



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**

**FASCICOLO SCHEDE NORMA ATTUATE
E/O IN CORSO DI ATTUAZIONE**

settembre 2017



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE - NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 04.1	Don Bosco – via Garibaldi
scheda n. 05.1	S. Cataldo – via Luzzatto – comparto A
scheda n. 05.1	S. Cataldo – via Luzzatto – comparto B
scheda n. 05.2	S. Michele – Baldacci
scheda n. 05.3	S. Michele – via Liguria
scheda n. 05.4	P.ta a Piagge – via Prinetti
scheda n. 05.5	S. Michele – via Matteucci – via Redi
scheda n. 05.7	S. Michele – via Cuppari
scheda n. 06.1	Cisanello – Parco Urbano
scheda n. 06.3	S. Michele – via Cuppari
scheda n. 07.3	Cisanello – via Paradisa
scheda n. 07.4	Cisanello – via Bargagna
scheda n. 07.6	Cisanello – via delle Torri
scheda n. 07.7	Cisanello – via Puglia
scheda n. 07.9	Cisanello – via Venezia Giulia
scheda n. 09.1	P.ta a Lucca – via L. Bianchi – comparto 2
scheda n. 11.1	P.ta a Lucca – via Biduino
scheda n. 11.2	P.ta a Lucca – via Gobetti
scheda n. 11.3	P.ta a Lucca – via Rizzo
scheda n. 13.1	Gagno – via di Gagno
scheda n. 13.2/13.3	Campaldo – via Pietrasantina (*)
scheda n. 17.1	V.le delle Cascine - Villa Madrè
scheda n. 18.1	Barbaricina – via Caduti del Lavoro 1
scheda n. 18.2	Barbaricina – via Caduti del Lavoro 2
scheda n. 18.3	Barbaricina – via R. Galletti
scheda n. 18.4	Barbaricina – v.le delle Cascine
scheda n. 19.1	Barbaricina – ex scuderia Oro blù
scheda n. 19.2	Barbaricina – via delle Lenze
scheda n. 19.3	CEP – via G. da Fabriano
scheda n. 21.1	S. Piero – via di Castagnolo
scheda n. 22.1	La Vettola – via Livornese
scheda n. 23.1	P.ta a Mare – via di Viaccia
scheda n. 23.2	P.ta a Mare – Parco Urbano
scheda n. 26.1	P.ta a Mare – area dei Navicelli
scheda n. 26.3	P.ta a Mare – via del Chiassatello
scheda n. 27.1	S. Giusto – via Pardi
scheda n. 27.3	S. Marco – ex fabbrica Pinoli
scheda n. 27.4	S. Marco – via F.lli Antoni
scheda n. 27.5	S. Giusto – via Quarantola
scheda n. 27.6	S. Marco - via C. Del Prete

scheda n. 30.2	S. Ermete - via A. della Seta
scheda n. 30.3	S. Ermete – via Emilia – via Socci
scheda n. 31.1	Riglione – circolo l’Avvenire
scheda n. 31.3	Oratoio – via di Quarto
scheda n. 31.4	Riglione – via dei Piastroni
scheda n. 31.6	Oratoio – via Caprera
scheda n. 34.1	Ospedaletto – via Meucci
scheda n. 34.3	Ospedaletto – via Emilia 1
scheda n. 38.C	Marina di Pisa – area Porto
scheda n. 39.1	Tirrenia – via delle Giunchiglie
scheda n. 39.2	Tirrenia – Parco Centrale
scheda n. 39.4	Tirrenia – via Pisorno/via Castagni/via Gladioli
scheda n. 39.5	Tirrenia – via delle Agavi
scheda n. 40.1	Calambrone – v.le del Tirreno 1
scheda n. 40.2	Calambrone – v.le del Tirreno2
scheda n. 40.4	Calambrone – ex Sacro Cuore o Stigmatine ed ex Marina Azzurra
scheda n. 40.5	Calambrone – ex Centro Servizi

(*) modificata a seguito dell'accoglimento delle osservazioni approvata con la variante al R.U. con delibera di C.C. n. 20 del 04/05/2017 e pubblicata sul BURT n. 30 del 26/07/2017



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 4.1

DON BOSCO - VIA GARIBALDI

Scheda introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 43 del 28.07.2001

Scheda norma in corso dopo collaudo classificata nell'ambito SQ1

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA F

1. DESCRIZIONE

L'area, oggetto dell'intervento, è la zona interna dell'isolato compreso tra la via Garibaldi e la via Betti. L'isolato è collocato nel quartiere di Don Bosco, ai margini con il quartiere di S. Michele, due aree urbane di prima periferia.

Detto isolato fa parte di una zona residenziale costituita prevalentemente da case singole a 2 piani fuori terra con resede proprio e da modesti edifici condominiali.

Sull'area, di dimensioni non superiori alla metà di un ettaro, si affacciano i retri degli edifici facenti parte dell'isolato; ad oggi l'area, una volta utilizzata per modeste attività agricole (era una vigna), risulta essere un vuoto urbano in stato di abbandono con evidenti segni di degrado ambientale.

Alla suddetta area si può accedere solo dalla via Garibaldi, mentre dalla via Betti il collegamento, previsto dal Prg vigente, è precluso da un resede privato.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo Impianto

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq. 5.030 circa

4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'obiettivo principale dell'intervento è l'incremento della dotazione di residenze specialistiche per anziani collocate nell'ambito urbano, in particolare nelle aree prevalentemente residenziali onde favorire una migliore integrazione sociale di questa categoria di persone. Contestualmente si intende cogliere detta occasione per perseguire una riqualificazione ambientale e urbana dell'intero isolato.

L'attuazione è prevista attraverso la realizzazione di un complesso edilizio di dimensioni contenute con un ampio resede a verde alberato e con annesso un piccolo parcheggio pubblico, con accesso dalla via Garibaldi.

5.DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

(riparto superfici fondiarie per destinazioni omogenee o prevalenti)

Servizi privati: residenze per anziani	%	Verde pubblico e piazze	%	Parcheggio e viabilità	%
mq. 2.530	100	860	34	1.640	66
totale aree a destinazione privata mq.2.530	50	totale aree a destinazione pubblica mq. 2.500			50
totale sup. territoriale mq. 5.030					100

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

(invarianti di progetto)

Edificio di forma regolare e lineare dalle caratteristiche tipologiche e morfologiche conformi al tessuto esistente, disposto sull' area longitudinalmente (asse nord-sud).

7. ELEMENTI INDICATIVI

L' impostazione planimetrica e l' altezza dell' edificio dovrà tenere conto della posizione degli edifici esistenti sui lotti confinanti e delle relative aree di pertinenza, anche per quanto riguarda l' esposizione alla luce del sole dei suddetti.

8. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,40 (slu/superficie territoriale)

Area per Servizi privati: Residenze specialistiche per anziani
Sf. mq.2.530
Rc 30%
Sup. utile lorda max max - mq. 2.000
Ifs 0,80 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max: 3 piani fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio e a magazzino
H max ml.11,00
Tipologia: in linea
Distanze minime dai confini ml.10
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche: ml 5
Servizi consentiti: residenze speciali per anziani

9. PRESCRIZIONI DEL PIANO DEL VERDE

Sia il resede privato che gli spazi pubblici dovranno essere pavimentati, arredati e sistemati a verde in modo tale da presentare e conservare un carattere unitario e armonico dell' intero intervento.

La superficie pavimentata del resede dell' edificio non potrà superare il 30% dell' intera superficie scoperta disponibile, la restante parte deve essere alberata secondo le indicazioni della tabella A/3a.

Per le pavimentazioni delle zone pubbliche e private scoperte, escluso quelle destinate alla sola viabilità di accesso e di uscita, non è consentito l' uso dell' asfalto.

L' eventuale possibilità di un accesso dalla via Betti * potrà essere solo pedonale e ciclabile.

* Per l' accesso dalla via Betti, qualora si ritenesse opportuno prevederlo, sarà necessario ricorrere all' acquisizione di una porzione di un resede privato, dando in alternativa in permuta un' area di uguali dimensioni, adiacente al medesimo resede, posta nella zona retrostante.

10. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

Il substrato dell'area è costituito prevalentemente da terreni limosi ed argillosi di colore bruno-giallastro con componente limosa generalmente preponderante su quella argillosa e con strati superficiali generalmente preconsolidati.

Al di sotto si trova uno strato di argille plastiche il cui tetto nell'area appare avere una profondità intorno ai -6/-7 m dal p.c.

Il tetto dell'acquifero superficiale, nei periodi di massima e minima ricarica corrisponde rispettivamente a valori poco superiori e poco inferiori alla profondità di -1 m dal p.c.

Le acque della zona vengono raccolte nel Fosso di S. Marco (tombato) che delimita l'area stessa nella parte meridionale. Per il Fosso di S. Marco, che scorre verso est e confluisce nel Fosso dei sei Comuni con recapito finale nel F. Morto, è prevista una deviazione per farlo a confluire nell'Arno, attraverso il Fosso di S. Cataldo e un collettore parallelo al tratto iniziale del Fosso dei Sei Comuni, mediante un impianto idrovoro da realizzarsi nei pressi dell'Ospedale. In questo modo si potrà alleggerire la rete idraulica attualmente insufficiente a smaltire le acque meteoriche.

CLASSE DI PERICOLOSITÀ

La zona 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**).

Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, 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.).

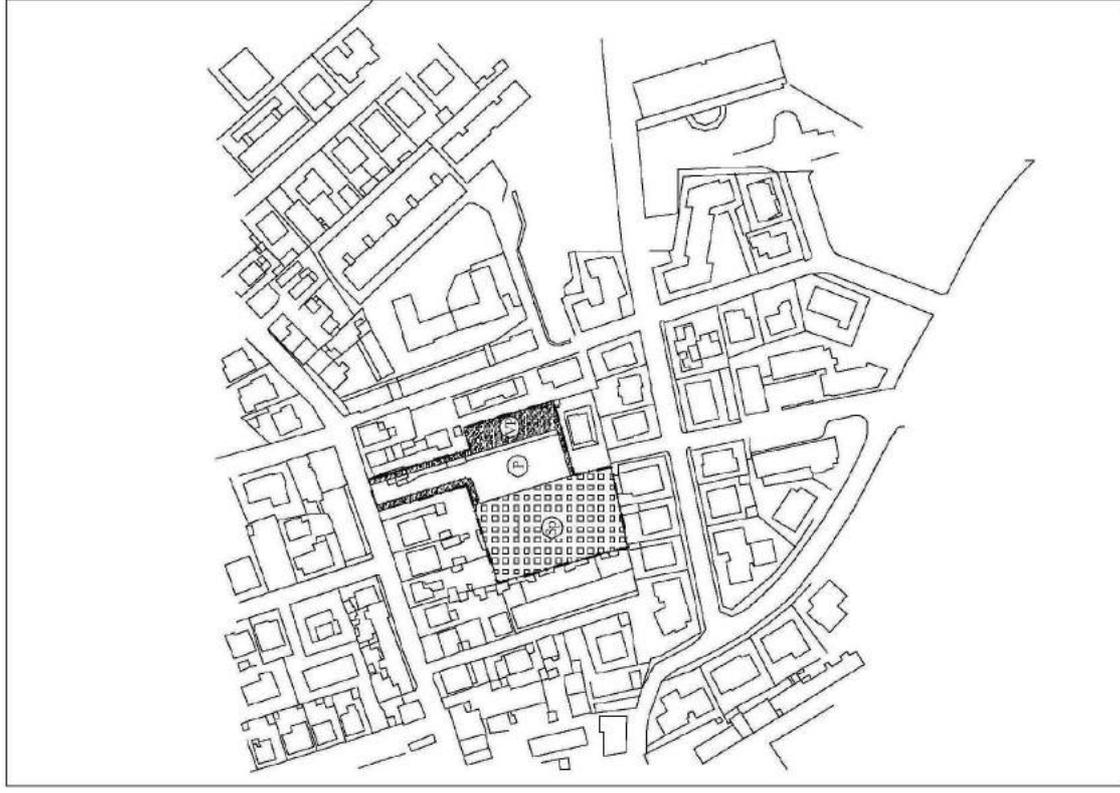
11. MODALITÀ ATTUATIVE

L'intervento sarà attuato attraverso la predisposizione di un piano attuativo, anche di iniziativa privata con relativa convenzione.

I contenuti del piano e della convenzione dovranno garantire contestualmente all'intervento edificatorio la realizzazione di tutte le opere pubbliche.

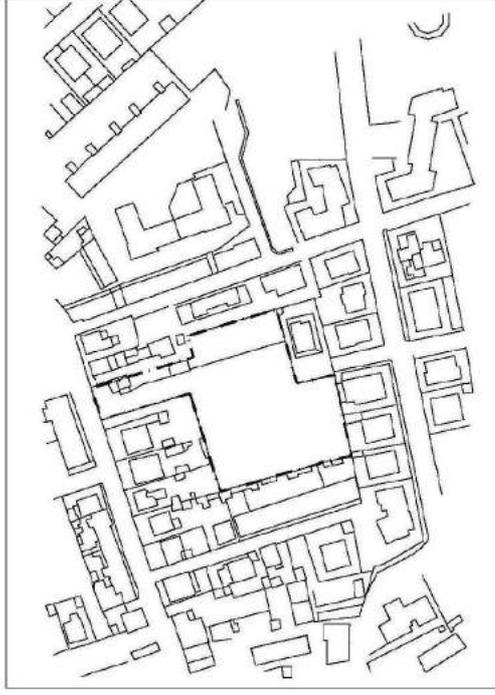
SCHEMA DISTRIBUTIVO

Scala 1:2000



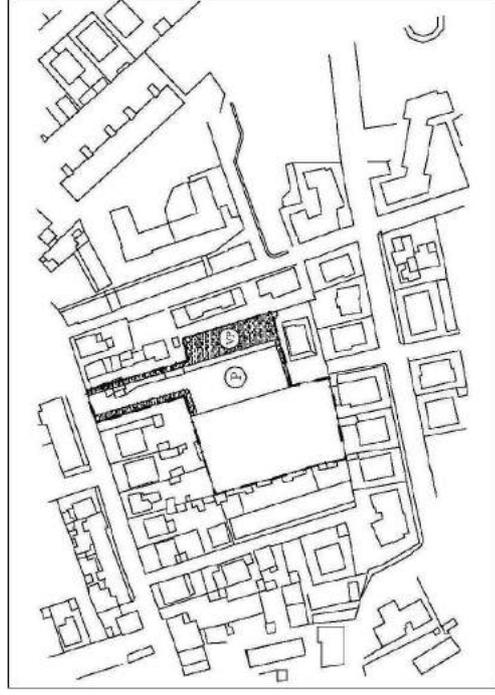
PERIMETRO DELL'AREA

Scala 1:2000



AREE A CESSIONE PUBBLICA

Scala 1:2000





COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

schema n.5.1	SAN CATALDO – VIA LUZZATTO – COMPARTO A
---------------------	--

Schema introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 43 del 28.07.2001

Schema norma in corso

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA F

1. DESCRIZIONE

L'area oggetto dell'intervento risulta delimitata dalla via Luzzato oltre che dal tratto terminale di via Garibaldi alla quale si collega attraverso una rotatoria che distribuisce la grande viabilità della zona orientale della città e da via Valgimigli (a sud).

Attualmente l'area si configura come un "vuoto urbano", di notevoli dimensioni, inserito all'interno di un contesto ampiamente urbanizzato oltre che interessato dalla presenza di alcuni complessi edilizi di notevole impatto quali la sede del CNR, situata sul lato opposto lungo la via Luzzato, e la casa di riposo localizzata ad ovest dell'area di intervento.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo impianto

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq. 55.200

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'intervento si propone di qualificare l'area sia da un punto di vista fisico che funzionale attraverso l'inserimento di più complessi edilizi che abbiano una certa unità formale, destinati a residenza specialistica e a servizi d'interesse pubblico, da localizzare in posizione arretrata rispetto a via Luzzato in modo da mantenere una corona di verde perimetrale.

A tal fine dovrà prevedersi un asse viario di penetrazione da via Garibaldi con funzione di distribuire gli accessi ai parcheggi pubblici interni all'area, agli spazi aperti privati e pubblici connessi alla residenza specialistica e agli edifici pubblici d'interesse generale.

Particolare attenzione dovrà essere prestata al collegamento fisico e funzionale con l'area del CNR attraverso la predisposizione di percorsi pedonali e ciclabili inseriti nel verde pubblico, e alle relazioni visive nei confronti del contesto circostante progettando gli opportuni scorci visuali.

L'area destinata a parcheggio pubblico prospiciente via Valgimigli dovrà prevedere accesso diretto dalla via omonima ed essere connessa funzionalmente sia con l'area commerciale posta a sud sia con l'area destinata a servizi privati di progetto. La tipologia del parcheggio interrato deve permettere una continuità del verde pubblico lungo la via Vargimigli e collegarsi a quello di corona previsto a ridosso del complesso edilizio.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

L'intervento si suddivide in due comparti soggetti a due distinti procedimenti attuativi; il comparto A è soggetto a Piano Attuativo, il comparto B è soggetto a Piano Attuativo o in alternativa a Concessione Convenzionata:

	Servizi Pubblici	%	Verde, parcheggi e percorsi	%
Comparto pubblico (A)	mq 19.100	35	mq 18.800	65
	Verde di interesse pubblico*		Parcheggio interrato	
Comparto privato (B)	mq 17.300	100	mq 7.000	
totale comparto "A" mq. 37.900				69
totale comparto "B" mq. 17.300				31
totale sup.territoriale mq. 55.200				100

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

L'intervento prevede il mantenimento degli edifici sottoposti a vincolo di salvaguardia dal Piano Strutturale. L'area oggetto della trasformazione dovrà essere servita da una strada di penetrazione che colleghi il nuovo complesso edilizio con via Garibaldi in modo da garantirne un'accessibilità autonoma tale che non interferisca con la grande viabilità ed abbia un collegamento con il parcheggio interrato previsto su via Valgimigli. Dovrà inoltre essere prevista una fascia verde lungo via Luzzatto in continuità con il verde attrezzato di interesse pubblico previsto più a sud.

A collegare il sistema degli spazi verdi pubblici e privati andranno progettati una serie di percorsi pedonali e ciclabili relazionati al contesto circostante utilizzando anche la strada comunale Acquedotto di origine storica.

7. ELEMENTI INDICATIVI

All'interno dell'ambito destinato al verde pubblico dovrà prevedersi un'area a servizio della residenza specialistica da organizzare con spazi attrezzati per lo sport ed il tempo libero, progettata in continuità con l'area a verde pubblico prospiciente via Luzzato via Valgimigli.

8. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI COMPARTO A

Its 0,55 (slu/superficie territoriale del comparto)

Aree a Servizi Pubblici: (i dati e le percentuali si intendono al lordo dei fabbricati esistenti)
Sf mq.19100
Rc 35%
Sup. utile lorda max mq.20000 (di cui 8.800 U.T.E., 5.800 G.F.; 5.400 D.S.U.)
Ifs 1,00 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max: 3 piani fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml.12,80
Distanze minime dai confini ml.5
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche: ml 10
Servizi consentiti: uffici finanziari, caserma della Guardia di Finanza, residenze per studenti e sede amministrativa del DSU
All'interno del comparto dovranno essere completamente assolte le dotazioni di parcheggi pertinenziali e di parcheggi relazionali correlate alle utilizzazioni di cui all'art.1.7.1 e all'art.1.7.2 delle norme

9. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI COMPARTO B (soggetto a concessione convenzionata)

Its 0,10 (slu/superficie territoriale del comparto)
--

Aree a Verde (da convenzionare)
Sf mq.17.300
Rc 10%
Sup. utile lorda max mq.1.730
Ifs 0,10 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max: 1 piano fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml.4,50
Distanze minime dai confini ml.5
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche: ml 10
Servizi consentiti: attrezzature sportive ed esercizi pubblici

10. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

La sistemazione delle aree a verde sia del comparto A che del comparto B devono essere articolate in due parti:

- quelle più prospicienti la via Gino Luzzatto come una fascia di profondità non inferiore a ml 20, con funzione di filtro e barriera all'inquinamento acustico e atmosferico, da realizzarsi con soluzioni diverse (movimenti di terra, cortine vegetali), la piantumazione con alberi ed arbusti deve essere nelle quantità e proporzioni della tab. A 3a -3b / 4a - 4b;
- quelle di più diretta fruizione adiacenti ai servizi e alle altre attrezzature, sistemate con vialetti ed aree per la sosta, piantumate con alberi ed arbusti nelle quantità e proporzioni della tab. A 2a - 2b.

Tale sistemazione deve trovare continuità con le aree a verde circostanti e in particolare con il giardino di pertinenza della casa di riposo Umberto Viale.

Le aree a parcheggio devono essere piantumate con alberature di alto fusto che insieme alle aree a verde lungo il viale di accesso devono concorrere a creare una cortina vegetale di mitigazione dell'impatto del nuovo intervento.

11. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

L'area, è caratterizzata dalla presenza di terreni prevalentemente limosi di colore nocciola con intercalazioni argillose e talvolta sabbiose. I parametri geotecnici di questi terreni sono variabili in relazione al tenore di limo, argilla o sabbia.

Al di sotto si ritrova uno stato di argille plastiche il cui tetto nella zona appare avere una profondità intorno ai -5 m dal p.c. che proseguono fino a profondità intorno ai -9/-11m dal p.c. Seguono alternanze di limi argillosi con intercalazioni sabbiose con argille limose fino a profondità di -30/-40 m dal p.c.

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda si trova mediamente intorno ai -2 m dal p.c.

L'area è delimitata a SE dal Fosso di S. Marco, che scola la periferia sud-orientale di Pisa, e attualmente confluisce nel "Fosso dei sei Comuni". Il Fosso di S. Marco verrà deviato fino a confluire nell'Arno, attraverso il "Fosso di S. Cataldo" e un collettore parallelo al tratto iniziale del "Fosso dei Sei Comuni, mediante un impianto idrovoro da realizzarsi nei pressi dell'Ospedale. Questa nuova linea idraulica raccoglierà anche le acque provenienti dall'area di recente costruzione del C.N.R. di S. Cataldo. In questo modo si potrà alleggerire la rete idraulica attualmente insufficiente a smaltire le acque meteoriche.

CLASSE DI PERICOLOSITÀ

La zona è inserita in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa**.

CLASSE DI FATTIBILITÀ

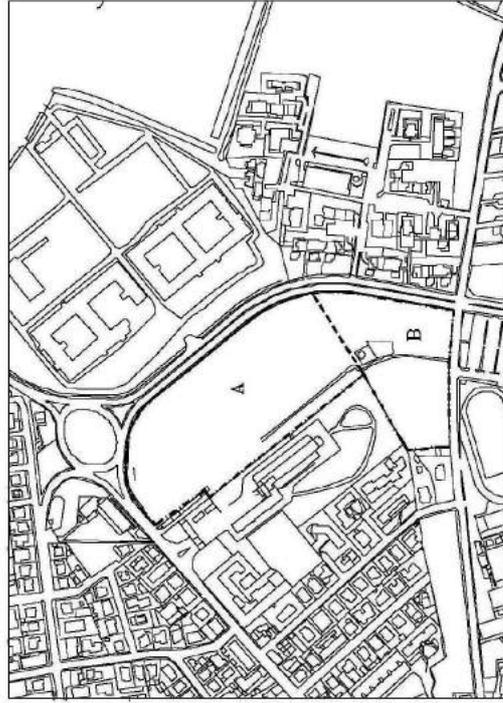
Dal punto di vista geotecnico tutti gli interventi previsti sono attuabili senza particolari condizioni, ferma restando la applicazione della normativa vigente; dal punto di vista idraulico, gli interventi dovranno tenere in giusta considerazione la fragilità dell'area, recependo le indicazioni riportate nell'inquadramento generale della presente scheda (**classe di fattibilità 3**).

Per quanto riguarda gli interventi che contemplino eventuali opere in seminterrato o interrato, la relativa fattibilità geologica è condizionata all'esecuzione di alcune verifiche enunciate nelle prescrizioni specifiche per opere sotto il p.c. contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3**).

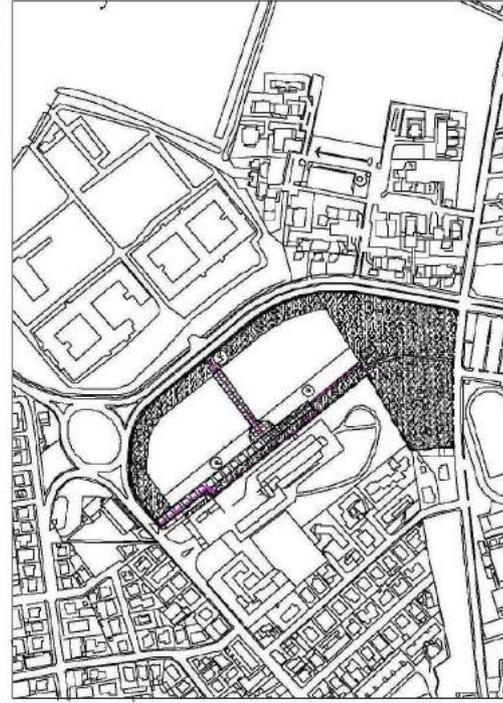
12. MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO

L'intervento si attua attraverso il Piano Attuativo per il comparto "A" (pubblico) e tramite Piano Attuativo o Concessione Convenzionata per il comparto "B" (privato).

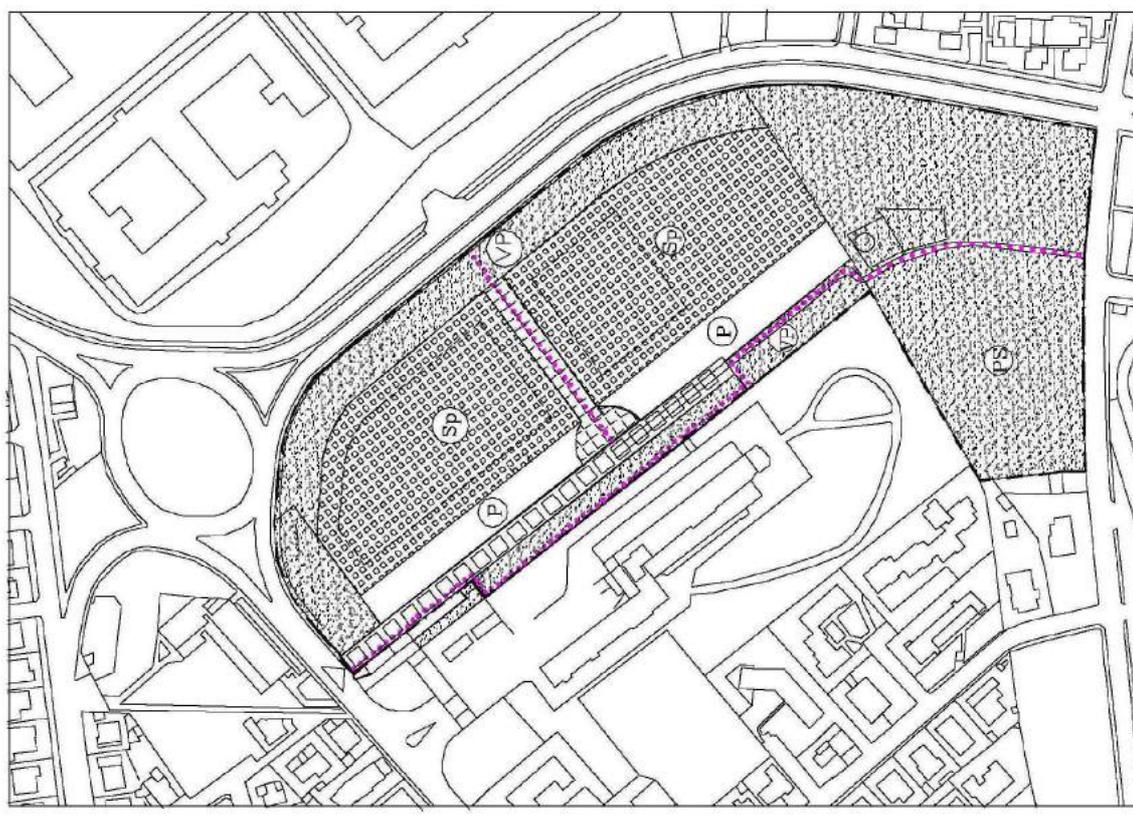
INQUADRAMENTO TERRITORIALE (COMPARTI) Scala 1:5000



AREE A CESSIONE PUBBLICA Scala 1:5000



SCHEMA DISTRIBUTIVO Scala 1:2000





COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

schema n. 5.1

SAN CATALDO – VIA LUZZATTO – COMPARTO B

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

Scheda norma in corso

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA C

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo insediamento su area libera.

2. DESCRIZIONE

Si tratta della parte non attuata della scheda norma originaria San Cataldo – via Luzzatto; il terreno è di forma trapezoidale posto all'incrocio tra la via Valgimigli e la via Luzzatto, delimitato a Nord dalla attuale area sede del Centro Polifunzionale ASL e destinata al trasferimento del Centro Direzionale di via Zamenhof e dalla nuova Caserma della Guardia di Finanza (Comparto A) in corso di ultimazione. L'area è collocata al centro di una zona su cui insistono diverse e rilevanti funzioni pubbliche e private, tra le quali, oltre a quelle già citate, uffici provinciali, le scuole medie superiori (liceo scientifico e istituto per geometri), il centro commerciale, la sede di una banca, il CNR. L'area attualmente è in stato di abbandono.

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Conferma e integrazione degli obiettivi generali previsti dalla precedente scheda mediante il completamento dell'insediamento urbano con la realizzazione di un complesso polifunzionale di servizi e una quota minore di residenza. Il piano deve porre le condizioni per migliorare la viabilità anche attraverso la realizzazione di rotatorie nei punti di maggiore congestione del traffico, sopperire alla carenza di parcheggi pubblici e di uso pubblico con la realizzazione di un ampio parcheggio anche su più piani (interrati e non) integrato con spazi di verde, completare la fascia di verde lungo la via Luzzatto e la via Valgimigli, completare il percorso pedonale e ciclabile tra la via Garibaldi e la via Valgimigli.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 17.300 (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. 8.650	50	mq. 8.650	50
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Parcheggio
		3.650	5.000
Superficie territoriale mq. 17.300			

Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento

Sf	mq. 8.650
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,25
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max	mq. 4.330
di cui:	
<i>residenziale (max 30%)</i>	<i>mq. 1.300</i>
<i>commerciale, direzionale, servizi, artigianato di servizio per la persona</i>	<i>mq. 3.030</i>
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,50
piani max	n. 6
H max	ml. 18,00

l'altezza massima è derogabile in base ad esigenze di carattere strutturale o regolamentari, in relazione alle destinazioni d'uso ammesse, fermo restando, come dato prescrittivo il numero dei piani (max. 6)

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- alloggi in affitto minimo concordato pari al 10% della slu residenziale (10% slu/mq.65 = n. 2 - dato presunto)
- realizzazione della rotatoria all'incrocio tra la via Valgimigli e la via Luzzatto.
- accesso dalla via Valgimigli tramite rotatoria e comunque secondo le prescrizioni della Direzione competente;
- completamento della fascia a verde (della medesima profondità) lungo la via Nenni già prevista nel comparto A;
- le modifiche delle destinazioni d'uso che comportano un maggiore fabbisogno di standard rispetto a quelli necessari a soddisfare le previsioni di slu indicate nella scheda sono ammesse alla sola condizione che l'eventuale e conseguente incremento di aree a standard sia totalmente reperito all'interno dell'area fondiaria.

7. ELEMENTI INDICATIVI

- il parcheggio pubblico potrà essere realizzato anche seminterrato/interrato e/o su più piani e vi potranno essere previste attività complementari in conformità alla normativa vigente del Regolamento Urbanistico;
- la ripartizione delle quote di verde e parcheggio indicate nelle tabelle non è prescrittiva, ma potrà essere modificata dal piano attuativo.
- la sistemazione delle aree a verde deve essere articolata in due parti:
 - quelle più prospicienti la via Gino Luzzatto come una fascia di profondità non inferiore a ml. 20, con funzione di filtro e barriera all'inquinamento acustico e atmosferico, da realizzarsi con soluzioni diverse (movimenti di terra, cortine vegetali), piantumazione con alberi ed arbusti.

- quelle di più diretta fruizione pubblica adiacenti ai servizi e alle altre attrezzature, sistemate con vialetti ed aree per la sosta, piantumate con alberi ed arbusti.

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 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, 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.
- 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;
- 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 Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n.5.2	S. MICHELE - BALDACCI
---------------------	------------------------------

Scheda introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 43 del 28.07.2001

Scheda norma conclusa dopo collaudo (effettuato il 27/11/2014) classificata nell'ambito Q2

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA B

1. DESCRIZIONE

L'area, oggetto dell'intervento, è un'area ineditata, situata nel centro del quartiere di S. Michele, racchiusa tra l'abitato e l'industria farmaceutica Baldacci, di cui fa parte integrante come proprietà.

L'area è inserita in un contesto urbano prevalentemente residenziale formato da edifici condominiali.

Il Prg '70 aveva destinato parte dell'area in oggetto e tutta quella occupata dall'industria a zona residenziale con un alto indice di edificabilità; la parte residua dell'ambito invece l'aveva destinata a verde sportivo.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo impianto.

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq 9.740

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Tenuto conto della destinazione d'uso attuale dell'area, l'obiettivo è di tutelare l'attività industriale e di favorire una riqualificazione urbana attraverso un corretto inserimento della residenza senza appesantire ulteriormente il carico urbanistico, mantenendo un equo rapporto tra aree scoperte ed edificate.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

Aree residenziali	%	Verde pubblico	%	Parcheggi e viabilità	
mq. 4.870	100	mq 3.620	74	mq 1.250	26
totale aree a destinazione privata mq 4.870	50	totale aree a destinazione pubblica mq 4.870			50
totale sup. territoriale mq. 9.740					

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

(invarianti di progetto)

Percorso pedonale e ciclabile tra la via Rosellini e la via S. Michele.

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. 4.870
Rc 25%
Sup. utile lorda max mq. 3.900
Ifs 0,80 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max: 4 piani fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml. 12,50
Tipologia: edificio condominiale
Distanze minime dai confini ml.10,00
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche: ml 5,00
Destinazione prevista: residenziale, quota commerciale al p.t. max 12% della slu

8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

Le aree scoperte di pertinenza della residenza possono essere pavimentate per un superficie massima del 30%.

Le aree pubbliche, escluso quelle carrabile e a parcheggio, possono essere pavimentate per un superficie massima del 25%.

Le pavimentazioni ammesse di tutte le aree scoperte, escluso quelle carrabili, sono in autobloccanti e/o materiali lapidei.

La piantumazione delle aree a verde pubbliche e/o private devono rispettare i minimi indicati nella tabella A-3a.

Il percorso pubblico pedonale e ciclabile deve essere alberato.

9. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

L'area è caratterizzata dalla presenza di terreni prevalentemente limosi di colore nocciola con intercalazioni argillose e talvolta sabbiose al di sotto dei quali si trova uno stato di argille plastiche il cui tetto è localizzato intorno a -5,0/-6,0 m dal p.c.

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda si trova mediamente a quote intorno a -1,5/-2,5 m dal p.c. in relazione alle escursioni stagionali della falda stessa.

CLASSE DI PERICOLOSITÀ

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

CLASSE DI FATTIBILITÀ

Nelle aree a pericolosità 3a 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**).

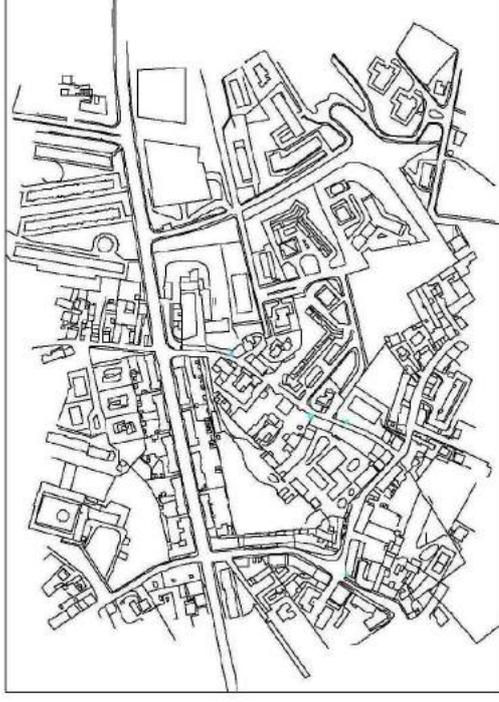
Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3 - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.**).

10. MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO

L'intervento dovrà essere attuato tramite specifico P.A. e relativa convenzione. La realizzazione dell'intervento edificatorio dovrà essere contestuale alle realizzazioni alle opere pubbliche previste.

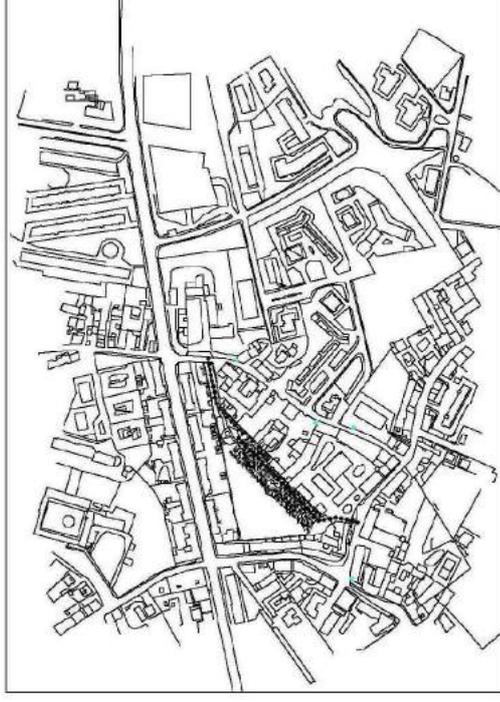
INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Scala 1:5000



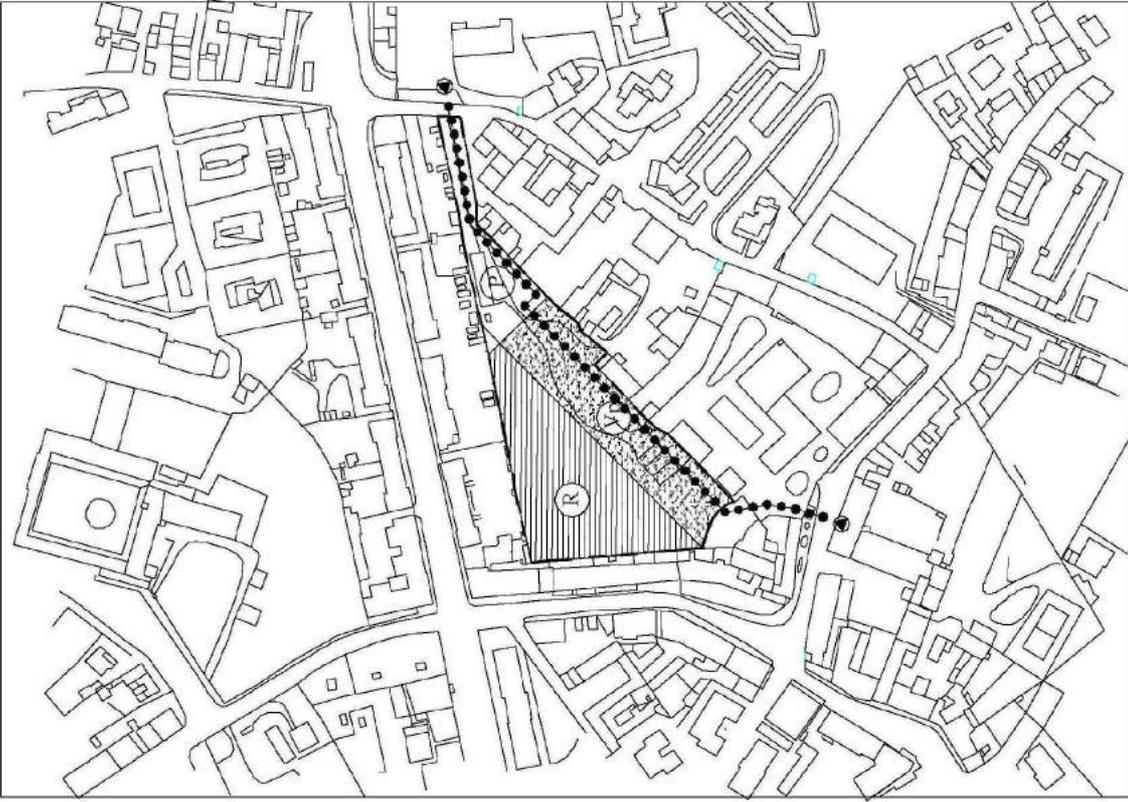
AREE A CESSONE PUBBLICA

Scala 1:5000



SCHEMA DISTRIBUTIVO

Scala 1:2000





COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n.5.3	S. MICHELE – VIA LIGURIA
---------------------	---------------------------------

Scheda introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 43 del 28.07.2001

Scheda norma conclusa dopo collaudo (effettuato il 21/02/2008) classificata nell'ambito SQ1

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA F

1. DESCRIZIONE

L'area, oggetto della trasformazione fa parte di una fascia di terreno rimasta ineditata, dall'andamento articolato, di spessore variabile, che va dalla via Rosellini fino ai recenti insediamenti direzionali e commerciali di quella zona definita come Centro Direzionale.

Questa fascia si pone a cuscinetto e a filtro tra la predetta zona e la via di S. Michele, filamento che termina ai piedi del v.le delle Piagge (l'argine del Fiume) con la piazza e la chiesa (di valore monumentale) e da cui prende nome la via stessa, costituito prevalentemente da un edificio povero ma di interesse storico meritevole di essere conservato e tutelato.

L'area rispetto alla fascia prima descritta si colloca nella parte iniziale di questo territorio, tra la via Rosellini e la via Liguria, adiacente ad un complesso edilizio destinato a casa dello studente.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo impianto.

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq 5.800

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Tenuto conto della necessità di conservare il filtro di verde tra l'espansione urbana e la via S. Michele ma anche della necessità di dotare la città di nuovi posti letto per gli studenti e di reperire spazi di parcheggio pertinenziali per le residenze circostanti, la scheda propone: la realizzazione di un complesso dalle dimensioni contenute da adibire a casa dello studente (a completamento di quello esistente) e/o a parcheggio silos a condizione che sia mantenuto un ampio resede a verde tra gli edifici e l'insediamento di via S. Michele; la realizzazione di un parcheggio interrato e a raso con accesso dalla via Liguria, alla sistemazione delle aree a verde pubblico attrezzato lungo la via Liguria, parte della fascia di filtro tra la recente espansione e il filamento della via di S. Michele.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

Aree per Servizi	%	Parcheggio interrato max	Verde pubblico	%	Parcheggi e viabilità	%
mq 2.300	100	600	mq. 2.200	75	mq 700	25
totale aree a destinazione privata mq 2.900	50		totale aree a destinazione pubblica mq 2.900			50
totale sup.territoriale mq. 5.800						

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

(invarianti di progetto)

vedi schema grafico (zcv)

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,20 (slu/superficie territoriale)

Area per Servizi

Sf mq. 2.300

Rc 30%

Sup. utile lorda max mq. 1.160

Ifs 0,64 (slu/superficie fondiaria)

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

H max ml. 10,00

Distanze minime dai confini ml.5; lato sud ml.15,00

Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche: ml 5,00
--

Destinazione prevista: casa dello studente e/o parcheggio silos

8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

Le aree scoperte di pertinenza della residenza possono essere pavimentate per un superficie massima del 30%.

Le aree di uso pubblico, escluso quelle carrabile e a parcheggio, possono essere pavimentate per un superficie massima del 25%.

Il parcheggio a raso deve essere alberato e della superficie ad esso destinata almeno il 15% deve essere costituita da spazi di verde.

Le pavimentazioni ammesse di tutte le aree scoperte, escluso quelle carrabili, sono in autobloccanti e/o materiali lapidei.

La piantumazione delle aree a verde devono rispettare i minimi indicati nella tabella A-3a.

Eventuali percorsi di uso pubblico pedonali e ciclabili devono essere alberati.

9. CLASSE DI PERICOLOSITA'

L'area è inserita in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa**.

L'area ricade in gran parte nell'ambito "B" del F. Arno della DCR 230/94 e art 77 del PIT (DCR 12/2000).

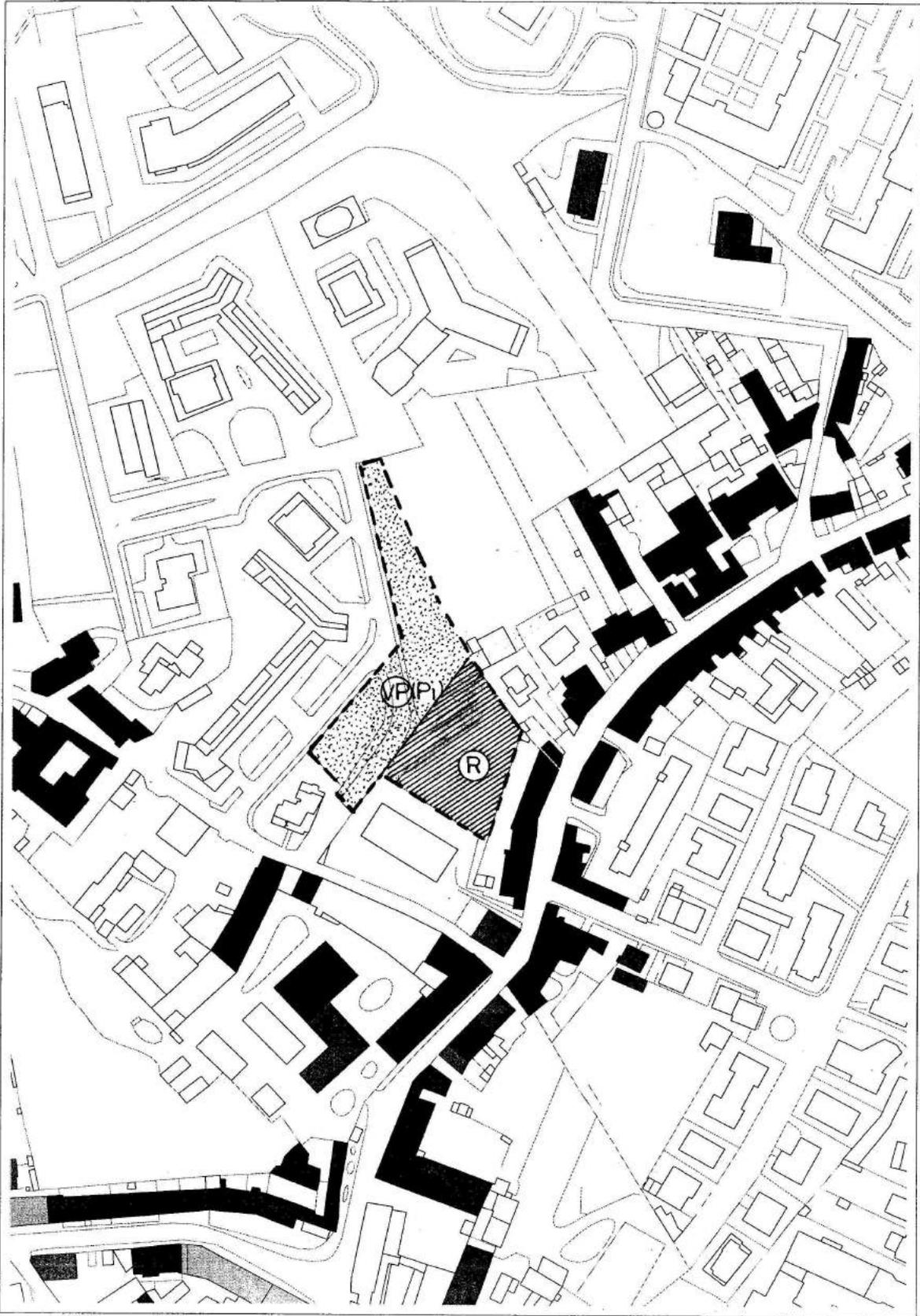
10. CLASSE DI FATTIBILITA'

Nella zona compresa all'interno dell'ambito "B" del F. Arno l'incremento di superficie coperta non deve superare 500 mq. Oppure, qualora si voglia introdurre nel RU tale previsione (che preveda all'interno dell'ambito "B" incrementi di superficie coperta superiore a 500 mq) dovrà essere prodotta una verifica idraulica sul corrispondente tratto del F. Arno (contestuale al RU) che attesti la dimostrazione dell'assenza di rischio idraulico (con Tr 200 anni) o in presenza di rischio, si prevedano gli interventi idraulici per l'eliminazione del rischio stesso.

11. MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO

L'intervento dovrà essere attuato tramite specifico P.A. e relativa convenzione e non potrà essere ripartito in più unità minime di intervento; la realizzazione dell'intervento edificatorio dovrà contestuale alla realizzazione delle opere pubbliche previste.

SCHEDA 5.3





COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 5.4	V.LE DELLE PIAGGE – VIA PRINETTI
----------------------	---

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

Scheda norma in corso dopo collaudo classificata nell'ambito Q2

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo insediamento su area libera.

2. DESCRIZIONE

L'area oggetto dell'intervento è compresa tra il v.le delle Piagge, sul quale in parte si affaccia, e il filamento di via S. Michele nelle vicinanze di via Rainaldo. Si tratta di un vuoto urbano residuo degli interventi edilizi degli anni sessanta.

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Con questo intervento si coglie la possibilità, mediante un modesto completamento edilizio, di realizzare un'area a verde che dal v.le delle Piagge penetra nell'interno del territorio di S. Michele fino al congiungimento previsto tra la via Prinetti e la via Rainaldo, sul quale si attesta un parcheggio a servizio delle residenze circostanti.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 5.100 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,17 (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. 1.750	35	mq. 3.350	65
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Parcheggio e viabilità
		2.100	1.250
Superficie territoriale mq. 5.100			

Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento

Sf	mq. 1.750
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,25
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 870
<i>residenziale</i>	<i>mq. 870</i>
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,50
piani max	n. 4
H max	ml. 12,50

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- collegamento viario tra via Rainaldo e via Prinetti, percorribilità pedonale e ciclabile all'interno di una area a verde pubblico tra il viale delle Piagge e la via Prinetti.

7. ELEMENTI INDICATIVI

- lo schema grafico allegato alla scheda non è prescrittivo ma rimane comunque l'indicazione di collocare gli edifici in posizione laterale verso la via Rainaldo in modo da avere il parcheggio tra la residenza e il verde pubblico. Le ripartizione delle quote di standard tra verde e parcheggio indicate in tabella non è prescrittiva;

- tutti gli spazi esterni, anche quelli pavimentati e carrabili, devono essere alberati;

- la sistemazione del verde e la messa a dimore di piante deve essere realizzata con quelle tipiche della zona;

- nel verde pubblico il 70% dell'area deve essere sistemata esclusivamente a prato con piante e arbusti, nella restante parte (il 30%) si possono prevedere attrezzature scoperte per il tempo libero e solo percorsi pedonali pavimentati con ghiaino.

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);

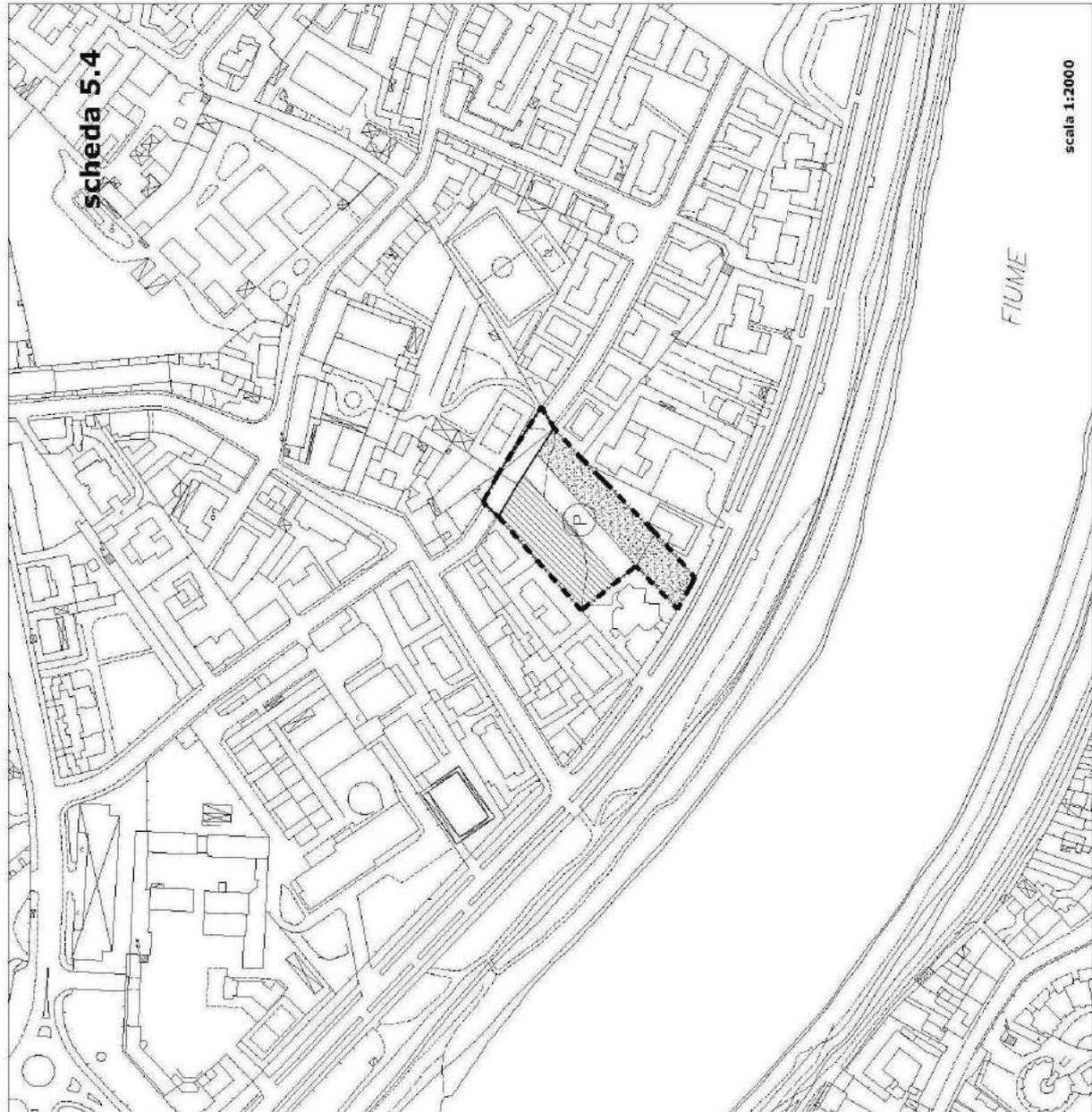
- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento la nuova classificazione, secondo l'articolazione prevista dal vigente Regolamento Urbanistico, una volta concluso l'intervento;

- 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 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, ha facoltà di prescrivere la temporizzazione degli interventi, in riferimento alle problematiche inerenti viabilità e 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.

scheda 5.4



scala 1:2000

LEGENDA:

-  Definizione area di intervento
-  Definizione ZON
-  Allineamento
-  Percorsi pedonali e ciclabili
-  Accessi proibitivi
-  Accessi pediculi
-  Veicolo pedonale
-  Piazze
-  Baroli
-  Area trattabile
-  Residenze
-  Area industriale/artigianale
-  Industriale/Artigianale
-  Area verdi
-  Verde pubblico attrezzato
-  Verde sportivo
-  Fasce di filtro boschiva
-  Filare di alberi
-  Parcheggio pubblico a raso
-  Parcheggio pubblico a siltos
-  Parcheggio pubblico sotterraneo
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificata storica
-  Edificata storica novecentesca
-  Linea Salvaguardia Scalfinata



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

schema n° 5.5	S. MICHELE – VIA MATTEUCCI – VIA REDI
----------------------	--

Schema introdotta con la variante approvata con delibera di G.C. n. 129 del 06.11.2006

Schema norma in corso dopo collaudo classificata nell'ambito Q2

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA C

1. DESCRIZIONE

Oggetto di trasformazione è un ambito costituito da edificio residuale la demolizione necessaria per il proseguimento di Via Matteucci in continuità con Via Cisanello, per questo quartiere; un edificio già di comunità religiosa adibito a scuola ed associazioni; altro edificio in recupero con funzione residenziale oltre che aree pertinenziali.

Questo contesto, eterogeneo, con contenuti contrastanti e spazi poco urbani, pur in ambito urbano, merita di essere riassetato anche con nuova edificazione.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo impianto (in variante al precedente).

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq 9.400

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Tenuto conto della necessità di conservare l'edificio storico dei "Fratelli Bigi" e della componente verde (pubblica e privata) già prevista nel Regolamento Urbanistico, si propone:

1°. recupero dell'edificio pubblico (ex convento ed attiguo);

2°. nuovo edificio residenziale sul resede lato est;

3°. conservazione della dotazione di verde pubblico

il tutto mediante il recupero scientifico dell'ex complesso conventuale e la ristrutturazione della componente di recente costruzione per funzioni residenziali, commerciali, direzionali, artigianali, uffici, etc.

Il recupero di aree verdi private e pubbliche sul resede dell'ex complesso religioso.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

Area per residenze e commercio al p.t.	Aree residenziali, a servizi (SQ1) e parcheggio riconosciute	Area ed edificio polifunzionale ex Fratelli Bigi	Verde pubblico
mq 1.400	mq 700	mq 4.800	mq 2.500
totale sup.territoriale mq. 9.400			

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI INVARIANTI

Come da grafico.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Nuovo edificio (sul lato est)
SLU max 1.800 mq su 5 orizzontamenti + eventuale piano interrato
SC \leq 600 mq
H max \leq 16.00 ml (5 piani fuori terra)
Destinazione: residenza ordinaria
Linguaggio architettonico compatibile con il contesto circostante

Per gli edifici su Via Rosellini – Via Redi e Via Matteucci

Se ne riconosce la funzione residenziale, gli interventi edilizi consentiti sono quelli previsti con la normativa del Regolamento Urbanistico per gli edifici storici prenovocenteschi di interesse storico (scheda 5 – appendice 4).

Edifici ex convento Frati Bigi

Interventi consentiti restauro della componente storica, ristrutturazione urbanistica della componente non storicizzata mediante progetto a concessione.

Destinazioni ammesse:

- residenza ordinaria;
- residenze specialistiche/RTA (Residenze Turistiche Alberghiere);
- attività commerciali;
- attività artigianali;
- uffici pubblici e/o privati;
- ambulatori/sedi associazioni.

8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

Le aree scoperte di pertinenza della residenza possono essere pavimentate per una superficie massima del 30%.

Le aree di uso pubblico, escluso quelle carrabile e a parcheggio, possono essere pavimentate per una superficie massima del 25%.

Il parcheggio a raso deve essere alberato e della superficie ad esso destinata almeno il 15% deve essere costituita da spazi di verde.

Le pavimentazioni ammesse di tutte le aree scoperte, escluso quelle carrabili, debbono essere formate in autobloccanti e/o materiali lapidei.

La piantumazione delle aree a verde devono rispettare i minimi indicati nella tabella A-3a.

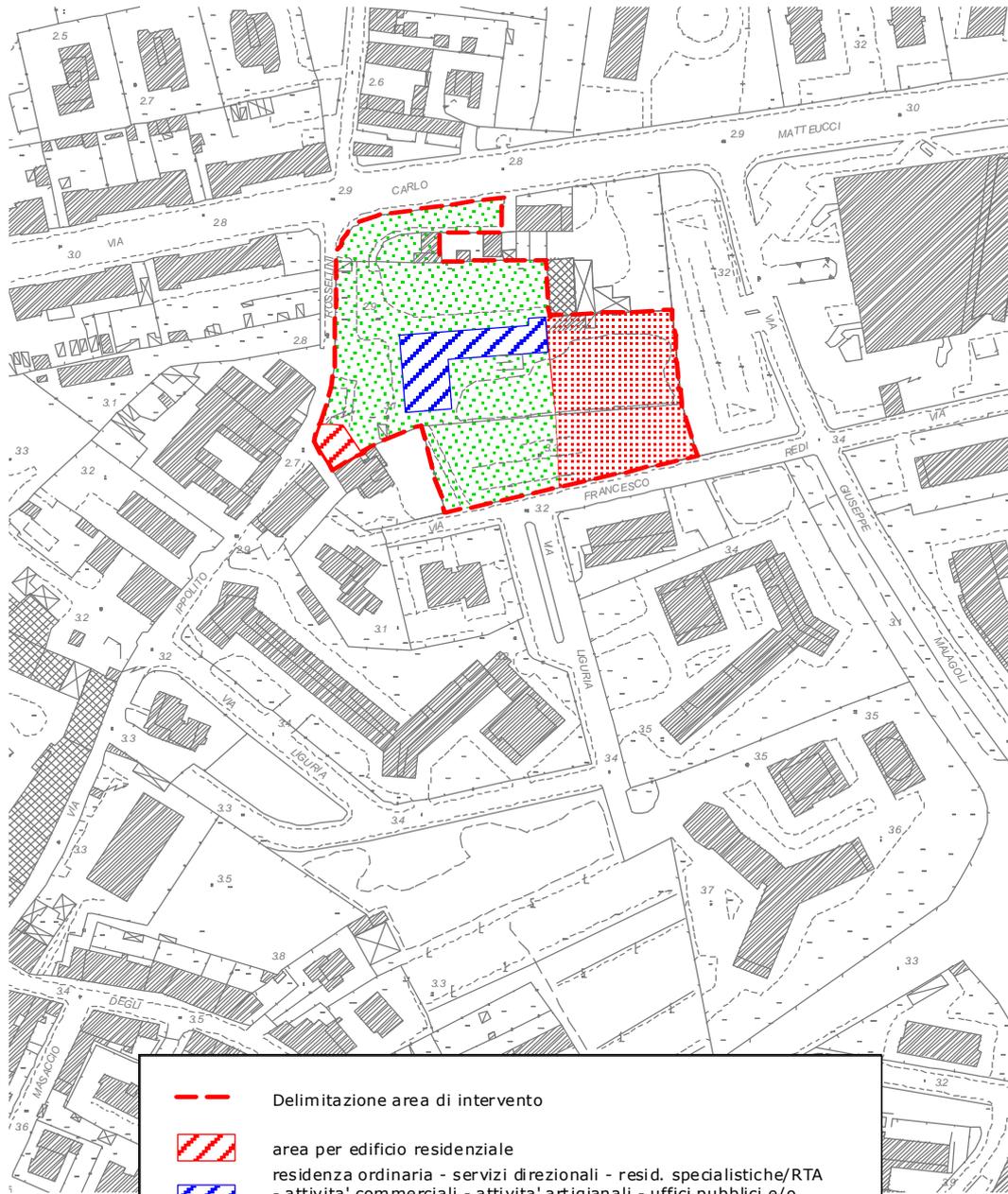
Eventuali percorsi di uso pubblico pedonali e ciclabili devono essere alberati.

9. CLASSE DI PERICOLOSITA'

L'area è inserita in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa**.

10. MODALITA' ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO

L'intervento dovrà essere attuato tramite specifico P.A. e relativa convenzione e potrà essere ripartito in più unità minime di intervento (massimo n. 3 UMI); la realizzazione degli interventi dovrà essere contestuale alla realizzazione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico previste.



	Delimitazione area di intervento
	area per edificio residenziale residenza ordinaria - servizi direzionali - resid. specialistiche/RTA - attivita' commerciali - attivita' artigianali - uffici pubblici e/o privati -ambulatori/sedi associazioni
	
	edificio residenziale esistente
	area per il verde privato e pubblico attrezzato





COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 5.7	S. MICHELE – VIA CUPPARI
----------------------	---------------------------------

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

Scheda norma conclusa dopo collaudo (effettuato il 27/04/2015) classificata nell'ambito Q2/Q3b

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione Urbanistica.

2. DESCRIZIONE

Trattasi di una piccola area edificata collocata tra la via Cuppari e la via S. Michele, adiacente alla scuola elementare e ad altri modesti edifici; gli edifici presenti nell'area sono una palazzina residenziale e alcuni manufatti destinati ad attività artigianale e magazzini

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Il vigente R.U. aveva previsto per l'area, sulla base dei manufatti preesistenti e del loro utilizzo, la destinazione d'uso a servizi (SQ2) soggetta a permesso a costruire convenzionato. Stante il contesto urbano in cui l'area è collocata, ritenuta non del tutto congrua tale destinazione, la scheda prevede un intervento di completamento residenziale, l'ampliamento dell'area di resede della scuola e una piccola area a verde integrata con posti auto pubblici su cui realizzare un tratto di percorso pedonale ciclabile collegato con l'ampliamento dell'area retrostante, sempre destinata a verde attrezzato, di via Liguria.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 2.010 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,60 (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 (superficie fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 1.310	70	mq. 562	30
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Parcheggio
superficie territoriale mq. 1.873			

Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento

Sf	mq. 1.310
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,35
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 1.210
<i>residenziale</i>	<i>mq. 1.210</i>
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,90
piani max	n. 4
H max	ml. 12,80

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

7. ELEMENTI INDICATIVI

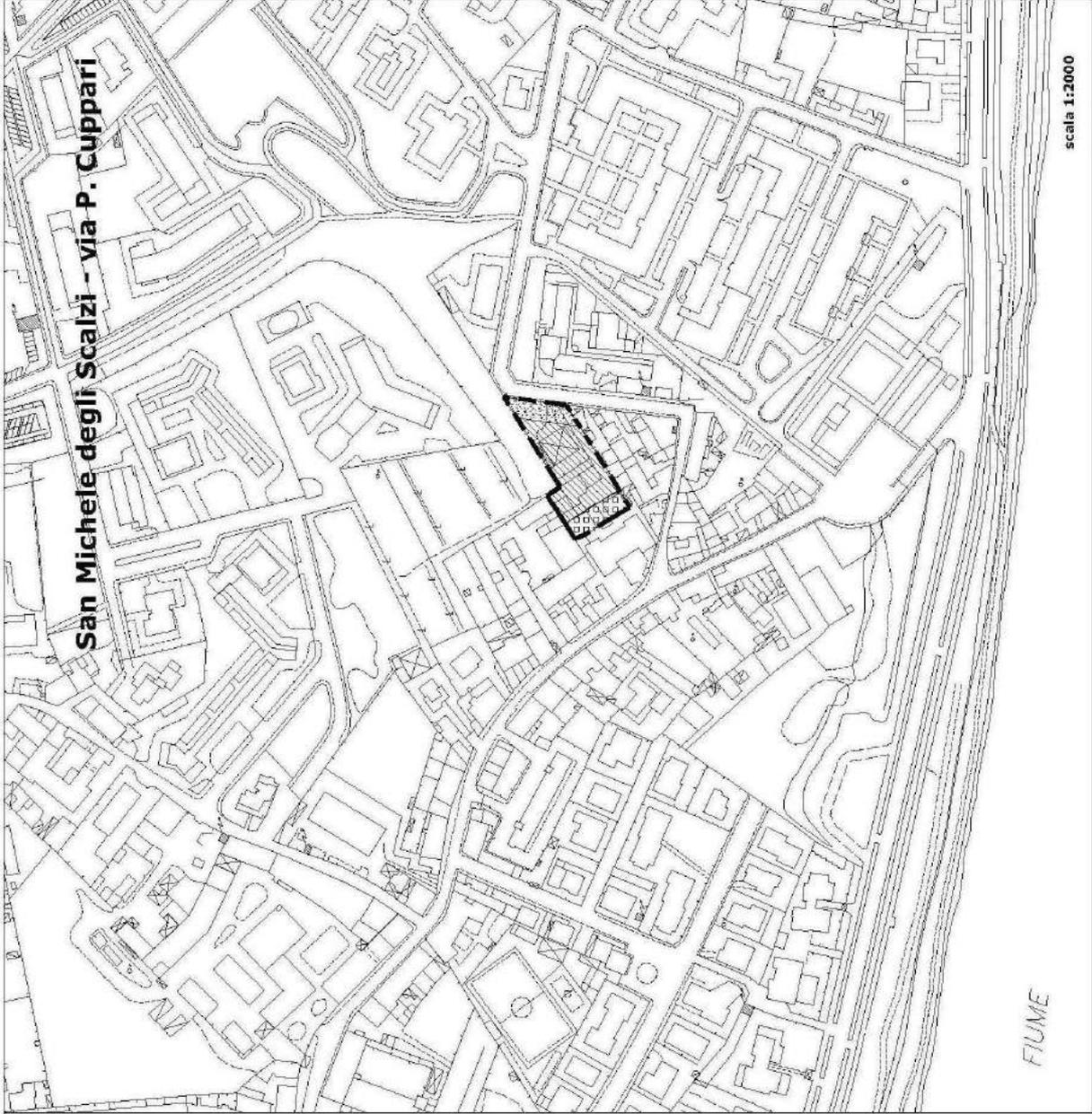
- i parcheggi privati potranno essere realizzati anche seminterrati/interrati;
- la ripartizione delle quote di verde e parcheggio indicate nelle tabelle non è prescrittiva, ma potrà essere modificata dal piano attuativo.

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

- permesso a costruire convenzionato;
- il progetto dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento la nuova classificazione, secondo l'articolazione prevista dal vigente Regolamento Urbanistico, una volta concluso l'intervento;
- il progetto 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 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 si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.



scala 1:2000

LEGENDA:

-  Delimitazione area di intervento
-  Delimitazione ZCZ
-  Allineamento
-  Percorsi pedonali e ciclabili
-  Accessi prescritti
-  Accessi vietati
-  Accessi vietati
-  Accessi vietati
-  Piazze
-  Servizi
-  Area residenziale
-  Residenziale
-  Area industriale/artigianale
-  Industriale/artigianale
-  Area verde
-  Verde pubblica attrezzata
-  Verde sportiva
-  Fasce di filtro boschive
-  Piazze di attesa
-  Parcheggio pubblica e auto
-  Parcheggio pubblica e auto
-  Parcheggio pubblica e auto
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Corriere rapido
-  Edificio storico monumentale
-  Limiti Svinquere Sormeone



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE A PARCO URBANO

scheda n. 6.1	CISANELLO – AREA FILTRO VERDE
----------------------	--------------------------------------

Scheda introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 43 del 28.07.2001, modificata la normativa con delibera di G.C. n. 97 del 23.07.2007, modificata la normativa con la delibera di C.C. n. 11 del 04.04.2013
Scheda norma in corso dopo collaudo classificata nell'ambito P.U.

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA F - PARCO

Descrizione generale del territorio interessato.

Il Piano Strutturale ha inserito l'intera area, di dimensione complessiva di circa 28 ettari, all'interno di una unica Utoe considerandola un sistema ambientale di connessine composto da vari spazi aperti a diversa tipologia di verde, rimasto libero a causa della mancata attuazione dell'asse attrezzato del piano Dodi-Piccinato. Le aree comprese lungo l'asse nord-sud, che collega la zona agricola di Praticello, nel comune di San Giuliano Terme, con l'area delle Piagge in golena d'Arno, hanno varie dimensioni e destinazioni tali da mantenere libero e inalterato uno spazio interno ad un'area densamente urbanizzata. Lo spazio aperto è caratterizzato dalla presenza di estensioni di territorio agricolo, oggi in abbandono, nella parte nord, aree a prevalente funzione sportiva contornate da orti urbani nella parte centrale e zone destinate a funzioni di tipo agricolo periurbano (orti serre etc.) a ridosso del cimitero di S.Michele, dove è tuttora presente un sistema di edifici rurali storici d'impianto leopoldino, in prossimità del viale delle Piagge.

Le tre zone descritte, anche se fanno parte di un unico sistema, sono fisicamente individuabili sul territorio perchè delimitate dagli assi viari principali che collegano il centro storico della città con la nuova zona di espansione, via De Ruggiero, via Cisanello e nella scheda vengono trattate secondo tre comparti d'intervento ognuno dei quali fa riferimento a tipologie di utilizzo diverse, all'interno di un disegno unitario che ha come obiettivo principale quello di favorire una fruibilità pubblica all'interno dell'area.

- **PARCO URBANO S. CATALDO** (comparto 1)
- **AREA SPORTIVA S. CATALDO** (comparto 2)
- **AREA AGRICOLA S. MICHELE - PIAGGE.** (comparto 3)

PARCO URBANO S. CATALDO
(comparto 1)

Sezione A – Descrizione del territorio

Il territorio interessato dalla scheda è compreso tra il confine con S. Giuliano, definito dal fosso dei Sei Comuni, e la via De Ruggiero ed è caratterizzato da un ampio spazio aperto a margine del quale si sono sviluppati gli insediamenti residenziali di Pisanova e le aree a servizi del quartiere di S. Cataldo. Le caratteristiche ambientali principali dell'area sono quelle di avere mantenuto libero un corridoio ecologico interno ad un ambito densamente urbanizzato, necessario allo sviluppo di funzioni ecologiche utili a mantenere le condizioni bioclimatiche migliori per la zona e al tempo

stesso permette di favorire processi d'integrazioni all'interno del quartiere. L'attività agricola, quale funzione primaria di utilizzo di questa parte di territorio, è cessata negli ultimi anni a causa del progressivo sviluppo degli insediamenti, nonostante che queste aree marginali si trovino in continuità con l'area agricola di Praticello, località Ghezzano nel comune di S. Giuliano. In questa zona la morfologia del territorio ha conservato l'orditura secondo gli assi principali della centuriazione ed è tutt'ora presente buona parte del sistema idraulico di origine storica:

- * **Fosso dei Sei Comuni**
- * **Fosso S.Cataldo** (*proseguimento del fosso S.Marco, ex S.Iacopo*)
- * **Fosso di Via di Padule**
- * **Canale artificiale dei Sei Comuni** (*di recente realizzazione*)
- * **Sistema delle scoline campestri**

Da una attenta lettura dei luoghi, risultano evidenti situazioni di crisi ambientale derivate dalla precaria manutenzione e funzionamento del sistema idraulico, oltre a forme d'inquinamento delle acque di superficie che producono condizioni di difficile vivibilità alla zona, risultate ancora più evidenti da quando il territorio è in stato di abbandono.

Sezione B e C- Obiettivi e indicazioni progettuali generali

Il comparto considerato ha come obiettivo prioritario quello di favorire le funzioni necessarie al mantenimento della integrità spaziale dell'area, salvaguardando le caratteristiche naturali, mediante l'eliminazione delle situazioni di crisi esistenti, in modo da diffondere agli ambiti urbani adiacenti nuovi contenuti e significati mirati ad un progetto di qualificazione ambientale.

Le destinazioni d'uso previste, tengono presente il contesto circostante e sono coerenti con le funzioni originarie del territorio interessato riferito, in modo particolare, a quanto avviene sugli spazi aperti. Per la parte più a nord confinante con il comune di S. Giuliano delimitata dal Fosso dei Sei Comuni e la nuova viabilità, il fosso di Via di Padule, il canale artificiale e l'area C.N.R. viene confermata la destinazione agricola di tipo periurbano, a vantaggio di colture a prevalente sviluppo biologico. Lungo i fossi e canali esistenti, all'interno delle fasce di rispetto previste, potranno essere realizzati percorsi pedonali e ciclabili in modo da favorire la fruibilità dell'area lungo l'asse di attraversamento principale nord-sud. I percorsi e gli spazi di uso pubblico dovranno essere delimitati mediante la messa a dimora di alberature di specie autoctona, così come la definizione dei margini con le aree edificate e lungo la nuova viabilità, in modo da formare una barriera vegetale di protezione.

Nell'area libera, interna all'ambito urbano, compresa tra il canale artificiale e la via De Ruggiero è in atto, da tempo, un processo di rinaturalizzazione spontanea incontrollata, e questo causa delle condizioni di difficile vivibilità ambientale. L'obiettivo è quello di eliminare le situazioni di degrado, mantenendo inalterate le caratteristiche di naturalità dell'area mediante la realizzazione di un Parco Urbano Pubblico dotato di una minima quantità di servizi per il quartiere.

Il parco dovrà essere realizzato sulla base di un Piano Attuativo che comprenda l'intero comparto, corredato da studi specifici sul sistema idraulico e vegetazionale necessari a conferire le migliori condizioni di salubrità alla zona, secondo le seguenti linee di indirizzo:

- * **Ripristino del sistema di scolo delle acque esistente, in base alle caratteristiche della zona.**
- * **Realizzazione di un percorso pedonale-ciclabile principale lungo l'asse nord-sud.**
- * **Rimarginatura dell'edificato e delle strade con alberi d'alto fusto.**
- * **Razionalizzazione degli spazi di sosta pubblici esistenti a servizio dell'area.**

TABELLA DEL RIPARTO TERRITORIALE

Agricolo periurbano

*Sup. 50.000 mq
di cui 80% Privato e 20% Pubblico*

Parco Urbano Pubblico

*Sup.47.000 mq.
di cui almeno 50% Pubblico
Its $\leq 0,05$
Sup.Max Coperta 5%
Sup. impianti sportivi scoperti max 30%
Densità di piantumazione media (130 alberi ettaro)*

E' prescritta la realizzazione di fasce di filtro di verde tra i parcheggi e le abitazioni (a tutela di quest'ultime)

AREA SPORTIVA S.CATALDO

(comparto 2)

Sezione A - Descrizione del territorio.

La zona individuata è la parte centrale dell'area filtro verde di Cisanello, prevista dal Piano Strutturale, interna all'ambito residenziale di San Cataldo e compresa tra la via de Ruggerio e la via Cisanello. L'area svolge, in prevalenza, una funzione a carattere sportivo per il quartiere, essendo dotata di due campi di calcio con relativi servizi a margine dei quali sono presenti spazi di verde pubblico di libera fruizione. Anche in questo comparto le parti più interne dell'area, a ridosso degli edifici residenziali, sono abbandonate e presentano gli stessi problemi detti sull'area più a nord, anche se una buona parte dei terreni di proprietà pubblica viene coltivata ad orto dagli abitanti della zona. Le caratteristiche ambientali prevalenti, dello spazio aperto considerato, sono dovute dalla presenza di spazi verdi alberati, nelle parti a margine dell'area sportiva, da mantenere e qualificare; dalla vecchia via di San Cataldo che conserva in questa area la storica giacitura e dalle scoline campestri orientate ancora secondo l'asse originario. L'area di connessione include al proprio interno alcuni edifici residenziali lungo la via di Cisanello, e questo serve per mantenere una continuità fisica con la parte sottostante che si sviluppa intorno al cimitero di San Michele, immediatamente a ridosso del viale delle Piagge. Il piano attuativo stabilirà le funzioni e le tipologie d'intervento sui manufatti esistenti interni all'area di connessione, dovrà comunque essere garantita una percorribilità pedonale e ciclabile lungo l'asse nord-sud e permettere l'attraversamento pedonale ciclabile di via Cisanello senza interferire con il traffico della zona.

Sezione B e C – Obiettivi e indicazioni progettuali generali

L'area dovrà mantenere in prevalenza le caratteristiche di polo sportivo di San Cataldo, ampliandosi in alcune parti in modo da offrire spazi di fruibilità pubblica al servizio del quartiere stesso, disposte principalmente lungo gli assi viari esistenti. Le superfici recintate, che di fatto impediscono una fruibilità pubblica, non dovranno essere superiori al 60% della superficie sportiva prevista dalla scheda. Per quanto riguarda le zone libere, interne al comparto residenziale, viene indicata una utilizzazione a verde pubblico attrezzato nell'area dove sono presenti alberature di alto fusto, mentre per le parti prive di una vegetazione consistente si prevede una utilizzazione di tipo agricolo urbano in modo da garantire un riordino degli orti urbani esistenti e la realizzazione di nuovi per gli abitanti del quartiere, in particolar modo per le aree di proprietà pubblica.

Gli obiettivi specifici della zona sono:

** Conservazione del tracciato stradale di via San Cataldo, delle orditure campestri presenti e delle alberature esistenti.*

** Realizzazione di un sistema alberato lungo le strade esistenti, interno ad una fascia di verde pubblico.*

** Realizzazione del percorso pedonale e ciclabile lungo l'asse nord-sud.*

** La zona sportiva non dovrà avere una superficie recintata superiore al 60%.*

**Destinare le aree alberate esistenti a zone a verde pubblico attrezzato, mentre gli spazi liberi da vegetazione ad aree agricole urbane (orti).*

• Gli edifici esistenti interni all'area di connessione sono sottoposti ad interventi di qualificazione.

TABELLA DEL RIPARTO TERRITORIALE

<u>Verde Sportivo</u>	Sup.43.000 mq di cui 60% max recintato (26.000 mq) il resto verde pubblico.
<u>Verde Pubblico</u>	Sup. 5.000 mq
<u>Agricolo Urbano</u>	Sup.15.000 mq

E' prescritta la realizzazione di fasce di filtro di verde tra i parcheggi e le abitazioni (a tutela di quest'ultime)

AREA AGRICOLA S.MICHELE

(comparto 3)

Sezione A – Descrizione del territorio

La parte inferiore dell'area di connessione, compresa tra la via di Cisanello e il viale delle Piagge in golena d'Arno, si caratterizza per la presenza del sistema edilizio rurale storico che ha conservato la morfologia originaria a causa della presenza del cimitero di San Michele e del conseguente vincolo d'inedificabilità prodotto alla zona circostante. Siamo all'interno di un ambito caratterizzato da spazi aperti coltivati di tipo semintensivo a carattere urbano, dove sono presenti diverse tipologie agricole: abbiamo monoculture miste ad orti e frutteti che conferiscono un'alta qualità biologica e paesistica all'interno di una zona densamente urbanizzata. Anche la viabilità presente al catasto leopoldino ha mantenuto le caratteristiche originarie, sia nel tracciato che nelle dimensioni, nonostante siano mutati i carichi urbanistici di zona. Via di Vietta, via di Parigi e via Cuppari erano gli assi viari lungo cui si sviluppavano gli insediamenti rurali compresi tra la via di Cisanello e il borgo San Michele, nell'area immediatamente a ridosso dell'Arno che ancora oggi ha mantenuto il toponimo le Piagge. Gli elementi di crisi ambientale della zona derivano dal contrasto tra due realtà concepite in modo diverso, dove i fattori costitutivi partono da modelli di sviluppo opposti; la salvaguardia degli elementi naturalistici ed ambientali ancora presenti ha effetti positivi sull'intera zona mitigando l'impatto causato da insediamenti edilizi intensivi realizzati tenendo unicamente di conto di valori parametrici.

Sezione B e C – Obiettivi e indicazioni progettuali generali

In conseguenza a tutti gli elementi di analisi sviluppati nella fase di predisposizione del Piano Strutturale è possibile indicare gli obiettivi di piano da realizzarsi tramite modalità attuative diverse, che terranno di conto di una realtà consolidata dove le linee d'indirizzo si muoveranno secondo il criterio della conservazione e qualificazione dell'esistente, sia per quanto riguarda gli spazi aperti che per quanto riguarda l'edificato interno all'area di connessione.

Le aree libere utilizzate ad orti urbani manterranno tale funzione cercando di migliorare la biodiversità della zona con l'introduzione specie vegetali arboree ed arbustive; per le parti abbandonate a ridosso del viale delle Piagge si prevede l'utilizzazione agricola urbana in coerenza con il resto.

Nella zona circostante il cimitero di San Michele viene confermata la destinazione agricola urbana ad eccezione di una parte, in corrispondenza dell'ingresso su via Cisanello, dove si prevede la realizzazione di un'area a verde pubblico e relativo parcheggio di servizio al cimitero, sistemate con alberature d'alto fusto di tipo autoctono.

In questa zona sono previsti altri due parcheggi pubblici alberati: uno lungo la strada di accesso al cimitero, mentre l'altro all'inizio di via Maccatella, a ridosso del viale delle Piagge.

Il piano attuativo dovrà prevedere un sistema di percorsi pedonali e ciclabili pubblici interni, privilegiando la percorribilità lungo l'asse nord-sud in continuità con le aree di San Cataldo, in modo da collegare funzionalmente e fisicamente gli spazi aperti compresi tra la zona di Praticello e le Piagge in golena d'Arno. Il piano attuativo stabilirà le modalità d'intervento sull'edificato esistente cercando di prevedere progetti di qualificazione che permettano di accorpate, anche con l'edificio principale, tutti quei volumi sparsi sulle aree di pertinenza nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edificio d'impianto storico,

** Conservazione dell'orditura campestre disposta secondo gli assi di centuriazione.*

** Sviluppo di biodiversità nell'area agricola urbana.*

** Realizzazione di fasce alberate lungo la viabilità principale (via Cisanello, via Maccatella).*

** Realizzazione di percorsi pedonali ciclabili lungo l'asse nord-Sud e di collegamento con il cimitero, oltre alle zone di sosta alberate.*

** Conservazione e qualificazione degli edifici e della viabilità storica esistente.*

** Progettazione specifica mirata al superamento delle barriere viarie esistenti.*

TABELLA DEL RIPARTO TERRITORIALE

Agricolo urbano

Sup.80.000 mq

di cui 80% Privato e 20% Pubblico

Verde pubblico e parcheggio

Sup.7.000 mq

E' prescritta la realizzazione di fasce di filtro di verde tra i parcheggi e le abitazioni (a tutela di quest'ultime)

Nelle zone comprese all'interno dell'ambito "B" del F. Arno (ai sensi della DCR 230/94) l'incremento di superficie coperta non deve superare 500 mq.

FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE DEL TERRITORIO

Il substrato dell'intera area, soggetta alla presente scheda, è costituito da argille e limi di colore bruno-giallastro con intercalazioni limo-sabbiose molto sottili. I parametri geotecnici di questi terreni sono variabili in relazione al tenore di limo, argilla o sabbia. Al di sotto si ritrova uno stato di argille plastiche il cui tetto nella zona ha una profondità variabile tra -2 e -6 m dal p.c.

Per quanto riguarda l'inquadramento sui sistemi idraulici, l'area fa parte del Bacino di Bonifica del Fiume Morto nel sottobacino a scolo naturale.

CLASSE DI PERICOLOSITÀ

La zona soggetta alla presente scheda è inserita in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa** ad esclusione di una piccola porzione occidentale inserita in classe di pericolosità **3b - pericolosità media** (perché soggetta ad allagamenti per ristagno).

CLASSE DI FATTIBILITÀ

Nelle aree a pericolosità 3a gli eventuali interventi previsti sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**).

Nella limitata porzione a pericolosità 3b gli eventuali interventi previsti sono attuabili condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva (**classe di fattibilità 3**).

Limitatamente ad una modesta porzione orientale dell'area dovrà essere osservato quanto prescritto dal D.P.R. n.236 del 24.05.88, e norme successive, in quanto nella zona ricadono le aree di rispetto in riferimento all'approvvigionamento idrico dell'acquedotto - Centrale di S. Biagio (vedi tav. b35 del P.S. – Ricognizione dei vincoli sovraordinati).

Art. 7 UMI 3

- Limitatamente alle aree di proprietà pubblica, le trasformazioni previste per gli impianti sportivi possono essere consentite in modo distinto senza interessare l'intero comparto, purché la superficie minima oggetto dell'intervento non sia inferiore a mq. 3.000, siano soddisfatte le dotazioni minime dei parcheggi, siano coerenti con l'impianto planivolumetrico complessivo del piano attuativo e se realizzate da soggetti privati previa la sottoscrizione di specifica convenzione.
- La collocazione del verde pubblico e degli orti urbani della UMI 3 riportata nelle tavole grafiche non è vincolante, è ammessa la realizzazione degli orti urbani oltre che nella zona agricolo urbana anche nella zona a verde pubblico con un progetto unitario esteso alle sole aree interessate dall'intervento purché correttamente integrato nel disegno complessivo del comparto e che preveda comunque una quota di verde pubblico.
- Stante la necessità di consentire una migliore accessibilità all'area interna costituita dal tessuto residenziale di via Norvegia, congiuntamente alla previsione della pista ciclabile riportata nella cartografia del piano attuativo, in accordo con la scheda norma 7.10 di via Norvegia, potrà essere prevista la realizzazione di una nuova viabilità carrabile dalla via di Padule fino alla via Norvegia.
In fase di progetto l'Amministrazione Comunale verificherà la fattibilità della loro realizzazione sulla base delle valutazioni specifiche inerenti il piano delle piste ciclabili e la necessità di percorsi carrabili alternativi alla via Norvegia, che potranno anche interessare eventuali aree limitrofe esterne al perimetro del piano attuativo, che se non di proprietà comunale, previo avvio delle procedure di esproprio.
Le verifiche della Amministrazione Comunale potranno anche determinare la realizzazione della sola viabilità carrabile o della sola pista ciclabile.
- Previa sottoscrizione di specifica convenzione è facoltà della Amministrazione Comunale consentire di mantenere una parte delle aree non pubbliche a verde privato con la possibilità di realizzare garage di pertinenza di unità abitative limitrofe all'area del parco urbano nei limiti dimensionali previsti dalle norme del regolamento urbanistico alle seguenti condizioni:
 - a) siano ceduti a titolo gratuito alla Amministrazione Comunale almeno i 2/3 dell'area privata del soggetto proponente;
 - b) sia comunque garantita una sezione minima non inferiore a ml. 5,00 dell'area pubblica per la realizzazione del percorso pedonale-ciclabile fino all'innesto sulla via di Cisanello;
 - c) superficie coperta del garage massimo 15 % dell'area a verde privato, la restante parte, ad esclusione del percorso carrabile di accesso, deve essere sistemata a verde.

FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

Per gli aspetti che hanno portato all'individuazione delle fattibilità sotto riportati in sintesi, si rimanda alla relazione geologica (S10 – Modifica normativa al piano attuativo – Cisanello Parco Urbano).

Fattibilità a condizioni geologiche/idrauliche

Ai sensi del PAI approvato con atto del Segretario Generale n. 15 del 08/03/2012 l'area risulta classificata PI3.

Ai sensi del DPGR 53/R è stata classificata con la seguente pericolosità attraverso le analisi opportunamente effettuate

Geologica	Idraulica	Sismica
G1	I4	S3

Le condizioni di attuazione sono state differenziate secondo le seguenti categorie di fattibilità

Geologica	Idraulica	Sismica
F1	F4	F3

Gli interventi di trasformazione sono subordinati alle realizzazioni di interventi di messa in sicurezza che prevedono il raggiungimento della quota di sicurezza idraulica posta a + 30 cm dal p.c. (battente 3,00 sul l.m.m.) evento tr200.

Modalità

Il raggiungimento delle condizioni di sicurezza idraulico sarà conseguito attraverso l'attuazione degli interventi previsti nel Piano Stralcio Rischio Idraulico.

La previsione è pertanto subordinata alle realizzazioni degli interventi previsti al loro collaudo ed alla successiva certificazione che l'area non è più in pericolosità idraulica molto elevata (I4).

MODALITÀ ATTUATIVE

- Piano Attuativo convenzionato.
- E' ammessa la suddivisione dell'intervento in U.M.I. (unità minime di intervento).
- Il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione previste dal vigente Regolamento Urbanistico.
- L'Amministrazione Comunale potrà, in sede di approvazione del piano attuativo, valutare e prevedere una diversa percentuale delle aree di cessione in funzione delle opere di urbanizzazione che intende realizzare.
- Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

PIANO PARTICOLAREGGIATO SCHEDA-NORMA 6.1 – PARCO URBANO DI CISANELLO

approvato con delibera della Giunta Comunale n. 97 del 23/07/2007

Pubblicazione sul BURT n. 42 del 17/10/2007

Descrizione:

Il piano attuativo è articolato in cinque Unità Minime di Intervento (UMI), con destinazioni diversificate e non tutte di proprietà pubblica.

Allo scopo di favorire l'attuazione delle previsioni, si rende necessario prevedere meccanismi di cessione bonaria delle aree private nel caso che possa essere offerta una contropartita relativa al mantenimento in proprietà di parti minoritarie.

E' inoltre opportuno apportare una specifica disciplina per le aree da destinare a parcheggio, altrimenti genericamente indicate nelle NTA del piano attuativo ed una possibilità di incremento, da collegarsi anche al servizio del complesso ospedaliero di Cisanello.

Obiettivi di variante:

Modifica delle NTA del piano attuativo allo scopo di:

- disciplinare le cessioni bonarie di aree per incrementare la dotazione pubblica e facilitare l'attuazione delle previsioni;
- disciplinare la realizzazione di spazi di parcheggio, prevedendo anche la possibilità di incremento rispetto alle indicazioni della cartografia.

Elementi della variante:

Integrazione dell'art. 8 delle NTA del piano attuativo¹:

Art. 8 – Destinazioni d'uso e modalità attuative della UMI 3

Agricolo Urbano, Verde Pubblico, Parcheggio; per quanto riguarda la realizzazione del percorso pedonale-ciclabile e relativo attraversamento della via di Cisanello, questo dovrà corrispondere alle caratteristiche riportate nel presente piano.

E' consentita la realizzazione di ulteriori spazi di parcheggio rispetto a quanto indicato in planimetria, purché privi di accessori edilizi (escluse le attrezzature) e piantumati. La superficie permeabile a verde piantumato all'interno dei parcheggi non dovrà essere inferiore al 20% della superficie totale del parcheggio.

Integrazione dell'art. 11 delle NTA del piano attuativo:

Art. 11

..omissis..

In sede di definizione dei progetti degli interventi pubblici potranno essere previste porzioni di aree da lasciare in proprietà privata alle seguenti condizioni:

- *dovrà essere prevista la cessione gratuita delle aree da destinare agli interventi pubblici;*
- *le aree scoperte che rimangono nella disponibilità privata dovranno essere mantenute a verde;*
- *la ristrutturazione degli edifici e dei manufatti legittimi esistenti è consentita previa cessione delle aree individuate come necessarie per l'esecuzione degli interventi pubblici.*

¹ In corsivo le parti aggiunte



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

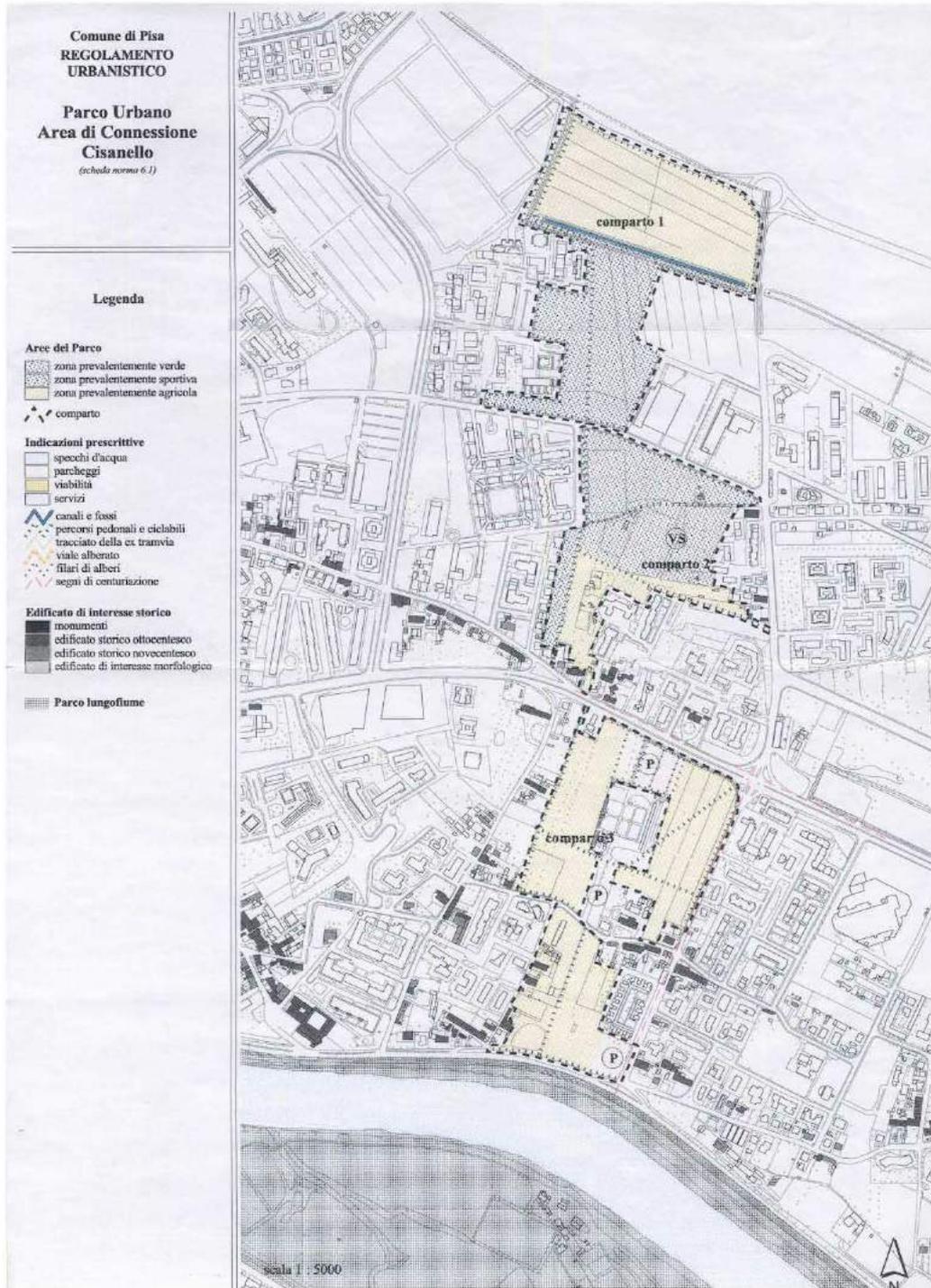
REGOLAMENTO URBANISTICO

MODIFICA A PIANI ATTUATIVI APPROVATI

Oggetto: Piano Attuativo scheda norma 6.1 PARCO URBANO DI CISANELLO – AREA FILTRO VERDE, approvato con delibera di G.C. n. 97 del 23.07.2007 – Variante Normativa

Art. 7 UMI 3

- Limitatamente alle aree di proprietà pubblica, le trasformazioni previste per gli impianti sportivi possono essere consentite in modo distinto senza interessare l'intero comparto, purché la superficie minima oggetto dell'intervento non sia inferiore a mq. 3.000, siano soddisfatte le dotazioni minime dei parcheggi, siano coerenti con l'impianto planivolumetrico complessivo del piano attuativo e se realizzate da soggetti privati previa la sottoscrizione di specifica convenzione;
- La collocazione del verde pubblico e degli orti urbani della UMI 3 riportata nelle tavole grafiche non è vincolante, è ammessa la realizzazione degli orti urbani oltre che nella zona agricola urbana anche nella zona a verde pubblico con un progetto unitario esteso alle sole aree interessate dall'intervento purché correttamente integrato nel disegno complessivo del comparto e che preveda comunque una quota di verde pubblico.
- Stante la necessità di consentire una migliore accessibilità all'area interna costituita dal tessuto residenziale di via Norvegia, congiuntamente alla previsione della pista ciclabile riportata nella cartografia del piano attuativo, in accordo con la scheda norma 7.10 di via Norvegia, potrà essere prevista la realizzazione di una nuova viabilità carrabile dalla via di Padule fino alla via Norvegia.
In fase di progetto l'Amministrazione Comunale verificherà la fattibilità della loro realizzazione sulla base delle valutazioni specifiche inerenti il piano delle piste ciclabili e la necessità di percorsi carrabili alternativi alla via Norvegia, che potranno anche interessare eventuali aree limitrofe esterne al perimetro del piano attuativo, che se non di proprietà comunale, previo avvio delle procedure di esproprio.
Le verifiche della Amministrazione Comunale potranno anche determinare la realizzazione della sola viabilità carrabile o della sola pista ciclabile.





COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

schema n. 6.3

SAN MICHELE – VIA CUPPARI

Schema introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 62 del 19.07.2007

Schema norma non attuata da rivedere dopo collaudo classificata nell'ambito Q3b/C2b

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA F

1. DESCRIZIONE

L'area è compresa tra Via Cisanello, Via di Parigi, Via Cuppari, ed i terreni agricoli periurbani (orti serre etc.), che fiancheggiano il cimitero di San Michele, ricadenti nel Parco Urbano di cui alla Scheda norma n. 6.1.

La zona è definita dal Regolamento Urbanistico residenziale, "ambito di impianto pre-urbano morfologicamente alterato" C1bA, formato da nuclei di case coloniche, di inizio Novecento. Inoltre, sono presenti nei resedi di pertinenza delle abitazioni e negli orti retrostanti manufatti quali garage, annessi, cantine, di recente edificazione. I terreni non a stretto servizio delle abitazioni sono generalmente utilizzati come orti.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Suddivisione della zona in cinque Comparti, tre destinati a recupero dell'edificato esistente e due alla nuova edificazione, secondo la seguente denominazione:

- **COMPARTO 1 – zona di recupero edificato esistente**
- **COMPARTO 2 – zona di nuova edificazione**
- **COMPARTO 3 – zona di recupero edificato esistente**
- **COMPARTO 4 – zona di nuova edificazione**
- **COMPARTO 5 – zona di recupero edificato esistente**

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq. 16.229,83

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'obbiettivo principale è quello di riqualificare l'area, mediante recupero dell'edificato esistente, nuova edificazione e creando una relazione con il tessuto urbano limitrofo, attraverso la realizzazione di aree a verde pubblico e parcheggi che connettano Via Cuppari con il Parco Urbano antistante il cimitero di San Michele.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

COMPARTO 2 (zona di nuova edificazione)

residenziale	%	Verde pubblico	%	Parcheggio pubblico	%
residenze totale Mq 2000	54	Mq 1250	34	Mq 450	12
		totale aree a destinazione pubblica mq. 1700			46
totale sup. territoriale mq. 3700					100

COMPARTO 4 (zona di nuova edificazione)

residenziale	%	Verde pubblico	%	Parcheggio pubblico	%
residenze totale Mq 3200	66	Mq 875	18	Mq 775	16
		totale aree a destinazione pubblica mq. 1650			34
totale sup. territoriale mq. 4850					100

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

Rispetto del vincolo cimiteriale di in edificabilità, per la fascia di terreni interessati.
Il parcheggio dovrà essere realizzato con materiali permeabili.

7. ELEMENTI INDICATIVI

I Comparti 1 – 3 – 5 sono soggetti alla normativa relativa ai Piani di Recupero, fatte salve le salvaguardie per le unità di interesse storico e/o amministrativo.
I Comparti 2 – 4 sono interessati da nuova edificazione a destinazione residenziale ordinaria.

Il verde pubblico sarà attraversato da percorso pedonale, rientrando parzialmente nel Parco Urbano limitrofo (Scheda norma 6.1), con il quale, quindi sarà in stretta correlazione.

8. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

COMPARTO 2 – zona di nuova edificazione

Its 0,40 (slu/superficie territoriale)
Aree residenziale
Sf. mq. 2000
Rc 30%
Sup. utile lorda max mq. 1470
I _{fs} 0,735 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max: 3 piani fuori terra
H max ml. 9,50

COMPARTO 4 – zona di nuova edificazione

Its 0,37 (slu/superficie territoriale)

Aree residenziale
Sf. mq. 3200
Rc 30%
Sup. utile lorda max mq. 1800
Ifs 0,56 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max: 3 piani fuori terra
H max ml. 9,50

9. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

L'area, è caratterizzata dalla presenza di terreni costituiti da depositi alluvionali prevalentemente argillosi, torbe palustri e depositi di colmata. Terreni costituiti da limi e argille di colore bruno-giallastro, con prevalenza di componenti limosi. I sedimenti hanno permeabilità molto bassa e contengono livelli praticamente impermeabili in corrispondenza delle intercalazioni torbose.

Al fine di monitorare il livello della falda si prescrive l'installazione di un piezometro nell'area del Comparto 2, data la presenza di un distributore di carburanti nell'area adiacente.

CLASSE DI PERICOLOSITÀ

La zona è inserita in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa** ed una porzione ricade in **ambito B**.

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 3**).

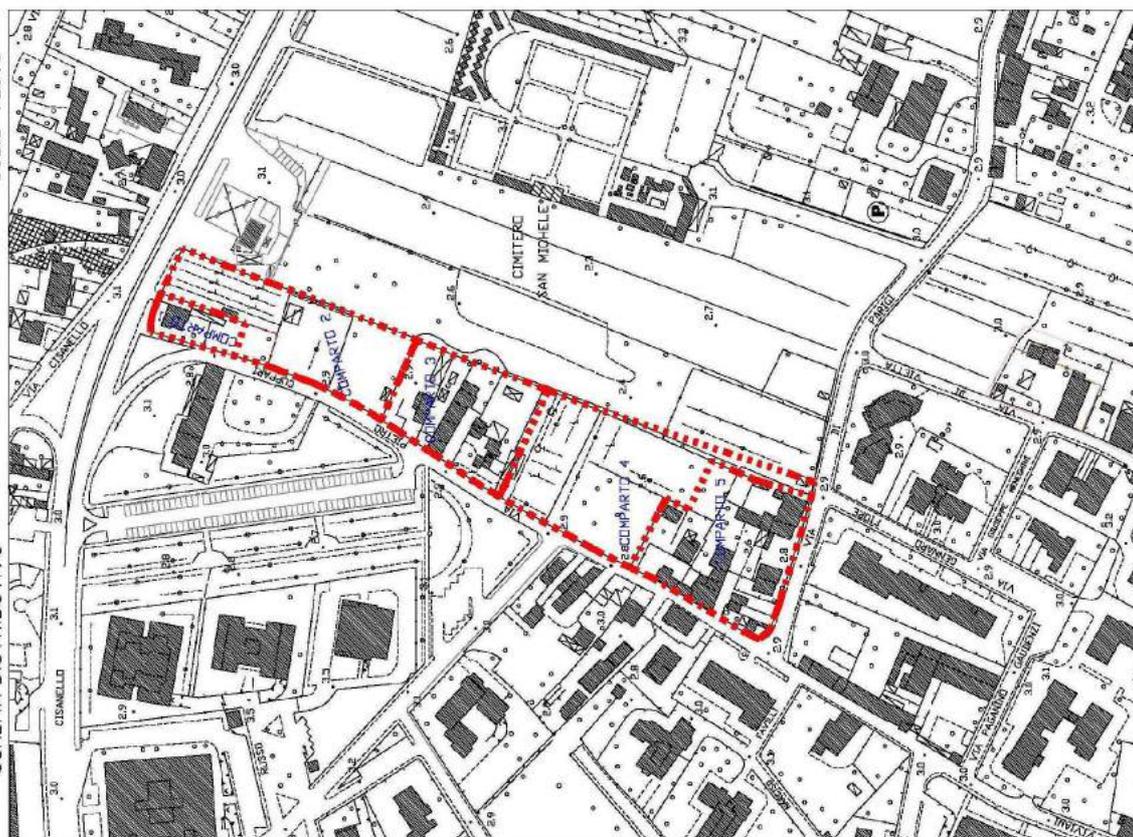
Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3 – Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.**).

10. MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO

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

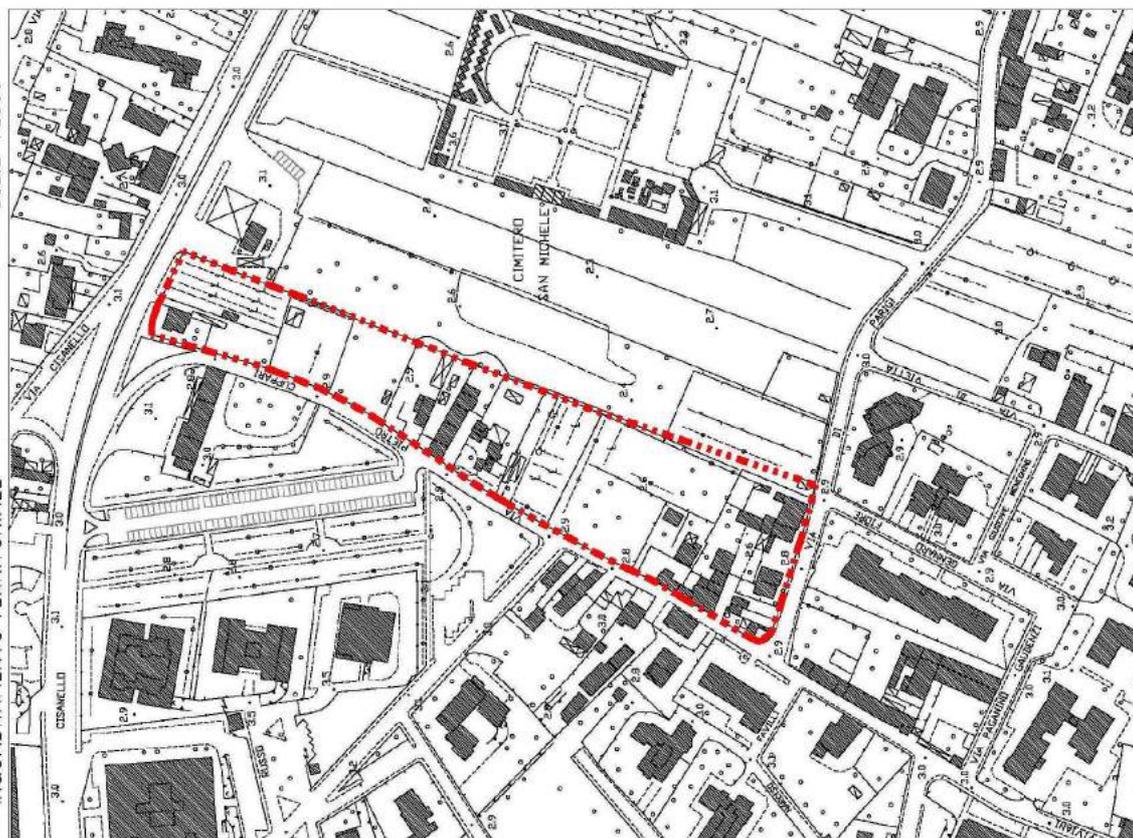
Scala 1:2000

SCHEMA DISTRIBUTIVO



Scala 1:2000

INQUADRAMENTO TERRITORIALE





COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 7.1	CISANELLO – VIA S. BIAGIO
----------------------	----------------------------------

Scheda introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 43 del 28.07.2001

Scheda norma in corso dopo collaudo classificata nell'ambito SQ1

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA C

1. DESCRIZIONE

L'area oggetto dell'intervento risulta delimitata da via Mazzei, da via S.Biagio e da via Castinelli. Attualmente l'area si configura come un "vuoto urbano", inserito all'interno di un contesto variamente articolato ed ampiamente urbanizzato oltre che interessato dalla presenza del nuovo complesso ospedaliero di Cisanello, situato sul lato opposto lungo la via S.Biagio.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo impianto

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq. 5280

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'intervento si propone di qualificare l'area sia da un punto di vista fisico che funzionale attraverso l'inserimento di un complesso edilizio, destinato a servizi.

L'assoluta mancanza di aree libere all'interno dell'area ospedaliera, e la necessità di localizzare strutture di supporto all'attrezzatura ospedaliera stessa, fanno assumere a quest'area una funzione strategica, inserita in un contesto urbano complesso e variamente articolato.

Particolare attenzione dovrà essere prestata al collegamento fisico e funzionale con l'area dell'ospedale attraverso la predisposizione di percorsi pedonali e ciclabili inseriti nel verde pubblico. L'area destinata a parcheggio pubblico prospiciente via S. Biagio dovrà prevedere accesso diretto dalla via omonima ed essere connessa funzionalmente sia con l'area a servizi privati di progetto sia con il verde pubblico posizionato a sud.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

Servizi privati	%	Verde pubblico e piazze	
mq. 3.690*	100	mq 1.590	100
totale aree a destinazione privata mq.3.690	70	totale aree a destinazione pubblica mq. 1.590	30
totale sup.territoriale mq. 5280			100

* di cui mq 850 di parcheggio privato di uso pubblico

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

(invarianti di progetto)

Dovrà essere prevista una fascia verde lungo via S.Biagio in continuità con il verde pubblico attrezzato previsto più a sud.

L'accesso all'area di intervento destinata a servizi privati dovrà essere previsto esclusivamente dalla via Castinelli.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,70 (slu/superficie territoriale)
Aree a Servizi Privati:
Sf mq.3.690
Rc 40%
Sup. utile lorda max mq.3.700
Ifs 1,00 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max: 3 piani fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml.9,5
Tipologia:
Distanze minime dai confini ml.5
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche: ml 5
Servizi consentiti: Ricettivi

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

Il substrato dell'area è costituito da argille e limi di colore bruno-giallastro con sottili intercalazioni sabbiose, al di sotto dei quali si trova uno stato di argille plastiche il cui tetto è situato a profondità localizzabili intorno ai -3 m dal p.c.

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, localizzato negli esigui livelli sabbiosi compresi nelle argille, il tetto della falda si trova mediamente intorno a circa -2 m dal p.c.

Nella zona sono possibili locali fenomeni di subsidenza legati agli emungimenti degli acquiferi superficiali e alla naturale costipazione dei terreni caricati dall'edificato.

CLASSE DI PERICOLOSITÀ

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**).

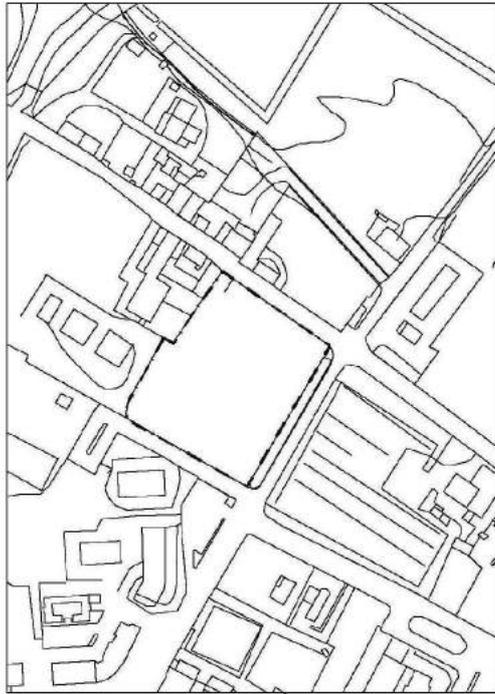
Per quanto riguarda gli interventi che contemplino eventuali opere in seminterrato o interrato, la relativa fattibilità geologica è condizionata all'esecuzione di alcune verifiche enunciate nelle prescrizioni specifiche per opere sotto il p.c. contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3**).

Dovrà essere osservato quanto prescritto dal D.P.R. n.236 del 24.05.88, e norme successive, in quanto nella zona ricadono le aree di rispetto in riferimento ad un punto di approvvigionamento idrico dell'acquedotto - Centrale di S. Biagio (vedi tav. b35 del P.S. – Ricognizione dei vincoli sovraordinati).

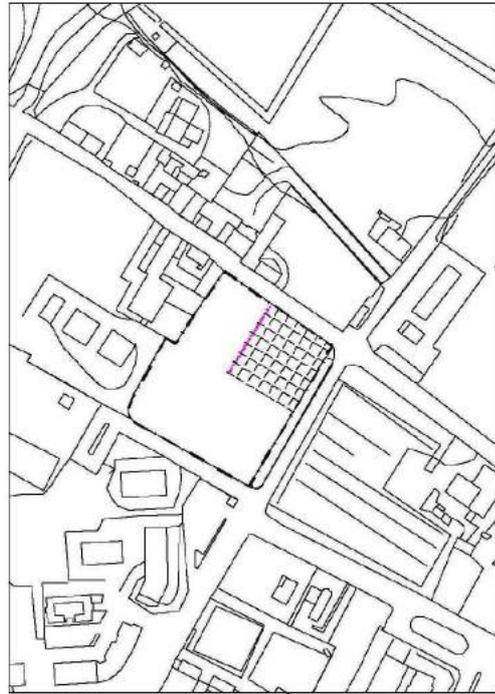
11. MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO

L'intervento dovrà essere attuato tramite specifico P.A. e relativa convenzione e non potrà essere ripartito in più unità minime di intervento; la sua realizzazione dovrà essere in un'unica soluzione e contestuale alle opere pubbliche previste.

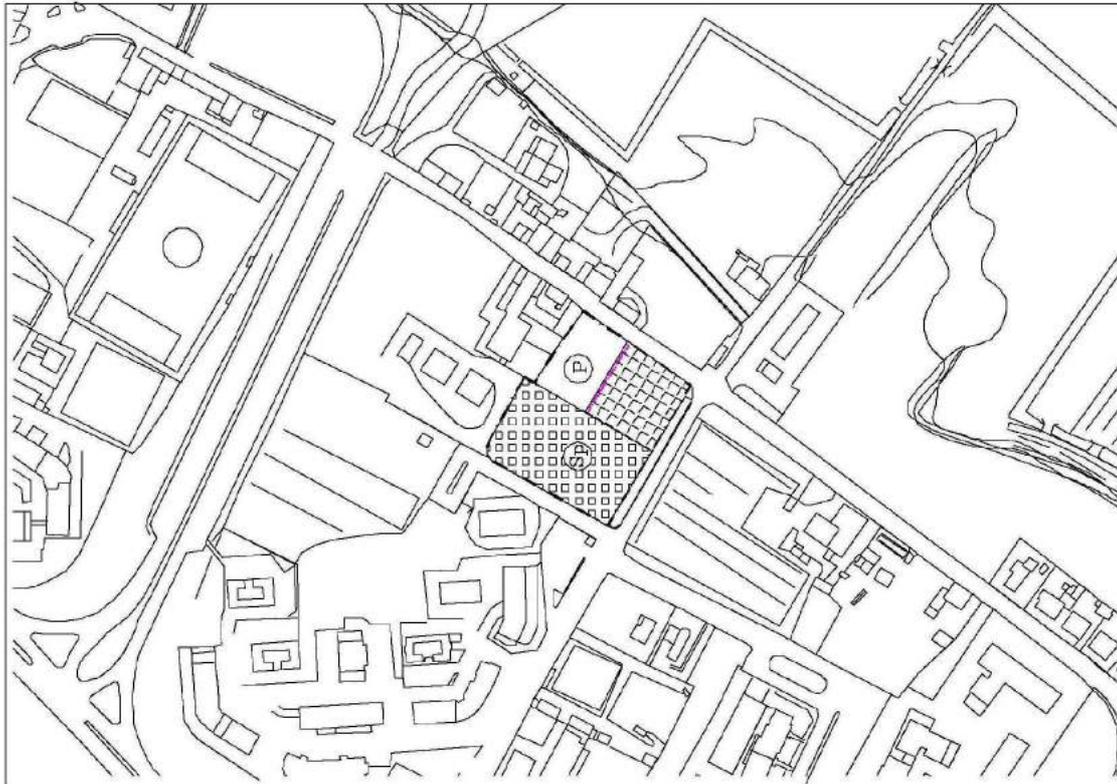
INQUADRAMENTO TERRITORIALE
Scala 1:2000



AREE A CESSIONE PUBBLICA
Scala 1:2000



SCHEMA DISTRIBUITIVO
Scala 1:2000





COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

Scheda n° 7.3

CISANELLO – VIA PARADISA

Scheda introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 43 del 28.07.2001

Scheda norma in corso dopo collaudo classificata nell'ambito Q2

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA C

1. DESCRIZIONE

L'area oggetto di trasformazione è costituita da due aree agricole a cavallo della Via Paradisa. Tali aree sono quelle rimaste libere tra gli edifici esistenti e quelli in fase di ultimazione.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo impianto.

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq. 24.380

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'intervento si propone di riordinare la maglia viaria esistente creando una nuova strada che si raccorda con Via Bargagna e Via Manghi. La Via Paradisa stretta e poco funzionale rimarrà di servizio all'edificato esistente.

I vuoti urbani che si sono formati a seguito degli interventi di questi ultimi anni hanno creato i presupposti per un completamento del tessuto residenziale esistente. La nuova edificazione proposta si articola sostanzialmente in due aree, tagliate dalla nuova viabilità, di cui una sul lato nord destinata a PEEP. Una serie di zone a verde daranno respiro all'area urbanizzata. Si propone anche il proseguimento della ex strada vicinale di Cariola con una nuova viabilità tale da raccordare il nuovo complesso edilizio con Via I. Bargagna.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

Aree residenziali	%	Viabilità pubblica e parcheggi	%	Verde pubblico	%
mq. 11.810	100	mq. 7.000	56	mq. 5.570	44
Totale area residenziale privata mq. 11.810	48	Totale aree pubblica mq. 12.570		52	
Totale sup. territoriale mq. 24.380					100

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

Il complesso edilizio si articola su due aree, una a nord di Via Paradisa e l'altra a sud con edifici a bassa densità. La parte compresa fra Via Paradisa e Via S. Pietro dovrà essere formata da una tipologia a schiera disposta lungo la viabilità principale, mentre l'altra a sud costituita da abitazioni bifamiliari o singole. La viabilità di accesso che collega Via Paradisa con Via Bargagna

deve seguire il segno della strada storica vicinale di cariola una cura particolare dovrà essere predisposta per la messa a dimora di piantumazione perimetrale delle aree lungo la viabilità pubblica.

Lato via Pungiluppo non sono ammesse immissioni viarie ma solo parcheggi e verde pubblico.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,25 (slu/superficie territoriale)
Area residenziale
Sf. Mq. 11.810
Rc. 30%
Sup. lorda utile max mq. 6.000 di cui il 50% da destinare a PEEP
Ifs. 0,50 (slu/superficie fondiaria)
N° piani max 2 piani + p.t a servizi (garage), con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio
H. max ml. 8,40
Tipologia: ville bifamiliari e singole villette a schiera

8. FATTIBILITA' E CONDIZIONI GEOLOGICO-IDRAULICHE

Il substrato dell'area è costituito da argille e limi di colore bruno-giallastro con intercalazioni limo-sabbiose molto sottili

Questi terreni passano verso il basso a limi sabbiosi al di sotto dei quali si trova uno stato di argille plastiche il cui tetto è situato a profondità variabili tra circa 3,7 e -5,0 m dal p.c.

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, localizzato negli esigui livelli sabbiosi compresi nelle argille, il tetto della falda si trova generalmente poco al di sotto del p.c.

Nella zona sono possibili locali fenomeni di subsidenza legati agli emungimenti degli acquiferi superficiali e alla naturale costipazione dei terreni caricati dall'edificato.

CLASSE DI PERICOLOSITA'

La massima zona è in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa.**

CLASSE DI FATTIBILITA'

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**).

Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, 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.**).

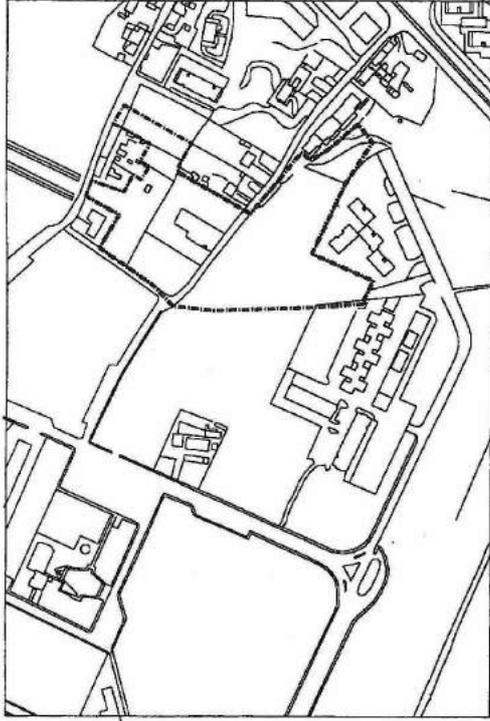
9. MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO

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

Il 50% delle previsioni residenziali è riservato ad edilizia residenziale pubblica. Il piano attuativo dovrà individuare tali previsioni e le aree a standard ad esse riferite, da includere nel PEEP. Le aree destinate a PEEP dovranno essere cedute al Comune a prezzo convenzionato.

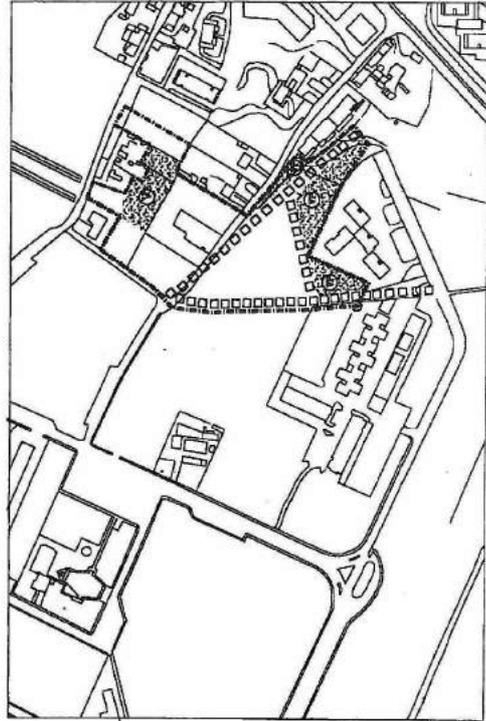
INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Scala 1:5000



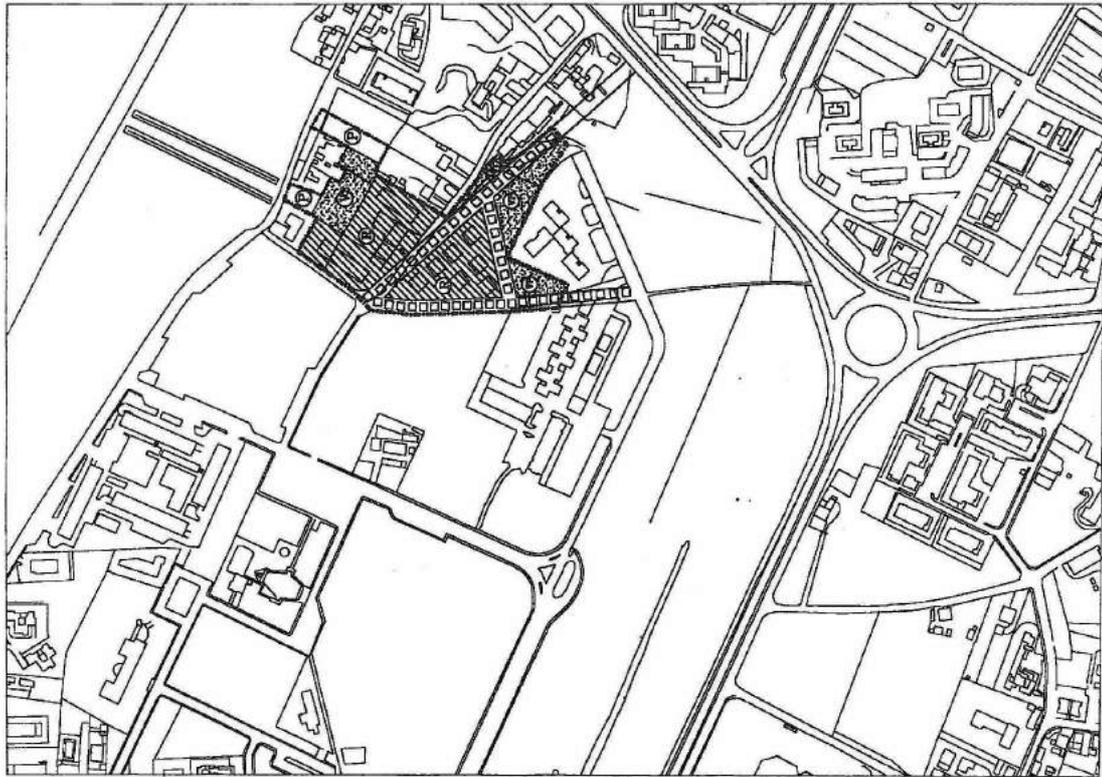
AREE A CESSIONE PUBBLICA

Scala 1:5000



Scala 1:5000

SCHEMA DISTRIBUTIVO





COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

Scheda n° 7.4	CISANELLO – VIA BARGAGNA
----------------------	---------------------------------

Scheda introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 43 del 28.07.2001 e approvata con Piano Particolareggiato con delibera di C.C. n. 86 del 07.12.2006

Scheda norma in corso dopo collaudo classificata nell'ambito Q2

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA C

1 - DESCRIZIONE

L'area in esame è compresa tra Via I. Bargagna e via V. Frascani. Attualmente è costituita, per la maggior parte da terreni liberi ed è inserita all'interno di un contesto di residenza privata e aree libere in via di trasformazione.

2 TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo impianto.

3 SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq. 51.800

4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Il progetto è finalizzato alla realizzazione di un complesso residenziale articolato con aree verdi private e pubbliche. Il fronte principale si attesta su l'asse centrale pedonale costituito dalla ex Via Frascani ed è caratterizzato da un piano terra commerciale. Il percorso pedonale termina a nord con una grande piazza pubblica con sottostante parcheggio mentre a sud prosegue tagliando il parco verde centrale e collegandosi con le aree di S. Biagio.

5 DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

Aree residenziale e commerciale	%	Verde privato di uso pubblico	%	Verde pubblico piazze e percorso pedonale	%	Viabilità pubblica	%
mq. 22.150	100	mq. 8.850	30	mq. 16.700	56	mq. 4.100	14
Totale aree a destinazione privata mq. 22.150	43	Totale area a destinazione pubblica e di uso pubblico mq. 29.650					57
Totale sup. territoriale mq. 51.800							100

6 ELEMENTI PRESCRITTIVI

Il complesso edilizio ad uso misto residenza/commercio da realizzare sulla ex Via Frascani dovrà allinearsi lungo il bordo del percorso pedonale e armonizzarsi architettonicamente con l'edificio in fase di realizzazione che lo fronteggia. Particolare attenzione dovrà essere posta nel disegno delle due testate dell'edificio una prospiciente la piazza, l'altra il parco urbano.

La separazione tra le aree a verde privato e pubblico dovrà avvenire con l'uso di modeste barriere verdi articolate in modo da comporre un disegno organico.

Particolare cura progettuale dovrà essere riservata ai prospetti degli edifici che si affacciano sul parco urbano.

Gli edifici fronteggiati la Via Bargagna dovranno essere allineati tra di loro.

7 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,45 (slu/superficie territoriale)

Aree a destinazione residenziale e commerciale
Sf. Mq. 22.150
Rc. 25%
Sup. lorda utile max. mq. 23.000
Ifs. 1,00 (slu/superficie fondiaria)
N° di piani max 4 piani fuori terra con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio
H. max ml. 12,50
Tipologia: edificio in linea
Distanza minima dai confini 5 ml.
Destinazioni d'uso ammesse: residenza e max il 25% della slu per servizi privati, pubblici e di interesse pubblico, attività commerciali al piano terreno dell'edificio su Via Frascani,

8 PRESCRIZIONE SUGLI SPAZI APERTI

I percorsi pedonali dovranno essere alberati.

I due grandi spazi centrali rispetto ai complessi edilizi dovranno essere alberati e attrezzati con arredi e giochi bambini nonché percorsi-vita.

Il percorso pedonale e le piazze dovranno essere pavimentati in modo da evidenziare il loro ruolo di aree per i pedoni.

9 MODALITA' ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO

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

10 FATTIBILITA' E CONDIZIONI GEOLOGICO-IDRAULICHE

Il substrato dell'area è costituito da argille e limi di colore bruno-giallastro con sottili intercalazioni sabbiose. Questi terreni passano verso il basso a limi sabbiosi al di sotto dei quali si trova uno strato di argille plastiche il cui tetto è situato a profondità localizzabili intorno a -4 m dal p.c.

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, localizzato negli esigui livelli sabbiosi compresi nelle argille, il tetto della falda si trova mediamente intorno a quote molto prossime a quelle del p.c.

Nella zona sono possibili locali fenomeni di subsidenza legati agli emungimenti degli acquiferi superficiali e alla naturale costipazione dei terreni caricati dall'edificato.

CLASSE DI PERICOLOSITÀ

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

CLASSE DI FATTIBILITA'

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**).

Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, 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.).

Dovrà essere osservato quanto prescritto dal D.P.R. n.236 del 24.05.88, e norme successive, in quanto nella zona ricadono le aree di rispetto in riferimento all'approvvigionamento idrico dell'acquedotto - Centrale di S. Biagio (vedi tav. b35 del P.S. – Ricognizione dei vincoli sovraordinati).

PIANO PARTICOLAREGGIATO SCHEDA-NORMA 7.4 – VIA BARGAGNA

approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 86 del 07/12/2006

Pubblicazione sul BURT n. 6 del 07/02/2007

Descrizione:

La “Fondazione Stella Maris”, istituzione che opera nel campo della sanità, della ricerca e della didattica a livello di eccellenza, ha attualmente sede in tre edifici in località Calambrone.

Gli edifici, risalenti agli anni '50, non sono più idonei allo svolgimento delle attività di istituto e richiederebbero, per la ristrutturazione e messa a norma, notevoli investimenti.

La Fondazione, titolare di un finanziamento per la realizzazione di un apparato per la risonanza magnetica unico in Italia e tra i pochi in Europa, è inoltre interessata a localizzarsi in prossimità delle strutture ospedaliere pubbliche, in considerazione dell'apporto sinergico e materiale tra le due strutture.

I tempi previsti per la realizzazione dell'impianto sono limitati; da qui la necessità di una risposta in tempi brevi alla richiesta di poter realizzare una nuova struttura, in sostituzione di quella di Calambrone, nell'ambito del quartiere di Cisanello.

L'area individuata è all'interno della scheda norma 7.4, per la quale è già approvato il relativo piano attuativo che prevede destinazioni residenziali (prevalenti), commerciali e direzionali.

Obiettivi di variante:

Modifica delle previsioni delle NTA del piano attuativo con inserimento, a parità di superficie utile complessiva di piano, delle destinazioni sanitaria/assistenziale, di ricerca e didattica e ricettiva (la specializzazione dell'istituto richiama giovanissimi pazienti da tutta Italia ed è necessario prevedere anche l'ospitalità per i genitori). Con la modifica di parte delle destinazioni residenziali e direzionali in quelle proposte si ottiene un sostanziale alleggerimento del carico urbanistico dell'area ed una integrazione di funzioni utile per raggiungere l'obiettivo di trasformare il centro del quartiere di Cisanello in una parte completa di città.

Elementi della variante:

Integrazione dell'art. 4 delle NTA del piano attuativo¹:

Art. 4 – Norme generali

..omissis..

Nell'ambito delle previsioni generali del piano attuativo, al momento della richiesta [delle singole concessioni edilizie] *dei singoli permessi di costruire*, potranno apportarsi modifiche alle tipologie previste, alle altezze, alle destinazioni d'uso dei singoli edifici, fermo restando il mantenimento nel contesto generale dei limiti planivolumetrici previsti.

E' inoltre ammessa la variazione di destinazione d'uso, per una SLU di circa 9.000 mq., finalizzata a realizzare la nuova sede della Fondazione “Stella Maris” per lo svolgimento delle attività di istituto. All'interno del piano attuativo dovrà essere realizzata una foresteria, di proprietà della Fondazione, con capacità ricettiva di almeno 50 posti letto, da gestire a prezzi convenzionati per gli ospiti della “Stella Maris” e per gli accompagnatori dei degenti.

Tale variazione si intende a parità di SLU complessivamente realizzabile nell'ambito del piano attuativo, senza possibilità di incrementi o deroghe.

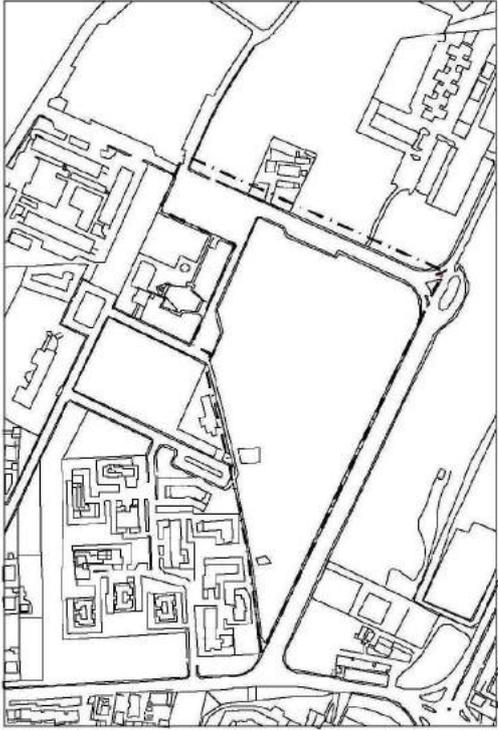
In particolare, nel corso della progettazione esecutiva, *e fatto salvo quanto indicato al comma precedente*, potranno verificarsi modifiche nella localizzazione e spostamenti all'interno delle categorie per destinazioni d'uso e delle relative superfici di riferimento, senza costituire variante al piano attuativo, qualora:

..omissis..

¹ Tra parentesi le parti eliminate, in corsivo quelle aggiunte

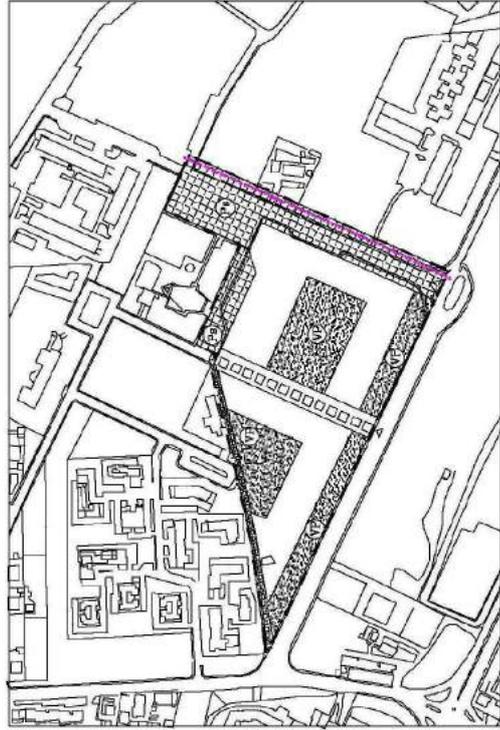
Scala 1:2000

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



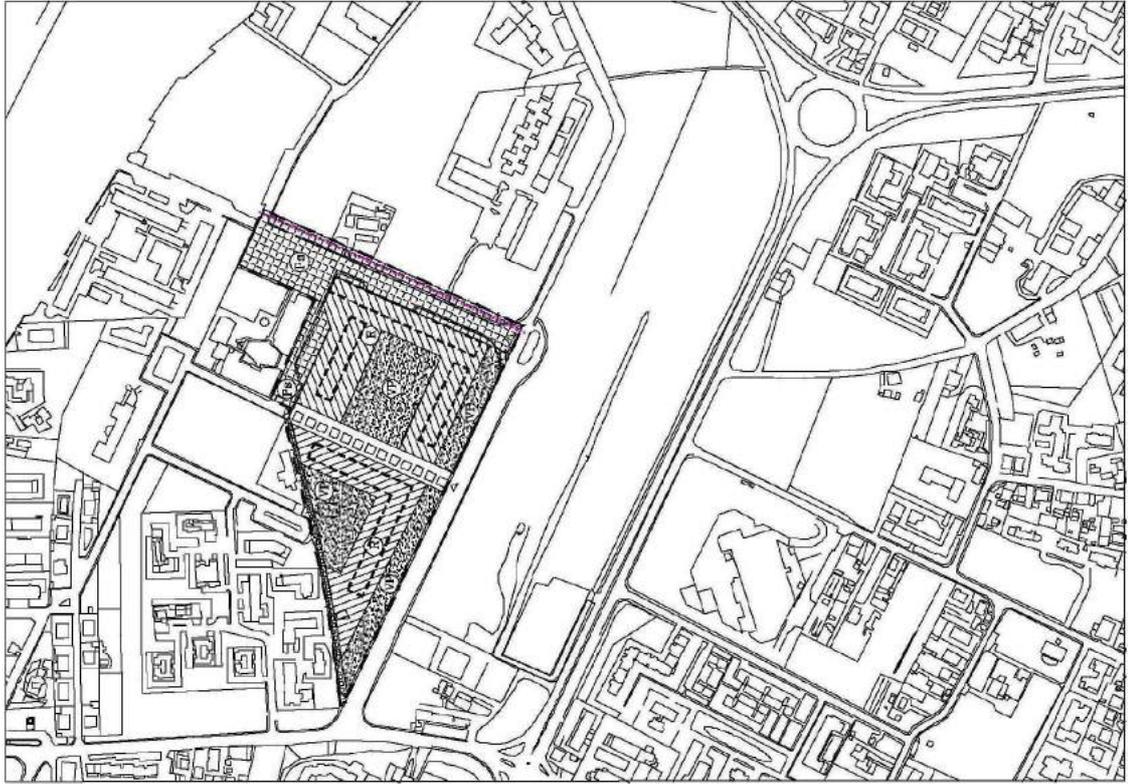
Scala 1:2000

AREE A CESSIONE PUBBLICA



Scala 1:2000

SCHEMA DISTRIBUTIVO





COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n.7.6	CISANELLO – VIA LE TORRI
---------------------	---------------------------------

Scheda introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 43 del 28.07.2001

Scheda norma in corso dopo collaudo classificata nell'ambito SQ1

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA F

1. DESCRIZIONE

L'area d'intervento è ubicata a sud della zona del nuovo distributore di proprietà dell'ACI lungo la via delle Torri.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo impianto

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq. 8.870

4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

La destinazione a servizi privati dell'area è motivata dall'obiettivo generale di completare la zona già interessata da fabbricati preesistenti ad uso servizi pubblici e privati, con una struttura di tipo alberghiero. Le ipotesi di trasformazione e riassetto dell'intero comparto urbano, evidenziano la necessità di fornire l'area di questo tipo di servizi, secondo diverse categorie qualitative, anche in previsione della realizzazione del nuovo palazzo di giustizia, del centro ospedaliero e del polo di ricerca scientifica del C.N.R.

La scelta dell'area è anche dovuta alla opportunità di individuare un punto visibile dalla via Cisanello nonché centrale e facilmente raggiungibile.

5.DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

Servizi privati	%	Verde pubblico	%	Parcheggi	
mq. 6.690	100	mq 900	41	mq 1.280	59
totale aree a destinazione privata mq.6.690	75	totale aree a destinazione pubblica mq. 2.180			25
totale sup.territoriale mq. 8.870					100

6 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,70 (slu/superficie territoriale)

Aree a Servizi Privati: (i dati e le percentuali si intendono al lordo dei fabbricati esistenti)
Sf mq.6.690
Rc 25%
Sup. utile lorda max mq.6.200
Ifs 0,90 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max: 5 piani fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio e magazzini
H max ml.16,60
Tipologia:
Distanze minime dai confini ml.5
Distanze dalla viabilità pubblica ml 15
Servizi consentiti: albergo e servizi privati

7. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

Il parcheggio pubblico è alberato, lungo la via delle Torri è prescritta la messa a dimora di un filare di alberi ad alto fusto.

Deve essere lasciata libera (non recintata) e sistemata a verde una fascia profonda minimo ml 10 lungo la via delle Torri.

L'area a verde pubblico deve essere piantumata con alberatura di varie specie e disposta a gruppi irregolari.

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

Il substrato dell'area è costituito da argille e limi di colore bruno-giallastro con intercalazioni limo-sabbiose molto sottili. Questi terreni passano verso il basso a limi sabbiosi e sabbie fini al di sotto dei quali si trova uno stato di argille plastiche il cui tetto è situato a profondità localizzabili intorno a circa -5 m dal p.c.

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, localizzato negli esigui livelli sabbiosi compresi nelle argille, il tetto della falda si trova mediamente intorno a circa -1,50 m dal p.c.

Nella zona sono possibili locali fenomeni di subsidenza legati agli emungimenti degli acquiferi superficiali e alla naturale costipazione dei terreni caricati dall'edificato.

CLASSE DI PERICOLOSITÀ

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**).

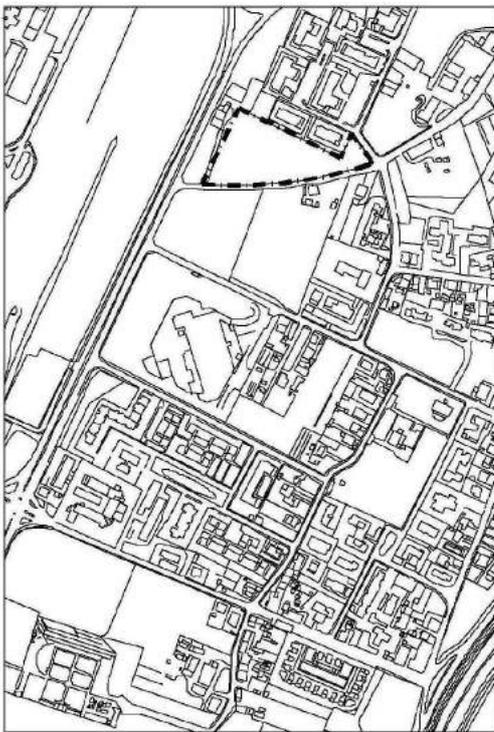
Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3** - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.).

9. MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato, che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e di opere pubbliche, e non è ulteriormente articolabile.

Scala 1:5000

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



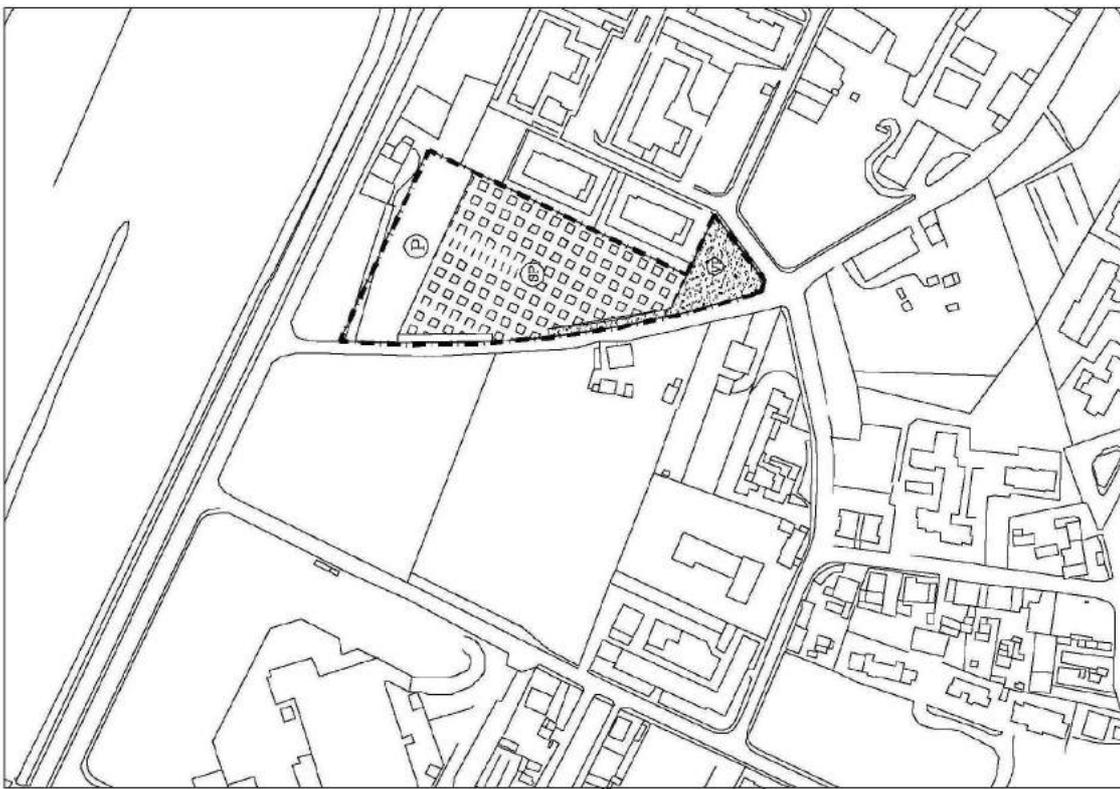
Scala 1:5000

AREE A CESSIONE PUBBLICA



Scala 1:2000

SCHEMA DISTRIBUITIVO





COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 7.7	CISANELLO – VIA PUGLIA
----------------------	-------------------------------

Scheda introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 43 del 28.07.2001

Scheda norma conclusa dopo collaudo (effettuato il 23.10.2012) classificata nell'ambito Q2

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA C

1. DESCRIZIONE

L'area indicata come oggetto dell'intervento è posta in una zona costituita da un tessuto residenziale scarsamente omogeneo formatosi in periodi diversi e da alcune strutture di interesse generale come il centro commerciale di Pisanova e la nuova sede provinciale dell'ACI.

L'area per la sua collocazione si configura come un vuoto urbano che non ha più un interesse agricolo e non presenta caratteri ambientali di particolare rilevanza.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo impianto

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq. 12.400

4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'intervento si configura come un completamento del tessuto urbano esistente e coglie tale occasione per definire con una nuova viabilità l'isolato e incrementare la dotazione di standard con un'ampia zona di verde e con un parcheggio.

La tipologia edilizia prevista ripropone lungo la via Puglia e la nuova viabilità, per dare continuità e compattezza al tessuto dell'isolato, il modello dell'edificio esistente adiacente.

5.DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

Residenza	%	Verde pubblico e piazze	%	Parcheeggi		Viabilità	%	
mq. 6.200	100	mq 3.700	60	mq 1000	16	mq 1500	20	
totale aree a destinazione privata mq.6.200	50	totale aree a destinazione pubblica mq. 6.200						50
totale sup.territoriale mq. 12.400							100	

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

(invarianti di progetto)

Il 75% degli alloggi previsti dall'intervento, escluso garage, cantine, scale comuni, eventuali balconi, verande non può essere inferiore a mq.85 calpestabili.

L'andamento dei prospetti principali dell'edificio/i deve essere lineare e non presentare elementi fuori sagoma, è prescritto l'allineamento dell'edificio lungo la via Puglia con quello attiguo esistente

Sul prospetto principale, al p.t. non sono consentiti i locali ad uso garage, magazzino ripostiglio o simili.

Potranno essere previste attività commerciali e servizi di interesse pubblico solo al p.t. nella misura massima del 10% della superficie lorda utile.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,40 (slu/superficie territoriale)

Aree Residenziali (i dati e le percentuali si intendono al lordo dei fabbricati esistenti):
Sf mq.6.200
Rc 25%
Sup. lorda utile max mq.4800 (di cui il 50% a Peep)
Ifs 0,80 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max: 4 piani fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml.12,50
Tipologia: case in linea
Distanze minime dai confini come da P.P.
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche come da P.P.
Destinazioni d'uso ammesse: residenza, commerciale al p.t. e servizi di interesse pubblico per una quota non superiore al 10% della slu

8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

La sistemazione dell'area a verde pubblico e privato deve essere realizzata con essenze arboree tipiche del luogo e nella misura della tabella A -3a

Le aree scoperte delle abitazioni non possono essere pavimentate per una superficie superiore al 30%. La pavimentazione del parcheggio deve essere fatta con materiali permeabili e in ogni caso sia per il parcheggio, sia per i percorsi pedonali e ciclabili pubblici e di uso pubblico, che per la pavimentazione delle aree di pertinenza delle abitazioni non è consentito l'utilizzo dell'asfalto.

Lungo la viabilità esistente e la nuova viabilità (sui due lati) devono essere messi a dimora filari di alberi.

9. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

L'area è caratterizzata dalla presenza di terreni prevalentemente limosi di colore nocciola con intercalazioni argillose e talvolta sabbiose. Al di sotto si trova uno stato di argille plastiche il cui tetto è situato a profondità localizzabili intorno a -5 m dal p.c.

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, localizzato negli esigui livelli sabbiosi compresi nelle argille, il tetto della falda freatica superficiale si trova mediamente intorno -1,50 m dal p.c.

Nella zona sono possibili locali fenomeni di subsidenza legati agli emungimenti degli acquiferi superficiali e alla naturale costipazione dei terreni caricati dall'edificato.

CLASSE DI PERICOLOSITA'

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

CLASSE DI FATTIBILITA'

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**).

Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, 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.).

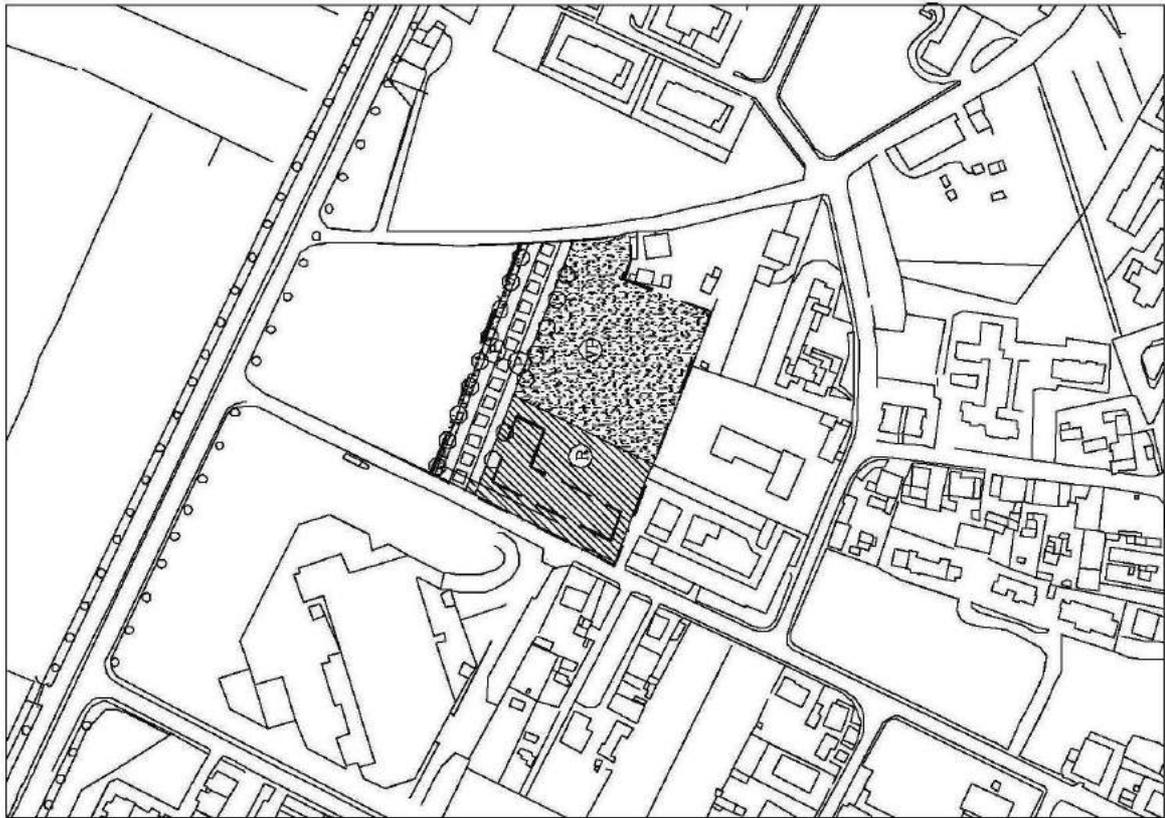
10. MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO

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

Il 50% delle previsioni residenziali è riservato ad edilizia residenziale pubblica. Il piano attuativo dovrà individuare tali previsioni e le aree a standard ad esse riferite, da includere nel PEEP. Le aree destinate a PEEP dovranno essere cedute al Comune a prezzo convenzionato.

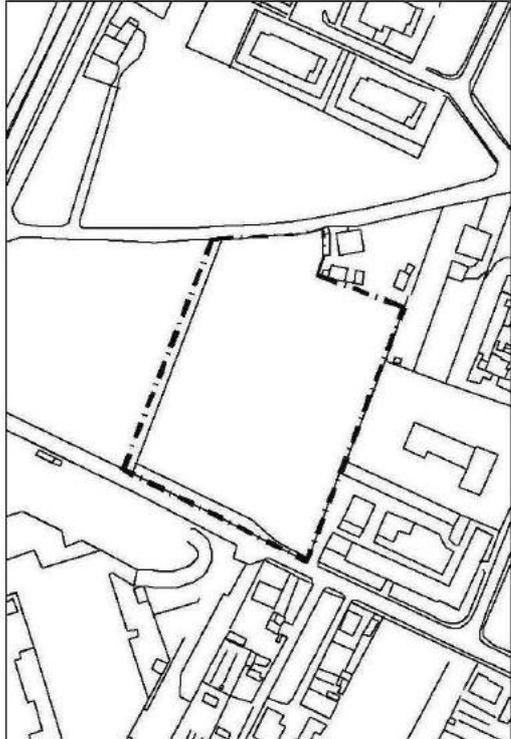
SCHEMA DISTRIBUTIVO

Scala 1:2000



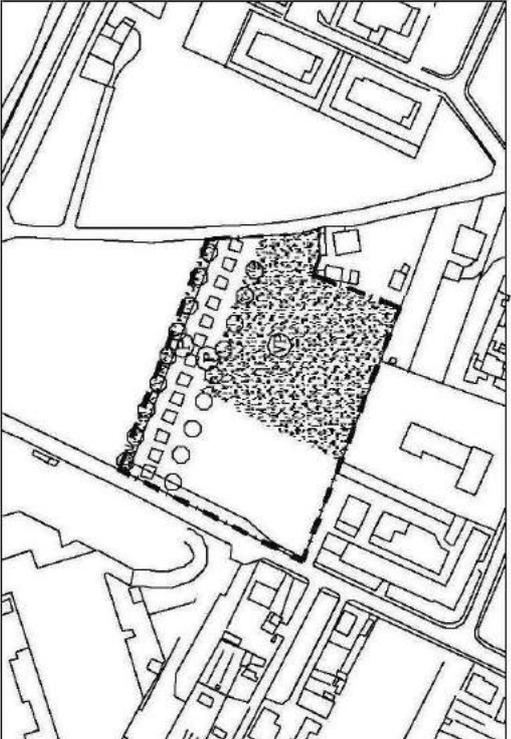
Scala 1:2000

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



Scala 1:2000

AREE A CESSIONE PUBBLICA





COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 7.9	CISANELLO – VIA VENEZIA GIULIA
----------------------	---------------------------------------

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

Scheda norma in corso dopo collaudo classificata nell'ambito Q2/SQ1

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo insediamento su area libera.

2. DESCRIZIONE

L'area, oggetto dell'intervento, si affaccia su via Venezia Giulia e su via Puglia a Cisanello ed è alle spalle del centro commerciale "PisaNova".

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Completare la dotazione di servizi privati e di interesse pubblico il quartiere e incrementare la dotazione di verde pubblico e parcheggi della zona.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 9.180 (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 (superficie fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 4.590	50	mq. 4.590	50
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Parcheggio
		mq. 2.990	mq. 1.600
Superficie territoriale mq. 9.180			

Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento

Sf	mq. 4.590
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,25
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 2.300
<i>residenziale (minimo 80%)</i>	<i>mq. 1.840</i>
<i>commerciale al dettaglio, direzionale, servizi, artigianato di servizio per la persona</i>	<i>mq. 460</i>
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,50
piani max	n. 4
H max	ml. 12,50

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- il dimensionamento previsto è comprensivo (a lordo) di tutti i manufatti esistenti sull'area;
- alloggi in affitto minimo concordato pari ad almeno il 10% della slu residenziale (10% slu/mq.65 = n. 3 alloggi - dato presunto).

7. ELEMENTI INDICATIVI

La ripartizione delle quote di verde e parcheggio indicate nelle tabelle non è prescrittiva, ma potrà essere modificata dal piano attuativo.

Gli spazi di viabilità e parcheggi pubblici dovranno essere articolati in modo da consentire l'accessibilità ai lotti adiacenti.

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".

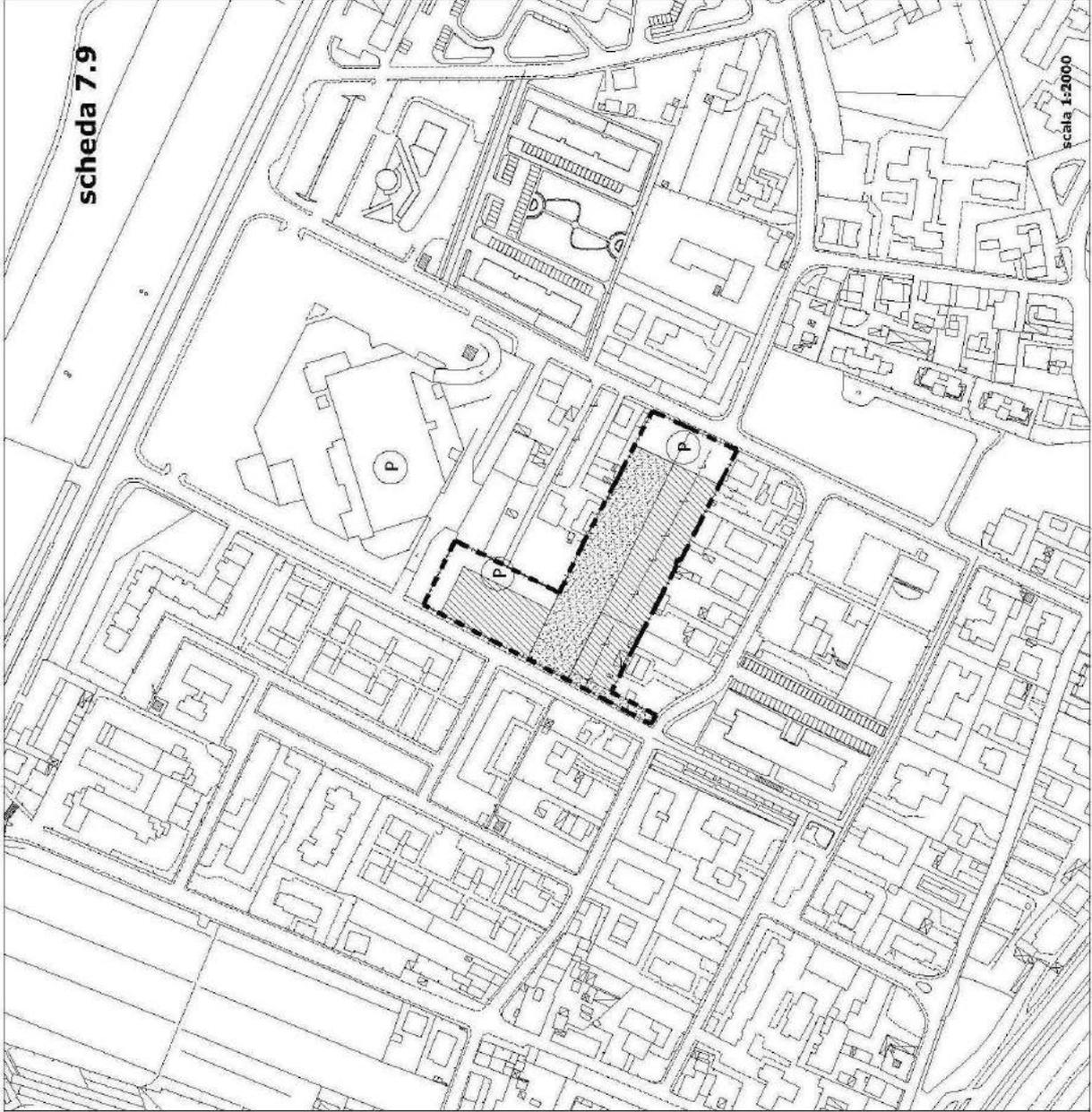
9. MODALITÀ ATTUATIVE

- piano attuativo convenzionato di iniziativa privata;
- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione prevista dal vigente Regolamento Urbanistico;
- la ripartizione delle quote di verde e parcheggio indicate nelle tabelle non è prescrittiva, ma potrà essere modificata dal piano attuativo;
- 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 alla norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

scheda 7.9

scala 1:2000



LEGENDA:

-  Definizione area di intervento
-  Definizione ZOU
-  Allineamento
-  Percorsi pedonali e ciclabili
-  Accesso presertivo
-  Accessi individuali
-  Viabilità infestata
-  Piazza
-  Servizi
-  Area industriale
-  Residenziale
-  Area industriale/regionale
-  Industriale/Artigianale
-  Area verde
-  Verde pubblico attrezzato
-  Verde sportivo
-  Fossato di filza boscale
-  Fiume di s'orti
-  Parcheggio pubblico a rotonda
-  Parcheggio pubblica a sito
-  Parcheggio pubblica sotterranea
-  Scalo pubblici
-  Servizi privati
-  Edificio storico
-  Edificio storico restaurato
-  Linea Salvaguarda Sommaria



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

Scheda n° 9.1	P.TA A LUCCA - VIA LUIGI BIANCHI COMPARTO 2
----------------------	--

Scheda introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 43 del 28.07.2001
Scheda norma conclusa dopo collaudo (effettuato il 21.01.2010) classificata nell'ambito Q3b

DM 1444/68: ZONA OMOGENEA B

1 DESCRIZIONE

Il comparto oggetto di trasformazione tramite piano attuativo è compreso tra Via L. Bianchi, Via Abba Via Marche e Via del Brennero. Questa area interna è attualmente occupata nella porzione settentrionale dall'ex vivaio comunale dismesso ed in situazione di abbandono. La parte meridionale è attualmente utilizzata dalla Soc. GEA e si configura intensamente utilizzata in modo eterogeneo e caotico. Essa si compone delle seguenti strutture: un capannone alcuni edifici industriali degli annessi e una palazzina di tre piani fuori terra destinata a sede degli uffici tecnici e amministrativi della Soc. GEA. Lungo la Via Luigi Bianchi si trova un distributore carburanti una porzione dell'edificato originario destinato ad attività commerciale e un edificio utilizzato dall'Enel come centro di telecomunicazioni. Alla parte interna del comparto si accede da Via L. Bianchi e da Via del Brennero, 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.

2 TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Piano di recupero.

3 SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq. 13.300 comparto n° 1 – 3.450 comparto n° 2 – 9.850

4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'intervento si propone la riqualificazione della immagine urbana e delle funzioni su Via L. Bianchi tramite uno specifico piano di recupero da porre in essere anche separatamente dalla restante area del comparto e che dovrà prevedere il trasferimento del distributore attraverso lo strumento del piano dei carburanti e la demolizione degli altri due edifici per ricreare al loro posto una edilizia residenziale mista con servizi parrocchiali da localizzare nella parte prospiciente l'attuale sede della parrocchia di S. Stefano oggi utilizzata a distributore carburanti. L'area interna dovrà prevedere la sistemazione dell'ex vivaio a giardino pubblico alberato con caratteristiche di piazza, la ristrutturazione della palazzina GEA a struttura residenziale e la demolizione di tutti i restanti edifici o annessi sempre di proprietà della GEA che verranno sostituiti con corpi edilizi a destinazione residenziale e servizi. Questo dovrà essere integrato con le riqualificazione di tutti gli spazi pubblici compresi nel comparto nonché la realizzazione di parcheggi interrati pubblici e privati. L'edilizia residenziale pubblica parte dell'edificato e dei resedi di Via dell'Ozeretto esistente sarà nel piano sottoposta a un processo di riqualificazione.

5 DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

Area a servizi pubblici e residenziali							
Residenza	%	Servizi pubblici (istit. parrocchiali, telecom)	%	Parcheggio pubb. Interrato*	%	Verde pubblico	%
mq 4.630	100	mq. 3.450	40	mq. 2.000*		mq. 5.220	60
Totale area a destinazione privata mq. 4.630							35
Totale aree a destinazione pubblica mq. 8.670							65
Totale sup. territoriale mq. 13.300							100

Il parcheggio pubblico interrato fa parte del comparto 2 e non compare nei conteggi relativi alle % e alle aree a destinazione pubblica e nel totale della superficie territoriale della tabella.

Per parcheggio pubblico si deve intendere in questo caso come non pertinente e la sua previsione non ha valore prescrittivo.

6 ELEMENTI PRESCRITTIVI

- Conservazione e valorizzazione dell'ex vivaio comunale con possibile trasformazione a spazio pubblico aperto con funzione di piazza - giardino.
- Realizzazione di un asse pedonale di attraversamento di tutta l'area fino al congiungimento con il verde delle mura. Tale percorso dovrà articolarsi in una serie di aree pubbliche tali da integrarsi con la residenza.
- Riqualficazione del tessuto residenziale interno.
- Eliminare l'accesso carrabile da Via del Brennero.
- L'edificato su Via L. Bianchi dovrà avere la caratteristica di edilizia filo strada secondo un allineamento obbligatorio con caratteristiche tali da integrarsi con l'edificato storico del quartiere.
- Il fabbricato oggi sede della centrale Telecom dovrà essere modificata relativamente al fronte su via L. Bianchi, potrà essere demolito e ricostruito con altra destinazione d'uso a servizi privati.

7 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,70 (slu/superficie territoriale)

Aree comparto n° 1 – Area a servizi	Aree comparto n° 2 – Aree residenziale
Sf. 3.450	Sf. 4.630
Rc. 42%	Rc. 39%
Sup. lorda utile max mq. 3.000	Sup. lorda utile max mq. 5.300
Ifs. 0,90 (slu/superficie fondiaria)	Ifs. 1,20 (slu/superficie fondiaria)
N° piani max 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio	N° dei piani max 3 piani fuori terra con possibilità di realizzare interrati o seminterrati nell'area di pertinenza della residenza da destinare a parcheggio
H. max ml. 6,50	H. max ml. 9,50
Tipologia: edificato in linea a filo strada	Tipologia: ristrutturazione ad uso residenziale e uffici dell'edificio oggi occupato dalla GEA e nuovo edificio a blocco con loggiato pubblico di passaggio
Servizi consentiti sarà possibile realizzare sul fronte strada attività commerciale per una percentuale 22%	Servizi consentiti sarà possibile realizzare sui lati del loggiato attività commerciale per una superficie complessiva distribuita al p.t. sui due lati di 150 mq.. Sarà possibile prevedere nei blocchi residenziali una quota da destinare ad uffici non superiore al 30%

8 MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO

Il riparto dovrà prevedere la realizzazione di due P.A. e precisamente uno riferito al comparto n° 1 - Area a servizi e l'altro relativo al comparto n° 2 - Area residenziale.

All'interno dei comparti si potranno prevedere unità minime di intervento. Gli interventi edificatori dovranno essere contestuali alla realizzazione delle opere pubbliche.

9. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

Il substrato dell'area, è costituito prevalentemente da argille plastiche molto compressibili il cui tetto si trova indicativamente al di sotto dello strato superficiale di riporto come confermato da sondaggi effettuati in zone limitrofe all'area in esame. Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda oscilla stagionalmente intorno a -1,3 m dal p.c.

Per quanto concerne l'inquadramento sui sistemi idraulici, la zona, si trova a sud del Fosso Marmigliaio (tombato), ed è compresa nell'area che convoglia le sue acque (meteoriche, reflue trattate e non) attraverso un percorso lungo e praticamente privo di pendenza, nel F. Morto. Il movimento delle acque verso il F. Morto avviene attraverso uno scolo naturale sull'asse idraulico dei Sei Comuni- Fosso Marmigliaio - Ozeretto.

CLASSE DI PERICOLOSITÀ

L'area è inserita in classe di pericolosità **3b - pericolosità media**.

CLASSE DI FATTIBILITÀ

La fattibilità è condizionata (**classe di fattibilità 3**). E' prescritta una indagine appropriata a livello di area nella quale vengono identificati ed analizzati tutti i fattori di rischio che condizionano la zona. Tali indagini dovranno accertare inoltre esiste la necessità di interventi di miglioramento dei terreni e/o tecniche fondazionali particolari.

Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, 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.**).

Scala 1:2000

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



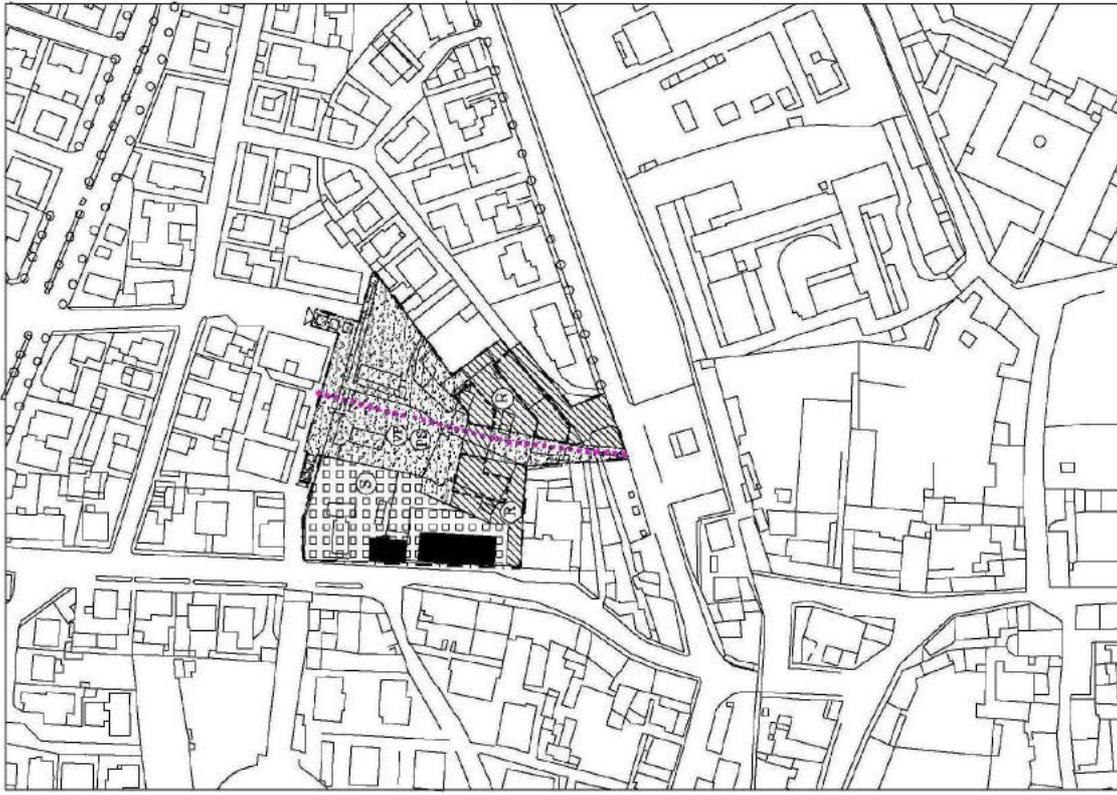
Scala 1:2000

AREE A CESSIONE PUBBLICA



Scala 1:2000

SCHEMA DISTRIBUITIVO





COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n.11.1	PORTA A LUCCA – VIA T. PISANO
----------------------	--------------------------------------

Scheda introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 43 del 28.07.2001

Scheda norma conclusa dopo collaudo (effettuato il 05.05.2010) classificata nell'ambito Q3b

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA C

1. DESCRIZIONE

L'area in esame è posta tra via T. Pisano e via Biduino.

L'area, sebbene di modeste dimensioni ed inserita in un contesto prevalentemente residenziale, attualmente risulta un vero e proprio vuoto urbano, privo di qualsiasi destinazione d'uso.

La sua particolare posizione all'interno dell'insediamento di Porta a Lucca e la presenza nelle sue immediate vicinanze della scuola media "Mazzini" le fa assumere un ruolo strategico nella ricucitura dell'isolato all'interno del quale è inserita.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo Impianto

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq. 2.980

4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'obiettivo progettuale è quello di completare l'isolato attraverso un modesto intervento edilizio che dovrà mirare alla ricucitura sia morfologica che architettonica del contesto urbano di Porta a Lucca.

5.DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

Residenziale	%	Verde pubblico e piazze	%	Parcheggi	%
mq. 1490	100	mq 870	58	mq 620	42
totale aree a destinazione privata mq.1490	50	totale aree a destinazione pubblica mq. 1.490		50	
totale sup.territoriale mq. 2.980					100

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

(invarianti di progetto)

L'accesso all'area residenziale dovrà essere previsto da via Biduino, e dovrà essere inoltre garantito un percorso pedonale che colleghi dalla stessa via l'area a verde pubblico e parcheggio prospicienti via T.Pisano.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,30 (slu/superficie territoriale)
Aree Residenziali - Sf. mq.1.490
Rc 20%
Sup. utile lorda max mq.900
Ifs 0,60 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max: 3 piani fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml.9,50
Tipologia: mono-bifamiliare, in linea
Distanze minime dai confini ml.5
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche: ml 5

1 FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

Il substrato dell'area, è costituito da terreni prevalentemente limosi di colore nocciola con intercalazioni argillose e talvolta sabbiose. Le caratteristiche meccaniche di questi terreni sono variabili in relazione al tenore di limo, argilla o sabbia.

Per quanto concerne l'inquadramento sui sistemi idraulici, la zona, si trova a nord del Fosso Marmigliaio, ed è compresa nell'area che convoglia le sue acque (meteoriche, reflue trattate e non) attraverso un percorso lungo e praticamente privo di pendenza, nel F. Morto. Il movimento delle acque verso il F. Morto avviene attraverso uno scolo naturale sull'asse idraulico dei Sei Comuni-Fosso Marmigliaio - Ozeretto.

CLASSE DI PERICOLOSITÀ

L'area rientra 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**).

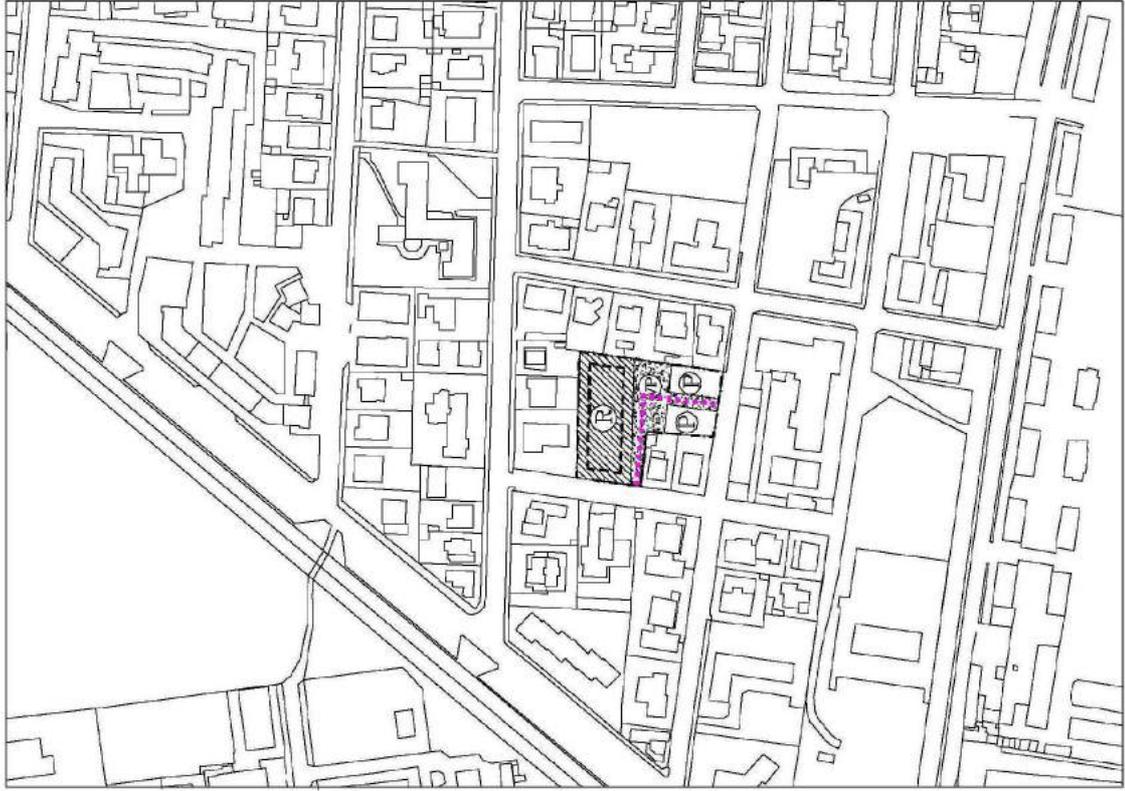
Per quanto riguarda gli edifici che prevedano opere in seminterrato o interrato, la fattibilità è condizionata alla predisposizione di indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3 - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.**).

9 MODALITÀ ATTUATIVE

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato, che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e di opere pubbliche, e non è ulteriormente articolabile.

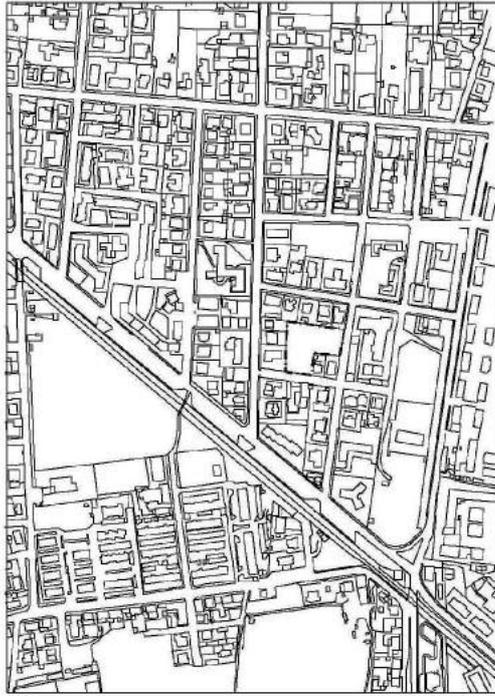
SCHEMA DISTRIBUITIVO

Scala 1:2000



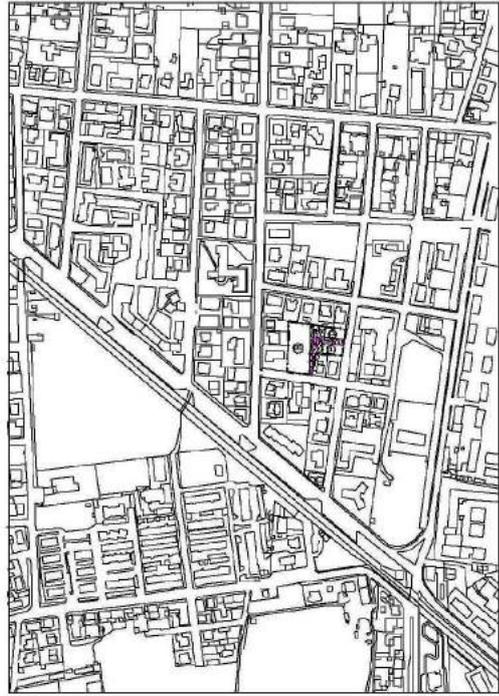
INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Scala 1:5000



AREE A CESSIONE PUBBLICA

Scala 1:5000





COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n.11.2	PORTA A LUCCA – VIA GOBETTI
----------------------	------------------------------------

Scheda introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 43 del 28.07.2001

Scheda norma in corso dopo collaudo classificata nell'ambito Q3b

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA C

1. DESCRIZIONE

L'area in esame è posta tra via T. Pisano e via Gobetti.

L'area, sebbene di modeste dimensioni ed inserita in un contesto prevalentemente residenziale, attualmente risulta un vero e proprio vuoto urbano, privo di qualsiasi destinazione d'uso.

La sua particolare posizione all'interno dell'insediamento di Porta a Lucca le fa assumere un ruolo strategico nella ricucitura dell'isolato all'interno del quale è inserita.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo Impianto

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 2.940 Superficie territoriale dell'intervento

4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'obiettivo progettuale è quello di ridefinire l'angolo tra le due vie con un edificio posto su tre livelli, con il piano terra a destinazione commerciale-direzionale.

5.DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

Residenziale Commerciale-direzionale	%	Verde pubblico e piazze	%	Parcheggi	%
mq. 1.470	100	mq 560	38	mq 910	62
totale aree a destinazione privata mq.1.470	50	totale aree a destinazione pubblica mq. 1.470			50
totale sup.territoriale mq. 2.940					100

6. ELEMENTI INDICATIVI

L'impostazione planimetrica dell'edificio dovrà tenere conto della particolare posizione d'angolo in cui andrà ubicato e della morfologia dell'edificato contiguo, in modo tale da ricucire il tessuto dell'intero isolato.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,30 (slu/superficie territoriale)

Aree Residenziali
Sf. mq.1.470
Rc 20%
Sup. utile lorda max mq.900 (di cui mq.290 al piano terra con possibile destinazione commerciale-direzionale)
Ifs 0,60 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max: 3 piani fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml.9,50
Tipologia: in linea
Distanze minime dai confini ml.5
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche: ml 5

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

Il substrato dell'area, è costituito da terreni prevalentemente limosi di colore nocciola con intercalazioni argillose e talvolta sabbiose. Le caratteristiche meccaniche di questi terreni sono variabili in relazione al tenore di limo, argilla o sabbia.

Per quanto concerne l'inquadramento sui sistemi idraulici, la zona, si trova a nord del Fosso Marmigliaio, ed è compresa nell'area che convoglia le sue acque (meteoriche, reflue trattate e non) attraverso un percorso lungo e praticamente privo di pendenza, nel F. Morto. Il movimento delle acque verso il F. Morto avviene attraverso uno scolo naturale sull'asse idraulico dei Sei Comuni-Fosso Marmigliaio - Ozeretto.

CLASSE DI PERICOLOSITÀ

L'area rientra 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**).

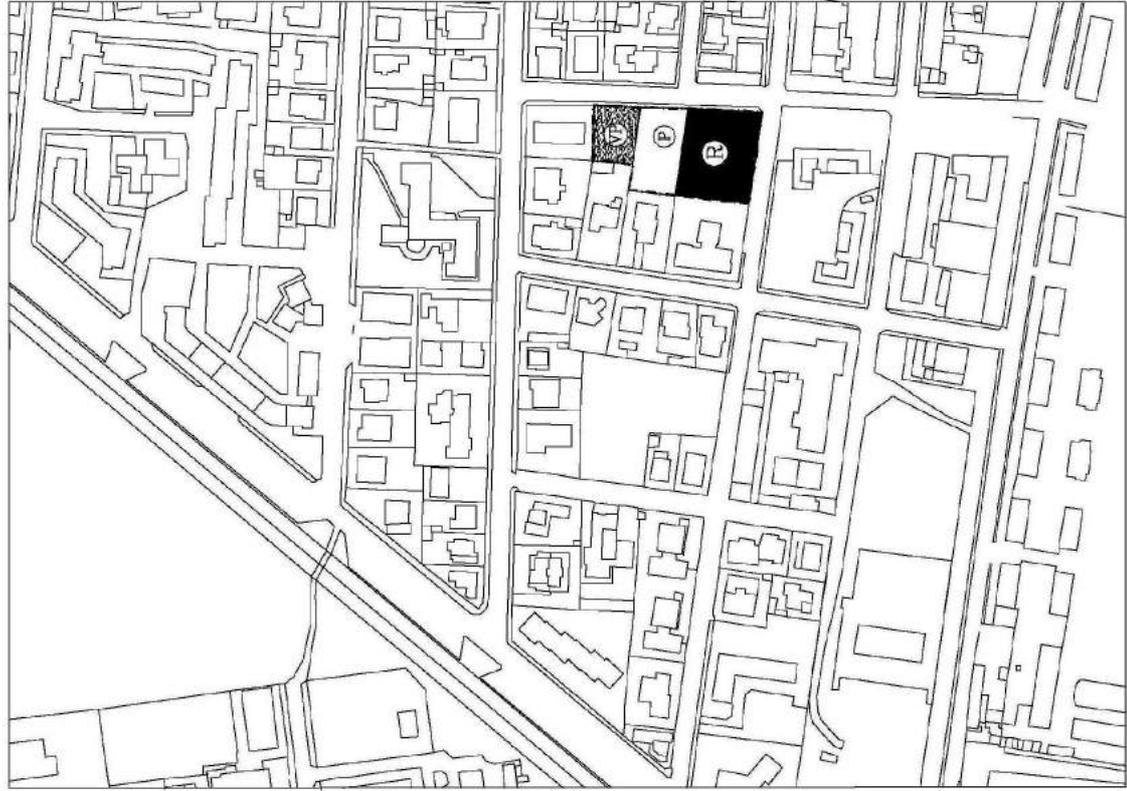
Per quanto riguarda gli edifici che prevedano opere in seminterrato o interrato, la fattibilità è condizionata alla predisposizione di indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3 - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.**).

9. MODALITÀ ATTUATIVE

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato, che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e di opere pubbliche, e non è ulteriormente articolabile.

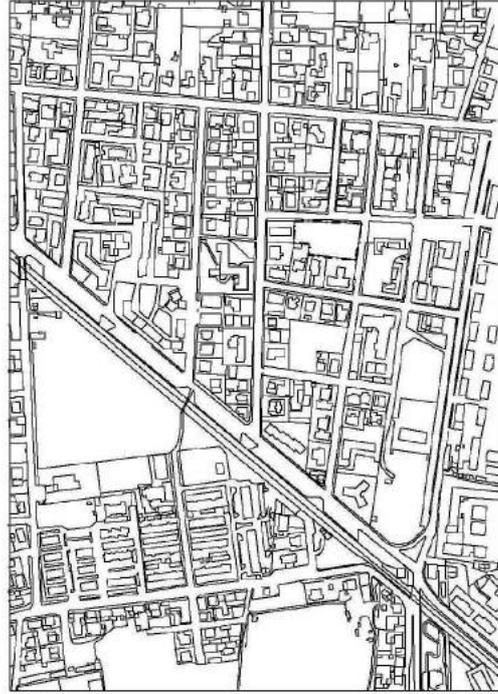
SCHEMA DISTRIBUTIVO

Scala 1:2000



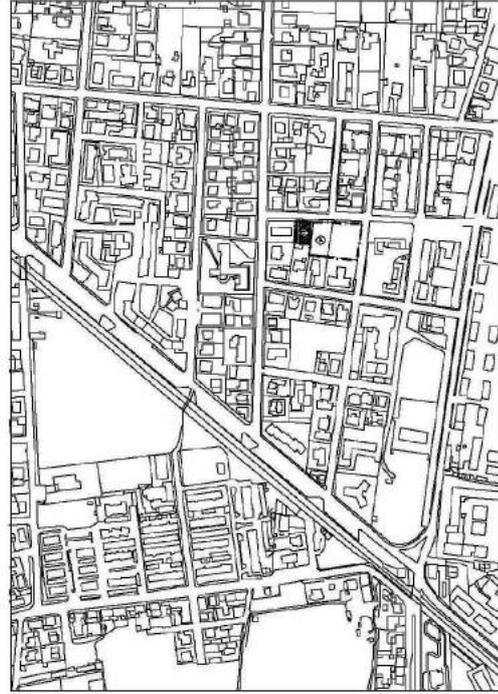
INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Scala 1:5000



AREE A CESSIONE PUBBLICA

Scala 1:5000





COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 11.3	PORTA A LUCCA – VIA RIZZO
-----------------------	----------------------------------

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 in corso dopo collaudo classificata nell'ambito Q3b

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA C

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo insediamento su area libera.

2. DESCRIZIONE

L'area, oggetto dell'intervento, è posta all'interno dell'isolato, ed è adiacente al centro commerciale, di recente realizzazione; ad essa si accede dalla via di Gello tramite una viabilità di penetrazione, via Rizzo. L'area è in parte già utilizzata come parcheggio.

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Completamento residenziale di modesta dimensione la dotazione di parcheggio ad uso delle residenze circostanti e del centro commerciale.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 3.900 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,20 (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. 1.200	30	mq. 2.700	70
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Parcheggio
			2.700
Superficie territoriale mq. 3.900			

Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento

Sf	mq. 1.200
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,25
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 780
<i>residenziale</i>	<i>mq. 780</i>
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,65
piani max	n. 4
H max	ml. 12,50

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- Il parcheggio deve essere alberato.
- Eventuali percorsi di uso pubblico pedonali e ciclabili devono essere alberati.

7. ELEMENTI INDICATIVI

- la ripartizione delle quote di verde e parcheggio indicate nelle tabelle non è prescrittiva, ma potrà essere modificata 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;
- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione prevista 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, ha facoltà di prescrivere la temporizzazione degli interventi, in riferimento alle problematiche inerenti viabilità e 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 Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 13.1	GAGNO - VIA DI GAGNO
-----------------------	-----------------------------

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

Scheda norma in corso dopo collaudo classificata nell'ambito Q2/SQ1

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA C

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuova edificazione.

2. DESCRIZIONE

L'area oggetto dell'intervento si inserisce all'interno del sistema residenziale compreso tra via S.Jacopo, via di Gagno e la linea ferroviario Pisa-Lucca, a confine con l'area agricola a nord della città. La situazione di marginalità che caratterizza l'area risente principalmente della mancanza di uno schema organico della struttura urbana.

3 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI

Il progetto ha tra i suoi obiettivi quello di ridefinire un margine dell'edificato urbano, curando in particolare i rapporti con le aree agricole circostanti. La viabilità di progetto dovrà quindi relazionarsi al sistema viario esistente ed articolarsi in modo tale da ridisegnare gli spazi aperti destinati a verde pubblico attrezzato sia nella parte centrale dell'area d'intervento sia nella parte terminale verso la ferrovia, alternandosi così alla residenza e nel contempo dare accesso ai parcheggi.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq.54.200 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,30 (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. 27.100	50	mq. 27.100	50
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Parcheeggi/Viabilità
		10.100	17.000
superficie territoriale mq. 54.200			

Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento

Sf	mq. 27.100
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,30
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 16.260
<i>residenziale (di cui 50% Peep)</i>	<i>mq. 13.260</i>
<i>commerciale, direzionale, servizi, artigianale</i>	<i>mq. 3.000</i>
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq
piani max	n. 3
H max	ml. 10,50

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- il 50% della superficie utile lorda residenziale è destinato all'edilizia convenzionata (Peep);
- alloggi in affitto concordato pari al 10% della slu residenziale (10% slu/mq. 65 = n. 15, dato presunto);
- è ammesso un piccolo supermercato di quartiere di superficie massima mq. 800 e superficie di vendita non superiore a mq. 600;
- le viabilità strutturanti dovranno rispettare il disegno proposto nello schema distributivo e ricucire la maglia viaria esistente; gli accessi dalla via di Gagno, salvo quello di accesso al piccolo supermercato esistente, dovranno essere solo pedonali e ciclabili, con accesso veicolare consentito solo ai residenti degli edifici preesistenti;
- i percorsi ciclabili e pedonali devono essere piantumati con un doppio filare di alberi in modo da garantire la loro continuità visiva e funzionale. Tale sistemazione deve integrarsi con il verde privato adiacente;
- i parcheggi a raso devono essere piantumati con l'alberatura filo strada come prolungamento di quella prevista, in filare doppio, lungo la nuova viabilità;
- deve essere prevista la realizzazione di **un'area verde attrezzata** per attività sportive di squadra, di libero accesso, delle dimensioni minime di ml. 20 x 40, e di un'area verde attrezzata per bambini e anziani, che saranno cedute al Comune e accessibili da tutti i cittadini;
- nella convenzione dovrà essere chiaramente espresso che la manutenzione ordinaria del parco pubblico rimane a carico del soggetto proponente e/o degli aventi causa.

7. ELEMENTI INDICATIVI

- i parcheggi privati potranno essere realizzato anche seminterrati/interrati;
- la ripartizione delle quote di verde e parcheggio indicate nelle tabelle non è prescrittiva, ma potrà essere modificata 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;
- è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento);
- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione prevista 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, ha facoltà di prescrivere la temporizzazione degli interventi, in riferimento alle problematiche inerenti viabilità e 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:

- Identificare area di intervento
- Qualificazione ZSU
- Allineamento
- Percorsi pedonali e ciclisti
- Aree di parcheggio
- Aree industriali
- Mobilità industriale
- Piazze
- Servizi
- Uso residenziale
- Residenziale
- Aree industriali/artigianali
- Industriale/artigianale
- Aree verdi
- Verde pubblico attrezzato
- Verde sportivo
- Campo di tiro basso
- Piazze di attesa
- Parcheggio pubblico o nero
- Parcheggio pubblico a sironi
- Parcheggio pubblico sotterraneo
- Servizi pubblici
- Servizi privati
- Edificata storica
- Edificio storico monumentale
- Limiti Sottoguardia Scalmatore



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 13.2 - 13.3

CAMPALDO – VIA PIETRASANTINA

Schede introdotte con la variante approvata con delibera di C.C. n. 43 del 28.07.2001, decadute e modificate con la delibera di C.C. n. 73 del 11.12.2009

Scheda norma in corso dopo collaudo classificata nell'ambito Q2/SQ1

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	mq. 17.660
di cui:	
<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/direzionale, abitazioni 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

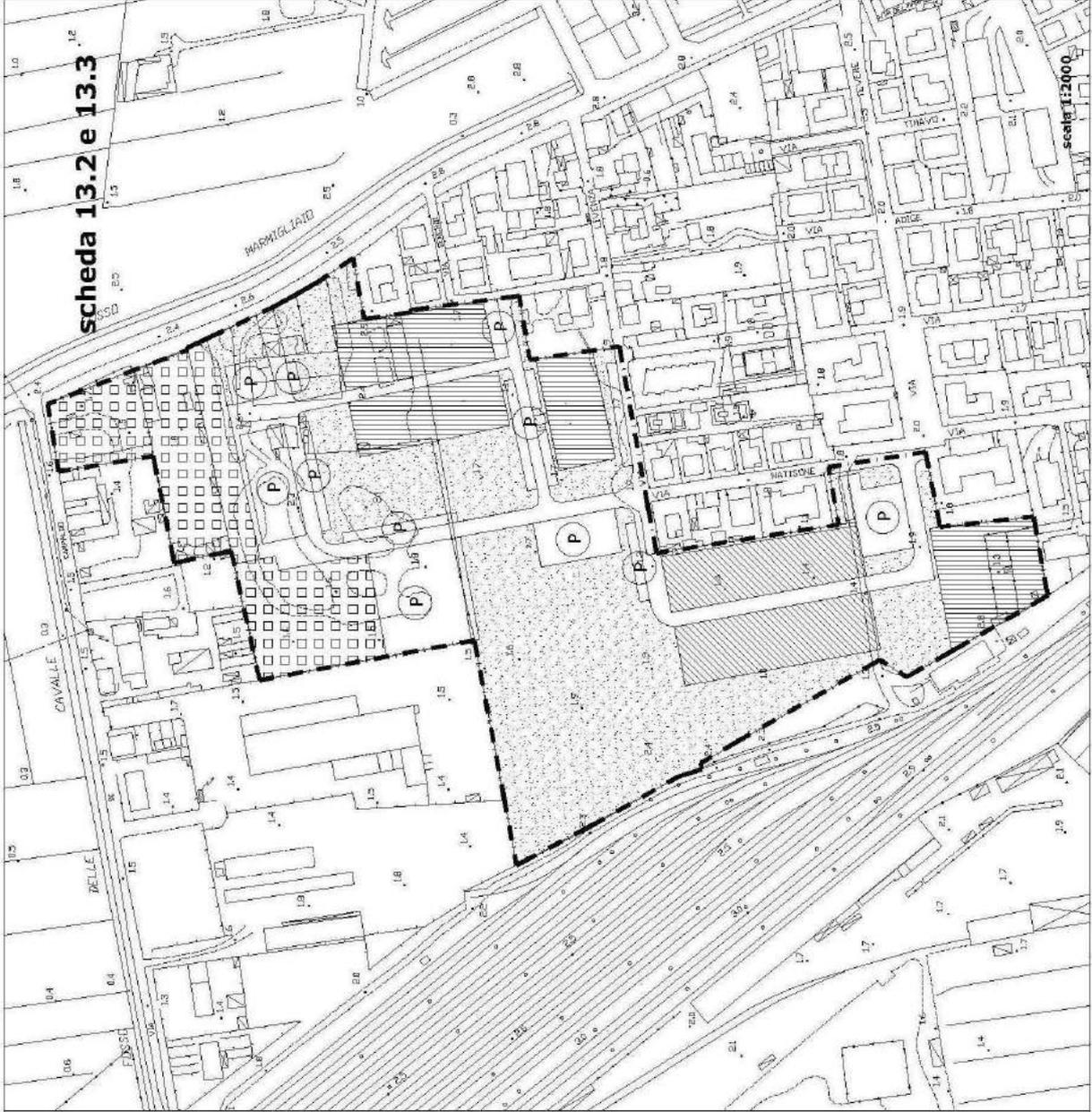
- La ripartizione delle superfici tra verde e parcheggio sarà determinata dal piano attuativo;
- i parcheggi privati potranno essere interrati e/o seminterrati.

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 prevista 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 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.



LEGENDA:

-  Delimitazione area di intervento
-  Individuazione ZOU
-  Allineamento
-  Pendenza pedonale e ciclabile
-  Accessi (parcheggi)
-  Accessi pedonali
-  Vestiboli induttivi
-  Piazze
-  Servizi
-  Area residenziale
-  Residenziale
-  Area industriale/artigianale
-  Industriale/artigianale
-  Area verde
-  Verde pubblico attrezzato
-  Verde sportivo
-  Fasce di filtro boschive
-  Fasce di alberi
-  Parcheggio pubblico a ruota
-  Parcheggio pubblico a auto
-  Parcheggio pubblico sotterraneo
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Caffetteria storica
-  Caffetteria storica rinascimentale
-  Limiti Salvaguardia Scavatore



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n° 17.1	V.LE DELLE CASCINE - VILLA MADRE'
-----------------------	--

Scheda introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 43 del 28.07.2001

Scheda norma conclusa dopo collaudo (effettuato il 07.08.2012) classificata nell'ambito SQ1

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA F

1. DESCRIZIONE

L'area è situata tra la SS. Aurelia e il Viale delle Cascine e risulta occupata in parte dai ruderi del complesso edilizio Villa Madrè - in origine la villa padronale con annessa la scuderia - e in parte da ciò che resta del giardino.

In origine la villa era ubicata in prossimità del viale delle Cascine mentre gli edifici destinati alle scuderie, tuttora riconoscibili, erano disposti su due ali contrapposte e parallele all'Aurelia. L'impianto planimetrico aveva forma di "ferro di cavallo" con due corpi di fabbrica interni trasversali, situati a circa due terzi dello sviluppo longitudinale delle ali, formando in parte una corte interna. L'articolazione in verticale dell'intero complesso può essere così sintetizzata:

- due piani fuori terra + seminterrato per la villa padronale;
- un piano fuori terra per gli edifici interni trasversali;
- due piani fuori terra per la parte restante dell'edificato;

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione urbanistica

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 25.700 Superficie territoriale dell'intervento

4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'intervento dovrà avere tra i suoi obiettivi la realizzazione di un centro aziendale di servizi ed un auditorium con accesso dal v.le delle Cascine, un secondo accesso condurrà ad un parcheggio pubblico ed ad un'area a verde – gioco bambini.

L'intera superficie oggetto del piano verrà schermata lungo le viabilità da una fascia verde boscata.

5.DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

(riparto superfici fondiariae per destinazioni omogenee o prevalenti)

Aree Servizi Privati	%	Verde pubblico	%	Parcheggi e viabilità	%
mq.14.700	100	mq.6.900	63	mq.4.100	37
totale aree a destinazione privata mq.14.700	57	totale aree a destinazione pubblica mq.11.000			43
totale sup. territoriale mq.25.700					

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

Le preesistenze superstiti dovranno essere prese a riferimento dal nuovo impianto di progetto. Dovrà essere realizzata una fascia boscata lungo la via Aurelia e il v.le delle Cascine (come da schema grafico) per una profondità di ml.20.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,30 (slu/superficie territoriale)

Aree a Servizi Privati (i dati e le percentuali si intendono al lordo dei fabbricati esistenti):
Sf. mq.14.700
Rc 20%
Sup. utile lorda max - mq.7.700
Ifs 0,40 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml.7
Distanze minime dai confini ml.5
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche ml.10
Servizi consentiti: Albergo e Servizi privati e aziendali

8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

L'area deve integrarsi nel paesaggio con l'uso di specie autoctone o naturalizzate da scegliersi tra quelle già presenti nell'area e nel territorio circostante. Nella zona a servizi privati la sistemazione dell'area a verde deve garantire la conservazione del carattere storico del giardino salvaguardando le alberature di pregio esistenti. Sul lato Nord deve essere prevista, sia nella zona privata che nell'area a verde pubblico, la piantumazione di un filare di alberi tale da creare un confine naturale tra costruito e campagna. Il parcheggio a raso deve essere piantumato e tale sistemazione deve trovare continuità con l'area a verde pubblico posta tra il parcheggio e l'area privata.

9. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

L'area, è caratterizzata dalla presenza di terreni prevalentemente costituiti da argille e limi di colore bruno-giallastro fino a profondità intorno ai -3,50 m dal p.c. Seguono delle sabbie e limi fino ad incontrare delle argille plastiche il cui tetto nella zona ha una profondità intorno ai -8 m dal p.c. Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda si trova mediamente a -1,40 m dal p.c. La zona fa parte del Bacino di Bonifica del Fiume Morto ed in particolare del Sottobacino di bonifica meccanica di Campaldo che convoglia le sue acque (meteoriche, reflue trattate e non) nel F. Morto. A Nord dell'area scorre il "Colatore n. 4 di Campaldo-ramo destro che rappresenta uno degli scoli fognari della periferia nord occidentale.

CLASSE DI PERICOLOSITÀ

La zona 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**).

Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, 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.).

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 edificatori e opere pubbliche.

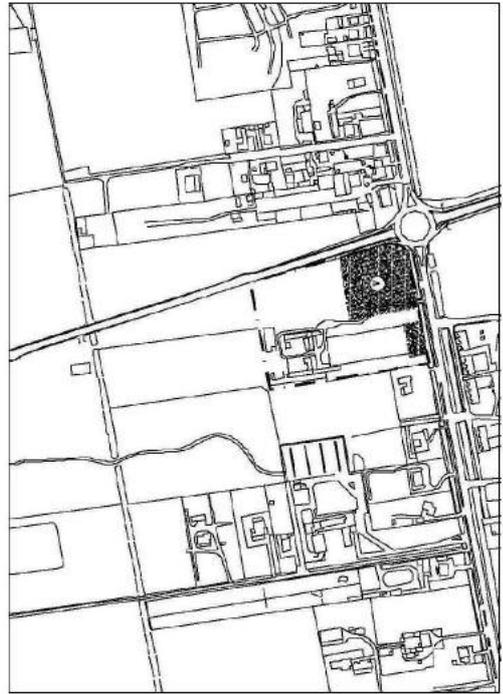
Scala 1:6000

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



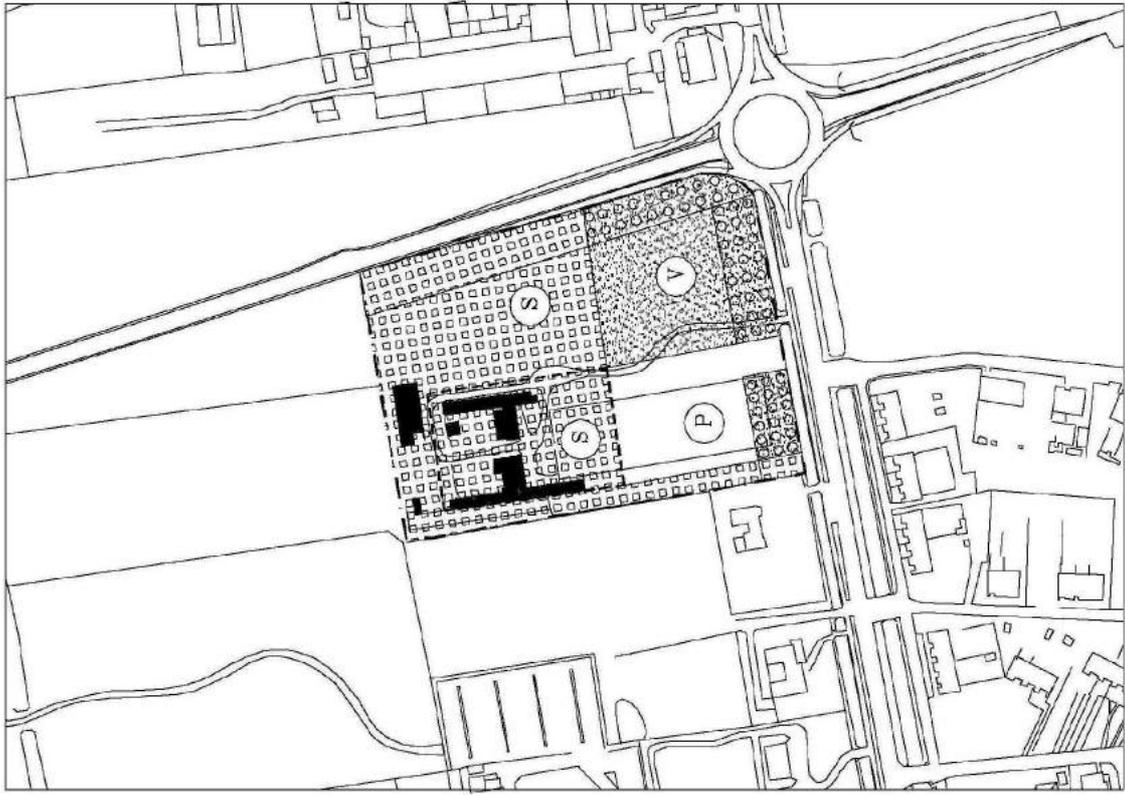
Scala 1:5000

AREE A CESSIONE PUBBLICA



Scala 1:2000

SCHEMA DISTRIBUTIVO





COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

Scheda n° 18.1	BARBARICINA - VIA CADUTI DEL LAVORO 1
-----------------------	--

Scheda introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 43 del 28.07.2001

Scheda norma conclusa dopo collaudo (effettuato il 09.09.2014) classificata nell'ambito Q2

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA C

1 DESCRIZIONE

L'area oggetto di intervento è una porzione di una più vasta area attualmente inutilizzata posta lungo la via Caduti del Lavoro che va a completare un comparto edificato con edilizia residenziale costituita in maggior parte da villette a schiera.

2 TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo impianto.

3 SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq. 15.380.

4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'intervento si propone l'inserimento di un complesso edilizio destinato a residenza con tipologia a schiera e bifamiliare oltre ad un edificio di testata. Un percorso di verde pubblico attraversa tutta l'area collegando la via Caduti del Lavoro con la strada di P.R.G. adiacente il verde lungo l'Aurelia.

5 DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

Residenza	%	Verde pubblico	%	Viabilità	%	Parcheggio pubblico	%
Mq. 7.630	100	Mq. 5.220	68	Mq. 1.610	21	Mq. 800	11
Totale area a destinazione privata Mq. 7.630	50	Totale aree a destinazione pubblica Mq. 7.630					50
Totale sup. territoriale mq. 15.380							100

6 ELEMENTI PRESCRITTIVI

- Distanza minima dalle strade: 5,00 ml. Sui lati lunghi detta distanza costituisce allineamento obbligatorio (fatta eccezione per i corpi accessori).

7 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its. 0,40 (slu/superficie territoriale)
Area residenziale
Sf. mq. 7.630
R.C. 35%
Superficie lorda utile max mq. 5.400 (valore prescrittivo)
Ifs. 0,70 (slu/superficie fondiaria)
N° piani max 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio
H. max ml 6,80.
Tipologia: binata – edifici in linea – a schiera
Distanza minima 5,00 dalle strade
E' ammessa l'attività commerciale nell'edificio di testata al p.t. per una slu max di mq 600 articolata in almeno tre esercizi, in questo edificio potranno essere realizzati n.3 piani fuori terra (in questo caso l'altezza massima è ml 9,50).

La Slu della scheda in conformità all'accoglimento della osservazione ha valore prevalente su tutti gli altri indici.

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

L'area, è caratterizzata dalla presenza di argille e limi di colore bruno-giallastro talvolta con sottili intercalazioni sabbiose. Nella parte settentrionale dell'area questi terreni sono presenti fino a -5/-6 m dal p.c.; seguono sottili livelli sabbiosi alternati con argille compressibili.

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda si trova mediamente intorno a -1,40/-1,80 m dal p.c. (quote p.c. 2,2-2,4 m s.l.m.).

Dal punto di vista idraulico l'area fa parte del Bacino di Bonifica del Fiume Morto; in particolare nel Sottobacino a scolo naturale del Fosso Tedaldo e di Barbaricina. Il Fosso Tedaldo, che delimita a SW l'area in esame, è a scolo naturale e raccoglie sia le acque meteoriche che i reflui provenienti dalla porzione occidentale della città e le convoglia nel Fiume Morto.

La zona in esame risulta attualmente soggetta ad allagamenti per difficoltà di drenaggio in caso di eventi piovosi intensi a causa della insufficiente capacità di smaltimento delle acque da parte del sistema di scolo che confluisce nel Fosso Tedaldo.

CLASSE DI PERICOLOSITÀ

L'area è inserita parzialmente in classe di pericolosità **3b - pericolosità media** e parzialmente in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa**.

CLASSE DI FATTIBILITÀ

Gli interventi edilizi soltanto con piani f.t., ricadenti in classe di pericolosità «3a», sono realizzabili senza particolari condizioni, nel rispetto delle normative vigenti (**classe di fattibilità 2**), per interventi edilizi soltanto con piani f.t. ricadenti in classe di pericolosità «3b» sono richieste indagini di dettaglio condotte a livello di area complessiva nella quale vengano identificati ed analizzati tutti i fattori di rischio geologici idrogeologici ed idraulici che condizionano la zona. (**classe di fattibilità 3**).

Comunque, qualora si preveda di realizzare manufatti con locali seminterrati, ricadenti sia in classe di pericolosità «3a» che in «3b», dovranno essere applicate le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3 - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.**).

Per il Fosso Tedaldo è prevista una fascia di rispetto di 10 m dal piede esterno dell'argine su entrambi i lati - vedi Vincoli e condizioni ambientali (P.S.) della UTOE n.18.

L'area è parzialmente inserita nella perimetrazione del DL 11/6/1998 n. 180, Area B.I, alla quale si applica quanto previsto dalla DCR 230/94 per l'ambito definito B dalla stessa, in fase di predisposizione di Piano Attuativo.

9. Modalità Attuative

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato, che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e di opere pubbliche, e non è ulteriormente articolabile.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Scala 1:5000



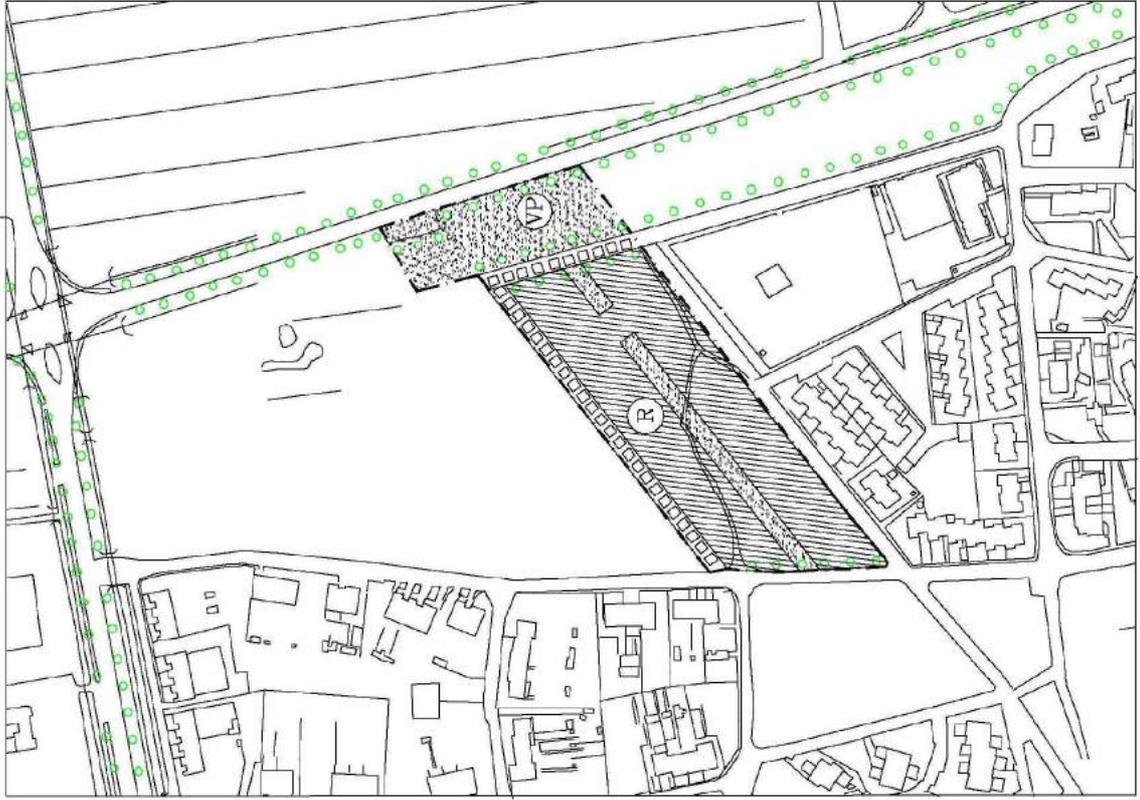
AREE A CESSIONE PUBBLICA

Scala 1:5000



SCHEMA DISTRIBUITIVO

Scala 1:2000





COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n° 18.2	BARBARICINA – VIA CADUTI DEL LAVORO 2
-----------------------	--

Scheda introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 43 del 28.07.2001

Scheda norma conclusa dopo collaudo (effettuato il 09.11.2009) classificata nell'ambito Q2

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA C

1. DESCRIZIONE

L'intervento interessa l'area inedita della zona di Barbaricina delimitata ad est dal fosso Tedaldo e ad ovest dalla via Caduti del Lavoro, la via che attraversa tutto il quartiere di Barbaricina dal v.le delle Cascine fino alla via A Pisano.

L'ambito esaminato risente di una situazione di margine urbano non ancora definito e incompiuto come disegno morfologico.

Gli insediamenti presenti si caratterizzano in particolare per la loro bassa densità e distribuzione in un ambito fortemente connotato da presenza di verde e di elementi naturali

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo impianto

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq. 32.700

4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Obiettivo principale dell'intervento è quello di ricucire e completare le due parti costituenti l'insediamento residenziale posto ad est del fosso Tedaldo. A tal fine dovrà essere adottato un modello morfologico congruente con il contesto mirando ad un completamento dell'edificato secondo criteri che prevedano l'introduzione di basse densità edilizie. La disposizione planimetrica dovrà prevedere contestualmente agli edifici la realizzazione di una area a verde (piazza-verde) - in posizione di cerniera tra gli isolati residenziali confinanti - che assuma le caratteristiche di uno spazio socialmente aggregante, capace di offrire spazi ricreativi e di sosta fruibili a livello di quartiere, conservando visuali aperte e con visivi nei confronti delle aree agricole situate ad ovest del fosso Tedaldo. L'area attualmente occupata dal depuratore dovrà essere destinata a verde pubblico attrezzato in continuità con l'area sottostante.

5.DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

Area residenziale:	%	Verde pubblico e piazze	%	Parcheggi	%	Viabilità	%
mq 10200	100	mq. 18600	82	mq. 2100	10	mq.1800	8
totale aree a dest. privata mq. 10200	32	totale aree a destinazione pubblica mq. 22500					68
totale sup. territoriale mq. 32700							100

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

L'intervento residenziale dovrà riprendere il modello morfologico e tipologico presente nella zona, in particolare dovrà essere allineato con l'edificato contiguo lungo la medesima via dei Caduti del Lavoro.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

I_{ts} 0,20 (slu/superficie fondiaria)
Area residenziale:
Sf. mq.10200
Rc 25%
Sup. utile lorda max - mq. 5.800 (di cui il 50% Peep)
I _{fs} 0,60 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml.6,80
Tipologia: mono-bifamiliare, schiera.
Distanze minime dai confini ml.5
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche ml.10
Destinazione d'uso ammessa: residenziale

8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

La sistemazione dell'area a verde pubblico deve prevedere spazi per le attività ludiche e deve integrarsi nel paesaggio con uso di specie autoctone o naturalizzate da scegliersi tra quelle già presenti nel territorio circostante realizzata secondo le quantità e proporzioni previste dalla tab.A 2a-2b. Lungo il confine con la campagna si deve prevedere l'inserimento della pista ciclabile.

Il verde pubblico posto intorno alla piazza deve costituire la sua continuità naturale e deve essere realizzato secondo le quantità e proporzioni previste dalla tab.A 1a-1b.

Nelle aree a verde privato dovranno essere evidenziati i corridoi biotici Est-Ovest in modo da garantire il collegamento tra l'area a verde e i filari posti lungo le strade esistenti e di progetto. La continuità dovrà essere garantita anche attraverso la delimitazione delle proprietà con sistemi di recinzione che minimizzano l'effetto barriera (rete metallica mascherata con essenze arbustive almeno sul lato esterno).

I parcheggi a raso devono essere piantumati e tale sistemazione deve trovare continuità con le sistemazioni a verde pubblico.

9. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

L'area è caratterizzata dalla presenza di terreni prevalentemente limosi di colore nocciola con intercalazioni argillose e talvolta sabbiose. Al di sotto si ritrova uno stato di argille plastiche il cui tetto nella zona ha una profondità di circa -5/-6 m dal p.c.

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda si trova mediamente intorno a -1,2 m dal p.c.

Dal punto di vista idraulico l'area fa parte del Bacino di Bonifica del Fiume Morto; in particolare nel Sottobacino a scolo naturale del Fosso Tedaldo e di Barbaricina. Il Fosso Tedaldo, che scorre a Sud-Ovest dell'area in esame (tombato), è a scolo naturale e raccoglie sia le acque meteoriche che i reflui provenienti dalla porzione occidentale della città e le convoglia nel Fiume Morto.

La zona in esame risulta attualmente soggetta ad allagamenti per difficoltà di drenaggio in caso di eventi piovosi intensi a causa della insufficiente capacità di smaltimento delle acque da parte del sistema di scolo che confluisce nel Fosso Tedaldo.

CLASSE DI PERICOLOSITÀ

L'area è inserita in classe di pericolosità **3b - pericolosità media**.

CLASSE DI FATTIBILITÀ

Gli interventi edilizi gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva (**classe di fattibilità 3**).

Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, 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.**).

L'area è inserita nella perimetrazione del DL 11/6/1998 n. 180 (Del. n.139/99 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del F. Arno), Area B.I, alla quale si applica quanto previsto dalla DCR 230/94 per l'ambito definito B dalla stessa, in fase di predisposizione di Piano Attuativo.

10. MODALITÀ ATTUATIVE

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

Il 50% delle previsioni residenziali è riservato ad edilizia residenziale pubblica. Il piano attuativo dovrà individuare tali previsioni e le aree a standard ad esse riferite, da includere nel PEEP. Le aree destinate a PEEP dovranno essere cedute al Comune a prezzo convenzionato.

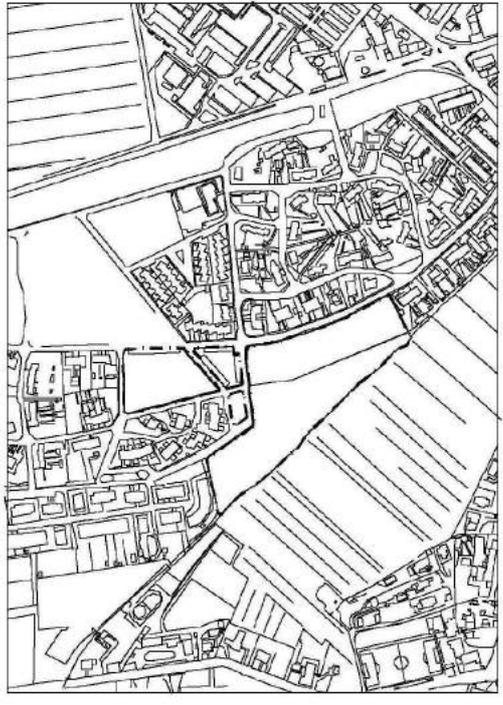
SCHEMA DISTRIBUITIVO

Scala 1:2000



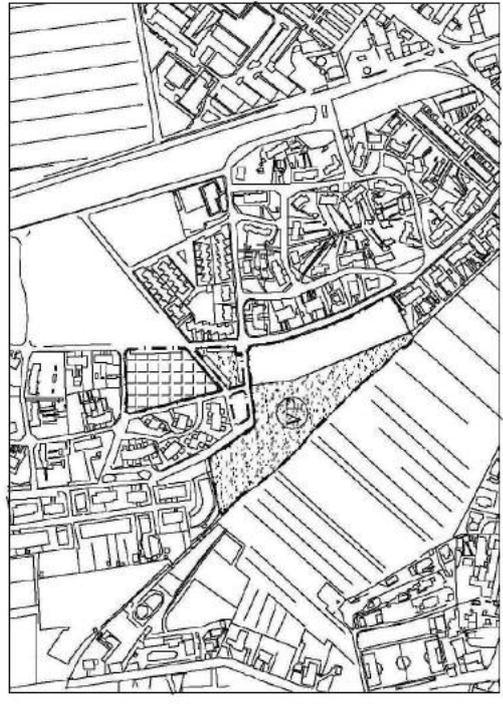
INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Scala 1:5000



AREE A CESSIONE PUBBLICA

Scala 1:5000





COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n.18.3	VIA RANIERI GALLETTI
----------------------	-----------------------------

Scheda introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 43 del 28.07.2001

Scheda norma conclusa dopo collaudo (effettuato il 26.10.2007) classificata nell'ambito Q2

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA C

1. DESCRIZIONE

Area interna, racchiusa su tutti i lati da palazzine residenziali costruite prevalentemente nel periodo che va dagli anni sessanta agli anni settanta.

All'area si accede da sud dalla via Visconti tramite alcuni viabilità di servizio all'insediamento residenziale e da nord tramite la via, a fondo chiuso, Ranieri Galletti

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

nuovo impianto

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq 14.000

4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

La riqualificazione di questa area interna dell'isolato fortemente connotato dalla presenza di edifici residenziali. Offrire una risposta alla richiesta di case singole o binate, chiudere e completare la maglia viaria, dotare la zona di un'ampia area a verde pubblico e di parcheggi pubblici.

5.DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

Area Residenziale	%	Parcheggi e viabilità	%	Verde pubblico	%
mq 4.200	100	2.200	33	mq 7.600	77
totale aree a destinazione privata mq 4.800	30	totale aree a destinazione pubblica mq 9.800		70	
totale sup.territoriale mq. 14.000					

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

(invarianti di progetto)

Il dimensionamento previsto è comprensivo (a lordo) di tutti i manufatti esistenti sull'area.

Vedi schema grafico con indicazione della zcv (zona di concentrazione volumetrica) e della viabilità pubblica.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,10 (slu/superficie territoriale)

Area per Residenze (a lordo dei manufatti esistenti)
Sf mq. 4.200
Rc 20%
Sup. utile lorda max mq. 1.400
Ifs 0,35 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max: 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml. 7,50
Distanze minime dai confini ml.5;0
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche: ml 5,00
Destinazione d'uso prevista: residenziale

8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

Le aree scoperte di pertinenza della residenza possono essere pavimentate con autobloccanti e/o materiali lapidei e per un superficie massima del 20%.

Tutti gli spazi esterni, anche quelli pavimentati e carrabili devono essere alberati.

La piantumazione delle aree a verde devono rispettare i minimi indicati nella tabella A-3a.

La sistemazione del verde e la messa a dimore di piante deve essere realizzata con quelle tipiche della zona.

Nel verde pubblico il 70% dell'area deve essere sistemata esclusivamente a prato con piante e arbusti, nella restante parte (il 30%) si possono prevedere attrezzature scoperte per il tempo libero e percorsi solo pedonali pavimentati con ghiaio; sempre in questa parte è ammessa la realizzazione di un chiosco ad un solo piano fuori terra, di altezza massima di ml 3,50 per un superficie coperta massima non superiore al 0,5% dell'intera area a verde pubblico. Non sono ammessi nell'area a verde pubblico spazi per la sosta e il transito delle auto.

Elementi di separazione e di protezione (recinzioni, divisori ...) sono ammessi solo nella parte relativa al 30% e possono essere realizzati solo con siepi e arbusti.

9. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

L'area è caratterizzata dalla presenza di terreni prevalentemente limosi di colore nocciola con intercalazioni argillose e talvolta sabbiose. Al di sotto si ritrova uno stato di argille plastiche il cui tetto nella zona ha una profondità di circa -5/-6 m dal p.c.

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda si trova mediamente intorno a -1,2 m dal p.c.

Dal punto di vista idraulico l'area fa parte del Bacino di Bonifica del Fiume Morto; in particolare nel Sottobacino a scolo naturale del Fosso Tedaldo e di Barbaricina. Il Fosso Tedaldo, che scorre a Sud-Ovest dell'area in esame (tombato), è a scolo naturale e raccoglie sia le acque meteoriche che i reflui provenienti dalla porzione occidentale della città e le convoglia nel Fiume Morto.

La zona in esame risulta attualmente soggetta ad allagamenti per difficoltà di drenaggio in caso di eventi piovosi intensi a causa della insufficiente capacità di smaltimento delle acque da parte del sistema di scolo che confluisce nel Fosso Tedaldo.

CLASSE DI PERICOLOSITA'

L'area è inserita in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa.**

L'area ricade parzialmente nell'ambito "B" del F. Arno della DCR 230/94 e art 77 del PIT (DCR 12/2000).

CLASSE DI FATTIBILITÀ

Nella zona compresa all'interno dell'ambito "B" del F. Arno l'incremento di superficie coperta non deve superare 500 mq. Oppure, qualora si voglia introdurre nel RU tale previsione (che preveda all'interno dell'ambito "B" incrementi di superficie coperta superiore a 200 mq) dovrà essere prodotta una verifica idraulica sul corrispondente tratto del F. Arno (contestuale al RU) che attesti la dimostrazione dell'assenza di rischio idraulico (con Tr 200 anni) o in presenza di rischio, si prevedano gli interventi idraulici per l'eliminazione del rischio stesso.

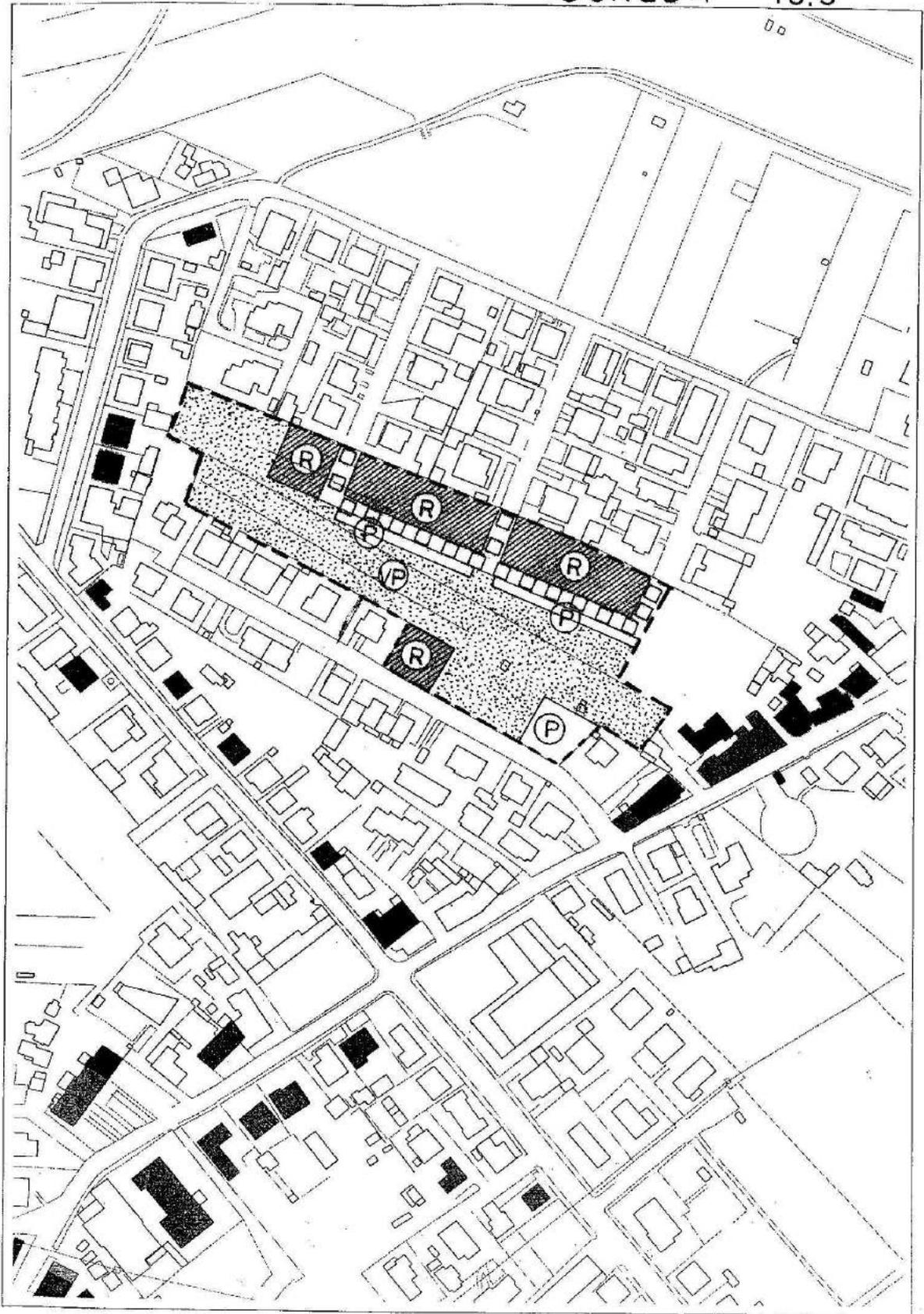
Ciò premesso, se gli interventi risulteranno ammissibili in base a quanto sopra esposto, gli interventi edilizi previsti solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**).

Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, 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.**).

10. MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO

L'intervento dovrà essere attuato tramite specifico P.A. convenzionato e non potrà essere ripartito in più unità minime di intervento; tutte le opere pubbliche previste (compreso verde, parcheggi e viabilità) dovranno essere realizzate contestualmente alla edificazione degli edifici residenziali.

SCHEDA 18.3





COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 18.4	V.LE DELLE CASCINE
-----------------------	---------------------------

Scheda introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 43 del 28.07.2001

Scheda norma conclusa dopo collaudo (effettuato il 29.12.2011) classificata nell'ambito Q2

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA C

1. DESCRIZIONE

L'area, prospiciente il v.le delle Cascine, rimane compresa tra la zona marginale delle scuderie di via del Capannone (lato destro) e l'insediamento residenziale di più recente formazione di Barbaricina (lottizzazione degli anni settanta).

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

nuovo impianto

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq 9.600

4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Completamento residenziale del tessuto esistente e creazione di un'area pubblica non edificata, parcheggio e verde sportivo, che faccia da filtro tra l'insediamento residenziale e la zona ippica.

5.DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

Area Residenziale	%	Parcheggi e viabilità	%	Verde pubblico (sportivo)	%
mq 2.900	100	1.700	25	mq 5.000	75
totale aree a destinazione privata mq 3.600	30	totale aree a destinazione pubblica mq 6.700		70	
totale sup.territoriale mq. 9.600					

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

(invarianti di progetto)

vedi schema grafico (zcv)

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,10 (slu/superficie territoriale)
Area Residenziale (a lordo degli edifici esistenti)
Sf mq. 2.900
Rc 30%
Sup. utile lorda max mq. 960
Ifs 0,35 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max: 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml. 7,50
Distanze minime dai confini ml.5;
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche: ml 5,00
Destinazione prevista: residenziale

8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

Il parcheggio a raso deve essere alberato e della superficie ad esso destinata almeno il 15% deve essere costituita da spazi di verde.

La piantumazione delle aree a verde devono rispettare i minimi indicati nella tabella A-3a.

Eventuali percorsi di uso pubblico pedonali e ciclabili devono essere alberati.

Il verde pubblico può essere attrezzato per il tempo libero e per lo sport con campi aperti e/o con veri e propri impianti sportivi (art. 1.3.1.3 delle norme del RU).

CLASSE DI PERICOLOSITA'

L'area è inserita in classe di pericolosità **3b - pericolosità media**.

CLASSE DI FATTIBILITA'

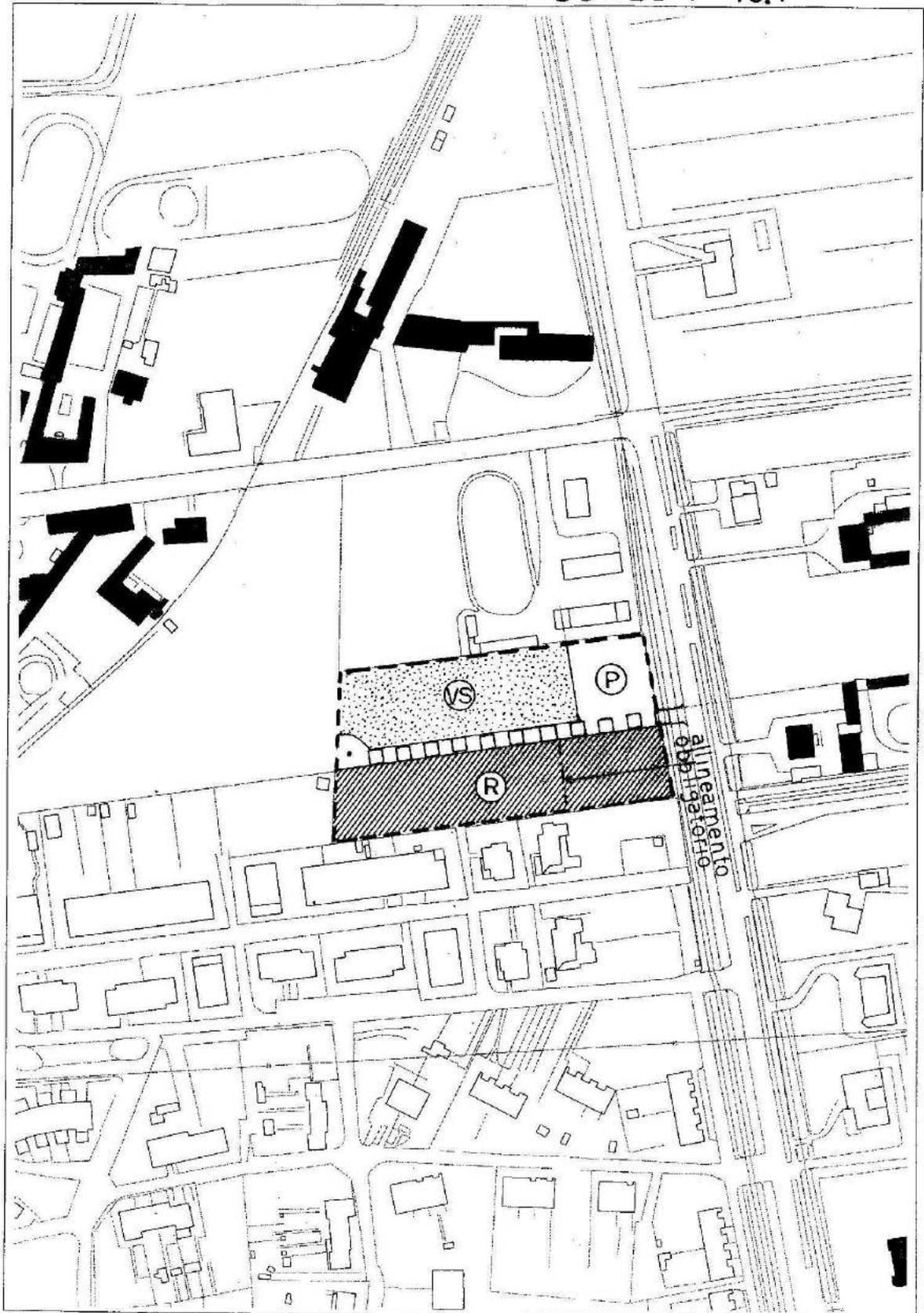
Gli interventi edilizi con piani f.t. sono richieste indagini di dettaglio condotte a livello di area complessiva nella quale vengano identificati ed analizzati tutti i fattori di rischio geologici idrogeologici ed idraulici che condizionano la zona (**classe di fattibilità 3**).

Per manufatti con locali seminterrati, dovranno essere applicate le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3** - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.).

9. MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO

L'intervento dovrà essere attuato tramite specifico P.A. convenzionato e non potrà essere ripartito in più unità minime di intervento; la realizzazione degli interventi edilizi dovrà essere contestuale a quella delle opere pubbliche previste.

SCHEDA 18.4





COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

Scheda n° 19.1	BARBARICINA - EX SCUDERIA "OROBLU"
-----------------------	---

Scheda introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 43 del 28.07.2001
Scheda norma in corso dopo collaudo classificata nell'ambito Q2

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B

1 DESCRIZIONE

L'area oggetto dell'intervento si attesta sul filamento stradale di Via delle Lenze. Il complesso in origine centro di allevamento ed allenamento di cavalli da corsa abbandonato nel 1972 è in precarie condizioni di conservazione. La superficie dell'intera proprietà risulta occupata da 10 fabbricati che hanno mantenuto la tipografia originaria che li vedeva destinati a residenza per il personale occupato nella scuderia, a stalle, a fienili, a deposito per attrezzi. Oltre alla zona dove sono concentrati i fabbricati esiste una vasta area originariamente destinata a galoppatoio. Tutto il complesso è inserito in zone verdi ricche di alberature.

2 TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Recupero edilizio/urbanistico

3 SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq. 19.790

4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'intervento si propone la riqualificazione dell'area sia dal punto di vista fisico che funzionale dando alla stessa, nell'ambito del recupero e della ricomposizione degli edifici, la vocazione residenziale corrispondente a quella in atto lungo tutta la via delle Lenze. Si propone altresì di scorporare dalla utilizzazione residenziale l'area dell'ex galoppatoio da utilizzare a verde di uso pubblico di tipo sportivo e ricreativo tale da svolgere sul filamento urbano che dal centro di Barbaricina lungo via delle Lenze giunge fino all'ingresso secondario della tenuta di S. Rossore in ruolo di servizio necessario a riqualificare in termini di vivibilità il quartiere

5 DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

Residenziale	%	Verde di uso pubblico	%	Parcheggio pubblico	%
Mq. 11.540	100	mq. 7.350	89	mq. 904	11
Totale area a destinazione privata mq. 11.540	58	Totale aree a destinazione pubblica mq. 8.250		42	
Totale sup. territoriale mq. 19.790					100

6 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,20 (slu/superficie territoriale)

Area Residenziale (i dati e le percentuali si intendono al lordo dei fabbricati esistenti):
Sf. Mq. 11.540
R.c. 25%
Sup. Lorda utile mq. 3.400
Ifs 0,30 (slu/superficie fondiaria)
N° piani max 3 piani fuori terra con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio o cantina.
H. max. 9,60 ml., altezza equivalente a quella degli edifici esistenti

7. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

L'area è inserita all'interno dell'alveo fluviale del Fiume Arno abbandonato in seguito al taglio del meandro effettuato tra il 1771 e il 1774 a Barbaricina. La zona è caratterizzata dalla presenza di terreni generalmente costituiti da sabbie ad andamento lenticolare talvolta alternate a sedimenti più fini limo-argillosi. In superficie sono talvolta presenti depositi più fini anche organici sedimentati in seguito a locali impaludamenti verificatesi in seguito al taglio fluviale.

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda si trova mediamente intorno a -2,0 m dal p.c. Dal punto di vista idraulico l'area fa parte del Bacino di Bonifica del Fiume Morto; in particolare nel Sottobacino a scolo naturale del Fosso Tedaldo e di Barbaricina. Il Fosso Tedaldo, raccoglie sia le acque meteoriche che i reflui e le convoglia nel Fiume Morto.

CLASSE DI PERICOLOSITÀ

L'area è inserita in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa**.

CLASSE DI FATTIBILITÀ

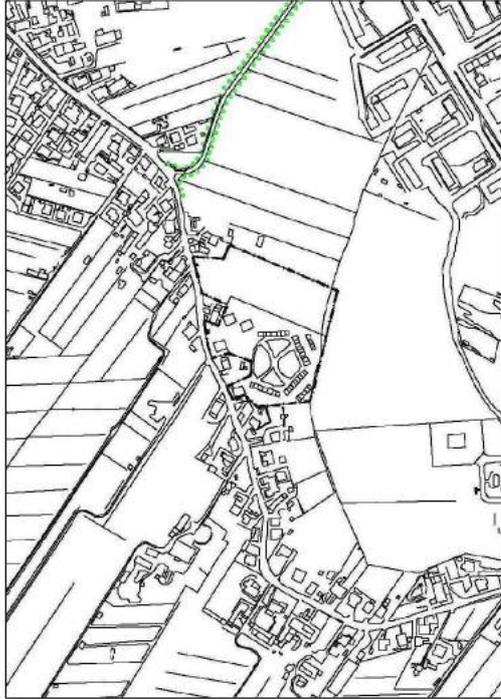
Gli interventi edilizi previsti solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**).

Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, 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.**).

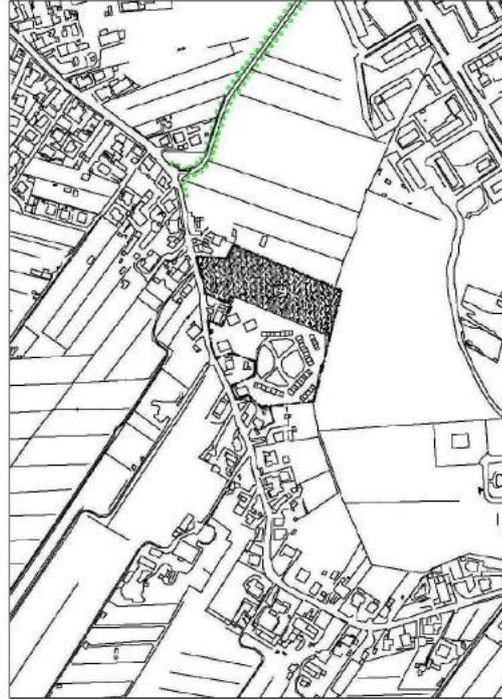
8. Modalità di Intervento

Piano di recupero convenzionato. Il convenzionamento dovrà riguardare le modalità di realizzazione del verde sportivo e le forme di accessibilità e fruizione pubblica.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE
Scala 1:5000



AREE A CESSIONE PUBBLICA
Scala 1:5000



SCHEMA DISTRIBUTIVO
Scala 1:2000





COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n.19.2	VIA DELLE LENZE
----------------------	------------------------

Scheda introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 43 del 28.07.2001
Scheda norma in corso dopo collaudo classificata nell'ambito Q2

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA C

1. DESCRIZIONE

L'area, oggetto dell'intervento è un vuoto urbano di forma rettangolare, interno all'insediamento residenziale di via delle Lenze, lato nord; l'area rimane racchiusa sui lati nord e sud da palazzine costruite prevalentemente nella fase attuativa del Prg '70, mentre sui due lati minori, est ed ovest, confina con due traverse interne della via delle Lenze sorte a servizio delle abitazioni presenti.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

nuovo impianto

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq 4.300

4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Completare l'insediamento residenziale e la maglia viaria a servizio della residenza, dotare la zona di verde pubblico.

5.DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

Area Residenziale	%	Parcheggi e viabilità	%	Verde pubblico	%
mq 1.300	100	1.000	33	mq 2.000	67
totale aree a destinazione privata mq 1.300	30	totale aree a destinazione pubblica mq 3.000	70		
totale sup.territoriale mq. 4.300					

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

(invarianti di progetto)

Il dimensionamento previsto è comprensivo (a lordo) di tutti i manufatti esistenti sull'area.

Vedi schema grafico con indicazione della zcv (zona di concentrazione volumetrica) e della viabilità pubblica.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,10 (slu/superficie territoriale)

Area per Residenze (a lordo dei manufatti esistenti)
Sf mq. 1.300
Rc 30%
Sup. utile lorda max mq. 430
Ifs 0,35 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max: 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml. 7,50
Distanze minime dai confini ml.5;0
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche: ml 5,00
Destinazione d'uso prevista: residenziale

8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

Tutti gli spazi esterni, anche quelli pavimentati e carrabili devono essere alberati.

La piantumazione delle aree a verde devono rispettare i minimi indicati nella tabella A-3a.

La sistemazione del verde e la messa a dimore di piante deve essere realizzata con quelle tipiche della zona.

CLASSE DI PERICOLOSITA'

L'area è inserita in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa**.

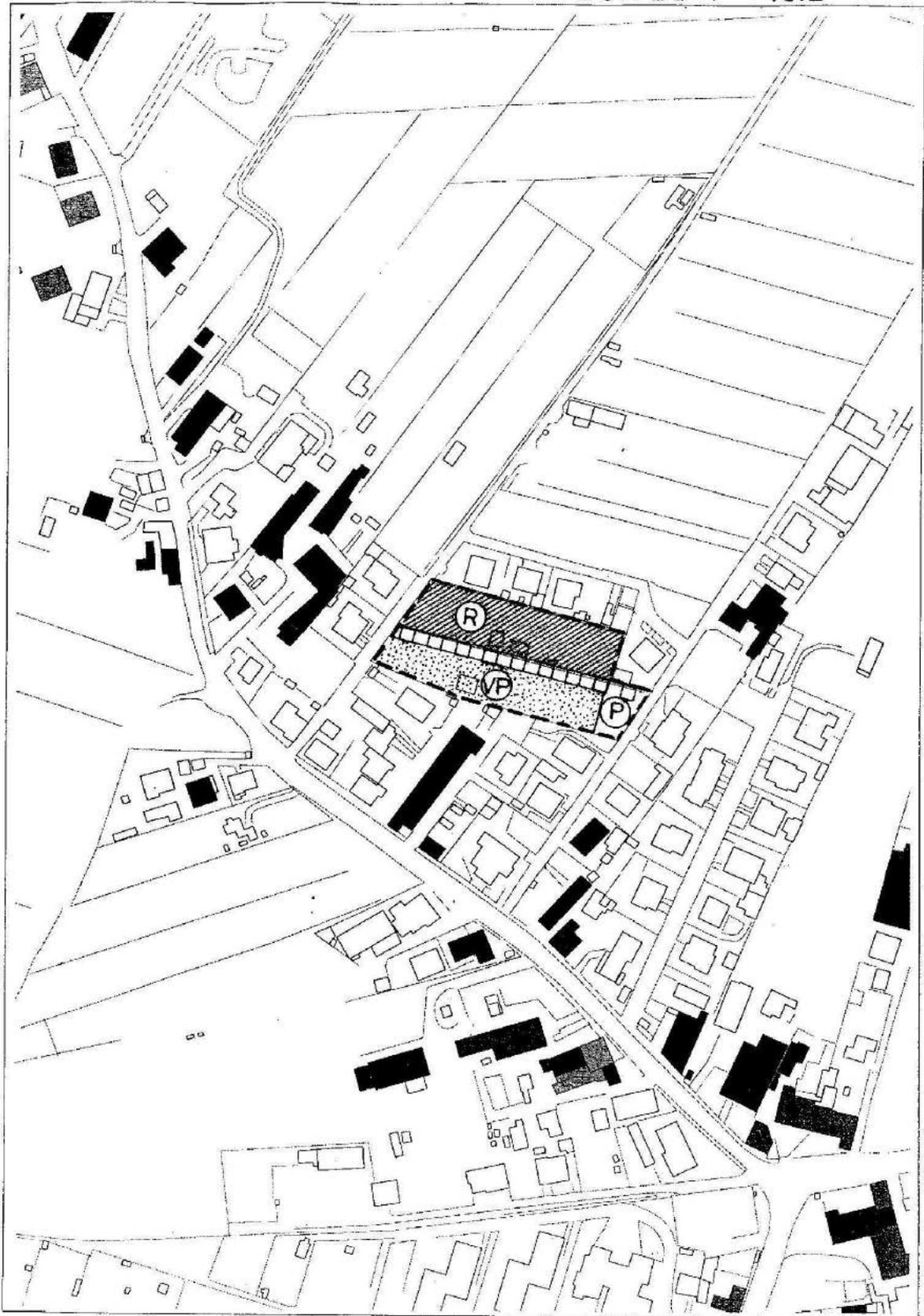
CLASSE DI FATTIBILITA'

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**).

Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, 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.**).

9. MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO

L'intervento dovrà essere attuato tramite specifico P.A. convenzionato e non potrà essere ripartito in più unità minime di intervento; tutte le opere pubbliche previste (compreso verde, parcheggi e viabilità) dovranno essere realizzate contestualmente alla edificazione degli edifici residenziali.





COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 19.3	CEP - VIA G. DA FABRIANO
-----------------------	---------------------------------

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

Scheda norma in corso dopo collaudo classificata nell'ambito Q3b

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA C

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuova edificazione.

2. DESCRIZIONE

Trattasi di un'area collocata lungo la via Gentile da Fabriano, antistante l'argine del fiume Arno, nel quartiere residenziale del Cep. L'area attualmente è impegnata da alcuni modesti impianti sportivi.

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Completare l'insediamento residenziale del Cep con un intervento di edilizia residenziale pubblica (sovvenzionata) sul modello morfologico e tipologico di impianto del villaggio, con realizzazione di spazi pubblici a verde e a parcheggio a disposizione dei residenti del quartiere. L'intervento è subordinato alla preventiva realizzazione dei nuovi impianti sportivi nell'area ad essi destinata dal vigente R.U. compresa tra via delle Lenze e il quartiere.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 7.040 (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. 3.520	50	mq. 3.520	50
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Parcheggio/viabilità
		1.840	1.680
Superficie territoriale mq. 7.040			

Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento

Sf	mq. 3.520
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,30
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 3.250
<i>Edilizia residenziale pubblica sovvenzionata (100%)</i>	<i>mq. 3.250</i>
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,90
piani max	n. 4
H max	ml. 12,50

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- l'intervento è subordinato alla preventiva realizzazione dei nuovi impianti sportivi pubblici;
- intervento Peep di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata.

7. ELEMENTI INDICATIVI

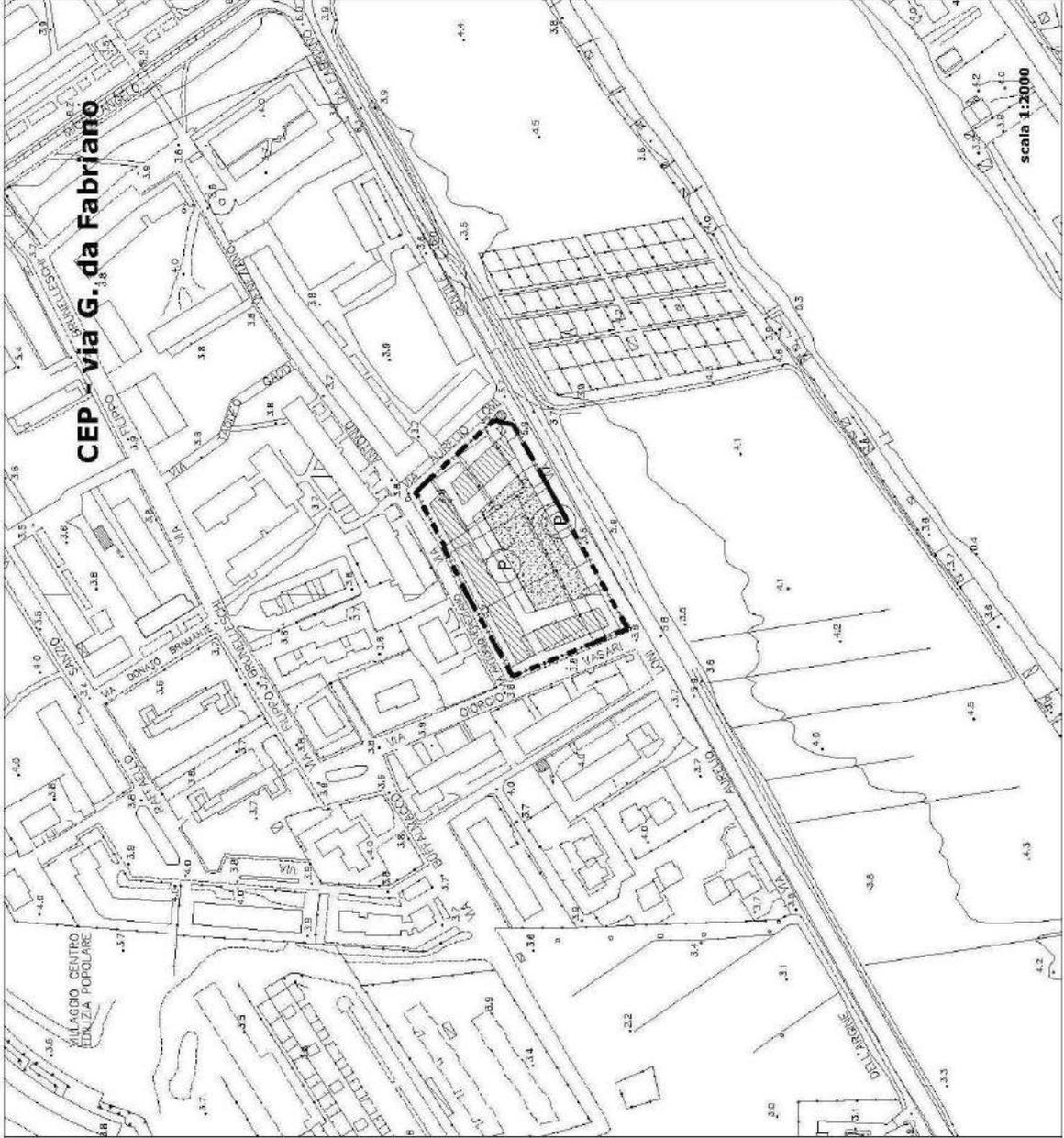
- il progetto si dovrà conformare per impianto urbano e tipologia a quello originario del villaggio;
- la ripartizione delle quote di verde e parcheggio indicate nelle tabelle non è prescrittiva, ma potrà essere modificata dal piano di intervento convenzionato.

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

- permesso a costruire convenzionato;
- è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento);
- il piano di intervento dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento la nuova classificazione, secondo l'articolazione prevista dal vigente Regolamento Urbanistico, una volta concluso l'intervento;
- 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 prescritti
-  accessi indicativi
-  mobilità indicativa
-  Riscuo
-  Servizi
-  Area medievale
-  Residenziale
-  Area industriale/artigianale
-  industriale/artigianale
-  Area verde
-  Verde pubblica attrezzata
-  Verde sportivo
-  Fianco di filo bianco
-  Fianco di d'ora
-  Posteggio pubblico a raso
-  Posteggio pubblico a sabbia
-  Posteggio pubblico sotterraneo
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificio storico
-  Edificio storico riqualificato
-  Linea Sottrazione Salmatore

Le aree della presente scheda sono solo quelle di proprietà pubblica, la perimetrazione del grafico deve essere considerata puramente indicativa.



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n° 21.1	S. PIERO A GRADO
-----------------------	-------------------------

Scheda introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 43 del 28.07.2001 e modificata con Piano Particolareggiato approvato con delibera di C.C. n. 88 del 10.10.2003
Scheda norma in corso dopo collaudo classificata nell'ambito Q2/SQ1

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA C

1. DESCRIZIONE

L'area in esame è situata all'interno di un isolato delimitato dal sistema dell'edificato lungo via Livornese, via Scauro e via Castagnolo.

Attualmente l'area risulta interessata da incolti e in parte da sistemazioni ortive.

Il contesto edificato è caratterizzato da tipologie rurali di tipo storico lungo le viabilità principali e da unità, prevalentemente a carattere uni/bi familiari, riconducibili alla tipologia della "villetta" con giardino sui quattro lati.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo impianto

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq. 46.020*

*di cui:

- mq.920 (già di proprietà pubblica che non concorrono agli indici di trasformazione)
- mq. 45.100 Superficie territoriale dell'intervento

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Il progetto dell'area è finalizzato alla realizzazione di un luogo centrale, cuore pulsante del quartiere, ove si affacciano funzioni pubbliche e private rivolte prevalentemente alla comunità locale, e vari spazi attrezzati all'aperto da sviluppare sia all'interno della piazza sia nell'area da destinare a verde pubblico.

L'intervento si pone come obiettivi:

- espandere l'edificazione residenziale lungo via Castagnolo in continuità fisica e morfologica con l'esistente, prestando particolare attenzione nella progettazione ai rapporti che si instaurano con l'area interna;
- dotare l'area di una percorribilità pedonale e ciclabile lungo la quale articolare una serie di spazi pubblici predisponendo punti di accesso ben strutturati lungo la viabilità principale, visibili anche da chi percorre via Livornese;
- inserire attraverso le nuove realizzazioni una serie di servizi, sia pubblici che privati, distribuiti preferibilmente attorno ad uno spazio centrale progettato per ospitare varie attività all'aperto in determinati periodi dell'anno (es. mercatino rionale, esposizioni temporanee, incontri di quartiere);

- realizzare un'area di verde pubblico attrezzato lungo il percorso esistente che attraversa l'area oggetto dell'intervento congiungendo la via Livornese con via Piazzini, curando i rapporti sia fisici che visivi con il contesto ambientale costituito prevalentemente da spazi pertinenziali legati alla residenza (piccoli giardini, orti, garage).

La scelta della morfologia dovrà diversificarsi a seconda dei casi; in particolare dovranno essere rispettati i caratteri morfologici e tipologici del contesto, soprattutto quando si interviene nelle aree a carattere prettamente residenziale, mentre nelle aree a carattere misto dovrà essere previsto un modello tipologico che permetta un rapporto diretto tra gli spazi a fruizione pubblica, adottando nel contempo morfologie compatibili con il sistema della residenza e prevedendo pertinenze private non accessibili direttamente dalle aree a fruizione pubblica.

Una serie di percorsi pedonali e ciclabili dovranno altresì essere previsti al fine di connettere le aree di progetto a fruizione pubblica con le aree limitrofe esterne al quartiere.

5.DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

Aree residenziali	%	Aree miste servizi privati e residenza	%	Verde pubblico e piazze	%	Parcheggi	%	Servizi pubblici	%	viabilità	%
mq.8.360	37	mq.14.190*	63	mq.13.240	59	mq.4.670	21	mq.2.550	11	mq.2.090	9
totale aree a destinazione privata mq.22.550			50	totale aree a destinazione pubblica mq.22.550							50
totale sup.territoriale mq.45.100											

* per il dimensionamento dell'area mista si attribuisce sia ai servizi che alla residenza la rispettiva quota di mq 6.760 e di mq 7.430

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

(invarianti di progetto)

Si assume come viabilità strutturante il percorso pedonale congiungente via Livornese con via Piazzini oltre al prolungamento di via Piazzini fino a via Scauro. Sono previsti inoltre allineamenti obbligatori lungo via Piazzini e via Castagnolo, in conformità con l'edificato esistente. Si prescrive l'ampliamento della sezione stradale e la sistemazione definitiva della via Piazzini. In particolare detta viabilità dovrà essere spostata di ml 3 verso ovest.

7. ELEMENTI INDICATIVI

Si richiede l'accessibilità pedonale e ciclabile in almeno due punti lungo la via Livornese

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

I_{ts} 0,26 (slu/superficie territoriale)

Aree residenziali:
R (area interamente residenziale) Sf. mq.8.360
R _c 30%
Sup. utile lorda max - mq.4.600 (di cui il 50% Peep)
I _{fs} 0,60 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml.7,50
Tipologia: mono-bifamiliare
Distanze minime dai confini ml.5 (è altresì consentita l'edificazione sui confini)
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche ml.5

Aree residenziali (quota residenziale dell'area mista servizi e residenza):
Sf. Mq.7430
Rc 30%
Sup. utile lorda max - mq.4100 (di cui il 50% Peep)
I _{fs} 0,60 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml.7,50
Tipologia: mono-bifamiliare, a ballatoio se associata a servizi privati al piano terra
Distanze minime dai confini ml.5 (è altresì consentita l'edificazione sui confini)
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche ml.5 o in deroga se associata a servizi privati al piano terra

Aree a servizi privati (quota dei servizi dell'area mista servizi e residenza):
Sf. Mq.6.760
Rc 20%
Sup. utile lorda max mq.3.000 pari al 25% della slu complessiva
I _{fs} 0,20 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max 3 piani fuori terra, con possibilità di realizzare seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml.7,50 - per gli edifici a servizi prospicienti la piazza H max ml. 9,50
Tipologia:
Distanze minime dai confini ml.5 (è altresì consentita l'edificazione sui confini)
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche ml.5 o in deroga se associata a servizi privati al piano terra
Servizi consentiti: attività commerciali al minuto e al dettaglio, uffici pubblici e privati, ambulatori medici, attrezzature sociali e ricreative, Residenza Sanitaria Assistita

9. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

L'area a verde pubblico posta ad ovest può prevedere all'interno spazi per le attività ludiche e deve essere piantumata con alberi e arbusti nelle quantità e nelle proporzioni previste nella tab. A 2a - 2b. Tale sistemazione deve trovare continuità nella progettazione della piazza centrale.

L'area a verde pubblico che si affaccia su via Emilio Scauro deve svolgere la funzione di filtro ed integrarsi nel paesaggio circostante con uso di specie autoctone o naturalizzate il più possibile da scegliersi tra quelle già presenti nel territorio, deve essere piantumata con alberi e arbusti nelle quantità e nelle proporzioni previste nella tab. A 3a - 3b.

10. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

Il substrato dell'area è costituito da terreni prevalentemente limosi di colore nocciola con intercalazioni argillose e talvolta sabbiose. Al di sotto si ritrova uno stato di argille plastiche il cui tetto è localizzato tra -4 e -5 m dal p.c. Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda si trova mediamente intorno a -1 m s.l.m.

Per quanto concerne l'inquadramento sui sistemi idraulici, la zona è compresa nella Bonifica della Vettola. L'area è a scolo meccanico delle acque le quali vengono convogliate, nel "Canale Nuovo dei Navicelli" attraverso la linea idraulica che corrisponde al tracciato settentrionale del vecchio "Fosso dei Navicelli".

CLASSE DI PERICOLOSITÀ

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

CLASSE DI FATTIBILITA'

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**).

Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, 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 E PROGRAMMA ATTUATIVO

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

Il 50% delle previsioni residenziali è riservato ad edilizia residenziale pubblica. Il piano attuativo dovrà individuare tali previsioni e le aree a standard ad esse riferite, da includere nel PEEP. Le aree destinate a PEEP dovranno essere cedute al Comune a prezzo convenzionato.

PIANO PARTICOLAREGGIATO SCHEDA NORMA 21.1 – S. PIERO A GRADO

approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 88 del 10/10/2003

Pubblicazione sul BURT n. 49 del 03/12/2003

Descrizione:

L'art. 5 delle NTA del piano attuativo indica le destinazioni consentite nella UMI centrale dell'intervento, precisando che le quantità edificatorie sono riferite a servizi privati e, ove necessario, servizi pubblici in quantità aggiuntiva.

E' stato richiesto di integrare la destinazione prevista con la possibilità di prevedere anche la destinazione residenziale ai piani superiori.

Obiettivi di variante:

Adeguamento ad una più flessibile definizione delle destinazioni d'uso ammesse.

Elementi della variante:

Integrazione dell'art. 5 delle NTA del piano attuativo¹:

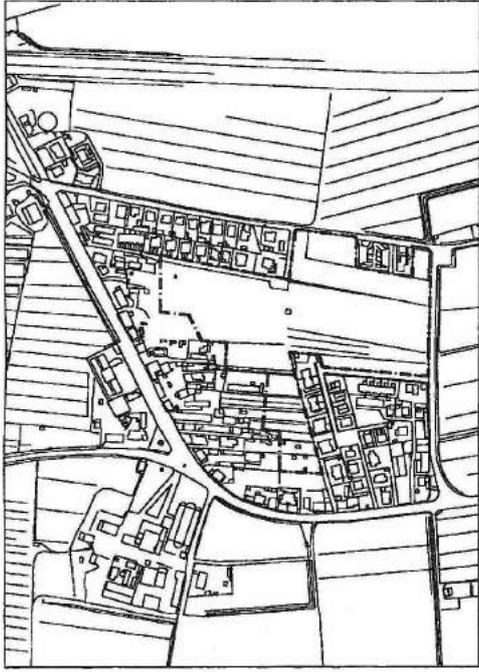
Art. 5 – Area destinata a servizi

..omissis..

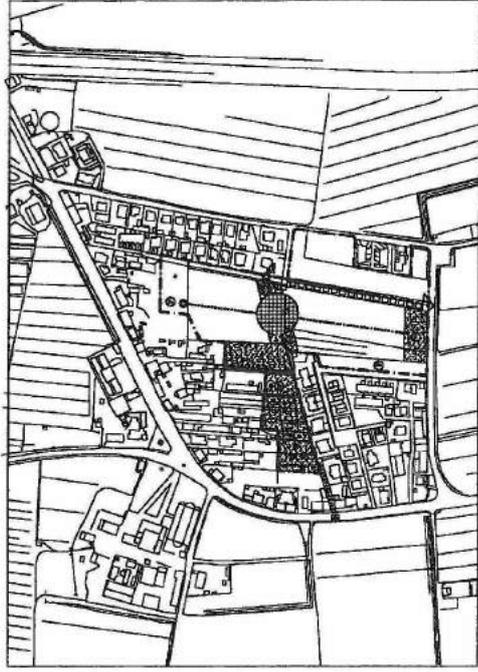
Le quantità edificatorie previste dalla tav. n. 5 sono riferite ai servizi privati, *con possibilità di prevedere destinazioni residenziali ai piani superiori, purché estese all'intero piano.*

¹ In corsivo le parti aggiunte al testo originale

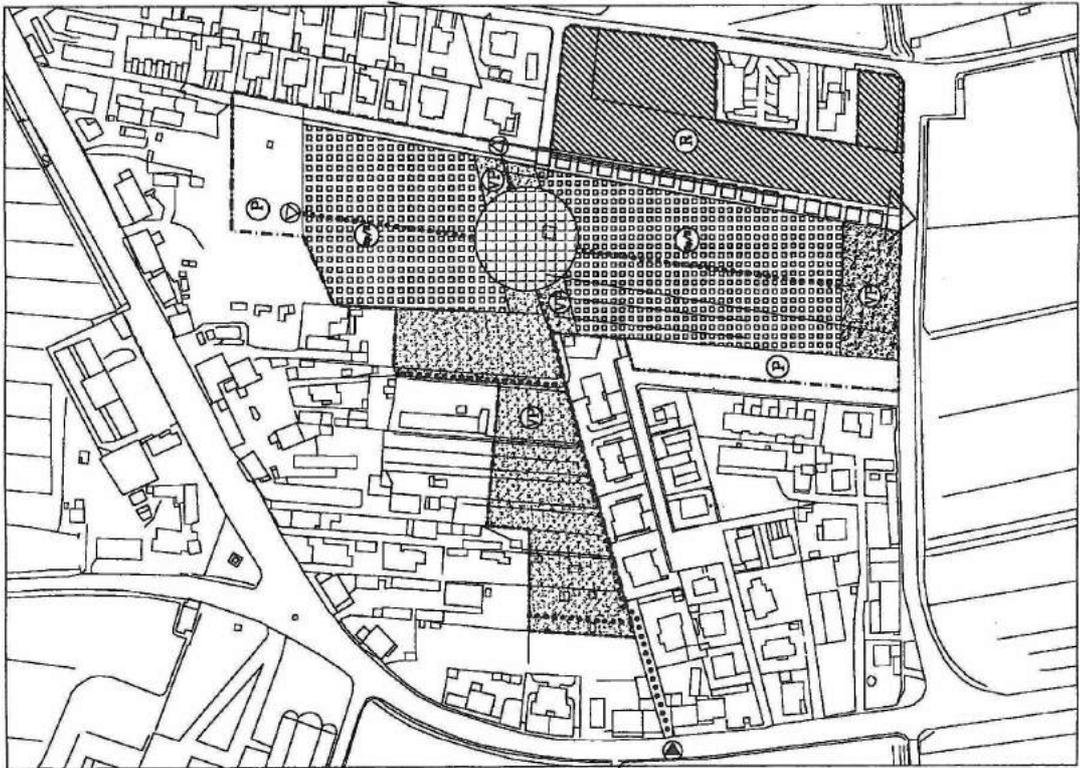
INQUADRAMENTO TERRITORIALE
Scala 1:5000



AREE A CESSIONE PUBBLICA
Scala 1:5000



SCHEMA DISTRIBUTIVO
Scala 1:2000





COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n° 22.1	LA VETTOLA - VIA LIVORNESE
-----------------------	-----------------------------------

Scheda introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 43 del 28.07.2001 e decaduta
Scheda norma non attuata eliminata classificata nell'ambito SQ1

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA F

1 DESCRIZIONE

L'area dell'intervento risulta inserita nella fascia urbanizzata lungo il filamento di Via Livornese. Attualmente la superficie interessata risulta libera ad esclusione di una parte dove è collocato un prefabbricato adibito a chiesa locale.

2 TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo impianto.

3 SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq. 2.700

4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'obiettivo principale è quello di dotare l'insediamento residenziale formatosi lungo Via Livornese di servizi tali da farlo divenire un quartiere.

In particolare verrà realizzato oltre alla nuova chiesa in sagrato-piazza delimitato sui lati lunghi da modeste strutture di servizio alla chiesa. Una viabilità sul lato lungo dell'area conduce ad un parcheggio di servizio alle strutture parrocchiali e ad un verde ricreativo alberato posto alle spalle della chiesa e del parcheggio.

5 DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

Area a servizi (chiesa parrocchiale)	%	Verde pubblico, piazza e parcheggio	%
mq. 1.900	100	mq. 800	43
Totale area a destinazione a servizi mq. 1.900	70	Totale aree a destinazione pubblica mq. 800	30
Totale sup. territoriale mq. 2.700			100

6 ELEMENTI PRESCRITTIVI

Il parcheggio dovrà essere realizzato con materiali permeabili e alberato.

Il verde pubblico sarà di tipo ricreativo e quindi attrezzato con giochi ed eventuale percorso-vita.

La chiesa sarà circondata ad esclusione della parte prospiciente il sagrato, con alberi di alto fusto.

7 ELEMENTI INDICATIVI

Le due modeste strutture parrocchiali poste sui lati lunghi della Piazza dovranno essere progettate in modo tale da integrarsi con il disegno della Piazza dandone una connotazione di spazio urbano di aggregazione sociale.

8 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its. 0,30 (slu/superficie territoriale)
--

Area a servizi
Sf. mq. 1.900
Rc. 20%
Sup. lorda utile max mq. 900
Ifs. 0,50 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max 2 piani fuori terra
H. max per le strutture parrocchiali di servizi alla chiesa 6,50 ml.
H. max per la chiesa ml 10.

9 MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO

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 edificatori e opere pubbliche.

10. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

L'area, è caratterizzata dalla presenza di terreni costituiti da argille e limi di colore bruno-giallastro, con strati superficiali generalmente preconsolidati al di sotto dei quali si trova uno stato di argille plastiche (che possono talvolta contenere lenti sabbiose).

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda è localizzato mediamente intorno -2 m dal p.c. L'area in esame è drenata mediante scolo naturale (Bonifica del Sanguinetto) con recapito nel "Canale Nuovo dei Navicelli".

CLASSE DI PERICOLOSITÀ

La zona è inserita in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa**.

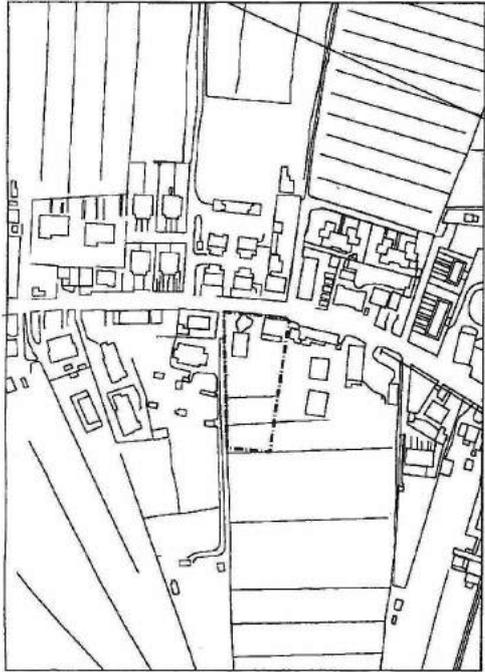
CLASSE DI FATTIBILITÀ

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**).

Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, 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.**).

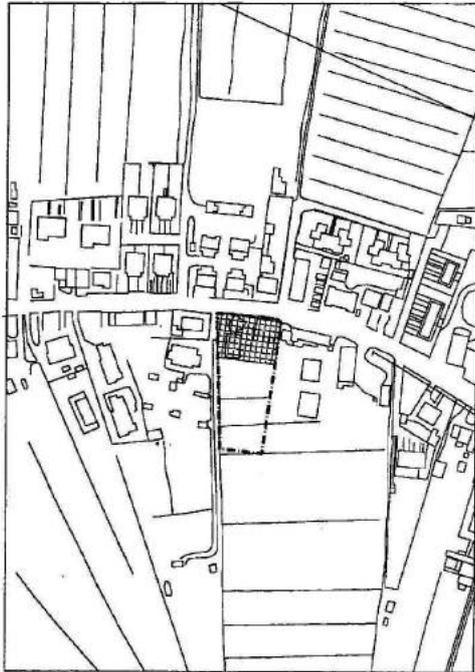
Scala 1:2500

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



Scala 1:2500

AREE A CESSIONE PUBBLICA



Scala 1:1000

SCHEMA DISTRIBUTIVO





COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 22.2

LA VETTOLA – VIA LIVORNESE

Scheda introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 73 del 11.12.2009
Scheda norma non attuata confermata dopo collaudo classificata nell'ambito Q2/SQ1

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione urbanistica.

2. DESCRIZIONE

Trattasi di un'area industriale posta lungo lo stretto filamento urbano della via Livornese, in prossimità del cavalcavia della superstrada, in una zona di particolare valenza ambientale.

L'attività industriale risulta in evidente contrasto con il contesto urbano circostante, costituito da una fascia profonda circa ml. 60 lungo i due lati della via Livornese, composta prevalentemente da palazzine residenziali e confinante con il territorio del parco naturale e la zona agricola. Tale incongruità rende difficile lo svolgimento dell'attività attuale e la possibilità di un suo ulteriore sviluppo.

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'attuazione delle previsioni della scheda sono subordinate alla realizzazione del nuovo impianto industriale. La scheda propone una riqualificazione dell'area coerente e compatibile per tipologie e dimensioni con l'insediamento che si è andato formando nel corso degli anni lungo la via della Vettola e il recupero di spazi a verde (anche sportivo) e a parcheggio di cui la zona mostra di essere carente.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 58.600 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,28 (slu/superficie territoriale dato non prescrittivo)

Le parti e i dati delle tabelle evidenziate in grassetto sono prescrittivi.

La slu riportata in tabella è prescrittiva, il dato è quello ricavato dall'applicazione delle valutazioni dell'Amministrazione in sede di decisione sulle osservazioni.

Aree pubbliche e private

Aree Private	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 26.370	45	mq. 32.230	55
Superficie fondiaria (Sf)		Verde/Verde sportivo/piazza	Parcheggio
		27.000	5.230
superficie territoriale mq. 58.600			

Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento

Sf	mq. 26.370
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,30
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 16.667 (dato prescrittivo)
<i>residenziale (minimo 85%)</i>	<i>mq. 14.167</i>
<i>commerciale (max 10% e con superficie di vendita per unità non superiore a mq. 600), direzionale e servizi (max 5%)</i>	<i>mq. 2.500</i>
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,64
piani max	n. 3
H max	ml. 9,80

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- l'approvazione del piano attuativo è subordinata alla preventiva realizzazione del nuovo impianto industriale;
- alloggi in affitto concordato minimo 10% della slu residenziale (10% slu/mq. 65 = n. 19, dato presunto);
- realizzazione di un percorso ciclabile a fianco del tracciato della superstrada;
- realizzazione di una nuova piazza pubblica a servizio del quartiere;
- gli alloggi destinati ad affitto concordato dovranno essere del tipo casa passiva, con fabbisogno energetico della casa convenzionalmente inferiore a 15 **kWh** al **mq./anno**, ovvero al livello di classificazione più efficiente del Regolamento Edilizio Sostenibile del Comune di Pisa;
- all'interno dell'intervento deve essere realizzata un'opera pubblica di almeno 300 mq. oltre a servizi igienici e ai locali accessori, con destinazione d'uso da definire con l' Amm.ne Comunale in fase di stesura del piano attuativo e della convenzione, che dovrà essere ceduta al Comune. L'opera non potrà essere realizzata a scempe degli oneri e potrà essere eccedente la slu indicata nella scheda;
- 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.

7. ELEMENTI INDICATIVI

- i parcheggi privati possono essere anche interrati/seminterrati;
- la ripartizione delle quote di verde e parcheggio indicate nelle tabelle non è prescrittiva, ma potrà essere modificata 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 di recupero convenzionato;
- 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 prevista 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 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.



scala 1:2000

LEGENDA:

-  Delimitazione area di intervento
-  Delimitazione ZOU
-  Allineamento
-  Percorsi pedonali e ciclabili
-  Accessi prescrittivi
-  Accessi pedonali
-  Viabilità "indicativa"
-  Piazze
-  Servizi
-  Area residenziale
-  Residenziale
-  Area industriale/originale
-  Industriale/originale
-  Area verde
-  Verde pubblico attrezzato
-  Verde sportivo
-  Parco di tipo bosco
-  Fiere di allori
-  Parcheggio pubblico a rotonde
-  Parcheggio pubblico a sfilas
-  Parcheggio pubblico allineamento
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificio storico
-  Edificio storico novecentesco
-  Linea Solopigiando Scimatore



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n.23.1	P.TA A MARE – VIA DI VIACCIA
----------------------	-------------------------------------

Scheda introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 43 del 28.07.2001

Scheda norma in corso dopo collaudo classificata nell'ambito Q2/SQ1/VS

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B

La porzione di area oggetto del piano di recupero con destinazione d'uso ammessa residenziale, come da scheda grafica.

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA F - PARCO

L'area destinata a verde ed attrezzature sportive. In tale zona i nuovi manufatti dovranno essere realizzati al di fuori dell'ambito "B" del F. Arno (ai sensi della D.C.R. 230/94), come da scheda grafica.

1. DESCRIZIONE

L'area oggetto dell'intervento è posta lungo il canale dei Navicelli, lato ovest, nel tratto terminale, all'intersezione con la via Livornese.

Nell'area è presente un insediamento di tipo industriale, formato dai capannoni della ex fornace di laterizi Donati che ha cessato la propria attività intorno agli anni sessanta. Sono anche presenti alcuni edifici di interesse storico risalenti alla fine dell'ottocento.

Oggi tale insediamento è utilizzato solo in parte da attività artigianali e da una modesta presenza residenziale; tutto il resto è in disuso ed in generale l'area si trova in uno stato di elevato degrado ambientale.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Piano di recupero

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq 145.600

4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'intervento si propone di recuperare i manufatti di interesse storico esistenti in modo da riqualificare l'area nel suo complesso rivitalizzando la zona con la destinazione d'uso prevalente di tipo residenziale mista ad attività commerciale e a servizi.

Il piano prevede anche la realizzazione di una zona sportiva, dotata di campi sportivi, palestre e di una ampia zona a parco boscata-agricola che si sviluppa in particolare nella parte sud dell'area lungo il canale.

La zona sportiva e a parco sono parte integrante del sistema del parco urbano di p.ta a Mare (vedi scheda n.23.2). L'intervento prevede il recupero degli edifici mediante opere che mirino alla conservazione degli elementi principali e originali dei manufatti di interesse storico e al riordino anche attraverso la demolizione e ricostruzione degli altri volumi presenti nell'area accorpandoli in uno o più manufatti.

5.DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

Residenza	%	Verde sportivo	%	Verde pubblico*	%	Viabilità	%
mq 24.900	38	40.000	62	80.000	99	700	1
totale aree private mq. 64.900			45	totale aree pubbliche mq 80.700			55
totale sup.territoriale mq. 145.600							100

* Il verde pubblico comprende la quota di verde degli standard relativi alla residenza prevista.

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

(invarianti di progetto)

Recupero dei manufatti di interesse storico a tipologia d'impianto residenziale. Salvaguardia del tracciato della ex tramvia e relativa fascia di rispetto, compreso i manufatti e il loro sedime pertinenziale. Il 60% degli alloggi destinati alla residenza (di qualsiasi tipo) non potrà avere un taglio inferiore a mq 80 di superficie netta calpestabile.

Gli standard stabiliti per legge dovranno essere trovati all'interno della zona residenziale e di quella sportiva.

Il piano di recupero dovrà mantenere inalterati i segni territoriali, i percorsi e le strade vicinali oltre agli elementi ambientali di rilievo presenti nella zona.

La viabilità interna e i parcheggi non pertinenziali della zona residenziale e di quella sportiva dovranno essere privati di uso pubblico.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Area Residenziale: (i dati e le percentuali si intendono al lordo dei fabbricati esistenti)
Sf mq.24.900
Rc: 20%, nelle zone comprese all'interno dell'ambito "B" del F. Arno (ai sensi della DCR 230/94) l'incremento di superficie coperta non deve superare mq 500
Sup. utile lorda max: incremento del 20% rispetto a quella legittima di qualsiasi destinazione esistente
n° di piani max: 3 con possibilità di destinare un piano interrato o seminterrato a parcheggio
H max ml. 10
Tipologia: in linea – a schiera – a blocco
Distanze minime dai confini ml 10 per i nuovi manufatti
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche: ml 10 per i nuovi manufatti
Destinazioni d'uso ammesse: residenza con attività terziarie commerciali della piccola distribuzione al piano terra, residenze speciali

Area a verde Sportivo: (i dati e le percentuali si intendono al lordo dei fabbricati esistenti)
Sf mq.40.000
Rc 4%
Sup. utile lorda max 1.600 (di cui per funzioni accessorie max 50% della slu)
Ifs 0,04
n° di piani max: 1 con possibilità di destinare un piano interrato o seminterrato a parcheggio
H max 4,50
Distanze minime dai confini ml 10 per i nuovi manufatti
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche: ml 10 per i nuovi manufatti
Destinazioni d'uso ammesse: impianti sportivi (calcio, calcetto, tennis, palestra, piscina) e servizi connessi (spogliatoi, ristoro, club-house)
I nuovi manufatti devono ricadere esternamente alla zona dell'ambito "B" del F. Arno (ai sensi della D.C.R. 230/94)

8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

Il parcheggio e il verde pubblico devono essere alberati secondo le indicazioni della tabella A/3a. Gli spazi privati non possono essere pavimentati per una superficie superiore al 30% dell'area di pertinenza, la restante parte dovrà essere sistemata a verde piantumato.

9. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

Il substrato dell'area è costituito da argille e limi di colore bruno-giallastro con intercalazioni limo-sabbiose molto sottili. Al di sotto si ritrova uno stato di argille plastiche il cui tetto è localizzato intorno a -5 m dal p.c. Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda si trova mediamente intorno a -1,0 m dal p.c.

Per quanto concerne l'inquadramento sui sistemi idraulici, la zona è compresa nella Bonifica della Vettola. L'area è a scolo meccanico delle acque le quali vengono convogliate, nel "Canale Nuovo dei Navicelli" attraverso la linea idraulica che corrisponde al tracciato settentrionale del vecchio "Fosso dei Navicelli".

CLASSE DI PERICOLOSITA'

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

CLASSE DI FATTIBILITA'

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**).

Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, 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.).

Nella zona ricade l'ambito A1 (relativo al Canale dei Navicelli), di assoluta protezione del corso d'acqua, ai sensi della D.C.R. 230/94, art. 7 comma 5.

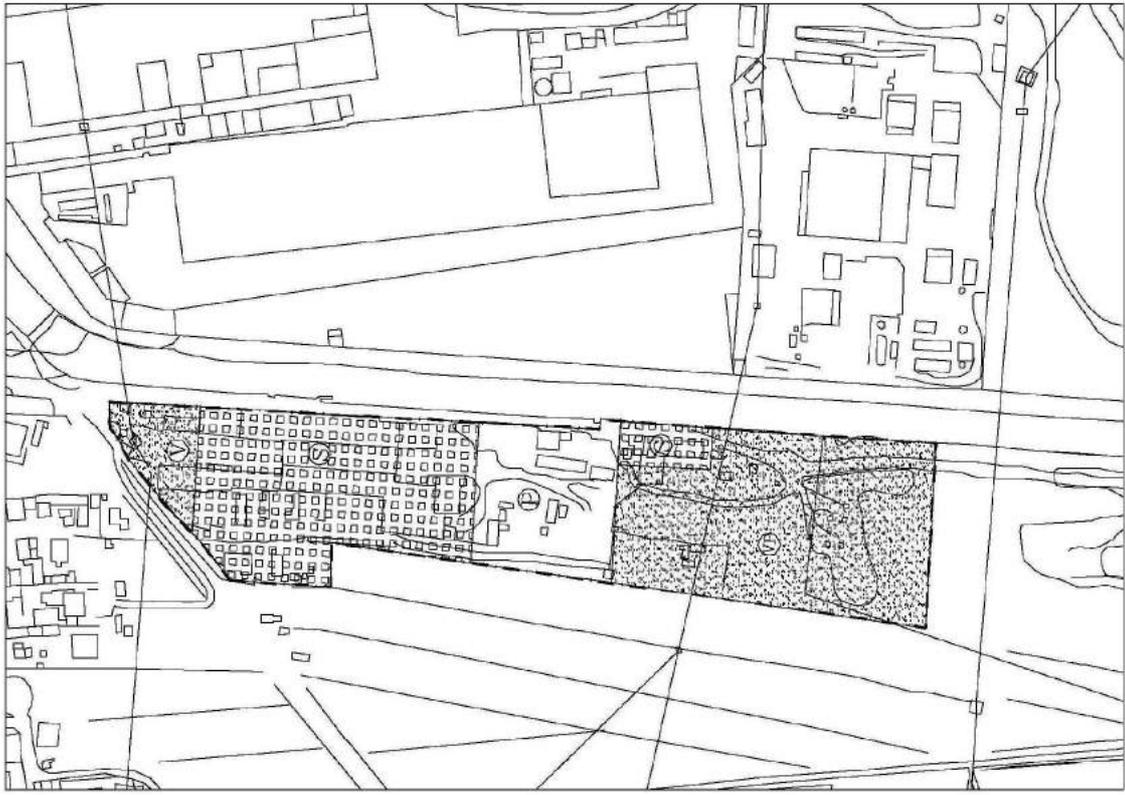
10. MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO

Il piano potrà attuarsi mediante unità minime di intervento, nel rispetto del quadro di riferimento complessivo del piano di recupero.

L'attuazione delle aree a verde pubblico (boscate e non) dovrà avvenire contestualmente agli interventi edilizi e dovrà essere corredato da studi di settore floro-faunistici.

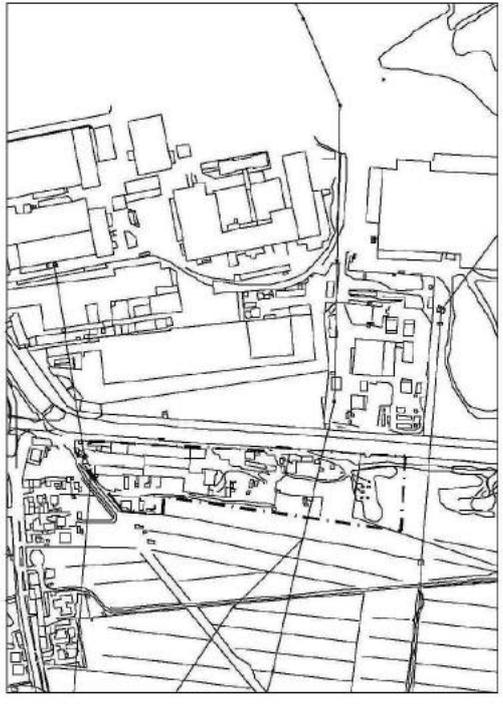
SCHEMA DISTRIBUITIVO

Scala 1:2000



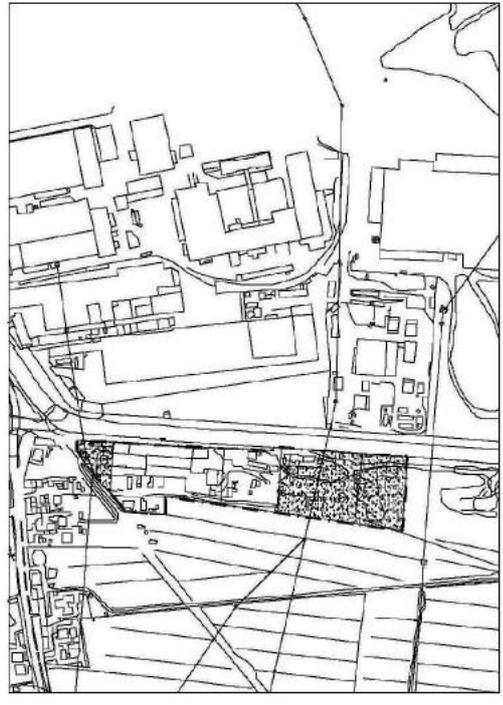
INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Scala 1:6000



AREE A CESSIONE PUBBLICA

Scala 1:5000





COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE A PARCO URBANO

scheda n° 23.2	PARCO DI P.TA A MARE
-----------------------	-----------------------------

Scheda introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 43 del 28.07.2001 e modificata con Piano Particolareggiato approvato con delibera di C.C. n. 147 del 27.11.2006

Scheda norma in corso dopo collaudo classificata nell'ambito PU

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA E - PARCO

Sezione A - Descrizione del territorio

L'area oggetto della previsione a parco urbano del R.U. è un ampio territorio posto a sud del fiume Arno ed ad ovest del canale dei Navicelli delle dimensioni complessive di ha 96 circa. Tale territorio si distingue in due zone chiaramente individuabili sulla cartografia, una destinata dal Piano Strutturale propriamente a Parco, l'altra a fascia boscata.

La prima zona, di ha 64 circa, rimane racchiusa tra l'abitato di via Livornese, il canale stesso dei Navicelli e il tratto terminale della superstrada realizzato all'inizio degli anni novanta. Tale viabilità ha separato, interrompendone la continuità, l'area in oggetto, dal territorio agricolo che si espande verso sud tra la Vettola e il vecchio percorso del canale dei Navicelli.

L'attuale configurazione dell'area, nei suoi caratteri principali, risale al periodo altomedioevale a seguito dell'intervento di raddrizzamento del fiume Arno. Segni dell'antico percorso, l'alveo del fiume, si possono ancora leggere sulla base dell'orditura dei campi e del suo margine chiaramente indicato dal fosso della Mezzanina.

I principali connotati di questa area sono di tipo prevalentemente agricolo e non presentano aspetti naturali e paesaggistici di particolare pregio da salvaguardare.

L'unico elemento di un qualche interesse è la zona paludosa (piccoli laghetti) che si è formata a seguito di una depressione nata con le cave per l'escavazione dell'argilla.

Questi laghetti sono divenuti nel tempo un luogo frequentato dagli appassionati della pesca sportiva.

I segni principali presenti in questa parte del territorio sono alcuni percorsi poderali che seguono l'andamento originario dei campi e in particolare il tracciato della ex tramvia che taglia in senso longitudinale, da est ad ovest, tutta l'area.

Nella zona intorno alla vecchia stazioncina del trammino e lungo la via Livornese, troviamo una serie di manufatti, prevalentemente di tipo residenziale, tra questi si distinguono e sono da tutelare alcuni edifici rurali e la stessa vecchia stazioncina del trammino antecedenti al 1940 (vincolo di salvaguardia del P.S.).

La presenza dell'edificato lungo la via Livornese, trasversale all'andamento del territorio del parco, che segnava l'antico percorso del fiume, ne interrompe la continuità e fa da barriera.

La seconda zona è invece una fascia di territorio che si estende per circa 32 ettari verso sud tra il canale dei Navicelli e il vecchio fosso dei Navicelli, lambendo tutta la zona agricola della Vettola fino al confine con il Parco Naturale.

Questa area è totalmente priva di insediamenti e di manufatti; nella sua parte centrale, in prossimità del canale, conseguentemente agli interventi di manutenzione del canale stesso, si sono formati dei laghetti artificiali dove è sorta una vegetazione spontanea, “cannelle d’acqua” ... , tipica delle zone palustri.

Sezione B - Obiettivi generali

Favorito dalla buona qualità dei terreni, il territorio interessato dalla previsione del parco è sempre stato destinato all’attività agricola; la stessa presenza di diverse aziende del settore e l’immagine del territorio che si percepisce attraversandolo, ne sono la più evidente conferma. Pertanto i caratteri identificativi del Parco Urbano di P.ta a Mare saranno principalmente quelli di una zona a prevalenza agricola integrata da spazi e percorsi verdi aperti.

Nell’ambito del sistema del verde urbano che il R.U. intende realizzare, la previsione del Parco Urbano a P.ta a Mare rappresenta uno degli elementi di maggiore interesse perché mira a conservare e a valorizzare i segni storici e naturali di un’area strettamente legata e definita dai principali corsi d’acqua, fiume Arno e canale dei Navicelli.

La previsione, inoltre, consente di dotare la zona sud-ovest della città di spazi di verde di cui è carente e permette che il canale dei Navicelli possa acquisire anche una funzione legata alle attività del tempo libero.

Fra gli obiettivi vi è anche il completamento della pista ciclabile (tratto Pisa – Litorale) lungo il tracciato della ex tramvia che attraversa tutta l’area e che consentirà al parco urbano di essere collegato con la rete dei percorsi presenti su tutto il territorio comunale.

Un approfondimento particolare poi dovrà essere rivolto allo studio delle potenzialità ambientali della zona dei laghetti lungo il canale dei Navicelli, per la creazione di un’oasi naturale per uccelli d’acqua e migratori, dotandola anche degli opportuni punti di osservazione.

Sezione C – Indicazioni progettuali

Il P.A. deve prevedere l’inserimento di elementi fruibili, percorsi pedonali e ciclabili, aree pubbliche attrezzate, accessi, parcheggi nella misura in cui non alterano e non compromettono questo suo specifico carattere prevalente. Conseguentemente nel P.A. non sono ammesse previsioni quantitative e di uso che ne possano pregiudicare tale attività. Vi possono essere solo spazi e attrezzature che si integrano con l’uso agricolo o meglio lo valorizzano.

Fra gli elementi di invariante troviamo il recupero e il ripristino dei segni territoriali originari, canali e percorsi poderali, indicati nella scheda grafica, come percorsi d’acqua (con canoe o piccole barche a remi) e piste pedonali e ciclabili, le quali dovranno essere collegati al più vasto sistema della rete comunale dei percorsi pedonali e ciclabili.

Dietro uno specifico studio di settore il piano deve prevedere l’inserimento di elementi paesaggistici come filari di alberi lungo i percorsi pedonali o lungo le suddivisioni delle proprietà e dei campi, o la eventuale creazione di zone boscate là dove non sono presenti attività agricole, o ancora prevedere dei movimenti di terra, il tutto in modo da favorire una migliore configurazione e immagine del paesaggio.

Le aree pubbliche e/o di fruizione pubblica che il P.A. del nuovo Parco Urbano sono le zone dei laghetti e la fascia lungo il canale non interessata all’attività agricola. Queste zone oltre alla eventuale oasi naturale, possono essere modestamente attrezzate per lo svago e il tempo libero (panchine, tavoli, barbeque, percorsi ginnici) compatibilmente con la tutela degli aspetti ambientali e naturalistici.

I punti di accesso al Parco Urbano che il P.A. sono indicativamente individuati nella zona di via di Viaccia (lungo il canale), nella zona di via Minore, dalla via che conduce alla vecchia stazioncina della tramvia, dalla via Livornese (zona Siticem).

La viabilità carrabile, all’interno del parco, dovrà essere strettamente limitata all’accesso alle zone individuate dal P.A. come centri di servizio e per le strutture ricreative.

Per le aree di sosta salvo quelle strettamente necessarie ai centri di servizio e ricreativi devono essere al margine del parco stesso e prossime ai punti di accesso: lungo la via di Viaccia, zona ex stazioncina, via Livornese zona Siticem.

Sezione D – Comparti

Il parco urbano si distingue in diverse zone a seconda delle loro caratteristiche specifiche e delle possibilità di intervento

Comparto 1 - tra la via Livornese e il fosso delle Mezzanina (ha 47 circa):

questa zona del parco rimane a destinazione agricola ad eccezione dell'area dei laghetti lungo il fosso della Mezzanina che può essere sistemata e attrezzata per la pesca sportiva e altre attività del tempo libero. E' consentito il recupero dei percorsi originari (indicati in cartografia) come piste ciclabili e pedonali e dei canali come percorsi d'acqua.

La zona edificata lungo la via Livornese può essere soggetta a specifico P.R. (piano di riordino dell'esistente) al fine di ottenere una maggiore continuità e permeabilità del parco urbano, in assenza di tale strumento su detto edificato esistente si applica la normativa del regolamento urbanistico relativa agli ambiti classificati come "Q3c".

Comparto 2 - tra la via Livornese e il v.le D'Annunzio (ha 7 circa):

questa zona deve rimanere esclusivamente a destinazione agricola, si possono ripristinare solo i percorsi originari (indicati in cartografia) come piste ciclabili e pedonali.

Comparto 3 - tra il fosso della Mezzanina e la Superstrada (ha 10 circa):

come il comparto n.3.

Comparto 4 - tra il canale dei Navicelli e il fosso dei Navicelli (ha 32 circa):

in questa zona, fatte salve le attività agricole, si possono maggiormente concentrare le attrezzature e gli spazi di uso pubblico propri del parco urbano, in particolare nella parte a nord del tracciato della superstrada e nella zona dei laghetti adiacenti al canale.

In questa zona è possibile prevedere anche un punto di ormeggio solo per barche a remi lungo il canale dei Navicelli.

Uno specifico studio di settore dovrà essere redatto per verificare e per creare una oasi naturale nella zona dei laghetti (uccelli migratori).

Sempre in questa zona si dovrà prevedere la possibilità di creare zone boscate lungo il canale.

Nota: nel comparto 1 e nel comparto 4 sono ricomprese le aree destinate a verde sportivo e a verde boscato della scheda 23.1 in quanto parti integranti del perimetro del parco urbano stesso ma normate e attuate tramite il P.A. previsto dalla medesima scheda 23.1. Pertanto tali aree non hanno rilevanza ai fini delle destinazioni, delle prescrizioni e dei parametri della presente scheda.

Sezione E – Indicazioni progettuali per le aree esterne limitrofe al Parco

Queste aree sono, nel R.U., esterne alla previsione dell'area propriamente destinata a parco urbano, ma per le loro caratteristiche e collocazione sono strettamente ad esso connesse, gli sono di supporto e fanno da interfaccia con l'ambito urbano; pertanto gli interventi previsti per queste aree dal R.U. sono vincolati alla realizzazione e in funzione del Parco urbano.

Area a P.R. di via di Viaccia (ha 2,3 circa)

L'area lungo il lato sinistro del canale dei Navicelli, esterna ma confinante al perimetro del Parco è destinata a zona di recupero dal R.U.; nell'area vi insistono alcuni manufatti (anche di interesse storico) dove sono ancora presenti alcune attività di tipo artigianale. La sistemazione di detta area

viene rimandata ad una specifica scheda di trasformazione (scheda n° 23.1)

Verde attrezzato nell'area ex discarica inerti di via Livornese (ha 5 circa)

L'area limitrofa alla Siticem, lungo la via Livornese, esterna al Parco viene destinata a verde attrezzato sportivo dal R.U., in essa si possono prevedere attività ricreative (anche private) e un adeguato parcheggio anche per gli utenti del Parco.

Per la sistemazione di questa area si rinvia alla specifica normativa sulle zone sportive del regolamento urbanistico.

Verde attrezzato di via Minore (ha 0,6 circa)

Destinata a verde attrezzato dal P.A. della ex Fondac, ma che essendo posta sulla via Livornese al termine di uno dei percorsi poderali del Parco Urbano il R.U. la destina, almeno in parte a parcheggio.

Sezione F – Dimensionamento – Vincoli e prescrizioni (con grafico allegato)

Dimensionamento:

- superficie complessiva ha 96 circa;
- superficie max destinata ad aree pubbliche o di uso pubblico (non agricolo) 20% del totale.

Centri del Parco per le strutture ricreative e di servizio.

- 1) zona sportiva adiacente alla via di Viaccia (questa zona fa parte degli interventi definiti all'interno della scheda di trasformazione n. 23.1 e del conseguente P.A.)
- 2) zona dei laghetti fosso della Mezzanina per la pesca sportiva e altre attività del tempo libero;
- 3) zona dei laghetti canale dei Navicelli come oasi naturale e attività per il tempo libero.

Stante la rilevante dimensione del parco e fermo restando i principi e i parametri generali fissati, queste zone possono essere oggetto di specifici interventi attuati sulla base di tre distinti P.A.. I perimetri delle suddette aree saranno definiti in modo puntuale e vincolante al momento delle stesure dei medesimi P.A..

Edificato esistente:

- conservazione dell'edificio di interesse storico secondo le indicazioni della normativa specifica del R.U., per gli altri edifici presenti nel parco, escluso quelli lungo la via Livornese, sono consentiti, oltre alla ordinaria e straordinaria manutenzione, interventi fino al D3 a condizione che migliorino la permeabilità e la continuità del parco stesso e che non incrementino il carico insediativo;
- la vecchia stazioncina può essere destinata a servizi vari per il parco;
- l'edificio lungo la via Livornese, facente parte del Parco, può essere oggetto di uno specifico P.R. che favorisca un riordino ed una migliore relazione e permeabilità dell'area del Parco. In assenza di tale strumento su detto edificio esistente si applica la normativa del regolamento urbanistico relativa agli ambiti classificati come "Q3c".

Canali e percorsi poderali:

- canali fruibili percorribili solo come modeste imbarcazioni a remi;
- percorsi indicati sulla cartografia solo pedonali e ciclabili;
- pista ciclabile lungo la tramvia.

Destinazioni d'uso ammesse:

- agricola e/o boscata, in questa zona è anche ammessa l'attività di agriturismo;
- nelle altre aree le destinazioni d'uso ammesse sono solo quelle indicate dai P.A. previsti su specifiche porzioni del Parco. Tali destinazioni dovranno essere compatibili e non potranno pregiudicare il sistema agricolo presente

Parametri ammessi per la zona 1 (si riportano quelli della scheda n. 23.1):

- sls massima consentita mq. 800;
- area fondiaria: alla sls deve corrispondere una superficie fondiaria che ha per indice $I_{fs} = 0,02$ (mq 40.000 con la sls massima);

- area di cessione pubblica: deve corrispondere ad una superficie dove la slu rappresenta l'1% (mq. 80.000 con la slu massima);
- altezza massima ml. 4,50.

Parametri ammessi per la zona 2:

- slu massima mq. 600;
- area fondiaria: alla slu deve corrispondere una superficie fondiaria che ha per indice $I_{fs} = 0,02$ (mq 30.000 con la slu massima);
- area di cessione pubblica: deve corrispondere ad una superficie dove la slu rappresenta l'1% di questa (mq. 60.000);
- altezza massima ml. 4,50.

Parametri ammessi per la zona 3:

- slu massima mq. 400;
- area fondiaria: alla slu deve corrispondere una superficie fondiaria che ha per indice $I_{fs} = 0,02$ (mq 20.000 con la slu massima);
- area di cessione pubblica: deve corrispondere ad una superficie dove la slu rappresenta l'1% di questa (mq. 40.000);
- altezza massima ml. 4,50.

Parametri ammessi al netto dei manufatti esistenti per le aree non comprese nei P.A. e che non fanno parte dell'edificato residenziale esistente lungo la via Livornese:

- superficie coperta max mq/ha 3;
- volume massimo mc/ha.13
- altezza massima ml. 3,50

Viabilità carrabile e aree di sosta auto:

non è consentito asfaltare o pavimentare le aree di sosta delle auto e i percorsi carrabili interni al parco. I P.A. previsti dalla presente scheda relativi alle tre aree (zona 1 – 2 – 3) possono ammettere eccezioni a tale prescrizione a condizione che non siano alterate le caratteristiche naturali dei luoghi, che la viabilità e le aree di sosta siano alberate, che la pavimentazione si limiti al percorso di accesso al centro ricreativo e alle zone di sosta per le auto strettamente necessaria a soddisfare gli standard minimi di legge.

Nelle zone comprese all'interno dell'ambito "B" del F. Arno (ai sensi della DCR 230/94) l'incremento di superficie coperta non deve superare 500 mq.

FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

Il substrato dell'area è costituito da argille e limi di colore bruno-giallastro con intercalazioni limo-sabbiose passanti nella parte più orientale a terreni prevalentemente limosi.

Al di sotto si trova uno stato di argille plastiche il cui tetto è localizzato tra -3,6 e 6,0 m dal p.c.

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda si indicativamente intorno a quote variabili tra +0,5 e +1,5 m s.l.m.

Per quanto concerne l'inquadramento sui sistemi idraulici, la porzione della zona in esame posta ad ovest della via Livornese è compresa nella Bonifica della Vettola. In tale area le acque vengono scolate meccanicamente e convogliate, nel "Canale Nuovo dei Navicelli" in sponda sinistra, attraverso la linea idraulica che corrisponde al tracciato settentrionale del vecchio "Fosso dei Navicelli". La porzione dell'area in esame ad est della via Livornese, morfologicamente più elevata, è invece drenata mediante scolo naturale (Bonifica del Sanguinetto) sempre nel "Canale Nuovo dei Navicelli" sulla sponda destra.

CLASSE DI PERICOLOSITÀ

La zona, nella sua parte settentrionale è inserita in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa** mentre la parte meridionale della zona è invece inserita in classe di pericolosità **3c - pericolosità medio-elevata**. All'interno della zona sono inoltre presenti alcune isole inserite in

classe di pericolosità **4 – pericolosità elevata.**
CLASSE DI FATTIBILITA'

Per gli interventi edilizi ricadenti in classe di pericolosità 3c (del PS) dovrà essere osservato quanto previsto dalle “Particolari disposizioni relative ai piani attuativi ricadenti nella classe di pericolosità 3c (Piano Strutturale)” secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico.

Nelle aree a pericolosità 3a gli eventuali interventi edilizi solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**).

Per gli eventuali interventi edilizi ricadenti nella parte di territorio inserita in classe di pericolosità 3b medio-elevata vale una fattibilità genericamente condizionata (**classe di fattibilità 3**).

In questo caso la fattibilità di tutte le opere ed in particolare di quelle interrato è subordinata alla messa in sicurezza della rete di bonifica locale. In tutti i casi è prescritta una indagine appropriata a livello di area nella quale vengono identificati ed analizzati tutti i fattori di rischio geologici idrogeologici ed idraulici che condizionano la zona. Deve inoltre essere eseguita una valutazione degli effetti prodotti dall'intervento sull'equilibrio idrologico-idraulico dell'ambiente circostante.

Per quanto riguarda le eventuali opere edilizie in seminterrato o interrato, 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.**).

Per le aree (limitate) inserite in classe di pericolosità 4 elevata gli interventi edilizi non sono fattibili.

In alcune parti dell'area, a cui si riferisce la presente scheda, ricade l'ambito A1 (relativo al F. Arno e al Canale dei Navicelli), di assoluta protezione dei corsi d'acqua, ai sensi della D.C.R. 230/94, art. 7 comma 5.

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL PARCO URBANO DI PORTA A MARE E DELL'AREA PER LA CANTIERISTICA DA DIPORTO ED ATTIVITA' COMPLEMENTARI

approvato con delibera della Giunta Comunale n. 147 del 27/11/2006

Pubblicazione sul BUR T n. 10 del 7/03/2007

Descrizione:

L'art. 7 delle NTA del piano attuativo precisa gli indici di edificabilità, le dimensioni del lotto minimo e le altezze massime in relazione alle varie tipologie e destinazioni ammesse.

Nell'articolo è già presente la possibilità, per le tipologie di capannoni indicate con C5 e C7, di raggiungere altezze superiori a fronte di comprovate esigenze produttive, ferma restando la superficie utile massima raggiungibile.

E' stato richiesto di estendere tale possibilità anche per gli edifici contrassegnati dalla sigla C6 e destinati alla cantieristica.

Le altezze massime già previste sono di ml. 31 per gli edifici direzionali e di ml. 20 per i capannoni più grandi.

Obiettivi di variante:

Adeguamento ad una esigenza produttiva. Analogamente si ritiene opportuno dare la possibilità di incrementare l'altezza massima all'interno della UMI 5 (aree produttive esistenti)

Elementi della variante:

Modifica degli artt. 7 e 10 delle NTA del piano attuativo¹:

Art. 7 – Indici urbanistici per gli edifici compresi nelle UMI 1 e 4

..omissis..

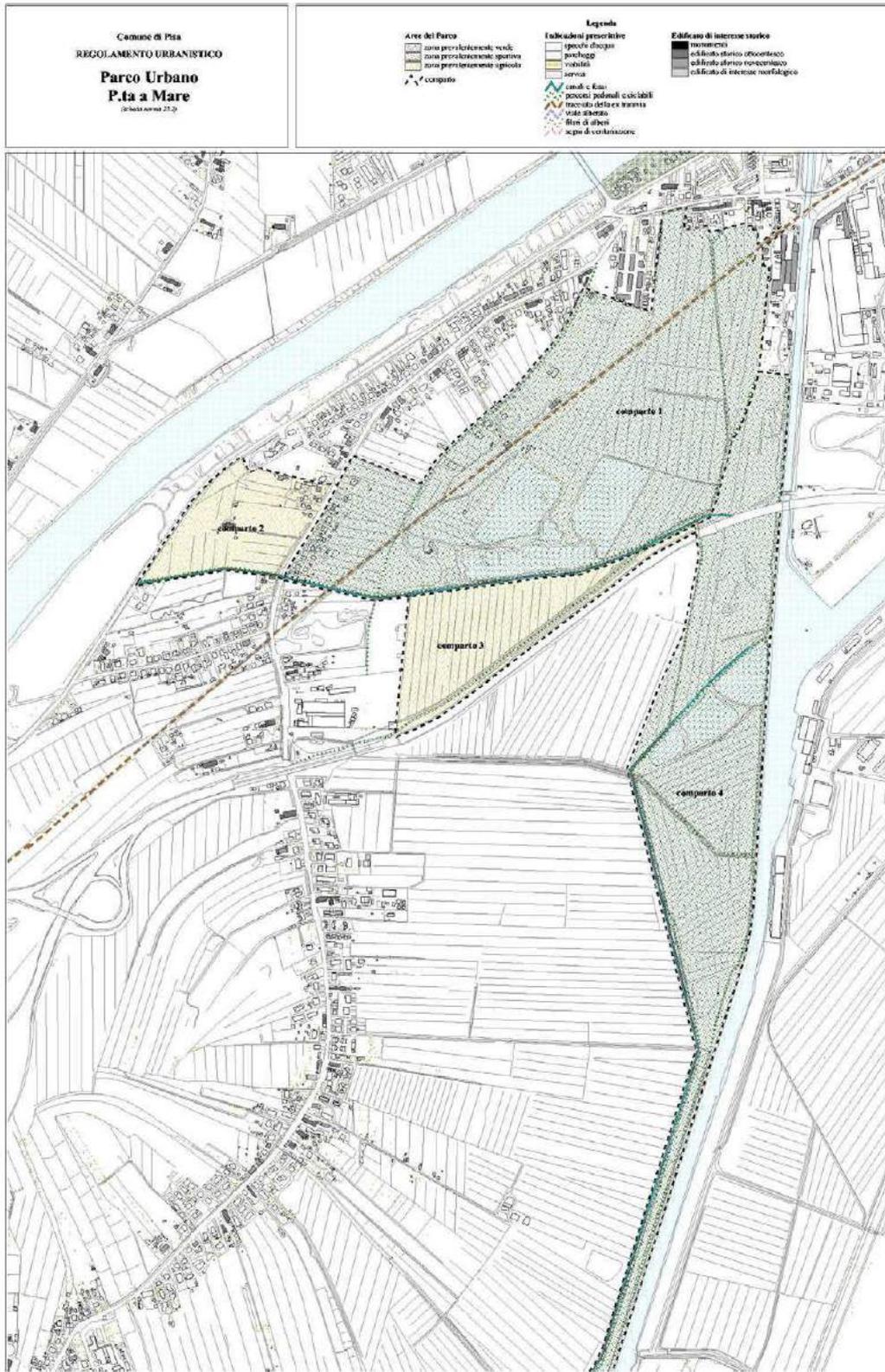
[Le costruzioni indicate dalle sigle C5 e C7] *Gli edifici a destinazione produttiva potranno raggiungere altezze superiori su comprovate esigenze produttive, ferma restando la Slu massima raggiungibile.*

Art. 10 – UMI 5: interventi sulle aree produttive esistenti

Nelle aree produttive esistenti, che continuano ad essere previste nel piano attuativo e che saranno comunque destinate alle attività cantieristiche, si applicano le norme e gli indici urbanistici di seguito specificati, *con la precisazione che l'altezza massima raggiungibile può essere incrementate a seguito di comprovate esigenze produttive, ferma restando la Slu massima raggiungibile:*

..omissis..

¹ Tra parentesi le parti eliminate, in corsivo le parti aggiunte al testo originale





COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

Scheda n° 26.1	NAVICELLI – AREA CANTIERISTICA <i>ZONA DI SVILUPPO DELL'INDUSTRIA CANTIERISTICA, ATTREZZATURE COMPLEMENTARI E GRANDE SUPERFICIE DI VENDITA</i>
-----------------------	--

Scheda introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 43 del 28.07.2001 modificata con la delibera di C.C. n. 20 del 24.05.2012

Scheda norma in corso

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA D

Indicazioni generali

La zona è destinata all'insediamento di industrie cantieristiche e di attività ad esse complementari e **attività commerciali con grande superficie di vendita (GSV)**.

Essa è soggetta ad attuazione tramite specifico Piano attuativo di iniziativa pubblica, con facoltà di ampliare il proprio perimetro anche ad insediamenti od aree limitrofe funzionalmente connesse.

Detto Piano dovrà rispettare i seguenti parametri e le seguenti prescrizioni:

Rapporto massimo tra superfici fondiarie destinate ad attività di cantieristica, **attività complementari alla cantieristica e attività commerciali della grande distribuzione (GSV)** e superficie territoriale: 0.7 mq/mq. Tra le attività complementari sono ricomprese, oltre a cicli produttivi complementari alla cantieristica, le attrezzature espositive e commerciali, nonché le attrezzature di servizio per gli addetti.

La quota minima dello 0,3 della superficie territoriale dovrà essere destinata a:

- verde pubblico,
- impianti per la pratica sportiva, anche a gestione privata
- viabilità
- parcheggi pubblici
- **banchine/darsena**

Il Piano attuativo dovrà determinare un assetto insediativo razionale, integrato con la zona portuale definita dal D.M. del 1961, che consenta una buona accessibilità agli impianti produttivi per via stradale, e ove necessario, per via d'acqua, mediante la derivazione di una o più di darsene dal Canale dei Navicelli operando anche le necessarie modifiche del sistema infrastrutturale afferente l'area.

Il Piano attuativo determinerà i parametri di edificabilità fondiaria, sulla base di uno studio esigenziale dello specifico comparto produttivo, individuando anche la gamma delle attività complementari, sia di natura produttiva, che commerciale e di servizio che ritiene necessario ed opportuno insediare nella zona per garantirne la massima funzionalità ed autonomia.

Il Piano attuativo altresì sulla base delle indicazioni stabilite e approvate dalla Regione Toscana individua il dimensionamento per la grande superficie di vendita con le relative attività connesse di pertinenza.

Il Piano attuativo dovrà verificare le condizioni di messa in sicurezza idraulica della zona, nonché di corretto riassetto del reticolo idraulico di superficie e pertanto sarà dotato di uno specifico studio geologico idraulico, in conformità delle prescrizioni di cui alla relazione di fattibilità geologica e dello studio idrologico ed idraulico eseguito ai sensi **della normativa vigente** a corredo della variante.

Esso dovrà inoltre essere completo di verifica degli impatti sulla risorsa acqua, sul consumo energetico, ecc. e contenere il programma di attuazione degli interventi, individuando quelli di risanamento ambientale e messa in sicurezza idraulica, prioritari rispetto agli insediamenti di qualunque natura.

Il Piano attuativo dovrà garantire il corretto inserimento paesaggistico dell'insediamento produttivo, anche mediante la definizione di tipologie edilizie e tecnologiche prescrittive per gli interventi. In assenza di piano attuativo sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e degli assetti esistenti.

Il Piano attuativo potrà prevedere la suddivisione dell'intervento in più comparti, che potranno essere realizzati in modo distinto, a condizione che sia garantito il mantenimento del disegno complessivo e siano realizzate prioritariamente le opere pubbliche.

Prescrizioni

- L'accesso alla zona dovrà avvenire mediante un incrocio a rotatoria dall'attuale innesto nella S.S. Aurelia, che dovrà essere investito dalle necessarie modificazioni atte a sostenere il volume di traffico prevedibile, diretto sia al raccordo autostradale che agli insediamenti esistenti ed in progetto.
- E' ammesso un secondo accesso nella posizione di estremità meridionale della zona, diretto anche a servire il depuratore in progetto.
- I nuovi insediamenti dovranno essere serviti da una viabilità che consenta la distinzione del traffico industriale da quello civile diretto ai servizi ospitati. Analogamente dovranno essere distinte le aree di parcheggio a servizio delle diverse componenti funzionali.
- Il verde dovrà essere accorpato così da consentire la realizzazione di impianti sportivi anche a gestione privata. Detti impianti dovranno essere in prevalenza aperti
- In particolare in fregio alla SS.Aurelia dovrà essere disposto una fascia di verde alberato di uno spessore non inferiore a ml 40.

FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

Il substrato dell'area è costituito prevalentemente da argille, a e argille limose fino a profondità comprese tra 3,6 m dal p.c., nella parte centro settentrionale dell'area, e 5,0 m dal p.c. nella parte meridionale. Al di sotto sono presenti argille plastiche con intercalazioni limo-sabbiose fino alla profondità di circa -11/-12 m dal p.c. cui seguono sabbie e sabbie limose.

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda si trova mediamente intorno a -1 m s.l.m.

Il comprensorio da bonifica che interessa l'area in esame è a scolo meccanico compreso all'interno della Bonifica delle Venticinque la cui linea idraulica principale è la "Carraia d'Orlando - Canale delle Venticinque" che confluisce all'idrovora dell'aeroporto che solleva le acque nel Canale dei Navicelli. Nell'area in esame la Carraia d'Orlando percorre una ampia curva da NE verso SW.

Nella parte occidentale dell'area in esame scorre, da Nord verso Sud, lo Scolo di Pisa (a scolo naturale, che trasporta le acque provenienti dal centro storico di Pisa a Sud dell'Arno) parallelamente al Canale dei Navicelli per poi confluirci poco più a valle.

In caso di eventi piovosi intensi, nella zona in esame, l'efficienza del sistema di bonifica può essere soggetto ad episodi di crisi. I corsi d'acqua possono dare origine a fenomeni di tracimazione con conseguenti allagamenti e ristagni.

CLASSE DI PERICOLOSITÀ

La zona è inserita in classe di pericolosità 3c - pericolosità medio-elevata. All'interno dell'area zona sono presenti alcune piccole aree appartenenti alla classe di pericolosità 4 – pericolosità elevata.

CLASSE DI FATTIBILITÀ

Per gli interventi edilizi ricadenti in classe di pericolosità 3c (del PS) dovrà essere osservato quanto previsto dalle “Particolari disposizioni relative ai piani attuativi ricadenti nella classe di pericolosità 3c (Piano Strutturale)” secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico.

La fattibilità dell'area risulta essere condizionata (classe 3) e corrisponde alla variante Navicelli per la quale è già stata espressa la fattibilità (ai sensi della DCR 94/85).

Anche relativamente alle due limitate aree all'interno dell'area di variante classificate in classe 4 di pericolosità (a causa delle quote al di sotto del l.m.) è stata attribuita la classe 3 di fattibilità a causa della loro limitatezza e possibilità di bonifica per mezzo di riempimenti, prescritti nella relazione idraulica depositata (ai sensi della DCR 230/94).

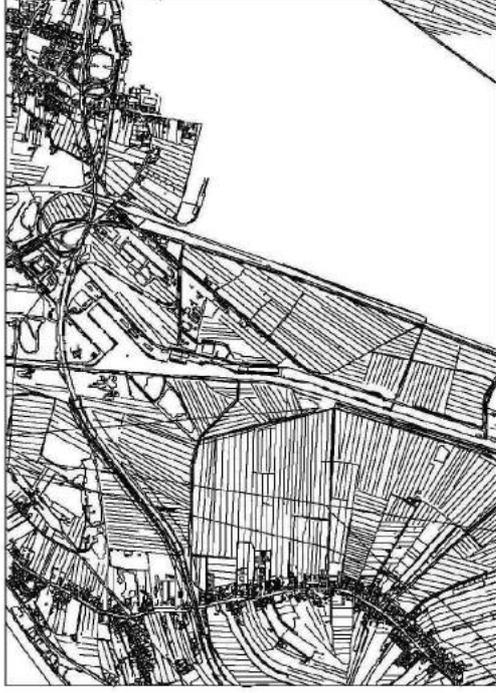
Nella zona ricade l'ambito A1 (relativo al Canale dei Navicelli), di assoluta protezione del corso d'acqua, ai sensi della D.C.R. 230/94, art. 7 comma 5.

Scala 1:10000



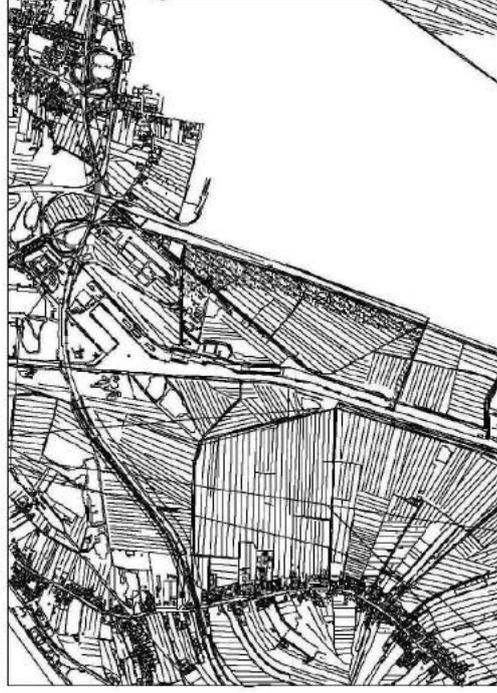
INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Scala 1:20000



AREE A CESSIONE PUBBLICA

Scala 1:20000





COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 26.3	P.TA A MARE – VIA DEL CHIASSATELLO
-----------------------	---

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

Scheda norma in corso dopo collaudo classificata nell'ambito Q2/SQ1

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione Urbanistica.

2. DESCRIZIONE

Trattasi della porzione dell'area industriale di P.ta a Mare collocata lungo il canale dei Navicelli ed attualmente occupata dai magazzini della società Piaggio. Le aree industriali limitrofe sono già state dismesse e sono oggetto di trasformazioni urbanistiche in corso.

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Le trasformazioni previste dalla scheda sono correlate sia allo sviluppo dell'area urbana di Porta a Mare nel settore nord e del comparto industriale dei Navicelli nel settore sud, sia al progetto industriale di Piaggio nell'area del PIP n°3 di Pontedera. Le destinazioni previste sono miste: residenze, residenze per studenti, servizi e, nella parte più a sud dell'area, artigianali. Rilevante è la riqualificazione del lato lungo il canale da rendere fruibile e attrezzare come zona a verde.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 41.660 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,60, oltre al recupero del fabbricato direzionale posto a nord dello stabilimento, classificato tra l'edilizia di interesse novecentesco (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. 20.830	50	mq. 20.830	50
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Parcheggio/Viabilità
		12.000	8.830
superficie territoriale mq. 41.660			

Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento

Sf	mq. 20.830
Rapporto di copertura (Rc)	0,50 mq./mq. nell'area a destinazione artigianale e residenza speciale; 0,35 mq./mq. nelle aree con destinazione residenziale; recupero della superficie coperta del fabbricato di interesse storico esistente per la destinazione direzionale/commerciale
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 27.950
<i>residenziale (max 40%)</i>	<i>mq. 11.180</i>
<i>residenze speciali minimo 21% di cui almeno 50% per residenze studentesche</i>	<i>mq. 5.870</i>
<i>commerciale, direzionale, servizi (max 10%)</i>	<i>mq. 2.795</i>
<i>artigianale (minimo 29% con ifs 0,80)</i>	<i>mq. 8.105</i>
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 1,20
piani max	n. 7
H max	vedi punto 6 elementi prescrittivi

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- alloggi in affitto concordato minimo 10% della slu residenziale (10% slu/mq. 65 = n. 17 dato presunto);
- per le attività commerciali la superficie complessiva di vendita non potrà essere superiore a mq. 1.000 e con il limite massimo di mq. 600 per eventuali centri commerciali e/o supermercati;
- la convenzione dovrà chiaramente riportare che la gestione del parco pubblico rimane a carico del soggetto proponente o dei suoi aventi causa;
- altezza degli edifici antistanti il canale: n. 4 piani con H max ml. 12,50, con eccezione della torretta sulla darsena che potrà raggiungere n. 7 piani con H max ml. 21,60; per gli altri edifici H max ml. 21,60 per n. 7 piani;
- fermi restando eventuali vincoli normativi e le necessarie autorizzazioni demaniali, realizzazione di almeno una darsena lungo il canale, con accesso pubblico;
- gli alloggi destinati ad affitto concordato dovranno essere del tipo casa passiva, con fabbisogno energetico della casa convenzionalmente inferiore a 15 kWh al mq./anno, ovvero al livello di classificazione più efficiente del Regolamento Edilizio Sostenibile del Comune di Pisa;
- all'interno dell'intervento deve essere realizzata un'opera pubblica di almeno 300 mq. oltre a servizi igienici e ai locali accessori, con destinazione d'uso da definire con l' Amm.ne Comunale in fase di stesura del P.A. e della convenzione, che dovrà essere ceduta al Comune. L'opera non potrà essere realizzata a scemputo degli oneri e potrà essere eccedente la slu indicata nella scheda;
- un'area verde attrezzata per bambini e anziani di opportune dimensioni, che sarà ceduta al Comune e accessibile 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;
- dovrà essere ceduto alla Amministrazione Comunale il lotto con destinazione artigianale antistante il Canale dei Navicelli di mq. 5.000 di superficie fondiaria, con ifs 0,80 per mq. 4.000 di superficie utile lorda. Il piano attuativo e la convenzione determineranno se l'area dovrà essere ceduta libera dall'immobile esistente o meno. Rimane a carico del proponente l'obbligo di caratterizzazione del sito e dell'eventuale bonifica. L'impegno dovrà essere riportato nella convenzione;
- non sono ammesse le attività elencate negli allegati II, III e IV del decreto 152/2006 e successive modifiche ed integrazioni.

7. ELEMENTI INDICATIVI

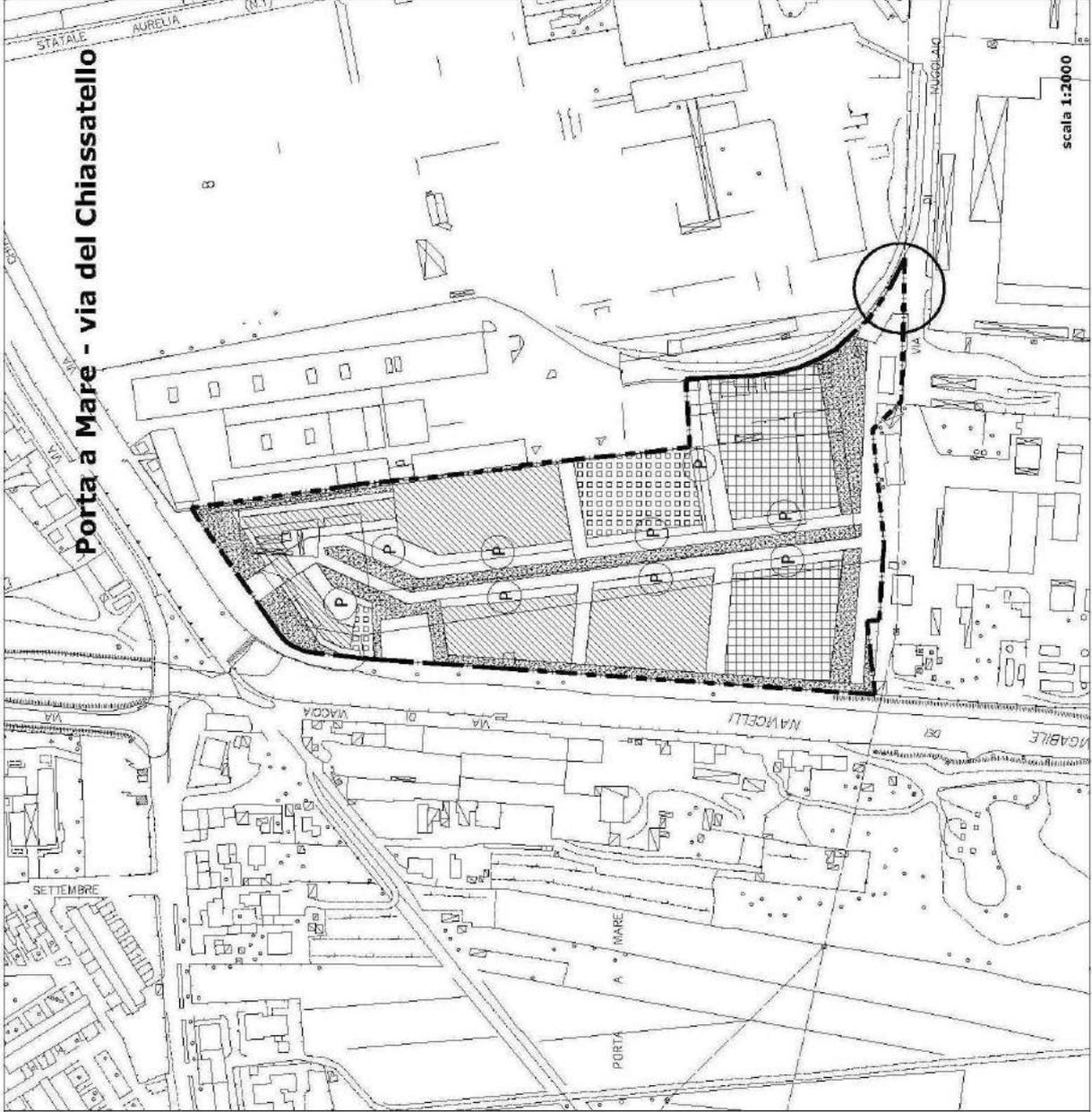
- i parcheggi pubblici/privati potranno essere realizzati anche seminterrati/interrati e/o su più piani e vi potranno essere previste attività complementari in conformità alla normativa vigente del Regolamento Urbanistico;
- la ripartizione delle quote di verde e parcheggio indicate nelle tabelle non è prescrittiva, ma potrà essere modificata 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 di recupero convenzionato;
- è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento);
- il piano di recupero dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento la nuova classificazione, secondo l'articolazione prevista 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 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.



LEGENDA:

-  Delimitazione area di intervento
-  Delimitazione 20V
-  Allineamento
-  Percorsi pedonali e ciclabili
-  Accessi prescritti
-  Accessi indicatori
-  Veicoli indicatori
-  Piazze
-  Servizi
-  Area residenziale
-  Residenziale
-  Area industriale/artigianale
-  Industriale/Artigianale
-  Area verdi
-  Verde pubblico attrezzato
-  Verde privato
-  Fasce di filtro boscosa
-  Fiere di alberi
-  Parcheggio pubblico e non
-  Parcheggio pubblico a sile
-  Parcheggio pubblico sotterraneo
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificio storico
-  Edificio storico neoclassico
-  Limite Salinissima Scursatore



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n.27.1	S. GIUSTO – VIA PARDI
----------------------	------------------------------

Scheda introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 43 del 28.07.2001 e approvata con Piano Particolareggiato con delibera di C.C. n. 74 del 07.11.2007

Scheda norma in corso dopo collaudo classificata nell'ambito Q3b

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA F

1. DESCRIZIONE

L'area in esame è situata nella parte meridionale del quartiere, ad ovest di via dell'Aeroporto, e comprende gli spazi attualmente occupati da via Pardi e le sue immediate vicinanze fino ad includere gli ambiti inedificati confinanti con l'area già destinata all'insediamento commerciale della COOP. Tale previsione rafforza le potenzialità dell'area come polo attrattivo nei confronti di un quartiere che risulta carente in tema di luoghi di aggregazione. Attualmente l'area risulta interessata dalla presenza di un complesso nodo infrastrutturale legato allo svincolo della SGC FI-PI-LI per il quale si prevede la dismissione in quanto si ritiene estraneo al contesto urbanistico del quartiere e quindi suscettibile di un ridimensionamento in termini spaziali.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo impianto

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq.14.640 *

*di cui:

- mq.1.940 (già di proprietà pubblica che non concorrono agli indici di trasformazione)
- mq. 12.700 Superficie territoriale dell'intervento

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'intervento mira a ricomporre il tessuto edilizio esistente che allo stato attuale risulta disomogeneo e disordinato; ciò attraverso la progettazione di un nuovo impianto distributivo maggiormente coerente nei confronti del contesto circostante. A tal fine si propone la parziale dismissione di via Pardi ed il conseguente riutilizzo del sedime a favore di una serie di aree a verde pubblico attrezzato da prevedere lungo tale asse stradale. Queste ultime dovranno connettersi all'edificato, sia esistente che di progetto, fino ad integrarsi con uno spazio centrale da destinare a piazza. Uno spazio aperto pavimentato e alberato dotato di arredo urbano, da progettare come un luogo di aggregazione, vero e proprio centro di ritrovo per tutti i cittadini, collegato organicamente al sistema dei servizi pubblici e privati, localizzato a sud di via Pardi e raggiungibile sia da via dell'Aeroporto che da via Marconi. Dovrà inoltre essere assicurata la completa permeabilità dell'area consentendo un certo numero di connessioni pedonali e ciclabili e favorendo l'apertura di alcuni tratti viari esistenti all'interno dell'edificato ed attualmente già utilizzati in modo spontaneo.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

(riparto superfici fondiarie per destinazioni omogenee o prevalenti)

servizi privati	%	verde pubblico e piazze	%	viabilità	%
mq 5.460	43%	mq 6.480	51%	mq 760	6%
totale aree a destinazione privata mq.5.460	43%	totale aree a destinazione pubblica mq. 7.240			57%
totale sup.territoriale mq. 12.700					100%

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

(invarianti di progetto)

Soppressione di via Pardi come strada di raccordo e di collegamento con la superstrada.

L'accesso carrabile ai nuovi servizi potrà avvenire solo dalla piazza di progetto. Dalla via Marconi e dalla via De Pinedo, tenendo conto dei passi esistenti, potranno essere previsti solo passaggi pedonali e ciclabili ma non carrabili.

Fascia a verde pubblico lungo l'attuale via Pardi, di cui una parte destinata a orti urbani da localizzare nelle zone più prossime alle residenze esistenti.

7. ELEMENTI INDICATIVI

L'area destinata a servizi privati dovrà contenere edifici dotati di caratteri morfologici ed architettonici che garantiscano un certo grado di riconoscibilità degli spazi pubblici. In particolare, dovrà prevedersi la realizzazione di un'ampia piazza alberata, in corrispondenza dell'apertura di via Marconi su via Pardi, verso la quale saranno rivolti i nuovi edifici.

8. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

I_{ts} 0,40 (slu/superficie territoriale)

Aree a servizi privati:

Sf. Mq. 5.460
R _c 50%
Sup. utile lorda max - mq.5.080
I _{fs} 0,90 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max 3 piani fuori terra, con possibilità di realizzare seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml.10,50
Tipologia:
Distanze minime dai confini ml.10
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche ml.10
Servizi consentiti: attività commerciali al minuto, uffici privati, ambulatori medici, attrezzature sociali, alberghi, ricreative escluso discoteche, sale giochi e simili

9. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

La sistemazione degli spazi a verde pubblico deve garantire la continuità con le aree libere a nord della Coop e deve essere piantumata con alberi e arbusti nelle quantità e nelle proporzioni previste nella tab. A 2a - 2b.

I percorsi pedonali e ciclabili devono essere piantumati con alberi e/o arbusti evidenziando i corridoi biotici di collegamento nord-sud, est-ovest mentre è prevista la piantumazione di alberi posti in filare lungo la strada di progetto.

I parcheggi devono essere realizzati in maniera tale da ridurre gli impatti, se realizzati a raso devono essere piantumati con specie vegetali arboree.

L'area a servizi deve essere schermata con cortine vegetali in modo da ridurre l'impatto acustico.

10. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

L'area è caratterizzata dalla presenza di terreni prevalentemente limosi di colore nocciola con intercalazioni argillose e talvolta sabbiose. I parametri geotecnici di questi terreni sono variabili in relazione al tenore di limo, argilla o sabbia. Al di sotto di questa stratigrafia superficiale si ritrova uno stato di argille plastiche il cui tetto è localizzato intorno a -5/-7 m dal p.c.

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, contenuto nelle lenti sabbiose comprese in materiale più fine, il tetto della falda si trova a -1 m dal p.c. nel periodo di massima ricarica e a circa -3,20 m dal p.c. nel periodo di minima ricarica.

Per quanto concerne l'inquadramento sui sistemi idraulici, la zona, si trova all'interno del Bacino di bonifica delle Venticinque nel sottobacino a scolo naturale il quale, raccoglie le acque provenienti dalla zona di Pisa posta a Sud della stazione (S. Giusto - S. Marco- Via Quarantola) nel "Colatore Sofina- S. Giusto", che circonda il lato Ovest e Nord-Ovest dell'aeroporto e confluisce nello "Scolo di Pisa" che sfocia a sua volta nel "Canale Nuovo dei Navicelli".

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**).

Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, 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 E PROGRAMMA ATTUATIVO

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 edificatori e opere pubbliche.

L'attuazione dell'intervento è subordinato alla eliminazione della connessione viaria con lo svincolo della Fi-Pi-Li.

PIANO PARTICOLAREGGIATO SCHEDA NORMA 27.1 – VIA PARDI

approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 74 del 7/11/2007

Descrizione:

La relazione/normativa tecnica del piano attuativo indica le destinazioni consentite nell'intervento: attività commerciali al minuto, uffici privati, ambulatori medici, attrezzature sociali, alberghi, attività ricreative con esclusione di discoteche, sale giochi e simili.

La scheda-norma poneva, tra gli obiettivi generali di progetto, la ricomposizione del tessuto edilizio esistente con la progettazione di un nuovo impianto maggiormente coerente nei confronti del contesto, anche con la dotazione di spazi a fruizione pubblica a beneficio dei cittadini e con la completa permeabilità dell'area.

E' stato richiesto di integrare le destinazioni previste con la possibilità di prevedere anche la destinazione residenziale.

Obiettivi di variante:

Adeguamento ad una più flessibile definizione delle destinazioni d'uso ammesse.

Elementi della variante:

Integrazione della relazione/normativa tecnica del piano attuativo¹:

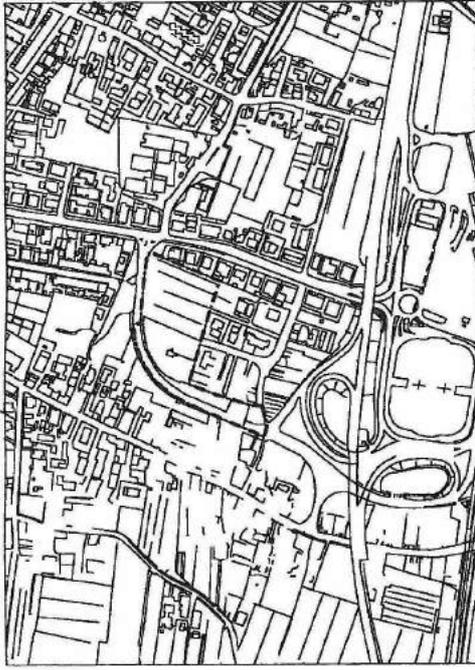
..omissis..

E' ammessa la destinazione residenziale, purché organicamente organizzata e separata dalle altre destinazioni ammesse, fino ad un massimo del 25% della SLU prevista.

..omissis..

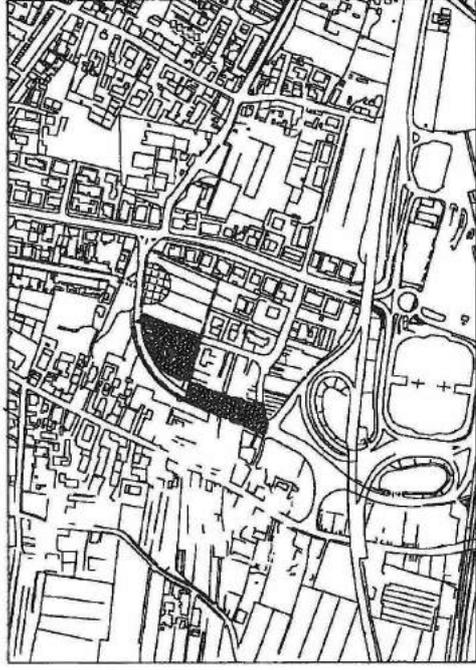
¹ In corsivo le parti aggiunte al testo originale

Scala 1:5000



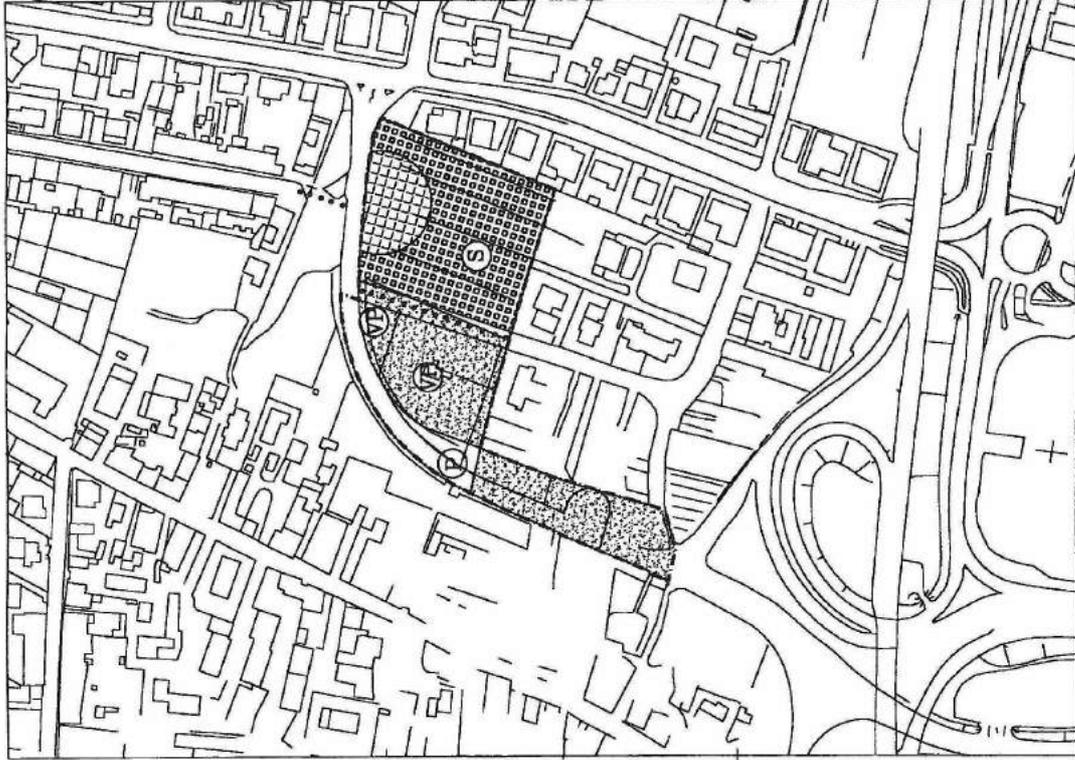
INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Scala 1:5000



AREE A CESSIONE PUBBLICA

Scala 1:2000



SCHEMA DISTRIBUTIVO



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

Scheda n° 27.3

S. MARCO - EX FABBRICA PINOLI

Scheda introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 43 del 28.07.2001

Scheda norma conclusa dopo collaudo (effettuato il 10.01.2013) classificata nell'ambito Q2

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA C

1 DESCRIZIONE

Il comparto soggetto a Piano Attuativo si compone di due aree oggi in stato di abbandono di proprietà rispettivamente della St.l. Fondiaria Paradisa e della St.l. Lavorazione Pinoli. E' delimitata dal resede ferroviario del modesto filamento stradale a fondo chiuso di Via Piaggetta e della strada più urbana ma sempre a fondo chiuso di Via Pilla. Il fronte su Via Pilla è occupato per la maggior parte da un complesso edilizio di recente costruzione.

2 TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo impianto.

3 SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq. 19.200

4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'intervento si propone la riqualificazione dell'area sia dal punto di vista fisico che funzionalmente attraverso un modesto inserimento edilizio ma soprattutto con un sistema di verde pubblico attrezzato con valenza di quartiere. Il verde che avrà al suo interno un percorso pedonale-ciclabile di attraversamento collegato con una serie di spazi urbani di qualità dovrà svolgere funzione di schema rispetto al resede ferroviario proteggendo il sistema residenziale nuove ed esistente. Il comparto sarà attraverso anche dalla viabilità di grande del quartiere che seguendo il percorso del tracciato ferroviario si interseca con il cavalcavia collegandosi alla Via Emilia.

5 DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

Residenza	%	Verde pubblico attrezzato	%	Parcheggio	%	Viabilità pubblica	%
Mq. 6.720	100	Mq. 11.250	90	Mq. 630	5	Mq. 600	5
Totale area a destinazione privata mq. 6.720	35	Totale aree a destinazione pubblica mq. 12.480					65
Totale sup. territoriale mq. 19.200							100

6 ELEMENTI PRESCRITTIVI

L'intervento dovrà prevedere una propria e distinta viabilità di accesso lungo la via Pilla, ovvero non potrà utilizzare ed essere collegata alla via di accesso al complesso edilizio esistente di recente costruzione.

7 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its. 0,13 (slu/superficie territoriale)

Area residenziale
Sf. mq. 6.720
Rc. 25%
Sup. utile lorda max mq. 2.500
Ifs. 0,40 (slu/superficie fondiaria)
n° piani max 2 piani fuori terra con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio
H. max ml. 7,50
Tipologia: villa singola, bifamiliare, a schiera
Distanze minime dai confini 5 ml.

8 MODALITA' ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO

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 edificatori e opere pubbliche.

9. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

Per quanto riguarda i livelli più superficiali del substrato, l'area è caratterizzata dalla presenza di limi ed argille di colore bruno-giallastro con sottili intercalazioni sabbiose, cui segue uno strato di sabbie. Al di sotto si trova uno strato di argille plastiche il cui tetto è localizzato a quote variabili intorno a -12/-14 m dal p.c. Per quanto concerne l'acquifero freatico superficiale, contenuto nelle intercalazioni sabbiose, il tetto della falda si trova indicativamente a quote oscillanti intorno a -1,5 m dal p.c. L'area si trova all'interno del bacino di bonifica a scolo meccanico con recapito finale nel Canale dei Navicelli attraverso il sollevamento delle acque per mezzo della idrovora dell'aeroporto.

CLASSE DI PERICOLOSITÀ

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

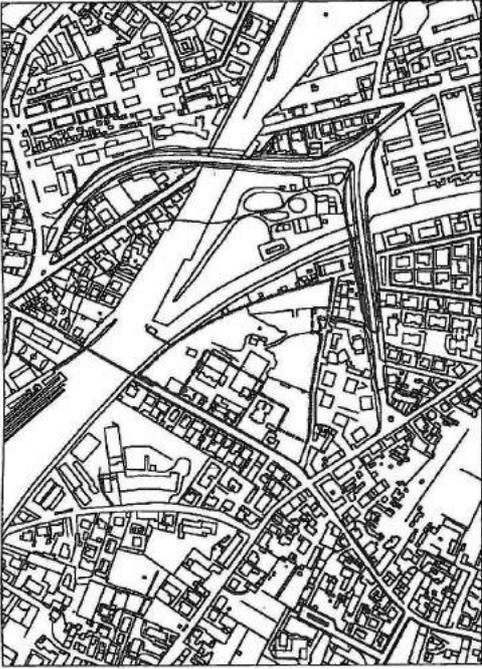
CLASSE DI FATTIBILITÀ

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**).

Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, 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.**).

Scala 1:5000

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



Scala 1:5000

AREE A CESSIONE PUBBLICA



Scala 1:2000

SCHEMA DISTRIBUTIVO





COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

schema n. 27.4

S. MARCO – VIA F.LLI ANTONI

Schema introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 43 del 28.07.2001 modificata con la delibera di C.C. n. 73 del 11.12.2009

Schema norma in corso dopo collaudo classificata nell'ambito Q2

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA C

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuova edificazione.

2. DESCRIZIONE

L'area indicata, prospiciente la via Fratelli Antoni, è la striscia centrale 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 da tempo per la sua collocazione pienamente urbana si presenta come un vuoto non più interessato all'uso agricolo.

3 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI

L'intervento si configura come un completamento del tessuto urbano esistente e coglie tale occasione per incrementare a fianco dei servizi pubblici esistenti la dotazione di standard con un'ampia zona di verde e con i parcheggi. La tipologia edilizia prevista è di case condominiali o in linea disposte sui bordi della fascia lasciando lo spazio centrale libero come un corridoio di verde che parte da una nuova piazzetta adiacente la circoscrizione, attraversa tutto l'isolato e arriva fino all'ampia area verde adiacente la superstrada.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 21.480 (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. 6.440	30	mq. 15.040	70
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Parcheggio/Viabilità
		10.680	4.360
superficie territoriale mq. 21.480			

Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento

Sf	mq. 6.440
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,30
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max	mq. 5.380
di cui:	
<i>Residenziale (sono ammesse, fino ad un massimo del 10% della slu, destinazioni commerciali, direzionali, di servizio)</i>	mq. 2.690
<i>residenziale convenzionata (Peep 50%)</i>	mq. 2.690
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,80
piani max	n. 4 - 5
H max	ml. 15,50

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- alloggi in affitto minimo concordato 10% della slu residenziale (10% slu/mq. 65 = n. 8, dato presunto);
- il piano attuativo è subordinato alla verifica con i vincoli aeroportuali e con le normative vigenti in materia di impatto acustico;
- gli edifici dovranno essere disposti sui due lati, mantenendo una fascia centrale di verde pubblico; il fronte principale degli edifici dovrà attestarsi su tale fascia, con rispetto dell'allineamento a terra e in gronda (mantenimento della medesima altezza) con andamento lineare privo di elementi sporgenti (fuori sagoma); la loro disposizione dovrà avere la funzione di mascherare i retri degli edifici posti lungo i lati esterni dell'isolato;
- potranno essere previste attività commerciali (solo al p.t.) di vicinato e direzionali (in alternativa alla quota di slu residenziale non destinata al Peep e nella misura massima del 10% della relativa slu) che dovranno essere concentrate, in massima parte, nella zona prospiciente la nuova piazzetta sulla via f.lli Antoni;
- gli accessi e i collegamenti interni esistenti, anche se privati, dalla via dell'Aeroporto e dalla via S. Bona dovranno essere ripresi e mantenuti come percorsi pedonali e ciclabili di uso pubblico;
- l'area a verde pubblico lungo la superstrada dovrà essere concepita come fascia di filtro boscata e potrà contenere movimenti di terra che favoriscano tale funzione;
- il corridoio di verde dovrà essere alberato lungo i suoi lati, e potrà essere attrezzato con spazi ricreativi e di gioco e per il tempo libero; non vi potranno essere invece localizzati e realizzati manufatti (chioschi, edicole) anche provvisori;
- deve essere prevista la realizzazione di un'area verde attrezzata per attività sportive di squadra, di libero accesso, delle dimensioni minime di ml. 22 x ml. 42, 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.

7. ELEMENTI INDICATIVI

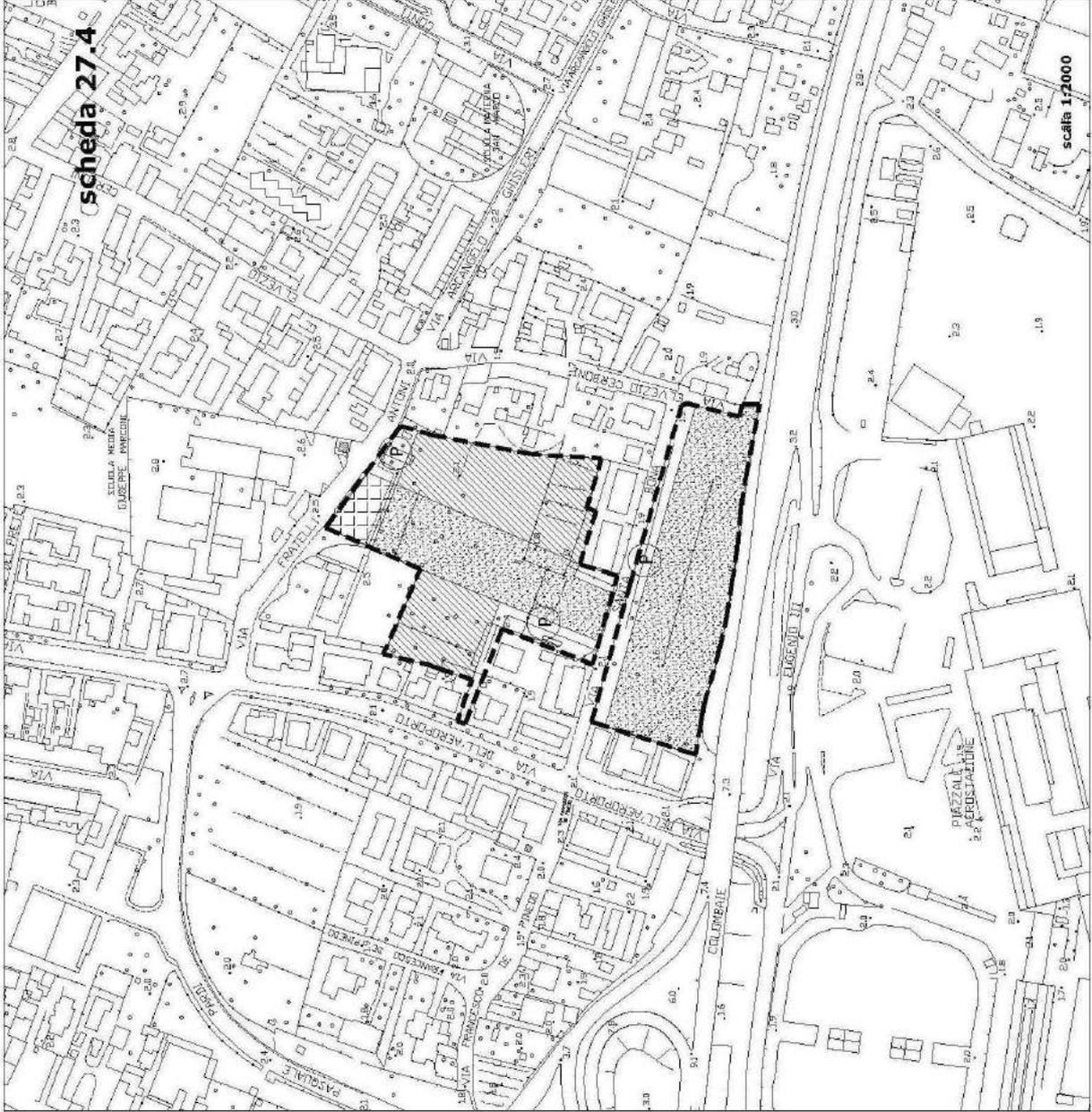
- i parcheggi privati potranno essere realizzati anche seminterrati/interrati;
- la ripartizione delle quote di verde e parcheggio indicate nelle tabelle non è prescrittiva, ma potrà essere modificata dal piano attuativo.

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;
- 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 prevista dal vigente Regolamento Urbanistico, una volta concluso l'intervento;
- 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 ZON
-  Allineamento
-  Pendenza pedonali e ciclabili
-  Accessi pedonali
-  Accessi ciclabili
-  Accessi pedonali
-  Accessi ciclabili
-  Accessi pedonali
-  Accessi ciclabili
-  Accessi pedonali
-  Accessi ciclabili
-  Accessi pedonali
-  Accessi ciclabili
-  Accessi pedonali
-  Accessi ciclabili
-  Accessi pedonali
-  Accessi ciclabili
-  Accessi pedonali
-  Accessi ciclabili
-  Accessi pedonali
-  Accessi ciclabili
-  Accessi pedonali
-  Accessi ciclabili
-  Accessi pedonali
-  Accessi ciclabili
-  Accessi pedonali
-  Accessi ciclabili
-  Accessi pedonali
-  Accessi ciclabili
-  Accessi pedonali
-  Accessi ciclabili
-  Accessi pedonali
-  Accessi ciclabili
-  Accessi pedonali
-  Accessi ciclabili



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 27.5	S. GIUSTO – VIA QUARANTOLA
-----------------------	-----------------------------------

Scheda introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 43 del 28.07.2001

Scheda norma conclusa dopo collaudo (effettuato il 28.01.2015) classificata nell'ambito Q2

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B

1. DESCRIZIONE

L'intervento interessa un'area posta nel quartiere di S. Giusto, che fino agli anni sessanta è stata la sede dell'azienda Liquigas. Da tempo dismessa l'attività era stata destinata dal PRG '70, con una variante, a zona residenziale; tale previsione non è mai stata attuata in quanto i numerosi progetti presentati dalla proprietà non hanno trovato una idonea soluzione.

Attualmente l'area, conseguentemente alla mancata realizzazione dell'intervento residenziale, si trova in uno stato di abbandono e di degrado ambientale che non favorisce certo una riqualificazione del quartiere.

Il Piano Strutturale approvato ha confermato l'area come facente parte del subsistema residenziale.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo impianto

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq. 17.200

4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Con la presente scheda si conferma nel nuovo piano il recupero dell'area come ambito residenziale con il duplice obiettivo, dotare il quartiere di nuova residenza con un ottimale standard di servizi e in un idoneo contesto ambientale, riqualificare la zona circostante con nuove aree di verde e di parcheggio e con il risanamento idraulico della zona.

In sintesi l'intervento consiste nella realizzazione di edifici di due-tre piani fuori terra con un ampio resede di verde condominiale, di una serie di parcheggi pubblici posti sul lato nord (lungo la via Quarantola) e sul lato sud, di una pista ciclabile sul lato est e di un'area a verde pubblico sportivo.

5.DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

Residenziale	%	Verde pubblico		Parcheggi	%
mq. 9.800	100	mq 6.280	84	1.150	16
totale aree a destinazione privata mq.9.800	57	totale aree a destinazione pubblica mq.7.400			43
totale sup.territoriale mq. 17.200					100

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

(invarianti di progetto)

La localizzazione dei nuovi edifici dovrà consentire la realizzazione di una striscia di verde pubblico ed una fila di parcheggi pubblici lungo la via Quarantola.

Realizzazione di un percorso ciclabile che collega la via Quarantola con la via B. Agnello.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,35 (slu/superficie territoriale)

Residenziale: (i dati e le percentuali si intendono al lordo dei fabbricati esistenti)
Sf mq. 9.800
Rc 25 %
Sup. utile lorda max mq. 6.000
Ifs 0,70 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max: 4 piani fuori terra
H max ml.11,50
Tipologia: edifici condominiali, villette a schiera
Distanze dal filo strada minimo: ml 10
Destinazione d'uso: residenziale

8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

Le aree scoperte, escluso quelle pubbliche preposte alla circolazione dei veicoli, non possono essere pavimentate in asfalto.

Il verde, la pista ciclabile, i parcheggi e la viabilità devono essere alberati.

9. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

L'area, è caratterizzata dalla presenza di terreni prevalentemente costituiti da argille e limi di colore bruno-giallastro, con strati superficiali generalmente preconsolidati talvolta con intercalazioni limo-sabbiose molto sottili. Al di sotto si ritrova uno stato di argille plastiche il cui tetto nella zona si trova ad una profondità di circa -5 m dal p.c.

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda si trova mediamente intorno a -1,0 m dal p.c.

Per quanto concerne l'inquadramento sui sistemi idraulici, la zona, si trova all'interno del Bacino di bonifica delle Venticinque nel sottobacino a scolo naturale drenato, nella zona in esame dallo "Scolo di Pisa" che sfocia più a sud nel "Canale Nuovo dei Navicelli".

CLASSE DI PERICOLOSITÀ

Dal punto di vista idraulico l'area risulta inserita nella classe di pericolosità **4 pericolosità idraulica molto elevata** ai sensi del DL 180/98 e successivi e pertanto risulta soggetta a norme transitorie di salvaguardia idraulica.

Una volta rimosse le condizioni di rischio idraulico detta area può essere classificata a pericolosità **3b - pericolosità media**.

CLASSE DI FATTIBILITÀ

L'area è inserita nella perimetrazione del DL 11/6/1998 n. 180, **Area R.I. 4**, a rischio idraulico molto elevato.

Una volta rimosse le condizioni di rischio idraulico per gli interventi edilizi solo con piani f.t. sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**), mentre per manufatti con locali seminterrati, dovranno essere applicate le

prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3** - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.).

10. MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO

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 edificatori e opere pubbliche.

SCHEMA DISTRIBUITIVO

Scala 1:2000



INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Scala 1:6000



AREE A CESSIONE PUBBLICA

Scala 1:5000





COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 27.6	S. MARCO – VIA C. DEL PRETE
-----------------------	------------------------------------

Scheda introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 43 del 28.07.2001

Scheda norma in corso dopo collaudo classificata nell'ambito Q2

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA C

1. DESCRIZIONE

L'area, oggetto dell'intervento, è un vuoto urbano interno all'isolato e vi si accede dalla via dell'Aeroporto tramite la via C. del Prete.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

nuovo impianto

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq 4.800

4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Completamento residenziale e realizzazione di una ampia area a verde pubblico per l'insediamento residenziale circostante.

5.DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

Area Residenziale	%	Parcheggio*	%	Verde pubblico	%
mq 1.400	100	800	22	mq 2.600	78
totale aree a destinazione privata mq 1.400	30	totale aree a destinazione pubblica mq 3.400		70	
totale sup.territoriale mq. 4.800					

* parcheggio vincolato all'uso esclusivo delle residenze della zona

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

(invarianti di progetto)

vedi schema grafico (zcv)

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,10 (slu/superficie territoriale)

Area residenziale (a lordo degli edifici esistenti)
Sf mq. 1.400
Rc 35%
Sup. utile lorda max mq. 480
Ifs 0,35 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max: 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml. 7,50
Distanze minime dai confini ml.5;
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche: ml 5,00
Destinazione prevista: residenza

8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

La piantumazione delle aree a verde devono rispettare i minimi indicati nella tabella A-3a.

Eventuali percorsi di uso pubblico pedonali e ciclabili devono essere alberati.

Nel verde pubblico il 50% dell'area deve essere sistemata esclusivamente a prato con piante e arbusti, nella restante parte (il 50%) si possono prevedere attrezzature scoperte per il tempo libero e percorsi solo pedonali pavimentati con ghiaio.

CLASSE DI PERICOLOSITA'

L'area è inserita in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa**.

CLASSE DI FATTIBILITA'

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**).

Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, 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.**).

9. MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato, che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e di opere pubbliche, e non è ulteriormente articolabile.





COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 30.2	S. ERMETE – VIA A. DELLA SETA
-----------------------	--------------------------------------

Scheda introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 43 del 28.07.2001

Scheda norma conclusa dopo collaudo (effettuato il 31.01.2006) classificata nell'ambito Q2

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA C

1. DESCRIZIONE

L'area posta in S. Ermete, rimane compresa tra il villaggio INA delle case popolari e la via Agostino della Seta, una traversa a fondo chiuso della via Emilia.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

nuovo impianto

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq 3.300

4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Tramite un modesto completamento residenziale si raggiunge l'obiettivo di realizzare un parcheggio pubblico a servizio della residenza e delle attività commerciali e direzionali presenti il tratto urbano della via Emilia, individuabile come centro del quartiere di S. Ermete.

5.DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

Area Residenziale	%	Parcheggio	%
mq 1000	100	mq 2.300	100
totale aree a destinazione privata mq 1.000	30	totale aree a destinazione pubblica mq 2.300	70
totale sup.territoriale mq. 3.300			

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

(invarianti di progetto)

vedi schema grafico (zcv)

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,10 (slu/superficie territoriale)
Area residenziale (a lordo degli edifici esistenti)
Sf mq. 1.000
Rc 30%
Sup. utile lorda max mq. 330
Ifs 0,70 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max: 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml. 7,50
Distanze minime dai confini ml.5,00
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche: ml 5,00
Destinazione prevista: residenza

8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

La piantumazione delle aree a verde devono rispettare i minimi indicati nella tabella A-3a.

Eventuali percorsi di uso pubblico pedonali e ciclabili devono essere alberati.

Il parcheggio deve essere alberato e deve comprendere una quota di area a verde non inferiore al 15% della sua superficie.

9 FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

L'area, le cui quote del p.c. variano tra +2,8 e +4,00 m s.l.m., è caratterizzata dalla presenza di terreni prevalentemente limosi con intercalazioni argillose.

Al di sotto si ritrova uno stato di argille plastiche (che possono contenere sottili intercalazioni di terreni più consistenti) il cui tetto nella zona ha una profondità localizzabile circa tra -5,00 m e -6,00 m dal p.c.

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda si trova mediamente intorno ad una quota variabile tra +1 e +2 m s.l.m.

CLASSE DI PERICOLOSITÀ

L'area è inserita in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa**.

CLASSE DI FATTIBILITÀ

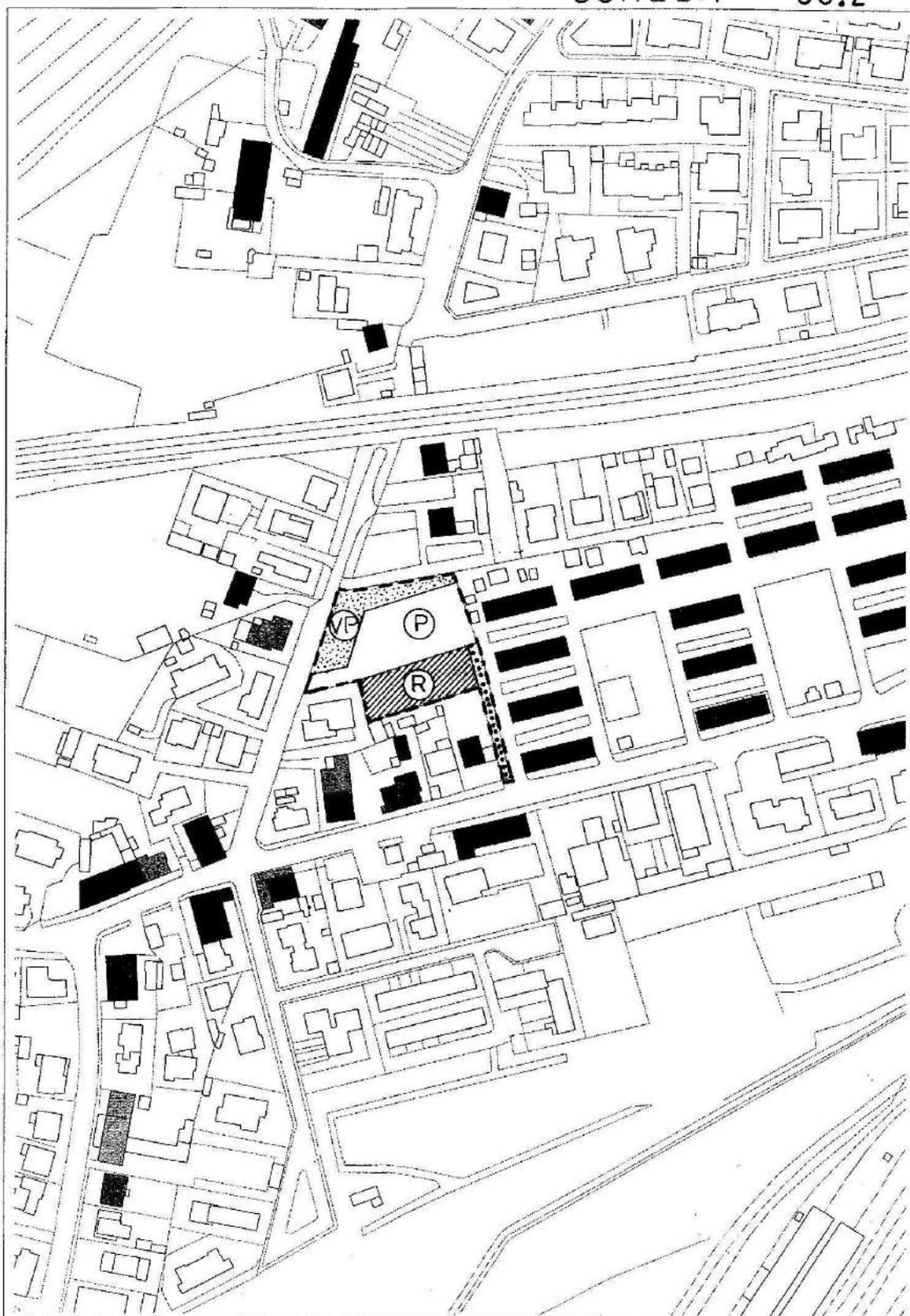
Gli interventi edilizi previsti solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**).

Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, 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.**).

10. MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato, che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e di opere pubbliche, e non è ulteriormente articolabile.

SCHEDA 30.2





COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 30.3

S. ERMETE – VIA EMILIA – VIA SOCCI

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

Scheda norma in corso dopo collaudo classificata nell'ambito Q2

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione Urbanistica.

2. DESCRIZIONE

La scheda interessa due zone distinte collocate nel quartiere di S. Ermete, una lungo il lato destro della via Emilia, l'altra, poco distante, nella zona retrostante l'edificio posto sul lato sinistro della via Emilia (via Socci). Nella prima area vi è un villaggio di case popolari, in stato di degrado composto, costituito da n. 18 blocchi condominiali di tre piani con alloggi di modeste dimensioni, per i quali occorrono consistenti interventi di manutenzione e di adeguamento degli impianti. L'altra, la seconda, è attualmente libera da edifici e destinata a verde.

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

La scheda ha l'obiettivo tramite successivi interventi di sostituzione edilizia degli edifici esistenti di migliorare la qualità degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e di incrementare sia il loro numero. Nell'area di via Socci saranno realizzati n. 48 nuovi alloggi, a seguire saranno demoliti i primi n. 4 blocchi (dei 18 esistenti) del villaggio attuale e ricostruiti con l'incremento di un piano (da tre a quattro piani), allo stesso modo saranno demoliti e ricostruiti gli altri blocchi fino alla loro completa sostituzione.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 3.510 (dato indicativo riferito alla sola area di via Socci – da verificare a seguito di rilievo)

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,90 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo) riferito alla sola area di via Socci

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 (riferito alla sola via Socci)

Aree Peep	% max	Area Pubblica		% minima
mq. 3.510	100			
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Parcheggio	
		15.500		
superficie territoriale mq. 20.900				

Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento (riferito alla sola via Socci)

Sf	mq. 3.510
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,30
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max	mq. 3.120
di cui:	
<i>residenziale Peep sovvenzionata</i>	<i>mq. 3.120</i>
I _{fs} (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,90
piani max	n. 4
H max	ml. 12,50

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- intervento Peep di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata;
- nell'area di via Socci potranno essere realizzati nuovi edifici per un massimo di n. 48 alloggi corrispondenti a n. 4 blocchi dell'attuale villaggio di case popolari;
- l'intervento di sostituzione edilizia dovrà portare ad un incremento del numero complessivo degli alloggi esistenti non inferiore a n. 40;
- al completamento dell'intervento la dotazione di aree destinate a verde e a parcheggio pubblico saranno in misura pari o superiore a quelle attualmente esistenti.

7. ELEMENTI INDICATIVI

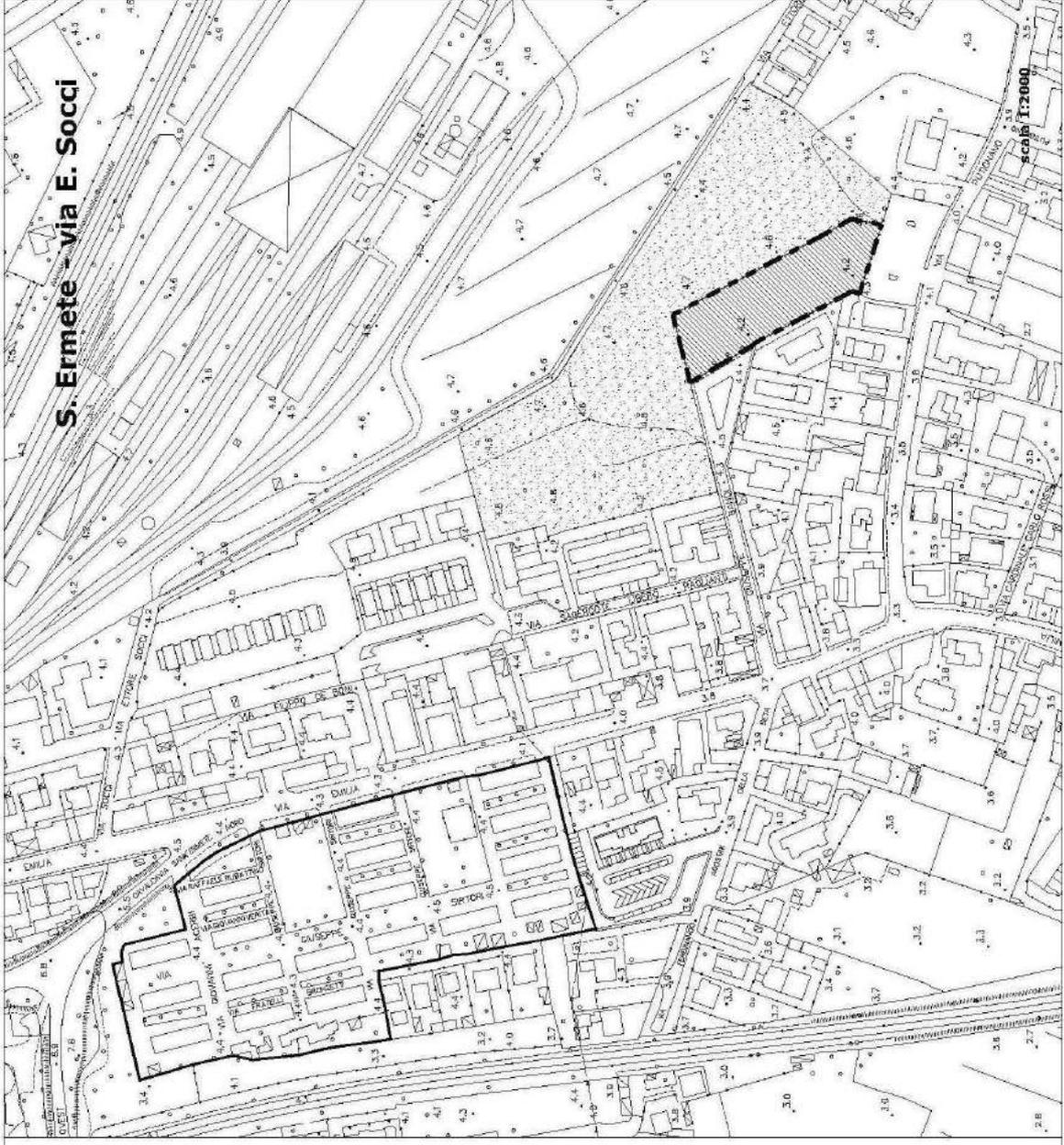
- tipologia edifici a blocco di tipo condominiale;
- i nuovi edifici potranno incrementare l'altezza e il numero dei piani rispetto a quelli attuali;
- i parcheggi delle residenze potranno essere realizzati anche seminterrati/interrati.

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

- permesso a costruire convenzionato;
- è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento);
- il progetto dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento la nuova classificazione, secondo l'articolazione prevista dal vigente Regolamento Urbanistico, una volta concluso l'intervento;
- 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 prescritti
-  accessi indicativi
-  mobilità indicativa
-  piazza
-  servizi
-  area melanofonia
-  residenziale
-  area industriale/artigianale
-  industriale/artigianale
-  area verde
-  verde pubblico attrezzato
-  verde sportivo
-  fascia di filtro bianca
-  fasce di difesa
-  parcheggio pubblico a raso
-  parcheggio pubblico a rialzo
-  parcheggio pubblico sotterraneo
-  servizi pubblici
-  servizi privati
-  edificio aerea
-  edificio aerea non esistente
-  limite Sotsequando Salmatore

Le aree della presente scheda sono solo quelle di proprietà pubblica, la perimetrazione del grafico deve essere considerata puramente indicativa.



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

schema n° 31.1

RIGLIONE - CIRCOLO L'AVVENIRE

Schema introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 43 del 28.07.2001 e decaduta
Schema norma conclusa dopo collaudo classificata nell'ambito SQ1

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 fondiari 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
totale sup. territoriale mq. 7.870			

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**).

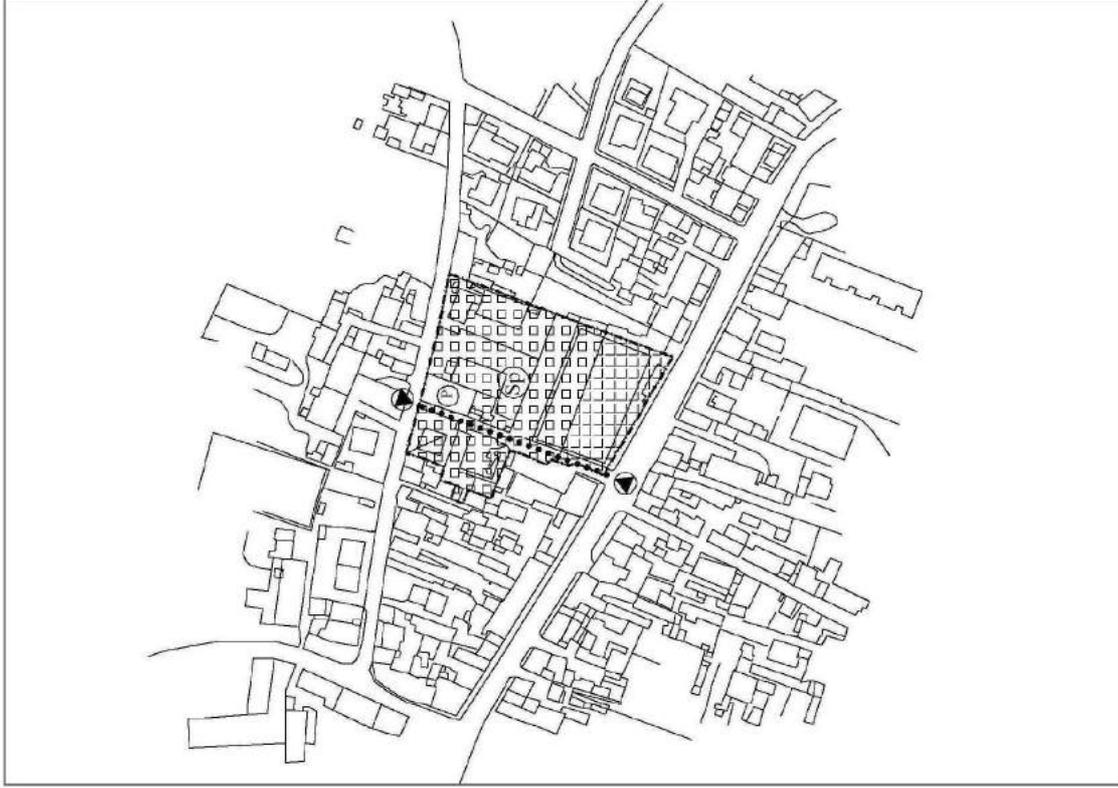
Le eventuali opere che prevedano dei seminterrati, gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3** - Prescrizioni specifiche per opere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

10. 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.

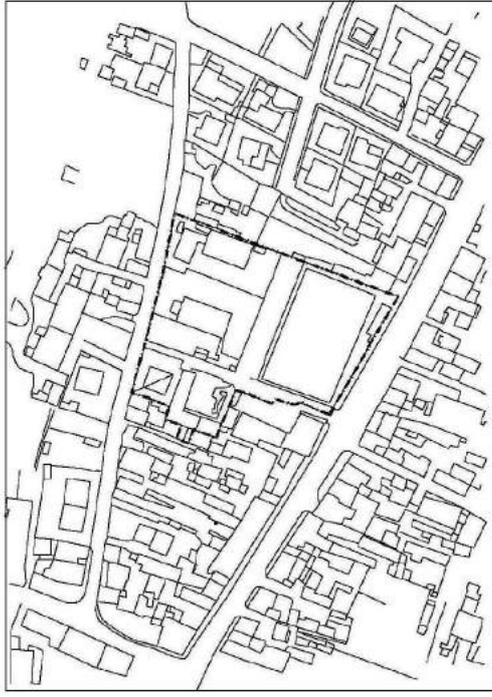
SCHEMA DISTRIBUITIVO

Scala 1:2000



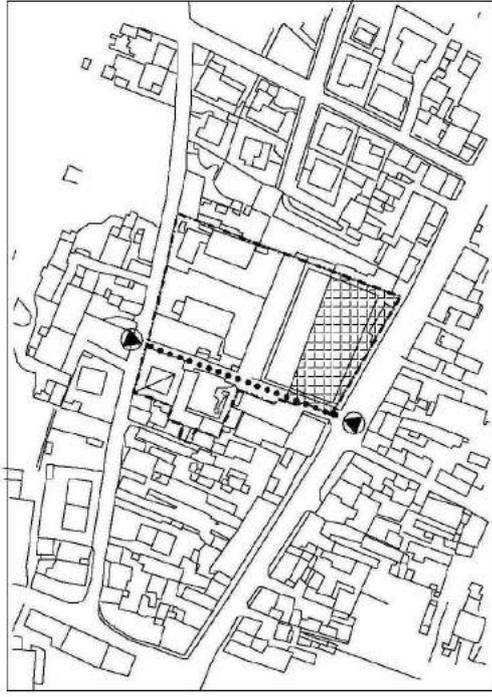
INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Scala 1:2000



AREE A CESSIONE PUBBLICA

Scala 1:2000





COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 31.3	ORATOIO – VIA DI QUARTO
-----------------------	--------------------------------

Scheda introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 43 del 28.07.2001

Scheda norma conclusa dopo collaudo (effettuato il 06.10.2011) classificata nell'ambito Q2

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA C

1. DESCRIZIONE

L'area, oggetto dell'intervento, è posta in Oratoio, tra la ferrovia e la via Quarto, dove è presente un insediamento residenziale formato da piccoli condomini e palazzine. L'area è un ex deposito di legnami in stato di abbandono e di degrado.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

nuovo impianto

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq 9.300

4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Riqualificare l'area e realizzare un'area a verde pubblico a servizio della residenza

5.DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

Area Residenziale	%	Parcheggio pubblico	%	Verde pubblico	%
mq 2.800	100	500	8	mq 6.000	92
totale aree a destinazione privata mq 2.700	30	totale aree a destinazione pubblica mq 6.500	70		
totale sup.territoriale mq. 9.300					

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

(invarianti di progetto)

vedi schema grafico (zcv)

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,10 (slu/superficie territoriale)

Area residenziale (a lordo degli edifici esistenti)
Sf mq. 2.800
Rc 30%
Sup. utile lorda max mq. 930
Ifs 0,35 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max: 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml. 7,50
Distanze minime dai confini ml.5,00
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche: ml 5,00
Destinazione prevista: residenza

8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

La piantumazione delle aree a verde devono rispettare i minimi indicati nella tabella A-3a.

Eventuali percorsi di uso pubblico pedonali e ciclabili devono essere alberati.

Nel verde pubblico il 50% dell'area deve essere sistemata esclusivamente a prato con piante e arbusti, nella restante parte (il 50%) si possono prevedere attrezzature scoperte per il tempo libero e percorsi solo pedonali pavimentati con ghiaio.

9 PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' GEOLOGICA

L'area ricade nell'ambito "B" del F. Arno della DCR 230/94 e art 77 del PIT (DCR 12/2000).

Nella zona compresa all'interno dell'ambito "B" del F. Arno l'incremento di superficie coperta non deve superare 200 mq. Oppure, qualora si voglia introdurre nel RU tale previsione (che preveda all'interno dell'ambito "B" incrementi di superficie coperta superiore a 200 mq) dovrà essere prodotta una verifica idraulica sul corrispondente tratto del F. Arno (contestuale al RU) che attesti la dimostrazione dell'assenza di rischio idraulico (con Tr 200 anni) o in presenza di rischio, si prevedano gli interventi idraulici per l'eliminazione del rischio stesso.

La classe di pericolosità assegnata alla scheda è **3a pericolosità medio-bassa**.

Ciò premesso, se gli interventi risulteranno ammissibili in base a quanto sopra esposto, 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**).

Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, 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.**).

10. MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato, che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e di opere pubbliche, e non è ulteriormente articolabile.

SCHEDA 31.3





COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 31.4	RIGLIONE – VIA DEI PIASTRONI
-----------------------	-------------------------------------

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

Scheda norma in corso dopo collaudo classificata nell'ambito Q2

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA C

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione Urbanistica

2. DESCRIZIONE

Trattasi di un'area a confine con il Comune di Cascina, ai margini dell'abitato di Riglione. L'area è in parte agricola e in parte interessata da alcune palazzine indicate dal R.U. di interesse storico e da una serie di manufatti di scarso valore, tra i quali una lavanderia di tipo industriale.

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Intervento finalizzato a definire e a riqualificare il margine urbano dell'abitato tramite la sostituzione edilizia dei manufatti presenti con un insediamento di tipo residenziale e a incrementare gli spazi di verde pubblico e in particolare di parcheggi pubblici della zona. Tra gli interventi è prevista anche la realizzazione di un percorso pedonale e ciclabile di collegamento tra la via dei Piastroni con la zona del cimitero, fino alla via Pierdicino.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 15.750 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,20 (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 così come riportato nel grafico della scheda e di seguito indicato.

Aree pubbliche e private

Aree Private	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 4.000	35	mq. 8.000	65
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Parcheggio
		6.500	1.500
superficie scheda norma mq. 15.750* - superficie territoriale mq. 12.000			

*La superficie territoriale non comprende una quota di area (mq. 1.500 circa) che ricade nel sistema agricolo (non urbano) del Piano Strutturale, sempre da cedere gratuitamente, e l'area indicata nel grafico nella quale sono presenti alcuni edifici indicati di interesse storico, che viene classificata e regolamentata dalle norme del R.U. come ambito C1b. Pertanto l'effettiva superficie territoriale sulla quale si applica l'indice per il calcolo della potenzialità edificatoria dell'area (slu) si ottiene detraendo le suddette superfici da quella totale della scheda norma (come da rilievo in base allo schema grafico).

Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento

Sf	mq. 4.000
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,35
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 2.400 (calcolato per una superficie territoriale di mq. 12.000, salvo rilievo)
<i>residenziale</i>	<i>mq. 2.400</i>
I _{fs} (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,60
piani max	n. 2
H max	ml. 7,50

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- alloggi in affitto minimo concordato 10% della slu residenziale (10% slu/mq.65 = n. 3 dato presunto);
- realizzazione del percorso pedonale e ciclabile;
- cessione a titolo gratuito dell'area che ricade nel territorio agricolo del PS;
- classificazione dell'edificato e delle aree di pertinenza comunque da mantenere (prevalentemente edifici di interesse storico) come ambito C1b regolamentato dalle vigenti norme del R.U. (vedi grafico);
- la zona edificabile dovrà interessare la parte dell'area già occupata da edifici e manufatti, i percorsi interni e di accesso sono privati di uso pubblico;
- il parcheggio pubblico dovrà essere alberato.

7. ELEMENTI INDICATIVI

- i parcheggi privati potranno essere realizzati anche seminterrati/interrati;
- la ripartizione delle quote di verde e parcheggio indicate nelle tabelle non è prescrittiva, ma potrà essere modificata 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;
- 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 prevista 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 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.



LEGENDA:

-  Indicazione area di intervento
-  Delimitazione ZOVI
-  Allineamento
-  Percorsi pedonali e ciclabili
-  Accessi praesortivi
-  Accessi industriali
-  Viabilità ordinaria
-  Piazza
-  Servizi
-  Area residenziale
-  Residenziale
-  Area industriale/artigianale
-  Industriale/Artigianale
-  Area verdi
-  Verde pubblica attrezzata
-  Verde aperta
-  Fucile di filtro buco
-  Riese a abori
-  Parcheggio pubblico a rete
-  Parcheggio pubblico a silas
-  Parcheggio pubblico sotterraneo
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificio storico
-  Edificio storico rinventato
-  Edificio di interesse morfologico
-  Limite Salvaguardia Sciliarone



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 31.6	ORATOIO – VIA CAPRERA
-----------------------	------------------------------

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

Scheda norma in corso dopo collaudo classificata nell'ambito Q3b

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA C

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione Urbanistica.

2. DESCRIZIONE

Trattasi di un'area non edificata di forma regolare collocata all'interno dell'abitato di Oratoio, adiacente ad un asilo e attestata per un lato sulla via pubblica.

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Intervento di completamento residenziale e finalizzato a dotare la zona di un parcheggio pubblico di cui è carente ed ampliare l'asilo nido adeguandolo ai fabbisogni e alla domanda del quartiere.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 3.190 (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. 1.150	40	mq. 2.040	60
Superficie fondiaria (Sf)		Verde e ampliamento asilo	Parcheggio
		710	1.330
superficie territoriale mq. 3.190			

Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento

Sf	mq. 1.150
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,35
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 900
<i>residenziale</i>	<i>mq. 900</i>
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,80
piani max	n. 3
H max	ml. 9,80

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- il Piano Attuativo potrà prevedere l'ampliamento dell'asilo e il suo dimensionamento sulla base della verifica della domanda e della sostenibilità economica;
- l'area finalizzata all'ampliamento dell'asilo è concessa dalla Amministrazione Comunale con il vincolo di destinazione d'uso ad asilo/scuola materna non inferiore a 30 anni dell'intera struttura ampliata;
- allo stesso modo e condizioni sopra indicate viene concessa in uso dalla Amministrazione Comunale l'area verde in ampliamento del resede (giardino) dell'asilo/scuola materna;
- il parcheggio pubblico deve essere alberato.

7. ELEMENTI INDICATIVI

- il parcheggio privati potranno essere realizzati anche seminterrati/interrati
- la ripartizione tra le quote di verde e parcheggio nelle tabelle non è prescrittiva.

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 attribuire alle singole aree interessate dall'intervento la nuova classificazione, secondo l'articolazione prevista dal vigente Regolamento Urbanistico, una volta concluso l'intervento;
- 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 Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n° 34.1	OSPEDALETTO – VIA MEUCCI
-----------------------	---------------------------------

Scheda introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 43 del 28.07.2001

Scheda norma in corso dopo collaudo classificata nell'ambito SQ1

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA F

1. DESCRIZIONE

L'area è inserita all'interno del contesto produttivo di Ospedaletto e risulta delimitata dal Fosso Vecchio, da via Meucci e da via Malpighi, mentre ad est assume come confine la strada carrabile di accesso ad un complesso produttivo limitrofo. L'ambiente circostante è caratterizzato da una disomogeneità stilistica ed architettonica che non offre alcun elemento di riconoscibilità all'area. Gli spazi aperti risultano scarsamente valorizzati, nonostante le dimensioni notevoli, e producono un ambiente privo di carattere.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo impianto

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq.21.220

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'intervento è finalizzato alla completa riorganizzazione dell'area ed offre nel contempo la possibilità di realizzare un centro di servizi oltre che un ambiente riconoscibile ed identificabile come luogo di aggregazione e di sosta. L'intervento prevede infatti una serie di spazi attrezzati a fruizione pubblica, in parte destinati ad un uso ricreativo ed in parte destinati a servizi privati di tipo direzionale, variamente connessi ed integrati tra loro; ciò anche attraverso un sistema di percorsi pedonali e ciclabili, inseriti all'interno delle aree da destinare a verde pubblico, da raccordare intorno ad uno spazio pavimentato assimilabile ad una piazza e in grado di accogliere attività all'aperto correlate ad alcuni servizi di tipo ricreativo.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

Aree servizi privati	%	Verde pubblico e piazze	%	Parcheggi	%
mq.11.460	54	mq.7.320	75	mq.2.440	25
totale aree a destinazione privata mq.11.460	54	totale aree a destinazione pubblica mq.9760			46
totale sup.territoriale mq.21.220					

6. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 1,00 (slu/superficie territoriale)

Aree a servizi privati:
Sf. Mq.11.460
Rc 50%
Sup. utile lorda max - mq.21.220
Ifs 1,90 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max 5 piani fuori terra, con possibilità di realizzare seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml.15
Tipologia:
Distanze minime dai confini ml.10
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche ml.10
Servizi consentiti: uffici, banche, servizi ricreativi, bar, ristoranti, alberghi

7. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

La zona a verde pubblico vicino al fosso Vecchio deve essere piantumata con alberi e arbusti nelle quantità e nelle proporzioni previste nella tab. A,2a-2b.

Deve essere prevista la realizzazione di un percorso ciclabile che attraversa la fascia verde fino alla piazza e che consente la fruizione dell'area lungo il canale.

La sistemazione a verde deve trovare continuità nella progettazione della piazza e della zona a parcheggio che deve essere piantumato.

Un filare di alberi con funzione di schermatura deve essere previsto lungo il lato sud del comparto a fianco del fosso secondo lo schema e le modalità indicate nell'abaco.

L'area a servizi privati deve rispettare le quantità di alberature previste nella zona di Ospedaletto per le aree a media densità (tab.A 2a-2b) e deve essere recintata lungo le aree pubbliche con una rete metallica mascherata con essenze arbustive almeno sul lato esterno.

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

Il substrato dell'area è costituito da terreni prevalentemente limosi di colore nocciola con intercalazioni argillose e talvolta sabbiose.

Al di sotto si ritrova uno stato di argille plastiche (che possono contenere materiale torboso) il cui tetto è localizzato alla profondità localizzabile tra -4 e -5 m dal p.c. e proseguono almeno fino a -10 m dal p.c.

Il tetto della falda acquifera freatica superficiale si trova mediamente a circa -1,00 m dal p.c.

Per quanto riguarda l'inquadramento sui sistemi idraulici, fa parte della Bonifica dell'Arnaccio ed in particolare nel sottobacino a scolo naturale (tav. del P. Strutt.).

Le acque che provengono dall'area in esame, a fognatura mista, confluiscono nel Fosso Vecchio del Caligi che confluisce nel Fosso Caligi che sbocca a sua volta nella Fossa Chiara.

Nella parte più settentrionale di questa area sussistono problemi di allagamento causati dalla presenza delle acque alte del Fosso Caligi. Quest'ultimo dà luogo a fenomeni di tracimazione dalle sponde per insufficiente sezione idraulica in caso di eventi piovosi intensi con conseguenti allagamenti delle zone più depresse.

CLASSE DI PERICOLOSITÀ

La parte settentrionale dell'area è inserita in classe di pericolosità **3c - pericolosità medio elevata**.

La parte meridionale della zona è invece localizzata in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa**.

CLASSE DI FATTIBILITA'

Per gli interventi edilizi ricadenti in classe di pericolosità 3c (del PS) dovrà essere osservato quanto previsto dalle "Particolari disposizioni relative ai piani attuativi ricadenti nella classe di pericolosità 3c (Piano Strutturale)" secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico.

Fattibilità genericamente condizionata (**classe di fattibilità 3**).

La fattibilità di tutte le opere ed in particolare di quelle interrato è subordinata alla messa in sicurezza della rete di bonifica locale (Bonifica dell'Arnaccio, sottobacino a scolo naturale) in particolare del Fosso Caligi, mediante interventi di regimazione idraulica.

In tutti i casi è prescritta una indagine appropriata a livello di area nella quale vengono identificati ed analizzati tutti i fattori geologici idrogeologici ed idraulici che condizionano la zona. Deve inoltre essere prevista una valutazione degli effetti prodotti sull'equilibrio idrologico-idraulico dall'intervento sull'ambiente circostante.

Per il Fosso Vecchio è prevista una fascia di rispetto di 10 m dal piede esterno dell'argine su entrambi i lati (vedi Vincoli e condizioni ambientali della UTOE n.34).

Eventuali tombamenti dei tronchi della rete dei canali di bonifica dovranno essere autorizzati dall'Ufficio Fiumi e Fossi.

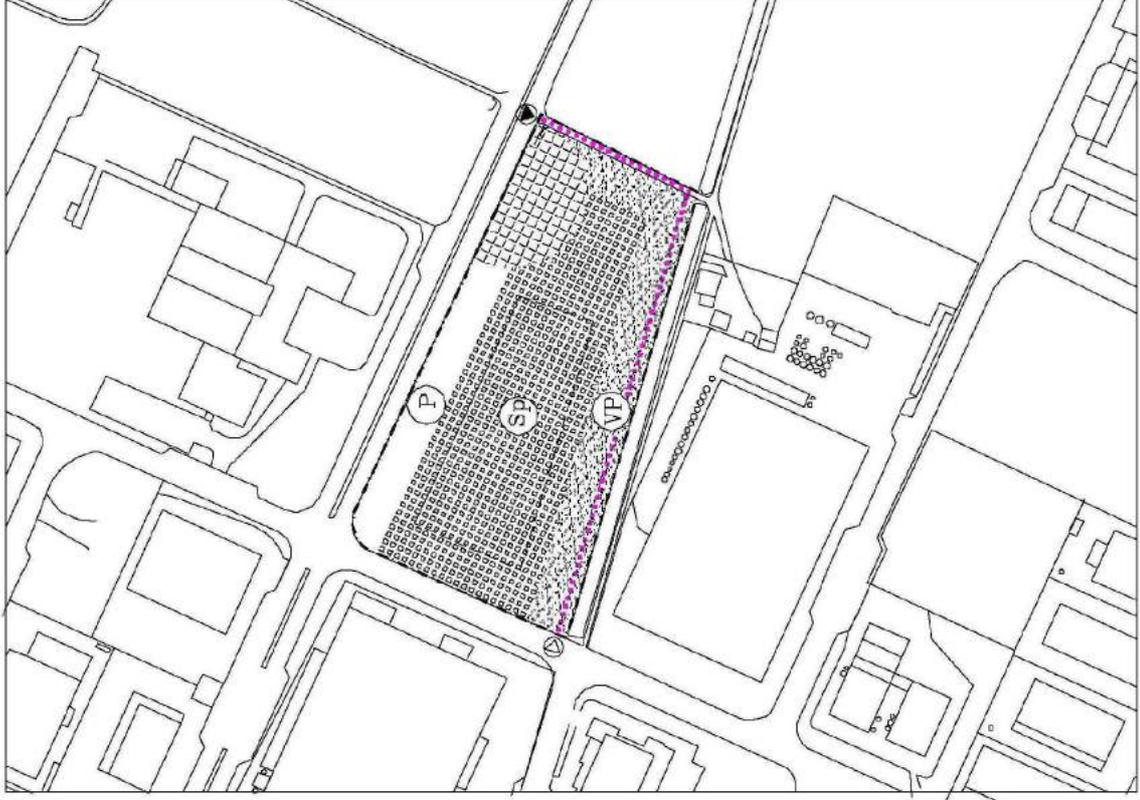
L'area è stata inserita nella perimetrazione del DL 180/98 – aree soggette a ristagni.

9. 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 edificatori e opere pubbliche.

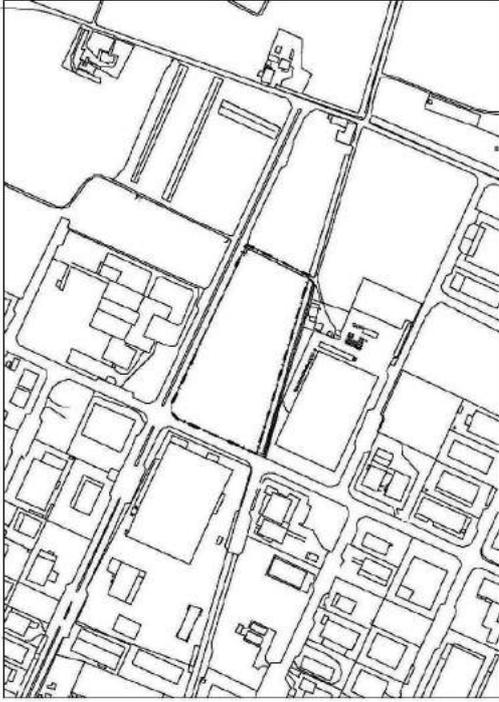
SCHEMA DISTRIBUTIVO

Scala 1:2000



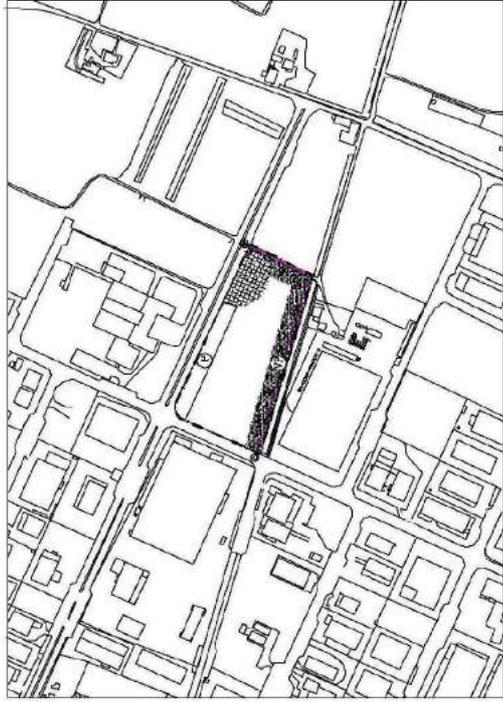
INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Scala 1:5000



AREE A CESSIONE PUBBLICA

Scala 1:5000





COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n° 34.3	OSPEDALETTO – VIA EMILIA
-----------------------	---------------------------------

Scheda introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 43 del 28.07.2001 modificata con la delibera di C.C. n. 30 del 28.06.2012

Scheda norma in corso

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA F

1. DESCRIZIONE

L'area oggetto dell'intervento si colloca a margine dell'insediamento produttivo di Ospedaletto, viene delimitata a sud della via Emilia, e risulta compresa tra la via Pontecorvo e via Meucci. Attualmente l'area è parzialmente utilizzata in quanto occupata da un parcheggio.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo impianto

3. TIPOLOGIA DELL'AREA DI INTERVENTO

- mq. 60.840

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'obiettivo della trasformazione è quello di offrire alla zona produttiva un'adeguata dotazione di servizi privati di interesse generale e nel contempo riqualificare l'area consentendo la possibilità di ricostituire un margine dell'edificato. Margine che dovrà tenere conto del rapporto con la via Emilia, e dalla quale sarà opportuno, per l'edificato, prevedere degli arretramenti e delle schermature attraverso la sistemazione di aree di filtro al fine di allontanare visivamente le attività produttive situate in posizione retrostante.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

servizi privati	%	verde pubblico e piazze	%	viabilità e parcheggi	%
mq. 35.930	100	mq. 9.170	25,5	mq. 17.500	74,5
totale aree a destinazione privata mq. 35.930	57,4	totale aree a destinazione pubblica mq. 26.670			42,5
Totale sup. territoriale mq. 62.600					100

6. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,70 (slu/superficie territoriale)

Aree a servizi privati:
Sf. Mq 44.680
Rc 50%
Sup. utile lorda max – mq 44.700
Ifs 1,30 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max 15 piani fuori terra, con possibilità di realizzare seminterrati o autosilos interrati da destinare a parcheggio
H max ml.45,00
Tipologia: a blocco isolato, a schiera, torre
Distanze minime dai confini ml. 5
Distanze delle costruzione dalle aree pubbliche ml. 5
Servizi consentiti: attività commerciali max il 25% della s.l.u., uffici pubblici e privati, attività terziarie, banche ed istituti finanziari, ambulatori medici, attrezzature sociali e ricreative, centri di ricerca, borsa merci, alberghi, residenze di servizio e residences, spazi espositivi, laboratori artigianali, residenze speciali e loft.

7. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

La fascia a verde attrezzata con alberature di alto fusto che si attesta sulla via Emilia dovrà, per quanto possibili, essere di media fruibilità realizzata secondo le proporzioni previste dalla tab. B2 fatto salva l'esigenza di consentire migliori svincoli viabilistici e l'allargamento della stessa sede stradale della via Emilia, Deve essere inoltre prevista la realizzazione di una pista ciclabile lungo tale la fascia con una distanza dalla strada di 5-10 ml.

8. FATTIBILITA' E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

L'area, è caratterizzata dalla presenza di terreni prevalentemente limosi di colore nocciola con intercalazioni argillose e talvolta sabbiose. Al di sotto si ritrova uno stato di argille plastiche con scarse proprietà meccaniche, il cui tetto nella zona appare avere una profondità intorno ai -5 m dal p.c. e proseguono fino ad almeno -8 m dal p.c.

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda è localizzato poco al di sotto del p.c.

Per quanto riguarda l'inquadramento sui sistemi idraulici, fa parte della Bonifica dell'Arnaccio ed in particolare nel sottobacino a scolo naturale. Le acque che provengono dall'area in esame, a fognatura mista, confluiscono nel Fosso Caligi che sbocca a sua volta nella Fossa Chiara.

CLASSE DI PERICOLOSITA'

La zona è inserita in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa**.

CLASSE DI FATTIBILITA'

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**).

Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di aree complessiva e comunque per questi interventi dovranno essere applicate le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3** – Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.).

Eventuali tombamenti dei tronchi della rete dei canali di bonifica sono sottoposti alla

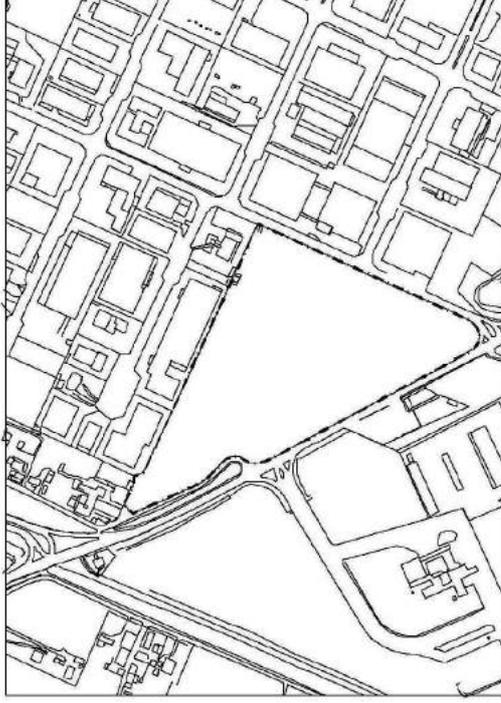
autorizzazione dell'Ufficio Fiumi e Fossi.

9. MODALITA' 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 edificatori e opere pubbliche.

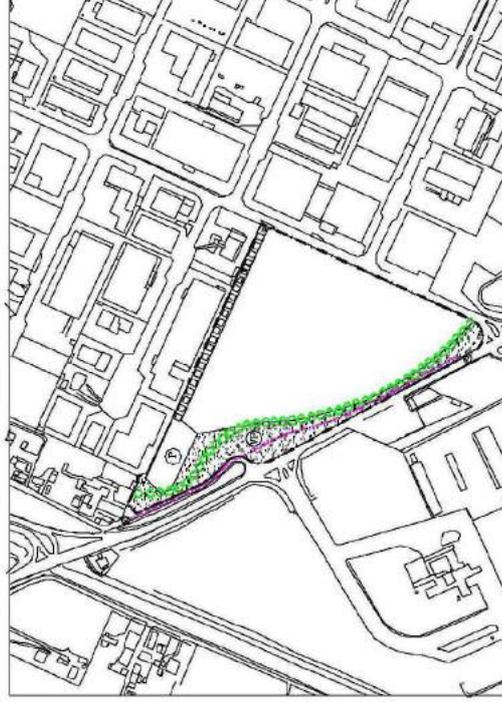
Scala 1:5000

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



Scala 1:5000

AREE A CESSIONE PUBBLICA



Scala 1:2000

SCHEMA DISTRIBUTIVO





COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

Scheda n.38.C	ZONA DI RECUPERO EDILIZIO URBANISTICO COMPLEMENTARE AL PORTO TURISTICO DI MARINA DI PISA
----------------------	---

Scheda introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 43 del 28.07.2001 modificata con la delibera di C.C. n. 88 del 14.12.2006

Scheda norma in corso

1. DESCRIZIONE

La presente scheda disciplina le porzioni territoriali esterne al Parco Migliarino, San Rossore, Massaciuccoli connesse funzionalmente alle parti incluse dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco come zona di recupero edilizio urbanistico funzionale con specifica previsione di stazione marittima e già disciplinata dalla scheda 39 del Piano di Gestione delle tenute di Tombolo e Coltano approvato con delibera del Commissario Straordinario del Parco n. 89 del 31.12.1994, come modificata dal II Piano di Gestione, nella quale il vigente Piano Regionale dei Porti ed Approdi Turistici della Toscana localizza un porto turistico per 500 posti-barca.

Scopo della presente scheda è precostituire le condizioni urbanistiche perché sia definito ed approvato d'intesa tra le due amministrazioni (comune ed ente-parco), secondo le procedure di legge un piano attuativo di esecuzione unitario dell'intero complesso di trasformazioni dirette alla realizzazione del porto turistico e delle attrezzature ad esso complementari.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione urbanistica ex art. 31 legge 457/78.

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Superficie territoriale di competenza urbanistica del Comune di Pisa: mq 37.000 circa. A detta superficie si aggiungono, pur non avendo rilevanza ai fini edificatori, le aree individuate nella conferenza dei servizi del 15.02.06 come estensione delle opere di infrastrutturazione ed urbanizzazione poste a carico dell'intervento e senza riduzione delle quantità di standard previsti dal Regolamento Urbanistico all'interno dell'UTOE 38.

4. ZONA OMOGENEA

La zona oggetto della presente scheda è classificata zona omogenea B ai sensi del Decreto Interministeriale 1444/'68.

5. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'intera area di trasformazione dovrà essere fatta oggetto di un piano attuativo collegato alle previsioni delle aree interne al Parco e destinate dal relativo strumento di pianificazione generale a zona di recupero edilizio urbanistico funzionale. Detto piano, da approvarsi ai sensi della L.R. n. 1/2005, dovrà prevedere:

- il recupero funzionale delle aree;

- la realizzazione di un intervento integrato su più funzioni tra loro compatibili: servizi di interesse pubblico, residenze, funzioni ricettive, commerciali e di servizio, con carattere di complementarità rispetto alla infrastruttura portuale turistica la cui localizzazione è prevista nelle aree contermini interne al Parco MRSM in conformità del Piano regionale dei porti ed approdi turistici;
- la permeabilità pubblica dell'intero insediamento;
- la sistemazione di spazi attrezzati per il gioco bambini.

Il progetto deve garantire:

- il corretto inserimento dell'intervento nel tessuto urbano di Marina di Pisa, dal punto di vista infrastrutturale, morfologico, architettonico, funzionale;
- la dotazione di standard urbanistici (servizi ed aree pubbliche) in misura quanto meno sufficiente ad assolvere i fabbisogni interni (generati dalle funzioni ivi insediate) ed anche, ove ritenuto opportuno, in sede di piano attuativo, anche quota parte dei fabbisogni legati all'infrastruttura portuale e alle funzioni ad essa correlate, localizzate all'interno del parco;
- la conservazione degli assi direttori della struttura urbana di Marina;
- la permeabilità pubblica dell'intero insediamento;
- la realizzazione dell'intera dotazione di parcheggi pertinenziali in interrato e seminterrato;
- la sistemazione delle aree scoperte pubbliche e private secondo un progetto coordinato di verde e arredo urbano con creazione di una rete diffusa di spazi verdi e pedonali di pubblica fruizione;
- la piena integrazione delle previsioni inerenti le funzioni commerciali con la struttura commerciale di Marina.

6. DESTINAZIONI AMMESSE

La zona è destinata ad accogliere funzioni connesse, integrative e complementari al porto turistico. Sono ammissibili in via generale le seguenti destinazioni:

- residenza ordinaria e speciale;
- ricettività turistica;
- commerciali: esercizi di vicinato ed esercizi di media distribuzione, pubblici esercizi, attività artigianali e di servizio alla persona;
- servizi pubblici, servizi di interesse pubblico, servizi privati, studi professionali;

oltre alle aree pubbliche destinate a:

- parcheggi
- verde pubblico
- viabilità.

Il riparto definitivo per destinazioni compete al piano attuativo riferito all'intera zona di trasformazione (inclusiva delle aree interne al Parco), nel rispetto dei seguenti vincoli:

- incidenza massima delle destinazioni residenziali: 70% della SLU complessiva;
- incidenza delle destinazioni artigianali: dal 2% a 5% della SLU complessiva.

7. DIMENSIONAMENTO DELL'INTERVENTO

In considerazione dell'obiettivo della realizzazione della infrastruttura portuale in luogo dell'insediamento industriale dismesso, e della conseguente necessità di distribuire le strutture edilizie atte a contenere le funzioni connesse e complementari al porto turistico in un ambito territoriale più vasto del sito industriale dismesso, si assegnano all'area di recupero esterna al perimetro del parco i seguenti parametri urbanistici generali:

7.1 dotazione di standard urbanistici

L'intervento dovrà determinare la realizzazione di aree pubbliche destinate a verde e parcheggi di relazione in misura non inferiore a:

- 18 mq per ogni abitante insediabile calcolato corrispondente a 27 mq di SLU
- quanto richiesto all'art. 1.7.2 delle Norme generali in corrispondenza alle diverse destinazioni previste.

7.2. indici di edificabilità massima

L'intervento dovrà osservare i parametri generali definiti dal protocollo di intesa Comune di Pisa – Parco Regionale MSRM in data 31.03.2000, in particolare per quanto riguarda l'edificabilità massima stabilita in mq. 55.000 di Slu riferita all'intero comparto edificatorio risultante dalla planimetria allegata alla scheda 38.C come definita dal Regolamento Urbanistico efficace dal 27.12.2001 e al netto delle aree demaniali o soggette a vincoli di sicurezza idraulica (R.D. n. 523/1904).

7.3 altezze massime

L'assetto progettuale deve porsi in termini di congruenza dimensionale con i tessuti urbani interfacciati, per cui non possono essere superate le altezze degli edifici prospicienti (separati da viabilità) o circostanti (edificati su lotti confinanti).

L'altezza massima degli edifici di progetto è stabilita in ml 10,00 (tre piani fuori terra e porzione seminterrata per parcheggio). Detto valore può essere superato, fino ad un massimo di ml 13, solo dal 10% della SLU con esclusione dell'edificato eventualmente prospiciente le banchine. L'altezza media dell'edificato eventualmente prospiciente le banchine non può essere superiore a ml 8,20.

8. ELEMENTI PRESCRITTIVI

8.1 Conservazione dell'impianto viario di via Maiorca e di via della Foce

La via Maiorca deve essere mantenuta nella sua attuale direttrice, potendosene variare solo gli aspetti geometrici e funzionali in relazione al contesto progettuale generale (ampiezza della sezione stradale, pedonalità, ecc.).

La via della Foce deve essere mantenuta nel suo tracciato, con possibilità di apportare limitate modifiche alla sezione allo scopo di migliorarne la funzionalità.

8.2 Conservazione delle preesistenze edificate

L'edificato di impianto storico individuato in cartografia è soggetto ad interventi di recupero, come di seguito articolati:

A - edifici soggetti a restauro/risanamento:

- "ex Dogana"
- casa Ceccherini
- Villino di via Maiorca (cd. Villa Romboli)

B - edifici soggetti a ristrutturazione edilizia-urbanistica:

- interventi di ristrutturazione di tipologia D3 ovvero interventi sostitutivi e di ristrutturazione urbanistica se giustificati da obiettivi di incremento prestazionale generale, fermo restando il limite edificatorio massimo previsto;
- per gli edifici ad un solo piano fuori terra, oltre a quanto indicato al punto precedente, possibilità di ristrutturazione con sopraelevazione fino al raggiungimento dell'allineamento in quota con quelli adiacenti, nel rispetto degli elementi del linguaggio architettonico originale.

8.3 altre prescrizioni

- mantenimento del sedime e tracciato della ex tranvia;
- previsione di area libera adiacente al tracciato da poter destinare a stazione/fermata;
- sistemazione delle aree scoperte pubbliche e private secondo un progetto coordinato di verde e arredo urbano.

9. ELEMENTI INDICATIVI

- realizzazione di un parcheggio a silos multipiano nell'area GEA
- realizzazione di un sistema di parcheggi interrati pertinenziale e relazionali.

10. FATTIBILITA' E CONDIZIONI GEOLOGICO-IDRAULICHE

10.1 descrizione

Da un punto di vista geologico e geomorfologico, il substrato dell'area è costituito da sabbie e sabbie limose generate dal sistema deltizio dell'Arno, l'area di interesse è localizzata nella zona di transizione tra terreni tipici delle aree golenali e quelli di spiaggia. L'aspetto idrogeologico è caratterizzato da una falda acquifera superficiale che si trova mediamente intorno alla profondità di -1 ml dal p.c.

Le indagini effettuate hanno evidenziato la presenza di una depressione della falda probabilmente causata dall'attività di aspirazione dell'idrovora presente sul Canale Nuovo Lamone. L'idrovora sembra interagire in modo significativo con l'interfaccia acqua dolce/acqua salata favorendo l'intrusione del cuneo salino e perturbando il delicato equilibrio idrogeologico dell'area. Gli elementi idrografici di rilievo presenti nell'area, sono il fiume Arno e la rete dei canali minori di scolo. L'Arno costituisce un sistema idraulico a se stante essendo completamente arginato, ed i canali minori presenti nell'intorno vanno a costituire i sistemi di bonifica. La scarsa pendenza in queste aree di bonifica provoca una diffusa presenza di acque stagnanti. Il grado di pericolosità idraulica dell'area è determinato dalle indicazioni della normativa approvata con il D.P.C.M. 6 maggio 2005 "Approvazione del piano di bacino del fiume Arno, stralcio assetto idrogeologico" (G.U. n. 230 del 3-10-2005).

Il rapporto e la reciproca interazione tra erosione, trasporto e sedimentazione portano alla caratterizzazione morfologica di una costa sabbiosa. Questa area è stata contrassegnata per molto tempo da un poderoso apporto di materiale solido che però più di 100 anni fa ha subito un'inversione di tendenza, tanto che nella costa a sud della foce dell'Arno, a partire dal 1898, è stato necessario realizzare delle scogliere a protezione della costa prospiciente l'abitato di Marina di Pisa proprio per contrastare il fenomeno erosivo. Con questo intervento fu arrestato l'ulteriore arretramento della costa, ma non riuscì ad evitare la scomparsa della spiaggia che fu asportata tra il 1878 ed il 1928. Le spiagge immediatamente a Nord dell'Arno fino a pochi anni fa non sono state protette da opere di difesa; ciò ha provocato l'attuale luna di erosione. Per mitigare questo fenomeno sono state oggi realizzate dei pennelli disposti perpendicolarmente alla linea di costa. In questa zona sono comunque molto attivi fenomeni erosivi sulla costa.

Un ulteriore elemento di criticità dell'area è dovuto ai fenomeni di insabbiamento che caratterizzano la foce dell'Arno. La corrente del fiume, se si escludono i periodi di piena, non è in grado di contrastare fenomeni di innalzamento dei fondali in prossimità della foce stessa, che in certi periodi dell'anno arrivano anche a profondità inferiori a 2 m. Per facilitare il transito delle imbarcazioni nel tratto terminale dell'Arno sono stati effettuati in passato dei dragaggi contrastando così la naturale tendenza evolutiva.

L'intero progetto di recupero edilizio urbanistico complementare al porto turistico di Marina di Pisa è sottoposto a valutazione di impatto ambientale ai sensi della L.R. 03.11.'98, n. 79.

10.2 Classe di pericolosità

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

10.3 Classe di fattibilità

La fattibilità geologica si riferisce esclusivamente all'ambito esterno di competenza del Regolamento Urbanistico comunale. Considerata però l'ampiezza dell'intervento generale e le estese trasformazioni (anche a carattere geologico-idraulico) che insisteranno sulla zona contigua a quella in esame (scheda 39 piano di gestione delle Tenute di Tombolo e Coltano) tutti gli interventi edilizi previsti sono classificati a fattibilità condizionata (classe di fattibilità 3).

Inoltre per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, dovranno essere predisposte le 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 piano di campagna).

11. MITIGAZIONI AMBIENTALI

Per le mitigazioni ambientali si fa riferimento a quanto previsto al capo 2 (articoli da 8 a 16) delle Norme di attuazione del Piano strutturale del comune di Pisa, in quanto applicabili, oltre a specifiche prescrizioni ed indicazioni che potranno emergere dalla Valutazione di Impatto Ambientale e dalla Valutazione di Incidenza.

12. MODALITA' ATTUATIVE

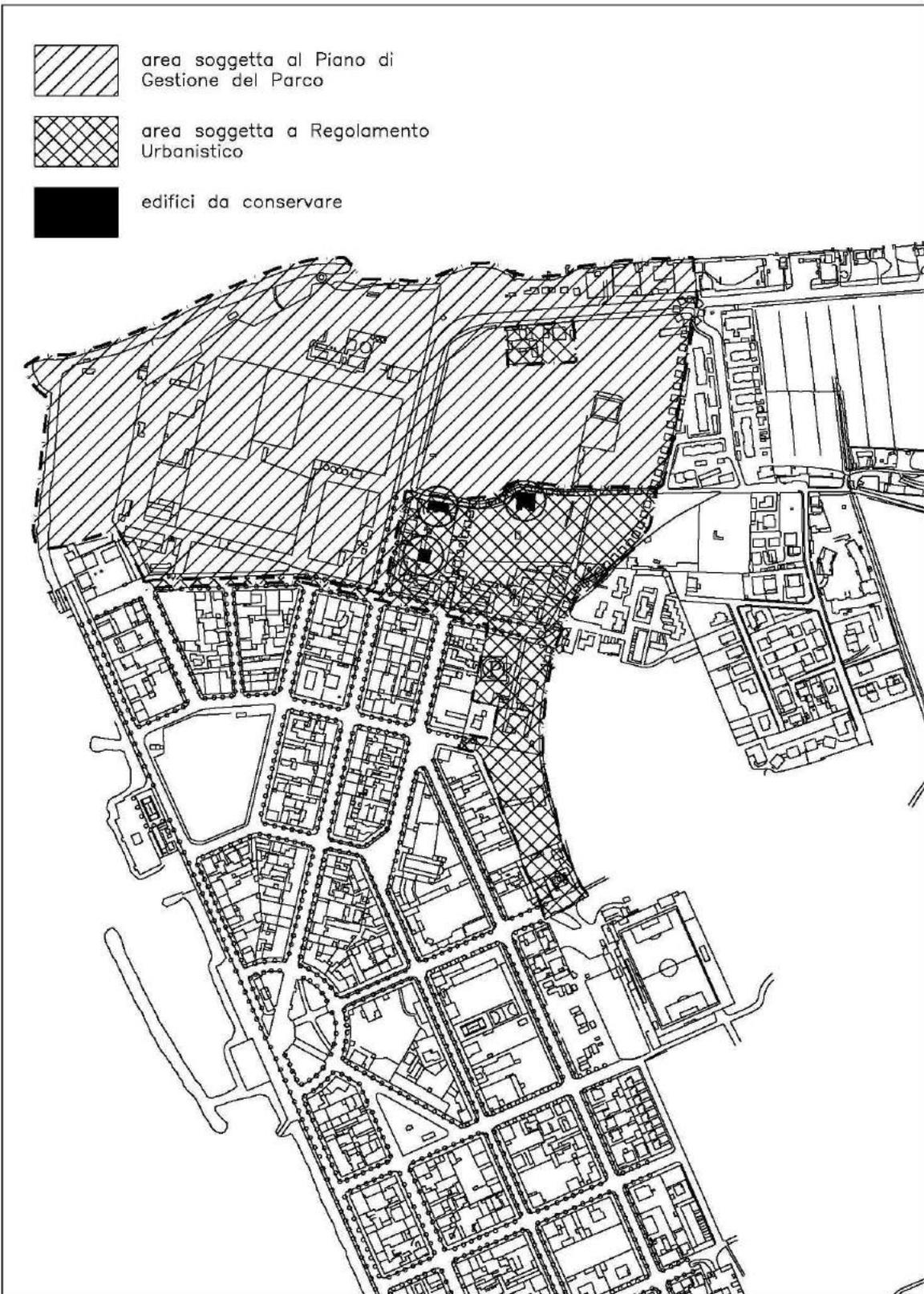
Il piano attuativo definirà l'articolazione degli interventi attraverso l'individuazione di UMI, anche in relazione alle esigenze di modifica della viabilità di accesso a Marina di Pisa.

La convenzione individuerà gli eventuali manufatti da cedere agli enti pubblici, a scapito degli oneri di urbanizzazione o degli oneri aggiuntivi del Parco; e conterrà il programma di impegni che la proprietà si assume per la realizzazione e la gestione dell'infrastruttura portuale e gli impegni ulteriori derivanti da prescrizioni ed indicazioni eventualmente conseguenti dalla conclusione dei procedimenti di Valutazione di Impatto Ambientale e di Valutazione di Incidenza.

In ogni caso l'attuazione del piano resta subordinata all'avvenuta bonifica dell'area, nel rispetto delle procedure di legge.

SCHEMA DISTRIBUTIVO

Scala 1:5000





COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

schema n° 39.1

TIRRENIA – VIA DELLE GIUNCHIGLIE

Schema introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 43 del 28.07.2001

Schema norma in corso dopo collaudo classificata nell'ambito SQ1

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA F

1. DESCRIZIONE

L'intervento riguarda un'area, in parte già edificata, collocata in una posizione isolata e decentrata rispetto all'abitato di Tirrenia, delimitata su tre lati dai confini con il Parco Naturale e sul lato sud dalla via Pisorno.

All'area si accede dalla predetta via attraverso due strade private e non urbanizzate, la via delle Giunchiglie e la via Ligustri.

I manufatti presenti nella zona sono adibiti ad attività artigianali, discoteca (l'edificio di maggiori dimensioni posto sul lato della via Pisorno; due fabbricati minori, posti lungo la via Ligustri, dalla tipologia residenziale, sono da tempo non utilizzati.

L'area pur essendo limitrofa e contornata dal territorio del Parco è priva di alberature e non ha caratteri ambientali di rilievo, da tempo è stata indicata come area di trasformazione per la realizzazione di alcuni servizi e attività di tipo artigianale.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo impianto

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq. 14.240

4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Con questo intervento, si vuole raggiungere l'obiettivo di dotare la località di Tirrenia di un'area, facilmente accessibile con l'auto, da destinare ad attività commerciali, per la media distribuzione e ad attività artigianali, di modesto impatto, che consenta anche il trasferimento di quegli insediamenti posti impropriamente nel tessuto residenziale e turistico di Tirrenia.

Congiuntamente a questo primo obiettivo, l'intervento intende, stante anche la particolare collocazione dell'area, riqualificare l'ambito sotto il profilo ambientale e riordinare gli insediamenti esistenti.

E' prevista la realizzazione di un parcheggio, nella zona compresa tra l'attuale discoteca e il nuovo supermercato a servizio di ambedue l'attività, lo scopo è anche quello di togliere dalla via Pisorno le auto in sosta che sono un intralcio al traffico di accesso e di uscita da Tirrenia e impediscono la ricomposizione di un'immagine del sito più adeguata al contesto ambientale circostante.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

(riparto superfici fondiarie per destinazioni omogenee o prevalenti)

Aree a servizi privati	%	Aree artigianali	%	Parcheggi	%	Viabilità	%
mq. 3200	35	mq. 6.000	65	mq. 2.160	43	mq. 2.880	57
totale aree a destinazione privata mq. 9.200			65	totale aree a destinazione pubblica			35
				mq. 5.040			
totale sup. territoriale mq. 14.240							

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

(invarianti di progetto)

L'intervento dovrà, attraverso una accurata progettazione dei nuovi manufatti e di quelli esistenti (materiali, forme) mantenere complessivamente un carattere unitario e inserirsi correttamente nel contesto ambientale in cui l'area ricade, con particolare riferimento al territorio del Parco Naturale.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

I_{ts} 0,40 (slu/superficie fondiaria) così ripartiti 35% per l'area commerciale, 65% per l'area artigianale

Area commerciale e per servizi privati:
Sf. mq. 3.200
R _c 35%
Sup. utile lorda max – mq 1.600
I _{fs} 0,50 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml.7,50
Tipologia:
Distanze minime dai confini ml. 5
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche ml.5
Servizi consentiti: supermercato di quartiere, attività commerciali (max 30% della slu)

Area artigianale:
Sf. mq. 6.000
R _c 50%
Sup. utile lorda max – mq 3.600
I _{fs} 0,60 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml. 7,50
Tipologia:
Distanze minime dai confini ml. 5
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche ml.5
Attività artigianali ammesse:

8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

E' ammessa per un max del 35% la pavimentazione delle superfici scoperte dei singoli comparti non interessate dalle quote destinate per legge ai parcheggi.

Ad esclusione della viabilità le pavimentazioni esterne non possono essere realizzate in asfalto. E' prescritta l'alberatura delle aree a verde, delle aree a parcheggio, delle fasce lungo la viabilità.

9. FATTIBILITA' E CONDIZIONI GEOLOGICHE/IDRAULICHE

L'area fa parte di una zona morfologicamente depressa relativamente ai lidi e le dune litoranee tra cui è compresa. Il substrato è costituito prevalentemente da sabbie fini spesso limose talvolta con intercalazioni di limo o argilla o torba.

Il tetto della falda acquifera superficiale corrisponde allo 0 s.l.m.

L'area, secondo ricostruzioni recenti, corrisponde alla linea di costa esistente a cavallo tra il XVI e XVII sec. Da un punto di vista morfologico l'area corrisponde ad una "lama" depressa inserita tra dune rilevate. E' parallela al fosso Lamone ed è inserita nel comparto della bonifica artificiale del Lamone. Possono sussistere problemi legati a possibili ristagni e insufficienti smaltimenti delle acque meteoriche.

CLASSE DI PERICOLOSITÀ

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

CLASSE DI FATTIBILITA'

Gli interventi edilizi previsti solo con piani fuori terra sono attuabili a condizione che venga predisposta una indagine di dettaglio a livello di area complessiva volta a verificare la consistenza della rete di scolo e prevedere eventuali adeguamenti (**classe di fattibilità 3**).

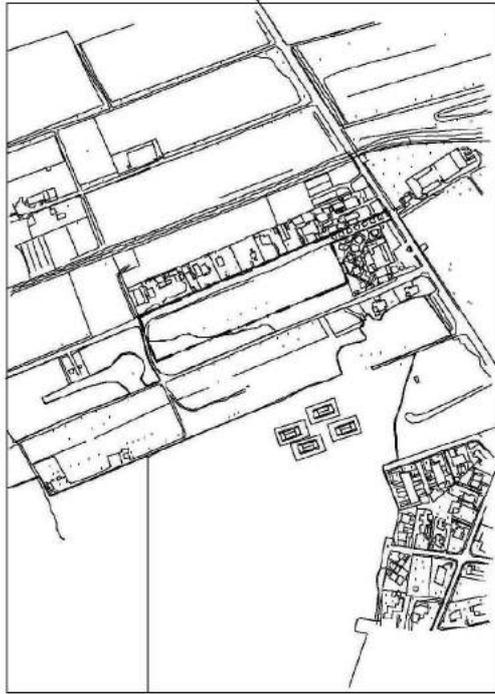
Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato, gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3** - Prescrizioni specifiche per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

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 edificatori e opere pubbliche.

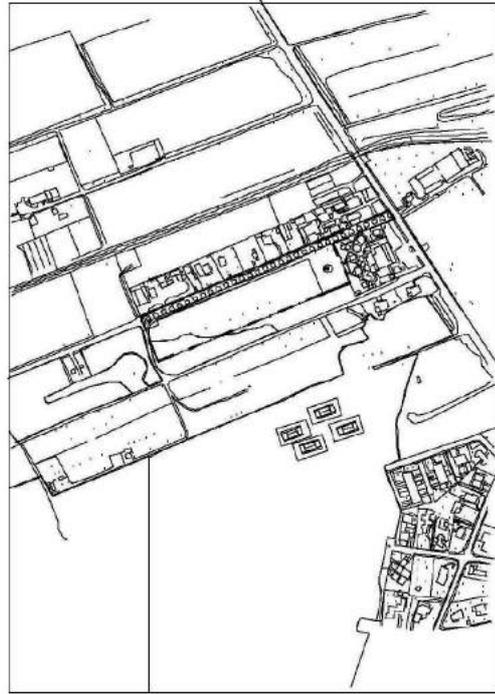
Scala 1:6000

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



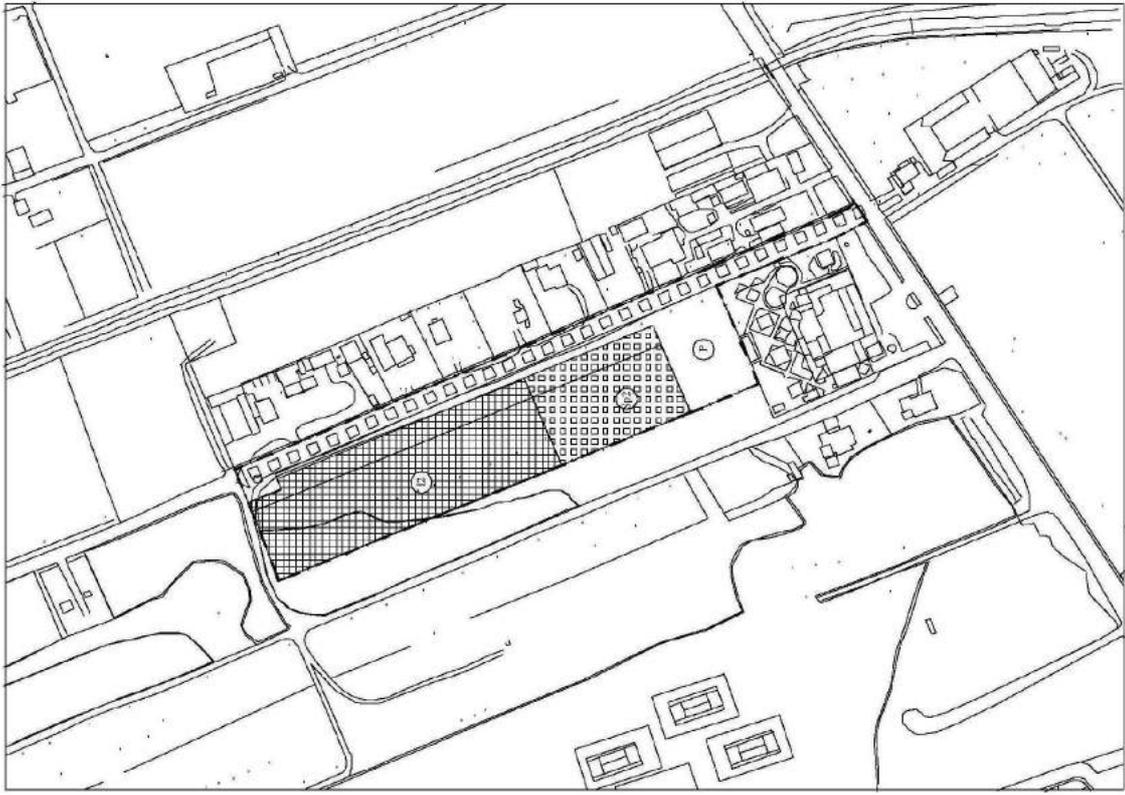
Scala 1:5000

AREE A CESSIONE PUBBLICA



Scala 1:2000

SCHEMA DISTRIBUITIVO





COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 39.2	TIRRENIA – PARCO CENTRALE
-----------------------	----------------------------------

Scheda introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 43 del 28.07.2001, modificata con la delibera di C.C. n. 45 del 14.06.2007

Scheda norma in corso dopo collaudo classificata nell'ambito PU/Q2

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B - F

1. DESCRIZIONE

Il litorale pisano fa parte di una zona di territorio di recente formazione, la cui conformazione geomorfologica deriva dall'accumulo di depositi alluvionali formatisi con una alternanza di zone dunose più asciutte, denominate cotoni o tomboli, e da zone depresse e paludose dette lame.

Tirrenia è una cittadina balneare nata intorno agli anni trenta, in base ad un regio decreto legge che istituiva l'Ente Autonomo Tirrenia, organismo incaricato di promuovere lo sviluppo urbanistico del litorale pisano.

Fino ad allora la fascia litoranea compresa tra l'Arno e lo scolmatore, ad eccezione di Marina, era coperta da una macchia inaccessibile di tipo mediterraneo formatasi in modo spontaneo, mentre la maggior parte della vegetazione è stata impiantata con le bonifiche granducali a scopo protettivo e produttivo. Ancora oggi è leggibile la suddivisione del territorio in "stacche", parti delimitate da strade tracciate parallelamente e longitudinalmente al vecchio corso del fiume, larghe cinquecento metri, in modo da definire il territorio per la produzione del legno e dei pinoli, sistema moderno di centuriazione che ha influito sui successivi assetti urbanistici.

Il piano di sviluppo di Tirrenia è stato oggetto di un concorso nazionale di idee vinto dal gruppo guidato da F. Severini nel 1933, ma l'assetto urbanistico attuale deriva da un piano di lottizzazione dell'E.A.T. degli anni '50 e dalla variante di p.r.g. del 1980.

L'intera area è compresa tra Viale Pisorno, via dell'Edera, Vione San Guido, Viale del Tirreno e comprende due aree inedificate, una parte di tessuto urbano.

L'utilizzo attuale dell'area ineditata, che ha una dimensione di circa 12 Ha, vede una serie di funzioni più o meno compatibili rispetto a quanto indicato negli indirizzi del Piano Strutturale: abbiamo attività artigianali, deposito di materiali edili e meccanico, il parco ciclabile per bambini denominato "Ciclandia", il Luna Park e il minigolf, la ex Stazione della Tramvia in parte adibita a bar e in parte residenza, il cinema all'aperto, il Fortino di Mezza Piaggia oggi residenza, inoltre la maggior parte del parco è in stato di abbandono e si presenta come una selva impenetrabile.

Tutti gli atti di pianificazione hanno confermato, per questa area libera la destinazione a verde pubblico attrezzato, considerando lo spazio aperto interno alla cittadina quale area utile a svolgere funzioni di carattere ambientale e ricreativo.

Nelle aree utilizzate la presenza di usi antropici ha modificato l'assetto naturale con effetti in contrasto rispetto alle caratteristiche funzionali del parco urbano, occorre pertanto uno studio di settore che salvaguardi l'aspetto vegetazionali e determini gli usi compatibili.

Le 5 zone descritte nella scheda vengono trattate secondo 5 comparti d'intervento, ognuno dei quali fa riferimento a tipologie di utilizzo diverse, all'interno di un disegno unitario che ha come obiettivo principale quello di riqualificare l'intera area con interventi di recupero delle parti fatiscenti, di nuova edificazione residenziale e servizi, per la ricucitura del tessuto insediativi esistente, e con la realizzazione di un Parco Urbano e di un sottopasso su Piazza Belvedere e Viale del Tirreno, per ricreare una centralità urbana interamente pedonale.

- **AREA TRA VIA DEGLI ONTANI E VIONE GUIDO** (Comparto 1)
- **PARCO URBANO** (Comparto 2)
- **AREA TRA VIA DELLE ROSE E VIALE DEL TIRRENO** (Comparto 3)
- **FABBRICATO SU PIAZZA BELVEDERE** (Comparto 4)
- **PIAZZA BELVEDERE** (Comparto 5)

2. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE DEL TERRITORIO

L'area, distante circa 400-450 m dalla linea di costa attuale, presenta un substrato costituito da terreni caratteristici dei lidi e dune litoranee formati da sabbie e sabbie limose con sottili intercalazioni di sabbie addensate. La zona si trova in prossimità delle dune litoranee più recenti. Il tetto della falda acquifera superficiale si trova a quote in prossimità dello 0 s.l.m. Il limite più orientale dell'area, secondo ricostruzioni recenti, corrisponde alla linea di costa esistente nel XVIII sec.

CLASSE DI PERICOLOSITÀ

Tutta la zona è in classe di pericolosità **4 - pericolosità elevata**.

CLASSE DI FATTIBILITÀ

Gli interventi edilizi previsti, inseriti in **classe di fattibilità 3**, risultano attuabili alle condizioni indicate in "Condizioni alle trasformazioni aree di variante" capitolo della "Relazione Tecnica" che accompagna la "Variante parziale al Regolamento Urbanistico finalizzata allo sviluppo territoriale e al consolidamento e riorganizzazione funzionale delle U.T.O.E. n. 17, 36, 39, 40."

3. 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 edificatori e opere pubbliche. Il piano attuativo normerà le varie attività esistenti interne al Parco (come Ciclilandia ed il Parco divertimenti).

(Comparto 1) AREA TRA VIA DEGLI ONTANI E VIONE SAN GUIDO

1. DESCRIZIONE DEL TERRITORIO

L'intervento proposto riguarda un'area inedita delle dimensioni di tre ettari circa, collocata tra il viale degli Ontani, il tracciato dell'ex tramvia, il vione San Guido ed il Parco divertimenti esistente. L'area in oggetto risulta inoltre adiacente al nucleo urbano residenziale di Tirrenia, costituito da edifici condominiali di 3 o 4 piani fuori terra.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo impianto a completamento.

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq. 27.400 privata in parte da cedere all'Amministrazione Comunale.

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'intervento, che si configura come un completamento ed un consolidamento del nucleo residenziale esistente, prevede la realizzazione di edifici residenziali in linea e/o isolati di 3 o 4 piani fuori terra, riproponendo le altezze e il numero dei piani degli fabbricati circostanti.

L'obiettivo è quello di chiudere l'edificato, ricucendo il tessuto urbano esistente, e di potenziare il Parco Urbano retrostante con l'acquisizione dell'area privata interna al comparto 1, di circa 17420 mq, contribuendo alla riqualificazione dell'intero nucleo di Tirrenia. Con la riqualificazione urbana verrà ceduta al patrimonio pubblico anche una vasta area di circa 22940 mq, esterna al comparto 1, sempre a destinazione parco pubblico, attualmente interessata da "Cicililandia".

In sede di rilascio delle concessioni edilizie, potrà essere previsto un abbattimento fino ad un massimo del 30 % del contributo sul costo di costruzione in relazione alla percentuale di riduzione dei consumi energetici, sia elettrici che di combustibili fossili (gas metano), desumibile dal progetto esecutivo degli impianti, redatto da tecnico abilitato e certificato da società specializzata. E' richiesta, in ogni caso, una riduzione dei consumi non inferiore al 20%. Il piano attuativo, nelle norme di attuazione, e la concezione dovranno disciplinare la percentuale di riduzione del contributo sul costo di costruzione in relazione al risparmio energetico così certificato.

E' prevista la possibilità di interazione e collegamento tra più piani attuativi, al fine di ottimizzare localizzazione e tipologia degli impianti. In questo caso la percentuale di riduzione del contributo sul costo di costruzione sarà commisurata alla percentuale di risparmio energetico complessivamente ottenuto. La riduzione del contributo sul costo di costruzione si applica anche nel caso di interventi sperimentali soggetti a contributo pubblico e/o comunitario, fino al limite della percentuale complessiva dell'80% del costo ammesso al contributo.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

Area residenziale	%	Verde pubblico e piazze	%	Parcheggi	%
mq 10.000	36,5	mq 16.000	58,3	mq 1.420	5,2
totale aree a destinazione privata mq.10.000	36,5	totale aree a destinazione pubblica mq. 17420			63,5
totale sup.territoriale mq. 27.420					100

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

Il progetto dovrà prevedere un collegamento pedonale pubblico tra la via degli Ontani ed il Parco Urbano retrostante.

7. PARAMETRI URBANISTICO- EDILIZI

Its 0,22 (slu/superficie territoriale)

Aree residenziali:

Sf mq. 10.000

Rc 30%

Sup. utile lorda max mq. 6.000

Ifs 0,60 (slu/superficie fondiaria)

n° di piani max: 4 piani fuori terra con eccezione del tratto più vicino all'incrocio con Vione S. Guido, nel quale tratto non potranno essere superati i due piani.

H max ml. 12,50

Tipologia: blocco o linea

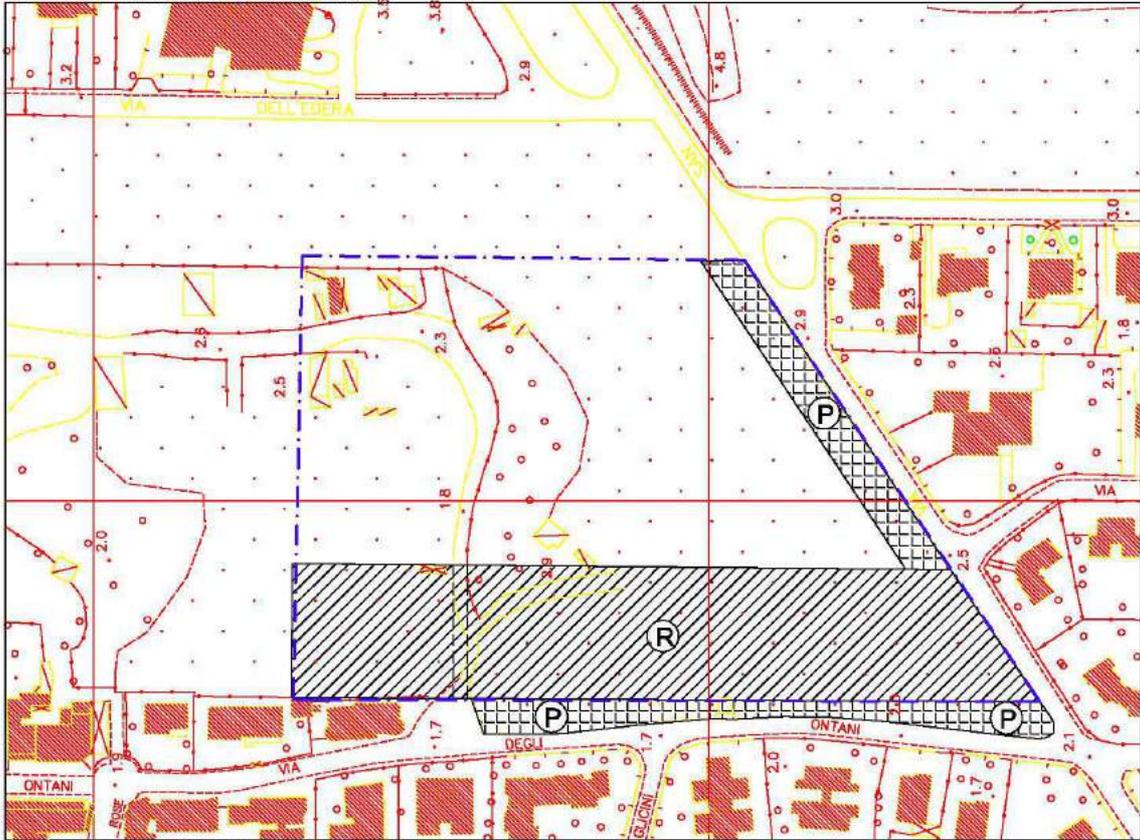
Distanze minime dai confini ml.5

Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche: ml 5

Destinazione d'uso: residenziale

COMPARTO 1

SCHEMA DISTRIBUTIVO - Scala 1:2000



AREE A CESSIONE PUBBLICA - Scala 1:5000



(comparto 2)

PARCO URBANO

1. DESCRIZIONE DEL TERRITORIO

Il Piano Strutturale conferma la destinazione a Parco Urbano a prevalente utilizzazione pubblica, articolato anche in vari ambiti funzionali purché vengano salvaguardate le componenti geomorfologiche e vegetazionali. Occorre il riequilibrio interno dei carichi antropici compatibili, mediante una redistribuzione delle attività, rilocalizzando quelle che producono inquinamento ambientale in zona adatta. L'obiettivo è quello di valorizzare la componente naturalistica, migliorando l'integrazione tra le funzioni ambientali e antropiche, reintegrando le specie vegetali dove si è verificata una insufficiente presenza.

Il Parco, al centro di Tirrenia, deve assumere un ruolo urbano prevalente nella funzione collettiva di socializzazione e fungere da polo attrattore alternativo all'arenile.

Dovrà inoltre essere migliorata la connettività interna della rete collegamenti pedonali permettendo una migliore accessibilità all'area mediante un sistema di parcheggi perimetrali in erba. Nel piano di riqualificazione ambientale e funzionale occorre tenere di conto delle varianti strutturali discendenti dal P.S., specificatamente indicate nell'edificato anteguerra, fortino di mezza spiaggia e stazione ex tramvia, nel sistema vegetazionale e dunale esistente, oltre al tracciato della ex tramvia e relativa fascia di rispetto, comprensivo dei manufatti e del sedime pertinenziale, considerati come invariati morfologiche e funzionali.

2. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Il progetto del Parco Urbano di Tirrenia deve essere realizzato mediante lo strumento urbanistico del Piano Attuativo che comprenda l'intera area, per la fase operativa è possibile una suddivisione in unità minime d'intervento, purché sia mantenuta l'organicità funzionale del progetto. Le direttive progettuali, per la sistemazione dell'area a parco pubblico, devono tenere di conto di una serie combinata di operazioni destinate ad integrare tra loro le differenti zone nelle quali si articola lo spazio, esaltando il carattere di unitarietà già presente nella dimensione paesistica.

Punti principali ai quali la progettazione deve fare riferimento:

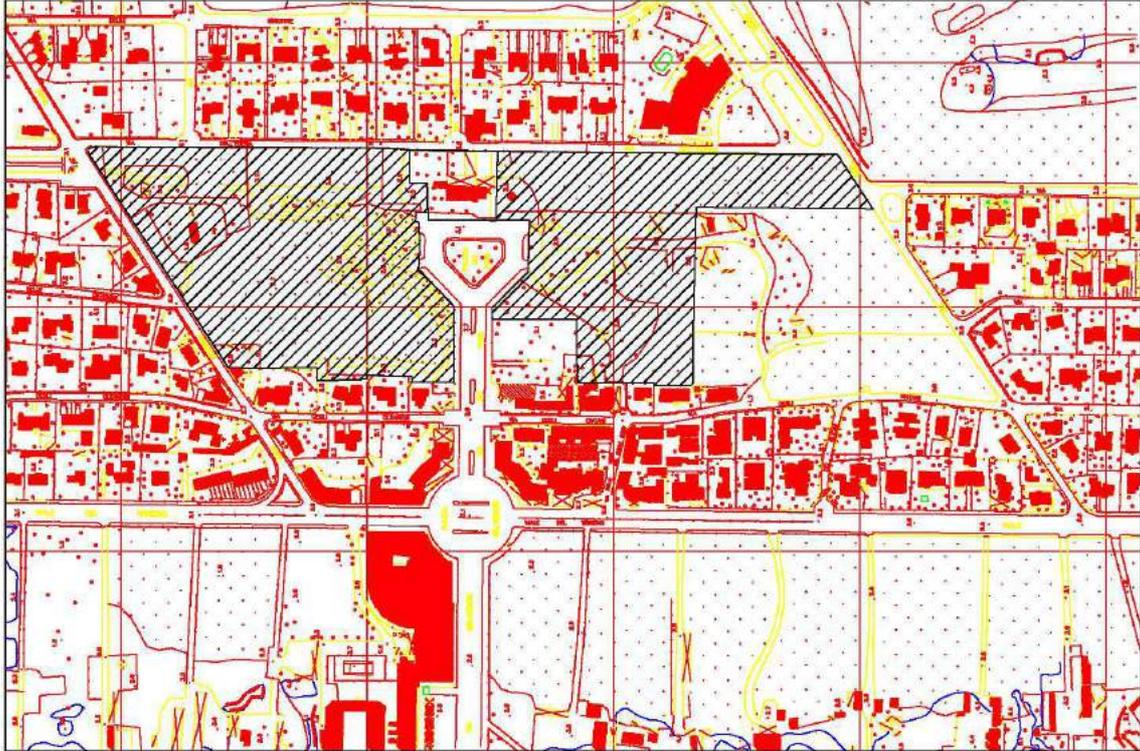
1. Conservazione e valorizzazione degli edifici storici all'interno del parco sia dal punto di vista formale che funzionale.
2. Riqualificazione di ambiti degradati attraverso il recupero (per mezzo di interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica) di manufatti edilizi spesso inutilizzati, di scarsa qualità architettonica o con attività non compatibili con la destinazione dell'area a parco urbano.
3. Sulla base di studi di settore dovranno essere stabilite le funzioni compatibili con il sistema vegetazionale della zona.
4. Conservazione della morfologia del suolo e del carattere della pineta attraverso una sistemazione consapevole e rispettosa dei valori naturalistici ed ambientali presenti.
5. Realizzazione di spazi sosta per le auto lungo il perimetro dell'area, in prossimità delle zone di accesso al parco, utilizzando materiali che garantiscano la massima permeabilità del terreno e senza alterare la struttura arborea esistente.
6. Creazione di un sistema di percorsi pedonali e ciclabili pubblici che colleghi gli spazi di sosta alle aree funzionali interne al parco.
7. Nuovi manufatti di servizio, oltre a quelli storici esistenti, possono essere previsti purché vengano realizzati in legno e siano di facile smontaggio, senza alterare la vegetazione esistente. La superficie coperta complessiva di tali manufatti non può superare comunque il 5% dell'area del parco urbano e l'altezza massima di ml 4,50.
8. Realizzazione di parcheggi ai margini del perimetro del Parco Urbano.
9. Riordino delle strutture ricreative, con previsione di un'area attrezzata riservata all'insediamento temporaneo, ma direttamente collegato all'esercizio dell'attività,

dei gestori del parco giochi (roulotte, case mobili ecc.) nel rispetto degli aspetti vegetazionali.

I gestori possono essere autorizzati all'insediamento nell'area attrezzata previa dimostrazione di non possedere immobili ad uso abitativo nell'ambito comunale, né a nome proprio, né a nome di familiari conviventi.

COMPARTO 2

SCHEMA DISTRIBUTIVO - Scala 1:5000



(comparto 3)

AREA TRA VIA DELLE ROSE E VIALE DEL TIRRENO

1. DESCRIZIONE DEL TERRITORIO

L'intervento proposto riguarda una porzione di tessuto urbano, collocata tra il via del Tirreno e via delle Rose, caratterizzata dalla presenza di un distributore di benzina, da un garage e da altri edifici, che ospitano prevalentemente strutture commerciali ai piani terra e residenze ai piani superiori.

L'intera area si presenta caratterizzata da edifici di varia altezza che producono un'immagine degradata all'intero ambito urbano, il quale ospita per di più attività non compatibili con le residenze come un distributore di carburante e una officina attualmente in uso la cui altezza media raggiunge i 4,5 m.

Le varie e numerose attività concentrate in questa zona risultano essere un importante polo attrattivo per auto e persone la cui compresenza crea un ambiente affollato e promiscuo, non consono alla centralità urbana data dalla posizione.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Riqualificazione del tessuto urbano esistente

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq 2850 circa

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'intervento si pone come obiettivi la riqualificazione del tessuto urbano, dell'immagine architettonica complessiva e della riorganizzazione funzionale dell'intera area, prevedendo la realizzazione di un fronte strada omogeneo con gli edifici circostanti, il recupero della pensilina, risalente agli anni '30, del distributore di carburante, per insediarvi strutture commerciali, e l'eliminazione delle attività non compatibili quali officina meccanica, ecc.

La trasformazione comprende inoltre la riqualificazione di Via delle Rose lungo la quale è prevista la creazione di una fascia alberata, la realizzazione di una piazza, ricompresa tra via delle Rose e le nuove volumetrie edilizie, e la costruzione di altri piccoli spazi pubblici pavimentati, per rendere l'intera via pedonale.

In sede di rilascio delle concessioni edilizie, potrà essere previsto un abbattimento fino ad un massimo del 30 % del contributo sul costo di costruzione in relazione alla percentuale di riduzione dei consumi energetici, sia elettrici che di combustibili fossili (gas metano), desumibile dal progetto esecutivo degli impianti, redatto da tecnico abilitato e certificato da società specializzata. E' richiesta, in ogni caso, una riduzione dei consumi non inferiore al 20%. Il piano attuativo, nelle norme di attuazione, e la concezione dovranno disciplinare la percentuale di riduzione del contributo sul costo di costruzione in relazione al risparmio energetico così certificato.

E' prevista la possibilità di interazione e collegamento tra più piani attuativi, al fine di ottimizzare localizzazione e tipologia degli impianti. In questo caso la percentuale di riduzione del contributo sul costo di costruzione sarà commisurata alla percentuale di risparmio energetico complessivamente ottenuto. La riduzione del contributo sul costo di costruzione si applica anche nel caso di interventi sperimentali soggetti a contributo pubblico e/o comunitario, fino al limite della percentuale complessiva dell'80% del costo ammesso al contributo.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO / PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

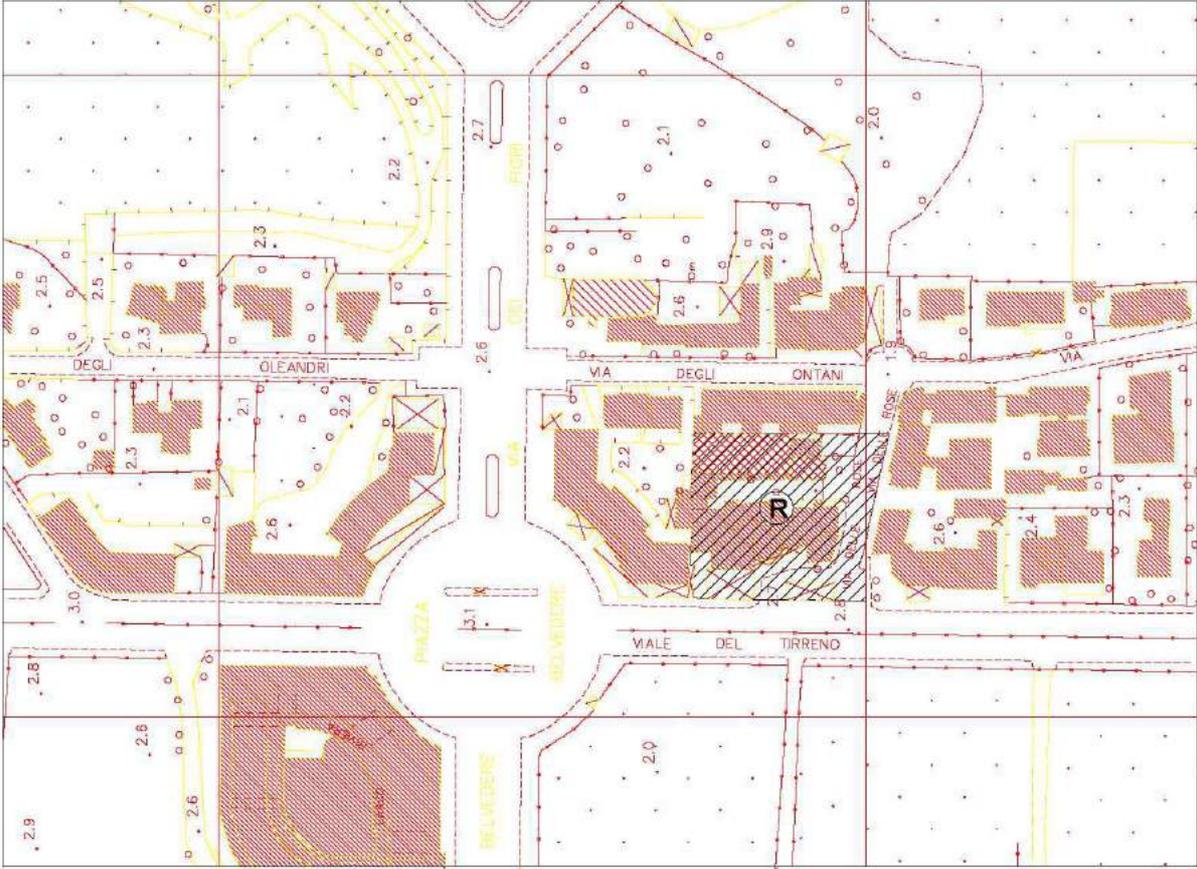
Sup utile lorda (esistente e di progetto) Mq 2600
n° di piani 2/3 fuori terra, con la possibilità di realizzare seminterrati da destinare a parcheggio
H. max. ml 9
Destinazione: residenziale e commerciale

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

Conservazione della pensilina che attualmente ospita il distributore di carburante.

COMPARTO 3

SCHEMA DISTRIBUTIVO - Scala 1:2000



(comparto 4)

FABBRICATO SU PIAZZA BELVEDERE

1. DESCRIZIONE DEL TERRITORIO

L'intervento proposto interessa un fabbricato prospiciente Piazza Belvedere, in località Tirrenia. Il tessuto urbano, circostante l'immobile in oggetto, è caratterizzato da edifici condominiali di max 4 piani fuori terra.

L'edificio attualmente ad un piano di altezza 4,00 ml, e destinato ad attività commerciali, si snoda ad arco di cerchio come la piazza antistante, racchiusa a sud da un palazzo degli anni '50-'60 che si sviluppa su 4 piani. In aderenza a nord si colloca un edificio degli anni '60/'70 di 4 piani fuori terra. Il prospetto principale presenta un loggiato attualmente interessato da un progetto unitario che, approvato dall'Amministrazione Comunale, comprende anche tutti gli altri locali prospicienti la piazza.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Sopraelevazione di edifici esistenti.

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq 1500 circa

4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'intervento si pone come obiettivo il completamento della quinta edificata su piazza Belvedere. La trasformazione prevede la sopraelevazione del fabbricato per la realizzazione di un edificio residenziale in linea di max 4 piani fuori terra, riproponendo le altezze, il numero dei piani e le tipologie delle unità abitative dei fabbricati circostanti.

In sede di rilascio delle concessioni edilizie, potrà essere previsto un abbattimento fino ad un massimo del 30 % del contributo sul costo di costruzione in relazione alla percentuale di riduzione dei consumi energetici, sia elettrici che di combustibili fossili (gas metano), desumibile dal progetto esecutivo degli impianti, redatto da tecnico abilitato e certificato da società specializzata. E' richiesta, in ogni caso, una riduzione dei consumi non inferiore al 20%. Il piano attuativo, nelle norme di attuazione, e la convezione dovranno disciplinare la percentuale di riduzione del contributo sul costo di costruzione in relazione al risparmio energetico così certificato.

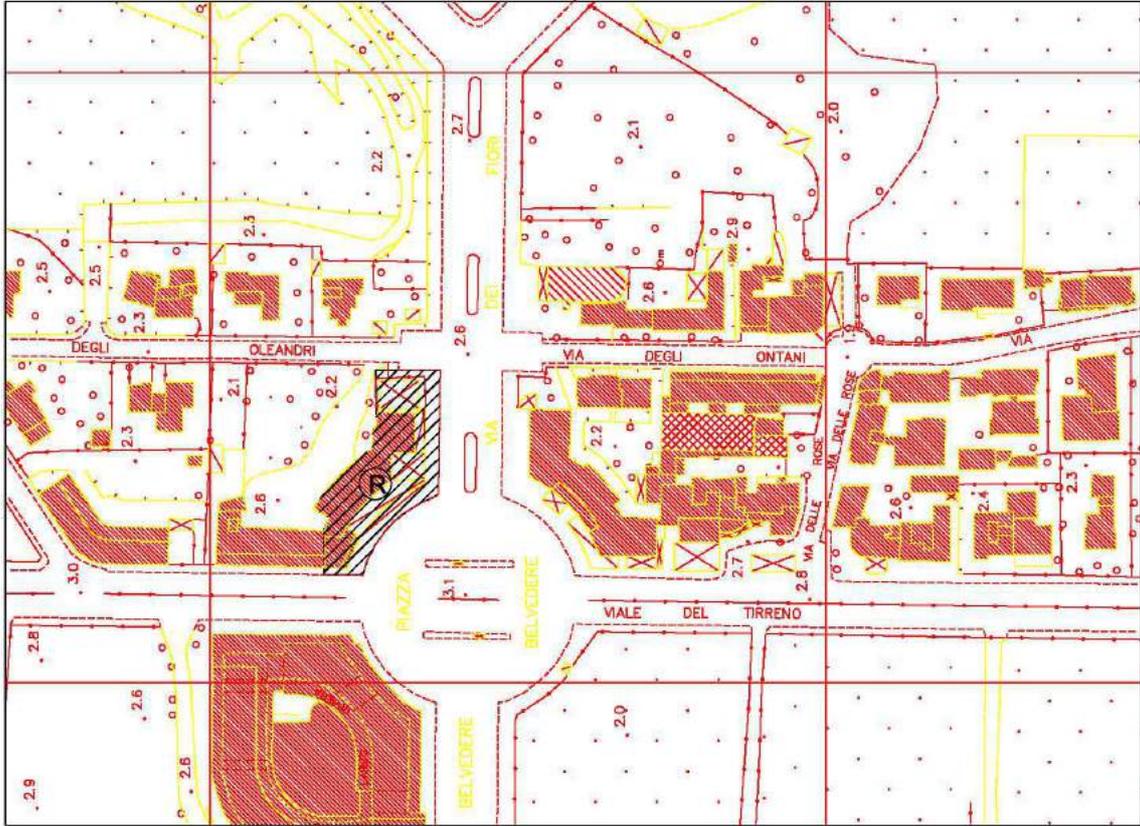
E' prevista la possibilità di interazione e collegamento tra più piani attuativi, al fine di ottimizzare localizzazione e tipologia degli impianti. In questo caso la percentuale di riduzione del contributo sul costo di costruzione sarà commisurata alla percentuale di risparmio energetico complessivamente ottenuto. La riduzione del contributo sul costo di costruzione si applica anche nel caso di interventi sperimentali soggetti a contributo pubblico e/o comunitario, fino al limite della percentuale complessiva dell'80% del costo ammesso al contributo.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO/ PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Sup utile lorda Mq 3000
n° di piani max 4 fuori terra, con la possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio
H. max. ml 13
Destinazione: residenziale e commerciale
Parcheggi: in area pubblica da convenzionare

COMPARTO 4

SCHEMA DISTRIBUTIVO - Scala 1:2000



(comparto 5)

PIAZZA BELVEDERE

1. DESCRIZIONE DEL TERRITORIO

Attualmente Tirrenia, quale cittadina balneare, si caratterizza per la presenza di vari insediamenti, relativamente concentrati, e da attività commerciali e di servizio che contribuiscono alla generazione di traffici veicolari privati, a livello locale, e da flussi turistici densificati su Piazza Belvedere e sull'asse viario principale, Viale del Tirreno. Quest'ultimo crea una netta spaccatura nel centro di Tirrenia producendo una situazione di cattiva connessione tra la zona dell'ex Stazione della Tramvia e l'arenile. Inoltre l'ambiente urbano risulta fortemente degradato a causa della presenza di numerose aree a parcheggio ricavate nella piazza principale.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Risoluzione del conflitto traffico veicolare- pedonale con eventuale sottopasso parcheggio interrato in largo Belvedere.

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq 9150 circa

4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

La trasformazione mira alla riorganizzazione dei traffici veicolari e alla realizzazione di nuove opere che risolvano il conflitto determinato dalla viabilità e parcheggi interrati al fine di allontanare i flussi impropri di attraversamento del centro abitato, riqualificando gli spazi pubblici esistenti, e di ricreare una connessione tra l'arenile e la zona dell'ex Stazione della Tramvia.

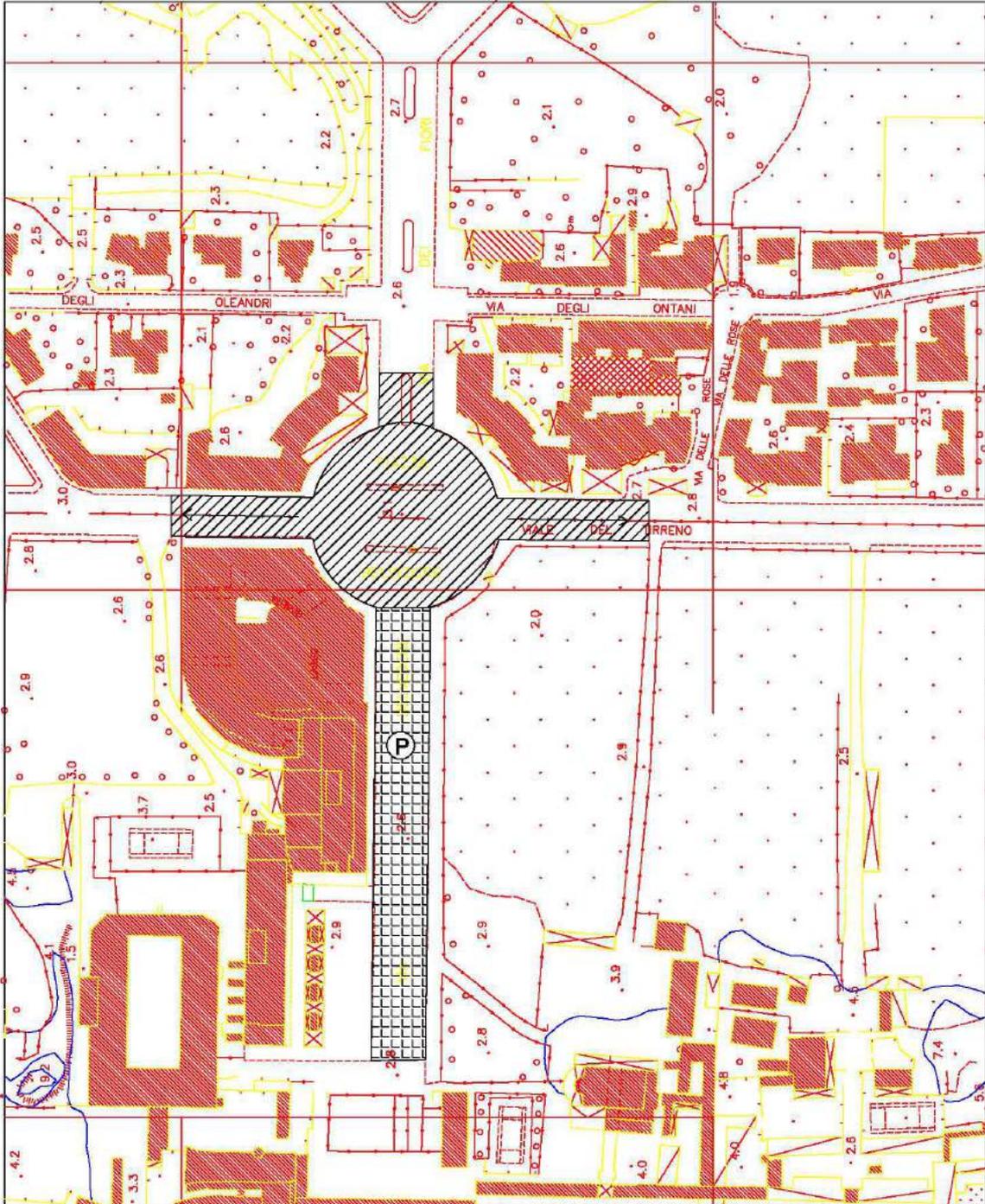
L'obiettivo principale è riqualificare il paesaggio urbano, riconfigurando Piazza Belvedere con il fine di restituire alla cittadinanza questo spazio pubblico aperto, quale luogo di incontro collettivo, protetto dal traffico motorizzato.

6. MODALITÀ ATTUATIVE

Particolare attenzione dovrà essere rivolta in sede di progettazione esecutiva alle interferenze con la viabilità locale, da confrontare con la Soprintendenza.

COMPARTO 5

SCHEMA DISTRIBUTIVO - Scala 1:2000





COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n° 39.4	TIRRENIA – VIA PISORNO/VIA CASTAGNI/ VIA GLADIOLI
-----------------------	--

Scheda introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 57 del 27.10.2005
Scheda norma in corso dopo collaudo classificata nell'ambito Q2

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA C

1. DESCRIZIONE

L'intervento riguarda un'area marginale rispetto all'abitato di Tirrenia, delimitata dal confine con il Parco Naturale, sul lato nord, dalla Via Pisorno e Via dei Gladioli.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo impianto.

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq. 14.000.

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Venuta meno l'iniziativa di localizzare una nuova caserma (stazione Caserma Carabinieri) nel territorio di Tirrenia a completamento dell'ambito urbano si propone con lo stesso fine la localizzazione di abitazioni e attività direzionali commerciali/artigianali.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

Aree per residenze e attività direzionali commerciali/artigianali	%	Superficie a verde e parcheggio a destinazione pubblica	%
mq. 7.000	50	mq. 7.000	50
totale sup. territoriale mq. 14.000			

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

(invarianti di progetto)

L'intervento dovrà, attraverso una accurata progettazione dei nuovi manufatti mantenere complessivamente un carattere unitario e inserirsi correttamente nel contesto ambientale in cui l'area ricade, con particolare riferimento al territorio del Parco Naturale.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,30 (slu/superficie territoriale) ≤ 4.200 mq
Ifs 0,60 ≤ 4.200 mq (700 mq direzionali/commerciali/artigianali)

Area residenziale e direzionale/commerciale/artigianale
Sf. mq. 7.000
Rc 40%
Sup. utile lorda max – mq 4.200 (SLU)
Ifs 0,60 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare seminterrati da destinare a superfici accessorie
H max ml.7,50
Distanze minime dai confini ml. 5

8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

Pavimentazione drenante delle superfici scoperte destinate a parcheggi.

E' prescritta l'alberatura delle aree a verde e delle aree a parcheggio oltre che delle fasce lungo la viabilità e la posa a dimora di siepi.

9. FATTIBILITA' E CONDIZIONI GEOLOGICHE/IDRAULICHE

L'area fa parte di una zona morfologicamente depressa relativamente ai lidi e le dune litoranee tra cui è compresa. Il substrato è costituito prevalentemente da sabbie fini spesso limose talvolta con intercalazioni di limo o argilla o torba.

Il tetto della falda acquifera superficiale corrisponde allo 0 s.l.m.

L'area, secondo ricostruzioni recenti, corrisponde alla linea di costa esistente a cavallo tra il XVI e XVII sec. Da un punto di vista morfologico l'area corrisponde ad una "lama" depressa inserita tra dune rilevate. E' parallela al fosso Lamone ed è inserita nel comparto della bonifica artificiale del Lamone. Possono sussistere problemi legati a possibili ristagni e insufficienti smaltimenti delle acque meteoriche.

CLASSE DI PERICOLOSITÀ

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

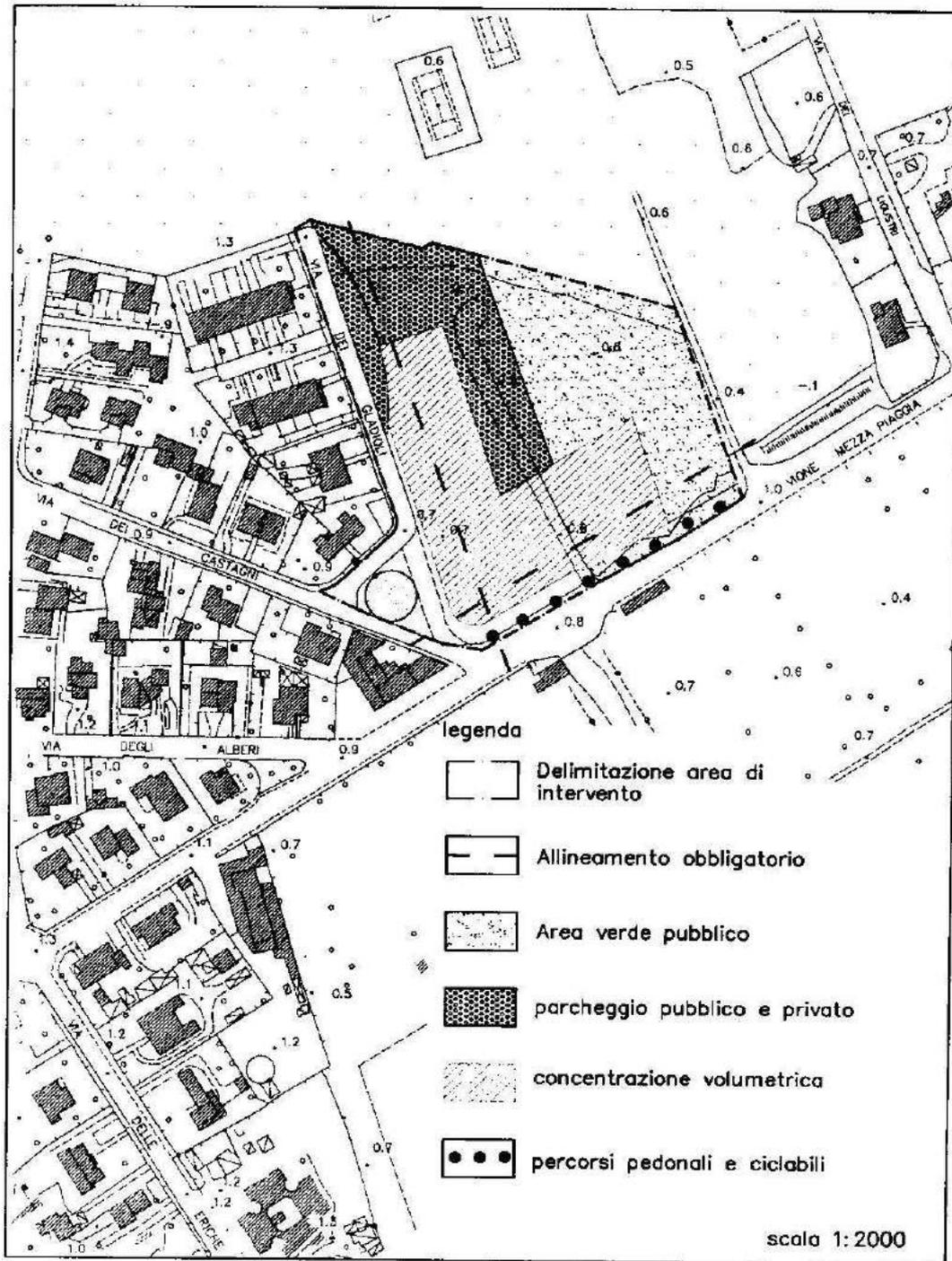
CLASSE DI FATTIBILITA'

Gli interventi edilizi previsti solo con piani fuori terra sono attuabili a condizione che venga predisposta una indagine di dettaglio a livello di area complessiva volta a verificare la consistenza della rete di scolo e prevedere eventuali adeguamenti (**classe di fattibilità 3**).

Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato, 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.).

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 edificatori e opere pubbliche.





COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

Scheda n° 39.5

TIRRENIA – VIA DELLE AGAVI

Scheda introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 57 del 27.10.2005
Scheda norma in corso dopo collaudo classificata nell'ambito Q2/Q3b

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA B

1. DESCRIZIONE

La Scuola Maddalena, a Tirrenia in Via delle Agavi, è stata costruita negli anni '50. Per la diminuzione della popolazione scolare le funzioni sono state assunte, per il territorio litoraneo, al Calambrone, quindi risulta dismessa.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Demolizione e ricostruzione.

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq. 3.700.

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Ridestinare l'area a funzione abitativa con il trasferimento della funzione pubblica (istruzione) al Calambrone.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

Residenze	%
mq. 3.700	100
Totale sup. territoriale mq. 3.700	100

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

Conservazione della recinzione e degli accessi attuali (tre).

Recupero e riutilizzo del pietrame esistente per ricostruire idonea zoccolatura, almeno sui fronti strada.

Formazione di parcheggio sul retro dell'area con superfici drenanti e con nuovo accesso veicolare sul limite di proprietà, lato sud (Via delle Agavi).

Conservazione ed integrazione del sistema vegetazionale, siepi ed alberature, con essenze autoctone.

7. ELEMENTI INDICATIVI

Numero 2 piani fuori terra più un piano seminterrato per locali annessi.

8. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Ifs.0,40 (slu/superficie fondiaria)
--

Sf. mq. 3.700

Sup. utile lorda \leq 1.500 mq

Ifs. 0,40 mq/mq

Rc. \leq 25% \leq 925 mq

H. max \leq ml. 7.50

Distanza minima dai confini \geq 5.00 ml
--

9. FATTIBILITA' E CONDIZIONI GEOLOGICHE/IDRAULICHE

L'area, distante circa 400 m dalla linea di costa attuale, presenta un substrato costituito da terreni caratteristici dei lidi e dune litoranee formati da sabbie e sabbie limose con sottili intercalazioni di sabbie addensate. La zona si trova in corrispondenza delle dune litoranee più recenti.

Il tetto della falda acquifera superficiale si trova a quote in prossimità dello 0 s.l.m.

CLASSE DI PERICOLOSITÀ

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

CLASSE DI FATTIBILITA'

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**).

Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, 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.**).

10. Modalità Attuative

L'intervento è soggetto a concessione diretta.



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

schema n. 40.1

CALAMBRONE – V.LE DEL TIRRENO

Schema introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 43 del 28.07.2001, modificata con la delibera di C.C. n. 45 del 14.06.2007

Schema norma in corso dopo collaudo classificata nell'ambito Q2

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA C

1. DESCRIZIONE

L'area, oggetto dell'intervento, è situata lungo il v.le del Tirreno, lato pineta, nella zona centrale del Calambrone, in prossimità dell'ex centro servizi. La superficie territoriale dell'area è di oltre un ettaro ed è adiacente ad un edificio adibito a in parte a panificio e in parte a residenza.

L'area è in massima parte priva di alberature; le aree della zona circostante sono tutte interessate dagli insediamenti delle colonie.

Dell'area fa parte una porzione di proprietà comunale.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo impianto.

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq. 11.150

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Riqualificazione dell'area, oggi in stato di abbandono, mediante la realizzazione di un complesso residenziale che sia di incentivo a una maggiore presenza urbana.

L'intervento prevede la realizzazioni di edifici fino a tre piani, in linea o isolati. E' ammessa la possibilità di un quarto piano, a servizio di eventuali tetti-giardino, per una superficie non eccedente il 25% della superficie coperta.

Secondo il sistema di indirizzi e di obiettivi strategici della specifica variante parziale al Piano Strutturale la progettazione dell'area dovrà prevedere la riqualificazione dell'assetto viario di viale Tirreno mediante la realizzazione di una fascia di rispetto verde (comprensiva di parte della sezione stradale e di parte dell'area destinata ad insediamenti), destinata a percorsi ciclo pedonali, verde alberato (anche con funzione di barriera antiventto) e parcheggi. Nella parte retrostante è prevista la fascia di connessione di connessione di cui alla tavola c.10. "Dettaglio degli elementi dello Statuto del Territorio di Calambrone" del Piano Strutturale, costituito da aree attrezzate a verde e percorso pedonale.

Gli interventi di nuova realizzazione dovranno attenersi ai principi definiti nella D.G.R.T n.322 del 28 febbraio 2005 "Linee Guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici in Toscana" e comunque dovranno essere rivolti all'applicazione di tecnologie volte a garantire l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

In sede di rilascio delle concessioni edilizie, potrà essere previsto un abbattimento fino ad un massimo del 30 % del contributo sul costo di costruzione in relazione alla percentuale di riduzione dei consumi energetici, sia elettrici che di combustibili fossili (gas metano), desumibile dal progetto esecutivo degli impianti, redatto da tecnico abilitato e certificato da società specializzata. E' richiesta, in ogni caso, una riduzione dei consumi non inferiore al 20%. Il piano attuativo, nelle norme di attuazione, e la convezione dovranno disciplinare la percentuale di riduzione del contributo sul costo di costruzione in relazione al risparmio energetico così certificato.

E' prevista la possibilità di interazione e collegamento tra più piani attuativi, al fine di ottimizzare localizzazione e tipologia degli impianti. In questo caso la percentuale di riduzione del contributo sul costo di costruzione sarà commisurata alla percentuale di risparmio energetico complessivamente ottenuto. La riduzione del contributo sul costo di costruzione si applica anche nel caso di interventi sperimentali soggetti a contributo pubblico e/o comunitario, fino al limite della percentuale complessiva dell'80% del costo ammesso al contributo.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

Residenza	%	Verde pubblico	%	Parcheeggi	
mq. 6.690	100	mq 2.800	63	mq 1.660	37
totale aree a destinazione privata mq 6.000	60	totale aree a destinazione pubblica mq. 4.460			40
totale sup.territoriale mq. 11.150					100

6. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its (slu/superficie territoriale) 0,30

Aree a Servizi Privati:
Sf mq. 6.690
Rc % 0,30
Sup. utile lorda max mq. 3.345
Ifs (slu/superficie fondiaria) 0,50
N° di piani max: 3 piani fuori terra (max 4 piani f.t. sul 25% della superficie coperta)
H max ml. 14 (ml. 17 sul 25% della superficie coperta)
Tipologia: edifici in linea/schiera/blocco
Distanze minime dai confini ml. 5,00
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche ml 5,00

7. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

L'intervento dovrà prevedere la sistemazione a verde delle aree di bordo esistenti con funzione di filtro e di mitigazione percettiva ambientale; così come la manutenzione di tutte le aree verdi esistenti e/o di previsione.

Le aree scoperte dovranno essere permeabili e comunque sistemate a giardino, con prato e/o ghiaietto, piantumazioni arboree o arbustive di tipo autoctono.

Le aree scoperte ad esclusione del parcheggio e della viabilità possono essere pavimentate per una quota non superiore al 30%. La realizzazione delle recinzioni è consentita nel rispetto dei caratteri storico - tipologici locali per il quale dovrà essere redatto apposito elaborato grafico.

Per la pavimentazione delle aree esterne (compreso gli stalli dei parcheggi), escluse quelle carrabili, non è ammesso l'uso dell'asfalto.

Gli interventi sul verde dovranno essere rivolti al ripristino dell'assetto vegetazionale e del sistema boschivo, coordinando gli interventi con l'Ente Parco e la Provincia. Le nuove alberature dovranno essere disposte in modo da creare spazi alberati unitari, articolati per masse arboree per quanto

possibile monospecie e opportunamente collegati tra di loro; la loro localizzazione dovrà essere valutata in rapporto ai fabbricati, e alle relative visuali, favorendo l'integrazione e l'armonizzazione dell'opera nel paesaggio circostante.

Lo spazio attrezzato prospiciente viale del Tirreno dovrà essere conforme allo schema tipologico e funzionale allegato.

8. REGOLE DI INSERIMENTO PAESAGGISTICO – AMBIENTALE

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

- semplicità e essenzialità della composizione;
- riconoscibilità dell'attacco a terra e del coronamento dell'edificio;
- composizione armonica dei vuoti e dei pieni di facciata;
- limitazione allo sviluppo di corpi di fabbrica aggettanti e/o rientranti rispetto alla fabbrica principale (balconi, terrazze, logge, ...);
- inserimento discreto, nell'ambito delle sistemazioni esterne, degli accessi carrabili ai piani interrati e seminterrati (rampe).

Le infrastrutture di progetto dovranno adattarsi il più possibile allo stato dei luoghi ed alla situazione morfologica naturale; i movimenti di terra relativi agli scavi e riporti dovranno essere limitati allo stretto necessario. I progetti edilizi, in particolare quelli interessanti il sottosuolo, dovranno privilegiare sistemazioni ed opere che consentano la permeabilità del suolo e rispettare le alberature esistenti di alto fusto avendo particolare cura di non intaccare gli apparati radicali.

In ogni caso dovrà essere rispettato un indice di piantumazione non inferiore a 1 albero d'alto fusto ogni 150 mq. di superficie destinata a verde.

9. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

L'area, distante circa 250 m dalla linea di costa attuale, presenta un substrato costituito da terreni caratteristici dei lidi e dune litoranee formati da sabbie e sabbie limose con sottili intercalazioni di sabbie addensate. La zona si trova in prossimità delle dune litoranee più recenti (di 2° generazione).

Il tetto della falda acquifera superficiale corrisponde circa allo 0 s.l.m.

CLASSE DI PERICOLOSITÀ

Tutta la zona è in classe di pericolosità **4 - pericolosità elevata**.

CLASSE DI FATTIBILITÀ

Gli interventi edilizi previsti, inseriti in **classe di fattibilità 3**, risultano attuabili alle condizioni indicate in "Condizioni alle trasformazioni aree di variante" capitolo della "Relazione Tecnica" che accompagna la "Variante parziale al Regolamento Urbanistico finalizzata allo sviluppo territoriale e al consolidamento e riorganizzazione funzionale delle U.T.O.E. n. 17, 36, 39, 40."

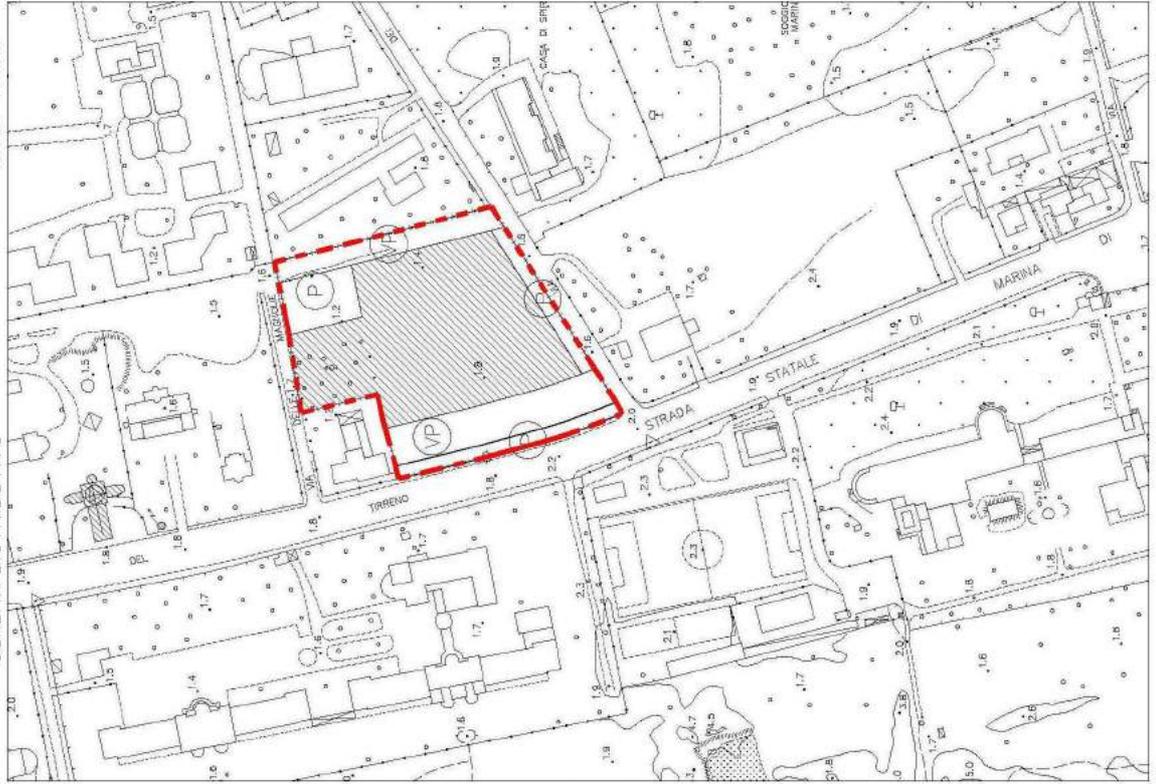
10 MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO

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 edificatori e delle opere pubbliche (da cedere gratuitamente al comune).

Gli interventi di trasformazione sono subordinati alla definizione esecutivo e puntuale nel piano attuativo 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.

Scala 1:2000

SCHEMA DISTRIBUTIVO

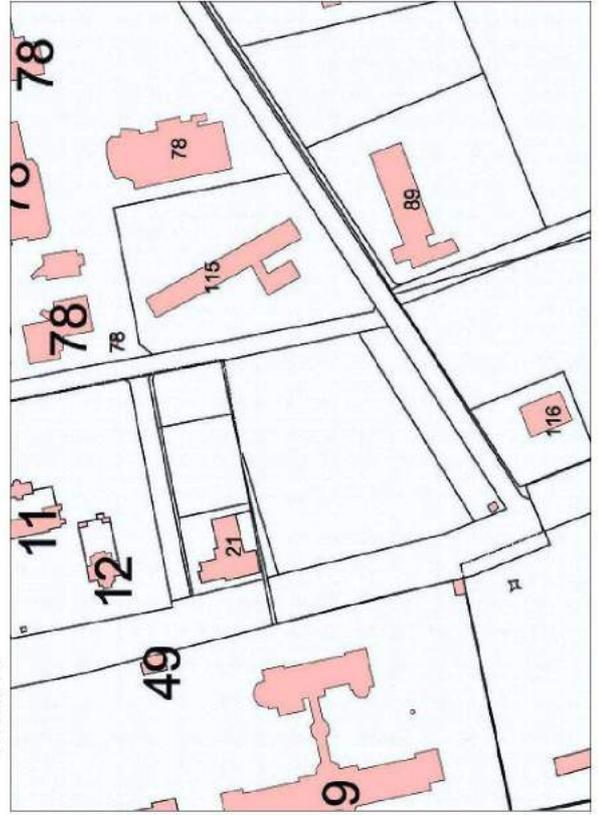


Scala 1:5000

INGUADRAMENTO TERRITORIALE



CATASTO





COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n° 40.2	CALAMBRONE - V.LE DEL TIRRENO 2
-----------------------	--

Scheda introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 43 del 28.07.2001

Scheda norma in corso dopo collaudo classificata nell'ambito Q2

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA C

1. DESCRIZIONE

L'intervento proposto riguarda un'area inedita delle dimensioni di un ettaro circa, collocata tra il v.le del Tirreno e l'ex tracciato della tramvia, in una zona ai margini del territorio comunale, adiacente ad un modesto insediamento residenziale, l'unico frammento di tessuto urbano presente nell'ambito del Calambrone.

L'area non ha particolari qualità ambientali ed è in massima parte di proprietà comunale.

Il nucleo residenziale esistente è costituito da edifici mono/bifamiliari e piccoli condomini a uno/due piani fuori terra, integrato da alcune attività commerciali e da un piccolo albergo posto sul lato mare del v.le del Tirreno.

Questo piccolo insediamento urbano viene ravvivato, nel periodo estivo, dalla presenza di turisti (anche stranieri) e pendolari provenienti dalle località vicine che frequentano ed usufruiscono delle strutture balneari e dei due campeggi della zona; mentre durante tutto il resto dell'anno rimane un ambito isolato, poco frequentato, quasi totalmente privo di attività.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo impianto.

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq. 10.730, l'area è in massima parte di proprietà comunale.

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'intervento si configura come un completamento e un consolidamento del modesto nucleo residenziale esistente. L'obiettivo è quello di dare una maggiore consistenza all'insediamento e di incrementare la presenza di attività estese a tutto il periodo dell'anno, in modo tale da ravvivare le relazioni sociali e togliere dall'isolamento questo ambito urbano.

L'intervento prevede la realizzazione di edifici residenziali mono/bifamiliari e a schiera, con tipologie analoghe a quelle esistenti, e ammette la possibilità di inserire ai p.t. attività commerciali e artigianali compatibili con la residenza.

Nella parte terminale a sud è prevista la sistemazione di uno spazio esistente come area a verde/piazza perché sia un luogo di aggregazione, il centro urbano dell'ambito. Detta funzione, è da questo spazio già oggi spontaneamente svolta, nel periodo estivo, per la presenza di alcune attività: una edicola, un piccolo albergo.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

(riparto superfici fondiarie per destinazioni omogenee o prevalenti)

Area residenziale	%	Verde pubblico e piazze	%	Parcheggi	%	Viabilità	%
mq. 7.370	100	mq. 2.020	18	mq. 530	5	mq. 810	7
totale aree a destinazione privata mq.7.370			68	totale aree a destinazione pubblica mq.			32
totale sup. territoriale mq.10.730							100

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

(invarianti di progetto)

Vedi elaborato grafico allegato

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0.40 (slu/superficie territoriale)

Aree residenziali:
Sf. mq.7.730
Rc 30%
Sup. utile lorda max – mq. 3.800
Ifs 0.50 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml. 6.80
Tipologia: mono/bifamiliari/schiera
Distanze minime dai confini ml. 5
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche ml. 5
Destinazione d'uso residenziale, è ammessa al p.t. l'inserimento di attività commerciali e artigianali, compatibili con la residenza, per una quota max del 20% della slu

8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

Sistemazione a verde dello spazio pubblico con pavimentazione in autobloccanti e/o materiali lapidei, alberature autoctone secondo la tabella A3.

Le superfici scoperte dei lotti edificabili possono essere pavimentate per una quota max del 30%.

9. FATTIBILITA' E CONDIZIONI GEOLOGICHE/IDRAULICHE

L'area, distante circa ml 250 dalla linea di costa attuale, presenta un substrato costituito da terreni caratteristici dei lidi e dune litoranee formati da sabbie e sabbie limose con sottili intercalazioni di sabbie addensate. La zona si trova in prossimità delle dune litoranee più recenti (di 2° generazione)

Il tetto della falda acquifera superficiale si trova a quote in prossimità dello 0 s.l.m.

Il limite più orientale dell'area, secondo ricostruzioni recenti, corrisponde alla linea di costa esistente nel XVIII sec.

CLASSE DI PERICOLOSITÀ

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

CLASSE DI FATTIBILITA'

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**).

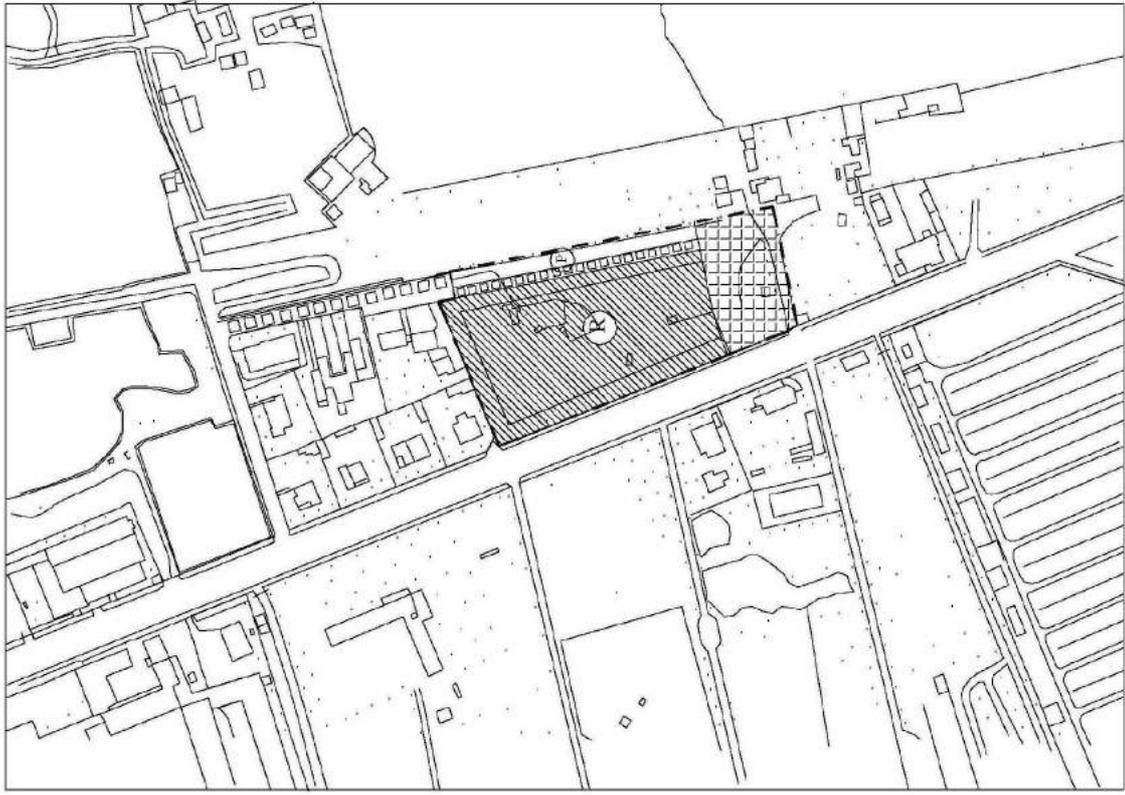
Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato, gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3** - Prescrizioni specifiche per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

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 edificatori e opere pubbliche.

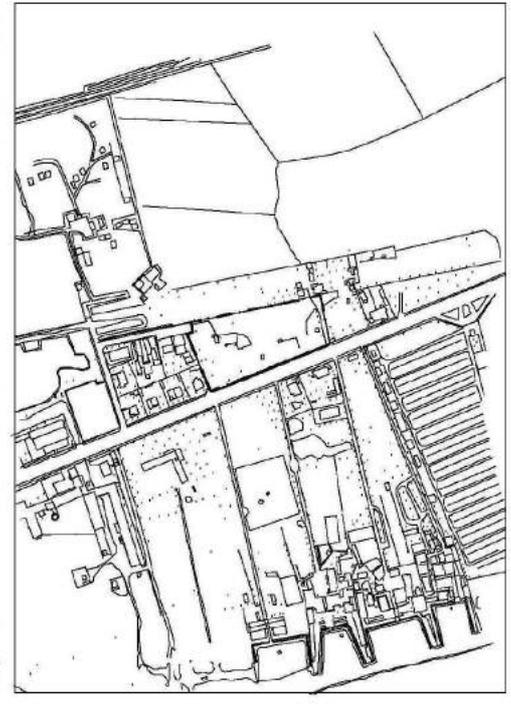
SCHEMA DISTRIBUITIVO

Scala 1:2000



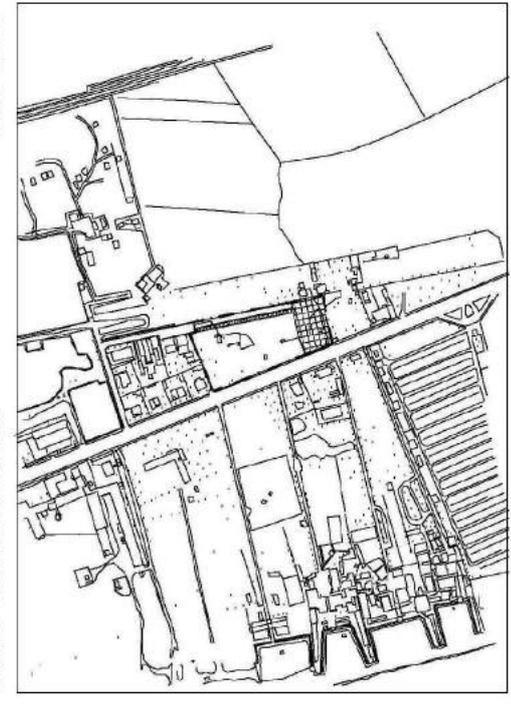
INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Scala 1:5000



AREE A CESSIONE PUBBLICA

Scala 1:5000





COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n° 40.4	CALAMBRONE – EX SACRO CUORE O STIMMATINE ED EX MARINA AZZURRA
-----------------------	--

Scheda introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 45 del 14.06.2007

Scheda norma in corso dopo collaudo classificata nell'ambito Q2

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA C

1. DESCRIZIONE

L'intervento proposto riguarda due aree contigue ove sorgono la colonia denominata "Marina Azzurra" e quella denominata Stimmatine o del Sacro Cuore. L'area ove è ubicata la colonia "Marina Azzurra" ha dimensioni pari a 2,9 ettari. L'edificio esistente di 2 p.f.t a pianta rettangolare è posto all'interno della pineta del Calambrone, confinante a est con la vecchia tramvia e a sud con la strada via "Villa Rosa" che conduceva alla omonima stazione.

L'area ove è ubicata la colonia Stimmatine o del Sacro Cuore confina con viale Tirreno, la superficie territoriale è di circa 2,1 ettari. L'area è adiacente ad un edificio adibito a residenza specialistica e verso sud confina con un piccolo agglomerato di abitazioni e con una struttura per la ristorazione.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione urbanistica, anche mediante la demolizione dell'esistente.

Nuovo impianto e ristrutturazione dell'esistente.

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq 53.073

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'obiettivo generale è quello di incrementare la residenza stabile e di creare/recuperare spazi di uso pubblico.

Secondo il sistema di indirizzi e di obiettivi strategici della variante parziale al Piano Strutturale la progettazione dell'area dovrà prevedere la riqualificazione dell'assetto viario di viale Tirreno mediante la realizzazione di una fascia di rispetto verde (comprensiva di parte della sezione stradale e di parte dell'area destinata ad insediamenti), destinata a percorsi ciclo pedonali, verde alberato (anche con funzione di barriera antivento) e parcheggi. Nella parte antistante l'area ex Colonia Marina Azzurra, al confine con l'area Stimmatine è previsto una fascia di connessione verde con aree attrezzate e percorso pedonale, come indicato nell'elaborato c.10 della variante parziale al Piano Strutturale.

L'intervento prevede la realizzazione di nuovi edifici pluripiano in linea e/o isolati.

Gli interventi di nuova realizzazione dovranno attenersi ai principi definiti nella D.G.R.T n.322 del 28 febbraio 2005 "Linee Guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici in Toscana" e comunque dovranno essere rivolti all'applicazione di tecnologie volte a garantire l'impiego di fonti di energia rinnovabili.

In sede di rilascio delle concessioni edilizie, potrà essere previsto un abbattimento fino ad un massimo del 30% del contributo sul costo di costruzione in relazione alla percentuale di riduzione dei consumi energetici, sia elettrici che di combustibili fossili (gas metano), desumibile dal progetto esecutivo degli impianti, redatto da tecnico abilitato e certificato da società specializzata. E' richiesta, in ogni caso, una riduzione dei consumi non inferiore al 20%. Il piano attuativo, nelle norme di attuazione, e la convezione dovranno disciplinare la percentuale di riduzione del contributo sul costo di costruzione in relazione al risparmio energetico così certificato.

E' prevista la possibilità di interazione e collegamento tra più piani attuativi, al fine di ottimizzare localizzazione e tipologia degli impianti. In questo caso la percentuale di riduzione del contributo sul costo di costruzione sarà commisurata alla percentuale di risparmio energetico complessivamente ottenuto. La riduzione del contributo sul costo di costruzione si applica anche nel caso di interventi sperimentali soggetti a contributo pubblico e/o comunitario, fino al limite della percentuale complessiva dell'80% del costo ammesso al contributo.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

Area residenziale	%	Verde pubblico e piazze	%	Parcheggi	%	Viabilità	%
mq 37.151	100	Mq 9.692		Mq 4.344		Mq 1.886	
totale aree a destinazione privata mq 37.151			70	totale aree a destinazione pubblica mq 15.921		30	
totale sup. territoriale mq. 53.073							100

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

(invarianti di progetto)

Vedi elaborato grafico allegato.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its (slu/superficie territoriale) 0.35 (0,40 max)

Aree residenziali:
Sf. mq 37.151
Rc 30 %
Sup. utile lorda max – mq. 18.575 (21.944 max)
Ifs (slu/superficie fondiaria) 0.50 (0,57 max)
n° di piani max 3 (ammessi 4 piani su max 25% della Sc)
H max ml. 14
Tipologia: mono/bifamiliari/schiera/blocco
Distanze minime dai confini ml. 5
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche ml. 5
Destinazione d'uso residenziale

8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

L'intervento dovrà prevedere la sistemazione a verde delle aree di bordo esistenti con funzione di filtro e di mitigazione percettiva ambientale; e la manutenzione di tutte le aree verdi esistenti e/o di previsione.

Le aree scoperte dovranno essere permeabili e comunque sistemate a giardino, con prato e/o ghiaietto, piantumazioni arboree o arbustive di tipo autoctono.

Le aree scoperte ad esclusione del parcheggio e della viabilità possono essere pavimentate per una quota non superiore al 30%. La realizzazione delle recinzioni è consentita nel rispetto dei caratteri storico – tipologici locali per il quale dovrà essere redatto apposito elaborato grafico.

Per la pavimentazione delle aree esterne (compreso gli stalli dei parcheggi), escluse quelle carrabili, non è ammesso l'uso dell'asfalto.

L'intervento dovrà essere rivolto alla conservazione ed al ripristino dell'assetto vegetazionale e del sistema boschivo esistente, coordinando gli interventi con Ente Parco e Provincia. Le nuove alberature dovranno essere disposte in modo da creare spazi alberati unitari, articolati per masse arboree per quanto possibile monospecie e opportunamente collegati tra di loro; la loro localizzazione dovrà essere valutata in rapporto ai fabbricati esistenti, alle relative visuali favorendo l'integrazione e l'armonizzazione dell'opera nel paesaggio circostante.

In ogni caso dovrà essere rispettato un indice di piantumazione non inferiore a 1 albero d'alto fusto ogni 150 mq. di superficie destinata a verde

9. REGOLE DI INSERIMENTO PAESAGGISTICO – AMBIENTALE

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

1. semplicità e essenzialità della composizione;
2. riconoscibilità dell'attacco a terra e del coronamento dell'edificio;
3. composizione armonica dei vuoti e dei pieni di facciata;
4. limitazione allo sviluppo di corpi di fabbrica aggettanti e/o rientranti rispetto alla fabbrica principale (balconi, terrazze, logge, ...);
5. inserimento discreto, nell'ambito delle sistemazioni esterne, degli accessi carrabili ai piani interrati e seminterrati (rampe).

Le infrastrutture di progetto dovranno adattarsi il più possibile allo stato dei luoghi ed alla situazione morfologica naturale; i movimenti di terra relativi agli scavi e riporti dovranno essere limitati allo stretto necessario. I progetti edilizi, in particolare quelli interessanti il sottosuolo, dovranno privilegiare sistemazioni ed opere che consentano la permeabilità del suolo e rispettare le alberature esistenti di alto fusto avendo particolare cura di non intaccare gli apparati radicali.

10. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICHE/IDRAULICHE

L'area, distante circa ml 250 dalla linea di costa attuale, presenta un substrato costituito da terreni caratteristici dei lidi e dune litoranee formati da sabbie e sabbie limose con sottili intercalazioni di sabbie addensate. La zona si trova in prossimità delle dune litoranee più recenti (di 2° generazione) Il tetto della falda acquifera superficiale si trova a quote in prossimità dello 0 s.l.m.

Il limite più orientale dell'area, secondo ricostruzioni recenti, corrisponde alla linea di costa esistente nel XVIII sec.

CLASSE DI PERICOLOSITÀ

Tutta la zona è in classe di pericolosità **4 - pericolosità elevata**.

CLASSE DI FATTIBILITÀ

Gli interventi edilizi previsti, inseriti in **classe di fattibilità 3**, risultano attuabili alle condizioni indicate in "Condizioni alle trasformazioni aree di variante" capitolo della "Relazione Tecnica" che accompagna la "Variante parziale al Regolamento Urbanistico finalizzata allo sviluppo territoriale e al consolidamento e riorganizzazione funzionale delle U.T.O.E. n. 17, 36, 39, 40."

11. MODALITÀ ATTUATIVE

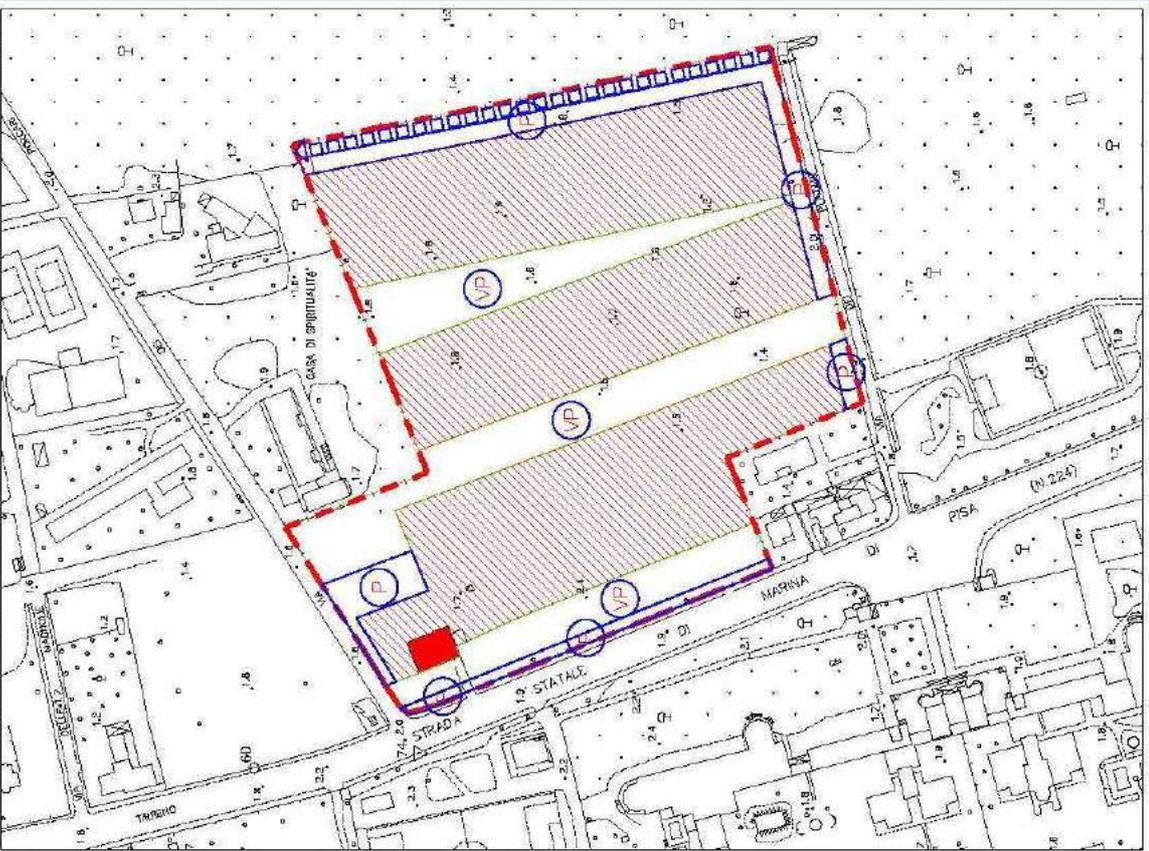
L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato, anche articolato per unità minime di intervento, che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e opere pubbliche.

Il piano attuativo deve prevedere la percentuale di aree di cessione nonché le modalità di partecipazione degli operatori privati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie ad ottenere la sostenibilità dell'intervento.

Gli incrementi di carico urbanistico (Ifs e SLU) fino al raggiungimento dei valori massimi indicati al punto 7 sono ammessi solo se finalizzati all'aumento di residenti stabili, garantito da presenza di percentuali adeguate di alloggi di dimensioni e caratteristiche tecniche appropriate (mq. 60 di SLU media su tutto l'intervento), di un prezzo di vendita dell'immobile concordato con l'Amministrazione Comunale e comunque concorrenziale rispetto ai valori di mercato (almeno 15% inferiore) e di vincolo alla cessione dell'alloggio non prima di cinque anni dal primo contratto di compravendita.

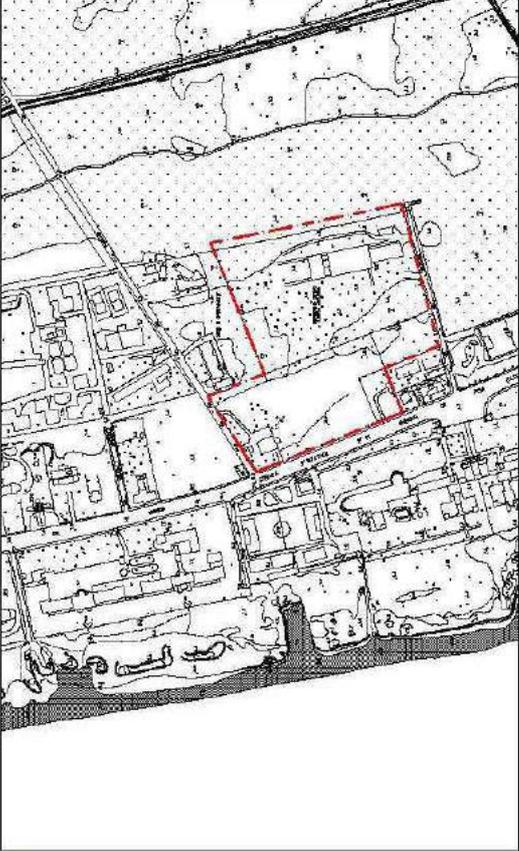
SCHEMA DISTRIBUTIVO

Scala 1:2000



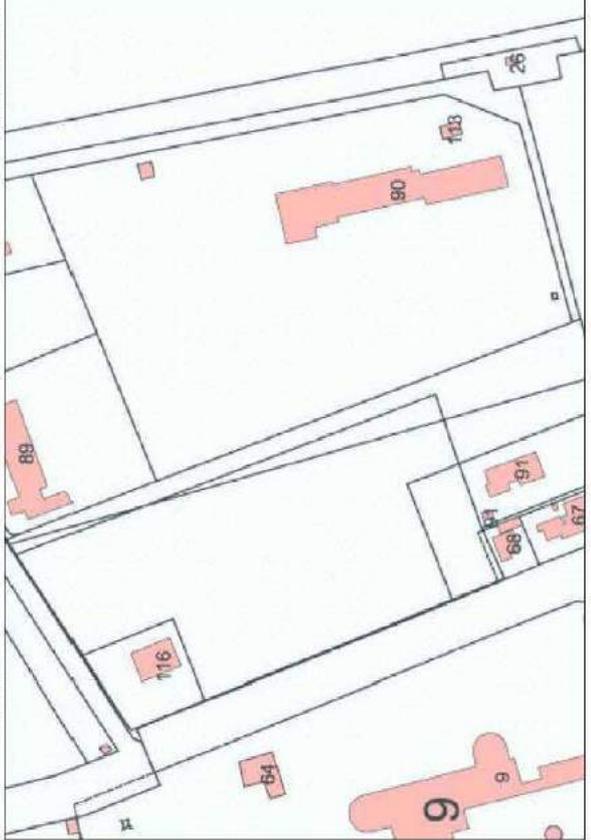
INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Scala 1:5000



CATASTO

Scala 1:2000





COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n° 40.5

CALAMBRONE – EX CENTRO SERVIZI

Scheda introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 45 del 14.06.2007

Scheda norma in corso dopo collaudo classificata nell'ambito SQ1

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B

1. DESCRIZIONE

L'intervento riguarda un'area posta ad est del Viale del Tirreno delle dimensioni di circa 2,6 ettari. Su questa area insistono gli edifici che servivano il sistema delle colonie: la centrale termica, la lavanderia, l'autorimessa, la sede degli uffici del Consorzio Elioterapico, la palazzina del dirigente. Centralmente è ubicata la Chiesa è ad una sola navata con pianta a croce latina, con cupola a "balze" circolari concentriche decrescenti verso la lanterna. Gli edifici sono opera dell'Arch. Ghino Venturi, autore anche della ex Colonia Regina Elena e dell'Ospedale di Livorno. La posizione baricentrica rispetto alle altre colonie ne faceva il cuore stesso del Calambrone, sia per le funzioni di supporto dirigenziali, che per tutta una serie di servizi quali il teleriscaldamento che veniva distribuito a diverse colonie. Era inoltre il centro religioso dell'intero quartiere delle colonie. Oggi è in stato di avanzato degrado perché abbandonato da tempo.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Recupero dell'esistente e parziali interventi di nuova edificazione.

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq 25.746

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'intervento è finalizzato al recupero delle strutture architettoniche esistenti con mantenimento dei caratteri originari del complesso. Il progetto si propone di rifunzionalizzare gli edifici anche per funzioni sociali e di aggregazione a servizio dell'intero agglomerato urbano del Calambrone.

E' prescritta la conservazione del patrimonio edilizio esistente, per il quale sono consentiti interventi di adeguamento igienico funzionale. I nuovi volumi dovranno essere allineati sulle strade laterali, come da schema grafico allegato. Sono ammesse variazioni solo conseguenti eventuali prescrizioni indicate nell'autorizzazione paesaggistica.

La progettazione dovrà realizzare l'integrazione tra l'edificato esistente ed i nuovi edifici con la creazione di uno spazio a verde e piazza che si affaccia sul Viale del Tirreno, in corrispondenza dell'edificio religioso esistente, da recuperare e riaprire al culto.

Secondo il sistema di indirizzi e di obiettivi strategici della variante parziale al Piano Strutturale la progettazione dell'area dovrà prevedere, compatibilmente con la presenza degli edifici esistenti e con la funzione di "piazza", la riqualificazione e rifunzionalizzazione dell'assetto del viale del Tirreno mediante la realizzazione di una fascia di rispetto a verde (comprensiva di parte della stazione stradale e di parte dell'area destinata ad insediamenti), destinata a percorsi ciclo pedonali, verde alberato e parcheggi. Nella parte retrostante è previsto il percorso di connessione di cui alla

tavola c.10. “Dettaglio degli elementi dello Statuto del Territorio di Calambrone” del Piano Strutturale che, in questo caso, assume anche funzione di viabilità di servizio.

Gli interventi di nuova realizzazione dovranno attenersi ai principi definiti nella D.G.R.T n.322 del 28 febbraio 2005 “Linee Guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici in Toscana” e comunque dovranno essere rivolti all’applicazione di tecnologie volte a garantire l’impiego di fonti di energia rinnovabili.

In sede di rilascio delle concessioni edilizie, potrà essere previsto un abbattimento fino ad un massimo del 30 % del contributo sul costo di costruzione in relazione alla percentuale di riduzione dei consumi energetici, sia elettrici che di combustibili fossili (gas metano), desumibile dal progetto esecutivo degli impianti, redatto da tecnico abilitato e certificato da società specializzata. E’ richiesta, in ogni caso, una riduzione dei consumi non inferiore al 20%. Il piano attuativo, nelle norme di attuazione, e la convezione dovranno disciplinare la percentuale di riduzione del contributo sul costo di costruzione in relazione al risparmio energetico così certificato.

E’ prevista la possibilità di interazione e collegamento tra più piani attuativi, al fine di ottimizzare localizzazione e tipologia degli impianti. In questo caso la percentuale di riduzione del contributo sul costo di costruzione sarà commisurata alla percentuale di risparmio energetico complessivamente ottenuto. La riduzione del contributo sul costo di costruzione si applica anche nel caso di interventi sperimentali soggetti a contributo pubblico e/o comunitario, fino al limite della percentuale complessiva dell’80% del costo ammesso al contributo.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

Area residenziale Commerciale direzionale	%	Piazze 7.536	%	Parcheeggi	%	Verde pubblico	%
mq 5.900 / 7.700		Mq 9.636		Mq 2.120		mq.7.964	
totale aree a destinazione privata mq 5.900 / 7.700			23 30	totale aree a destinazione pubblica mq 19.720 / 17.620		77 70	
totale sup. territoriale mq. 25.746							

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

(invarianti di progetto)

Vedi elaborato grafico allegato. Sono ammesse variazioni a seguito di prescrizioni derivanti dall’autorizzazione paesaggistica.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its (slu/superficie territoriale) 35% (40%)

Aree residenziali:
Sf. mq. 5.900 / 7.700
Rc 30 %
Sup. utile lorda mq. 9.000 (10.300)
Ifs (slu/superficie fondiaria) 0,75 (1,3 in caso di incremento degli spazi pubblici)
n° di piani max 3 (max 4 piani sul 10% della Sc)
H max ml. 14 (max 17 sul 10% della Sc)
Tipologia: linea - blocco
Distanze minime dai confini ml. 5
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche ml. 5 (esclusa piazza e percorsi pedonali)
Destinazione d’uso commerciale, direzionale e residenziale nelle seguenti percentuali: - residenziale max 70%; min. 30%. E’ prevista la possibilità di inserimento di attività commerciali, direzionali e di servizio compatibili con la previsione della residenza ai piani superiori.

8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

Le aree scoperte dovranno essere permeabili e comunque sistemate a giardino, con prato e/o ghiaietto, piantumazioni arboree o arbustive di tipo autoctono. In ogni caso dovrà essere rispettato un indice di piantumazione non inferiore a 1 albero d'alto fusto ogni 150 mq. di superficie destinata a verde.

Le aree scoperte, esclusi parcheggio e viabilità, possono essere pavimentate per una quota non superiore al 50%. La realizzazione delle recinzioni è consentita nel rispetto dei caratteri storico-tipologici locali per il quale dovrà essere redatto apposito elaborato grafico.

Per la pavimentazione delle aree esterne (compreso gli stalli dei parcheggi), escluse quelle carrabili, non è ammesso l'uso dell'asfalto.

9. REGOLE DI INSERIMENTO PAESAGGISTICO – AMBIENTALE

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

1. semplicità e essenzialità della composizione;
2. riconoscibilità dell'attacco a terra e del coronamento dell'edificio;
3. composizione armonica dei vuoti e dei pieni di facciata;
4. limitazione allo sviluppo di corpi di fabbrica aggettanti e/o rientranti rispetto alla fabbrica principale (balconi, terrazze, logge, ...);
5. inserimento discreto, nell'ambito delle sistemazioni esterne, degli accessi carrabili ai piani interrati e seminterrati (rampe).

Le realizzazioni di progetto dovranno adattarsi il più possibile allo stato dei luoghi ed alla situazione morfologica preesistente; i movimenti di terra relativi agli scavi e riporti dovranno essere limitati allo stretto necessario. I progetti edilizi, in particolare quelli interessanti il sottosuolo, dovranno privilegiare sistemazioni ed opere che consentano la permeabilità del suolo.

10. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICHE/IDRAULICHE

L'area, distante circa ml 250 dalla linea di costa attuale, presenta un substrato costituito da terreni caratteristici dei lidi e dune litoranee formati da sabbie e sabbie limose con sottili intercalazioni di sabbie addensate. La zona si trova in prossimità delle dune litoranee più recenti (di 2° generazione)

Il tetto della falda acquifera superficiale si trova a quote in prossimità dello 0 s.l.m.

Il limite più orientale dell'area, secondo ricostruzioni recenti, corrisponde alla linea di costa esistente nel XVIII sec.

CLASSE DI PERICOLOSITÀ

Tutta la zona è in classe di pericolosità **4 - pericolosità elevata**.

CLASSE DI FATTIBILITÀ

Gli interventi edilizi previsti, inseriti in **classe di fattibilità 3**, risultano attuabili alle condizioni indicate in "Condizioni alle trasformazioni aree di variante" capitolo della "Relazione Tecnica" che accompagna la "Variante parziale al Regolamento Urbanistico finalizzata allo sviluppo territoriale e al consolidamento e riorganizzazione funzionale delle U.T.O.E. n. 17, 36, 39, 40."

11. MODALITÀ ATTUATIVE

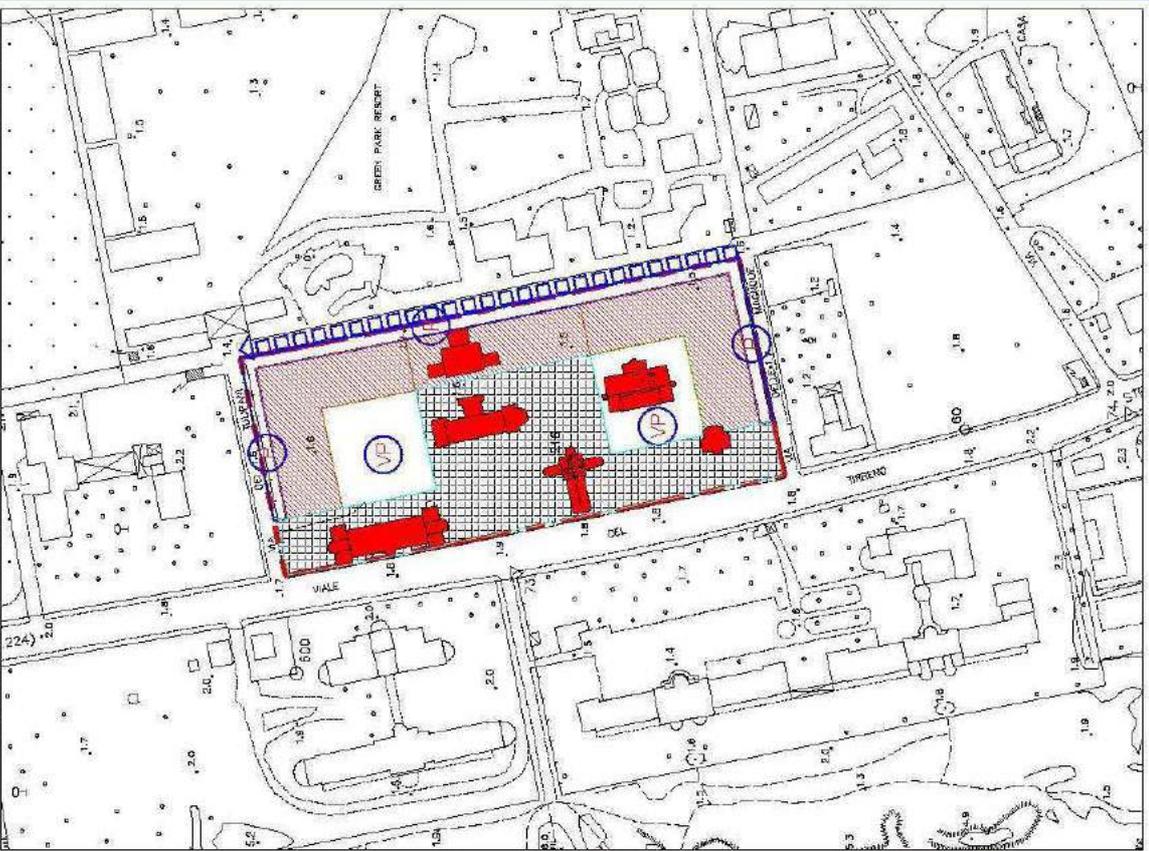
L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato, anche articolato per unità minime di intervento, che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e opere pubbliche.

Il piano attuativo deve prevedere la percentuale di aree di cessione nonché le modalità di partecipazione degli operatori privati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, necessarie ad ottenere la sostenibilità dell'intervento.

Gli incrementi di carico urbanistico (Its e SLU) fino al raggiungimento dei valori massimi indicati al punto 7 sono ammessi solo se finalizzati all'incremento della sup. di cessione con riduzione della sup. fondiaria, alla previsione di servizi di pubblica utilità (uff. postale, farmacia, sportello bancario, asilo nido, ecc.), al ripristino della funzione della chiesa, alla realizzazione di tutti gli spazi pubblici.

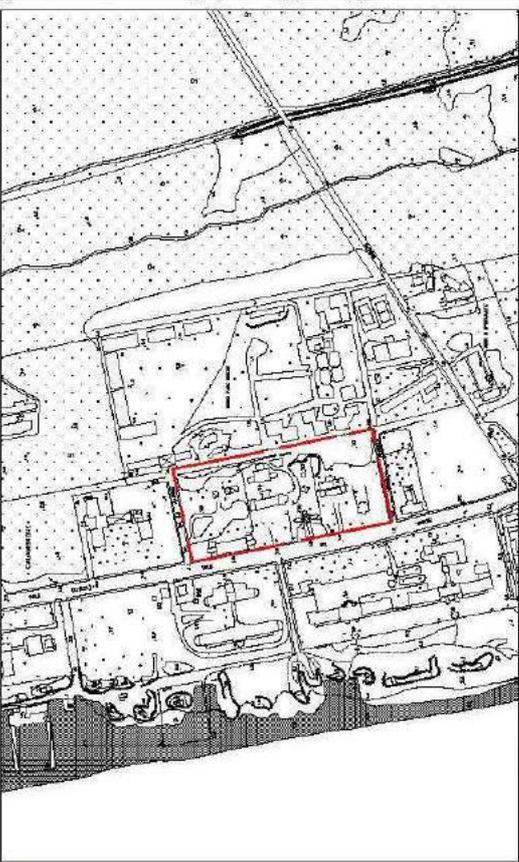
Scala 1:2000

SCHEMA DISTRIBUTIVO



Scala 1:5000

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



Scala 1:2000

CATASTO

