



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

**VARIANTE DI ADEGUAMENTO
DELLE PREVISIONI DEL R.U.
DEI PIANI ATTUATIVI APPROVATI
IN CONFORMITA' AL R.U.
E CONTESTUALE ADEGUAMENTO DELLE NORME**

SCHEDE NORMA ELIMINATE

ottobre 2015



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE - NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 05.6	Cisanello – via Betti “Complesso C. Marchesi”
scheda n. 09.1	Porta a Lucca – via Luigi Bianchi – comparto 1
scheda n. 16.1	Caserma Bechi - Luserna
scheda n. 18.5	Barbaricina – via T. Rook (ex Gatto Verde)
scheda n. 25.1	P.ta a Mare – via Conte Fazio
scheda n. 27.2	S. Ermete – zona ferroviaria
scheda n. 30.1	Putignano – via Pisacane
scheda n. 34.2	Ospedaletto – via di Fagiana
scheda n. 39.3	Tirrenia – Chiesa parrocchiale



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 5.6	CISANELLO - VIA BETTI "COMPLESSO C. MARCHESI"
----------------------	--

Scheda introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 73 del 11.12.2009

Scheda norma non attuata eliminata classificata nell'ambito SQ3

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B

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 soddisfacimento del fabbisogno di parcheggi, e mantiene gli impianti sportivi presenti, (piscina e campo sportivo) ristrutturati e 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	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 17.590	45	mq. 21.500	55
Superficie fondiaria (Sf)		Verde (compreso il verde sportivo)	Parcheggio
		18.500	3.000
superficie territoriale mq. 39.090			

Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento

Sf	mq. 17.590
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,30
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 15.630
<i>servizi, direzionale, abitazioni collettive e specialistiche, commerciale con superficie di vendita non superiore a mq. 600</i>	<i>mq. 15.630</i>
Ifs (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 esistenti (piscina e campo sportivo) e 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 indicata, una sala riunioni, ovvero un auditorium ad uso pubblico di almeno 300 mq. oltre ai servizi igienici e 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 di superficie di vendita per ogni singola attività;
- la ripartizione delle quote di verde e parcheggio indicate nelle tabelle non è prescrittiva, ma potrà essere modificata dal piano attuativo;
- 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 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 cronoprogramma 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;

- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento la nuova classificazione, secondo l'articolazione prevista dal vigente Regolamento Urbanistico, una volta concluso l'intervento.

Scheda n. 5.6 Cisanello - via Betti "Complesso C. Marchesi"



scala 1:2000

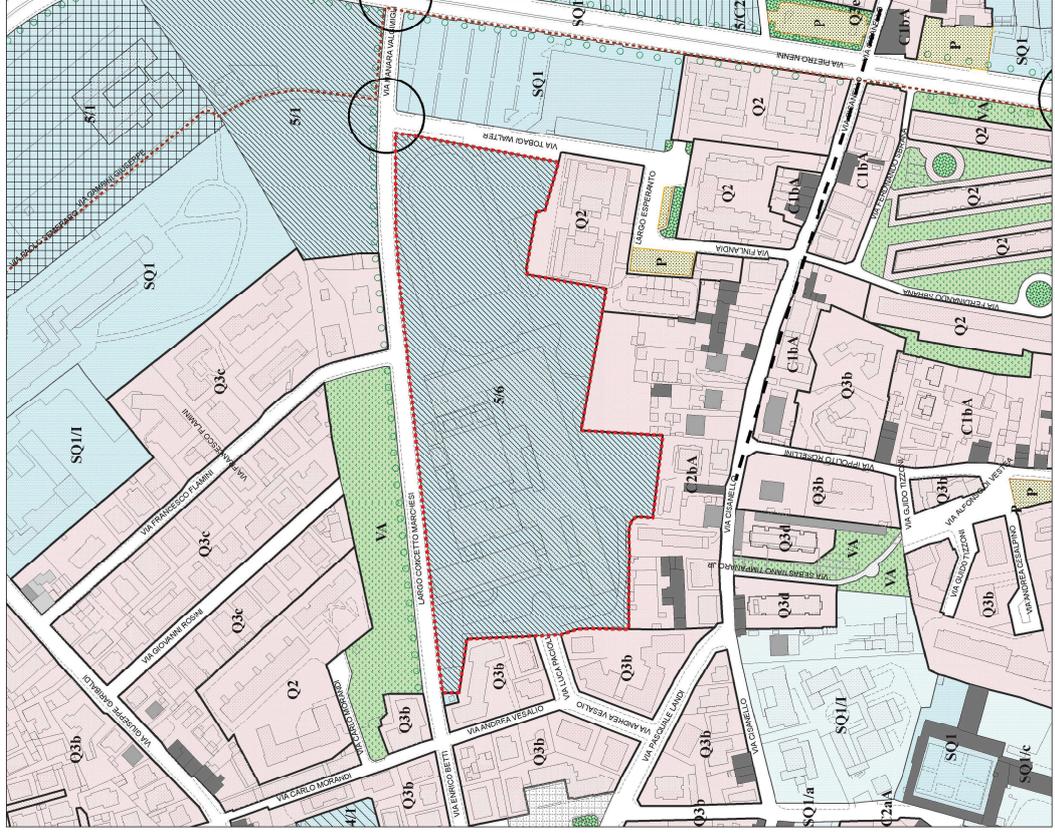
LEGENDA:

-  Delimitazione area di intervento
-  Delimitazione ZCV
-  Allineamento
-  Persone pedonali e disabili
-  Accessi prescrittivi
-  Accessi indicativi
-  Valletto' indicativa
-  Piazze
-  Servizi
-  Aree residenziali
-  Residenziale
-  Area Industriale/Artigianale
-  Industriale/Artigianale
-  Aree verdi
-  Verde pubblico attrezzato
-  Verde sportivo
-  Fasce di filtro boscate
-  Filare di alberi
-  Parcheggio pubblico a raso
-  Parcheggio pubblico a siltos
-  Parcheggio pubblico sotterraneo
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificio storico
-  Edificio storico rinvenimento
-  Limite Salvaguardia Scimmatore



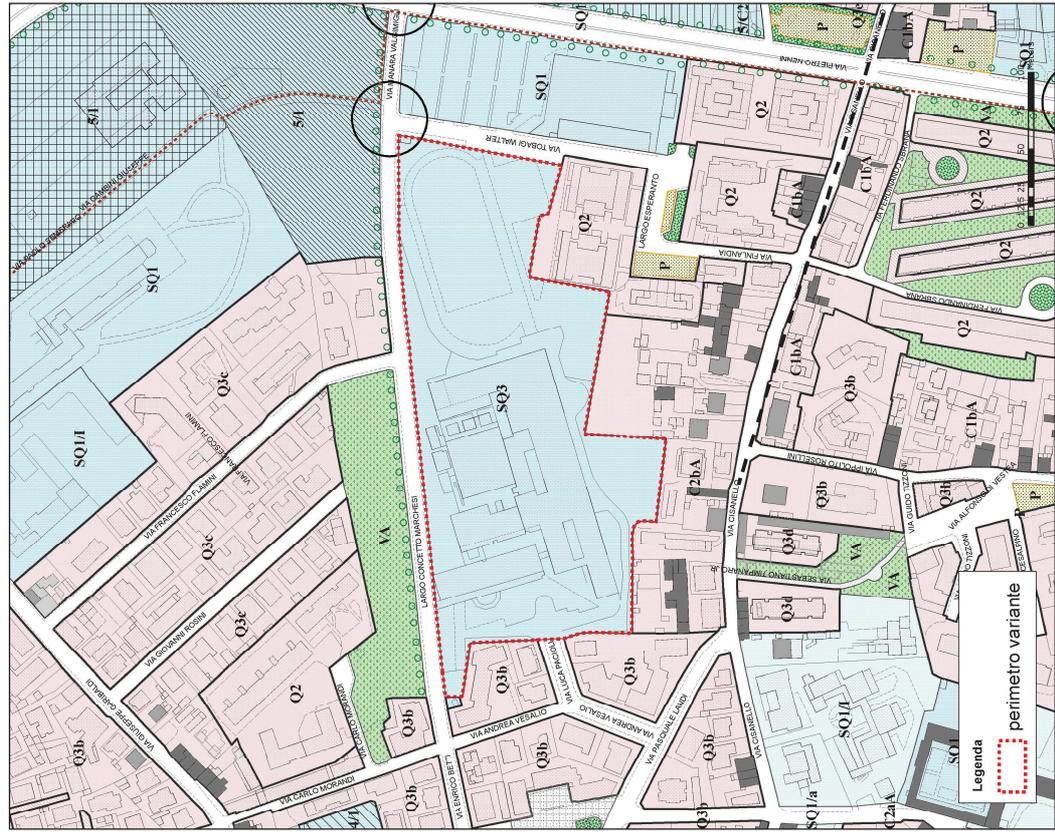
Comune di Pisa
Direzione DD10
Pianificazione Urbanistica
Mobilità

Stato Attuale



**Variante al Regolamento Urbanistico dalla Scheda Norma
n. 5/6 a destinazione urbanistica: SQ3**

Stato Variato





COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

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

Scheda introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 43 del 28.07.2001, decaduta e modificata con la delibera di C.C. n. 73 del 11.12.2009

Scheda norma non attuata eliminata classificata nell'ambito Q3b

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 trovano un distributore carburanti, una porzione dell'edificato originario destinato ad attività commerciale/servizi ed 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 Luigi 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	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 2.250	65	mq. 1.200	35
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Parcheggio
Superficie territoriale mq. 3.450			

Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento

Sf	mq. 2.250
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,30
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 1.550 (compreso gli edifici esistenti)
<i>residenziale (max 30%)</i>	<i>mq. 550</i>
<i>commerciale al dettaglio, direzionale, servizi, artigianato di servizio 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;
- la ripartizione delle quote di verde e parcheggio indicate sarà essere determinata dal piano attuativo.

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 sarà, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione previste dal vigente Regolamento Urbanistico;
- 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 cronoprogramma 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;

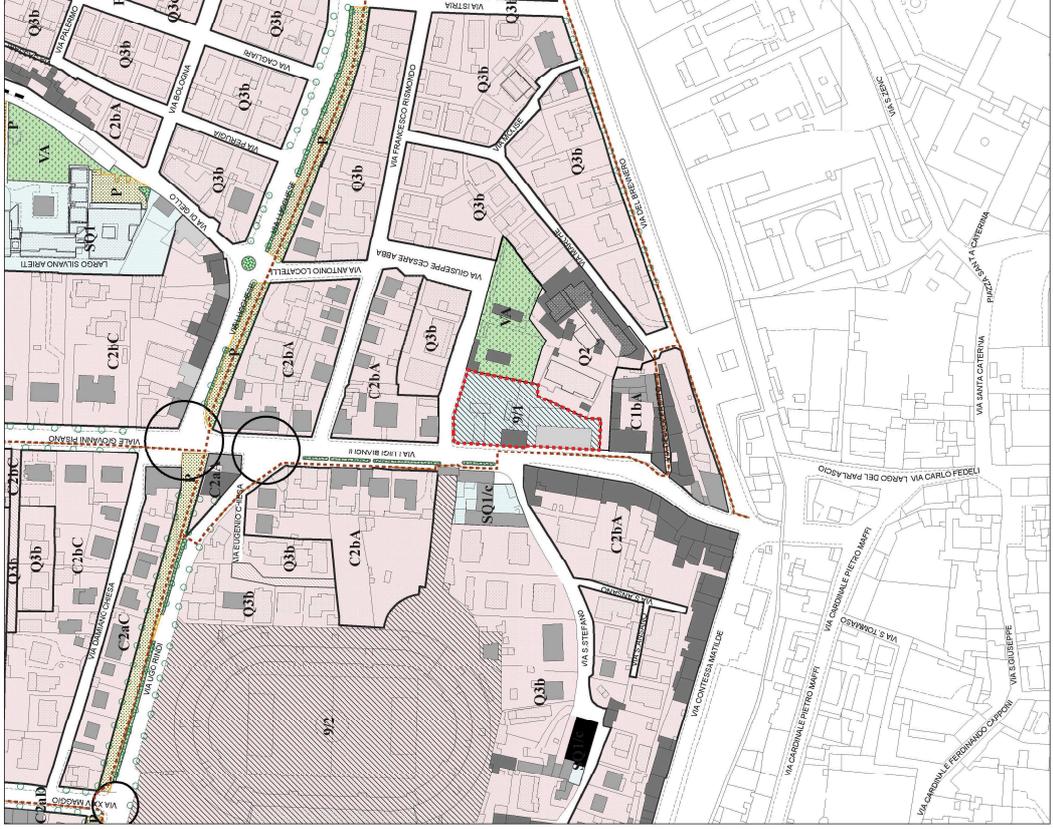
- devono essere osservate le misure di mitigazione e prescrizioni contenute nella Relazione di Sintesi del procedimento di Valutazione Integrata allegata alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 06.05.2009 e, durante la fase di elaborazione del piano attuativo, devono essere effettuati approfondimenti 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.



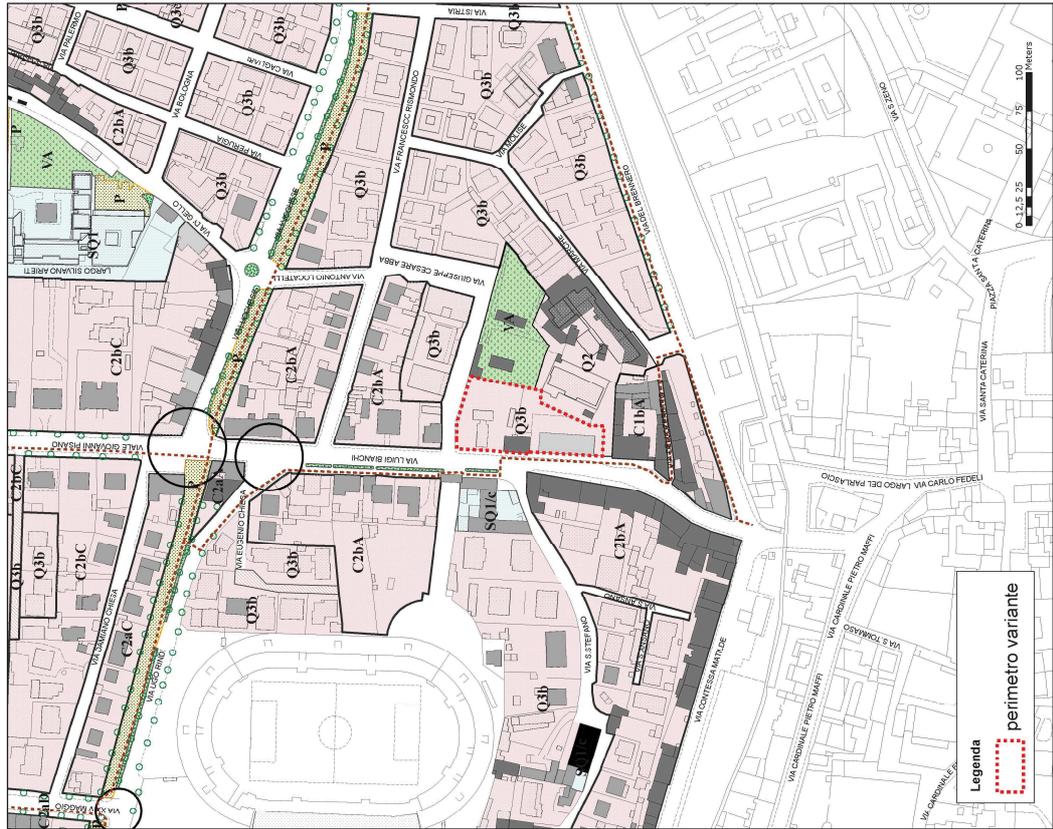
Comune di Pisa
Direzione DD10
Pianificazione Urbanistica
Mobilità

Stato Attuale



**Variante al Regolamento Urbanistico dalla Scheda Norma
n. 9/1 a destinazione urbanistica: Q3b**

Stato Variato





COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

schema n. 16.1

CASERMA BECHI - LUSERNA

Schema introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 72 del 23.10.2008

Schema norma non attuata eliminata classificata nell'ambito VA/VS

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA F

1. DESCRIZIONE

La caserma attualmente occupa un'area di circa 120 mila mq e confina a nord con la sede del Consorzio Agrario e con l'area Sportiva Comunale, ad ovest con il quartiere residenziale Barbaricina, ad est con il centro storico e a sud con il fiume Arno da cui risulta separata dal tratto del lungarno Cosimo I. L'area è quindi, immediatamente esterna al centro storico e ne risente la diretta vicinanza in quanto collocata appena ad ovest rispetto a via Bonanno, parallela al vecchio tracciato delle mura cittadine. Sul versante est della caserma, oltre la linea ferroviaria, si osservano resti delle mura urbane con annessa porta ad arco a tutto sesto e rifinita con ampie bugne in pietra, realizzata nel XIX secolo. Oltre le mura si trovano i resti delle antiche strutture dell'Arsenale medievale ed i capannoni degli Arsenali medicei. Sul versante nord, i vecchi Macelli, del XIX secolo. Si tratta di una zona di rilevante interesse storico, cui l'area della caserma è molto prossima e con la quale è indirettamente collegata, in quanto l'asse di via Bonanno e la linea sopraelevata della ferrovia Tirrenica costituiscono una netta separazione e costituiscono una barriera visiva e fisica che lega piuttosto la caserma al quartiere di Barbaricina, posto sul versante ovest, e alla vicina Aurelia.

Sotto il profilo architettonico non si rileva alcun elemento significativo. Diverse sono state le aggiunte legate alla sua principale funzione di tipo logistico: depositi, magazzini, officine, tettoie per parcheggi, area sportiva e quant'altro necessario per il regolare svolgimento delle attività delle Forze armate. Per contro l'area risulta essere in una posizione strategica rispetto al contesto infrastrutturale. Sorge infatti in prossimità di una serie di rilevanti assi infrastrutturali: ad Ovest della linea ferroviaria Tirrenica (Roma - Livorno - Ventimiglia) recentemente potenziata con un terzo binario funzionale all'utilizzo della linea, per gestire il traffico locale indipendentemente da quello a lunga percorrenza; a Est dell'Aurelia e dell'autostrada Livorno - Genova, a Nord della superstrada Pisa - Firenze, dell'area aeroportuale Galileo Galilei, del fiume Arno e del canale Navicelli, diretta via d'acqua di collegamento con Livorno. In poco più di un Km² si concentra una realtà infrastrutturale di notevole interesse, un valore aggiunto da considerare nella rivalutazione funzionale dell'area. Non va dimenticata inoltre la vicinanza con il parco naturale di S. Rossore, con l'ippodromo e con l'area prossima alla stazione di S. Rossore, interessata dai recenti ritrovamenti archeologici delle navi romane.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo impianto

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq. 119.800

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'intervento è finalizzato alla razionalizzazione del flusso turistico veicolare in arrivo, con decongestionamento della zona più prossima alla Piazza del Duomo; contemporaneamente si tende ad incrementare l'offerta ricettiva turistica e dei servizi connessi.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

Superficie area	mq.	119.800
Superficie coperta	mq.	22.000
Superficie utile lorda	mq.	44.000
Parcheggi interrati o coperti	mq.	20.000

6. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its (slu/superficie territoriale) 0,37
Sf mq. 22.000
Rc 18 %
H max ml. 15
Distanze minime dai confini ml. 5,00
Distanze dall'argine fiume ml. 10,00

7. 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%. La pavimentazione del parcheggio e delle altre aree non adibite alla viabilità deve essere realizzata con materiali permeabili e non è consentito l'uso dell'asfalto.

La zona a verde dovrà essere connotata come parco ed essere integrata con una eventuale estensione dell'area degli impianti sportivi, da collocarsi preferibilmente, nella zona a nord dell'area, per una continuità con gli impianti sportivi esistenti di Via Andrea Pisano.

La connotazione delle sistemazioni a verde dovrà essere articolata secondo un progetto paesaggistico, 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 che dovrà essere redatto, filari di alberi, movimenti di terra.

La stessa prescrizione viene applicata alle aree a parcheggio interrate e non, per una maggiore mitigazione dell'impatto sul paesaggio.

Le alberature lungo l'argine del fiume Arno, devono essere mantenute e se necessario, integrate con altre, in conformità col Piano del Verde. Lungo Via Aurelia è auspicabile l'inserimento di un fronte verde, che schermi il rumore e l'impatto visivo del traffico veicolare.

8. REGOLE DI INSERIMENTO PAESAGGISTICO – AMBIENTALE

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere improntati ai seguenti criteri:

- inserimento discreto, nell'ambito delle sistemazioni esterne, degli accessi carrabili (rampe) ai piani interrati e seminterrati, ottenuti soprattutto, sfruttando il dislivello esistente tra il piano di campagna dell'area e l'argine del fiume.
- Le infrastrutture di progetto dovranno adattarsi il più possibile allo stato dei luoghi ed alla situazione morfologica naturale. I progetti edilizi, in particolare quelli interessanti il

sottosuolo, dovranno privilegiare sistemazioni ed opere che consentano la permeabilità del suolo.

- La viabilità d'accesso alla città si sposterà, lungo un nuovo percorso viario, previsto dal Regolamento Urbanistico. Tale soluzione trasformerà il Lungarno Cosimo I in una viabilità di quartiere, prevalentemente ciclo-pedonale, ristabilendo così, il rapporto tra l'area ed il lungo fiume e contribuendo alla riqualificazione dello stesso.

9. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

CLASSE DI PERICOLOSITÀ

Tutta la zona è in classe di:

- ❖ Pericolosità geomorfologica bassa (G.1)
- ❖ Pericolosità idraulica elevata (I.3)
- ❖ Pericolosità sismica locale elevata (S.3)

CLASSE DI FATTIBILITÀ

Tutta la zona risulta classificata a:

- ❖ Fattibilità geomorfologica senza particolari limitazioni F.G.1
- ❖ Fattibilità sismica condizionata F.S.3
- ❖ Fattibilità idraulica condizionata F.I.3

Gli interventi previsti, risultano attuabili alle condizioni indicate in “Fattibilità “Area Caserma Bechi Luserna”” capitolo della “Relazione Fattibilità Geologica” che accompagna la “variante parziale al Regolamento Urbanistico finalizzata al trasferimento di funzioni militari dal centro storico e alla realizzazione di una nuova caserma in località Ospedaletto.”

10. VINCOLI E CONDIZIONI AMBIENTALI

Area soggetta a tutela paesaggistica ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e successive modifiche ed integrazioni.

Vincolo archeologico

(attività di scavo subordinata alla supervisione della Soprintendenza Archeologica)

11. DESTINAZIONI INCOMPATIBILI

Media e grande distribuzione commerciale e le attività produttive manifatturiere di carattere tradizionale.

12. DESTINAZIONI COMPATIBILI E PRESCRITTE

Le funzioni ammissibili all'interno dell'area di intervento sono:

- Attività turistico ricettive
- Attività commerciali
- Pubblici esercizi
- Residenza ordinaria
- Attività direzionali
- Attività ricreative
- Impianti sportivi
- Terminal ferroviario
- Attività artigianali di servizio alla persona

Si prescrive, inoltre, la realizzazione delle seguenti funzioni:

- Parcheggio per almeno 80 bus e per almeno 500 auto
- Area mercatale destinata al turismo (souvenirs) in funzione di delocalizzazione da Piazza del Duomo e zone adiacenti

- Verde attrezzato e/o sportivo

13. INTERVENTI EDILIZI AMMISSIBILI

Sono ammissibili e seguenti interventi edilizi:

- Nuova edificazione
- Demolizione delle strutture esistenti

11. MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO

L'intervento è soggetto Concessione convenzionata, che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e delle opere pubbliche (da cedere gratuitamente al comune).

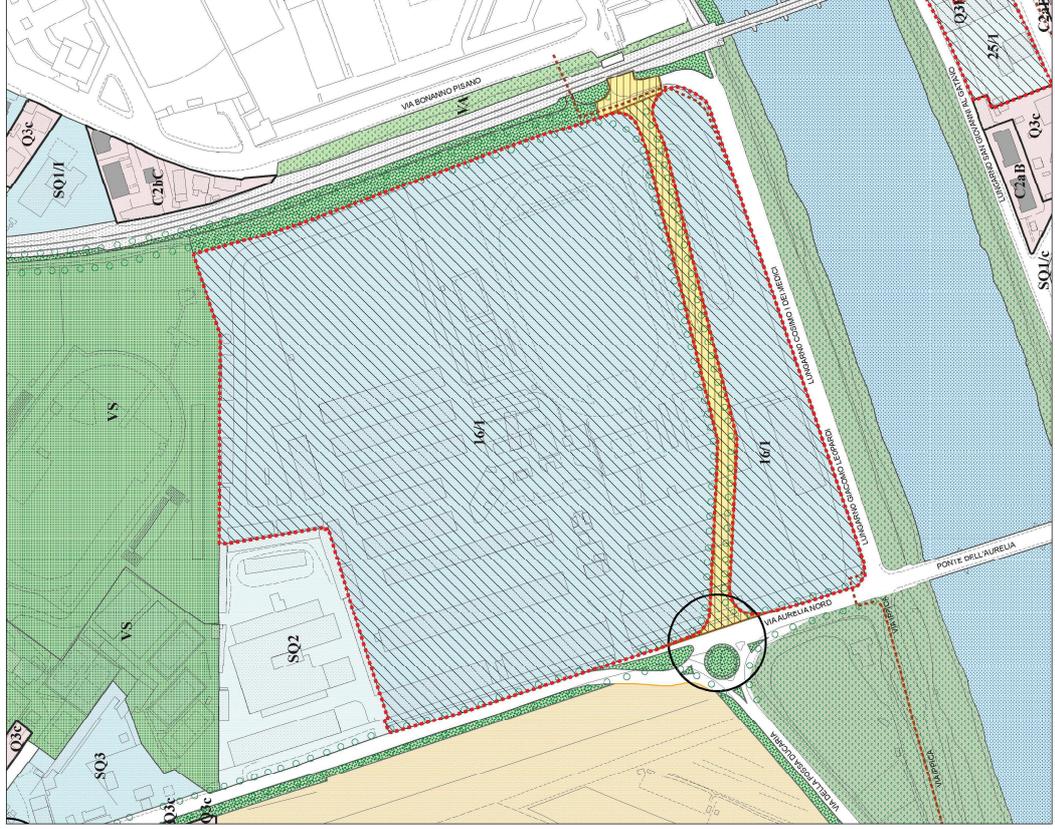
Gli interventi di trasformazione sono subordinati alla definizione esecutiva e puntuale delle aree pubbliche di cessione nonché le modalità di partecipazione degli operatori privati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, necessarie ad ottenere la sostenibilità dell'intervento.



Comune di Pisa
Direzione DD10
Pianificazione Urbanistica
Mobilità

**Variante al Regolamento Urbanistico dalla Scheda Norma
n. 16/1 a destinazione urbanistica: VA-VS**

Stato Attuale



Stato Variato

