



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

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

scheda n. 27.7	VIA POSSENTI – SCUOLE ITS GAMBACORTI
-----------------------	---

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA F

1. DESCRIZIONE

L'area indicata, è all'interno 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 interessata dalla presenza di un edificio scolastico superiore con annessa palestra, richiede una diversa destinazione, sia per la marginalità e scarsa accessibilità dell'edificio scolastico, posto all'interno di un tessuto viario di dimensione ridotta, sia per la sua collocazione all'interno della zona di rischio C del Piano di Rischio Aeroportuale.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Demolizione e ricostruzione

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

13.683 mq

4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

La previsione ha lo scopo di ridurre il carico antropico sull'area, allineandolo con le indicazioni del Piano di Rischio Aeroportuale e di recuperare l'area che viene lasciata libera dall'istituto "ITS – Gambacorti", con funzioni residenziali, mantenendo la palestra come attrezzatura di quartiere. La palestra potrà essere eventualmente ampliata, oltre ad essere corredata di un'area a verde e di un ampio parcheggio pubblico, data la scarsa presenza di posti auto nella zona, che vede la contemporanea presenza di altre strutture sportive.

L'intervento potrà essere articolato in Unità Minime di Intervento

5.DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

UMI 1 RESIDENZA

Area residenziale mq.	%	Verde pubblico mq.	%	Parcheggi mq.	%
7.187	100	1.737	33	3.528	67
totale aree a destinazione residenziale mq. 7.187		totale aree a destinazione pubblica 5.265 mq			
totale sup. fondiaria 10.715 MQ					100

UMI 2 PALESTRA ESISTENTE

Palestra mq.	%	Verde pubblico mq.	%	Parcheggi mq.	%
798	100	1.194	55	976	45
totale aree a destinazione SPORTIVA: di cui già esistenti mq 648		totale aree a destinazione pubblica 2.170 mq			
totale sup. fondiaria 2.968 MQ					100

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

(invarianti di progetto)

Zona di filtro verde boscata nella parte nord dell'area di intervento a protezione dell'abitato dalla linea ferroviaria. Mantenimento della fascia alberata esistente, con eventuali integrazioni e/o sostituzioni delle alberature esistenti, lungo la via Possenti.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

RESIDENZA

Its 0.30 (slu/superficie territoriale)

Aree Residenziale (i dati e le percentuali si intendono al lordo dei fabbricati esistenti)

Sf 10.715 mq

Rc 15%.

Sup. lorda utile 4.105 mq

Ifs 0.38 (slu/superficie fondiaria)

n° di piani max: 3 piani fuori terra, possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio.

H max 9,50 ml

Distanze minime dai confini: 5 ml

Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche: 5 ml

AREA SPORTIVA

Its 0.28 (slu/superficie territoriale)

Area Sportiva (i dati e le percentuali si intendono al lordo dei fabbricati esistenti)

Sf 2.786 mq

Rc 30%.

Sup. lorda utile 798 mq

Ifs 0.37 (slu/superficie fondiaria)

possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio.

H max ml.11,50

Distanze minime dai confini: 5 ml

Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche: 5 ml

8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

La sistemazione dell'area a verde pubblico e privato deve essere realizzata con essenze arboree tipiche del luogo. Le aree scoperte non adibite a parcheggio e alla viabilità o impegnate dalle strutture non possono essere pavimentate per una superficie superiore al 30%. Il parcheggio deve essere alberato.

9. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

Le caratteristiche di pericolosità delle aree sono una componente fondamentale per la valutazione della fattibilità, la quale viene integrata comunque anche da altre componenti, quali la tipologia di insediamento e la destinazione d'uso, che possono avere efficacia sulla sicurezza delle opere e quindi condizionare la fattibilità dell'intervento.

CLASSE DI PERICOLOSITÀ

Sulla base dei risultati dei dati e degli studi analizzati l'area di trasformazione viene caratterizzata, per aree omogenee, dal punto di vista delle pericolosità.

Di seguito ai sensi di quanto previsto DPGR n. 53/R del 25 ottobre 2011 - Regolamento di attuazione dell'art. 62 della LR 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche, viene valutata la pericolosità distinguendo aree a pericolosità geomorfologica, aree a pericolosità idraulica, aree con problematiche idrogeologiche, aree a pericolosità sismica locale. In merito alle aree con problematiche di dinamica costiera la variante non interessa gli aspetti legati alla presenza dei sistemi dunali.

L'elenco che segue sintetizza le pericolosità individuate.

Intervento	Pericolosità 53/R		
	Geologica	Idraulica	Sismica
Area ex scuole ITS Gambacorti Via Possenti	G.2	I.2	S.2

CLASSE DI FATTIBILITÀ

Dalle analisi effettuate e dai dati disponibili è stato possibile ricondurre la variante alla tipologia di fattibilità di seguito elencata:

-  FG2 - FATTIBILITÀ GEOMORFOLOGICA CON NORMALI VINCOLI
-  FS2 - FATTIBILITÀ SISMICA CON NORMALI VINCOLI
-  FI2 - FATTIBILITÀ IDRAULICA CON NORMALI VINCOLI

E' comunque prescritta altresì, per gli aspetti sismici, una indagine geofisica e geotecnica che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni alluvionali e bedrock sismico. Da un punto di vista idrogeologico l'attuazione delle trasformazioni è condizionata al rispetto della disciplina del P.T.C. approvata nel 2006.

Nel caso di trasformazioni sotto il piano di campagna dovrà inoltre essere effettuato uno studio idrogeologico inerente la falda, finalizzato alla ricostruzione delle sue caratteristiche, della geometria e delle escursioni stagionali.

L'elenco che segue sintetizza per l'area in variante la relativa fattibilità individuata.

Intervento	Fattibilità53/R		
	Geologica	Idraulica	Sismica
Area ex scuole ITS Gambacorti	F.G.2	F.I.2	F.S.2

10. MODALITÀ ATTUATIVE

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato, anche articolato per unità minime di intervento, che preveda la contestuale realizzazione di interventi edilizi e opere pubbliche.