



COMUNE DI PISA
Ufficio Speciale del Piano

REGOLAMENTO URBANISTICO

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

scheda n.38.2

MARINA DI PISA – VIA O. S. STEFANO

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B

1. DESCRIZIONE

L'area interessata all'intervento è compresa tra la chiesa parrocchiale e la villa Cobianchi, una delle zone di maggiore interesse urbano e storico dell'abitato di Marina.

L'area attualmente è occupata da un deposito di acque minerali e da una falegnameria. Dette attività vengono svolte in alcuni 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.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Piano di Recupero

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq. 1.670

4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'intervento è finalizzato al recupero e alla riqualificazione dell'area, per adeguarla al contesto urbano circostante e in modo tale che porti un contributo alla valorizzazione dell'intero isolato.

Questo obiettivo, stante anche la necessità di una particolare qualità architettonica, viene raggiunto attraverso uno specifico P.R. che prevede il trasferimento delle attività artigianali presenti, 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.

5.DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

Area residenziale	%	Verde	%
mq.700	100	970	
totale aree a destinazione privata mq.	42	totale aree a destinazione pubblica mq. 970	58
totale sup.territoriale mq. 1.670			100

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

(invarianti di progetto)

Demolizione di tutti i volumi esistenti e trasferimento delle attività presenti. Il nuovo edificio deve essere allineato a filo marciapiede e in continuità con gli edifici adiacenti, deve riprendere le caratteristiche architettoniche tipologiche e morfologiche del tessuto circostante. L'edificio dovrà essere in muratura con il fronte lineare e privo di aggetti o elementi fuori sagoma, gli infissi dovranno essere in legno, il tetto a falde con tegole marsigliesi o con copertura a terrazza praticabile.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,40 (slu/superficie territoriale)

Area Residenziale (i dati e le percentuali si intendono al lordo dei fabbricati esistenti):
Sf. mq.690
Rc 50%
Sup. utile lorda max 700 mq
Ifs 1,00 (slu/superficie fondiaria)
n° 3 piani fuori terra,
H max allineamento in gronda
Tipologia: edificio in linea
Distanze minime dai confini ml.
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche : ml
Destinazione d'uso: residenziale

8. PRESCRIZIONI DEGLI SPAZI APERTI

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.

In ogni caso devono essere rispettate le seguenti indicazioni:

- sistemazione a verde con alberatura autoctona secondo le indicazioni della tabella A-2
- superficie scoperta pavimentata max il 20% dell'intera area di intervento.

9. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

Il substrato dell'area è costituito da terreni dei lidi e dune litoranee costituiti da sabbie e sabbie limose con sottili intercalazioni di sabbie addensate.

Il tetto della falda acquifera superficiale si trova alla profondità di circa -2 m dal p.c.

CLASSE DI PERICOLOSITÀ

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

CLASSE DI FATTIBILITÀ

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

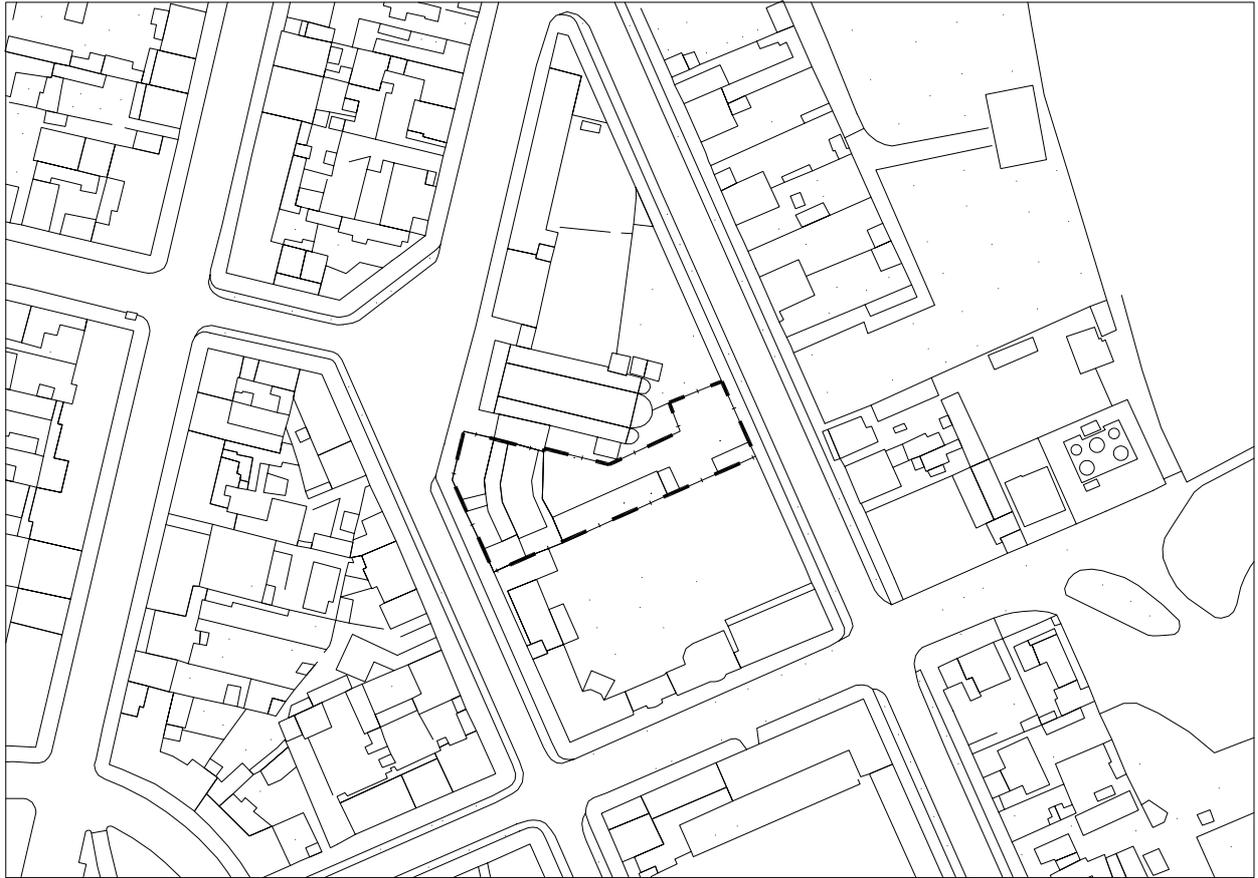
10. MODALITÀ ATTUATIVE

Attraverso la redazione di uno specifico P.R. e relativa convenzione. Prioritariamente all'intervento si dovrà procedere al trasferimento delle attività e alla demolizione dei manufatti esistenti privi di interesse storico. Il P.R. 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.

L'intervento potrà essere attuato solo se contestuale alla realizzazione delle eventuali opere pubbliche indicate nel P.R.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Scala 1:2500



AREE A CESSIONE PUBBLICA

Scala 1:2500



