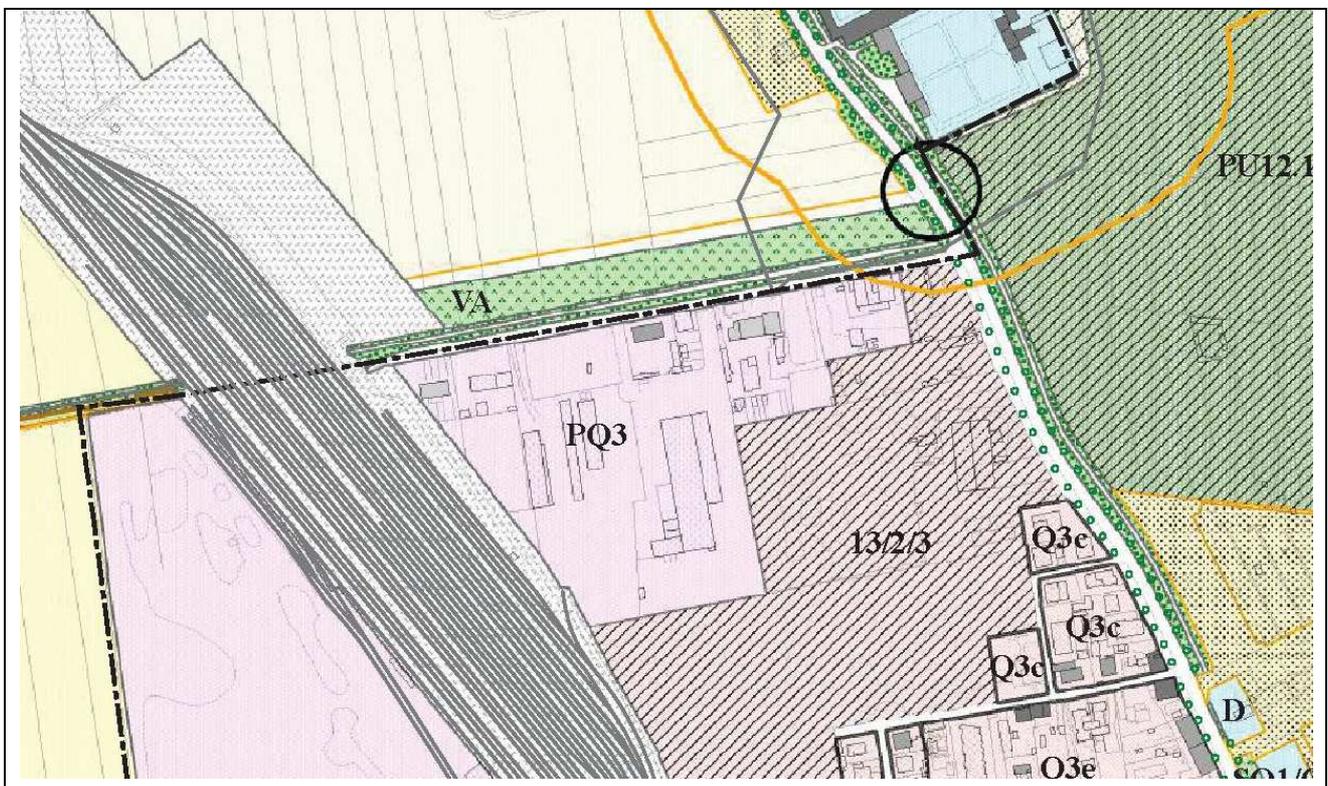


**L.R. 65/14**  
**Razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e per la rigenerazione  
delle aree urbane degradate**

Scheda ricognitiva dell'area compresa

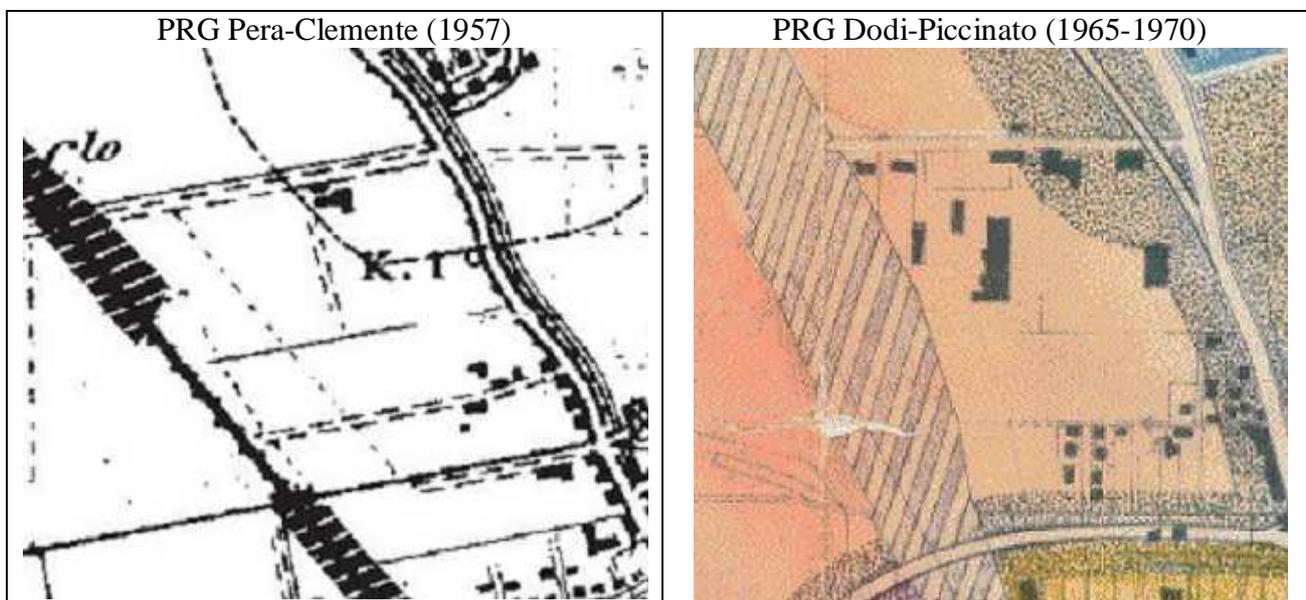
**1**



|  |
|--|
| Quartiere: Porta Nuova                         |
| Indirizzo: Via di Campaldo – Via Pietrasantina |
| Catastale:                                     |
| Destinazione stato attuale: PQ3                |
| Destinazione di previsione:                    |

### Descrizione area

L'area in oggetto è compresa tra via Campaldo, via Pietrasantina ed il parco ferroviario. I primi insediamenti di manufatti risalgono agli anni '50 e già nelle tavole del Regolamento Urbanistico del 1968 l'area rientra nella perimetrazione dei centri abitati. Storicamente dal 1957 ad oggi la previsione urbanistica è rimasta quella artigianale industriale con abitazioni annesse. L'attuale destinazione nel vigente R.U. rientra nell'ambito degli insediamenti produttivi PQ3. Allo stato attuale tra gli immobili presenti in questo ambito urbano si riscontra la preesistenza di un manufatto storico novecentesco e di due edifici di interesse morfologico prevalentemente residenziali mentre i rimanenti manufatti sono di tipo artigianale-industriale in parte dismessi. Ai margini dell'aggregato urbano in oggetto, l'area confina ad ovest con il parco ferroviario, a nord con un'area di tipo agricolo-ordinario e a sud-est con l'ambito relativo alla scheda norma 13.2-13.3 su cui vige un piano attuativo in corso di attuazione. Si tratta in generale di un'area da riqualificare sulla quale insistono attività e funzioni di tipo industriale non del tutto compatibili con il vicino contesto residenziale, seppur in minima parte presente, ma soprattutto con l'immagine di una delle principali vie di accesso a nord della città di Pisa e a poche centinaia di metri da Piazza dei Miracoli, il luogo più emblematico ed evocativo della città stessa.



### TIPOLOGIA ATTUALE DELL'AREA

| ATTUALE            |           | PROGETTO           |    |
|--------------------|-----------|--------------------|----|
| Superficie totale  | mq 40.100 | Superficie totale  | mq |
| Superficie coperta | mq 6.570  | Superficie coperta | mq |
| Volume             | mq 41.200 | Volume             | mq |

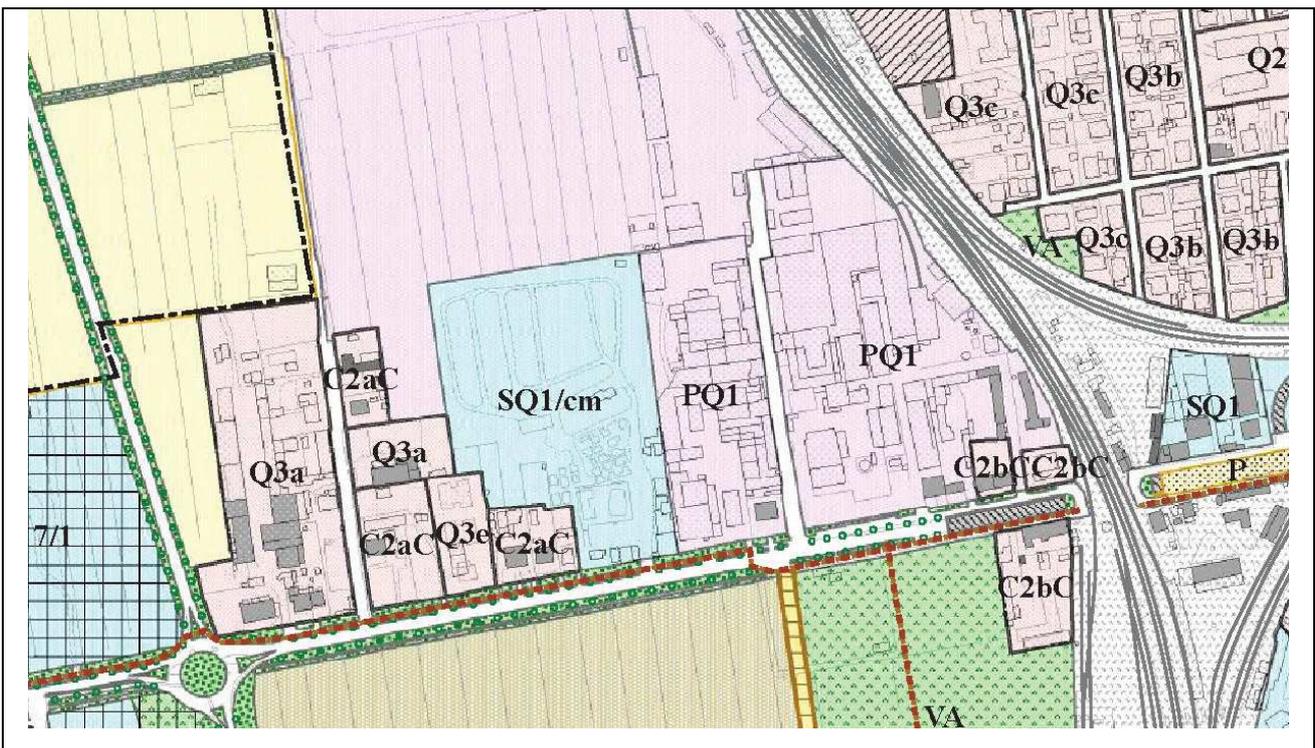
|                                |      |                                |  |
|--------------------------------|------|--------------------------------|--|
| n. edifici                     | 46   | n. edifici                     |  |
| H max                          |      | H max                          |  |
| n. piani                       | 2    | n. piani                       |  |
| Rapporto di copertura (Rc)     | 0,16 | Rapporto di copertura (Rc)     |  |
| Ifs (sul/superficie fondiaria) | 0,32 | Ifs (sul/superficie fondiaria) |  |

**Elementi di criticità**

**Vincolo archeologico** (Beni archeologici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004 con valenza paesaggistica).

**P1 rischio alluvioni** (pericolosità da alluvione **bassa**, corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni e comunque corrispondenti al fondovalle alluvionale – PGRA, Capo II Sez.1 art.11).

**Obiettivi**



|   |
|---|
| Quartiere: Porta Nuova                          |
| Indirizzo: Via Montelungo – Viale delle Cascine |
| Catastale:                                      |
| Destinazione stato attuale: PQ1                 |
| Destinazione di previsione:                     |

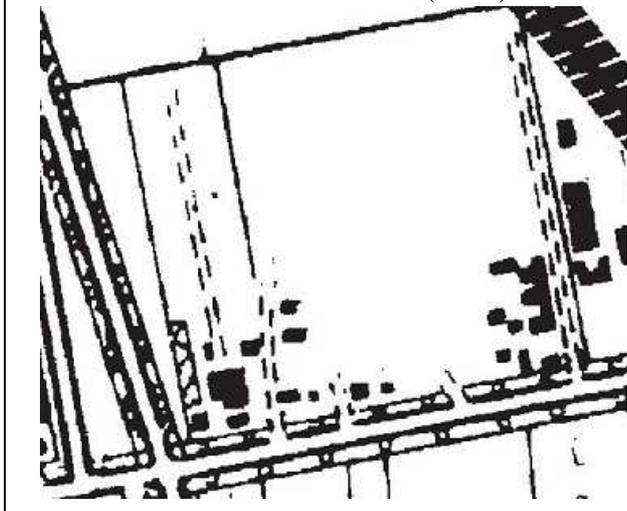
### Descrizione area

L'area in oggetto confina a sud con Viale delle Cascine, ad ovest con il campeggio "Torre Pendente" e ad est con il parco ferroviario.

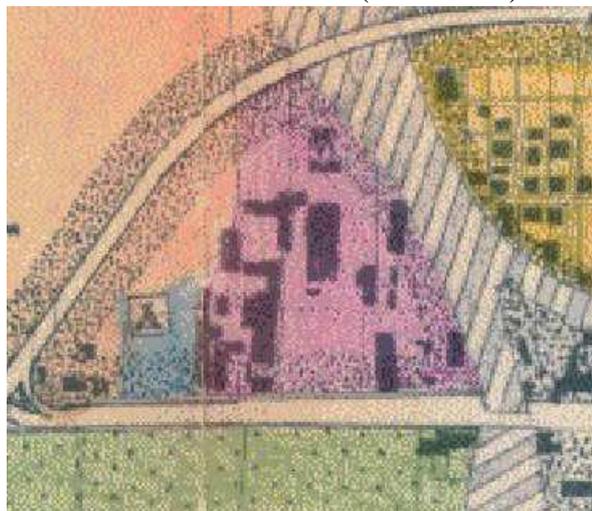
Tradizionalmente l'area ha una funzione produttiva-artigianale. Nella proposta di piano secondo gli architetti Pera-Clemente nel 1957 la previsione era nello specifico quella di "zona con piccole industrie artigiane e abitazioni annesse", successivamente confermata nel 1965 con il Piano Regolatore Generale, Dodi-Piccinato. Tale obiettivo viene tuttavia in un certo senso "ridimensionato" secondo la filosofia generale del Piano di Giovanni Astengo alla luce di una equilibrata distribuzione spaziale delle principali funzioni che doveva caratterizzare tutti gli interventi e le previsioni del Piano stesso.

Uno degli aspetti critici di questa area produttiva è il fatto che si affaccia su un asse stradale importante di grande visibilità che conduce verso ovest all'ingresso principale del Parco Regionale di San Rossore e su cui gravita un insediamento prevalentemente residenziale di impianto storico-novecentesco, che rappresenta una zona di grande prestigio per la città.

PRG Pera-Clemente (1957)



PRG Dodi-Piccinato (1965-1970)



### TIPOLOGIA ATTUALE DELL'AREA

| ATTUALE                    |           | PROGETTO                   |    |
|----------------------------|-----------|----------------------------|----|
| Superficie totale          | mq 15.400 | Superficie totale          | mq |
| Superficie coperta         | mq 8.800  | Superficie coperta         | mq |
| Volume                     | mq 53.300 | Volume                     | mq |
| n. edifici                 | 48        | n. edifici                 |    |
| H max                      |           | H max                      |    |
| n. piani                   | 2         | n. piani                   |    |
| Rapporto di copertura (Rc) | 0,57      | Rapporto di copertura (Rc) |    |

|                                |      |                                |  |
|--------------------------------|------|--------------------------------|--|
| Ifs (sul/superficie fondiaria) | 1,14 | Ifs (sul/superficie fondiaria) |  |
|--------------------------------|------|--------------------------------|--|

**Elementi di criticità**

**Vincolo Paesaggistico** (DM 1497/1960 ex legge 1497/39; Zone tutelate ai sensi dell'art.142 del D.Lgs. 42/2004 con valenza paesaggistica).

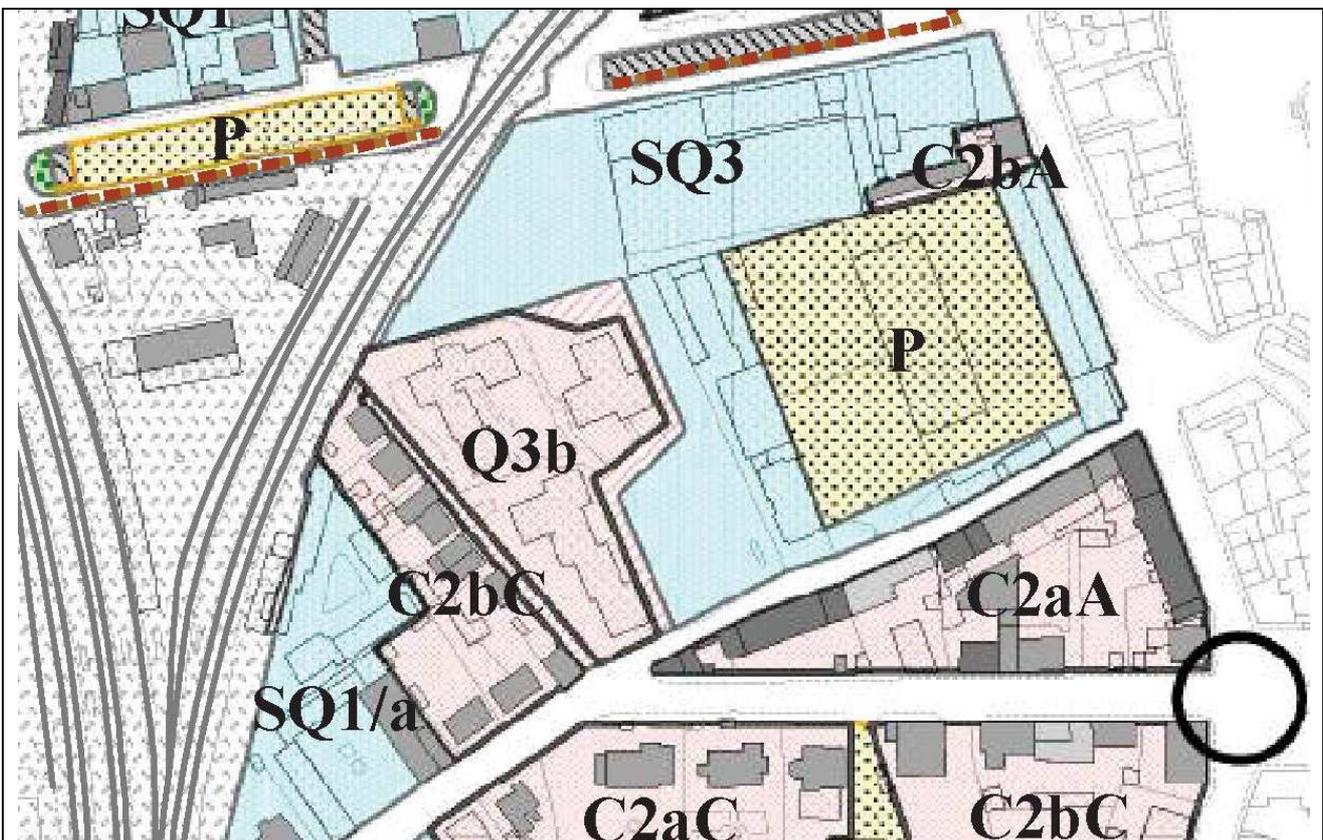
**P2 rischio alluvioni** (pericolosità da alluvione **media**, corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno maggiore di 30 anni e minore/uguale a 200 anni- PGRA, Capo II Sez.1 art.9: art.10).

**Obiettivi**

L.R. 65/14  
Razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e per la rigenerazione  
delle aree urbane degradate

Scheda ricognitiva dell'area compresa

3



|                                       |
|---------------------------------------|
| Quartiere: Porta Nuova                |
| Indirizzo: Via Vecchia di Barbaricina |
| Catastale:                            |
| Destinazione stato attuale: SQ3       |
| Destinazione di previsione:           |

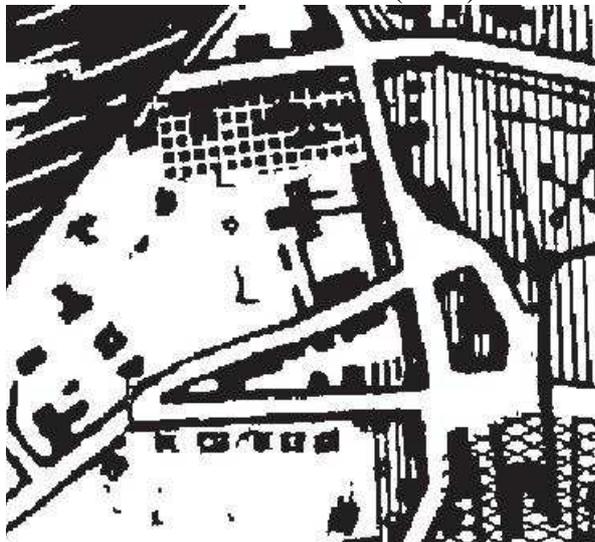
### Descrizione area

L'area è situata in prossimità dell'antica cinta muraria, in pieno centro abitato e confina a nord-ovest con il parco ferroviario, a sud con la via vecchia Barbaricina e ad est con l'asse viario di via Pietrasantina.

Già nella carta della ripartizione dell'aggregato urbanizzato, realizzata alla fine degli anni '80, l'area ricade nella zona ottocentesca del centro urbano e presenta, nella campionatura morfologica ambientale, riscontrabile nelle tavole tematiche di quegli stessi anni, un tessuto discontinuo con "tipi edilizi recenti, sia di sostituzione, che ex novo, in totale difformità dal modello morfologico storico".

Nelle previsioni del piano urbanistico "Pera-Clemente" del 1957 veniva individuata come "zona di espansione urbanizzata" e, successivamente, come "parcheggio", secondo le previsioni del piano "Dodi-Piccinato" del 1965 ricadente all'interno di una cosiddetta "zona per attrezzature e servizi in genere". Coerentemente con la precedente destinazione, nella previsione del vigente R.U. l'area in oggetto rientra negli "insediamenti specialistici recenti suscettibili di sviluppo (SQ3)".

PRG Pera-Clemente (1957)



PRG Dodi-Piccinato (1965-1970)



### TIPOLOGIA ATTUALE DELL'AREA

| ATTUALE            |    | PROGETTO           |    |
|--------------------|----|--------------------|----|
| Superficie totale  | mq | Superficie totale  | mq |
| Superficie coperta | mq | Superficie coperta | mq |
| Volume             | mq | Volume             | mq |

|                                |  |                                |  |
|--------------------------------|--|--------------------------------|--|
| n. edifici                     |  | n. edifici                     |  |
| H max                          |  | H max                          |  |
| n. piani                       |  | n. piani                       |  |
| Rapporto di copertura (Rc)     |  | Rapporto di copertura (Rc)     |  |
| Ifs (sul/superficie fondiaria) |  | Ifs (sul/superficie fondiaria) |  |

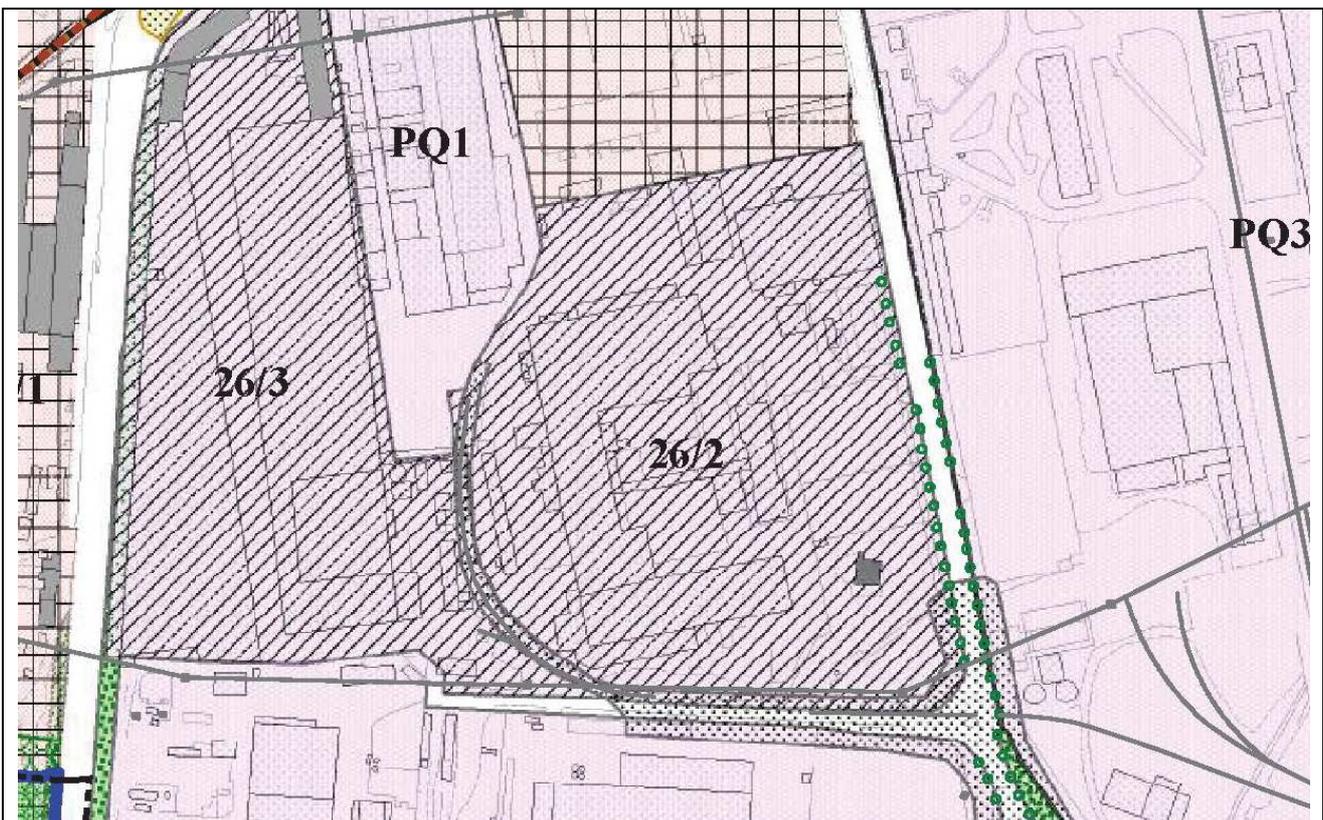
**Elementi di criticità**  
**Vincolo archeologico** (Beni archeologici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004 con valenza paesaggistica).  
**P2 rischio alluvioni** (pericolosità da alluvione **media**, corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno maggiore di 30 anni e minore/uguale a 200 anni - PGRA, Capo II Sez.1 art.9: art.10).

**Obiettivi**

**L.R. 65/14**  
**Razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e per la rigenerazione  
delle aree urbane degradate**

Scheda ricognitiva dell'area compresa

**4**



|                                      |
|--------------------------------------|
| Quartiere: Porta a Mare              |
| Indirizzo: Via di Nugolaio - Aurelia |
| Catastale:                           |
| Destinazione stato attuale:          |
| Destinazione di previsione:          |

### Descrizione area

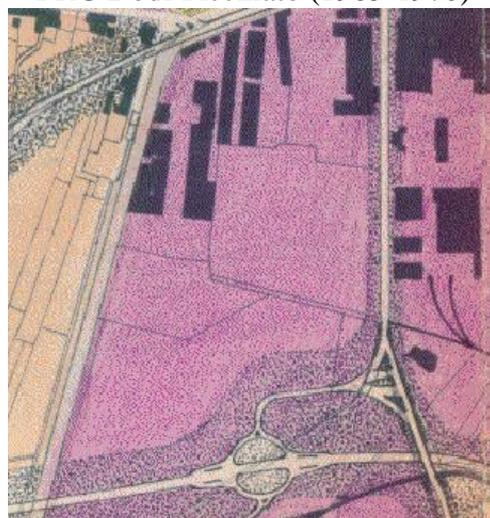
L'area si trova in prossimità del più grande impianto industriale della città, il canale Navicelli e confina a nord-ovest con la proprietà ex Enac, a sud-ovest con la proprietà Piaggio, a sud con via del Nugolaio e ad est con via Ponte a Piglieri.

Si tratta esclusivamente di un insediamento industriale i cui manufatti risalgono al periodo post-bellico, fatta eccezione di un singolo edificio preesistente di epoca pre-novecentesca. Nella porzione ad est di tale ambito, nonché sul lato destro dell'adiacente viabilità di ponte a Piglieri, tratto urbano della via Aurelia, si svolge la più elevata concentrazione dell'attività industriale dello stabilimento "Saint Gobain Glass Italia". La maggior parte dei fabbricati presenti nell'area oggetto di ricognizione, appartenenti al comparto 2, della relativa scheda norma 26.2 del vigente R.U., non è in uso e, solo una parte, è adibita a magazzini o a piccole attività artigianali. Nel complesso la zona si connota come un ambiente fortemente degradato anche da un punto di vista fisico e ambientale, situato in prossimità del maleodorante canale Navicelli.

PRG Pera-Clemente (1957)



PRG Dodi-Piccinato (1965-1970)



### TIPOLOGIA ATTUALE DELL'AREA

| ATTUALE            |           | PROGETTO           |    |
|--------------------|-----------|--------------------|----|
| Superficie totale  | mq 55.260 | Superficie totale  | mq |
| Superficie coperta | mq        | Superficie coperta | mq |
| Volume             | mq        | Volume             | mq |
| n. edifici         |           | n. edifici         |    |
| H max              |           | H max              |    |

|                                |   |                                |  |
|--------------------------------|---|--------------------------------|--|
| n. piani                       | 3 | n. piani                       |  |
| Rapporto di copertura (Rc)     |   | Rapporto di copertura (Rc)     |  |
| Ifs (sul/superficie fondiaria) |   | Ifs (sul/superficie fondiaria) |  |

**Elementi di criticità**

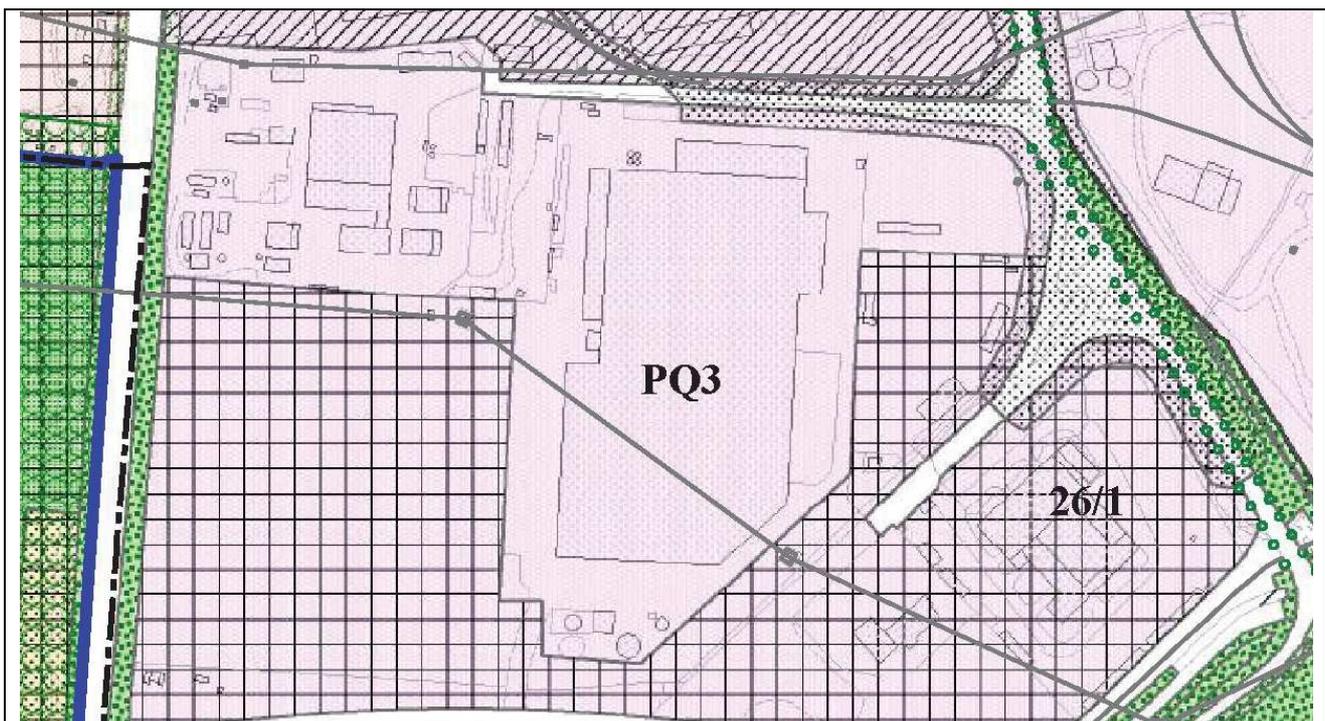
**P3 rischio alluvioni** (pericolosità da alluvione **elevata**, corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno minore/uguale a 30 anni- PGRA, Capo II Sez.1 art.7; art.8)

**Obiettivi**

**L.R. 65/14**  
**Razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e per la rigenerazione  
delle aree urbane degradate**

Scheda ricognitiva dell'area compresa

**5**



|  |
|--|
| Quartiere: Porta a Mare                  |
| Indirizzo: Via di Nugolaio – Via Darsena |
| Catastale:                               |
| Destinazione stato attuale: PQ3          |
| Destinazione di previsione:              |

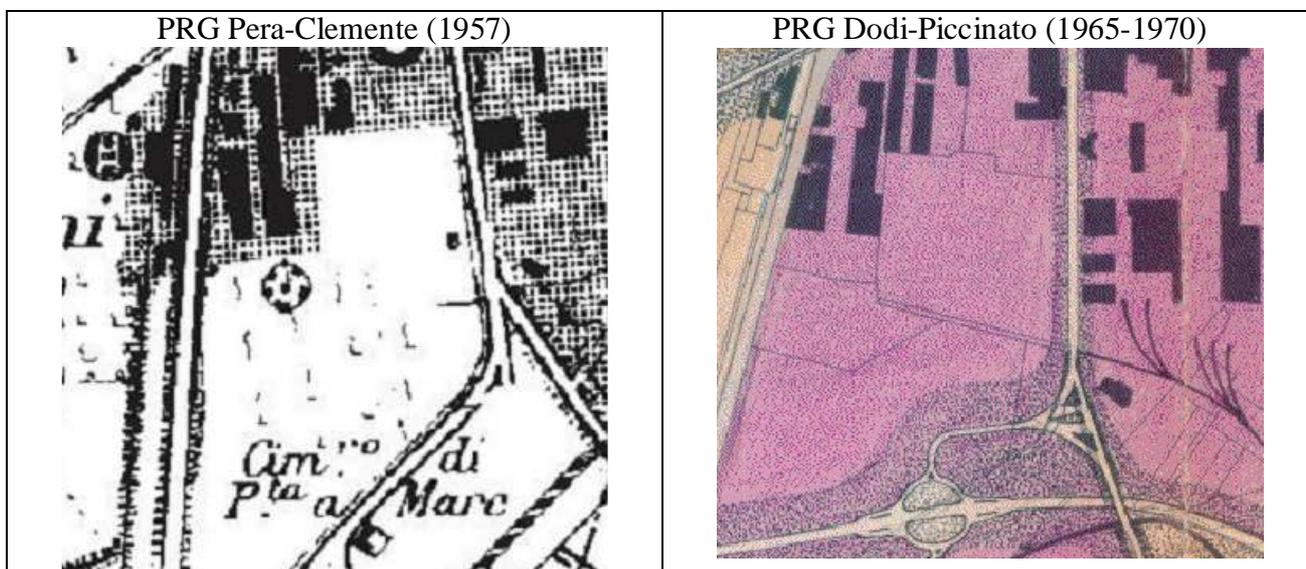
**Descrizione area**

L'area confina a nord con via del Nugolaio, ad ovest con il canale Navicelli, a sud-est con la darsena pisana e ad est con il tratto urbano della statale Aurelia sud.

Nel piano urbanistico degli architetti Pera-Clemente, negli anni '50, l'area non rientrava nella cosiddetta zona industriale, il cui confine rimaneva più a nord, limitatamente all'insediamento dell'attuale scheda norma 26.2. Successivamente, nel 1970, con il Piano Dodi Piccinato, avviene una previsione di espansione dell'area industriale verso sud, la quale vede di conseguenza un ampliamento del proprio perimetro fino all'area cantieristica Navicelli.

L'attuale previsione è PQ3 (aree specialistiche per la produzione dei beni e servizi da qualificare in base a progetti unitari).

Il problema di fondo di quest'area, come di tutto l'insieme delle aree, sedi di complessi industriali esistenti, o destinate ad attività produttive in genere, è in primo luogo quello dell'inquinamento atmosferico, che si ripercuote nell'abitato circostante e inoltre, come nel caso particolare di questa zona di Porta a Mare, quello della sua posizione strategica rispetto ad una delle principali arterie d'ingresso della città.



| <b>TIPOLOGIA ATTUALE DELL'AREA</b> |    |                    |    |
|------------------------------------|----|--------------------|----|
| <b>ATTUALE</b>                     |    | <b>PROGETTO</b>    |    |
| Superficie totale                  | mq | Superficie totale  | mq |
| Superficie coperta                 | mq | Superficie coperta | mq |
| Volume                             | mq | Volume             | mq |
| n. edifici                         |    | n. edifici         |    |

|  |   |  |  |
|--|---|--|--|
| H max                                      |   | H max                                      |  |
| n. piani                                   | 2 | n. piani                                   |  |
| Rapporto di copertura (Rc)                 |   | Rapporto di copertura (Rc)                 |  |
| I <sub>fs</sub> (sul/superficie fondiaria) |   | I <sub>fs</sub> (sul/superficie fondiaria) |  |

**Elementi di criticità**

**P3 rischio alluvioni** (pericolosità da alluvione **elevata**, corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno minore/uguale a 30 anni- PGRA, Capo II Sez.1 art.7; art.8).

**Obiettivi**



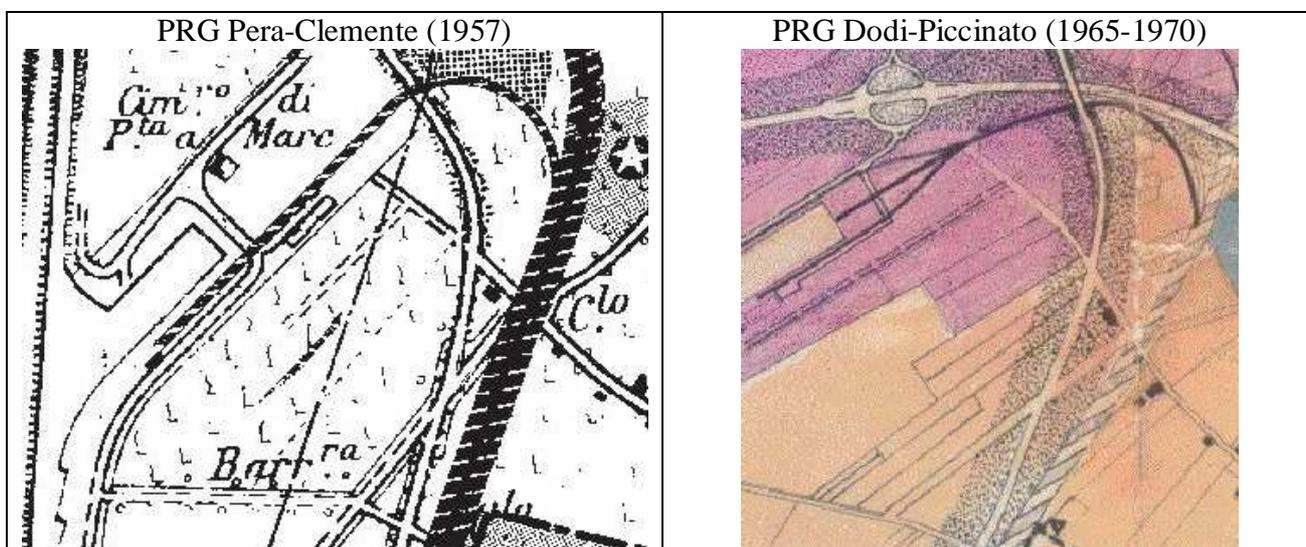
|                                      |
|--------------------------------------|
| Quartiere: Porta a Mare              |
| Indirizzo: Viadotto Mattei - Aurelia |
| Catastale:                           |
| Destinazione stato attuale: PQ3      |
| Destinazione di previsione:          |

### Descrizione area

L'area confina ad est con il tratto urbano della statale Aurelia sud, a nord con lo svincolo della superstrada Firenze-Pisa-Livorno, da nord-ovest a sud-ovest con l'area compresa nella vigente scheda norma 26.1.

L'accesso alla zona avviene, mediante un incrocio a rotatoria, dall'attuale innesto nella S.S. Aurelia. Si tratta di un punto nodale della viabilità di grande comunicazione città-ferrovia-aeroporto. E' infatti attualmente in corso, a nord-est dell'area, l'attività del cantiere per la realizzazione del sistema infrastrutturale, cosiddetto People Mover, per il trasporto veloce passeggeri dall'aeroporto alla stazione ferroviaria.

Fino alla metà degli anni '60 l'area aveva destinazione agricola. Successivamente nelle previsioni del PRG Dodi-Piccinato viene identificata come zona industriale o "zona per impianti nuovi". Oggi la zona è destinata all'insediamento di industrie produttive e di attività ad esse complementari in base a progetti unitari (PQ3). All'interno di quest'area si riscontra la presenza di una singola abitazione di uso residenziale e di una piccola attività artigianale (carrozzeria). I rimanenti manufatti sono capannoni industriali quasi totalmente dismessi.



### TIPOLOGIA ATTUALE DELL'AREA

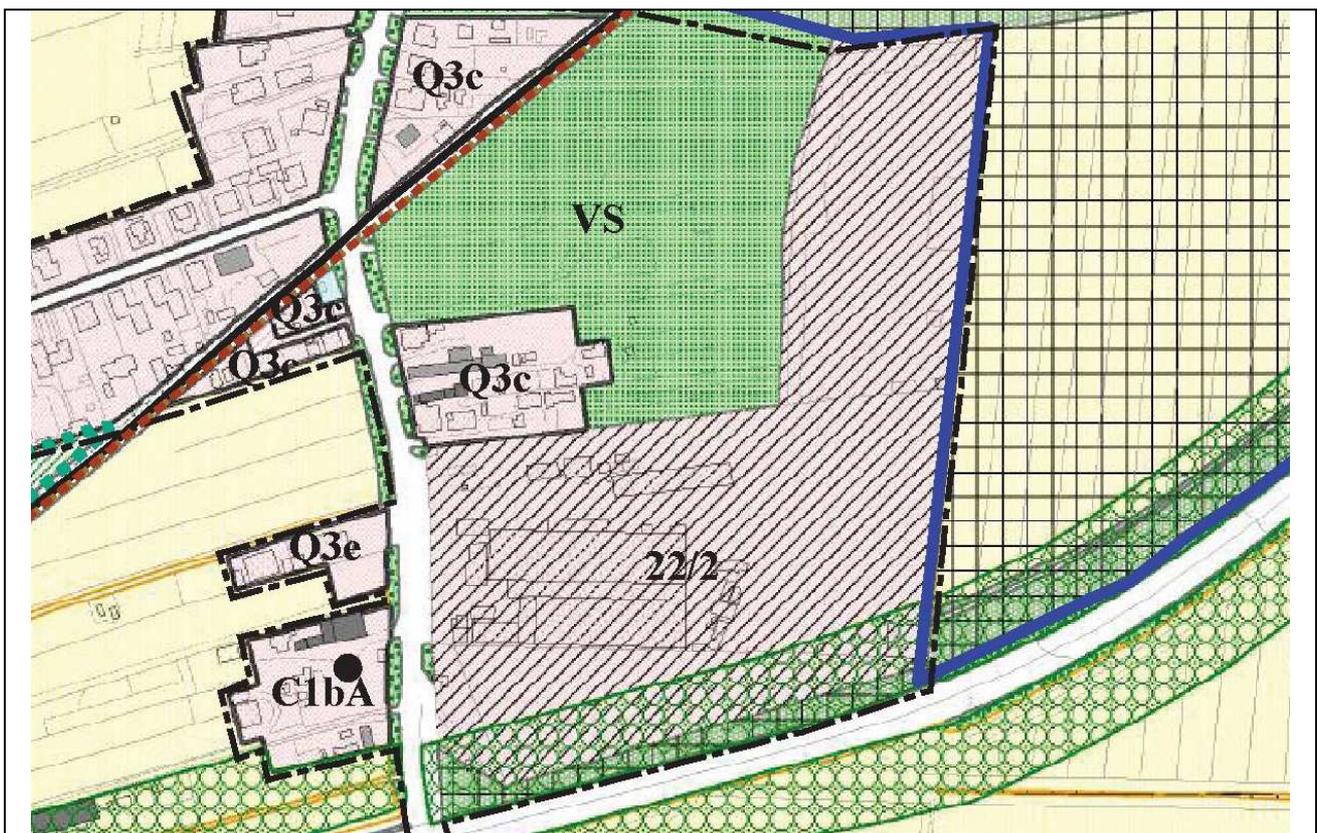
| ATTUALE            |            | PROGETTO           |    |
|--------------------|------------|--------------------|----|
| Superficie totale  | mq 97.700  | Superficie totale  | mq |
| Superficie coperta | mq 13.300  | Superficie coperta | mq |
| Volume             | mq 101.100 | Volume             | mq |
| n. edifici         | 24         | n. edifici         |    |

|  |      |  |  |
|--|------|--|--|
| H max                                      |      | H max                                      |  |
| n. piani                                   | 2    | n. piani                                   |  |
| Rapporto di copertura (Rc)                 | 0,13 | Rapporto di copertura (Rc)                 |  |
| I <sub>fs</sub> (sul/superficie fondiaria) | 0,27 | I <sub>fs</sub> (sul/superficie fondiaria) |  |

**Elementi di criticità**

**P3 rischio alluvioni** (pericolosità da alluvione **elevata**, corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno minore/uguale a 30 anni- PGRA, Capo II Sez.1 art.7; art.8).

**Obiettivi**



|                             |
|-----------------------------|
| Quartiere: Porta a Mare     |
| Indirizzo: Via Livornese    |
| Catastale:                  |
| Destinazione stato attuale: |
| Destinazione di previsione: |

### Descrizione area

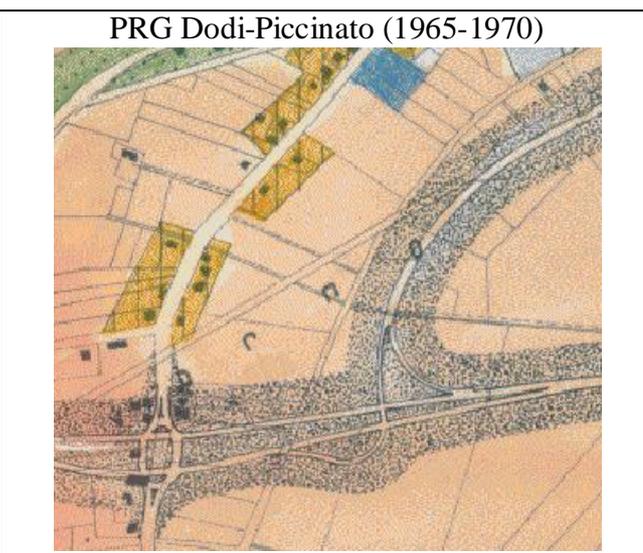
L'area, ex sede della fabbrica Siticem, azienda metalmeccanica incentrata sulla produzione a livello europeo di manufatti per impianti chimici e petrolchimici, sorge lungo il filamento urbano di via Livornese, fra l'abitato di Porta a Mare ed il Parco di San Rossore e confina ad est con una vasta zona agricola. Il sistema insediativo su cui insiste l'area in oggetto, rappresenta un segno morfologico del territorio, originariamente organizzato con pregevoli complessi rurali.

Quella della fabbrica Siticem rappresentò fin dalla sua nascita un esempio della localizzazione di un sito produttivo in pieno contesto ambientale e residenziale.

L'area nasce infatti con l'adozione della variante urbanistica del 1973, che favorì l'edificabilità lungo le esistenti strade del tempo, di abitazioni monofamiliari, prevalentemente in linea o a schiera, previsione tuttavia in netto contrasto rispetto alle precedenti indicazioni, che ne riconoscevano un valore dal punto di vista paesaggistico e ambientale da conservare (piano Pera-Clemente e PRG di Dodi-Piccinato).

L'edificato, costituito da capannoni prefabbricati e da un paio di edifici in muratura, si presenta oggi, attraverso un progressivo abbandono delle attività produttive nel corso del tempo, in condizioni di incuria e di degrado. Già la variante del RU del 2009, ne prevedeva la demolizione a favore di alloggi residenziali, a completamento del sistema insediativo già esistente lungo tutta la Via Livornese, dove insiste l'area in oggetto. Tuttavia l'aspetto da sempre critico e non ancora risolto di tale sistema, è rappresentato dalla carenza di spazi e servizi per la collettività.

Il vigente Regolamento Urbanistico conferma l'inserimento dell'area in una scheda norma (SCN n. 22.2) soggetta a piano attuativo.



| TIPOLOGIA ATTUALE DELL'AREA |           |                    |    |
|-----------------------------|-----------|--------------------|----|
| ATTUALE                     |           | PROGETTO           |    |
| Superficie totale           | mq 56.800 | Superficie totale  | mq |
| Superficie coperta          | mq 8.010  | Superficie coperta | mq |

|  |           |  |    |
|--|-----------|--|----|
| Volume                                     | mq 69.900 | Volume                                     | mq |
| n. edifici                                 | 38        | n. edifici                                 |    |
| H max                                      |           | H max                                      |    |
| n. piani                                   | 2         | n. piani                                   |    |
| Rapporto di copertura (Rc)                 | 0,14      | Rapporto di copertura (Rc)                 |    |
| I <sub>fs</sub> (sul/superficie fondiaria) | 0,28      | I <sub>fs</sub> (sul/superficie fondiaria) |    |

#### **Elementi di criticità**

**P3 rischio alluvioni** (pericolosità da alluvione **elevata**, corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno minore/uguale a 30 anni- PGRA, Capo II Sez.1 art.7; art.8).

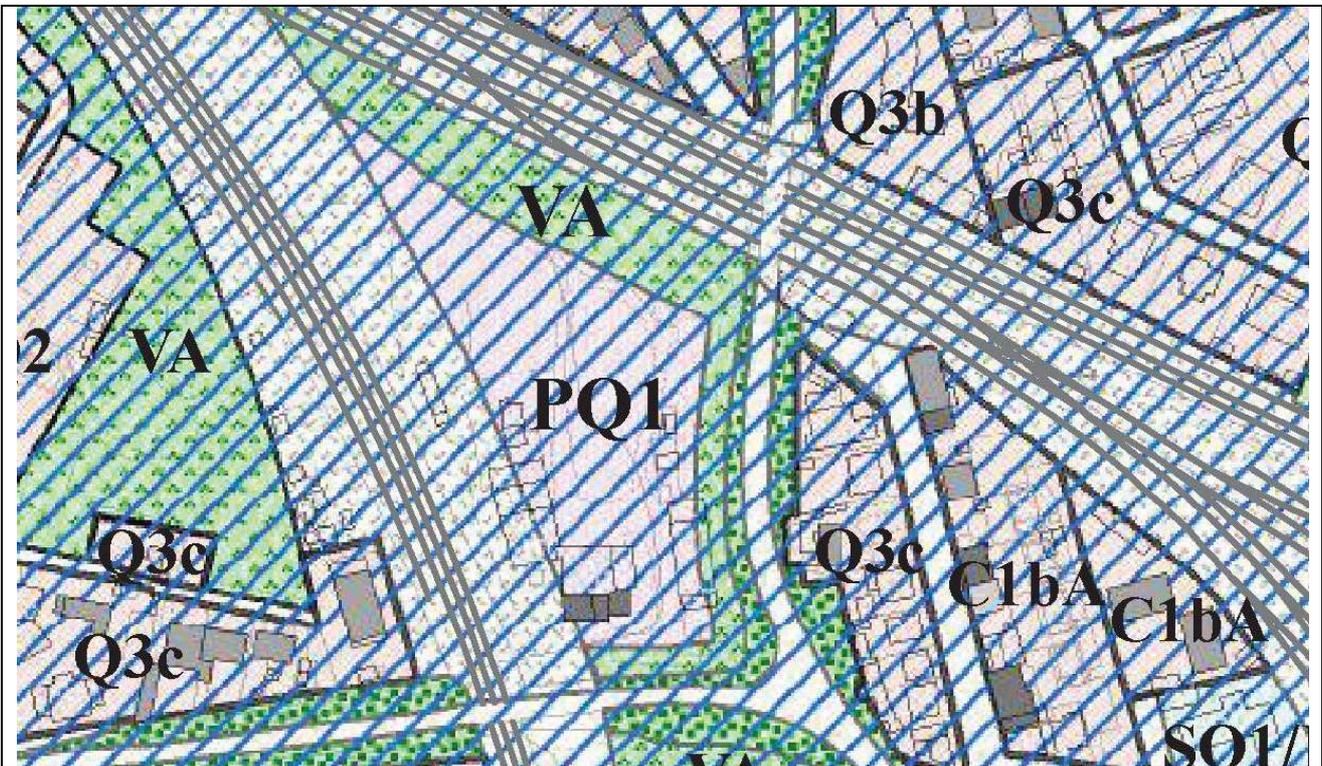
**P2 rischio alluvioni** (pericolosità da alluvione **media**, corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno maggiore di 30 anni e minore/uguale a 200 anni - PGRA, Capo II Sez.1 art. 9, art.10).

#### **Obiettivi**

**L.R. 65/14**  
**Razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e per la rigenerazione  
delle aree urbane degradate**

Scheda ricognitiva dell'area compresa

**8**

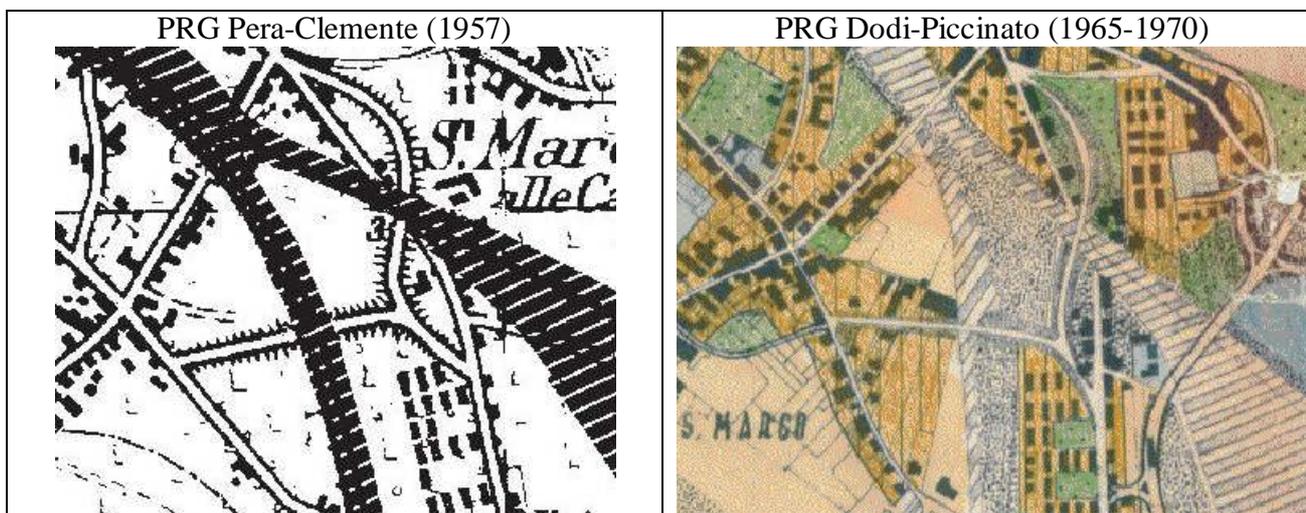


|                                 |
|---------------------------------|
| Quartiere: S. Ermete            |
| Indirizzo:                      |
| Catastale:                      |
| Destinazione stato attuale: PQ1 |
| Destinazione di previsione:     |

### Descrizione area

L'area è a forma trapezoidale di dimensioni piuttosto rilevanti, confina con la linea ferroviaria Pisa-Firenze e Pisa-Livorno ed è delimitata da due cavalcavia di S. Ermete e di S. Marco pertanto rimane interclusa e isolata dal contesto urbano per via della sua particolare ubicazione e difficile accessibilità che ne hanno favorito un complessivo degrado ambientale ed urbano.

Nelle previsioni del PRG Dodi-Piccinato (1965-1970) veniva classificata come "zona a verde non edificandi" e successivamente nel tempo la Ditta Marconi Lido, proprietaria dell'area, e che opera nel campo delle macchine industriali, vi ha insediato parte della propria attività.



### TIPOLOGIA ATTUALE DELL'AREA

| ATTUALE                                    |           | PROGETTO                                   |    |
|--|-----------|--|----|
| Superficie totale                          | mq 14.500 | Superficie totale                          | mq |
| Superficie coperta                         | mq 1.100  | Superficie coperta                         | mq |
| Volume                                     | mq 4.200  | Volume                                     | mq |
| n. edifici                                 | 13        | n. edifici                                 |    |
| H max                                      |           | H max                                      |    |
| n. piani                                   | 2         | n. piani                                   |    |
| Rapporto di copertura (Rc)                 | 0,07      | Rapporto di copertura (Rc)                 |    |
| I <sub>fs</sub> (sul/superficie fondiaria) | 0,15      | I <sub>fs</sub> (sul/superficie fondiaria) |    |

**Elementi di criticità**

**Vincolo Aeroportuale (Zona di tutela B:** *“possono essere previste una modesta funzione residenziale, con indici di edificabilità bassi, e attività non residenziali, con indici di edificabilità medi, che comportino la permanenza di un numero limitato di persone”* - Piano di rischio aeroportuale (approvato con delibera del C.C. n. 34 del 03/07/2014).

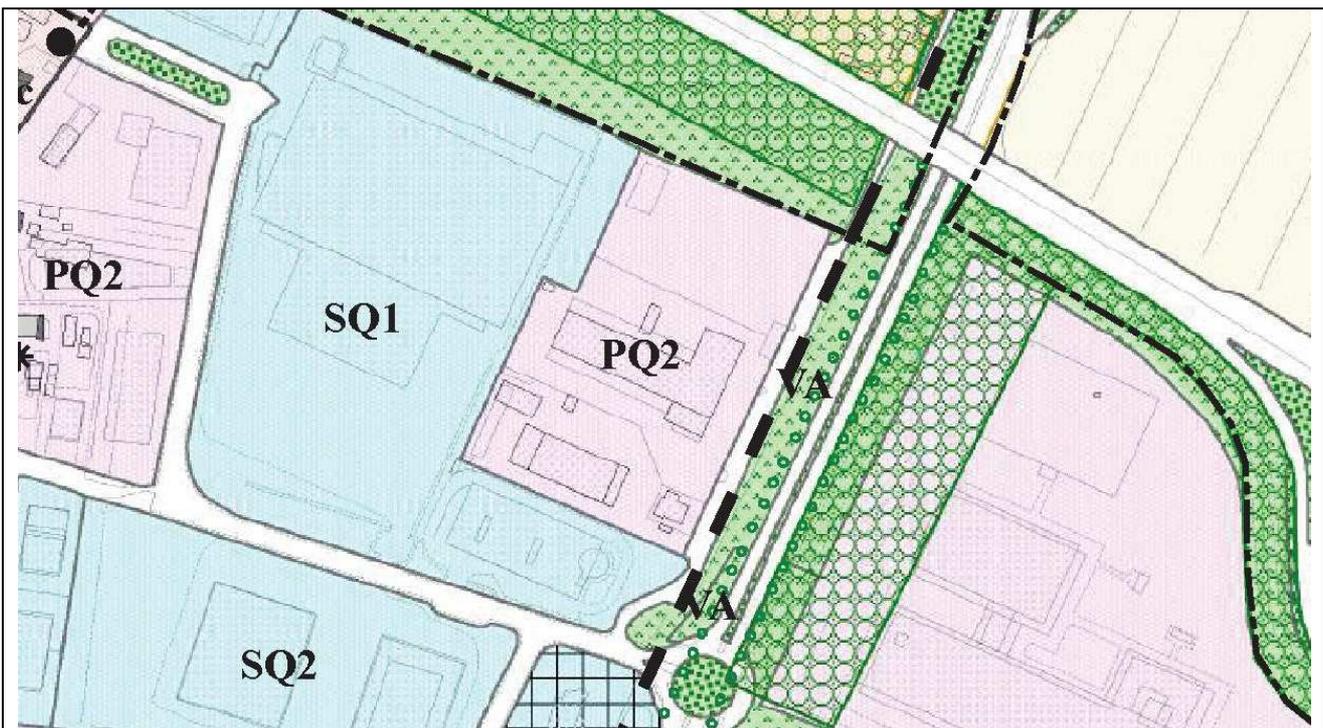
**P1 rischio alluvioni** (pericolosità da alluvione **bassa**, corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni e comunque corrispondenti al fondovalle alluvionale – PGRA (Capo II Sez.1 art.11).

**Obiettivi**

L.R. 65/14  
Razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e per la rigenerazione  
delle aree urbane degradate

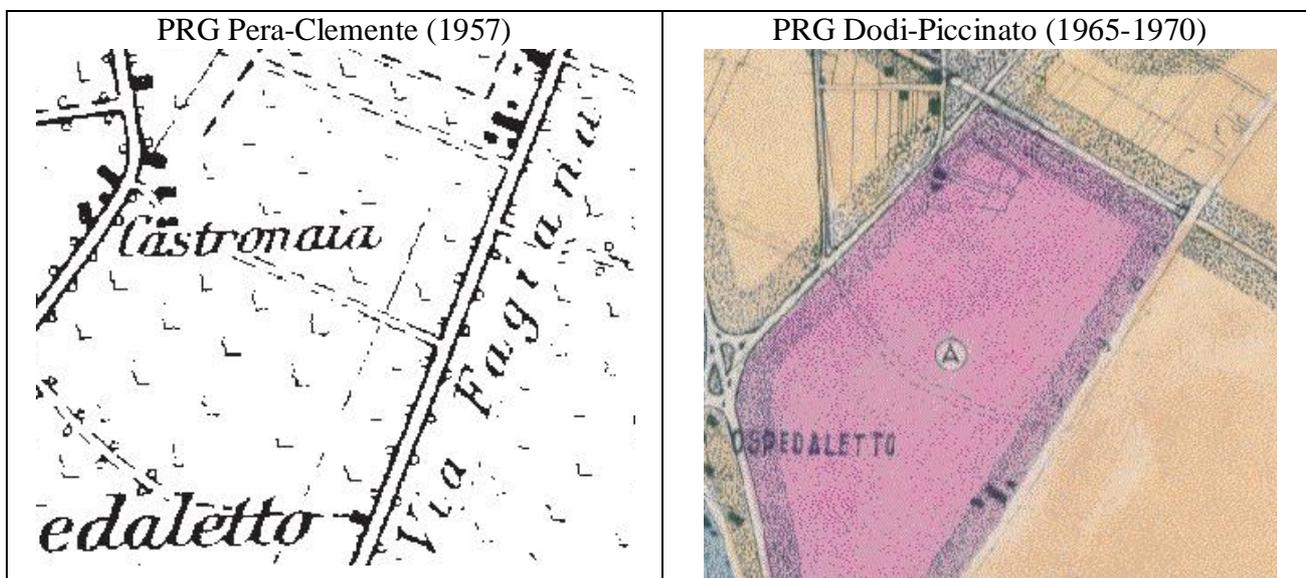
Scheda ricognitiva dell'area compresa

9



|                                 |
|---------------------------------|
| Quartiere: Ospedaletto          |
| Indirizzo:                      |
| Catastale:                      |
| Destinazione stato attuale: PQ2 |
| Destinazione di previsione:     |

**Descrizione area**  
L'area, sede fino a poco tempo fa di una piattaforma di distribuzione di servizi Enel, occupa una porzione a nord dell'insediamento industriale di Ospedaletto, in corrispondenza dello svincolo, quello su via di Fagiana, della strada di grande comunicazione Firenze-Pisa-Livorno. Sorge lungo un importante asse viario di collegamento tra la statale Emilia a sud e Pisa Nord.  
Nel PRG Dodi-Piccinato (1965-1970) rientra nella "zona D", secondo la classificazione in zone omogenee del territorio urbano, cioè tra le aree industriali destinate alle attività produttive e artigianali. Quella di Ospedaletto, in particolare, viene programmata secondo il PRG del 1970, come "zona per i nuovi impianti" e vede il suo sviluppo monofunzionale e la sua massima espansione nelle cinque varianti successive al PRG, dal 1973 al 1983.  
Un aspetto critico di quest'area, come di tutto il resto dell'insediamento produttivo di Ospedaletto, consiste nel fatto che non esiste un rapporto di equilibrio con l'aggregato urbano e che, inoltre, a fronte di una struttura viaria interna di distribuzione abbastanza articolata, non corrisponde un'altrettanta struttura di servizi di supporto, di verde e di arredo urbano. Tutto ciò rende questa parte della città di Pisa priva di una vera identità urbana.  
L'attuale previsione urbanistica è PQ2 (aree specialistiche per la produzione di beni e di servizi).



| TIPOLOGIA ATTUALE DELL'AREA |           |                    |    |
|-----------------------------|-----------|--------------------|----|
| ATTUALE                     |           | PROGETTO           |    |
| Superficie totale           | mq 20.000 | Superficie totale  | mq |
| Superficie coperta          | mq 4.100  | Superficie coperta | mq |
| Volume                      | mq 30.400 | Volume             | mq |
| n. edifici                  | 11        | n. edifici         |    |

|                                |      |                                |  |
|--------------------------------|------|--------------------------------|--|
| H max                          |      | H max                          |  |
| n. piani                       | 2    | n. piani                       |  |
| Rapporto di copertura (Rc)     | 0,20 | Rapporto di copertura (Rc)     |  |
| Ifs (sul/superficie fondiaria) | 0,41 | Ifs (sul/superficie fondiaria) |  |

**Elementi di criticità**

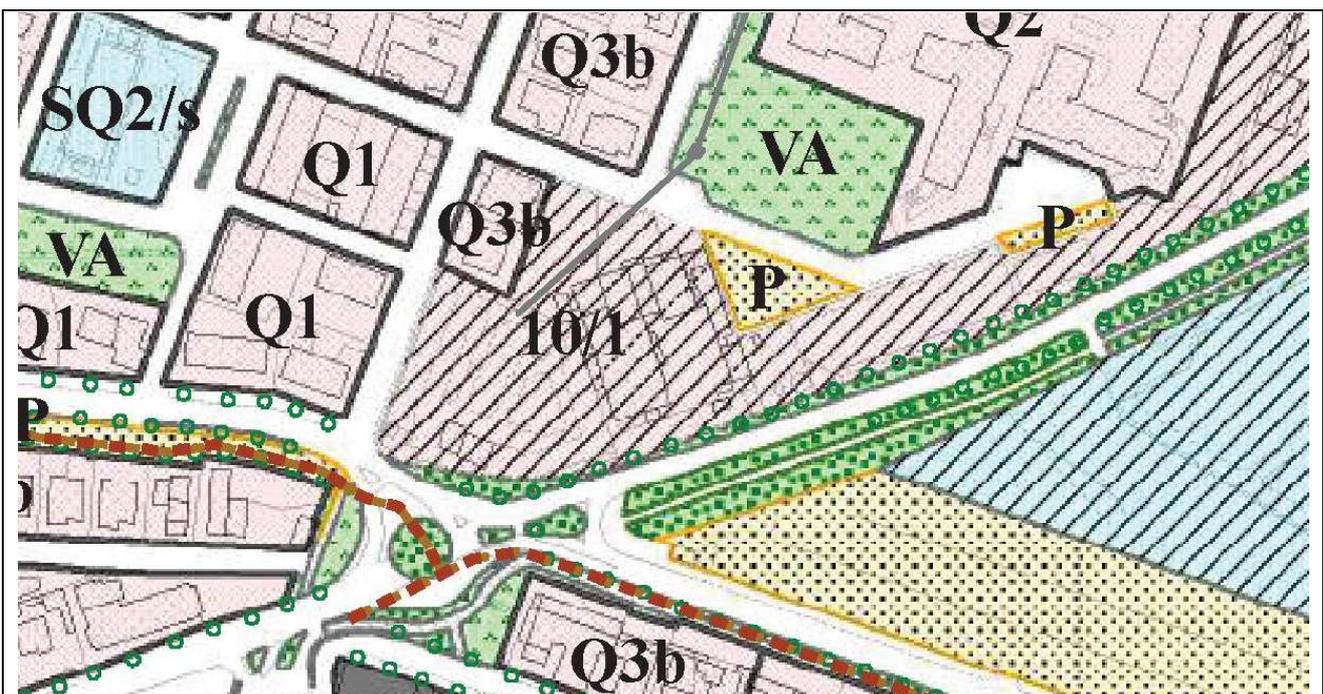
**P1 rischio alluvioni** (pericolosità da alluvione **bassa**, corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni e comunque corrispondenti al fondovalle alluvionale – PGRA (Capo II Sez.1 art.11).

**Obiettivi**

**L.R. 65/14**  
**Razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e per la rigenerazione  
delle aree urbane degradate**

Scheda ricognitiva dell'area compresa

**10**



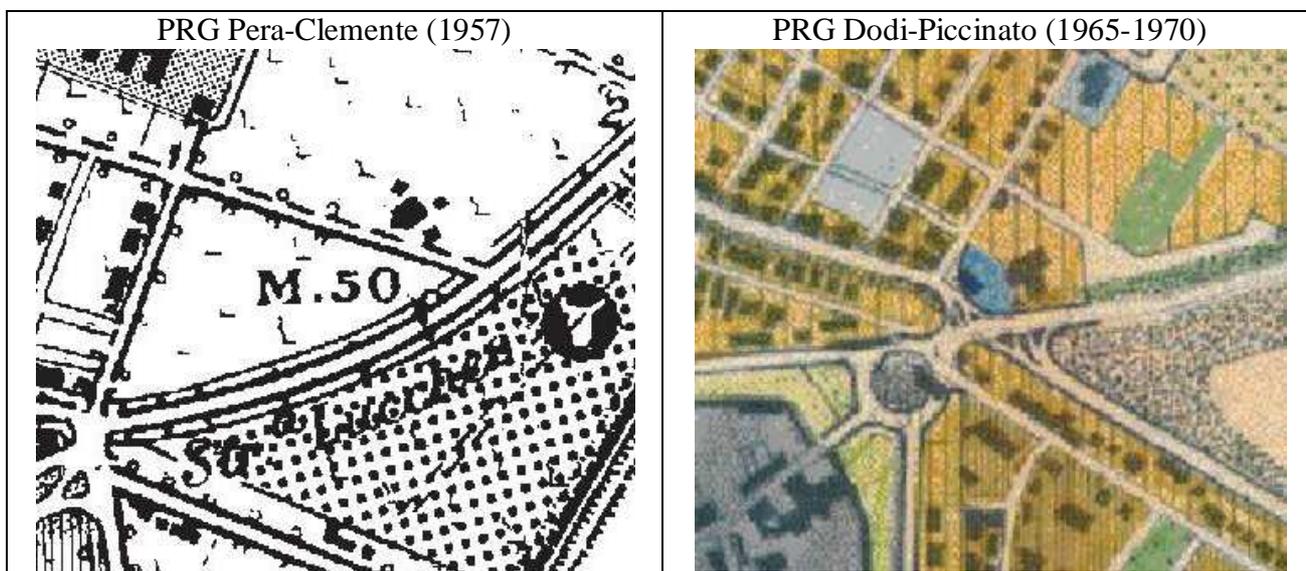
|                                       |
|---------------------------------------|
| Quartiere: Porta a Lucca              |
| Indirizzo: Via Firenze – Via Lucchese |
| Catastale:                            |
| Destinazione stato attuale:           |
| Destinazione di previsione:           |

### Descrizione area

L'area in esame è posta a nord-ovest dell'arteria di penetrazione di via del Brennero - via Lucchese in corrispondenza dell'ingresso a nord est del centro storico (Porta San Zeno) ed in prossimità del Parco Urbano del Brennero, che si affaccia lungo la via Lucchese.

E' attualmente inserita in un contesto prevalentemente residenziale; è occupata dai manufatti dell'ex centrale di trasformazione ENEL, trasferitasi a nord del quartiere, ed è collocata in adiacenza di alcuni fabbricati, sede di attività artigianali. Nell'area adiacente è tuttora presente lo stoccaggio di materiale proveniente da una attività di "autodemolizione" dismessa.

Fino alla fine degli anni '50 si trattava di un'area libera da costruzioni; successivamente nelle previsioni del PRG Dodi-Piccinato divenne in parte residenziale e in parte destinata a verde pubblico e impianti sportivi. Negli anni '80, nell'ambito dell'analisi relativa alla ripartizione dell'aggregato urbanizzato, rientrava nelle cosiddette "zone di espansioni esterne al centro storico". Oggi è inserita nella scheda norma 10.1 e il 50% della porzione residenziale è di tipo convenzionato, Peep (edilizia residenziale pubblica).



| TIPOLOGIA ATTUALE DELL'AREA |    |                    |    |
|-----------------------------|----|--------------------|----|
| ATTUALE                     |    | PROGETTO           |    |
| Superficie totale           | mq | Superficie totale  | mq |
| Superficie coperta          | mq | Superficie coperta | mq |
| Volume                      | mq | Volume             | mq |
| n. edifici                  |    | n. edifici         |    |

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| H max                                      |  | H max                                      |  |
| n. piani                                   |  | n. piani                                   |  |
| Rapporto di copertura (Rc)                 |  | Rapporto di copertura (Rc)                 |  |
| I <sub>fs</sub> (sul/superficie fondiaria) |  | I <sub>fs</sub> (sul/superficie fondiaria) |  |

**Elementi di criticità**

**Vincolo archeologico** (Beni archeologici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004 con valenza paesaggistica).

**P3 rischio alluvioni** (pericolosità da alluvione **elevata**, corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno minore/uguale a 30 anni- PGRA, Capo II Sez.1 art.7; art.8).

**Obiettivi**