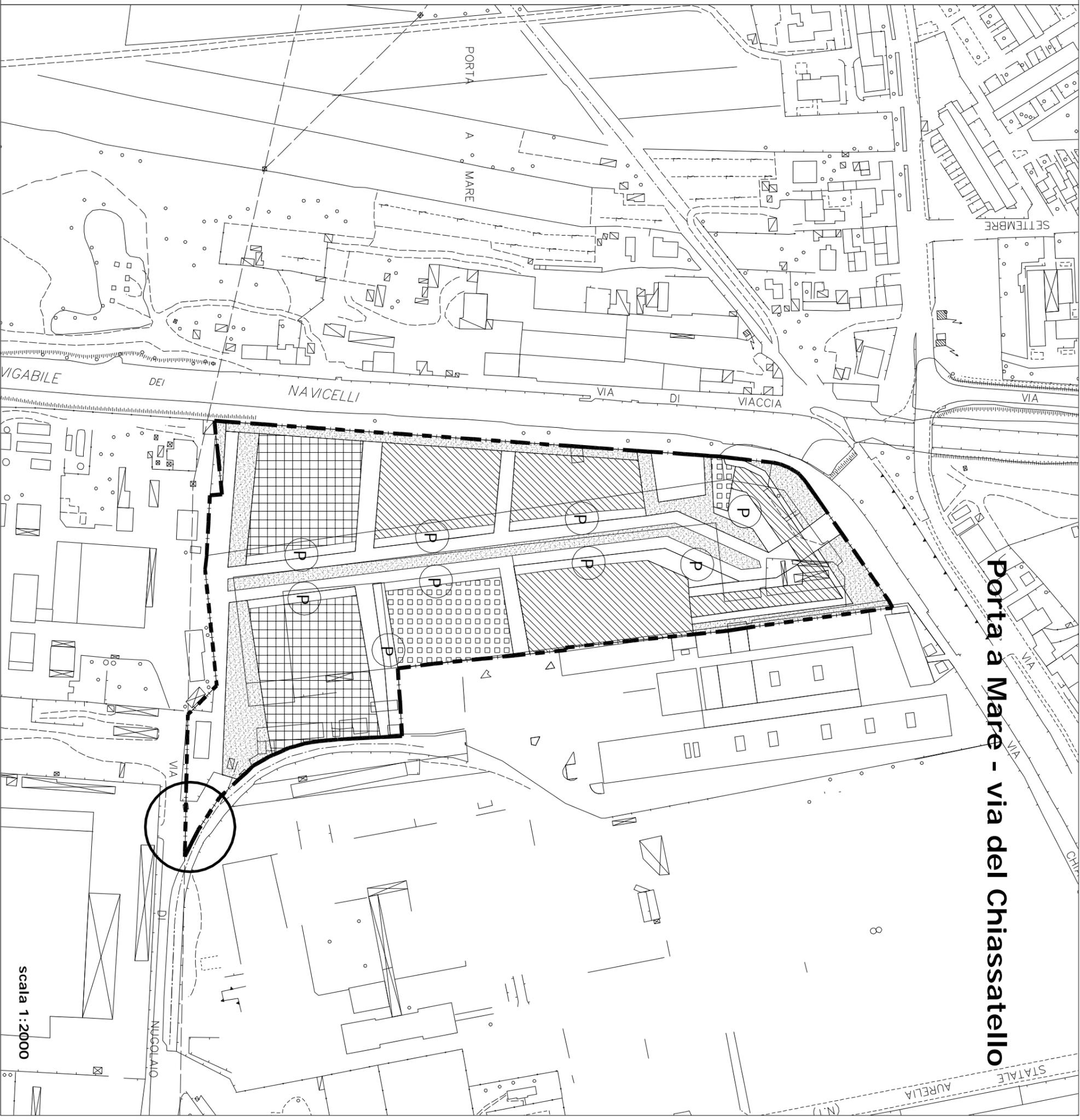
Vedi "Relazione Fattibilità Geologica" della "Variante al Regolamento urbanistico a seguito della decadenza delle previsioni a carattere espropriativo e della perdita di efficacia delle previsioni di piani attuativi".

9. MODALITÀ ATTUATIVE

- piano attuativo convenzionato;
- è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento);
- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione previste dal vigente Regolamento Urbanistico;
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

LEGENDA:

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



Porta a Mare - via del Chiasatello

scala 1:2000



COMUNE DI PISA
Ufficio Speciale del Piano

REGOLAMENTO URBANISTICO

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

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

Scheda norma confermata nella variante con modifiche

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA D

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuova edificazione.

2. DESCRIZIONE

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

3 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI

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

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

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

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,20 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)

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

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma.

Aree private

Aree Private (superficie fondiaria Sf)	% max	Area Private (non edificate)	% minima
mq. 6.130	40	mq. 9.200	60
<i>artigianale, industriale</i>		Verde	Parcheggio/Viabilità
		9.200	
superficie territoriale mq. 15.330			

Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 6.130
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,30
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max compreso manufatti esistenti di cui:	mq. 3.000
<i>artigianale, industriale</i>	<i>mq. 3.000</i>
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,50
piani max	n. 2
H max	ml. 11,50

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

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

7. ELEMENTI INDICATIVI

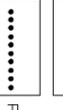
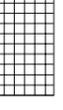
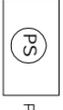
8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

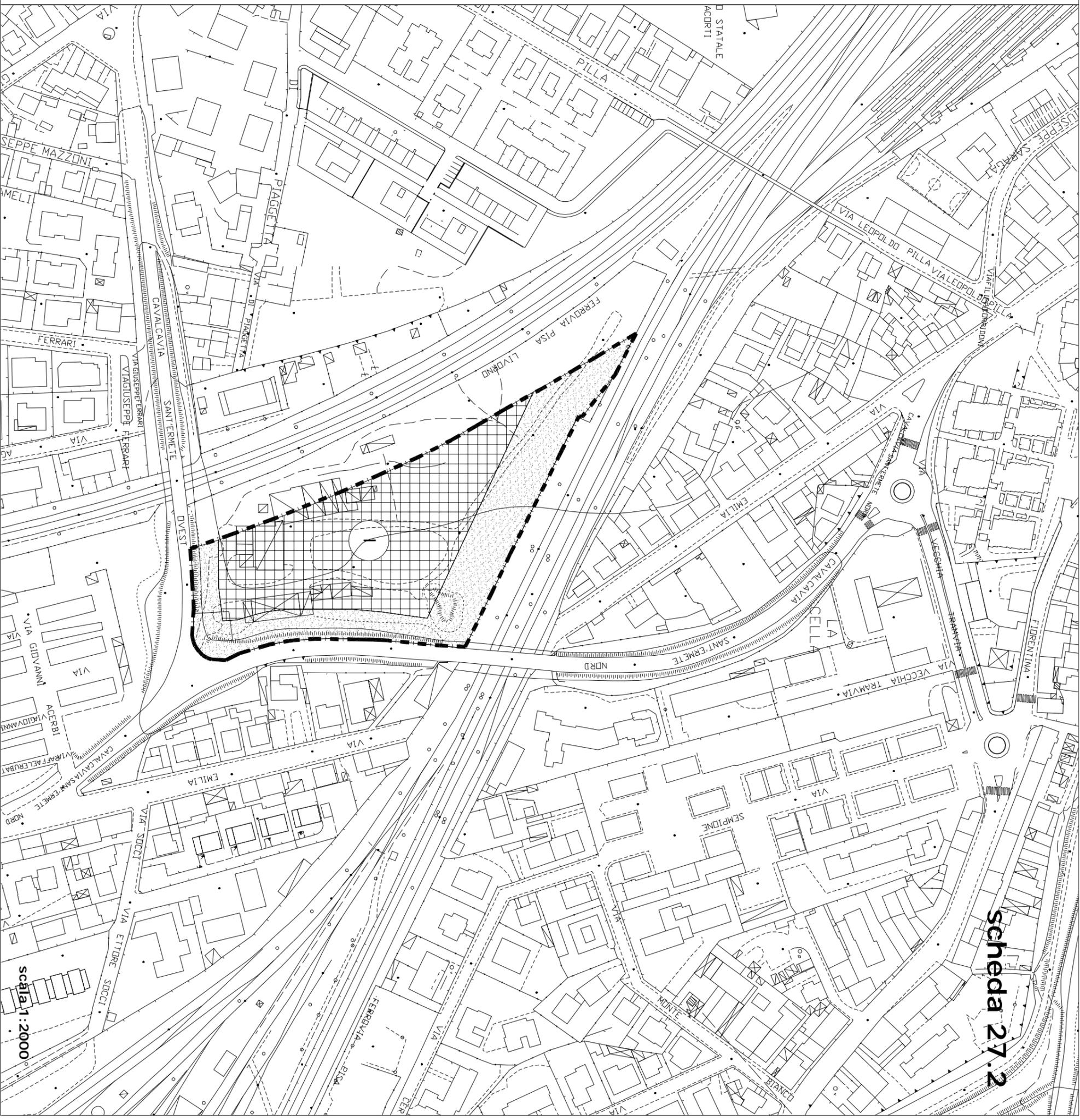
Vedi "Relazione Fattibilità Geologica" della "Variante al Regolamento urbanistico a seguito della decadenza delle previsioni a carattere espropriativo e della perdita di efficacia delle previsioni di piani attuativi".

9. MODALITÀ ATTUATIVE

- piano attuativo convenzionato;
- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione previste dal vigente Regolamento Urbanistico;
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

LEGENDA:

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



scheda 27.2

scala 1:2000



COMUNE DI PISA
Ufficio Speciale del Piano

REGOLAMENTO URBANISTICO

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

scheda n. 27.4

S. MARCO – VIA F.LLI ANTONI

Scheda norma confermata nella variante con modifiche

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA C

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuova edificazione.

2. DESCRIZIONE

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

3 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI

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

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

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

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,25 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)

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

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma.

Aree pubbliche e private

Aree Private (superficie fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 6.440	30	mq. 15.040	70
residenziale, commerciale, servizi, artigianale		Verde	Parcheggio/Viabilità
		10.680	4.360
superficie territoriale mq. 21.480			

Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 6.440
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,30
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 5.380
<i>residenziale, commerciale e servizi max 10%</i>	<i>mq. 2.690</i>
<i>residenziale convenzionata (Peep 50%)</i>	<i>mq. 2.690</i>
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,80
piani max	n. 4
H max	ml. 12,50

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- alloggi in affitto minimo concordato 10% della slu residenziale (10%slu/mq.65 = n. 8 dato presunto);
- il P.A. è subordinato alla verifica con i vincoli aeroportuali e con le normative vigenti dell'impatto acustico;
- gli edifici dovranno essere disposti sui due lati, mantenendo una fascia centrale di verde pubblico i prospetti su tale fascia dovranno avere il fronte principale, rispettare l'allineamento a terra e in gronda e mantenere la medesima altezza ed avere un andamento lineare privo di elementi sporgenti (fuori sagoma). La loro disposizione dovrà servire a mascherare i retri degli edifici posti lungo i lati esterni dell'isolato;
- potranno essere previste attività commerciali (solo al p.t.) di vicinato e direzionali (in alternativa alla quota di slu non destinata al Peep) e dovranno essere concentrate, in massima parte, nella zona prospiciente la nuova piazzetta a la via f.lli Antoni in misura max del 10% della slu;
- gli accessi e i collegamenti interni esistenti, anche se privati, dalla via dell'Aeroporto e dalla via S. Bona dovranno essere ripresi e mantenuti come percorsi pedonali e ciclabili di uso pubblico;
- l'area a verde pubblico lungo la superstrada dovrà essere dotata di una fascia di filtro boscata e potrà avere dei movimenti di terra che ne favoriscano tale funzione;
- il corridoio di verde dovrà essere alberato lungo i suoi lati, e potrà essere attrezzato con spazi ricreativi e di gioco e per il tempo libero, non vi potranno essere invece localizzati e realizzati manufatti (chioschi edicole) anche provvisori.

La realizzazione di **un'area verde attrezzata** per attività sportive di squadra, di libero accesso, delle dimensioni minime di ml 22 x ml 42, e di un'area verde attrezzata per bambini e anziani, che saranno cedute al Comune e accessibili da tutti i Cittadini.

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

7. ELEMENTI INDICATIVI

- i parcheggi privati potranno essere realizzato anche seminterrati/interrati;
- le quote di verde e di parcheggio e viabilità nelle tabelle non sono prescrittive.

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

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

9. MODALITÀ ATTUATIVE

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

- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione previste dal vigente Regolamento Urbanistico;
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

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

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

Nuova scheda

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA A

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione Urbanistica.

2. DESCRIZIONE

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

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

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

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

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

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,75 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)

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

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma.

Aree pubbliche e private

Aree Private (superficie fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)		% minima
mq. 8.310	100	mq.		
residenziale, commerciale, servizi		Verde	Parcheggio	
superficie territoriale mq. 8.310				

Dimensioni dell'intervento

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

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

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

7. ELEMENTI INDICATIVI

- le quote di verde e parcheggio nelle tabelle non sono prescrittive.

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

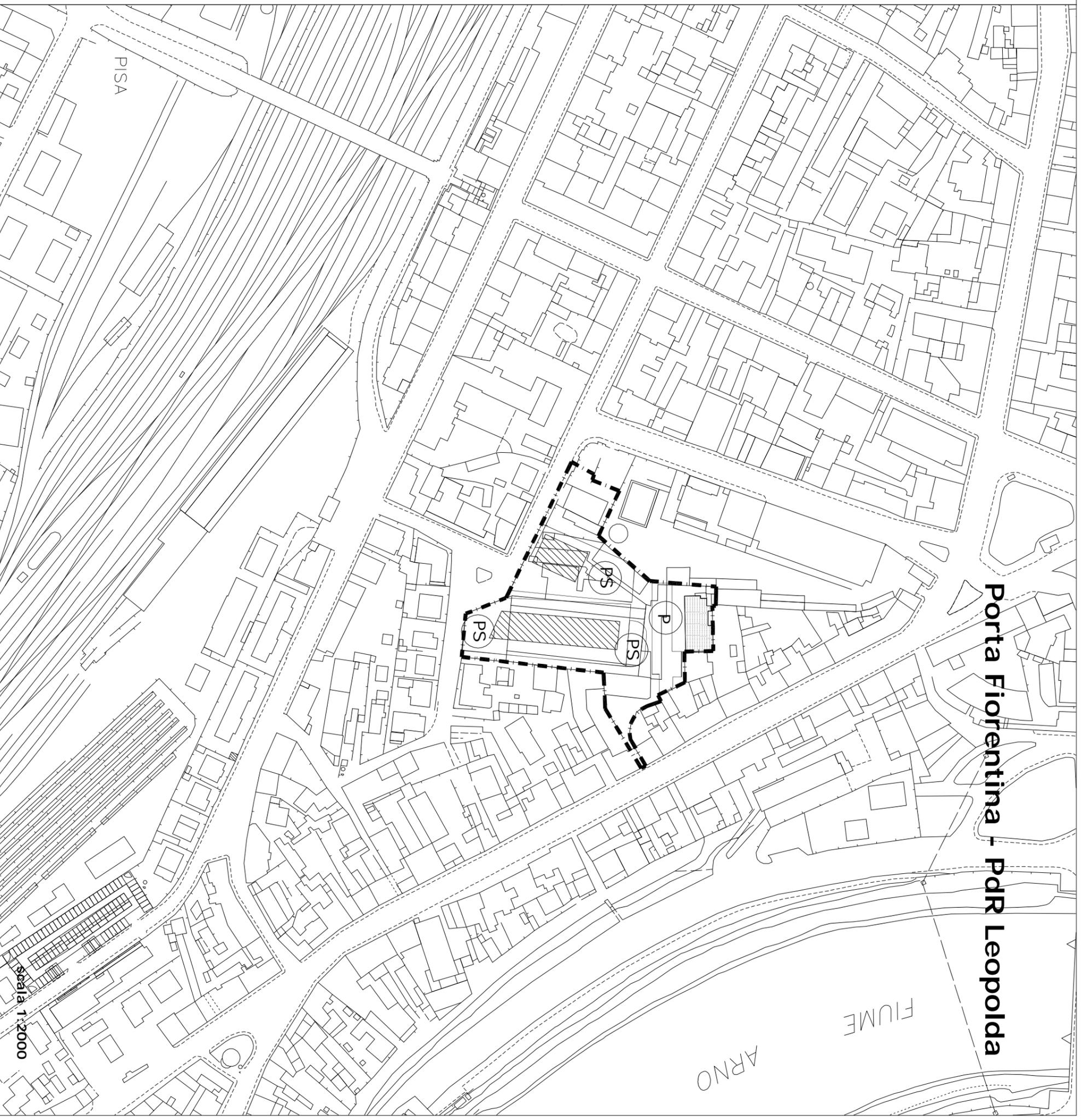
Vedi "Relazione Fattibilità Geologica" della "Variante al Regolamento urbanistico a seguito della decadenza delle previsioni a carattere espropriativo e della perdita di efficacia delle previsioni di piani attuativi".

9. MODALITÀ ATTUATIVE

- piano attuativo convenzionato;
- è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento) a condizione che sia comunque garantita la effettiva realizzazione di quanto previsto nelle prescrizioni;
- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione previste dal vigente Regolamento Urbanistico;
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

LEGENDA:

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





COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

**SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE
SOGGETTE A PERMESSO A COSTRUIRE CONVENZIONATO**

scheda n. 29.2	P.TA FIORENTINA – VIA CATTANEO
-----------------------	---------------------------------------

Nuova scheda

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA A

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione Urbanistica.

2. DESCRIZIONE

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

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

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

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

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

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

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

a - Ricostruzione di edificio su via Cattaneo

Edificio di massimo n. 3 piani fuori terra in aderenza e in linea a filo strada dell'edificato secondo i parametri, le destinazioni d'uso previsti dalla normativa degli ambiti C2bA del vigente R.U.

b - Recupero e/o sostituzione edilizia di capannone

Edificio a destinazione residenziale di superficie edilizia totale e di superficie coperta non superiore a quella del capannone esistente.

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- realizzazione di passo carrabile e pedonale di larghezza minima di ml. 5,00, di altezza minima di ml. 3,50 e collegamento (viabilità carrabile – mq 470) tra la via Cattaneo e la via Marco Polo.

7. ELEMENTI INDICATIVI

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

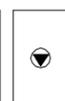
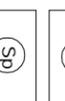
8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

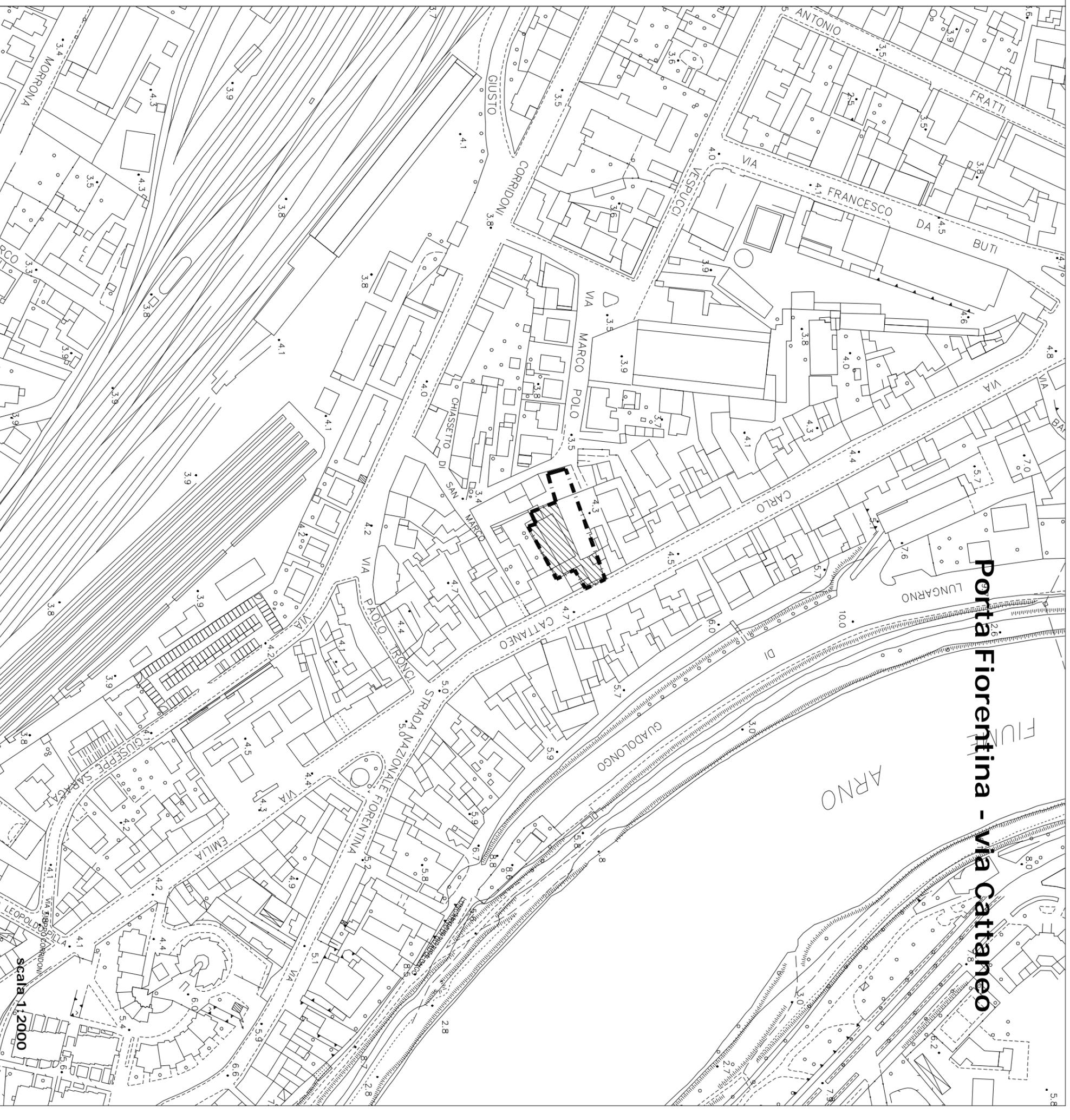
Vedi “Relazione Fattibilità Geologica” della “Variante al Regolamento urbanistico a seguito della decadenza delle previsioni a carattere espropriativo e della perdita di efficacia delle previsioni di piani attuativi”.

9. MODALITÀ ATTUATIVE

- permesso a costruire convenzionato;
- si dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione previste dal vigente Regolamento Urbanistico;
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

LEGENDA:

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





COMUNE DI PISA
Ufficio Speciale del Piano

REGOLAMENTO URBANISTICO

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

schema n.30.1

PUTIGNANO – VIA PISACANE

Schema confermata nella variante con modifiche

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA C

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA F

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuova edificazione.

2. DESCRIZIONE

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

3 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI

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

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

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

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,10 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)

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

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma.

Aree pubbliche e private

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

Dimensioni dell'intervento

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

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

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

7. ELEMENTI INDICATIVI

- i parcheggi privati potranno essere realizzato anche seminterrati/interrati;
- le quote di verde e di parcheggio e viabilità nelle tabelle non sono prescrittive.

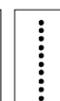
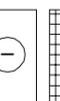
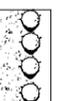
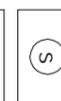
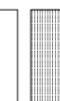
8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

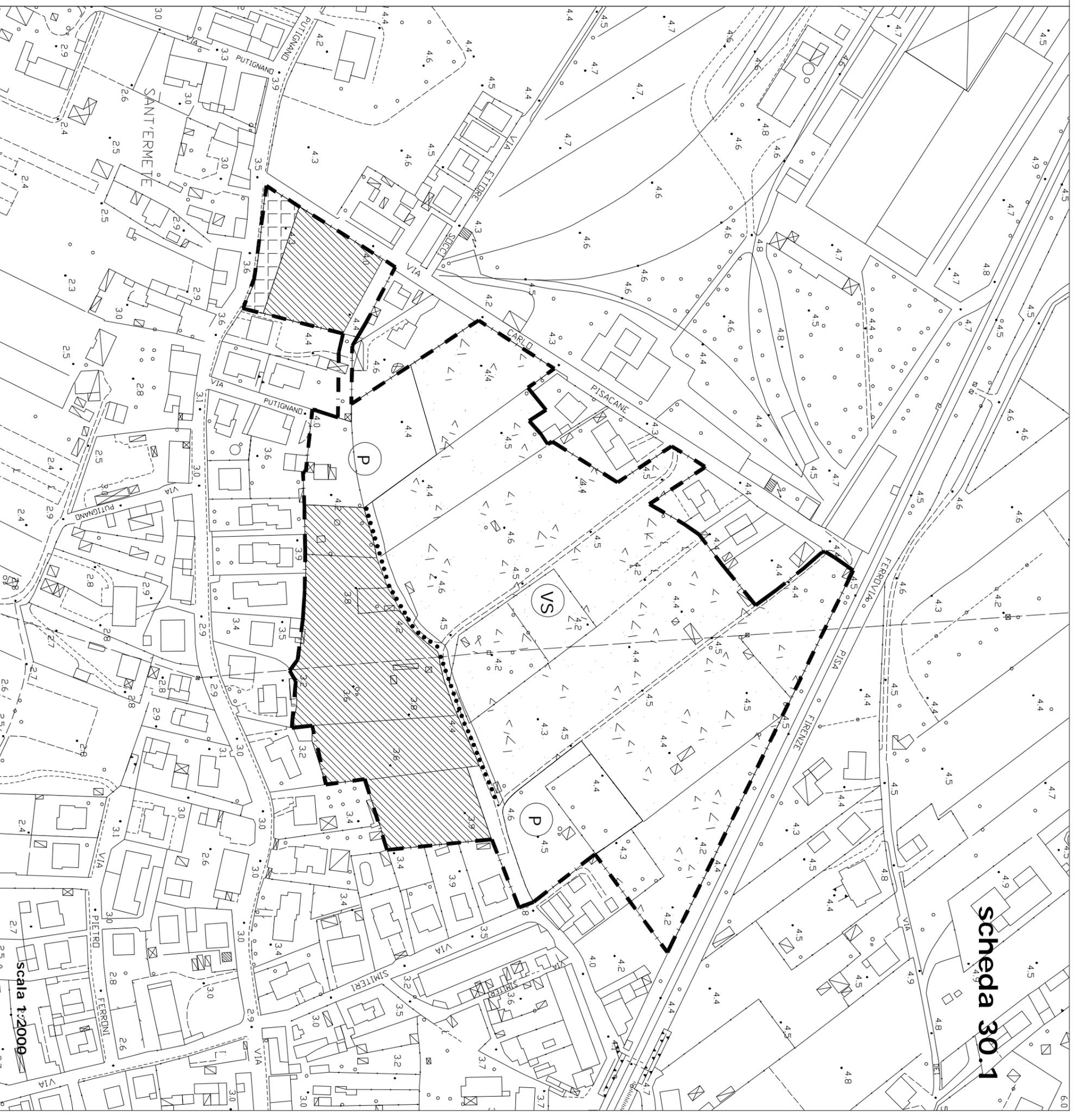
Vedi "Relazione Fattibilità Geologica" della "Variante al Regolamento urbanistico a seguito della decadenza delle previsioni a carattere espropriativo e della perdita di efficacia delle previsioni di piani attuativi".

9. MODALITÀ ATTUATIVE

- piano attuativo convenzionato;
- è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento);
- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione previste dal vigente Regolamento Urbanistico;
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

LEGENDA:

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





COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

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

scheda n. 30.3

S. ERMETE – VIA EMILIA – VIA SOCCI

Nuova scheda (i dati riportati nella presente scheda sono riferiti alla sola area di via Socci)

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione Urbanistica.

2. DESCRIZIONE

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

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

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

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

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

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

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

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

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma.

Aree pubbliche (riferito alla sola via Socci)

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

Dimensioni dell'intervento (riferito alla sola via Socci)

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

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

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

7. ELEMENTI INDICATIVI

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

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

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

9. MODALITÀ ATTUATIVE

- piano attuativo convenzionato;
- è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento);
- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione previste dal vigente Regolamento Urbanistico;
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.



COMUNE DI PISA
Ufficio Speciale del Piano

REGOLAMENTO URBANISTICO

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

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

Scheda confermata con modifiche

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA C

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuova edificazione.

2. DESCRIZIONE

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

3 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI

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

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

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

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,17 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)

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

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma.

Aree pubbliche e private

Aree Private (superficie fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 1.000	30	mq. 2.300	70
residenziale		Verde	Parcheggio/Viabilità
		1.400	900
superficie territoriale mq. 3.300			

Dimensioni dell'intervento

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

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

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

7. ELEMENTI INDICATIVI

- i parcheggi privati potranno essere realizzato anche seminterrati/interrati;
- le quote di verde e di parcheggio e viabilità nelle tabelle non sono prescrittive.

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

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

9. MODALITÀ ATTUATIVE

- piano attuativo convenzionato;
- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione previste dal vigente Regolamento Urbanistico;
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica
REGOLAMENTO URBANISTICO

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

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

Nuova scheda

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA C

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione Urbanistica

2. DESCRIZIONE

Trattasi di un'area di confine (con il Comune di Cascina), ai margini dell'abitato di Riglione. L'area in parte agricola e in parte interessata da alcune palazzine indicate dal R.U. di interesse storico e da una serie di manufatti di scarso valore destinati ad attività artigianali e no tra cui una lavanderia di tipo industriale.

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

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

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

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

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,20 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)

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

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma.

Aree pubbliche e private

Aree Private (superficie fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 4.000	35	mq. 8.000	75
residenziale		Verde	Parcheggio
		6.500	1.500
superficie territoriale mq. 15.750*			

*La superficie territoriale non comprende una quota di area (mq. 1.500 circa) che ricade nella sistema agricolo (non urbano) del Piano Strutturale sempre da cedere gratuitamente e l'area indicata nel grafico e nella quale sono presenti alcuni edifici indicati di interesse storico che viene classificata e regolamentata dalle norme del R.U. come ambito C1b.

Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 4.000
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,35
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max	mq. 2.300
di cui:	
<i>residenziale</i>	<i>mq. 2.300</i>
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,60
piani max	n. 2
H max	ml. 7,50

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

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

7. ELEMENTI INDICATIVI

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

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

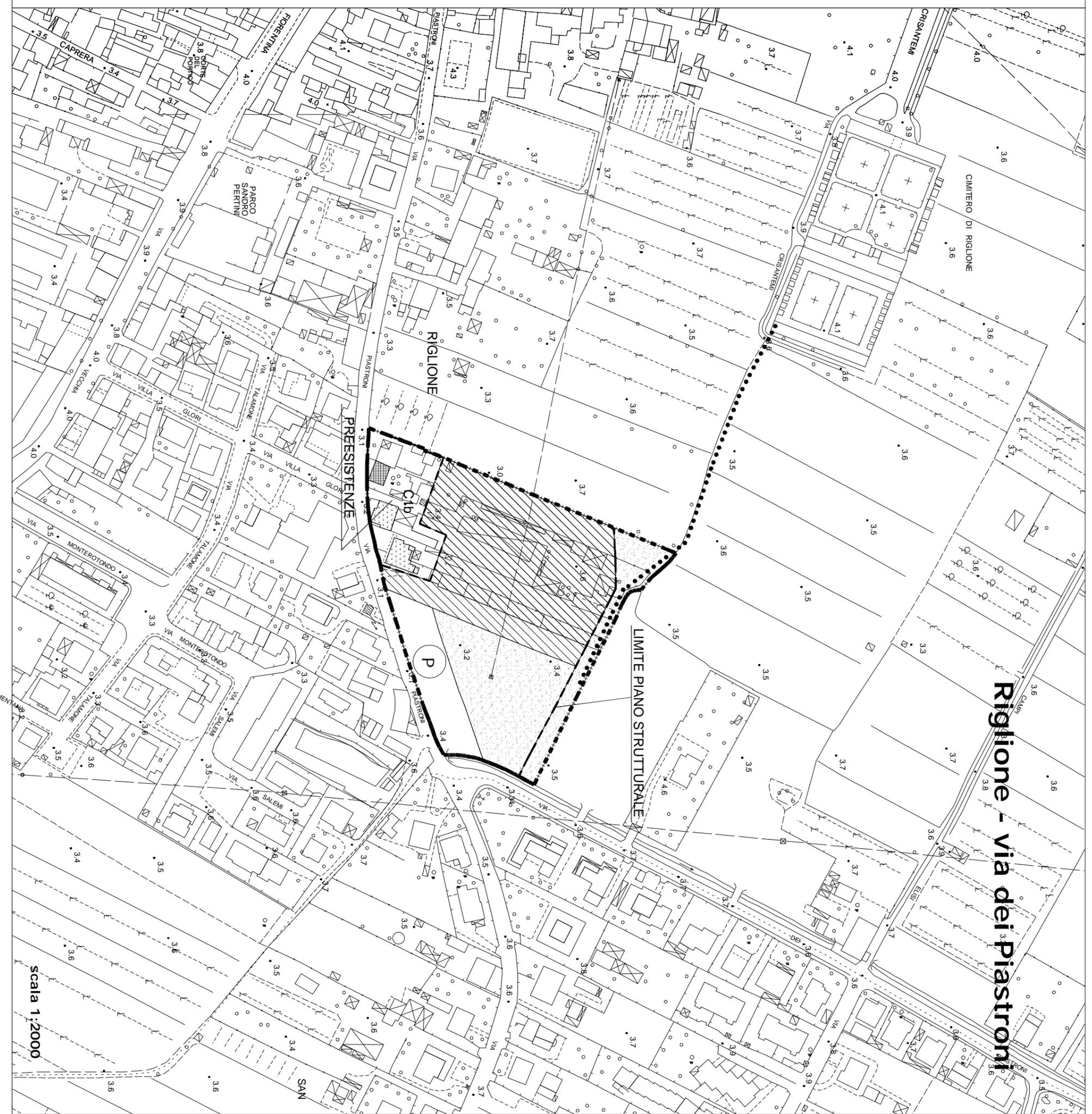
Vedi "Relazione Fattibilità Geologica" della "Variante al Regolamento urbanistico a seguito della decadenza delle previsioni a carattere espropriativo e della perdita di efficacia delle previsioni di piani attuativi".

9. MODALITÀ ATTUATIVE

- piano attuativo convenzionato;
- è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento);
- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione previste dal vigente Regolamento Urbanistico;
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico

LEGENDA:

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





COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

**SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE
SOGGETTE A PERMESSO A COSTRUIRE CONVENZIONATO**

scheda n. 31.5	RIGLIONE – VIA MONTEROTONDO
-----------------------	------------------------------------

Nuova scheda

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione Urbanistica.

2. DESCRIZIONE

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

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

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

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

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

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

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

Its dato non determinato (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)

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

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma.

Aree pubbliche e private

Aree Private (superficie fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 2.000	70	mq. 790	30
commerciale, sevizi, residenziale		Verde	Parcheggio
		790	
superficie territoriale mq. 2.790			

Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 2.000
Rapporto di copertura (Rc)	vedi normativa del R.U.
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	vedi normativa del R.U.
<i>destinazioni d'uso ammesse</i>	<i>vedi normativa del R.U.</i>
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	dato non espresso
piani max	vedi normativa del R.U.
H max	vedi normativa del R.U.

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

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

7. ELEMENTI INDICATIVI

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

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

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

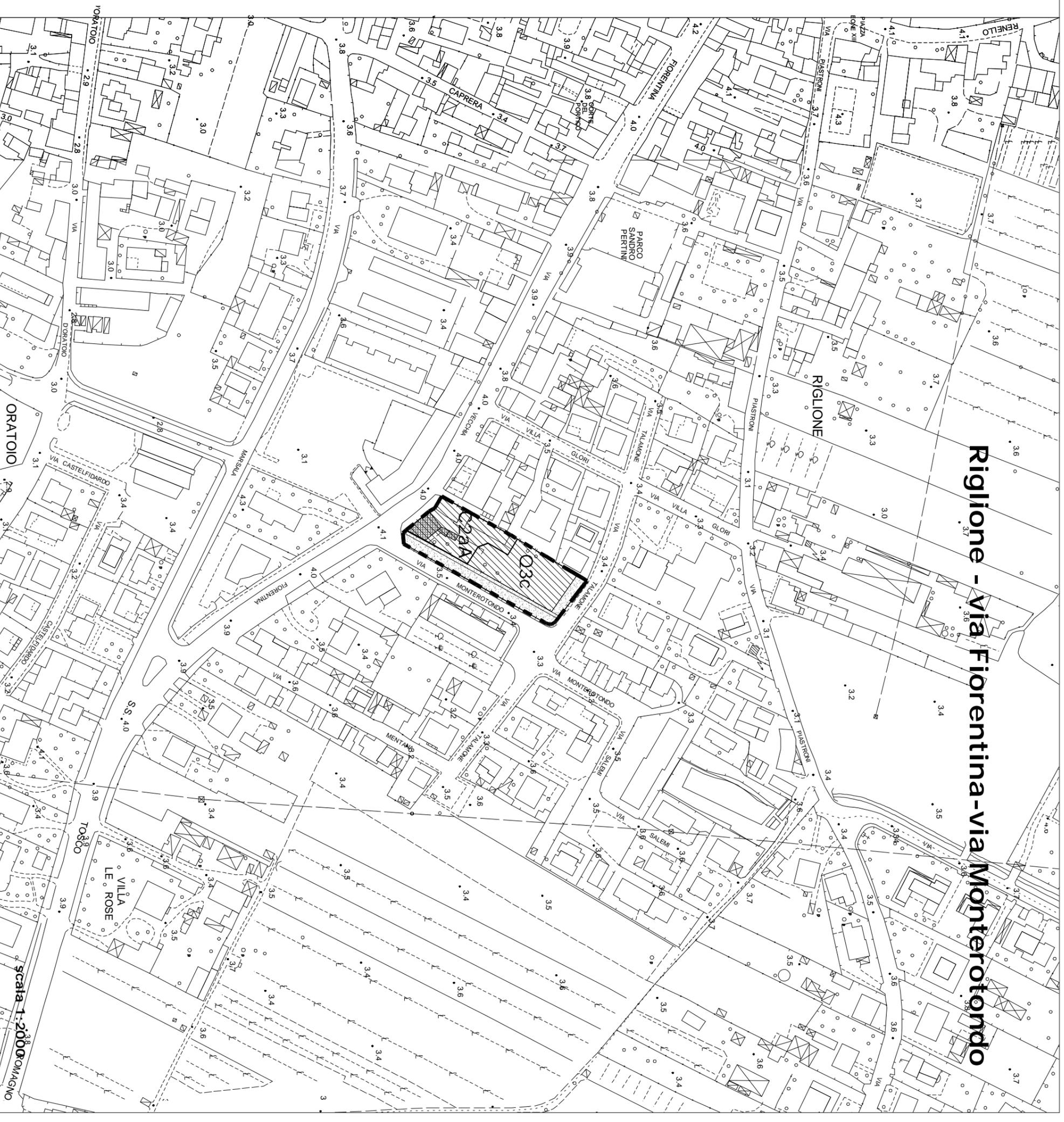
9. MODALITÀ ATTUATIVE

- permesso a costruire convenzionato;
- con la convenzione si dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione previste dal vigente Regolamento Urbanistico;
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

LEGENDA:

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

Riglione - via Fiorentina - via Monterotondo





COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

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

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

Nuova scheda

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA C

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione Urbanistica.

2. DESCRIZIONE

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

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

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

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

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

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,25 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)

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

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma.

Aree pubbliche e private

Aree Private (superficie fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 1.150	40	mq. 2.040	60
residenziale		Verde e ampliamento asilo	Parcheggio
		710	1.330
superficie territoriale mq. 3.190			

Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 1.150
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,35
Superficie utile lorda ($S_{lu} = S_t \times I_{ts}$) max	mq. 900
di cui:	
<i>residenziale</i>	<i>mq. 900</i>
I _{fs} (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,80
piani max	n. 3
H max	ml. 9,80

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

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

7. ELEMENTI INDICATIVI

- il parcheggi privati potranno essere realizzati anche seminterrati/interrati
- le quote di verde e parcheggio nelle tabelle non sono prescrittive.

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

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

9. MODALITÀ ATTUATIVE

- piano attuativo convenzionato;
- è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento);
- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione previste dal vigente Regolamento Urbanistico;
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

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

scheda n. 32.1	OSPEDALETTO – VIA MALASOMA
-----------------------	-----------------------------------

Nuova scheda

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA C

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuova area.

2. DESCRIZIONE

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

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

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

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

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

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,25 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)

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

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma.

Aree pubbliche e private

Aree Private (superficie fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 14.400	50	mq. 14.400	50
impianti sportivi e ricreativi		Verde	Parcheggio
		8.900	5.500
superficie territoriale mq. 28.800			

Dimensioni dell'intervento

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

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

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

7. ELEMENTI INDICATIVI

- le quote di verde e parcheggio nelle tabelle non sono prescrittive.

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

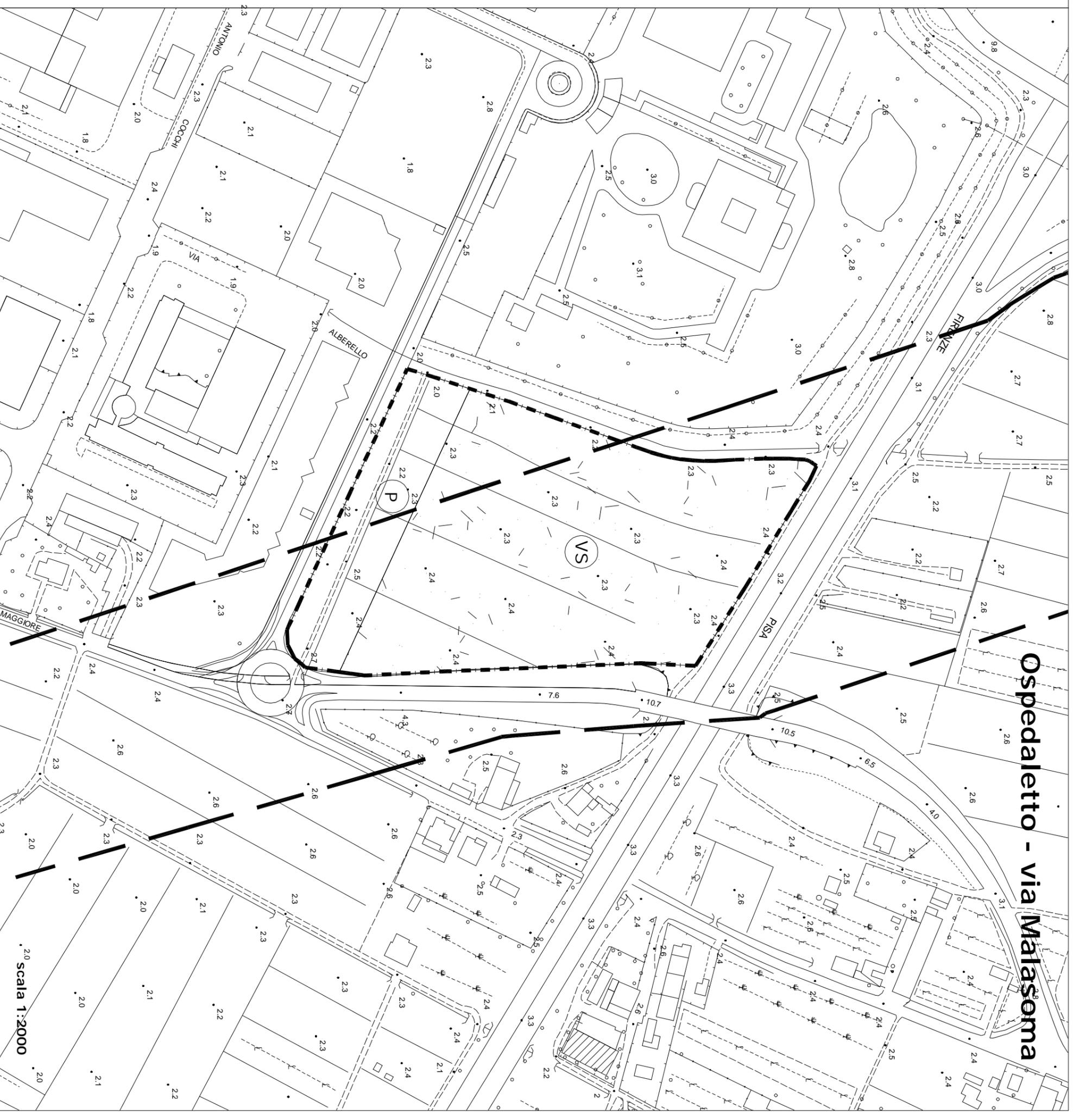
Vedi "Relazione Fattibilità Geologica" della "Variante al Regolamento urbanistico a seguito della decadenza delle previsioni a carattere espropriativo e della perdita di efficacia delle previsioni di piani attuativi".

9. MODALITÀ ATTUATIVE

- piano attuativo convenzionato;
- è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento);
- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione previste dal vigente Regolamento Urbanistico;
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

LEGENDA:

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



scala 1:2000



COMUNE DI PISA
Ufficio Speciale del Piano

REGOLAMENTO URBANISTICO

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

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

Scheda confermata

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA F

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione Urbanistica e nuova edificazione.

2. DESCRIZIONE

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

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI

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

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

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

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,20 (slu/superficie territoriale)

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

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma.

Aree pubbliche e private

Aree Private (superficie fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 9.760	65	mq. 5.030	35
servizi privati		Verde	Parcheggio/Viabilità
		3.070	1.960
superficie territoriale mq. 14.790			

Dimensioni dell'intervento

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

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

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

7. ELEMENTI INDICATIVI

- i parcheggi privati potranno essere realizzati anche seminterrati/interrati;
- le quote di verde e di parcheggio e viabilità nelle tabelle non sono prescrittive.

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

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

9. MODALITÀ ATTUATIVE

- piano attuativo convenzionato;
- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione previste dal vigente Regolamento Urbanistico;
- la scheda viene confermata, il Piano Attuativo è stato presentato prima della scadenza, la modifica richiesta attiene solo alla necessità di consentire la realizzazione dell'intervento in due distinte UMI e di attribuire a ciascuna di esse la relativa quota di aree da cedere e di opere di urbanizzazione. A tal fine si riportano le seguenti condizioni: 1) è consentita la suddivisione in UMI secondo la proposta del P.A., 2) è consentito la realizzazione delle opere di urbanizzazione commisurate alla superficie fondiaria delle singole UMI, 3) al fine di garantire la funzionalità e la organicità delle opere di urbanizzazione, in particolare del verde, dei parcheggi e dei percorsi carrabili e ciclabili, la parte in carico a ciascuna delle UMI potrà essere articolata nel P.A. secondo le indicazioni della Direzione Comunale competente, fermo restando la quota complessiva di aree di cessione, in ragione di ciò la quota parte di superficie utile lorda, afferente alle singole UMI, sarà conseguentemente rapportata;

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



COMUNE DI PISA
Ufficio Speciale del Piano

REGOLAMENTO URBANISTICO

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

scheda n. 36.1

OSPEDALETTO VIA EMILIA 3

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA F

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione Urbanistica e Nuova edificazione.

2. DESCRIZIONE

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

3 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI

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

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

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

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

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,15 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)

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

La sl_u riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma.

Aree pubbliche e private

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

Dimensioni dell'intervento

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

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

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

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

7. ELEMENTI INDICATIVI

- i parcheggi privati potranno essere realizzato anche seminterrati/interrati;
- le quote di verde e di parcheggio e viabilità nelle tabelle non sono prescrittive.

8 FATTIBILITA' E CONDIZIONI GEOLOGICHE/IDRAULICHE

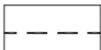
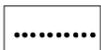
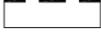
Vedi “Relazione Fattibilità Geologica” della “Variante al Regolamento urbanistico a seguito della decadenza delle previsioni a carattere espropriativo e della perdita di efficacia delle previsioni di piani attuativi”.

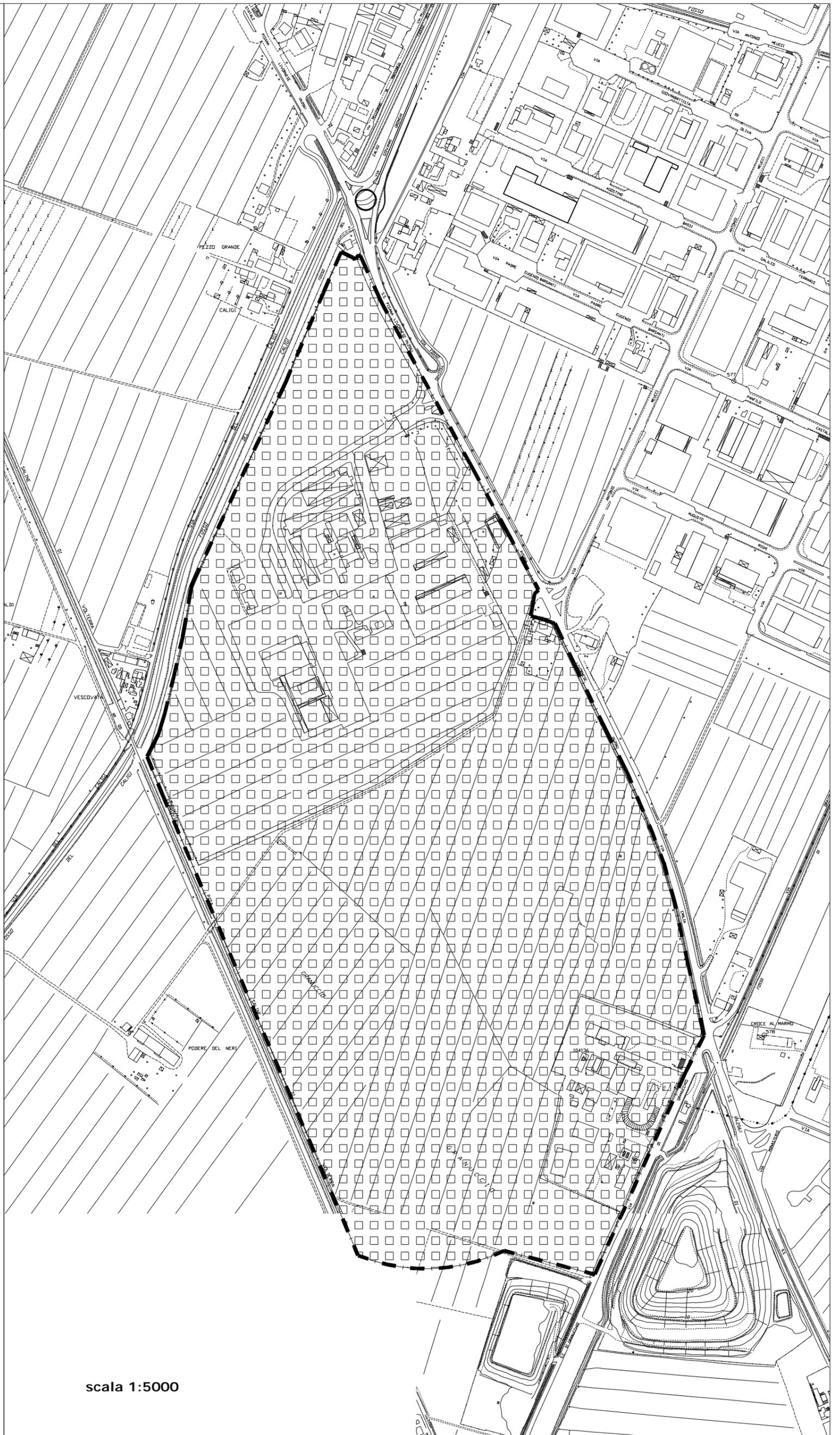
9. MODALITÀ ATTUATIVE

- piano attuativo convenzionato;
- è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento);
- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione previste dal vigente Regolamento Urbanistico;
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

scheda 36.1

LEGENDA:

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



scala 1:5000



COMUNE DI PISA
Ufficio Speciale del Piano

REGOLAMENTO URBANISTICO

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

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

Scheda confermata

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione Urbanistica.

2. DESCRIZIONE

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

3 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI

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

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

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

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,40 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)

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

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma.

Aree pubbliche e private

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

Dimensioni dell'intervento

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

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

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

7. ELEMENTI INDICATIVI

- i parcheggi privati potranno essere realizzati anche seminterrati/interrati;
- le quote di verde e di parcheggio e viabilità nelle tabelle non sono prescrittive.

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

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

9. MODALITÀ ATTUATIVE

- piano attuativo convenzionato;
- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione previste dal vigente Regolamento Urbanistico;
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.



COMUNE DI PISA
Ufficio Speciale del Piano

REGOLAMENTO URBANISTICO

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

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

Scheda norma confermata nella variante con modifiche

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA F

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione Urbanistica e Nuova edificazione.

2. DESCRIZIONE

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

3 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI

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

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

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

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,20 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)

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

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma.

Aree pubbliche e private

Aree Private (superficie fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 8.830	50	mq. 8.840	50
ricettivo, commerciale, sevizi,		Verde 6.640	Parcheggio 2.200
superficie territoriale mq. 17.670			

Dimensioni dell'intervento

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

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

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

7. ELEMENTI INDICATIVI

- i parcheggi privati potranno essere realizzato anche seminterrati/interrati;
- le quote di verde e di parcheggio e viabilità nelle tabelle non sono prescrittive.

8 FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICHE/IDRAULICHE

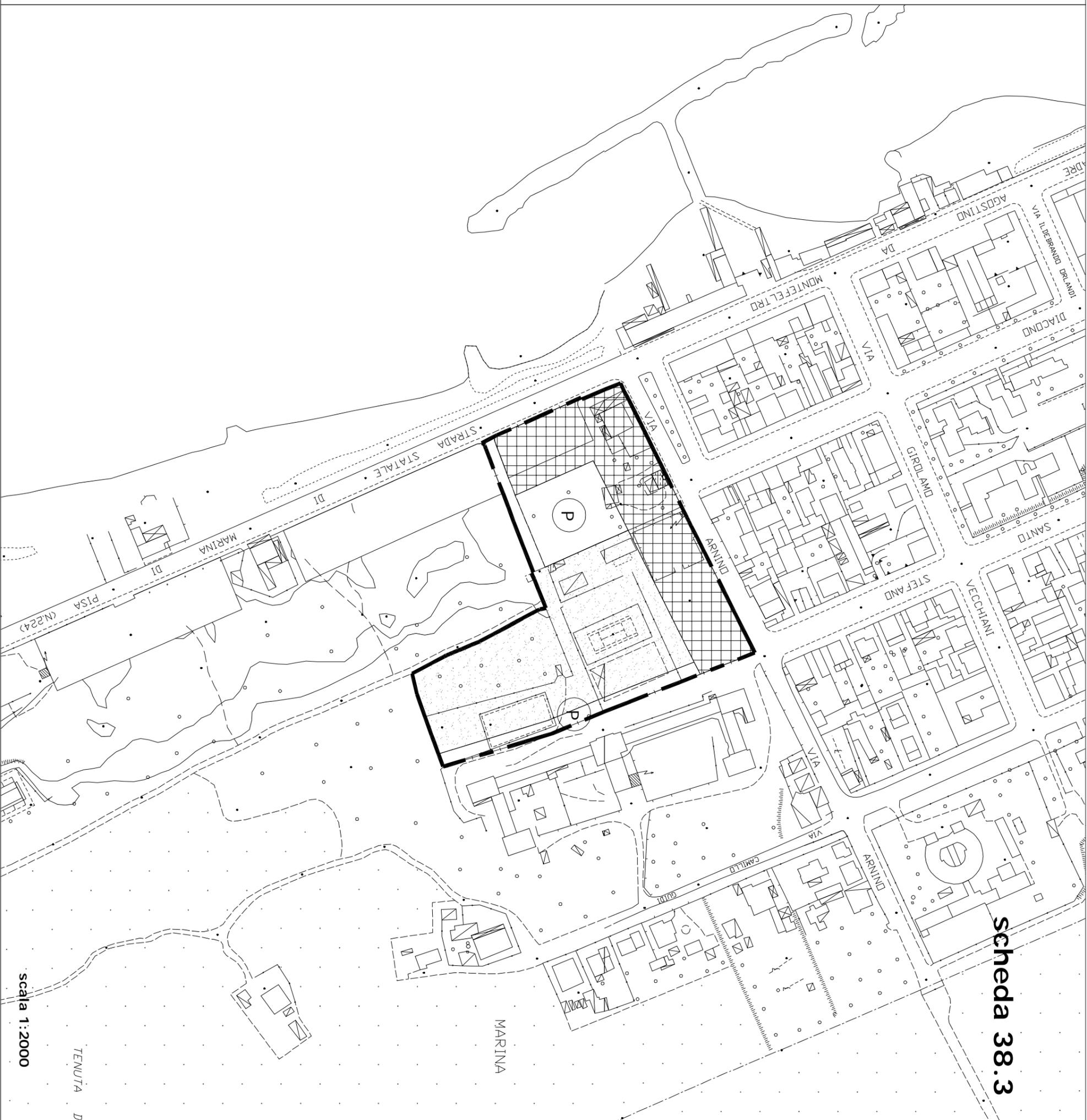
Vedi "Relazione Fattibilità Geologica" della "Variante al Regolamento urbanistico a seguito della decadenza delle previsioni a carattere espropriativo e della perdita di efficacia delle previsioni di piani attuativi".

9. MODALITÀ ATTUATIVE

- piano attuativo convenzionato;
- è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento);
- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione previste dal vigente Regolamento Urbanistico;
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

LEGENDA:

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



scheda 38.3

scala 1:2000

TENUTA DI

MARINA



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

**SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE
SOGGETTE A PERMESSO A COSTRUIRE**

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

Nuova scheda

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuova edificazione.

2. DESCRIZIONE

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

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

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

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

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

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,50 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)

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

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma.

Aree pubbliche e private

Aree Private (superficie fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica		% minima
mq. 880	100	(non ci sono aree di cessione)		
residenziale		Verde	Parcheggio	
superficie territoriale mq. 880				

Dimensioni dell'intervento

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

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI**7. ELEMENTI INDICATIVI**

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

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

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

9. MODALITÀ ATTUATIVE

- permesso a costruire convenzionato;
- si dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione previste dal vigente Regolamento Urbanistico;
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

LEGENDA:

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

Marina di Pisa - via Milazzo (Ufficio Boschi)



scala 1:2000

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



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

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

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

Nuova scheda

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione Urbanistica.

2. DESCRIZIONE

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

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

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

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

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

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,40 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)

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

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma.

Aree pubbliche e private

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

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

Dimensioni dell'intervento

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

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- alloggi in affitto minimo concordato 10% della slu residenziale (10% slu/mq 65 = n. 21 dato presunto);
 - l'approvazione del Piano Attuativo e i successivi atti abilitativi per la realizzazione dell'intervento sono subordinati alla preventiva realizzazione della nuova sede della Stella Maris a Cisanello, nell'area di via Bargagna interessata dal Piano Attuativo e senza che sia modificato (incrementato) il dimensionamento approvato;
 - sono ammesse, in alternativa alla destinazione residenziale, attività commerciali, direzionali, servizi e artigianali di servizio alla persona per una quota massima non superiore al 20% della slu;
 - sono altresì ammesse, sempre entro i limiti di slu prevista nella tabella le destinazioni d'uso sanitarie, sociali, ricettive e per residenza speciali;
 - la sistemazione degli spazi pubblici e privati adiacenti e sulla via litoranea afferenti la scheda dovranno essere i medesimi di quelli previsti dal progetto complessivo di sistemazione della viabilità al Calambrone;
 - alla superficie da cedere alla Amministrazione Comunale riportata in tabella sono da aggiungere, sempre a titolo gratuito, la cessione di mq. 3.900 circa facenti parte del Parco Naturale;
- la realizzazione, all'interno del piano attuativo di via Bargagna, di una foresteria di proprietà della Stella Maris con una capacità recettiva di almeno 50 persone, che dovrà avere prezzi convenzionati per gli accompagnatori dei bambini degenti e per gli ospiti della Stella Maris;**
- a carico dei soggetti attuatori la realizzazione del parco (verde attrezzato) antistante le scuole Gereschi a Cisanello come da progetto definito e presentato alla Amministrazione Comunale dalla ex Circoscrizione 5 insieme agli alunni delle scuole.

Dove si superano i 100 alloggi privi di PEEP convenzionato e PEEP sovvenzionato, dovranno prevedere che gli alloggi destinati ad affitto concordato dovranno essere del tipo casa passiva, con fabbisogno energetico della casa convenzionalmente inferiore a 15 kWh al m² anno, ovvero al livello di classificazione più efficiente del Regolamento Edilizio Sostenibile del Comune di Pisa.

Un'opera pubblica di almeno 300 mq oltre a servizi igienici e ai locali accessori, con destinazione d'uso da definire con l' Amm.ne Comunale in fase di stesura del P.A e che sarà ceduta al Comune. Opera non a scomputo degli oneri al di fuori della slu indicata nella scheda.

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

7. ELEMENTI INDICATIVI

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

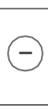
8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

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

9. MODALITÀ ATTUATIVE

- piano attuativo convenzionato;
- è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento);
- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione previste dal vigente Regolamento Urbanistico;
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

LEGENDA:

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



scala 1:2000



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

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

scheda n. CS 3	S. FRANCESCO VIA ZAMENHOFF
-----------------------	-----------------------------------

Nuova scheda

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA A

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione Urbanistica ed Edilizia.

2. DESCRIZIONE

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

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

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

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

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

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its non superiore a quello esistente (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)

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

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma.

Aree pubbliche e private

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

Dimensioni dell'intervento

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

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

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

7. ELEMENTI INDICATIVI

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

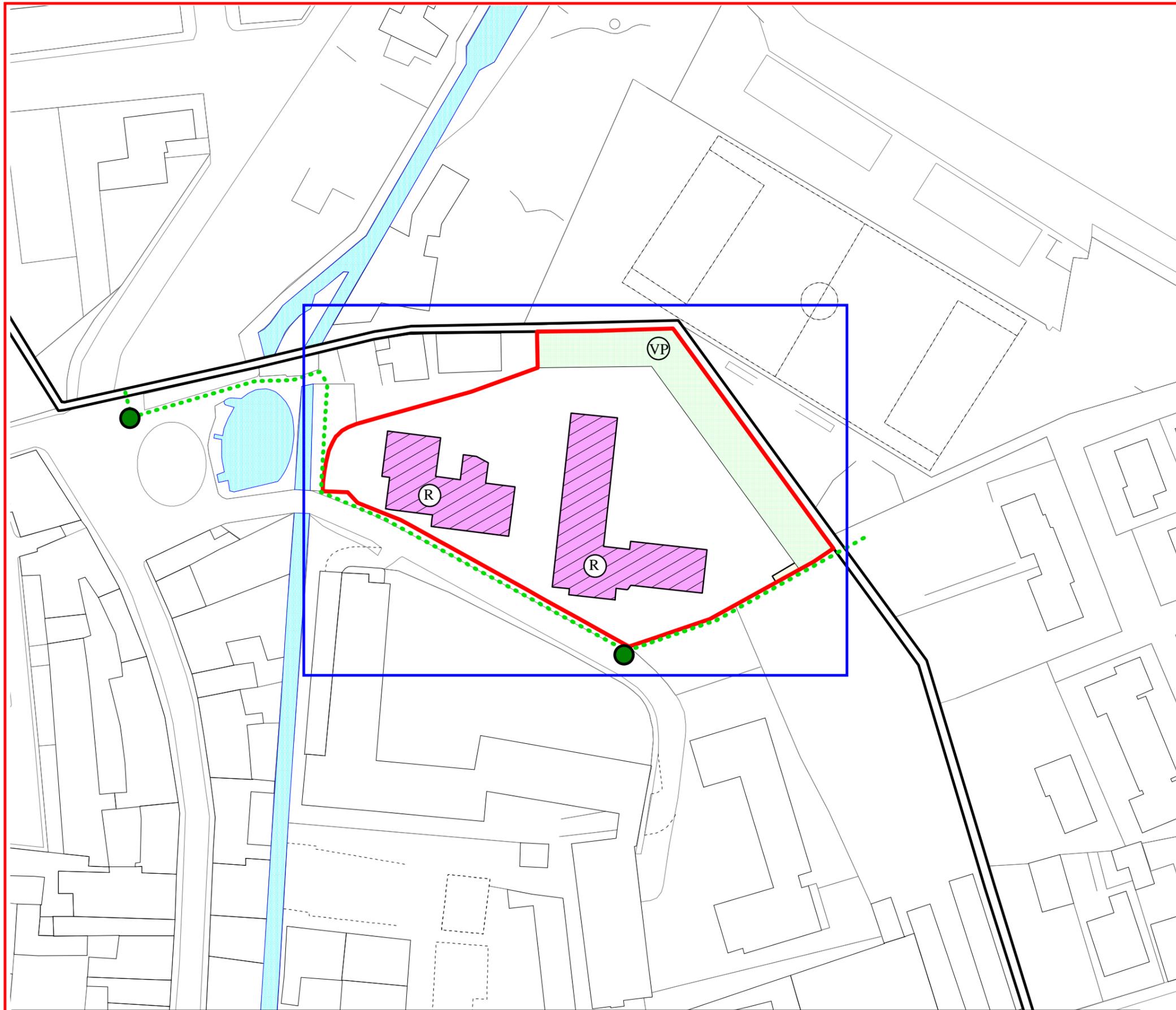
8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

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

9. MODALITÀ ATTUATIVE

- piano attuativo convenzionato;
- è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento);
- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione previste dal vigente Regolamento Urbanistico;
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

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



Legenda

Viabilità di progetto

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

Perimetri

- Perimetro ambiti
- Perimetro comparti d'intervento

Categorie d'intervento

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

Destinazioni d'uso

- Verde pubblico attrezzato (VP)
- Parcheggio a raso (P)
- Parcheggio interrato (PS)
- Parcheggio in silos
- (R) Residenza (RS) Residenza speciale
- Servizi (S) Servizi pubblici (SP) Servizi privati
- Dest. mista: Servizi - Verde pubblico
- Dest. mista: Residenza - Servizi

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

scala 1 : 1000

COMUNE DI PISA
DIREZIONE EDILIZIA
DIREZIONE URBANISTICA

REGOLAMENTO URBANISTICO

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

Descrizione:

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

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

Principi guida

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

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

In seconda ipotesi è previsto un accordo bonario per l'acquisizione di tali aree da parte dell'Amministrazione Comunale con la realizzazione di interventi di riqualificazione da attivare da parte dei proprietari nell'ambito della UMI che prevedono:

la nuova costruzione, la ristrutturazione e il cambio di destinazione di uso. Tali interventi saranno attuabili compatibilmente con i vincoli edificatori esistenti. Gli indici per la realizzazione degli interventi sopra detti saranno stabiliti in fase di progettazione definitiva comunque prima dell'approvazione della presente scheda.

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

SCHEDA NORMA - PROGETTO MURA

