



**COMUNE DI PISA**  
**Ufficio Speciale del Piano**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE**  
**SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

<b>Scheda n° 9.1</b>	<b>P.TA A LUCCA - VIA LUIGI BIANCHI</b>
----------------------	-----------------------------------------

**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
<b>Totale sup. territoriale mq. 13.300</b>							<b>100</b>

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.
- Riqualificazione 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.**).