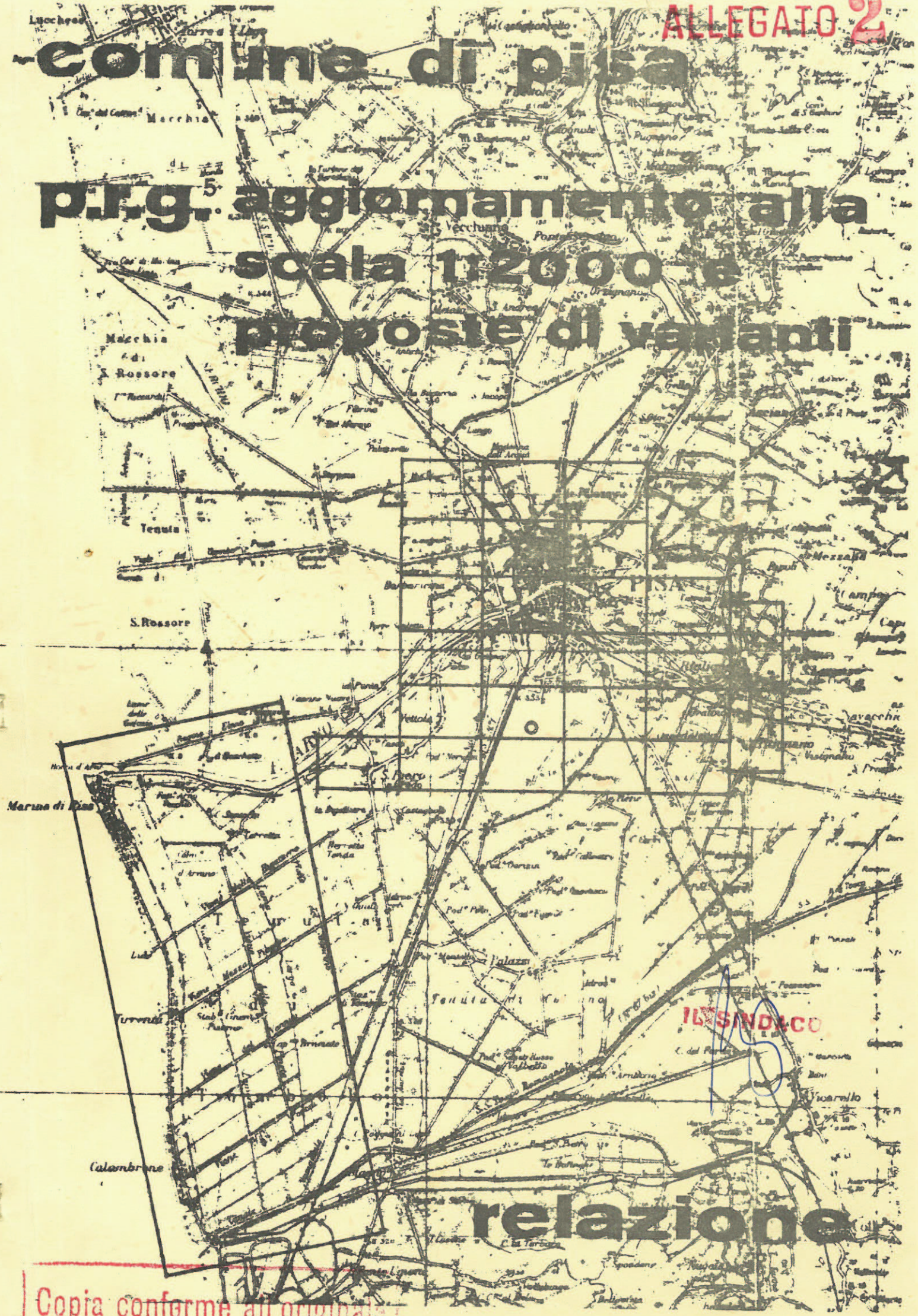


Comune di Pisa

P.R.G. 5. aggiornamento alla scala 1:2000 e proposte di varianti



relazione

Copia conforme all'originale

P.R.G.

AGGIORNAMENTO ALLA SCALA 1/2.000 e
PROPOSTE DI VARIANTI

RELAZIONE :

PREMESSA	-pag. 2
1- DISEGNO DEL PRG ALLA SCALA 1/2000	-pag. 3
2- VARIANTI PROPOSTE	-pag. 6
3- VERIFICA DEGLI STANDARDS URBANISTICI	-pag. 27

PREMESSA

Il dovere per il Comune di predisporre il 1° P.P.A. in base alla Legge dello Stato n°10/'77 ed alla Legge Regionale n°60/'77, ha indotto innanzi tutto la Amm/ne Comunale a dotarsi di una cartografia aggiornata sia con le situazioni di fatto sia con le varianti urbanistiche già approvate.-

Nel contempo, l'Amministrazione ha reputato congruente, con il lavoro programmato, introdurre su detta cartografia una serie di varianti che vengono proposte per l'adozione da parte del Consiglio Comunale e per l'approvazione da parte della Giunta Regionale Toscana.-

Infine, in armonia con le disposizioni di legge, ha predisposto una verifica degli "standards urbanistici" in base alle previsioni del D.I. n° 1444 del 2 aprile '68.-

I tre tempi sopra indicati vengono illustrati nella presente relazione e trovano successivamente un momento di sintesi globale nella Delibera allegata alla medesima.-



1. DISEGNO DEL P.R.G. ALLA SCALA 1/2.000

Gli elaborati grafici di P.R.G., cui oggi si fa riferimento per l'attuazione delle previsioni urbanistiche sul territorio comunale, sono costituiti, oltre che dagli elaborati specifici del P.E.E.P., dai seguenti elaborati grafici :

- Variante generale al P.R.G., in scala 1/5.000 (aggregato urbano) e in scala 1/10.000 (restante parte del territorio comunale) adottata dal C.C. con deliberazione n°393 del 9.7.'73 ed approvata dalla G.R.T. con delib.ne n°13922 del 11.12.'74.-
- Piano del litorale, in scala 1/5.000 (Marina, Tirrenia, Calambrone), adottato dal C.C. con deliberazione n°580 del 30.7.'73 e approvato dalla G.R.T. con delib.ne n°590 del 26.1.'76.-

Questi strumenti urbanistici sono stati, successivamente ed in epoche diverse, aggiornati con le seguenti varianti parziali :

- 1-Variante per la zona artigianale e per piccole industrie in località Ospedaletto -
 - adottata dal C.C. con del.ne n°275 del 28.4.'75
 - approvata dalla G.R.T. con del.ne n°1055 del 4.2.'76.-
- 2-Variante per la sede dei Sindacati
- 3-Variante per la sede della Pubblica Assistenza
- 4-Variante per la sede della Misericordia
- 5-Variante per la sede dell'A.C.I.,



tutte

- adottate dal C.C. con del.ne n°305 del 29.4.'75
 - approvate dalla G.R.T. con del.ne n°457 del 21.1.'76.-
- 6 - Variante per un'area da destinare a parcheggio pubblico in località Ospedaletto -
- adottata dal C.C. con del.ne n°274 del 7.8.'76
 - approvata dalla G.R.T. con del.ne n°5762 del 29.6.'77.-
- 7 - Variante per gli insediamenti da destinare ad attività cantieristico-navali lungo il Canale dei Navicelli -
- adottata dal C.C. con del.ne n°911 del 20.12.'76
 - approvata dalla G.R.T. con del.ne n°4052 del 17.5.'78.-
- 8 - Variante relativa alla strada di collegamento tra Via Maggiore di Oratoio e Via delle Capannelle -
- adottata dal C.C. con del.ne n°378 del 20.6.'77
 - approvata dalla G.R.T. con del.ne n°4053 del 17.5.'78.-
- 9 - Variante relativa alla costruzione della Centrale Telefonica Interurbana in località "La Figuretta" -
- 10 - Variante relativa all'ampliamento della Centrale Telefonica di Putignano -
- entrambe
- adottate dal C.C. con del.ne n° 375 del 20.6.'77
 - approvate dalla G.R.T. con del.ne n°10629 del 7.12.'77.-



- 11 - Variante relativa agli insediamenti universita
ri in località S.Piero a Grado -
- adottata dal C.C. con del.ne n°105 del 6.3.'78
 - approvata dalla G.R.T.con del.ne n°10954 del 6.12.'78.-

L'opportunità di avere un elaborato unico, tale cioè da raccogliere tutte le previsioni urbanistiche approvate, nonchè l'esigenza di un disegno più puntualizzato rispetto a quello già scrupolosamente eseguito sugli elaborati richiamati, ha consigliato di trasporre i contenuti di questi ultimi sui fogli aerofotogrammetrici in scala 1 : 2.000.- Questi, che nel quadro di misura vengono individuati con i nn.ri: 7-8-9-14 - 15-16-21-22-23-24-29-30-31-32-33-38-39-40-41-42-46 - 47-48-49-50, abbracciano praticamente tutto l'aggregato urbano : da I Passi all'Aeroporto e dai limiti della tenuta di S.Rossore a Riglione-Oratoio, nonchè San Piero a Grado e Ospedaletto.-

Per quanto attiene il "centro storico" l'Amministrazione si riserva di adottare a breve termine il "piano quadro" del medesimo, quale variante alla previsione urbanistica del P.R.G. 1965, che, al momento, viene riconfermata.-



2. - VARIANTI PROPOSTE -

Contemporaneamente alla trasposizione del disegno del P.R.G. e delle varianti richiamate, dalla scala 1:5.000 alla scala 1 : 2.000, lo strumento urbanistico è stato aggiornato con le seguenti ulteriori varianti che si propongono all'approvazione del C.C. :

- a. Variante relativa alla viabilità urbana e territoriale.-
- b. Variante relativa all'ampliamento della Aeroportazione ed alla realizzazione del collegamento ferroviario fra la Stazione di Pisa Centrale e l'Aeroporto.-
- c. Variante relativa al Centro Direzionale in Cisanello.-
- d. Variante relativa alla zona industriale.-
- e. Variante relativa all'area da destinare ai "magazzini generali" nell'area portuale di Pisa.-
- f. Variante relativa all'area da destinare alla nuova sede E.N.E.L.-
- g. Variante in San Giusto.-



a. - Variante relativa alla viabilità urbana e
territoriale.-

^ ^ ^ ^ ^ ^ ^ ^ ^ ^

1 - Viabilità urbana -

Il P.R.G. del '65, nella prevista espansione verso est, individuava un assetto viario urbano basato su tre assi :

- . un asse longitudinale, quale collegamento fra il vecchio centro e la nuova espansione : P.zza Vittorio Emanuele, Ponte della Vittoria, Via Matteucci, Via Cisanello;
- . un "asse attrezzato est", che, distaccatosi dal tratto terminale della Abetone-Brennero attraversava Cisanello, superava l'Arno, la Via Fiorentina, la ferrovia PI-FI, il parco ferroviario di S.Ermite, la superstrada FI-PI per riportarsi, infine, sulla attuale Via Emilia;
- . un asse trasversale Nord-Sud in S.Biagio, per collegare rapidamente, mediante un nuovo ponte sull'Arno, l'attuale Via Emilia con la viabilità provinciale pedecollinare.-

La stessa previsione viaria è stata riconfermata nella variante generale del '73.-

Alcuni fatti hanno, però, determinato un riesame di quanto allora previsto; si tratta :

- . della programmata realizzazione del "nuovo ponte" sull'Arno, in S.Biagio, con il previsto collegamento con la SS.Emilia;
- . l'appalto dell'asse viario longitudinale in Cisanello con i due tratti terminali verso nord (S.Giuliano) e verso sud (il "nuovo ponte");



- . l'opportunità di far assolvere, con opportuni interventi, alle infrastrutture esistenti o in corso di realizzazione, ulteriori funzioni al fine di evitare inutili e dispendiose ripetizioni di opere.-

Alla luce di quanto sopra trova giustificazione la proposta di un nuovo tronco viario pressochè tangente al confine con il Comune di S. Giuliano che, innestandosi sul tronco stradale - già appaltato - tangente l'area del policlínico, vada a collegarsi con la SS. Abetone Brennero (fogli 16-23-24).-

Si realizza, quindi, una sorta di circonvallazione di distribuzione interna alla città e di collegamento veloce fra la S.S. Emilia e la S.S. Abetone-Brennero, funzione che veniva assolta dal previsto "asse attrezzato est".-

Quest'ultimo, pertanto, viene ridimensionato e tradotto in un impianto veicolare e pedonale congruente con la viabilità urbana di quartiere, come riportato nei fogli n°16-23-24-31.-

2a - Viabilità territoriale -

Una verifica circa la validità delle previsioni viarie indicate dal P.R.G., in relazione agli orientamenti regionali sulla politica delle infrastrutture di comunicazione, hanno comportato una revisione ed un adeguamento della



rete viaria anche in funzione dei dibattiti e degli orientamenti emersi in sede comprensoriale.-

Ne è emersa, in primo luogo, la riconferma del tratto terminale della superstrada FI-PI-LI, quale collegamento viario dell'aeroporto con l'entroterra.-

Per quanto attiene la prevista tangenziale S. S. Aurelia ad est di Pisa, è emersa l'opportunità di sospendere temporaneamente la previsione, potendo la sua funzione, al momento, essere assolta dal sistema viario imperniato :

- sul tratto terminale della superstrada Fornacette-Pisa- A 12 (S. Piero a Grado);
- sulla ipotesi di declassificazione del tratto della A 12 da "I Mortellini" a Suese;
- nonchè sull'asse stradale egt di Cisanello che, staccandosi dall'Emilia, raggiunge le grandi arterie a nord di Pisa (S.S. Aurelia e S.S. Abetone-Brennero) con il nuovo ponte e la nuova viabilità in corso di realizzazione a Cisanello.-

Essendo, poi, ancora tema di dibattito il tracciato autostradale A 12 a sud de "I Mortellini", si è ritenuto di dover soprassedere dal riconfermare il tracciato previsto nel P.R.G. del 65.-

Le ipotesi viarie a livello territoriale, riportate sulla cartografia, sono :

- . tracciato del tratto terminale della autostrada Firenze-Aeroporto-S. Piero a Grado con gli svincoli in corrispondenza sia dei vari incroci stradali (fra i quali la Via di Fagiana e

l'Aurelia) sia dell'asse aeroportuale (stazione passeggeri e stazione merci) - fogli n° 46-38-29-30-39-31-40-41-42;

- . eliminazione del tratto della E 1 che, da "I Mortellini", si dirigeva verso Fornacette;
- . eliminazione della tangenziale Aurelia;
- . eliminazione della prevista arteria in sostituzione della comunicazione ferroviaria tra Pisa , il litorale e Livorno, al fine di non pregiudicare la possibilità del ripristino del servizio ferroviario.-



- b. - Variante al P.R.G. relativa all'ampliamento dell'Aerostazione e alla realizzazione del collegamento ferroviario fra la Stazione di Pisa Centrale e l'Aeroporto -

~ ~ ~ ~ ~

La Variante in oggetto è conseguente il programma di potenziamento dell'Aeroporto "G. Galilei", programma che prevede sia l'ampliamento dei servizi dell'Aerostazione, di cui alla L.825/'73 : piazzali per parcheggio, servizi generali, scalo merci, ecc.; sia il collegamento ferroviario della stazione di Pisa Centrale con l'Aeroporto.-

In relazione ai suddetti problemi sono stati elaborati dall'Amm/ne Statale :

Ministero dei Trasporti, Direzione Generale dell'Aviostazione Civile, e

Ministero dei LL.PP. Azienda delle FF.S. i relativi progetti,

verificati dal Consorzio Aerostazione-Pisa e portati a conoscenza, successivamente, dell'Amministrazione Comunale.-

Le soluzioni in argomento vennero sottoposte all'esame del Consiglio Comunale che, con decisione n°49 del 9.2.'76 deliberò l'approvazione delle medesime con raccomandazioni, agli organi competenti - in particolare alla Azienda delle FF.S. - di valutare la possibilità che il raccordo ferroviario potesse essere realizzato con soluzioni e modalità tecniche più coerenti con le attuali strutture ed esigenze del quartiere di San Giusto.-



Il Consiglio Comunale è tornato ad occuparsi successivamente dell'argomento e precisamente nella seduta del 29.4.'78 a seguito della richiesta formulata al Comune in data 24.2.'78 dal Dipartimento Assetto del Territorio della Regione Toscana, richiesta con la quale si invitava il Comune medesimo a rimettere alla Regione il parere in merito al progetto del collegamento ferroviario Pisa Centrale-Aeroporto Galilei, con il conseguente cavalcavia stradale sulla Via S. Agostino.-

Ricorrevano, infatti, le previsioni dell'Art.81 del D.P.R. 24.7.77 n°616, essendo i progetti difformi dalle indicazioni dello strumento urbanistico, che prescrive nella fattispecie la procedura dell'intesa fra la Regione e l'Amm.ne Statale competente ai fini dell'approvazione dei progetti stessi.-

In quella seduta il Consiglio Comunale, con del.ne n°167 espresse il proprio parere favorevole, sia al progetto del Ministero dei Trasporti (ampliamento dell'Aerostazione e integrazione delle infrastrutture aeroportuali) sia al progetto del Ministero dei LL.PP. (raccordo ferroviario Aerostazione - Stazione Centrale FF.S...).-

Pertanto, la Variante in oggetto non è altro che un adeguamento del P.R.G. alle soluzioni già approvate e appresso descritte.-

1 - Raccordo ferroviario :

Pone in diretta comunicazione l'Aerostazione con la stazione ferroviaria di Pi



sa, tramite la linea Livorno-Pisa, alla quale si innesta pressappoco alla altezza dell'attuale deposito carburanti dell'Aerostazione medesima.- Essendo il raccordo tutto in superficie, è previsto un passaggio a livello in corrispondenza della Via di Galletta ed un cavalcavia stradale sulla Via S. Agostino, cavalcavia che assicura la continuità dei percorsi veicolari fra il Viale dell'Aeroporto e la zona a sud-ovest del quartiere di San Giusto; la continuità pedonale fra le zone a nord e a sud del raccordo ferroviario viene garantita da una apposita passerella che fiancheggia il medesimo cavalcavia.-

2 - Ampliamento dell'Aerostazione e interventi relativi alle infrastrutture aeroportuali :

I lavori interessano sia l'area compresa entro i confini aeroportuali : nuova aerostazione per voli internazionali, nuova aerostazione merci, edifici accessori; sia le aree allo esterno dell'aerostazione, lato città, per le quali sono previsti nuovi parcheggi di sosta auto nonché l'edificio per l'inceneritore ed il depura-



tore.-

Essendo già i "servizi aeroportuali" compresi fra le "zone per servizi ed attrezzature di interesse pubblico", di cui all'Art.22, sottozona 2s delle Norme di Attuazione del P.R.G., gli stessi verranno regolamentati dalla norma richiamata.-



c. - Variante relativa al "Centro Direzionale" in Cisanello.-

Il P.R.G. del 1965 ha individuato, quale cerniera fra l'aggregato urbano e la zona di espansione residenziale verso est, una vasta area destinata a "centro direzionale", caratterizzata da tipologie edilizie polifunzionali e tali da soddisfare in una predeterminata percentuale il rapporto residenza-servizi.-

Su questa area, facente allora parte del P.E.E.P., non si è ancora operato per una serie di motivi che succintamente vengono richiamati :

- . il ricorso al Consiglio di Stato, da parte di alcuni proprietari delle aree avverso la inclusione delle medesime nel P.E.E.P.;
- . l'esigenza di uno studio coordinato di insieme, che qualificasse la zona proposta come alternativa alla terziarizzazione del Centro Storico;
- . il fatto che il Centro Direzionale venisse correlato ad un sistema viario, "asse attrezzato", di notevole impegno, sia finanziario che territoriale;
- . la difficoltà oggettiva di poter intervenire, con la 167/'72 e successive modificazioni su "aree miste" : attrezzature-residenze.-

Pertanto, l'Amm/ne ha ritenuto di dover riprendere in esame la originaria previsione urbanistica e proporre una variante alla medesima, variante che, conformando i contenuti e le funzioni per



cui l'area era stata programmata, tenesse presen
te tre punti fondamentali :

- . la revisione della viabilità ("asse attrezzato est"), in funzione del nuovo assetto viario del territorio comunale;
- . la individuazione di aree per la residenza e di servizio al fine di poter intervenire sulle pri
me con finanziamenti pubblici e sulle seconde con operazioni private convenzionate o pubbli= che;
- . una articolazione delle aree a diversa destina= zione che tenesse conto, oltre che di un dise= gno razionale interno al comprensorio oggetto della variante, anche delle situazioni al con= torno.-

Il confronto quantitativo tra la zona del Centro Direzionale nel vigente P.R.G. e la soluzione di variante, viene evidenziato nel seguente quadro riepilogativo :



	P.R.G.		Variante	
. Superficie del C.D.	mq.	260.000	mq.	260.000
. Aree per servizi + + 1/3 zone miste	mq.	14.700	mc.	36.750
	mq.	29.270	mc.	153.650
	Iff = 2,5 mc/mq.		Iff. = 3,10 mc/mq.	
. Aree per residenze	mq.	58.450	mc.	306.880
	Iff = 5,25 mc/mq.		Iff. = 3,57 mc/mq.	
. Verde pubblico	mq.	84.640	mq.	61.320
. Scuole d'obbligo	mq.	10.120	mq.	10.260
. Aree stradali	mq.	62.820	mq.	41.210 + 130

	P.R.G.		Variante	
. Servizi + Residenze	mq.197.180	mc.497.280	mq.208.550 ^{218.612}	mc.497.280
. Ift	2,52 mc/mq.		2,38 mc/mq. ^{2,27 mc/mq.}	
	1,91 mc/mq.		1,91 mc/mq.	

Con la variante, in sostanza si propone, fra l'altro, una nuova zonizzazione del Centro Direzionale; gli interventi potranno avvenire successivamente alla elaborazione di un apposito P.P. di iniziativa Comunale, P.P. che fisserà le tipologie edilizie, i rapporti interspaziali fra gli edifici, nonché gli eventuali disciplinari (convenzioni) relativi alle operazioni attuative sia pubbliche che private.-



d. - Variante al P.R.G. relativa alla zona artigianale
"2 i".-

^ ^ ^ ^ ^ ^ ^ ^ ^
 Le richieste di insediamenti artigianali e per piccole industrie che pervengono al Comune, suggeriscono di provvedere ad una ulteriore, anche se modesta previsione di ampliamento della zona artigianale, in Ospedaletto, essendo pressochè impegnati la totalità dei lotti attuali.-

Le previsioni del P.R.G. in questa parte del territorio indurrebbero a variare parte della zona industriale ad ovest della ferrovia, destinandola a "zona artigianale": ma la mancanza allo stato di fatto, di conoscenze relative a programmi di insediamenti industriali, suggerisce di non intaccare questa parte del territorio, con interventi di più ridotta portata.-

L'attenzione si rivolge allora alle aree situate fra la ferrovia Pisa - Collesalvetti e l'Emilia, a sud di quelle previste per i servizi di interesse pubblico a livello urbano ed interurbano (inceneritore, mercato ortofrutticolo alla produzione, ecc.).-

Sono aree individuate dal P.R.G. come "zona agricola", della superficie di circa 60 Ha; si ritiene, comunque, di non interessarle in maniera completa, ma di lasciare un opportuno filtro



confine con Cascina, della estensione di circa 23 Ha e direttamente accessibile dalla Via Emilia con opere non eccessivamente impegnative.-

Per essa varranno tutte le prescrizioni di cui alla normativa dell'Art.25 sottozona 2 i.-



- Variante relativa all'area da destinare ai
"magazzini generali" nell'area portuale di Pisa.-

~ ~ ~ ~ ~

La Camera di Commercio di Pisa ha formulato più volte, in passato, all'Amm/ne Comunale, l'opportunità di realizzare un complesso di "magazzini generali" nel territorio dell'area portuale di Pisa, in prossimità della Darsena : complesso da intendere come struttura organizzata per le operazioni di ricevimento, di custodia e di smistamento delle merci nazionali ed allo stato estero.-

L'indicazione della localizzazione è motivata dal fatto che la zona, oltre che essere prossima alla sede doganale portuale, è ubicata al centro di infrastrutture stradali, ferroviarie, aero-portuali.-
Esaminata la richiesta risulta palese nella medesima un contenuto di notevole incentivo - per la occupazione e gli investimenti, tale da essere presa in considerazione e verificata con le previsioni dell'attuale strumento urbanistico.-

Questo prevede a sud della Darsena un insieme di aree destinate in parte alle industrie esistenti e, in parte alle attività cantieristiche; il territorio in quella zona risulta inoltre interessato da notevoli infrastrutture, in particolare dallo svincolo della superstrada per l'Aurelia e dallo scavalcamento del Canale dei Navicelli da parte della medesima superstrada.-



Il disegno del nuovo tracciato della FI-PI che tiene, fra l'altro, conto delle attività industriali esistenti (Genovali, Galazzo, S.Gobain, Piaggio), individua un'area di circa 40.000 mq. inserita fra la darsena ed il tronco stradale di raccordo fra la superstrada e l'Aurelia.-

Questa area destinata nello strumento urbanistico del 1965 in parte ad industria ed in parte per la cantieristica navale, appare la più rispondente alle esigenze richieste per la realizzazione del complesso da destinare ai "magazzini generali".-

La variante che si propone riguarda, quindi, detta area, che viene modificata per quanto attiene la dimensione, in conseguenza del tracciato varrio della superstrada e per quanto attiene l'uso, in conseguenza della nuova attribuzione di destinazione, relativa appunto ai "magazzini generali-portuali" : destinazione che verrà regolamentata con l'Art. 25 - zona 2i, delle Norme di Attuazione.-



f. - Variante relativa all'area da destinare alla nuova sede E.N.E.L. -

^ ^ ^ ^ ^ ^ ^ ^

L'ENEL ha fatto presente all'Amm/ne Comunale di voler realizzare in Pisa una nuova sede necessaria per potenziare il Centro Nazionale di Ricerca Tecnica e Nucleare ed il Centro di Ricerca Geotermica del medesimo Ente.-

Le esigenze del Centro, costituito da Uffici, Laboratori e Servizi riguardano in particolare la ubicazione che per evidenti connessioni funzionali con la Facoltà di Ingegneria dovrebbe sorgere nell'area compresa fra la Via Aurelia, le Vie delle Cascine e Andrea Pisano e la Ferrovia.-

Il Centro, inoltre, dovrebbe avere una consistenza di circa mc.25.000 (vuoto per pieno) ed una disponibilità di area fondiaria pari a circa metri quadrati 25.000.-

La richiesta dell'ENEL, al fine di poter essere soddisfatta, deve essere preceduta da una variante al P.R.G. in quanto le attuali previsioni dello strumento urbanistico per la zona in esame, individuano le seguenti destinazioni :

- Area per eliporto	}	mq. 230.000
- Area a verde attrezzato		
- Area per gioco bambini		
- Area residenziale	"	16.250
- Area per l'Università (Fac.Ing.ria)"	"	43.020
- Area di rispetto all'Aurelia	"	28.560
Totale		mq. 317.830



Stante le visuali che dall'Aurelia si aprono sui monumenti dalla Piazza dei Miracoli, si ritiene, innanzi tutto, che l'ubicazione del nuovo insediamento debba impegnare un'area defilata da dette visuali; la presenza di una consistente fascia di edifici residenziali per cooperative lungo la Via Andrea Pisano, suggerisce la scelta di un'area alle spalle delle ricordate residenze e nella parte a sud della zona presa in esame.- Inoltre, un'altezza prevista non superiore ai 4 piani fuori terra (h 12,00 ml.), degradante verso l'Aurelia, costituirebbe una ulteriore garanzia per la salvaguardia dell'ambiente monumentale di Piazza dei Miracoli.-

La Variante che si propone riguarda, quindi, in particolare, l'area destinata dall'attuale previsione urbanistica al verde attrezzato ma, nello studio globale, si è tenuto conto : - di una ridistribuzione degli spazi a verde, dimensionando in termini reali l'area per l'eliporto;

- della previsione di un filtro di verde fra l'insediamento ENEL e le abitazioni esistenti;

- di una penetrazione viaria al verde attrezzato (con una racchetta terminale) dalla Via Andrea Pisano, fronteggiante parte dell'area destinata all'Università.-

Pertanto, la zona presa in esame risulta, con la Variante proposta, destinata ai seguenti usi :

✓ - Area per il centro ENEL	mq. 24.500
✓ - Area per eliporto	" 30.240
✓ - Area a verde attrezzato	" 169.260
✓ - Area per gioco bambini	" 6.000
✓ - Area residenziale	" 16.250
✓ - Area per l'Università (Fac.di Ingegneria)	" 43.020
- Area di rispetto all'Aurelia	" 28.560
Totale	mq. 317.830

Per quanto attiene l'area destinata all'ENEL, si propone che la stessa venga regolamentata, con gli accorgimenti già illustrati per l'altezza che il "Centro" potrà avere, dalla norma della sottozona 2s, di cui all'art. 22 delle Norme di Attuazione.-



- Variante in San Giusto -

^ ^ ^ ^ ^ ^ ^ ^

Il tracciato terminale della Firenze-Aeroporto, con lo svincolo previsto in S.Giusto, comporta un nuovo assetto, anche se non decisamente variato, del comprensorio delimitato dal Viale dell'Aeroporto, dalla superstrada, dalla Via S.Agostino e dal prolungamento verso ovest della Via del Martello.-

Lo svincolo autostradale incide prevalentemente sulle aree destinate dall'attuale strumento urbanistico a "verde attrezzato" e a "servizi di quartiere".-

Si ripropone, quindi, un nuovo disegno per il comprensorio in esame, basato esclusivamente su una ridistribuzione delle aree per l'uso pubblico.-

Una ulteriore e anche questa modesta variante riguarda la previsione, a sud, del prolungamento ovest della Via del Martello, di un'area residenziale della superficie di 2.500 mq. contraddistinta con la simbologia della zona 4r e che comporta una volumetria di 5.000 mc.; è un'area che l'Amministrazione intende includere nel P.E.E.P. al fine di risolvere eventuali situazioni legate alla residenza, che dovessero emergere a seguito della realizzazione del tratto terminale della superstrada.-

3. - VERIFICA DEGLI STANDARDS URBANISTICI

Il nuovo elaborato di P.R.G. in scala 1:2.000, aggiornato con le varianti già approvate e con quelle proposte è stato verificato ai fini della rispondenza dei rapporti servizi/abitanti, fissati dal D.I. n°1444 del 2.4.'68.-

La verifica si è svolta per zone omogenee, riconfermando le perimetrazioni del precedente strumento urbanistico, in particolare per quanto attiene le zone omogenee residenziali appresso elencate :

- . Zona omogenea A - Centro Storico
- . " " " B1 - P.ta a Lucca-I Passi-Gagno
- . " " " B2 - Pratale- Don Bosco - P.ta a Piagge
- . " " " B3 - P.ta Nuova-Barbaricina-CEP- P.ta a Mare
- . " " " B4 - S.Marco- S.Giusto- S.Ermete- P.ta Fiorentina
- . " " " B5 - Putignano - Oratoio-Riglione Ospedaletto-Coltano
- . " " " B6 - La Vettola - S.Piero a Grado
- . " " " B7 - Marina di Pisa
- . " " " B8 - Tirrenia - Calambrone
- . " " " C - Cisanello
- . " " " C1 - Marina di Pisa

I risultati della verifica sono riportati nella tabella allegata.-



**VERIFICA STANDARD
URBANISTICA**

PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE						DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE						
INSEDIAMENTI ZONE	SUPERFICIE FONDIARIA EDIFICABILE	DENSITA' EDILIZIA AMMESSA	VOLUME AMMISSIBILE	VOLUME PRO CAPITE ASSUNTO	ABITANTI TOTALI PRESUNTI	DESTINAZIONE	TOTALE	PRO CAPITE		ABITANTI PRESUNTI		
							PROPOSTA	minima prescritta	proposta			
Art. 2	mq	mc/mq	mc	mc/abitante	abitanti		mq	mq/abit.	mq/abit.			
TOTALE	1.287.537	0,8	6.097.420	17,5	17.500	Residenti	37.546	4,5/2 = 2,25	2,12	17.500		
RESIDENZIALI comp. urbana e periferica	A	1.287.537	FIAMM FANTICOLAND CIATE	6.097.420	17.500	17/1 /7C	a	37.546	4,5/2 = 2,25	2,12	17.500	
							b	37.546	2/2 = 1,00	3,144		
							c	551.310	9/2 = 4,50	31,09		
							d	97.334	2,5/2 = 1,25	3,27		
	B1	971.736	0,8 1,0 1,5 2,0 2,5 5,25	2.045.297	100	20.500	20/1	e	1.130.610	10/2 = 5,00	17,83	17.500
								f	84.430	4,5/2 = 2,25	4,17	
								g	37.225	2/2 = 1,00	1,37	
								h	314.700	9/2 = 4,50	15,30	
	B2	603.230	2,5 3,75 5,25	2.225.794	100	22.207	22/2	i	75.003	2,5/2 = 1,25	3,68	17.500
								j	21.340	2/2 = 1,00	0,95	
								k	95.880	9/2 = 4,50	4,30	
								l	149.220	2,5/2 = 1,25	0,61	
B3	1.008.444	0,8 1,0 1,5 2,0 2,5 3,75 5,25	1.897.722	100	19.032	19/1	m	189.184	10/2 = 5,00	7,00	17.500	
							n	85.026	4,5/2 = 2,25	3,73		
							o	103.700	2/2 = 1,00	3,79		
							p	97.998	9/2 = 4,50	3,79		
B4	823.967	0,8 1,5 2,0 2,5 3,75	1.931.351	100	19.322	19/2	q	98.840	2,5/2 = 1,25	0,61	17.500	
							r	149.220	10/2 = 5,00	7,00		
							s	85.026	4,5/2 = 2,25	3,73		
							t	103.700	2/2 = 1,00	3,79		
B5	437.955	1,5 2,5	947.410	100	5.487	5/1	u	97.998	9/2 = 4,50	3,79	17.500	
							v	98.840	2,5/2 = 1,25	0,61		
							w	149.220	10/2 = 5,00	7,00		
							x	85.026	4,5/2 = 2,25	3,73		
B6	273.995	0,8 1,0 1,5 2,0 2,5 3,75 5,25	410.393	100	4.106	4/1	y	103.700	2/2 = 1,00	3,79	17.500	
							z	97.998	9/2 = 4,50	3,79		
							aa	98.840	2,5/2 = 1,25	0,61		
							ab	149.220	10/2 = 5,00	7,00		
B7	4.118.127	0,8 1,0 1,5 2,0 2,5 3,75 5,25	9.427.897	100	94.782	94/1	ac	205.144	4,5/2 = 2,25	3,73	17.500	
							ad	97.998	2/2 = 1,00	3,79		
							ae	98.840	9/2 = 4,50	3,79		
							af	149.220	2,5/2 = 1,25	0,61		
RESIDENZIALI Stemma	C	924.745	0,8 1,5 2,5 3,75 5,25	3.390.207	100	33.907	33/1	ag	189.184	10/2 = 5,00	7,00	17.500
								ah	85.026	4,5/2 = 2,25	3,73	
								ai	103.700	2/2 = 1,00	3,79	
								aj	97.998	9/2 = 4,50	3,79	
	B7	371.140	1,5 2,0 2,5 3,75	879.350	100	8.797	8/1	ak	149.220	10/2 = 5,00	7,00	17.500
								al	85.026	4,5/2 = 2,25	3,73	
								am	103.700	2/2 = 1,00	3,79	
								an	97.998	9/2 = 4,50	3,79	
	B8	1.071.710	1,0 2,5	1.111.110	100	11.113	11/1	ao	103.700	2/2 = 1,00	3,79	17.500
								ap	97.998	9/2 = 4,50	3,79	
								aq	98.840	2,5/2 = 1,25	0,61	
								ar	149.220	10/2 = 5,00	7,00	
B9	1.442.050	1,0 1,5 2,0 2,5 3,75	1.590.460	100	15.910	15/1	as	189.184	10/2 = 5,00	7,00	17.500	
							at	85.026	4,5/2 = 2,25	3,73		
							au	103.700	2/2 = 1,00	3,79		
							av	97.998	9/2 = 4,50	3,79		
C1	60.090	0,8 2,0	101.300	100	1.149	1/1	aw	103.700	2/2 = 1,00	3,79	17.500	
							ax	97.998	9/2 = 4,50	3,79		
							ay	98.840	2,5/2 = 1,25	0,61		
							az	149.220	10/2 = 5,00	7,00		
PRODUTTIVE	A B C	603.795 1.580.977 1.287.537	0,8 1,0 1,5 2,0 2,5 3,75	3.446.800 11.111.717 6.097.420	100 100 100	17.447	17/1	ba	189.184	10/2 = 5,00	7,00	17.500
								bb	85.026	4,5/2 = 2,25	3,73	
								bc	103.700	2/2 = 1,00	3,79	
								bd	97.998	9/2 = 4,50	3,79	
	AGRICOLE AGR. PASTORICHE ZONE INDUSTRIALI ARTIGIANALI PORTUALE COMMERCIALE ESPOSIZIONE E MOSTRA COMMERCIALE DIREZIONALE	30.473.000 20.673.000 3.884.510 1.880.620	30.473.000 20.673.000 3.884.510 1.880.620	30.473.000 20.673.000 3.884.510 1.880.620	30.473.000 20.673.000 3.884.510 1.880.620	30.473.000 20.673.000 3.884.510 1.880.620	30.473.000 20.673.000 3.884.510 1.880.620	30.473.000 20.673.000 3.884.510 1.880.620	30.473.000 20.673.000 3.884.510 1.880.620	30.473.000 20.673.000 3.884.510 1.880.620	30.473.000 20.673.000 3.884.510 1.880.620	30.473.000 20.673.000 3.884.510 1.880.620