



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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

**schema n° 31.1**

**RIGLIONE - CIRCOLO L'AVVENIRE**

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

**1. DESCRIZIONE**

L'area è ubicata nel centro dell'abitato di Riglione, ed è compresa tra la vecchia via Fiorentina, asse centrale e commerciale della frazione, e la via dei Piastroni. L'area, sede del circolo Avvenire, è utilizzata per attività sociali, ricreative e sportive.

Sull'area sono presenti alcuni manufatti in muratura adibiti a sede del circolo, bar, sala riunioni spogliatoi ..., altri invece a carattere precario sono utilizzati come chiosco-bar, cucine per le feste ... , vi sono poi un campo di calcio non regolamentare e una pista di pattinaggio.

Il circolo da tempo ha presentato una sua proposta per avere la possibilità di ristrutturare l'intero complesso per meglio adeguarlo alle attività svolte.

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Ristrutturazione urbanistica

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

Mq. 7.870

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

L'intervento è motivato dalla finalità di soddisfare la richiesta del circolo Avvenire, che desidera ristrutturare l'intero complesso per meglio adeguarlo alle proprie esigenze.

Il riordino del complesso prevede la demolizione di alcuni manufatti precari, la realizzazione di due campi polivalenti, di cui uno con copertura stagionale e delle relative strutture di servizio.

Tale occasione viene colta per stimolare una riqualificazione urbana del tessuto esistente circostante, con particolare attenzione per l'edificato originario costitutivo della frazione stessa.

Questo obiettivo viene perseguito in particolare, dall'intervento, con la previsione di uno spazio centrale urbano, una piazza pubblica, sul lato della via vecchia Fiorentina (l'asse commerciale della località), che sia il punto di riferimento per tutto l'abitato.

Nell'intervento è previsto anche il recupero del percorso pedonale originario che dalla predetta via si collega con la via dei Piastroni.

## 5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

(riparto superfici fondiarie per destinazioni omogenee o prevalenti)

Aree a Servizi privati	%	Verde pubblico e piazze	%
mq. 6.140	100	mq. 1.730	
totale aree a destinazione privata mq. 6.140	78	totale aree a destinazione pubblica mq. 1.730	22
<b>totale sup. territoriale mq. 7.870</b>			

## 6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

### (invarianti di progetto)

Demolizione dei manufatti a carattere precario e di quelli non legittimati.

Nuovi manufatti solo in muratura.

E' ammessa solo la copertura stagionale (max 6 mesi) dell'impianto sportivo polivalente sul lato via dei Piastroni con tensostrutture, tale copertura non deve essere computata ai fini della superficie coperta e del volume.

Il percorso pedonale che collega la via vecchia Fiorentina con la via dei Piastroni è di uso pubblico.

E' prescritta la realizzazione di un parcheggio interno al circolo per gli utenti del medesimo e degli impianti sportivi delle dimensioni minime capaci di accogliere 20 auto.

## 7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

**Its 0,25 (slu/superficie territoriale)**

### **Aree per servizi privati (a lordo degli edifici esistenti):**

Sf. mq. 6.140

Rc: 20%, in ogni caso l'incremento di superficie coperta non deve superare 500 mq

Sup. utile lorda max - mq. 1.800

Ifs 0,30 (slu/superficie territoriale)

n° di piani max 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare seminterrati

H max ml. 7,00 (dei manufatti)

Tipologia:

Distanze minime dai confini ml.

Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche ml.

## 8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

Pavimentazione della piazza pubblica e del percorso pedonale di uso pubblico con materiali che riprendano gli elementi originari della frazione, è escluso l'utilizzo dell'asfalto.

Alberatura delle aree pubbliche e private secondo le indicazioni della tabella A-2

Schermatura con vegetazione di alto fusto dell'impianto sportivo polivalente lato via vecchia Fiorentina.

Tutte le aree scoperte del circolo non destinate a impianti sportivi non possono essere pavimentate per una quota superiore al 30%.

L'accesso carrabile per il carico e scarico merci può avvenire solo dalla via dei Piastroni.

## 9. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

L'area, è caratterizzata dalla presenza di terreni limosi di colore nocciola talvolta con intercalazioni argillose e sabbiose cui seguono argille plastiche a partire da profondità variabili intorno a valori di -5/-6 m dal p.c.

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda si trova mediamente intorno a profondità inferiori al metro dal p.c. In corrispondenza a periodi caratterizzati da intensa piovosità non si esclude il raggiungimento della quota del p.c. da parte del livello statico della falda.

#### **CLASSE DI PERICOLOSITÀ**

L'area è inserita 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**).

Le eventuali opere che prevedano dei seminterrati, gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3** - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.).

#### **11. MODALITÀ ATTUATIVE**

Attraverso un P.P di iniziativa privata. Nella relativa convenzione dovrà essere specificato oltre che la cessione dell'area per la piazza, l'uso pubblico del percorso pedonale dalla via vecchia Fiorentina alla via dei Piastroni e dovrà essere garantita la contestuale realizzazione delle opere pubbliche.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Scala 1:2000



AREE A CESSIONE PUBBLICA

Scala 1:2000



