



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 approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 73 del 11.12.2009

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; 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	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 30.750	45	mq. 39.900	55
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Parcheggio/viabilità
	Superficie territoriale mq. 70.650		

Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento

Sf	mq. 30.750
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,30
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 17.660
<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. 10,00

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- Alloggi in affitto concordato pari al 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 mq. 800 e con superficie di vendita non superiore a mq. 600; sono esclusi i centri commerciali e altre strutture di vendita di superficie superiore a mq. 250.
- Deve essere prevista 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 deve essere previsto che la manutenzione ordinaria del parco pubblico rimane in perpetuo a carico del soggetto proponente o dei suoi aventi causa.
- Realizzazione di una rotatoria in corrispondenza dell'accesso sulla via Pietrasantina.

7. ELEMENTI INDICATIVI

- La ripartizione delle superfici tra verde e parcheggio sarà determinata dal piano attuativo.
- I parcheggi privati potranno essere interrati 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 la nuova classificazione, secondo l'articolazione previste dal vigente Regolamento Urbanistico, una volta concluso l'intervento;
- il piano attuativo dovrà valutare, sulla base dei dati disponibili al momento della sua redazione e relativi a permessi di costruzione o ad altri piani o progetti, l'eventuale sovrapposizione delle fasi di cantiere con quelle relative agli altri interventi contestuali, con particolare riferimento all'utilizzazione della viabilità urbana. Dalla valutazione dovrà scaturire un crono programma atto a limitare l'effetto cumulativo del traffico di cantiere. La valutazione si applica ad interventi con

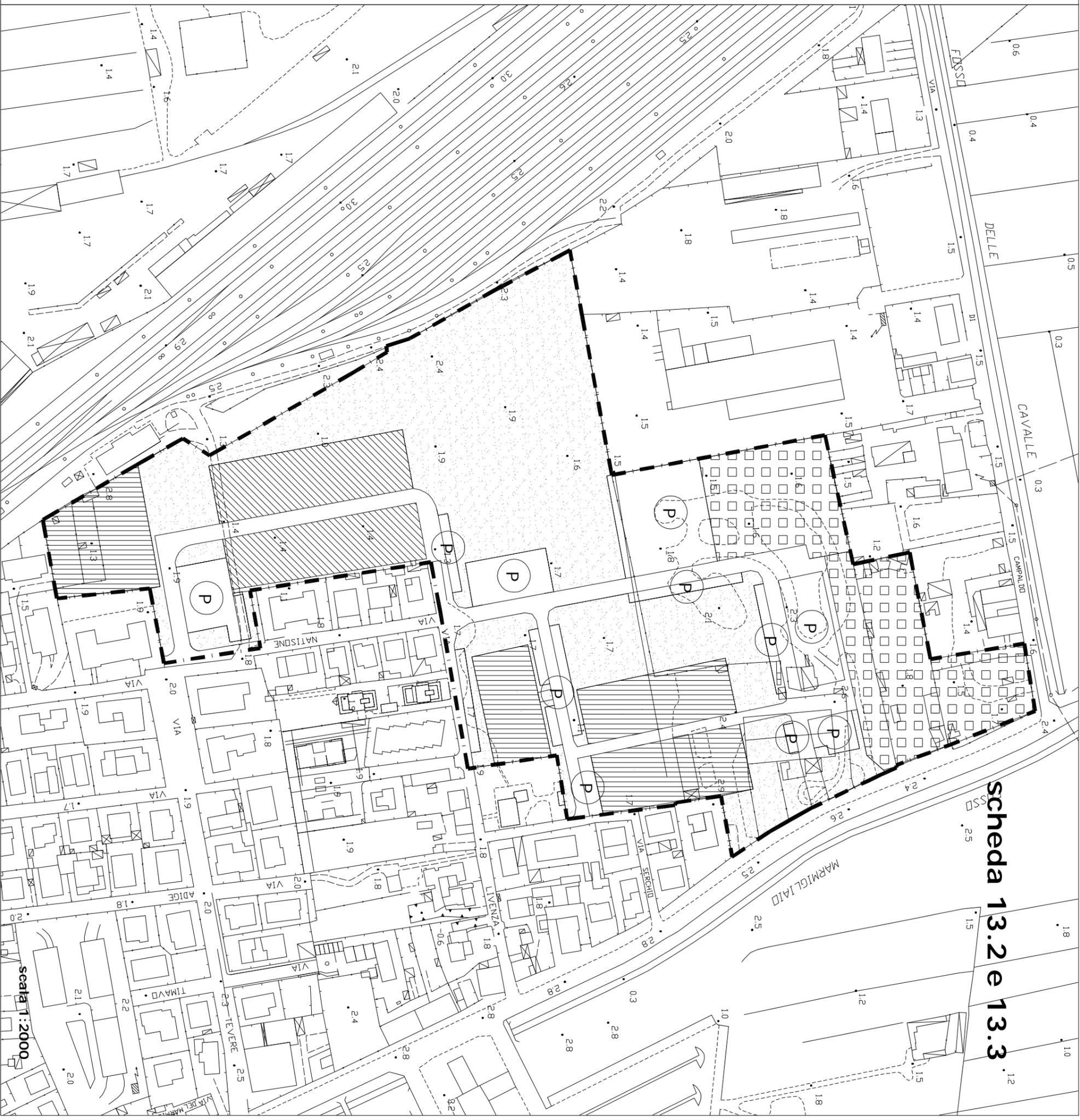
volumetria di progetto superiore a 10.000 mc. O per i quali la durata dei lavori non sia inferiore a due anni. L'amministrazione comunale, in sede di approvazione del piano o di rilascio del permesso a costruire convenzionato, ha facoltà di prescrivere la temporizzazione degli interventi, in riferimento alle problematiche della viabilità e del traffico;

- devono essere osservate le misure di mitigazione e prescrizioni contenute nella Relazione di Sintesi del procedimento di Valutazione Integrata allegata alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 06.05.2009 e, durante la fase di elaborazione del piano attuativo, devono essere effettuati approfondimenti analitici in relazione al SISTEMA AMBIENTALE E TERRITORIALE e alla SALUTE UMANA;

- 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