



COMUNE DI PISA

Direzione Urbanistica

L.R. 1/05 e successive mm.ii., art. 15
Adozione di variante al Regolamento Urbanistico
finalizzata alla ridefinizione delle destinazioni
di aree pubbliche e di interesse pubblico,
alla individuazione di nuove attrezzature per la mobilità
ed all'adeguamento delle N.T.A.

**FASCICOLO SCHEDE NORMA
IN VARIANTE**

Pisa, ottobre 2012



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

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

schema n. 4.2	PRATALE DON BOSCO – VIA DI PRATALE
----------------------	---

Nuova scheda

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuova edificazione e Ristrutturazione Urbanistica.

2. DESCRIZIONE

La scheda riguarda l'ampia fascia di territorio compresa tra la via di Pratale e il confine comunale con S.G.T. (zona della Fontina), dove attualmente sono presenti gli impianti sportivi della Fontina, un ampio parcheggio, alcune attività artigianali, il depuratore in fase di dismissione e un insediamento misto di servizi, oltre ad alcune aree libere in stato di abbandono.

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI

La scheda intende ridisegnare la forma e l'assetto urbano di questa parte di territorio di confine attraverso, in primo luogo, la valorizzazione e il potenziamento delle strutture sportive (creazione di una cittadella dello sport con piscina e palestra dotata di tribuna per gli spettatori), l'introduzione di nuove funzioni direzionali e di servizio, il completamento della variante alla via di Pratale, già prevista dal vigente R.U.. A fianco di questi interventi, prioritari, la scheda prevede la realizzazione della nuova farmacia comunale con i suoi ambulatori, le aree a verde per il quartiere, la riqualificazione (con P.R.) dell'insediamento consolidato di via Pindemonte appendice al centro commerciale della Fontina. Tali trasformazioni urbane sono suddivise in tre UMI, così come viene evidenziato nel grafico allegato.

A margine dell'area viene inserita anche una nuova viabilità proposta dal Comune di S.G.T. per meglio svincolare la zona della Fontina tra la parte residenziale e quella commerciale/artigianale.

L'attuazione degli interventi rimane comunque vincolata alla dismissione del depuratore (è in corso la realizzazione del nuovo depuratore sulla via S. Jacopo).

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 106.500 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

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

La sls riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma.

5. UMI 1 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,08 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)

Aree pubbliche

Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	
mq. 11.510	
Parcheggio	Viabilità
9.740	1.770
superficie territoriale mq. 11.510	

Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 9.740
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,05
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 800
<i>nuova farmacia comunale e ambulatori/studi medici</i>	mq.
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq
piani max	n. 2
H max	ml.7,50

6. UMI 2 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,30 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)

Aree pubbliche e private

Aree Private oggetto di trasformazione urbana	% max	Quota Area Pubblica* (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 23.480	50	mq. 23.490	50
<i>servizi, direzionale, commercio al dettaglio con superficie di vendita non superiore a mq. 600</i>		Verde e Verde sportivo	Parcheggio/Viabilità
		18.400	5.090
Quota Area Pubblica a Verde e Verde sportivo e Viabilità non vincolata all'intervento privato*			
mq. 15.380			
superficie territoriale mq. 57.260			

In fase di redazione del Piano Attuativo nell'ambito dell'area destinata nella UMI a verde e verde sportivo sarà indicata la parte con i relativi impianti sportivi, alla cui realizzazione l'intervento privato rimane vincolato.

Resta comunque la facoltà da parte della Amministrazione Comunale attuare la realizzazione di verde e del verde sportivo indipendentemente e in modo distinto dalla parte privata o di vincolare in sede di approvazione del piano attuativo la previsione degli interventi della parte privata anche alla realizzazione della restante quota di verde e verde sportivo.

Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 23.480
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,25
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 13.000
<i>commerciale, direzionale/servizi e artigianato per la persona, residenze collettive e ricettivo</i>	<i>mq. 13.000</i>
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,60
piani max	n. 6
H max	ml.18,00
Distanza dai confini	ml. 5,00
Distanza dalle aree pubbliche	ml. 5,00

7. UMI 3

Superficie area mq. 14.840 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo).

Sono ammesse le destinazioni d'uso previste per gli ambiti SQ3 tramite Piano di Recupero, fino alla approvazione del P.R. sono ammessi interventi di sola manutenzione straordinaria.

8. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- La parte privata (UMI 2) è vincolata alla realizzazione della nuova viabilità, variante di via Pratale, l'accesso al distributore dovrà avvenire solo dalla nuova viabilità.
- Ai fini della tutela dell'abitato circostante, in sede di predisposizione del progetto l'Amministrazione Comunale dovrà prevedere per la individuazione del tracciato e realizzazione della nuova viabilità (variante via di Pratale), i necessari accorgimenti di natura ambientale, in particolare per quanto attiene l'inquinamento atmosferico ed acustico.
- Gli interventi per le aree a verde sportivo sono ammessi in conformità alle norme del R.U. vigente, il piano attuativo potrà prevedere deroghe alle suddette norme per la realizzazione di impianti sportivi pubblici.
- All'interno delle UMI dovranno essere ritrovati gli spazi di standard di verde e di parcheggio necessari per soddisfare il fabbisogno degli insediamenti previsti.
- All'interno della UMI 2 dovrà essere previsto almeno un campo di calcio di dimensioni regolamentari completo delle necessarie strutture, è facoltà di realizzare una tribuna per spettatori scoperta per un massimo di n. 200 posti a sedere.
- All'interno della UMI 2 dovrà 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 da sottoscrivere deve essere chiaramente espresso che la manutenzione ordinaria del parco pubblico sono a carico del soggetto proponente.
- Il tracciato della viabilità inserito nel grafico con il Comune di San Giuliano Terme è solo indicativo, la sua definizione sarà concordata nella fase di progetto.

9. ELEMENTI INDICATIVI

- E' ammessa una diversa suddivisione delle tre UMI in sede di redazione del Piano Attuativo/Recupero, sulla base di un disegno complessivo relativo all'intera area della scheda.
- Per l'innesto alla variante di via Pratale dovrà essere verificata e valutata la fattibilità progettuale perché possa avvenire direttamente dalla via Calcesana attraverso un nuovo disegno della attuale rotonda.
- Insieme alla nuova farmacia comunale sono ammessi come attività ad essa collegati ambulatori e studi medici.

- I parcheggi 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.
- Le quote di verde e parcheggio nelle tabelle non sono prescrittive.

10. 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”.

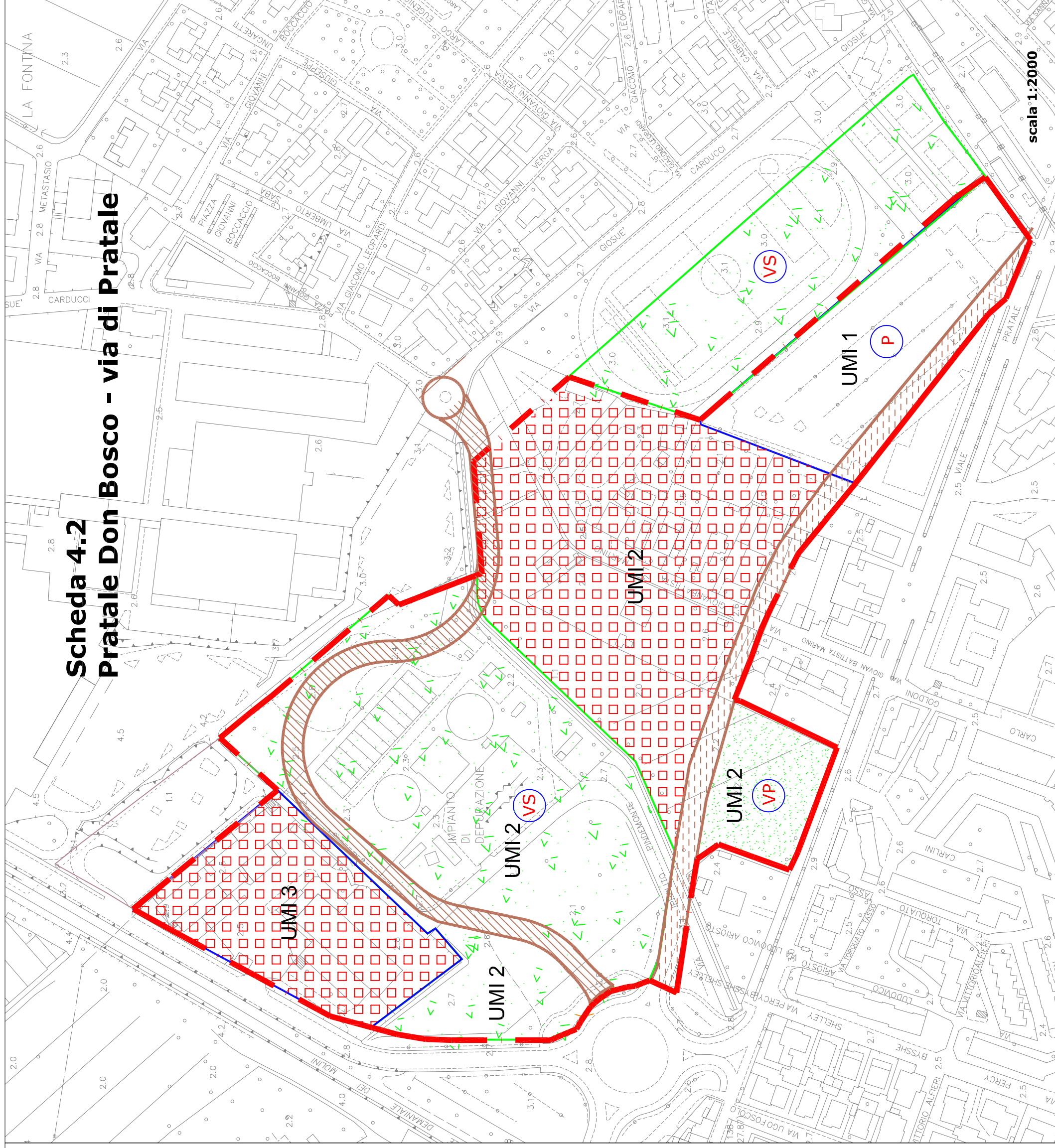
11. MODALITÀ ATTUATIVE

- intervento di iniziativa pubblica o privata con permesso a costruire convenzionato per la UMI 1, piano attuativo convenzionato per la UMI 2, piano di recupero per la UMI 3;
- l'area pubblica del verde sportivo della UMI 2 non è vincolata alla realizzazione della parte privata (mentre lo è viceversa come da tabella della UMI 2), l'Amministrazione Comunale potrà attuarla anche come opera pubblica o tramite permesso a costruire convenzionato se realizzata da soggetti privati;
- è ammessa una diversa articolazione e suddivisione delle UMI (Unità Minime Intervento) fermo restando il dimensionamento complessivo e le destinazioni d'uso ammesse, vi potranno essere più convenzioni ognuna afferente alle singole UMI;
- 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;
- 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 prescrittivi
	Accessi indicativi
	Viabilità indicativa
	Piazze
	Servizi
	Area residenziale
	Residenziale
	Area Industriale/Artigianale
	Industriale/Artigianale
	Aree verdi
	Verde pubblico attrezzato
	Verde sportivo
	Fascia di filtro boscata
	Filare di alberi
	Parcheggio pubblico a raso
	Parcheggio pubblico a silos
	Parcheggio pubblico sotterraneo
	Servizi pubblici
	Servizi privati
	Edificato storico
	Edificato storico novecentesco
	Limite Salvaguardia Scalmatore

**Scheda 4.2
Pratale Don Bosco - via di Pratale**



scala 1:2000



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 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.



**COMUNE DI PISA
DIREZIONE URBANISTICA**

**REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE AREE COMUNALI E D'INTERESSE PUBBLICO**

SCHEDA NORMA

SCHEDA N. 7.5	CISANELLO – PARCO CENTRALE
----------------------	-----------------------------------

(variante scheda norma)

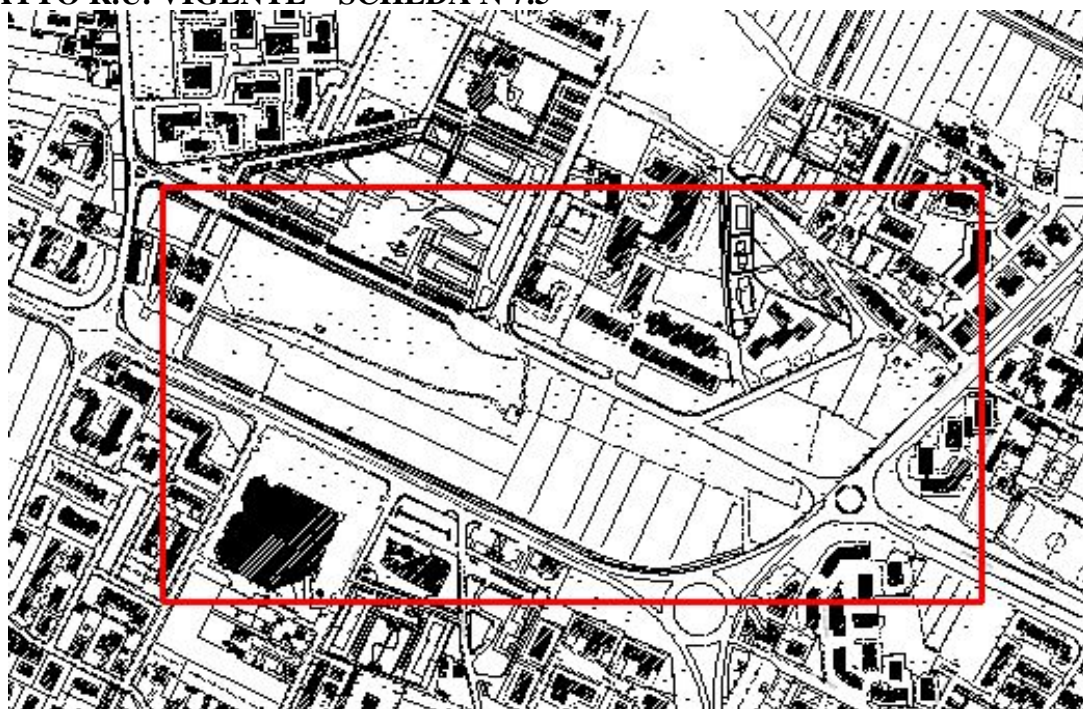
D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA F

VINCOLI: POZZI, RISPETTO STRADALE - tipologia tangenziale (per parte dell'area)

IDENTIFICAZIONE CATASTO TERRENI:

Foglio 33 particella 833		Foglio 33 particella 598	porzione
Foglio 33 particella 720		Foglio 33 particella 907	
Foglio 33 particella 365	porzione	Foglio 33 particella 905	
Foglio 33 particella 906	porzione	Foglio 33 particella 910	
Foglio 33 particella 909	porzione	Foglio 33 particella 908	
Foglio 33 particella 365	porzione	Foglio 33 particella 71	porzione
Foglio 33 particella 764		Foglio 33 particella 694	porzione
Foglio 33 particella 600		Foglio 33 particella 693	porzione
Foglio 33 particella 237	porzione	Foglio 33 particella 834	
Foglio 33 particella 902		Foglio 33 particella 638	
Foglio 33 particella 903	porzione	Foglio 33 particella 638	
Foglio 33 particella 70		Foglio 33 particella 639	

ESTRATTO R.U. VIGENTE – SCHEDA N 7.5



SUPERFICIE AREA: MQ 105.090 (dato indicativo - da verificare mediante rilievo)

Aree pubbliche e private quadro riassuntivo

(superficie fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)		% minima
mq. 46.050	44 %	mq. 57.800		56 %
Superficie fondiaria (Sf)	Verde	Parcheggio	Area sosta mezzi di soccorso	
	mq. 48.060	mq. 9.740	mq. 1.240	
Superficie territoriale mq. 105.090				
Sul complessiva mq. 33.450				

NORME DI CARATTERE GENERALE

Tutte le aree a verde pubblico e non costituiscono nel loro insieme il parco urbano e dovranno essere integrate tra loro, la parte pubblica di tale parco urbano, anche se attuata per parti e in tempi diversi, dovrà essere realizzata con un progetto unitario.

Il verde di pertinenza della nuova struttura sanitaria (UMI 4) sarà oggetto di un accordo da sottoscrivere tra l'Amministrazione Comunale e i titolari della stessa struttura sanitaria, per una forma di utilizzo aperta al pubblico.

A completamento del parco urbano viene inserita come facente parte della scheda (in aggiunta al dimensionamento riportato nella scheda), l'area destinata a verde attrezzato (mq. 2.500 circa) collocata in prossimità dell'incrocio tra la via di Cisanello e la via Maccatella.

Il progetto del parco urbano dovrà altresì prevedere l'attraversamento della viabilità a sud e a nord dell'area al fine di collegare le due parti nord e sud del quartiere di Cisanello, tale collegamento dovrà essere realizzato senza che vi sia intersezione con la viabilità carrabile.

Tutte le aree destinate al parco urbano pubblico e a parcheggi pubblici devono essere realizzate e cedute a titolo gratuito alla Amministrazione Comunale.

Una striscia di terreno della profondità minima di ml. 10,00 o comunque corrispondente a quella indicata nel grafico allegato dovrà essere ceduta a titolo gratuito alla Amministrazione Comunale al fine di destinarla a parcheggio dei mezzi di soccorso.

Per le aree a parcheggio potranno essere individuate soluzioni diverse sulla base del progetto di realizzazione del trasporto pubblico, del piano per le piste ciclabili e dell'eventuale trasferimento del mercatino di quartiere.

La sls riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma come da rilievo.

MODALITÀ ATTUATIVE GENERALI

Piano Attuativo con unità minime di intervento (U.M.I.), attuabili separatamente, ma in maniera coordinata con l'attuazione dell'intero comparto di intervento, le singole UMI potranno essere attuate con permesso a costruire convenzionato.

U.M.I. 1

SUPERFICIE TOTALE AREA: MQ 10.000 (dato indicativo - da verificare mediante rilievo)

DI CUI: PROPRIETA' PUBBLICA: MQ 3.400

PROPRIETA' PRIVATA: MQ 6.600

TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE :

Destinazione urbanistica: SERVIZI PUBBLICI E/O PRIVATI, COMMERCIALE, DIREZIONALE

Categoria di intervento: nuova costruzione

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 1,00 (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 come da rilievo.

Aree pubbliche e private

Aree Private (superficie fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica* (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 6.600	66%	Mq 3.400	34%
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Viabilità
		mq. 2.480	-----
Superficie territoriale mq. 10.000			

Alle superfici da cedere deve essere aggiunta la striscia di terreno posta sul lato ovest da destinare alla sosta dei mezzi di soccorso così come indicato nel norme generali e nel grafico

Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 6.600
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,40
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max	mq. 10.000
di cui:	
servizi privati/ direzionale/servizi pubblici, commerciale di vicinato al p.t. (con superficie di vendita non superiore a mq. 250) max 20% (mq. 2.000)	mq. 10.000
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 1,51
Piani fuori terra max	n. 5
Piano interrato/seminterrato per locali accessori e parcheggio	
H max	ml. 16,50
Distanze minime dai confini	ml. 5,00
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche	ml. 5,00

ELEMENTI PRESCRITTIVI

- Tutti i parcheggi di nuova realizzazione dovranno essere alberati.
- Lungo Via Bargagna deve essere realizzata una alberatura continua ad alto fusto.
- La viabilità pedonale e ciclabile deve essere collegata con le aree a nord e a sud con il parco centrale ed essere raccordata al piano delle piste ciclabili.
- La realizzazione del verde pubblico e non e dei parcheggi dovranno attenersi e coordinarsi con le previsioni, prescrizioni e indicazioni del progetto unitario del parco urbano centrale.

- La realizzazione del parco pubblico centrale dovrà essere preceduta dalla progettazione unitaria di tutto il verde e dei parcheggi pubblici e potrà essere attuato in fasi separate, purché funzionali al suo utilizzo e alla sua concezione unitaria.
- Sono ammessi piani interrati da destinare a parcheggio e/o a locali accessori pertinenziali.

ELEMENTI INDICATIVI

E' consentita la fusione delle UMI 1 e 2 o una loro diversa articolazione (perimetro e dimensioni) fermo restando che i parametri complessivi, le destinazioni d'uso e la quota di aree di cessione da destinare a verde facente parte del parco urbano e a parcheggio dovranno rimanere inalterati, potrà invece essere modificata sia l'altezza che il numero dei piani

FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

- Vedi allegata "Relazione Fattibilità Geologica"

MODALITÀ ATTUATIVE

- E' facoltà della Amministrazione Comunale vincolare, con la convenzione, l'intervento alla realizzazione delle quote di verde pubblico (parco urbano) e di parcheggi anche nelle aree esterne alla UMI di proprietà pubblica o dello stesso soggetto attuatore, da cedere gratuitamente alla Amministrazione Comunale, nella misura massima corrispondente al soddisfacimento del fabbisogno di standard.

U.M.I. 2

SUPERFICIE TOTALE AREA: MQ 11.650 (dato indicativo - da verificare mediante rilievo)

DI CUI: PROPRIETA' PUBBLICA: MQ 5.050

PROPRIETA' PRIVATA: MQ 6.600

TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE :

Destinazione urbanistica: SERVIZI PUBBLICI E/O PRIVATI, COMMERCIALE, DIREZIONALE
 Categoria di intervento: nuova costruzione

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,85 (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 come da rilievo.

Aree pubbliche e private

Aree Private (superficie fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 6.600	57%	mq 5.050	43%
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	
		mq. 4.130	Parcheggio/ percorso pedonale- ciclabile mq.920
			Viabilità -----
Superficie territoriale mq. 11.650			

Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 6.600
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,40
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 10.000
servizi privati/ direzionale/servizi pubblici, commerciale di vicinato al p.t. (con superficie di vendita non superiore a mq. 250) max 20% (mq. 2.000)	mq. 10.000
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 1,51
Piani fuori terra max	n. 5
Piano interrato/seminterrato per locali accessori e parcheggio	
H max	ml. 16,50
Distanze minime dai confini	ml. 5,00
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche	ml. 5,00

ELEMENTI PRESCRITTIVI

- Tutti i parcheggi di nuova realizzazione dovranno essere alberati.
- Lungo Via di Cisanello deve essere realizzata una alberatura continua ad alto fusto.
- La viabilità pedonale e ciclabile deve essere collegata con le aree a nord e a sud con il parco centrale ed essere raccordata al piano delle piste ciclabili.
- La realizzazione del verde pubblico e non e dei parcheggi dovranno attenersi e coordinarsi con le previsioni, prescrizioni e indicazioni del progetto unitario del parco urbano centrale.
- La realizzazione del parco pubblico centrale dovrà essere preceduta dalla progettazione unitaria di tutto il verde e dei parcheggi pubblici e potrà essere attuato in fasi separate, purché funzionali al suo utilizzo e alla sua concezione unitaria.
- Sono ammessi piani interrati da destinare a parcheggio e/o a locali accessori pertinenziali.

ELEMENTI INDICATIVI

E' consentita la fusione delle UMI 1 e 2 o una loro diversa articolazione (perimetro e dimensioni) fermo restando che i parametri complessivi le destinazioni d'uso e la quota di aree di cessione da destinare a verde facente parte del parco urbano e a parcheggio dovranno rimanere inalterati, potrà invece essere modificata sia l'altezza che il numero dei piani.

FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

- Vedi allegata "Relazione Fattibilità Geologica"

MODALITÀ ATTUATIVE

- E' facoltà della Amministrazione Comunale vincolare, con la convenzione, l'intervento alla realizzazione delle quote di verde pubblico (parco urbano) e di parcheggi anche nelle aree esterne alla UMI di proprietà pubblica o dello stesso soggetto attuatore, da cedere gratuitamente alla Amministrazione Comunale, nella misura massima corrispondente al soddisfacimento del fabbisogno di standard.

U.M.I. 3

SUPERFICIE TOTALE AREA: MQ 28.950 (dato indicativo - da verificare mediante rilievo)
DI CUI: PROPRIETA' PUBBLICA: MQ 28.950

TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE :

Destinazione urbanistica: PARCO URBANO E SERVIZI PUBBLICI E/O COMPLEMENTARI
AL PARCO URBANO

Categoria di intervento: nuova costruzione

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,017 (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 come da rilievo.

Aree pubbliche

Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 28.950	100
Verde pubblico/ parcheggi/ percorso pedonale-ciclabile	
mq. 28.950	

Dimensioni dell'intervento

Superficie	28.950
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max per servizi pubblici e/o complementari al parco urbano	mq. 450
piani max	n. 1
H max	ml. 3,50
Distanze minime dai confini	ml. 0
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche	ml. 0

ELEMENTI PRESCRITTIVI

Lungo Via Bargagna e la Via di Cisanello deve essere realizzata una alberatura continua ad alto fusto.

La viabilità pedonale e ciclabile deve essere collegata con le aree a nord e a sud con il parco centrale ed essere raccordata al piano delle piste ciclabili.

La realizzazione del parco pubblico centrale dovrà essere preceduta dalla progettazione unitaria di tutto il verde e i parcheggi pubblici e potrà essere attuato in fasi separate, purchè funzionali al suo utilizzo e alla sua concezione unitaria.

I servizi pubblici o comunque complementari al parco urbano possono essere anche realizzati e gestiti da soggetti privati se vincolati alla manutenzione del parco, tra le attività complementari sono escluse tutte quelle che non abbiano una attinenza con il parco e con il suo utilizzo da parte degli utenti.

Sono altresì ammesse le strutture temporali o stagionali per attività di mostre, mercati, manifestazioni

Tutti i parcheggi di nuova realizzazione dovranno essere alberati.

ELEMENTI INDICATIVI

FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

- Vedi allegata "Relazione Fattibilità Geologica"

MODALITÀ ATTUATIVE

Progetto unitario esteso a tutto il parco urbano di iniziativa pubblica.

U.M.I. 4

SUPERFICIE TOTALE AREA: MQ 38.600 (dato indicativo - da verificare mediante rilievo)

DI CUI: PROPRIETA' PUBBLICA: MQ 11.600

PROPRIETA' PRIVATA: MQ 27.000

TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE :

Destinazione urbanistica: FUNZIONI SANITARIE

Categoria di intervento: nuova costruzione

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,32 (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 come da rilievo.

Aree pubbliche e private

Aree Private (superficie fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 27.000	70	mq 11.600	30%
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Viabilità
		mq. 9.400	mq. 2.200 ---
Superficie territoriale mq. 38.600			

Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 27.000
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,30
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max	mq. 12.000
di cui:	
servizi di interesse pubblico sanitari (max 100%)	mq. 12.000
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,45
piani max	n. 3
H max	ml. 15
Distanze minime dai confini	ml. 5,00
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche	ml. 5,00

ELEMENTI PRESCRITTIVI

- Tutti i parcheggi di nuova realizzazione dovranno essere alberati;
- Lungo Via di Cisanello e la Via Bargagna si prescrive la realizzazione di una alberatura continua ad alto fusto
- Prevedere in termini di viabilità pedonale, ciclabile il collegamento con le aree a nord e a sud con il parco centrale
- La realizzazione dei parcheggi e del verde pubblico dovranno essere coordinati con le previsioni del progetto unitario del parco centrale.

ELEMENTI INDICATIVI

FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

- Vedi allegata "Relazione Fattibilità Geologica"

MODALITÀ ATTUATIVE

- E' facoltà della Amministrazione Comunale vincolare, con la convenzione, l'intervento alla realizzazione delle quote di verde pubblico (parco urbano) e di parcheggi anche nelle aree esterne alla UMI di proprietà pubblica o dello stesso soggetto attuatore, da cedere gratuitamente alla Amministrazione Comunale, nella misura massima corrispondente al soddisfacimento del fabbisogno di standard.

U.M.I. 5

SUPERFICIE TOTALE AREA: MQ 14.650 (dato indicativo - da verificare mediante rilievo)

DI CUI: PROPRIETA' PUBBLICA: MQ 8.800

PROPRIETA' PRIVATA: MQ 5.850

TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE :

Destinazione urbanistica: COMMERCIALE, DIREZIONALE, SERVIZI

Categoria di intervento: nuova costruzione

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,07 (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 come da rilievo.

Aree pubbliche e private

Aree Private (superficie fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)		% minima
mq. 5.850	40%	Mq. 8.800		60%
Superficie fondiaria (Sf)	Verde	Parcheggio/ percorso pedonale- ciclabile		Viabilità
	3.100	mq. 5.700		-----
Superficie territoriale mq. 14.650				

Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 5.850
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,40
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max	mq. 1.000
di cui:	
Commerciale di vicinato e di media distribuzione (supermercato con superficie di vendita non superiore a mq 600), direzionale, servizi privati	mq. 1.000
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,17
Piani max	n. 2
Piano interrato/seminterrato a parcheggio e locali tecnici	
H max	ml. 11,00

ELEMENTI PRESCRITTIVI

- Tutti i parcheggi di nuova realizzazione dovranno essere alberati.
- Lungo Via Bargagna deve essere realizzata una alberatura continua ad alto fusto.

- La viabilità pedonale e ciclabile deve essere collegata con le aree a nord e a sud con il parco centrale ed essere raccordata al piano delle piste ciclabili.
- La realizzazione del verde pubblico e non e dei parcheggi dovranno attenersi e coordinarsi con le previsioni, prescrizioni e indicazioni del progetto unitario del parco urbano centrale.
- La realizzazione del parco pubblico centrale dovrà essere preceduta dalla progettazione unitaria di tutto il verde e dei parcheggi pubblici e potrà essere attuato in fasi separate, purché funzionali al suo utilizzo e alla sua concezione unitaria.
- Sono ammessi piani interrati da destinare a parcheggio e/o a locali accessori pertinenziali.

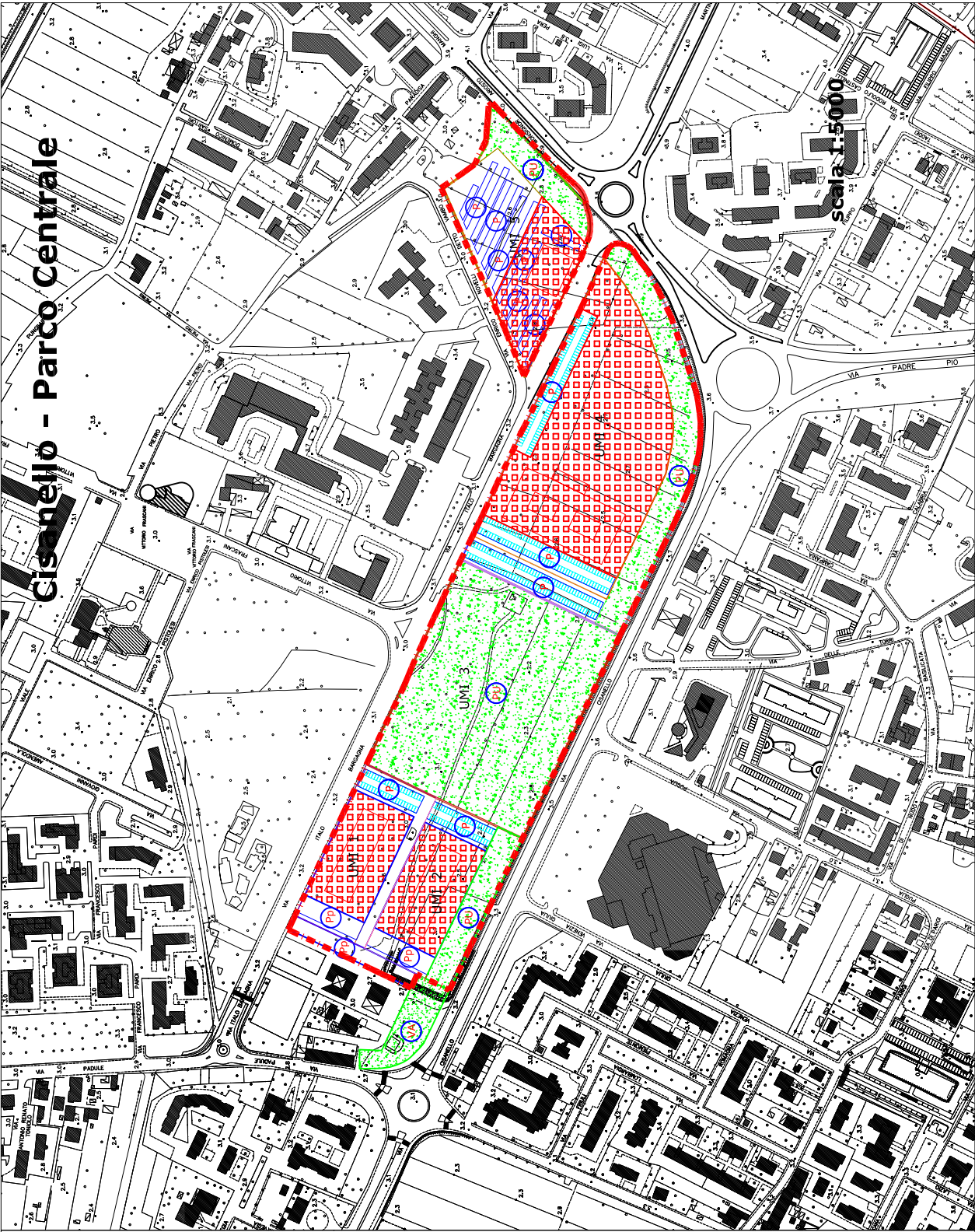
ELEMENTI INDICATIVI

FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

- Vedi allegata “Relazione Fattibilità Geologica”

Cisanello - Parco Centrale

Scala 1:5000



LEGENDA:

- Delimitazione area di intervento
- Delimitazione ZCV
- Allineamento
- Percorsi pedonali e ciclabili
- Accessi prescrittivi
- Accessi indicativi
- Viabilità indicativa
- Piazze
- Servizi
- Area residenziale
- Residenziale
- Area Industriale/Origine
- Industriale/Origine
- Parco urbano
- Area verdi
- Verde pubblico attrezzato
- Verde aperto
- Fascia di filtro boscata
- Filare di alberi
- Parcheggio pubblico a raso
- Parcheggio pubblico a alito
- Parcheggio pubblico sotterraneo
- Parcheggio privato
- Servizi pubblici
- Servizi privati
- Edificio storico novecentesco
- Limite Salvaguardia Scintore



**COMUNE DI PISA
DIREZIONE URBANISTICA**

**REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE AREE COMUNALI E D'INTERESSE COMUNALE**

SCHEDA NORMA

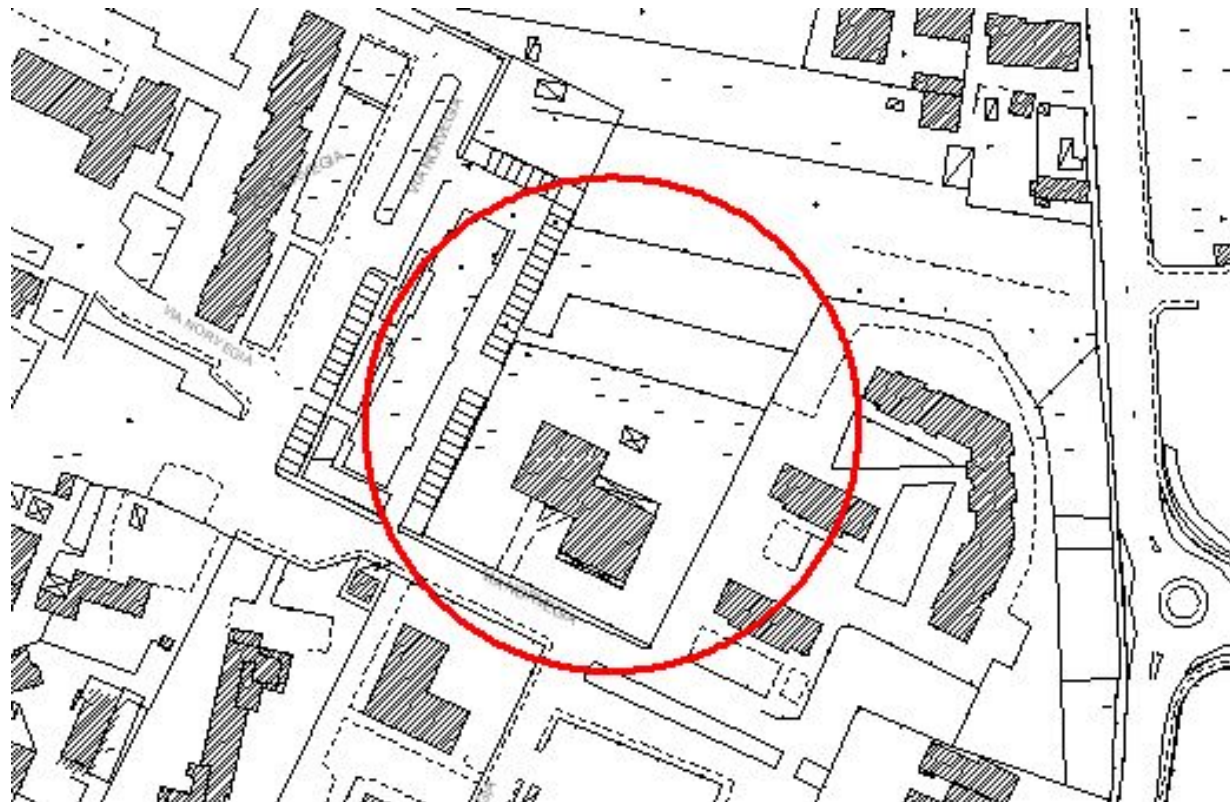
SCHEDA N. 7.10	VIA NORVEGIA
-----------------------	---------------------

(variante scheda norma 7.10)

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA B

IDENTIFICAZIONE CATASTO TERRENI: Foglio 32 particella 1164 (porzione)
Foglio 32 particella 1151
Foglio 32 particella 1260
Foglio 32 particella 1258

ESTRATTO CARTOGRAFICO



SUPERFICIE AREA: MQ 5.700 (dato indicativo - da verificare mediante rilievo).

L'area oggetto della scheda è sola quella di proprietà pubblica, eventuali errori di individuazione catastale o di perimetrazione o comunque grafici verranno rettificati d'ufficio.

TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE :

Destinazione urbanistica: servizi pubblici.

Categoria di intervento: ristrutturazione edilizia-urbanistica.

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI**Its 0,10 (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 come da rilievo.

Aree pubbliche

Area (superf. fondiaria Sf)	% max	Area non edificata		% minima
mq. 2.250	40	mq. 3.450		60
Servizi pubblici		Viabilità	Verde-Parcheggio	
		1.200	2.250	
Superficie territoriale mq. 5.700				

Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 2.250
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,30
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max	mq. 570
di cui:	
servizi pubblici (max 100%)	mq. 570
I _{fs} (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,25
piani max	n. 2
H max	ml. 7,50
Distanze minime dai confini	ml. 5,00
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche	ml. 0,00

ELEMENTI PRESCRITTIVI

- Nuova viabilità di collegamento in ingresso e in uscita della Via di Padule. Tale opera si dovrà raccordare con quanto previsto dal Piano Attuativo del Parco Urbano di Cisanello della scheda norma 6.1 - comparto n. 3, in caso di discordanza prevale comunque la presente prescrizione.
- Le alberature esistenti dovranno essere mantenute, la loro sostituzione è ammessa solo per motivi di sicurezza o solo con un progetto di sistemazione e riqualificazione delle aree scoperte.
- Il parcheggio deve essere alberato.

ELEMENTI INDICATIVI

- I parcheggi potranno essere realizzati anche seminterrati/interrati.
- Prevedere insieme alla viabilità carrabile la realizzazione del percorso pedonale-ciclabile.

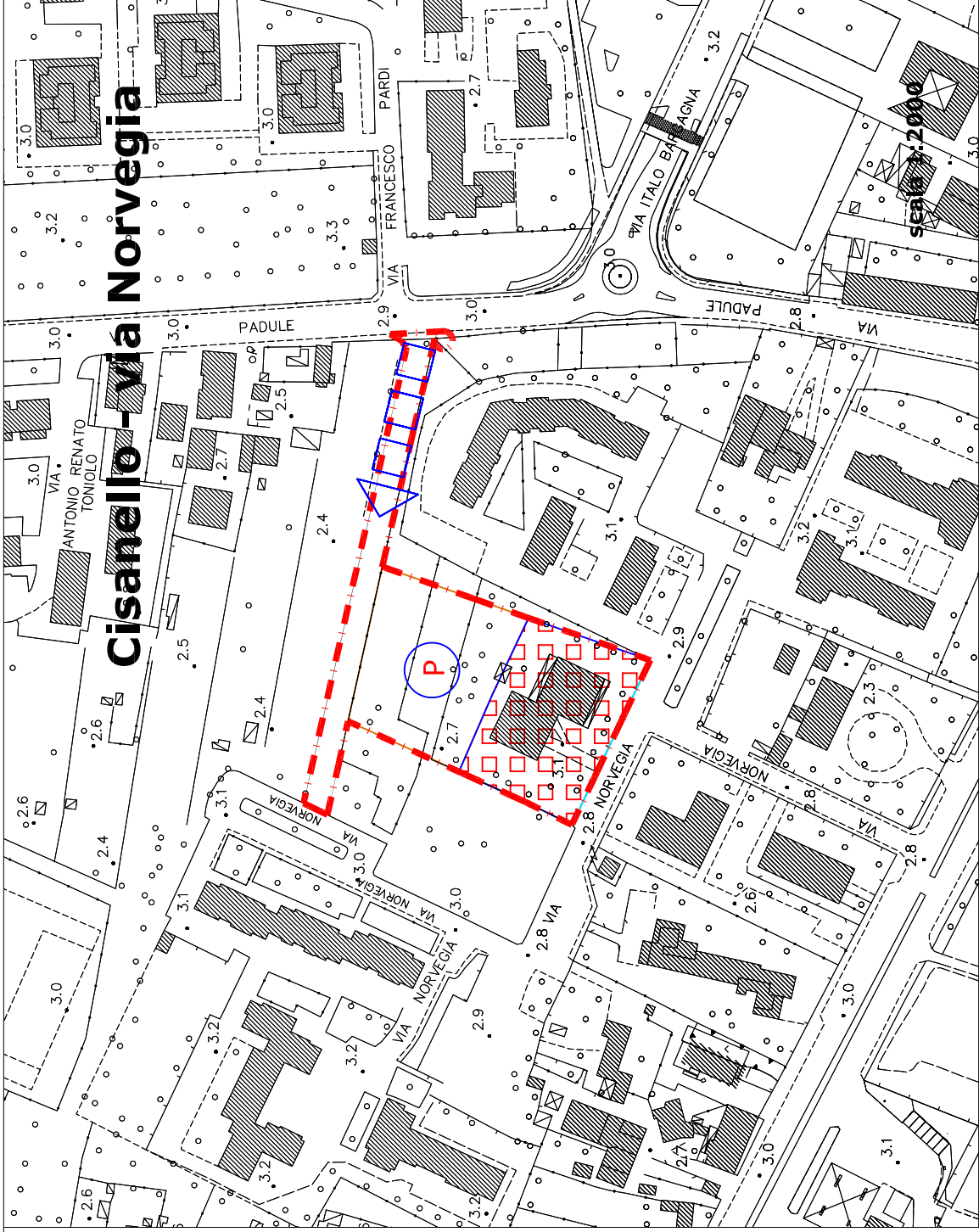
FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

- Vedi allegato "Relazione Fattibilità Geologica"



























MODALITÀ ATTUATIVE

- Intervento pubblico, se attuato da soggetti diversi (privati) con permesso di costruire convenzionato.

- Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.



LEGENDA:

-  Definizione area di intervento
-  Definizione ZCV
-  Allineamento
-  Percorsi pedonali e ciclabili
-  Accessi prescrittivi
-  Accessi indicativi
-  Viabilità indicativa
-  Piazze
-  Servizi
-  Area residenziale
-  Residenziale
-  Area Industriale/Artigianale
-  Industriale/Artigianale
-  Area verdi
-  Verde pubblico attrezzato
-  Verde sportivo
-  Fucine di filtro biocante
-  Filare di alberi
-  Parcheggio pubblico a raso
-  Parcheggio pubblico a silti
-  Parcheggio pubblico sotterraneo
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificio storico
-  Edificio storico rinnovato
-  Limiti Salvaguardia Scintore

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
VARIANTE AREE COMUNALI E D'INTERESSE PUBBLICO

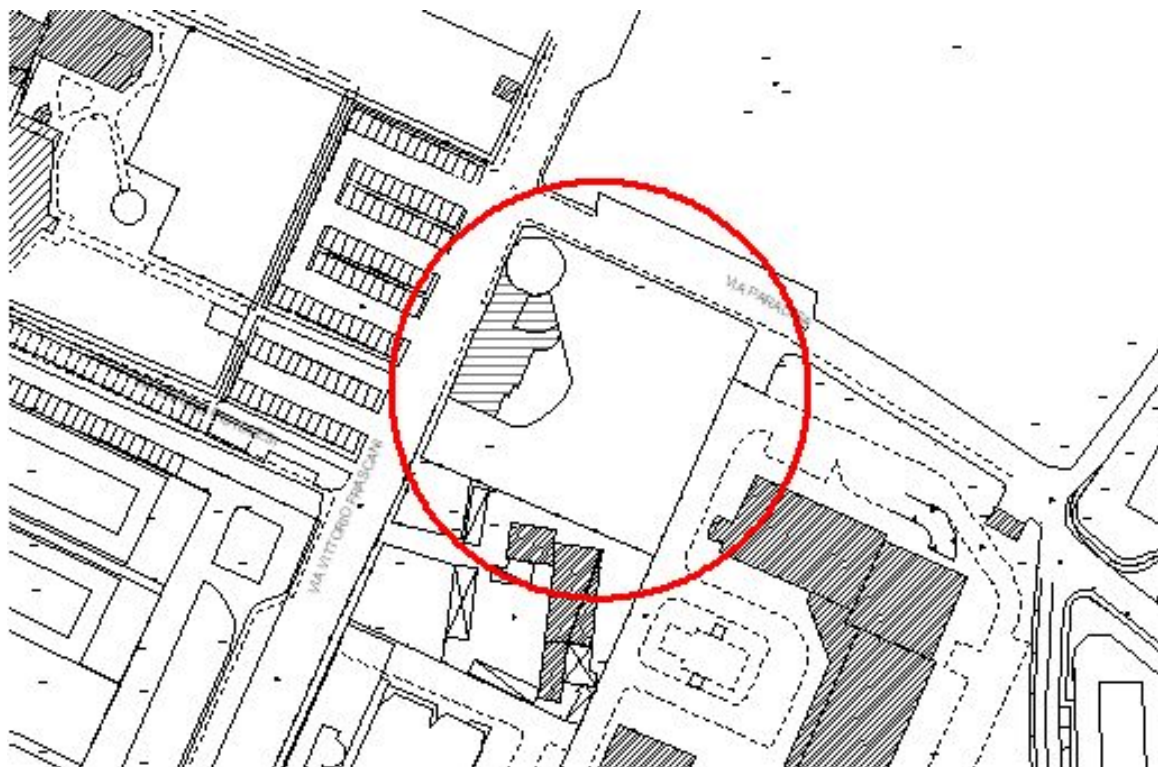
SCHEDA NORMA

SCHEDA N. 7.11	VIA FRASCANI
----------------	--------------

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA B

IDENTIFICAZIONE CATASTO TERRENI: Foglio 33 part. 828

ESTRATTO CARTOGRAFICO



SUPERFICIE AREA: MQ 3.650 (dato indicativo - da verificare mediante rilievo) la particella catastale sarà individuata a seguito del frazionamento predisposto dagli uffici comunali competenti. L'area oggetto della scheda è sola quella di proprietà pubblica, eventuali errori di individuazione catastale o di perimetrazione o comunque grafici verranno rettificati d'ufficio.

TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE :

Destinazione urbanistica: residenziale P.E.E.P.

Categoria di intervento: nuova costruzione.

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,94 (slu/superficie territoriale dato non prescrittivo)

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

La sul riportata in tabella è prescrittiva, il dato Its e quello della superficie fondiaria/territoriale sono solo indicativi, quelli effettivi saranno desunti dalla reale superficie territoriale della scheda norma individuata a seguito del frazionamento della particella da parte della Direzione patrimonio.

Aree pubbliche e private

Area edificabile (superf. fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)		% minima
mq. 1.440	100	-		-
Residenziale		Verde	Parcheggio	
		-	-	
Superficie territoriale mq. 1.440				

Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 1.440
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,40
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max	mq. 1.350
di cui:	
residenziale P.E.E.P. (max 100%)	mq. 1.350
Ifs (slu/superficie fondiaria)	mq/mq 0,94
Piani fuori terra max	n. 4
Piano interrato/seminterrato per autorimessa/locali accessori pertinenziali	
H max	ml. 12,50
Distanza minima dai confini	ml. 5,00
Distanza delle costruzioni dalle aree pubbliche	ml. 5,00

ELEMENTI PRESCRITTIVI**ELEMENTI INDICATIVI**

- E' ammesso, in deroga alle distanze, l'allineamento del fabbricato a filo strada con la Via Paradisa.
- L'intervento Peep non è tenuto al rispetto della norma del dimensionamento medio (mq. 65) degli alloggi previsto dal regolamento urbanistico, mentre resta tenuto al rispetto di quella della dotazione minima di posti auto prevista per ogni alloggio.

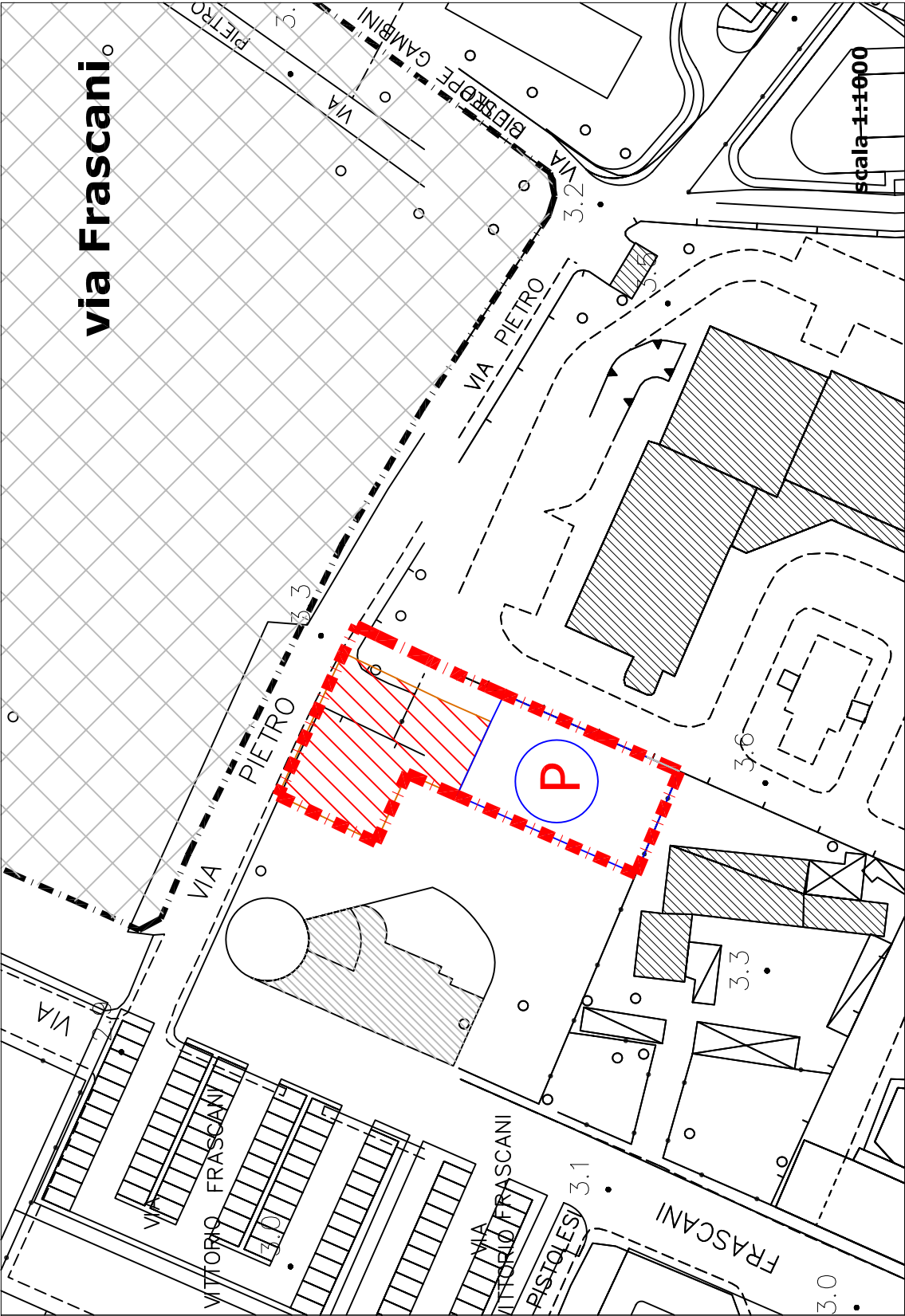
FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

- Vedi allegato "Relazione Fattibilità Geologica"

MODALITÀ ATTUATIVE

- Intervento di iniziativa pubblica o privata con permesso a costruire convenzionato.

- La Direzione competente dovrà procedere prima della presentazione del progetto alla predisposizione degli atti dovuti per la definizione patrimoniale dell'area oggetto dell'intervento.
- E' facoltà della Amministrazione Comunale vincolare, con la convenzione, l'intervento alla realizzazione a cura e spese dei soggetti titolati/attuatori dell'intervento, anche pro-quota, di aree a standard previste dal R.U. o la loro partecipazione (monetizzazione) ad interventi di analogo contenuto, di iniziativa comunale, ad un costo-standard definito in sede di proposta e sottoposto alla verifica di congruità da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e recepito in convenzione.
- Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.



LEGENDA:

	Delimitazione area di intervento
	Delimitazione ZOI
	Allineamento
	Personi pedonali e ciclabili
	Accessi prescrittivi
	Accessi indicativi
	Viabilità indicativa
	Piazze
	Servizi
	Area residenziale
	Residenziale
	Area industriale/artigianale
	Industriale/artigianale
	Area verdi condominiali
	Verde pubblico attrezzato
	Verde sportivo
	Fascia di filtro boscosa
	Filare di alberi
	Parcheggio pubblico a raso
	Parcheggio pubblico a siltos
	Parcheggio pubblico sotterraneo
	Parcheggio privato
	Servizi pubblici
	Servizi privati
	Edificato storico
	Edificato storico novecentesco
	Limite Salvaguardia Scintolare

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
VARIANTE AREE COMUNALI E D'INTERESSE PUBBLICO

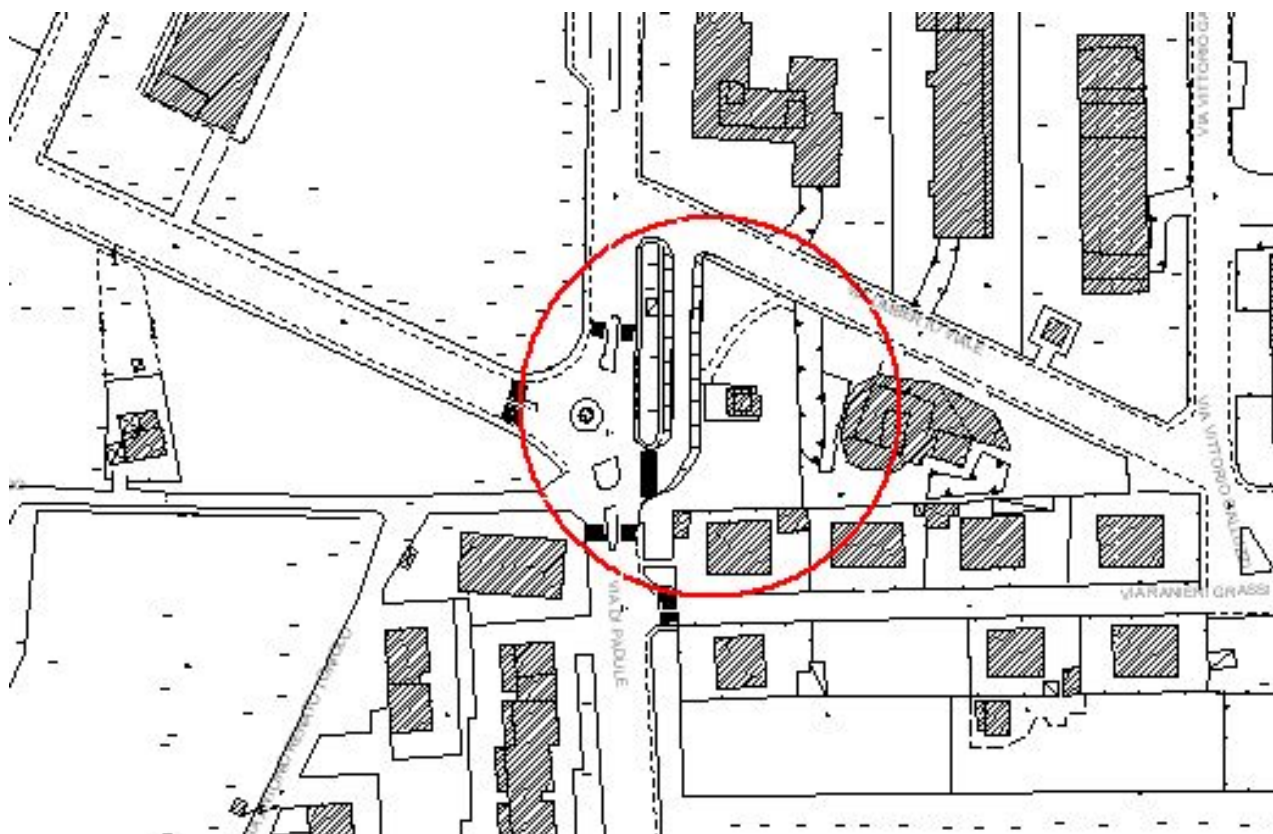
SCHEDA NORMA

SCHEDA N. 7.12	VIA DI PADULE
-----------------------	----------------------

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA B

IDENTIFICAZIONE CATASTO TERRENI: Foglio 33 particella 836
Foglio 33 particella 302
Foglio 33 particella 301
Foglio 33 particella 838

ESTRATTO CARTOGRAFICO



SUPERFICIE AREA: MQ 1070 (dato indicativo - da verificare mediante rilievo)

L'area oggetto della scheda è sola quella di proprietà pubblica, eventuali errori di individuazione catastale o di perimetrazione o comunque grafici verranno rettificati d'ufficio.

TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE :

Destinazione urbanistica: area a standard con attività complementari.

Categoria di intervento: riqualificazione e ristrutturazione edilizia-urbanistica.

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,15 (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 come da rilievo.

Aree pubbliche e private

Area edificabile (superf. fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 160	15	-	85
Attività complementari del verde pubblico		Verde/Parcheggio/Viabilità	
		910	
Superficie territoriale mq. 1.070			

Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 160
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,15
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max	mq. 160
di cui:	
Commercio al dettaglio e artigianale assimilabile al commercio al dettaglio	mq. 160
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 1
piani max	n. 1
H max	ml. 3,50
Distanze minime dai fabbricati esterni all'area	ml. 10,00
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche	ml. 0,00

ELEMENTI PRESCRITTIVI

- L'intervento è condizionato alla preventiva demolizione del chiosco esistente e al trasferimento dell'edicola all'interno del manufatto da realizzare.
- L'intervento, purché realizzato sulla base di un progetto unitario, può essere articolato e realizzato in due fasi distinte temporalmente e funzionalmente, di cui una finalizzata al trasferimento dell'edicola.
- Il progetto dovrà prevedere anche la ristrutturazione e sistemazione dell'area pubblica.

ELEMENTI INDICATIVI

FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

- Vedi allegato "Relazione Fattibilità Geologica"

MODALITÀ ATTUATIVE

- Intervento di iniziativa pubblica o privata con permesso a costruire convenzionato.
- L'area e/o tutti gli interventi previsti dalla scheda saranno assegnati mediante bando pubblico.

- La nuova edicola rimane soggetta alle norme e alle modalità applicative del piano comunale per detti manufatti.
- E' facoltà dell'Amministrazione comunale vincolare la realizzazione dell'intervento al mantenimento del verde pubblico attrezzato da parte degli eventuali soggetti attuatori/gestori della struttura.
- Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

**SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE
SOGGETTE A PERMESSO A COSTRUIRE**

scheda n. 9.3	P.TA A LUCCA – VIA PIAVE – VIA GALLUPPI
----------------------	--

(Variante scheda norma 9.3)

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuova edificazione e parcheggio.

2. DESCRIZIONE

Trattasi di un'area collocata nella zona retrostante gli edifici di via Piave e di via Rindi, destinata a parcheggio, in corso di realizzazione, e da un'altra piccola area posta lungo la via Piave a margine del parcheggio.

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'intervento è suddiviso in due parti la prima (UMI A) riguarda il completamento del parcheggio e dei suoi percorsi di accesso carrabili e non, in conformità alle norme vigenti del R.U., la seconda (UMI B) è un modesto completamento residenziale dell'edificato disposto lungo la via Piave.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 7.380 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,50 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo) UMI A riferito alla sola area edificabile UMI A, non comprende l'area a parcheggio UMI B

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 (UMI A superficie fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica		% minima
mq. 600	100			
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Parcheggio (UMI B)	
			mq. 6.780	
superficie territoriale mq. 7.380				

Dimensioni dell'intervento UMI A (riferiti alla sola area edificabile)

Sf	mq. 600
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,30
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 300
<i>residenziale, ammesso commerciale al dettaglio al p.t</i>	<i>mq. 300</i>
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,50
piani max	n. 2
H max	allineata con l'edificio adiacente
Distanza dai confini	ammessa l'edificazione sul confine

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- in aderenza e allineato in gronda e a filo strada con l'edificio adiacente;
- è ammessa altresì la realizzazione del fabbricato con una distanza dagli altri edifici inferiore a ml. 10,00 purché nel rispetto del DM 1444/68 e delle altre disposizioni di legge;
- mantenere il percorso di accesso al retrostante parcheggio pubblico;
- al p.t. è ammessa l'attività commerciale a condizione che siano ritrovati gli spazi di parcheggio necessari di relazione e di standard;
- UMI A il parcheggio è regolamentato dalla norma vigente del R.U..

7. ELEMENTI INDICATIVI

- l'intervento si deve integrare per morfologia e tipologia con l'edificato di via Piave;
- le quote di verde e parcheggio nelle tabelle non sono prescrittive.

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

- L'intervento è suddiviso in due UMI A e B (Unità Minime Intervento) soggette a permesso a costruire;
- si dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione previste dal vigente Regolamento Urbanistico;
- 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
VARIANTE AREE COMUNALI E D'INTERESSE PUBBLICO

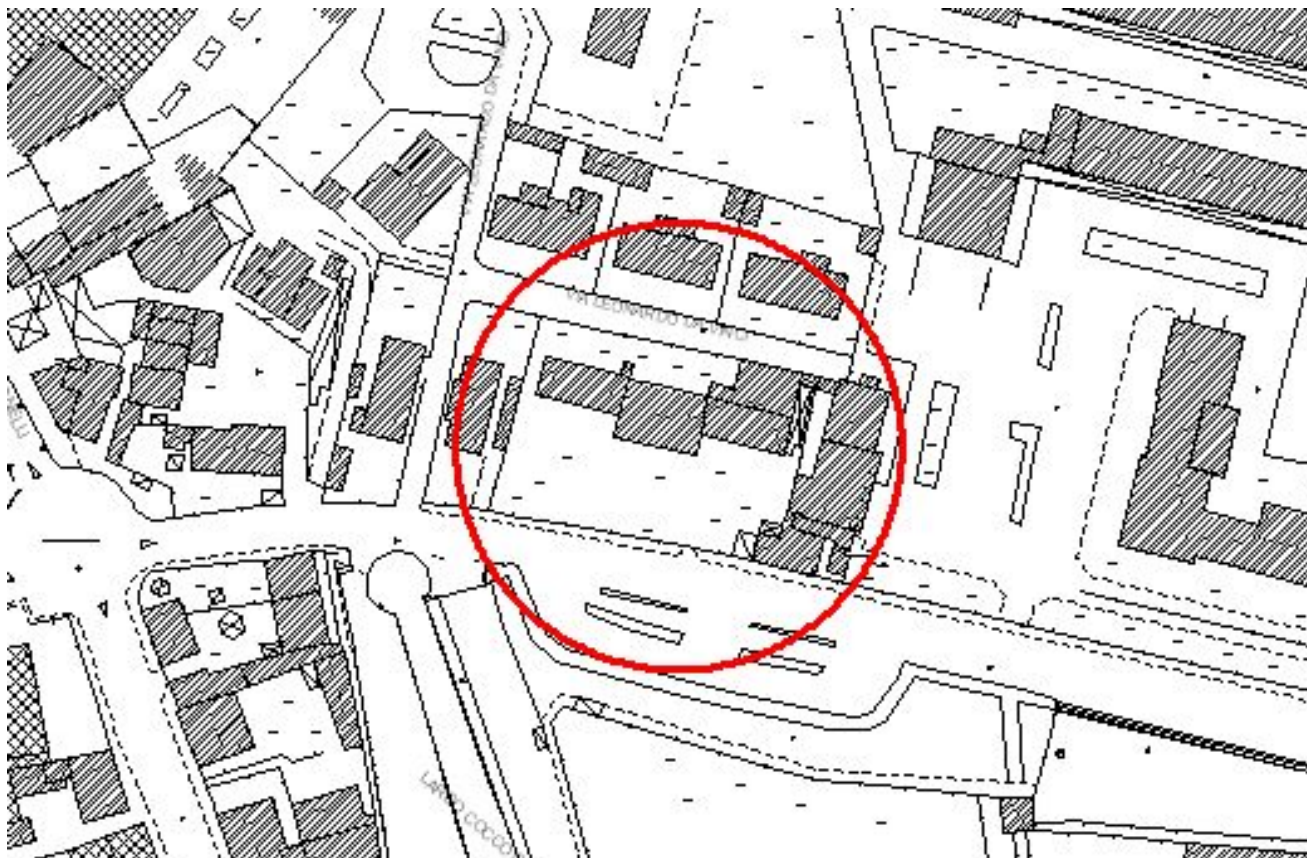
SCHEDA NORMA

SCHEDA N. 9.4	VIA CONTESSA MATILDE
----------------------	-----------------------------

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA A

IDENTIFICAZIONE CATASTO TERRENI: Foglio 18 particella 39

ESTRATTO CARTOGRAFICO



SUPERFICIE AREA: MQ 2.730 (dato indicativo - da verificare mediante rilievo).

L'area oggetto della scheda è sola quella di proprietà pubblica, eventuali errori di individuazione catastale o di perimetrazione o comunque grafici verranno rettificati d'ufficio.

TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE :

Destinazione urbanistica: servizi pubblici o privati (turistico-ricettivo/commerciale).

Categoria d'intervento: ristrutturazione edilizia senza incremento volumetrico e della superficie edilizia totale.

Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 2.730
Rapporto di copertura (Rc)	non superiore a quello esistente
Superficie edilizia totale fuori terra	non superiore a quella esistente (mq. 950 circa)
servizi pubblici, servizi privati/commerciale limitato a quello di vicinato (con sup. vendita inferiore a mq. 250)/artigianale, ammessa la residenza limitatamente alla ex casa del custode (mq. 100 circa)	
piani max	n. 2
H max	non superiore a quello esistente
Distanze minime dai confini	non inferiori a quelle esistenti

ELEMENTI PRESCRITTIVI

- L'intervento edilizio dovrà rispettare i caratteri tipologici e architettonici del fabbricato esistente in conformità alle norme del regolamento urbanistico per gli edifici di interesse storico.
- E' ammessa la demolizione e ricostruzione delle parti che a seguito di richiesta documentata dei soggetti titolari/attuatori sia verificato e riconosciuto con atto del dirigente della direzione comunale competente che non vi sia o sia venuto meno l'interesse storico.
- E' ammessa la destinazione urbanistica residenziale limitatamente all'alloggio del custode, purché sia dotata dei posti auto pertinenziali in conformità alle norme del regolamento urbanistico.

ELEMENTI INDICATIVI

- Sono ammessi in deroga incrementi di volume e di superficie e deroghe alle distanze dai confini per eventuali locali tecnici e/o per l'adeguamento a normative vigenti sulla sicurezza, sull'accesso ai disabili e sul risparmio energetico.
- E' ammessa la realizzazione di interrati/seminterrati da destinare esclusivamente a locali accessori per deposito/tecnici e/o autorimessa.

FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

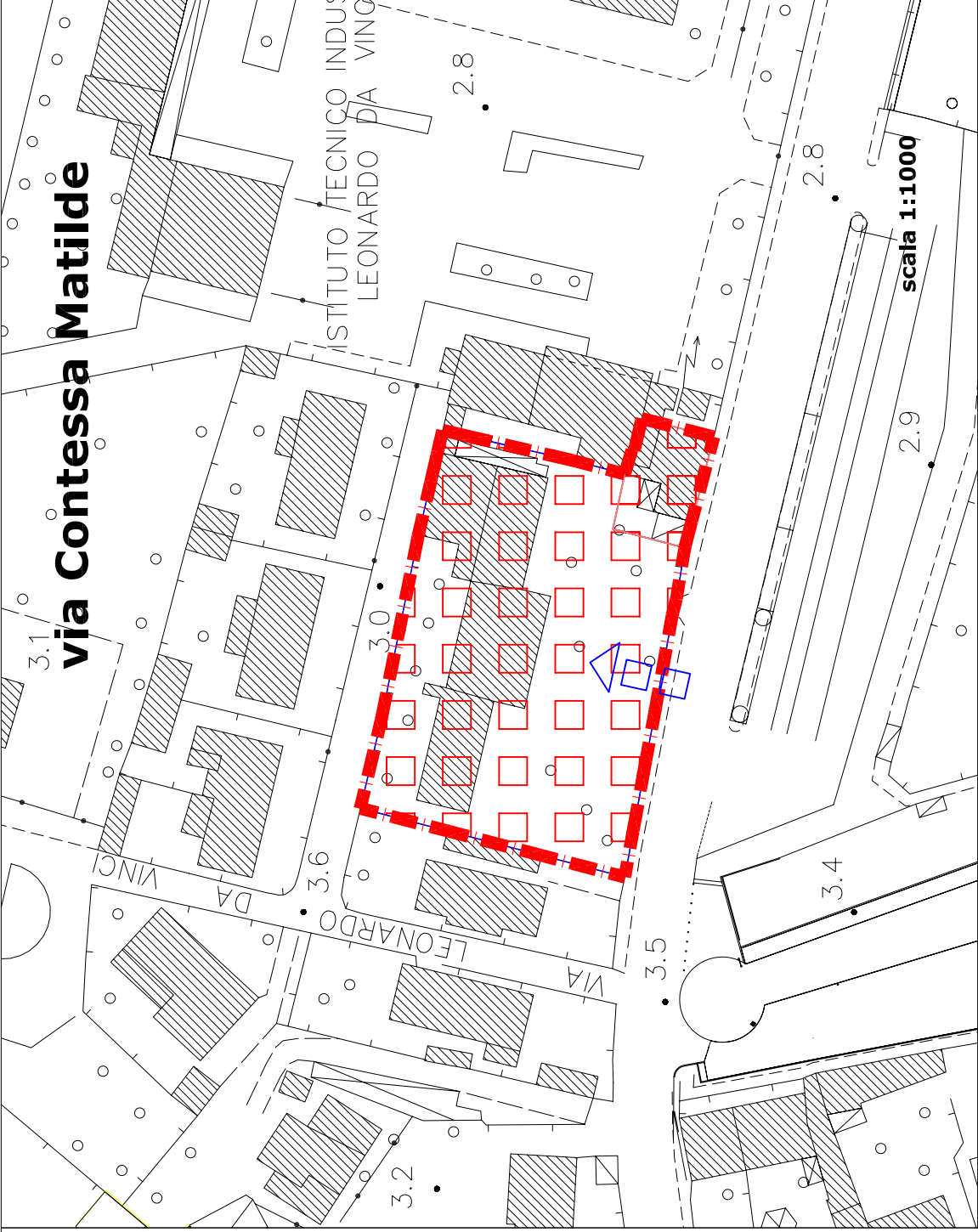
- Vedi allegato "Relazione Fattibilità Geologica"

MODALITÀ ATTUATIVE

- Intervento pubblico o di iniziativa privata con permesso a costruire/scia.
- E' facoltà della Amministrazione Comunale, previa stipula di una convenzione, vincolare la realizzazione a cura e spese dei soggetti titolari e attuatori dell'intervento, anche pro-quota, di aree a parcheggio e verde pubblico previste dal R.U., o la loro partecipazione ad interventi di analogo contenuto, di iniziativa comunale, ad un costo-standard definito in sede di proposta e sottoposto alla verifica di congruità da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e recepito in convenzione.

- Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

via Contessa Matilde



LEGENDA:

- Delimitazione area di intervento
- Delimitazione ZCV
- Allineamento
- Percorsi pedonali e ciclabili
- Accessi prescrittivi
- Accessi indicativi
- Viabilità indicativa
- Piazze
- Servizi
- Area residenziale
- Residenziale
- Area Industriale/Artigianale
- Industriale/Artigianale
- Area verdi
- Verde pubblico attrezzato
- Verde sportivo
- Fasce di filtro boscata
- Filare di alberi
- Parcheggio pubblico a raso
- Parcheggio pubblico a siltos
- Parcheggio pubblico sotterraneo
- Servizi pubblici
- Servizi privati
- Edificio storico
- Edificio storico novecentesco
- Limite Salvaguardia Scultore

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
VARIANTE AREE COMUNALI E D'INTERESSE PUBBLICO

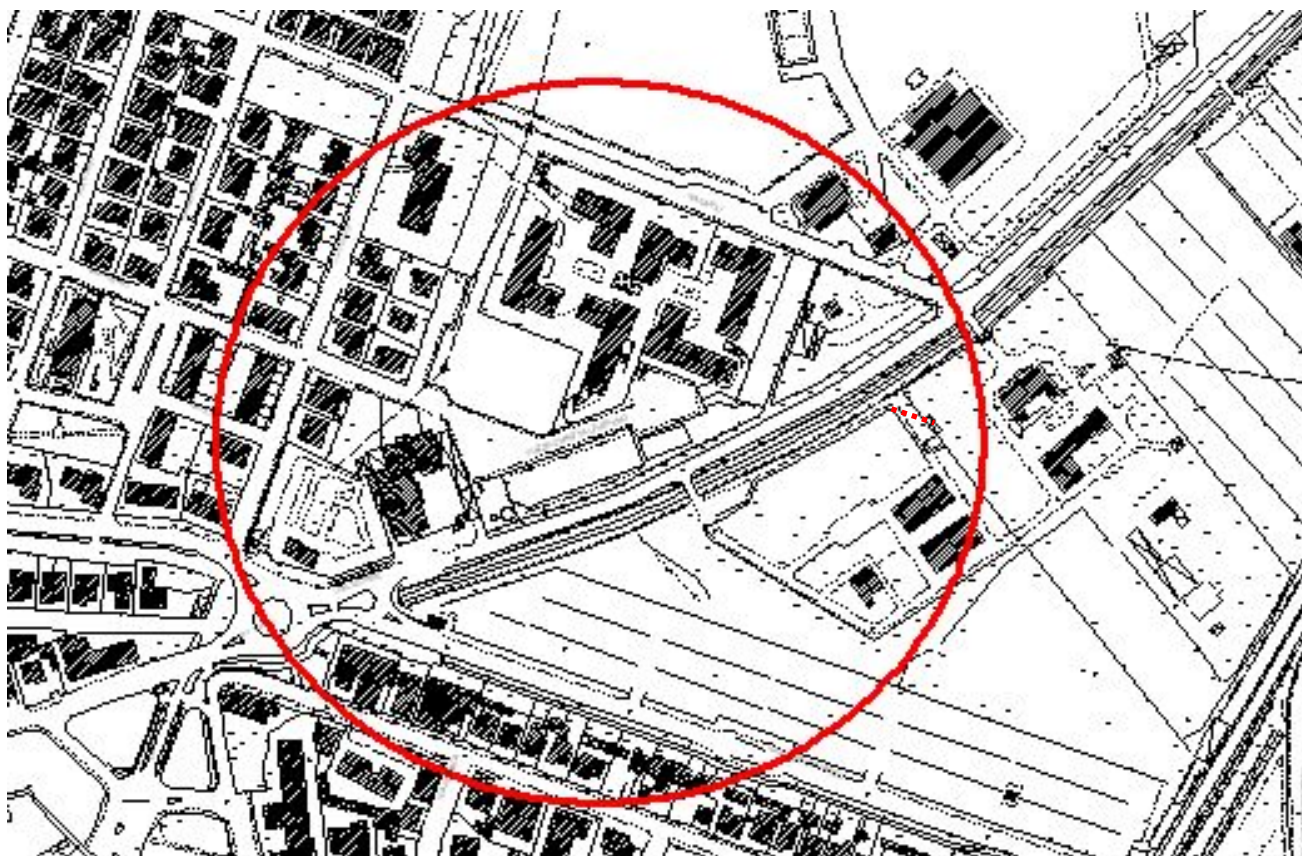
SCHEDA NORMA

SCHEDA N. 10.1	PORTA A LUCCA - ENEL
-----------------------	-----------------------------

(variante scheda norma 10.1)

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA B

ESTRATTO CARTOGRAFICO



SUPERFICIE AREA: MQ 15.810 (dato indicativo - da verificare mediante rilievo)

La perimetrazione dell'area può essere rettificata dall'ufficio competente per eventuali errori grafici in fase di redazione/proposta del piano.

TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE :

Destinazione urbanistica: residenziale/edifici per il culto

Categoria d'intervento: ristrutturazione urbanistica

Comparto 1**PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI****Its 0,39 (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 per il singolo comparto come da rilievo.

Aree pubbliche e private

Aree (superf. fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 4.825	42	-	58
Residenziale		Verde	Parcheggio
		6.815	
Superficie territoriale mq. 11.640			

Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 4.825
Rapporto di copertura (Rc)	0,35
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max	mq. 4.520
di cui:	
residenziale privato (max 50%)	mq. 2.260
residenziale convenzionato (Peep minimo 50%)	mq. 2.260
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,94
piani max	n. 4
H max	ml. 12,50
Distanza dai confini	ml. 5,00

ELEMENTI PRESCRITTIVI

- Alloggi in affitto minimo concordato 10% della slu residenziale (10% slu/mq.65 = n. 8 dato presunto).

ELEMENTI INDICATIVI

- La quota di residenza destinata a Peep non è tenuta al rispetto del dimensionamento medio (mq. 65) degli alloggi previsto dalle norme del regolamento urbanistico purché sia comunque soddisfatta la dotazione minima di posti auto prevista per ogni alloggio dal regolamento urbanistico.

MODALITÀ ATTUATIVE

- Piano attuativo convenzionato.

- E' ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento).

- La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono a totale carico dei soggetti titolari/attuatori a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, tale carico rimane anche se l'importo delle opere è superiore al contributo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.
 - L'Amministrazione Comunale potrà in sede di approvazione del piano attuativo valutare e prevedere una diversa percentuale delle aree di cessione in funzione, previo parere delle Direzioni competenti, delle opere di urbanizzazione che intende realizzare.
 - 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.
- Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

Comparto 2

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,24 (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 per il singolo comparto.

Aree pubbliche e private

Aree (superf. fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 2.450	59	-	41
Servizi: religiosi per il culto		Verde	Parcheggio
		1.720	
Superficie territoriale mq. 4.170			

Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 2.450
Rapporto di copertura (Rc)	0,50
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max	mq. 1.000
di cui:	
Edificio destinato a servizi religiosi per il culto (max 100%)	mq. 1.000
I _{fs} (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,41
piani max	2
H max	

ELEMENTI PRESCRITTIVI

- L'intervento dovrà prevedere oltre la dotazione dei parcheggi privati corrispondente ad 1mq/10mc, la dotazione di parcheggi di relazione non inferiore a mq. 30 ogni mq. 100 di superficie edilizia.
- L'accesso carrabile alla struttura religiosa non potrà avvenire dalla via del Brennero.
- la realizzazione e la manutenzione ordinaria del verde/parcheggio pubblico è a carico dei soggetti attuatori.

ELEMENTI INDICATIVI

MODALITÀ ATTUATIVE

- Permesso a costruire convenzionato.
- L'Amministrazione Comunale potrà, in sede di approvazione del progetto e della relativa convenzione, 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 e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

ELEMENTI PRESCRITTIVI COMUNI AI DUE COMPARTI

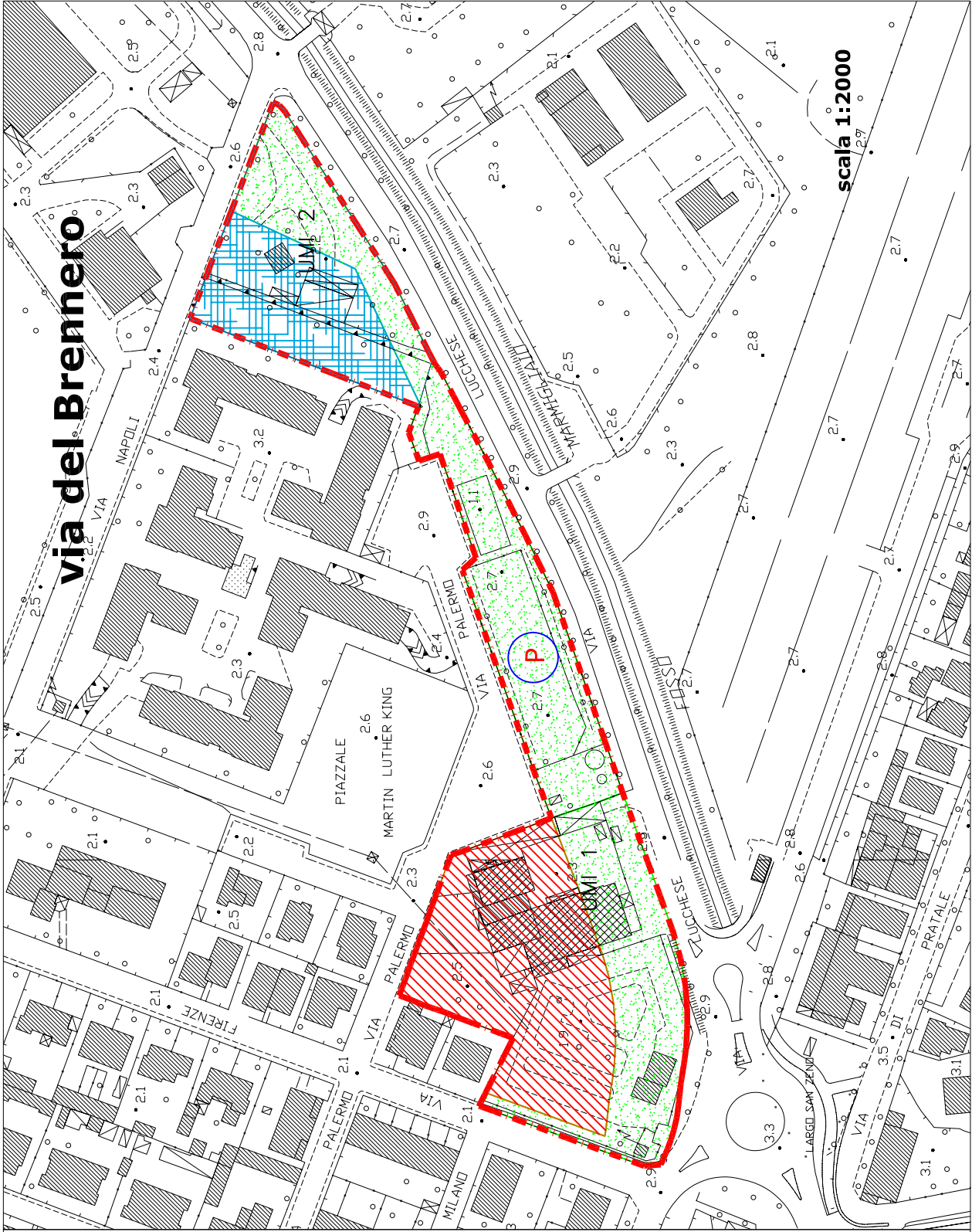
- Il verde pubblico dovrà essere previsto e realizzato a filtro fra la via del Brennero e l'area oggetto dell'intervento.
- Vi dovrà essere un unico progetto del verde pubblico dei due comparti anche se la sua approvazione e realizzazione potrà avvenire in modo distinto e in tempi diversi.
- I due comparti, anche in modo distinto, essendo stati impegnati da attività produttive, dovranno essere oggetto delle opportune indagini, verifiche ed eventuali bonifiche dei terreni secondo le indicazioni, pareri, prescrizioni degli Enti competenti.

ELEMENTI INDICATIVI COMUNI AI DUE COMPARTI

- La ripartizione delle quote di verde e parcheggio riportate in tabella non è prescrittiva.
- L'area a verde pubblico deve prevedere sul lato confinante la S.S. del Brennero una fascia profonda ml. 10, piantumata con alberi ed arbusti in modo da costituire un filtro vegetale nei confronti della S.S.. Il filare di platani posto lungo la viabilità storica deve essere mantenuto e salvaguardato. Il parcheggio deve essere piantumato con vegetazione in continuità ed integrazione con le aree a verde pubblico.
- I parcheggi privati potranno essere realizzati anche seminterrati/interrati.



























FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE DEI DUE COMPARTI

- Vedi allegato "Relazione Fattibilità Geologica"



scala 1:2000

LEGENDA:

-  Delimitazione area di intervento
-  Delimitazione ZCV
-  Allineamento
-  Percorsi pedonali e ciclabili
-  Accessi prescrittivi
-  Accessi indicativi
-  Viabilità indicativa
-  Piazze
-  Culto
-  Servizi
-  Area residenziale
-  Residenziale
-  Area Industriale/Artigianale
-  Industriale/Artigianale
-  Area verdi
-  Verde pubblico attrezzato
-  Verde sportivo
-  Fascia di filtro boscata
-  Fiumi di altri
-  Parcheggio pubblico a raso
-  Parcheggio pubblico e alta
-  Parcheggio pubblico sotterraneo
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificio storico
-  Limite Salvaguardia Scultore



COMUNE DI PISA
DIREZIONE URBANISTICA

REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE AREE COMUNALI E D'INTERESSE PUBBLICO

SCHEDA NORMA

SCHEDA N. 10.5	VIA DI GELLO
-----------------------	---------------------

(variante scheda norma 10.5)

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA B

ESTRATTO CARTOGRAFICO



SUPERFICIE AREA: MQ 15.600 (dato indicativo - da verificare mediante rilievo).

L'area oggetto della scheda è sola quella di proprietà pubblica, eventuali errori di individuazione catastale o di perimetrazione o comunque grafici verranno rettificati d'ufficio.

TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE :

Destinazione urbanistica: residenziale

Categoria di intervento: nuova costruzione

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI**Its 0,53 (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 come da rilievo.

Aree pubbliche e private

Aree Private (superficie fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)		% minima
mq. 7.800	50	7.800		50
residenziale		Verde	Parcheggio	
		5.880	1.920	
Superficie territoriale mq. 15.600				

Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 7.800
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,35
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max	mq. 8.250
di cui:	
residenziale (max 100%)	mq. 7.800
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 1,05
piani max	n. 4
H max	ml. 12,50
Distanze minime dai confini	ml. 5,00
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche	ml. 5,00

ELEMENTI PRESCRITTIVI

- Opere di urbanizzazione secondaria: 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 dovrà essere chiaramente espresso che la manutenzione ordinaria del parco pubblico è a carico del soggetto proponente.

ELEMENTI INDICATIVI

- I parcheggi privati potranno essere realizzati anche seminterrati/interrati.
- Le quote di verde e parcheggio nelle tabelle non sono prescrittive.

FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

- Vedi allegato "Relazione Fattibilità Geologica"

MODALITÀ ATTUATIVE

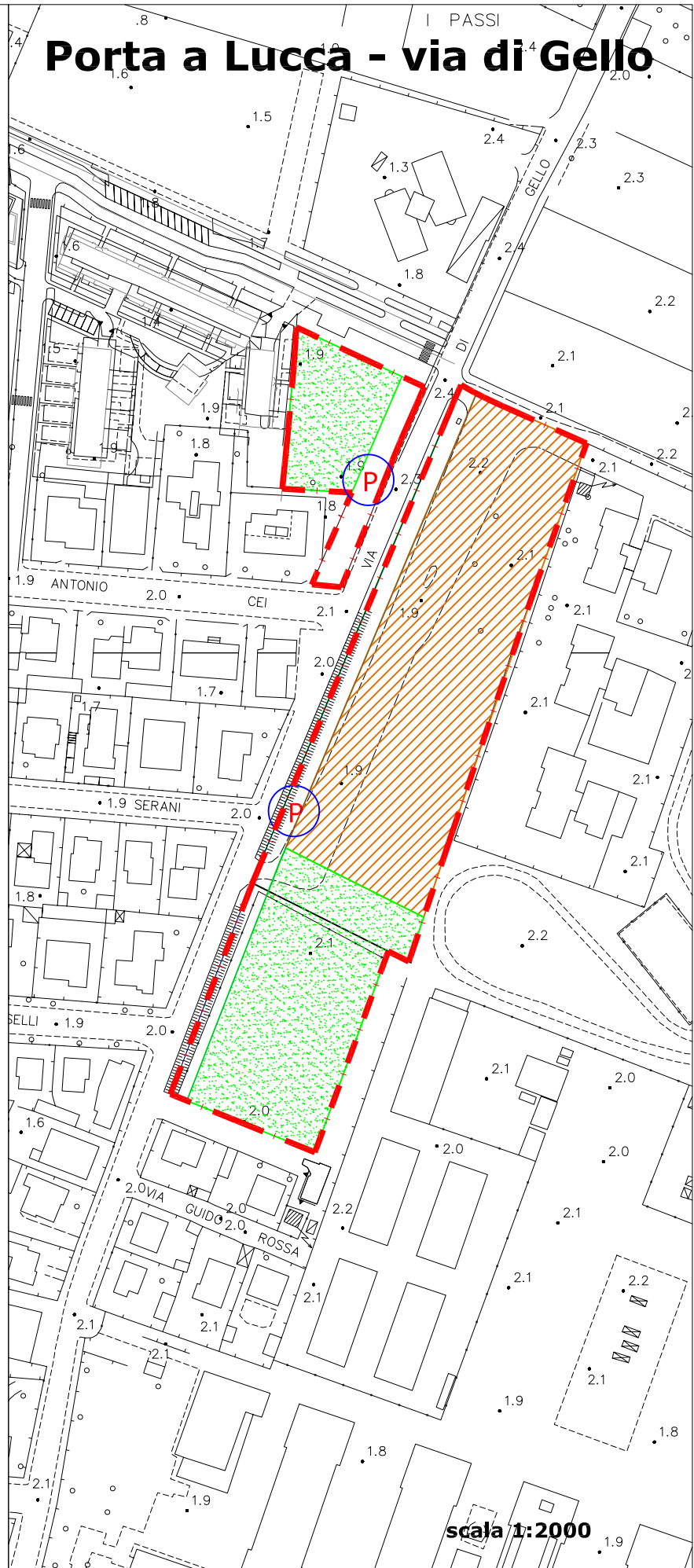
- Piano Attuativo convenzionato.
- E' ammessa la suddivisione dell'intervento in U.M.I. (unità minime di intervento).

- 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.

LEGENDA:

-  Delimitazione area di intervento
-  Delimitazione ZCV
-  Allineamento
-  Percorsi pedonali e ciclabili
-  Accessi prescrittivi
-  Accessi indicativi
-  Viabilità' indicativa
-  Piazze
-  Servizi
-  Area residenziale
-  Residenziale
-  Area Industriale/Artigianale
-  Industriale/Artigianale
-  Area verdi
-  Verde pubblico attrezzato
-  Verde sportivo
-  Fascia di filtro boscata
-  Filare di alberi
-  Parcheggio pubblico a raso
-  Parcheggio pubblico a ellio
-  Parcheggio pubblico sotterraneo
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificio storico
-  Edificio storico novecentesco
-  Limite Salvaguardia Scolmatore

Porta a Lucca - via di Gello



scala 1:2000

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
VARIANTE AREE COMUNALI E D'INTERESSE PUBBLICO**

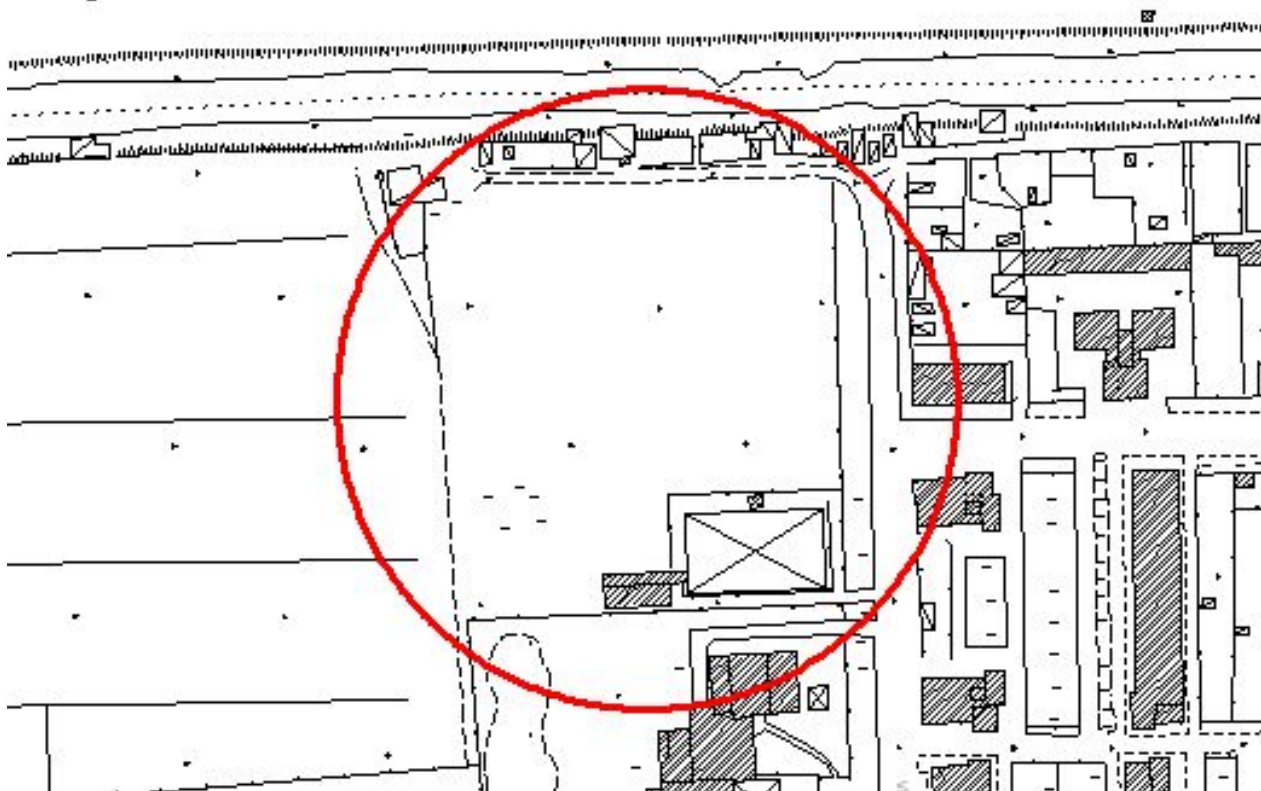
SCHEDA NORMA

SCHEDA N. 12.3	I PASSI – VIA BELLI
-----------------------	----------------------------

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA B

IDENTIFICAZIONE CATASTO TERRENI: Foglio 8 particella 1008 (porzione)
Foglio 8 particella 5 sub 27 (porzione)

ESTRATTO CARTOGRAFICO



SUPERFICIE AREA: MQ 6.300 (dato indicativo - da verificare mediante rilievo).

L'area oggetto della scheda è sola quella di proprietà pubblica, eventuali errori di individuazione catastale o di perimetrazione o comunque grafici verranno rettificati d'ufficio.

TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE :

Destinazione urbanistica: residenziale Peep

Categoria di intervento: nuova costruzione

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI**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 come da rilievo.

Aree pubbliche e private

Area edificabile (superf. fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)		% minima
mq. 1.600	25	-		75
Residenziale		Verde	Viabilità /pista ciclabile/parcheggio	
		2.900	1.800	
Superficie territoriale mq. 6.300				

Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 1.600
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,40
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max	mq. 1.890
di cui:	
residenziale Peep (100%)	
I _{fs} (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 1,18
piani max	n. 4
H max	ml. 12,50
Distanze minime dai confini	ml. 5,00
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche	ml. 5,00

ELEMENTI PRESCRITTIVI

- La sistemazione dell'area a verde pubblico dovrà trovare continuità con la vegetazione esistente, posta a nord lungo il fiume Morto e dovranno essere previste alberature nelle fasce a verde poste a nord e a sud dell'area di intervento;
- La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono a totale carico dei soggetti titolari/attuatori a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, tale carico rimane anche se l'importo delle opere è superiore al contributo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.

ELEMENTI INDICATIVI

- La tipologia degli edifici di nuova costruzione dovrà mantenere una continuità morfologica con il tessuto circostante.
- La quota di residenza destinata a Peep non è tenuta al rispetto del dimensionamento medio (mq. 65) degli alloggi previsto dalle norme del regolamento urbanistico purché sia comunque soddisfatta la dotazione minima prevista per ogni alloggio di posti auto.
- Il progetto se proposto e attuato da soggetti pubblici potrà prevedere di inserire al piano terra locali con funzioni sociali di interesse pubblico.

FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

- Vedi allegato "Relazione Fattibilità Geologica"

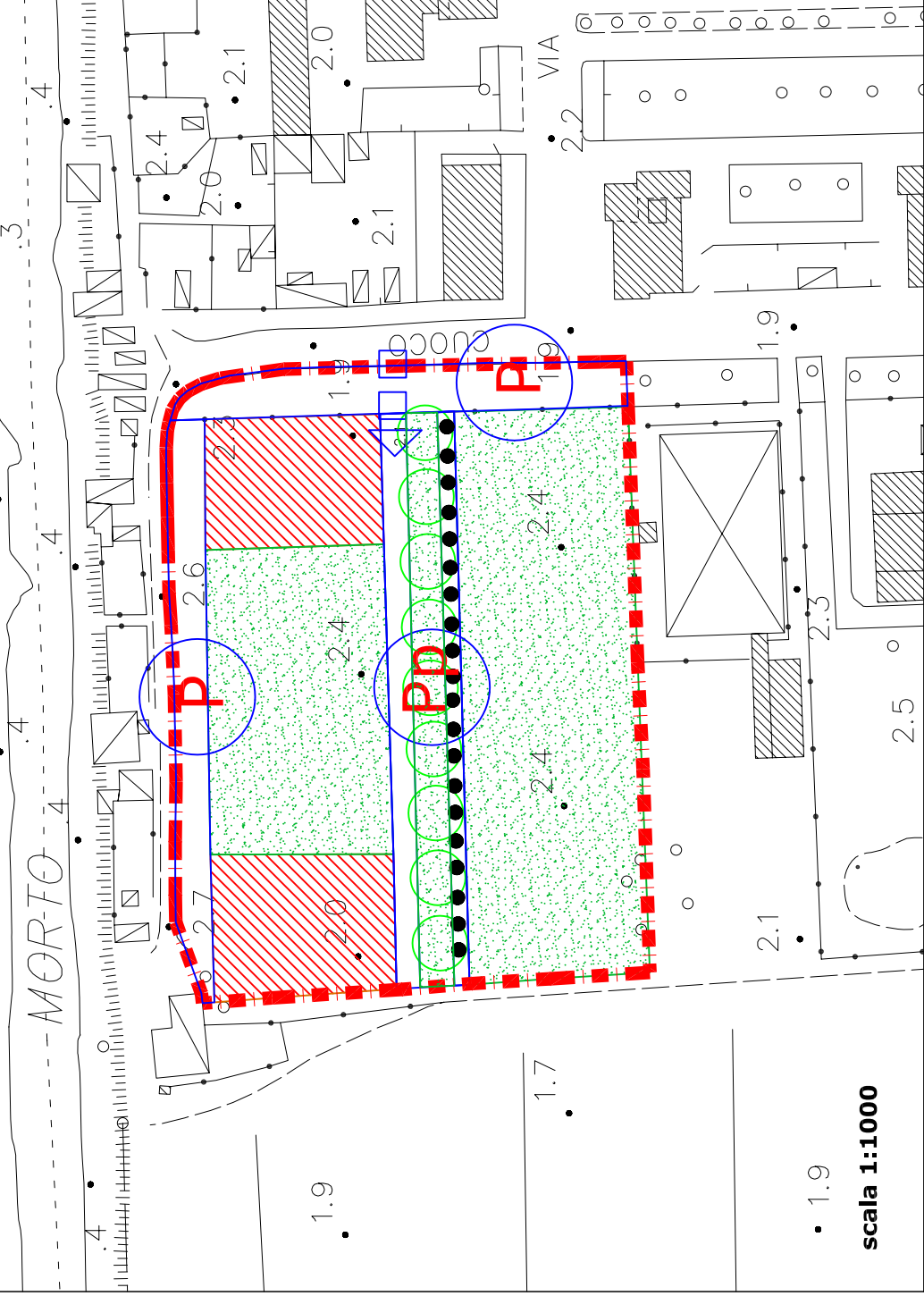
MODALITÀ ATTUATIVE

- Intervento Pubblico o se attuato da soggetti privati con piano attuativo convenzionato.
- L'Amministrazione Comunale potrà, in sede di approvazione del progetto e/o del piano attuativo, valutare e prevedere una diversa percentuale delle aree di cessione in funzione delle opere di urbanizzazione che intende realizzare.
- La suddivisione dell'intervento in UMI è ammessa purché la realizzazione delle aree a verde/parcheggio e viabilità pubbliche anche se in modo distinto e in tempi diversi siano attuate tramite progetto unitario.
- Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

LEGENDA:

	Delimitazione area di intervento
	Delimitazione ZCv
	Allineamento
	Personali pedonali e ciclabili
	Accessi prescrittivi
	Accessi indicativi
	Viaibilità indicativa
	Piazze
	Servizi
	Area residenziale
	Residenziale
	Area Industriale/Artigianale
	Industriale/Artigianale
	Area verdi condominiali
	Verde pubblico attrezzato
	Verde sportivo
	Fascia di filtro boscata
	Filare di alberi
	Parcheggio pubblico a raso
	Parcheggio pubblico a silti
	Parcheggio pubblico sotterraneo
	Parcheggio privato
	Servizi pubblici
	Servizi privati
	Edificio storico
	Edificio storico novecentesco
	Limite Salvaguardia Scalmatore

I Passi - via Belli. (2)



• 1.9

scala 1:1000

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
VARIANTE AREE COMUNALI E D'INTERESSE PUBBLICO**

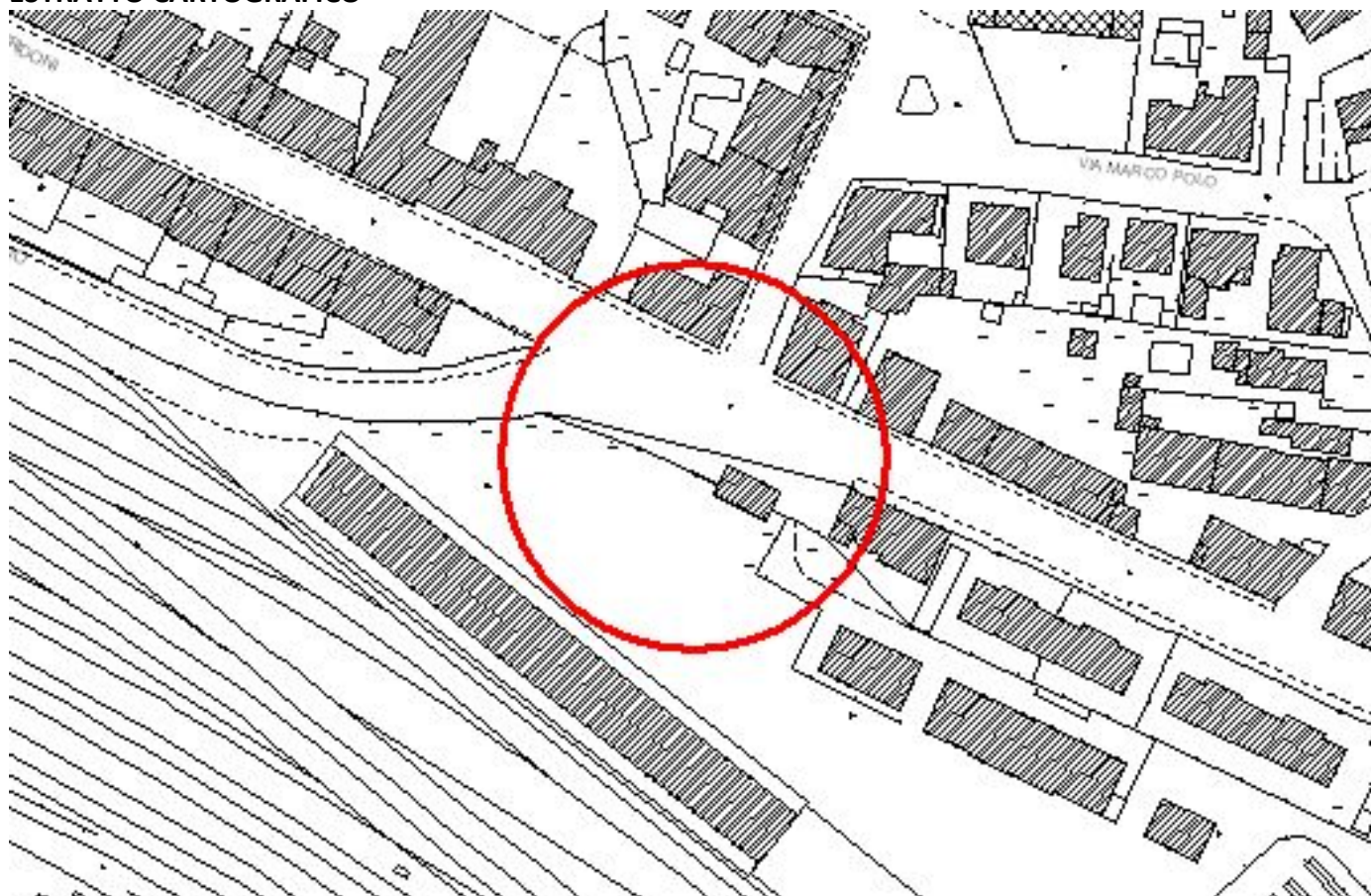
SCHEDA NORMA

SCHEDA N. 27.6	VIA FILIPPO CORRIDONI
-----------------------	------------------------------

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA B

IDENTIFICAZIONE CATASTO TERRENI: Foglio 40 particella 95

ESTRATTO CARTOGRAFICO



SUPERFICIE AREA: MQ 490 (dato indicativo - da verificare mediante rilievo).

L'area oggetto della scheda è sola quella di proprietà pubblica, eventuali errori di individuazione catastale o di perimetrazione o comunque grafici verranno rettificati d'ufficio.

TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE :

Destinazione urbanistica: residenziale/servizi pubblici e privati/commerciale.

Categoria di intervento: demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico.

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

superficie edilizia totale/superficie territoriale = 0.60

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 come da rilievo.

Aree pubbliche e private

Aree (superf. fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)		% minima
mq. 320	65	-		35
Commerciale/residenziale/ servizi privati		Verde	Parcheggio	
		-	170	
Superficie territoriale mq. 490				

Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 320
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,50
Superficie edilizia totale max	mq. 300
Residenziale/direzionale/commerciale	mq. 300
I _{fs} (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,96
piani max	n. 2
H max	ml. 7,50
Distanze minime dai confini	ml. 0,00
Distanze dai fabbricati	ml. 10,00
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche	ml. 0,00

- L'attuazione dell'intervento è subordinata alla verifica di fattibilità e all'acquisizione se necessaria delle relative autorizzazioni da parte delle Soc. delle Ferrovie.

- In alternativa è ammesso il mantenimento e la ristrutturazione dell'edificio esistente con le medesime destinazioni d'uso previste dalla scheda e previa sistemazione dell'area pubblica a parcheggio.

ELEMENTI PRESCRITTIVI

- Il nuovo fabbricato dovrà mantenere l'allineamento sul filo strada secondo le indicazioni della competente Direzione comunale.

- Dovrà essere soddisfatto il fabbisogno di parcheggi privati e di relazione in funzione delle destinazioni d'uso è comunque ammessa in alternativa la loro monetizzazione.

- Dovranno essere mantenuti gli accessi esistenti al resede ferroviario.

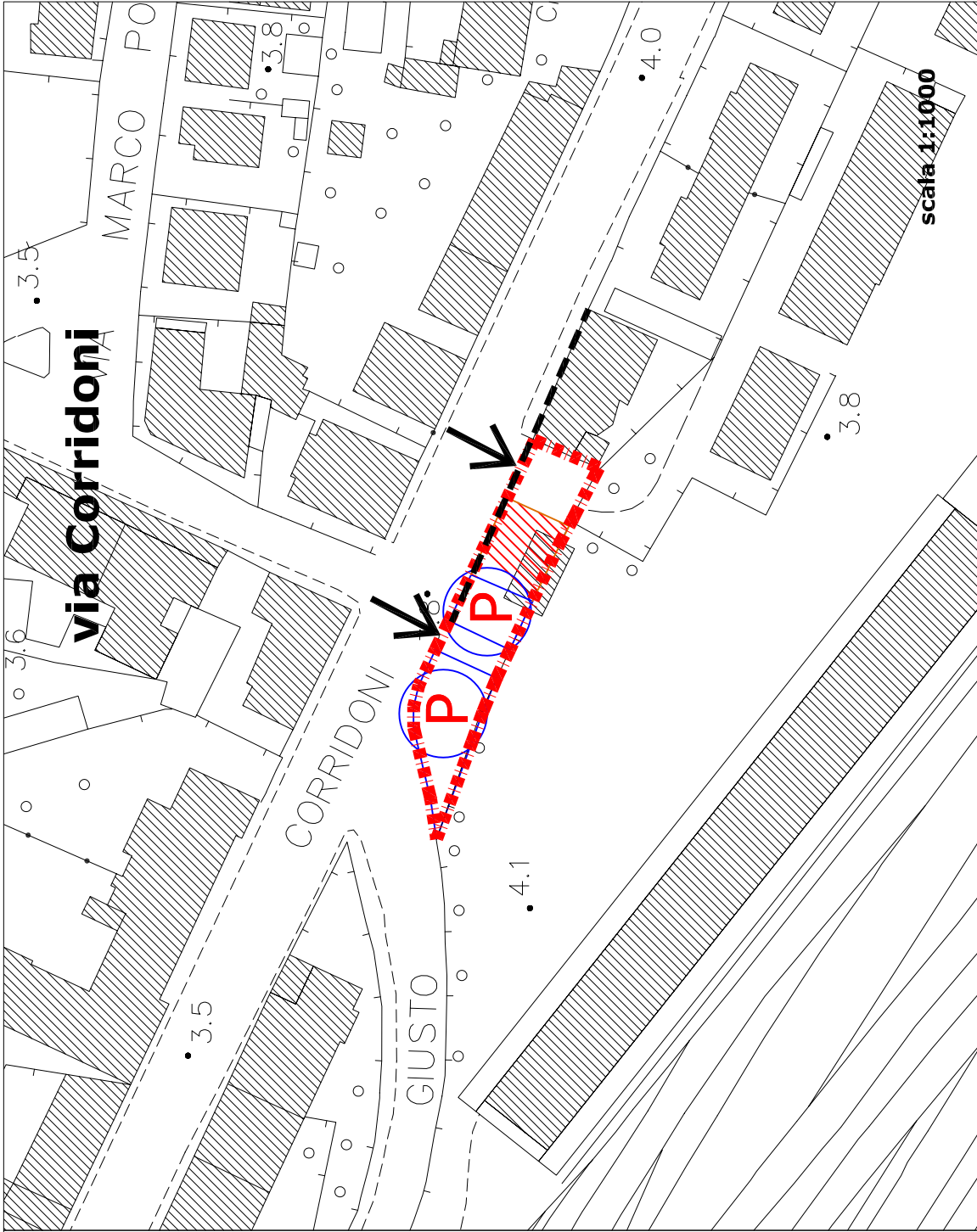
ELEMENTI INDICATIVI

FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

- Vedi allegato "Relazione Fattibilità Geologica"

MODALITÀ ATTUATIVE

- Intervento pubblico o di iniziativa privata con permesso a costruire convenzionato.
- L'Amministrazione Comunale potrà in sede di approvazione della convenzione valutare e prevedere una diversa percentuale delle aree di cessione in funzione, previo parere delle Direzioni competenti, delle opere di urbanizzazione che intende realizzare.
- E' facoltà della Amministrazione Comunale, previa stipula di una convenzione, prevedere la realizzazione a cura e spese dei soggetti titolati e attuatori dell'intervento, anche pro-quota, di aree a parcheggio pubblico e a verde pubblico previste dal R.U. all'esterno del perimetro dell'area o la loro partecipazione ad interventi di analogo contenuto, di iniziativa comunale, ad un costo-standard definito in sede di proposta e sottoposto alla verifica di congruità da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e recepito in convenzione.
- Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.



LEGENDA:

- Destinazione area di intervento
- Destinazione ZCV
- Allineamento
- Percorsi pedonali e ciclabili
- Accessi prescritti
- Accessi indicativi
- Accessi di rete ferroviaria
- Vialità indicativa
- Piazze
- Servizi
- Area residenziale
- Residenziale
- Area industriale/artigianale
- Industriale/Artigianale
- Area verdi
- Verde pubblico attrezzato
- Verde sportivo
- Fascio di filtro boscato
- Filare di alberi
- Parcheggio pubblico a raso
- Parcheggio pubblico a salita
- Parcheggio pubblico sotterraneo
- Servizi pubblici
- Servizi privati
- Edificio storico
- Edificio storico novecentesco
- Limite Subsequenzia Sommariva

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

scala 1:1000



COMUNE DI PISA
DIREZIONE URBANISTICA

REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE AREE COMUNALI

SCHEDA NORMA

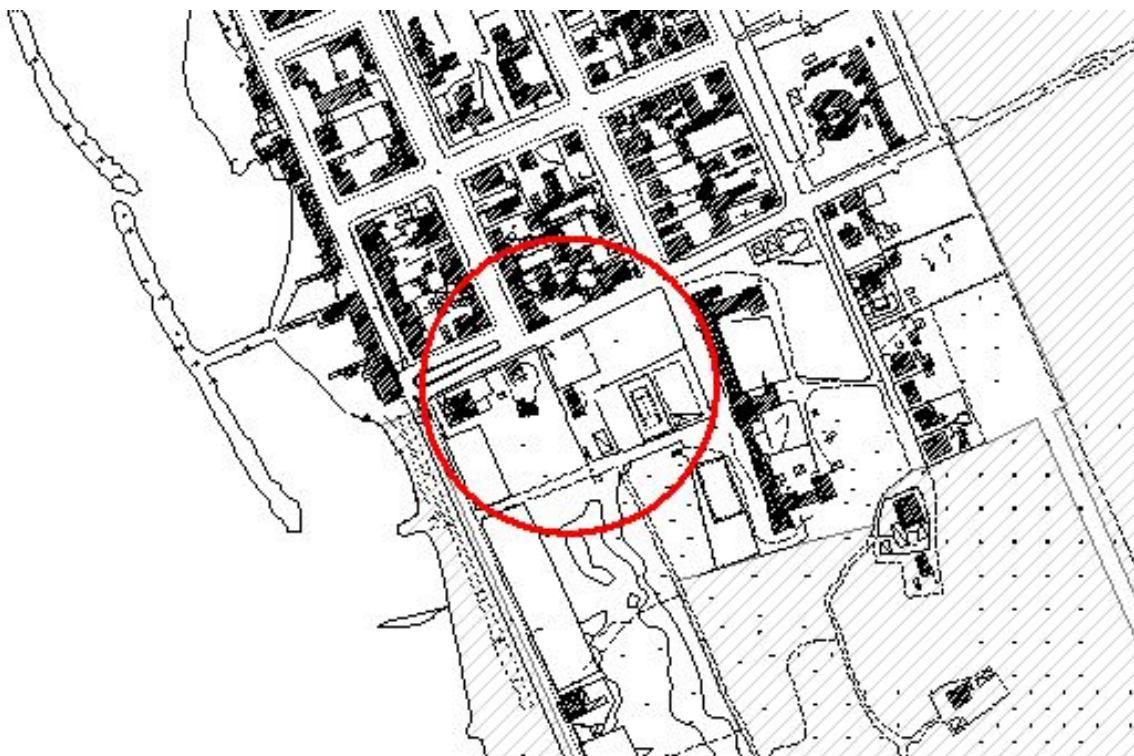
SCHEDA N. 38.3	MARINA DI PISA - VIA ARNINO
-----------------------	------------------------------------

(variante scheda norma 38.3)

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA B

IDENTIFICAZIONE CATASTO TERRENI: Foglio 84 particella 1772 (porzione)
Foglio 84 particella 1775 (diritto sup. Circolo Tennis)
Foglio 84 particella 1753
Foglio 84 particella 897

ESTRATTO CARTOGRAFICO



SUPERFICIE AREA: mq. 17.300 di cui MQ 6.600 (dato indicativo - da verificare mediante rilievo) interessati dalle trasformazioni indicate in tabella.

L'area oggetto della scheda è sola quella di proprietà pubblica, eventuali errori di individuazione catastale o di perimetrazione o comunque grafici verranno rettificati d'ufficio.

TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE :

Destinazione urbanistica: residenziale/servizi (commerciale)/verde sportivo.

Categoria di intervento: ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione.

L'Intervento è suddiviso in due aree e da un'area a parcheggio pubblico annesso come da successiva tabella dimensionale e schema allegato (non vincolante) per complessivi mq. 6.600 di cui:

- Residenziale (con edificio esistente) mq. 1.500
- Attrezzature sportive: Palestra mq. 1.800
- Parcheggio pubblico e verde mq. 3.300

Completa l'insediamento l'area destinata a:

- Verde sportivo mq. 9.100 (comprensivo dell'attuale impianto sportivo per il tennis), parcheggio esistente mq. 1.600.

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,13 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo riferito alla nuova edificazione)

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 come da rilievo.

Aree pubbliche e private

Aree (superf. fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 3.300	50	-	50
Residenziale e verde sportivo		Verde sportivo	Parcheggio, verde e viabilità pedonale/ciclabile
		-	3.300
Superficie territoriale mq. 6.600			

Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 3.300
Superficie utile lorda (Slu = St x Its), escluso quella esistente, max di cui:	mq. 850
attrezzature sportive (palestra – sup. fond. mq. 1.800)	mq. 600
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,50
residenziale nuova edificazione	250
rapporto di copertura (Rc)	0,25
residenziale esistente (ex Torrino)	Q3b
verde sportivo	norme R.U.
n. piani	2
Distanza dai confini per la nuova edificazione	5,00

ELEMENTI PRESCRITTIVI

- Nell'area con destinazione residenziale di nuova edificazione sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica-edilizia previa demolizione dei manufatti esistenti purché non di interesse storico. L'altezza massima dei nuovi manufatti non potrà essere superiore a ml 6,50.

- Realizzazione di percorso pedonale ciclabile di collegamento tra la viabilità pubblica e la viabilità di accesso all'edificio scolastico.
- La distribuzione delle funzioni dovrà rispettare lo schema grafico.

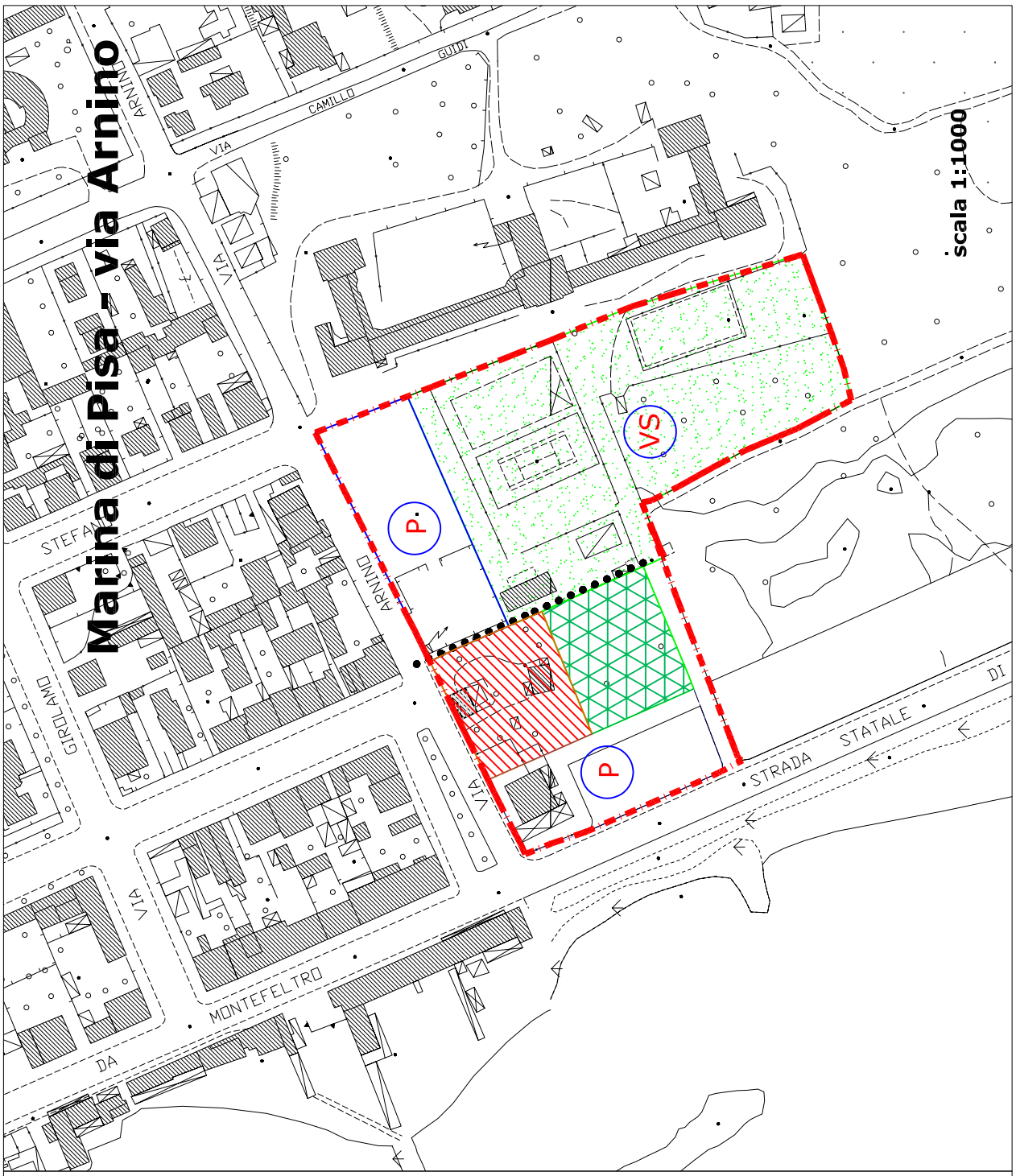
ELEMENTI INDICATIVI

FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE




























- Vedi allegato "Relazione Fattibilità Geologica

MODALITÀ ATTUATIVE

- L'intervento può essere ripartito e attuato per UMI facendo riferimento alle singole previsioni: residenziale nuova edificazione, residenziale esistente, verde sportivo (palestra).
- L'edificio esistente di interesse storico (ex Torrino) e la relativa area di pertinenza sono destinati alla residenza e può essere distinto dall'intervento residenziale di nuova edificazione. In fase di alienazione delle aree la Direzione competente provvederà al frazionamento distinguendo l'area di nuova edificazione residenziale da quella dell'edificio di interesse storico (edificio residenziale esistente ex torrino) e potranno essere attuate separatamente.
- Gli interventi per le attrezzature sportive e per il residenziale di nuova edificazione, se attuati da privati, con permesso a costruire convenzionato, per il residenziale esistente con p.c. e/o scia.
- Il parcheggio e il percorso pedonale/carrabile possono essere realizzati per parti e in tempi distinti, purché con un progetto unitario approvato dalla Direzione competente e ciascuna delle parti realizzate possa svolgere la funzione a cui è destinata.
- Il parcheggio e il percorso pedonale/carrabile sono associati agli interventi della parte residenziale di nuova edificazione e del verde sportivo (palestra) in misura non inferiore (anche se maggiore degli oneri di urbanizzazione primaria da versare) alla corrispondente dotazione di standard richiesti per ogni singolo intervento. A tal fine l'impianto sportivo indicato e realizzato da soggetto privato, ai fini degli standard è equiparato a quelli delle attività commerciali.
- La Direzione competente provvederà ad individuare, previo frazionamento, la suddivisione catastale delle aree oggetto delle singole vendite nel rispetto della presente scheda.
- L'Amministrazione Comunale ha la facoltà, in sede di approvazione della convenzione, di valutare e indicare un diverso schema grafico e/o prevedere una diversa percentuale delle aree associate ai singoli interventi in funzione delle opere di urbanizzazione previste dalla scheda che intende realizzare.
- Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.



LEGENDA:

-  Delimitazione area di intervento
-  Delimitazione ZCV
-  Allineamento
-  Percorsi pedonali e ciclabili
-  Accessi prescrittivi
-  Accessi indicativi
-  Viabilità indicativa
-  Piazze
-  Servizi
-  Area residenziale
-  Residenziale
-  Area Industriale/Artigianale
-  Industriale/Artigianale
-  Area verdi
-  Verde pubblico attrezzato
-  Attrezzature sportive
-  Verde sportivo
-  Fascia di filtro boscosa
-  Filare di alberi
-  Parcheggio pubblico a raso
-  Parcheggio pubblico e all'asfalto
-  Parcheggio pubblico sotterraneo
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificio storico
-  Edificio storico novecentesco
-  Limite Salvaguardie Scintore



**COMUNE DI PISA
DIREZIONE URBANISTICA**

**REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE AREE COMUNALI E D'INTERESSE PUBBLICO**

SCHEDA NORMA

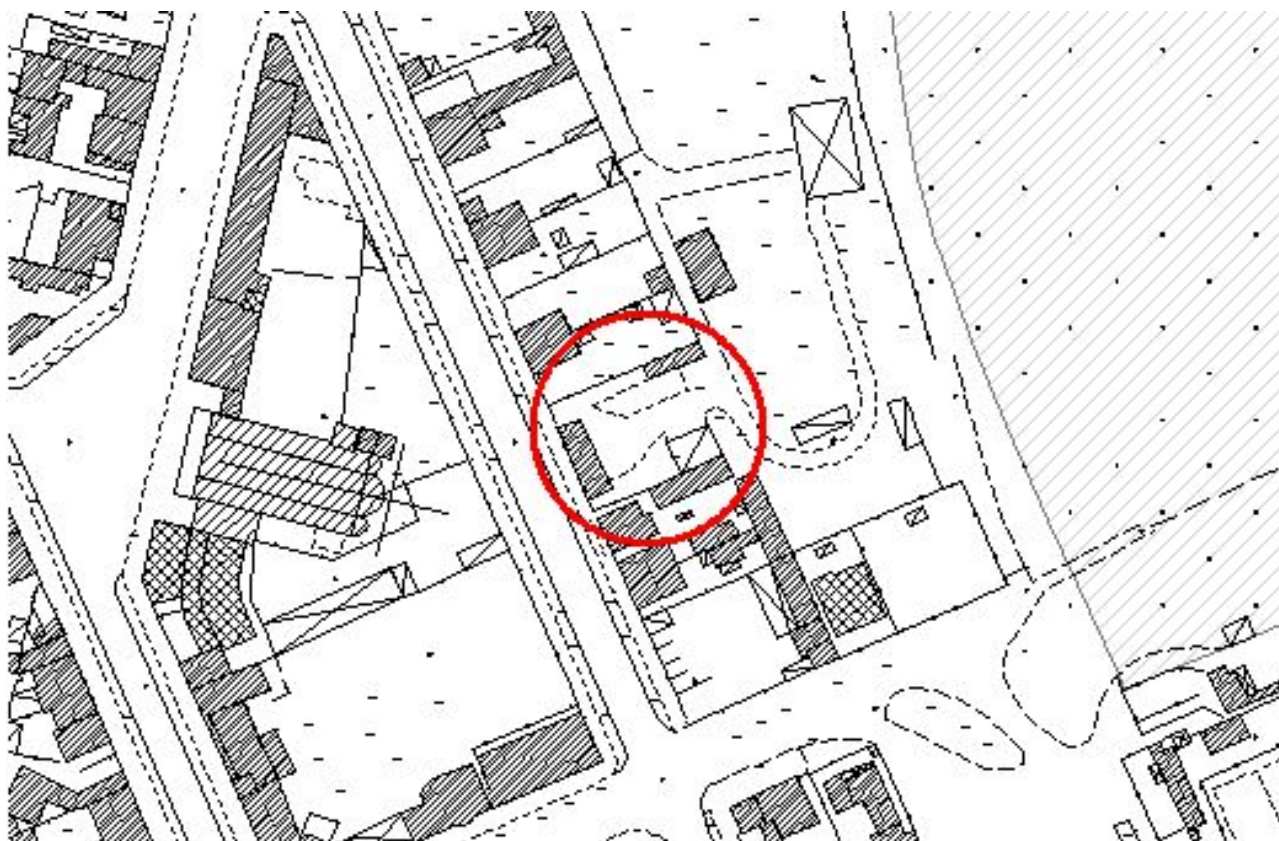
SCHEDA N. 38.4	MARINA DI PISA – VIA MILAZZO NORD
-----------------------	--

(variante scheda norma 38.4)

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA B

IDENTIFICAZIONE CATASTO TERRENI: Foglio 62 particella 569

ESTRATTO CARTOGRAFICO



SUPERFICIE AREA: MQ 880 (dato indicativo - da verificare mediante rilievo).

L'area oggetto della scheda è sola quella di proprietà pubblica, eventuali errori di individuazione catastale o di perimetrazione o comunque grafici verranno rettificati d'ufficio.

TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE :

Destinazione urbanistica: residenziale.

Categoria di intervento: nuova costruzione.

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,72 (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 come da rilievo.

Aree pubbliche e private

Aree Private (superficie fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)		% minima
mq. 880	100	-		-
Residenziale		Verde	Parcheggio	
		-	-	
Superficie territoriale mq. 880				

Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 880
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,40
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max	mq. 630
residenziale (max 100%)	mq. 630
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,72
piani max	n. 2
H max	Non superiore a quella maggiore degli edifici adiacenti a filo strada
Distanze minime dai confini	ml. 5,00
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche	ml. 0,00

ELEMENTI PRESCRITTIVI

- L'impianto tipologico e l'orientamento dei fabbricati nonché la distribuzione delle aree a verde e parcheggio dovranno seguire le indicazioni della scheda.

- L'edificio dovrà mantenere l'allineamento con fabbricati esistenti confinanti, sul prospetto prospiciente la viabilità pubblica.

ELEMENTI INDICATIVI

- La tipologia degli edifici di nuova costruzione dovrà mantenere una continuità morfologica e tipologica con l'edificio circostante posto lungo la Via Milazzo.

FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE
























- Vedi allegato "Relazione Fattibilità Geologica"

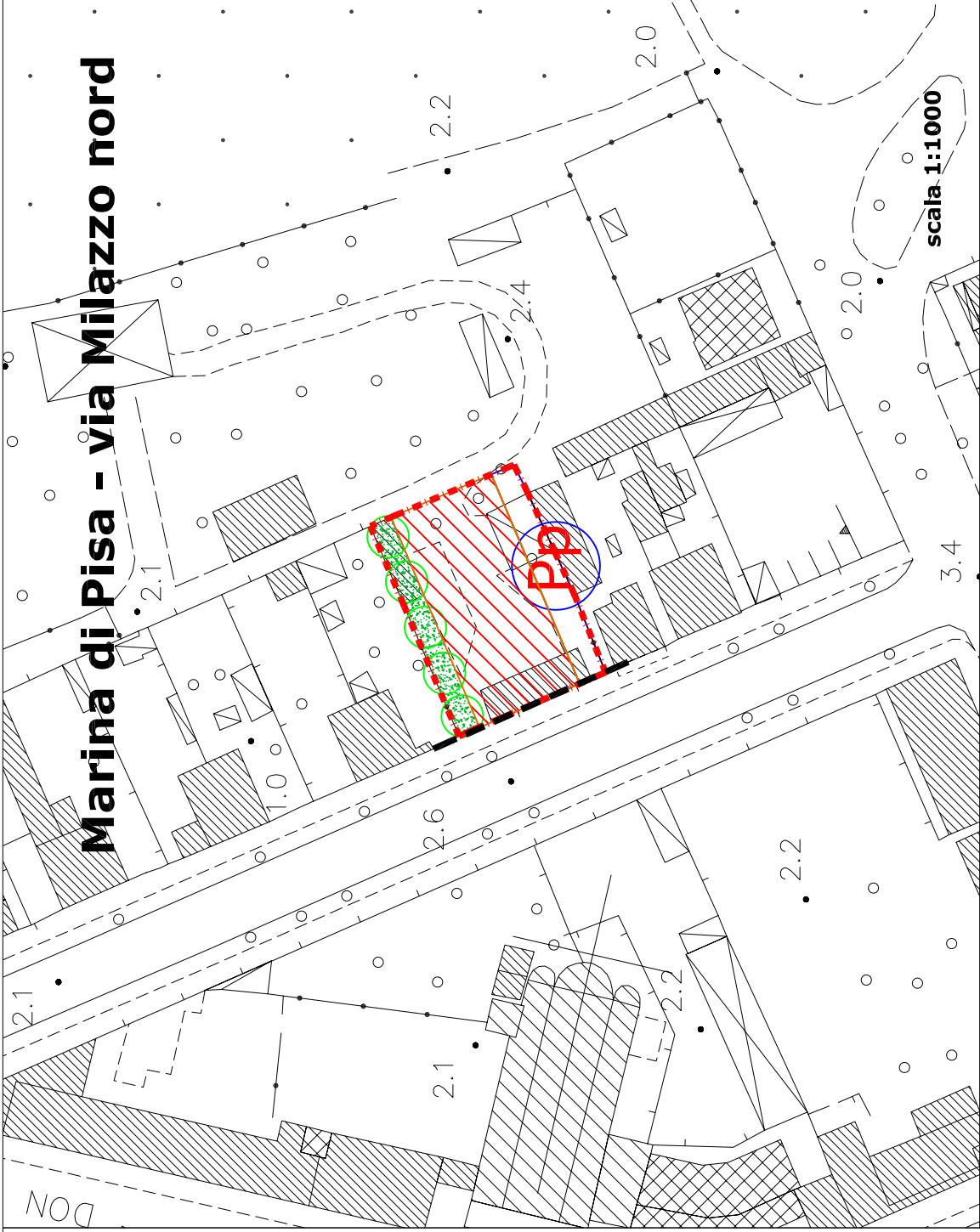
MODALITÀ ATTUATIVE

- Intervento con permesso a costruire.

- E' facoltà della Amministrazione Comunale, previa stipula di una convenzione, vincolare l'intervento alla realizzazione, a cura e spese dei soggetti titolati e attuatori, anche pro-quota, di aree a parcheggio pubblico e a verde pubblico previste dal R.U. o la loro partecipazione ad interventi di analogo contenuto, di iniziativa comunale, ad un costo-standard definito in sede di proposta e sottoposto alla verifica di congruità da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e recepito in convenzione.
- Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

LEGENDA:

-  Delimitazione area di intervento
-  Delimitazione ZCV
-  Allineamento
-  Percorsi pedonali e ciclabili
-  Accessi prescrittivi
-  Accessi indicativi
-  Viabilità indicativa
-  Piazze
-  Servizi
-  Area residenziale
-  Residenziale
-  Area Industriale/Artigianale
-  Industriale/Artigianale
-  Aree verdi
-  Verde pubblico attrezzato
-  Verde sportivo
-  Fascia di filtro boscosa
-  Fiere di alberi
-  Parcheggio pubblico a raso
-  Parcheggio pubblico e sites
-  Parcheggio pubblico sotterraneo
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
- Edificio storico
- Edificio storico novecentesco
- Linea Sottrazione Scolmatore



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
VARIANTE AREE COMUNALI E DI INTERESSE PUBBLICO

SCHEDA NORMA

SCHEDA N. 38.5	MARINA DI PISA - VIA CIURINI
----------------	------------------------------

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA A

IDENTIFICAZIONE CATASTO TERRENI: Foglio 62 particella 439

ESTRATTO CARTOGRAFICO



SUPERFICIE AREA: MQ 400 (dato indicativo - da verificare mediante rilievo).

L'area oggetto della scheda è sola quella di proprietà pubblica, eventuali errori di individuazione catastale o di perimetrazione o comunque grafici verranno rettificati d'ufficio.

TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE :

Destinazione urbanistica: residenziale.

Categoria di intervento: ampliamento e/o nuova costruzione (sostituzione edilizia).

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI**Its 0,90 (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 come da rilievo.

Aree pubbliche e private

Aree (superf. fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)		% minima
mq. 400	100	-		-
Residenziale		Verde	Parcheggio	
		-	-	
Superficie territoriale mq. 400				

Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 400
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,45
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 360
residenziale privato (max 100%)	mq. 360
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,90
piani max	n. 2
H max	uguale o non superiore a quella degli edifici adiacenti
Distanze minime dai confini	ml. 0
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche	ml. 0

ELEMENTI PRESCRITTIVI

Sono ammessi interventi di ricostituzione e completamento della morfologia storica mediante la edificazione di edifici in continuità morfologica con il tessuto d'impianto circostante a filo strada, previa demolizione del fabbricato esistente, in quanto difforme dalla regole d'impianto storico.

L'edificazione a filo-strada e in aderenza agli edifici adiacenti dovrà rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:

- profondità massima del corpo di fabbrica non superiore a ml 13,00 in riferimento alla tipologia dei fabbricati d'impianto storico dell'abitato di Marina;
- distanza dai confini e dai fabbricati: in aderenza ai fabbricati adiacenti;
- caratteri architettonici congrui con l'edificato d'impianto circostante.

In deroga ai parametri prescrittivi della presente scheda norma e fermo restando la sul massima prevista è consentito, in alternativa, il mantenimento del manufatto esistente con la possibilità di sopraelevazione di un solo un piano del fabbricato esistente purché sia rispettata la distanza minima di ml. 10,00 dai fabbricati.

ELEMENTI INDICATIVI

FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

- Vedi allegato "Relazione Fattibilità Geologica"



























MODALITÀ ATTUATIVE

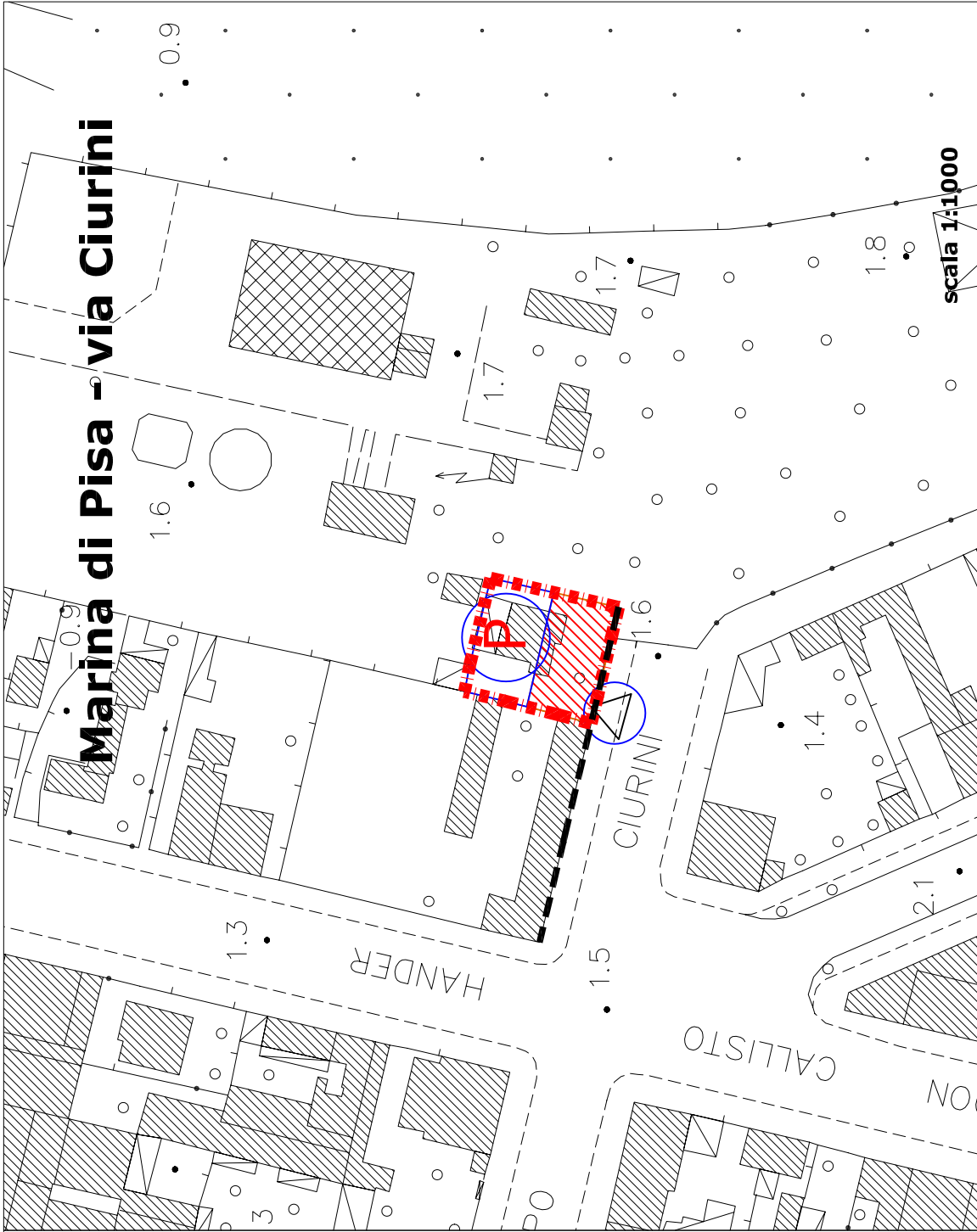
- Intervento con permesso a costruire.

- E' facoltà della Amministrazione Comunale, previa stipula di una convenzione, vincolare la realizzazione a cura e spese dei soggetti titolati e attuatori dell'intervento, anche pro-quota, di aree a parcheggio pubblico e a verde pubblico previste dal R.U. o la loro partecipazione ad interventi di analogo contenuto, di iniziativa comunale, ad un costo-standard definito in sede di proposta e sottoposto alla verifica di congruità da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e recepito in convenzione.

- Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

LEGENDA:

-  Delimitazione area di intervento
-  Delimitazione ZIV
-  Allineamento
-  Percorsi pedonali e ciclabili
-  Accessi prescrittivi
-  Accessi indicativi
-  Viabilità indicativa
-  Piazze
-  Servizi
-  Area residenziale
-  Residenziale
-  Area Industriale/Artigianale
-  Industriale/Artigianale
-  Area verdi
-  Verde pubblico attrezzato
-  Verde sportivo
-  Fascia di filtro boscata
-  Filare di alberi
-  Parcheggio pubblico a raso
-  Parcheggio pubblico a siltos
-  Parcheggio pubblico sotterraneo
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificio storico
-  Edificio storico novecentesco
-  Limite Salvaguardia Scalmatore



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
VARIANTE AREE COMUNALI E DI INTERESSE PUBBLICO**

SCHEDA NORMA

SCHEDA N. 38.6	MARINA DI PISA - VIA DELLA REPUBBLICA PISANA
-----------------------	---

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA A

IDENTIFICAZIONE CATASTO TERRENI: Foglio 64 particella 12
Foglio 64 particella 172
Foglio 64 particella 281

ESTRATTO CARTOGRAFICO



SUPERFICIE AREA: MQ 880 (dato indicativo - da verificare mediante rilievo)

L'area oggetto della scheda è sola quella di proprietà pubblica, eventuali errori di individuazione catastale o di perimetrazione o comunque grafici verranno rettificati d'ufficio.

TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE :

Destinazione urbanistica: residenziale/servizi/commerciale.

Categoria di intervento: demolizione e ricostruzione per la parte non di interesse storico, conservazione e ristrutturazione dell'edificio di interesse storico.

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

(superficie edilizia totale/superficie territoriale = 1,45 (dato non prescrittivo))

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

Aree pubbliche e private

Aree Private (superficie fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 880	100	-	-
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Parcheggio
		-	-
Superficie territoriale mq. 880			

Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 880
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,50
Superficie edilizia totale max	mq. 1.200
Residenziale/servizi/commerciale al dettaglio al p.t. con sup. di vendita inferiore a mq. 250	mq. 1.200
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 1,36
piani max	n. 3
H max	non superiore a quella dei fabbricati adiacenti a filo strada e/o marciapiede
Distanze minime dai confini	ml. 0,00
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche	in allineamento con i fabbricati adiacenti a filo strada e/o marciapiede

ELEMENTI PRESCRITTIVI

Sono ammessi interventi di ricostituzione e completamento della morfologia storica mediante la edificazione di edifici in continuità morfologica con il tessuto d'impianto circostante a filo strada, previa demolizione ovvero ristrutturazione degli assetti edificati presenti nei singoli lotti, in quanto difformi dalla regole d'impianto storico.

L'edificazione a filo-strada e in aderenza agli edifici adiacenti dovrà rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:

- profondità massima del corpo di fabbrica non superiore a quella dei fabbricati d'impianto storico adiacenti, ovvero, in assenza di detti riferimenti, non superiore a ml 13,00;
- altezza massima pari o non superiore all'altezza dei fabbricati adiacenti;
- distanza dai confini e dai fabbricati: in continuità ai fabbricati adiacenti;
- caratteri architettonici congrui con l'edificato d'impianto circostante.
- L'intervento è vincolato alla individuazione e trasferimento della pubblica Assistenza e della Polizia Municipale in altra sede.

ELEMENTI INDICATIVI

L'area di parcheggio di pertinenza dovrà prevedere una fascia a verde posta a schermatura dei fabbricati.

Il fabbricato d'angolo, attualmente destinato a Pubblica Assistenza sarà oggetto di cambio di destinazione d'uso e ristrutturazione edilizia con le seguenti destinazioni ammesse: residenziale e/o servizi privati.

FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

- Vedi allegata "Relazione Fattibilità Geologica"




























MODALITÀ ATTUATIVE

- Intervento con piano attuativo convenzionato.

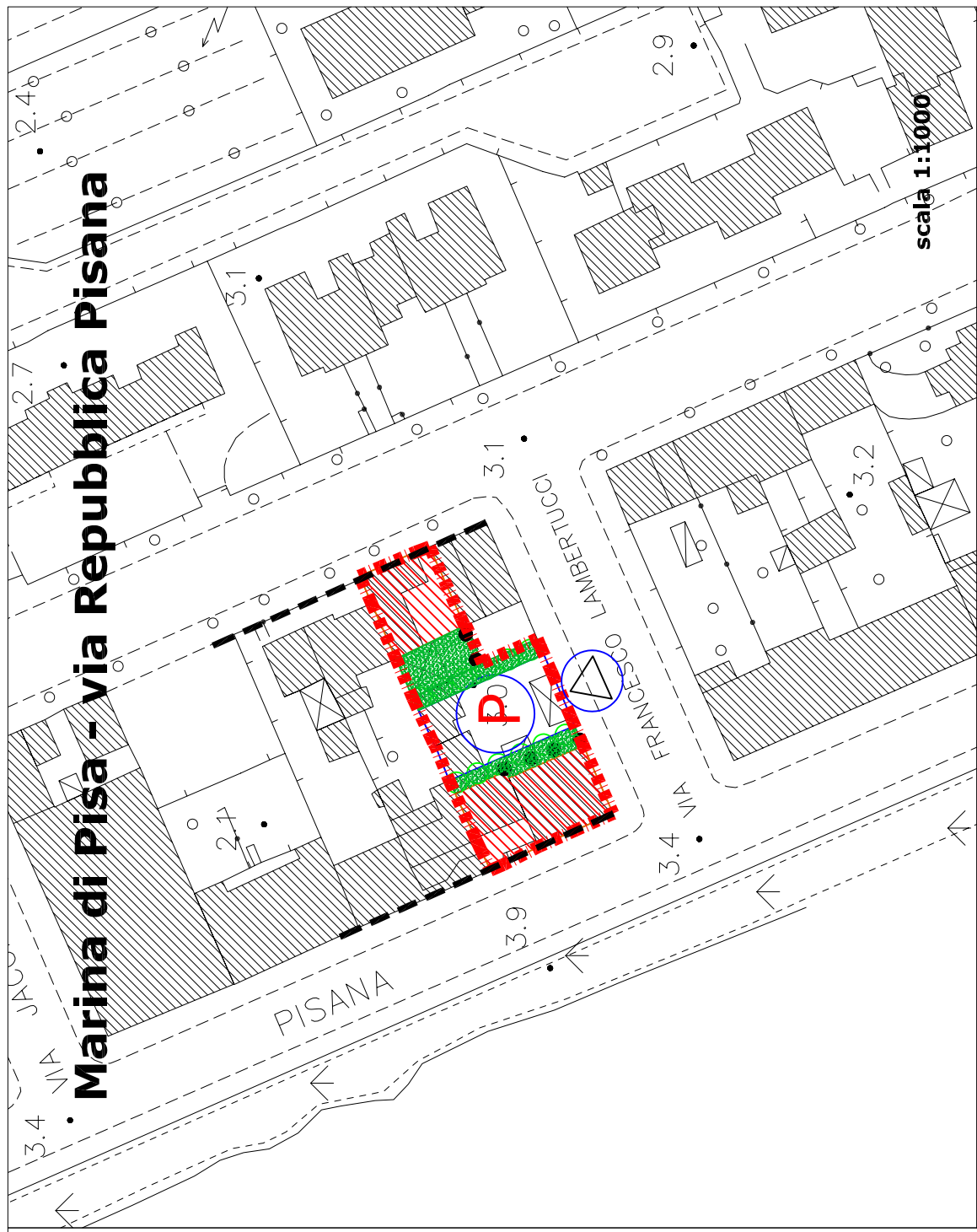
- E' facoltà della Amministrazione Comunale, previa stipula di una convenzione, vincolare l'intervento alla realizzazione a cura e spese dei soggetti titolati e attuatori, anche pro-quota, di aree a standard previste dal R.U. all'esterno del perimetro dell'area o la loro partecipazione ad interventi di analogo contenuto, di iniziativa comunale, ad un costo-standard definito in sede di proposta e sottoposto alla verifica di congruità da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e recepito in convenzione.

- Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

LEGENDA:

-  Delimitazione area di intervento
-  Delimitazione ZCV
-  Allineamento
-  Percorsi pedonali e ciclabili
-  Accessi prescrittivi
-  Accessi indicativi
-  Viabilità indicativa
-  Piazze
-  Servizi
-  Area residenziale
-  Residenziale
-  Area Industriale/Artigianale
-  Industriale/Artigianale
-  Aree verdi
-  Verde pubblico attrezzato
-  Verde sportivo
-  Fascia di filtro boscata
-  Filare di alberi
-  Parcheggio pubblico a raso
-  Parcheggio pubblico a siltas
-  Parcheggio pubblico sotterraneo
-  Parcheggio privato
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificio storico
-  Edificio storico novecentesco
-  Limite Salvaguardia Scalmatore

Marina di Pisa - via Repubblica Pisana



scala 1:1000

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
VARIANTE AREE COMUNALI E D'INTERESSE PUBBLICO

SCHEDA NORMA

SCHEDA N. 38.7	MARINA DI PISA – VIA MILAZZO SUD
----------------	----------------------------------

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA B

IDENTIFICAZIONE CATASTO TERRENI: Foglio 63 part. 614

ESTRATTO CARTOGRAFICO



SUPERFICIE AREA: MQ 2330 (dato indicativo - da verificare mediante rilievo).

L'area oggetto della scheda è sola quella di proprietà pubblica, eventuali errori di individuazione catastale o di perimetrazione o comunque grafici verranno rettificati d'ufficio.

TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE :

Destinazione urbanistica: residenziale Peep.

Categoria di intervento: nuova costruzione.

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,40 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)

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

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma come da rilievo.

Aree pubbliche e private

Aree Private (superficie fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 1.510	65	-	35
residenziale		Verde	Parcheggio/percorso pedonale-ciclabile
		-	820
Superficie territoriale mq. 2.330			

Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 1510
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,35
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max	mq. 930
di cui:	
residenziale P.E.E.P. (max 100%)	mq. 930
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0.62
piani max	n. 2
piano interrato/seminterrato per posti auto e locali accessori	
H max	ml. 7,50
Distanze minime dai confini	ml. 5,00
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche	0,00

ELEMENTI PRESCRITTIVI

- L'impianto tipologico e l'orientamento dei fabbricati nonché la distribuzione delle aree a verde e parcheggio dovranno seguire le indicazioni della scheda.
- L'edificio dovrà mantenere l'allineamento con fabbricati esistenti confinanti, sul prospetto prospiciente la viabilità pedonale pubblica.
- Il percorso pedonale-ciclabile, previsto lungo il confine settentrionale del lotto dovrà essere alberato.
- L'area a parcheggio dovrà essere dotata di una fascia di verde alberato sul confine sud.

ELEMENTI INDICATIVI

- La tipologia degli edifici di nuova costruzione dovrà mantenere una continuità morfologica con il tessuto circostante (tipologia a schiera).

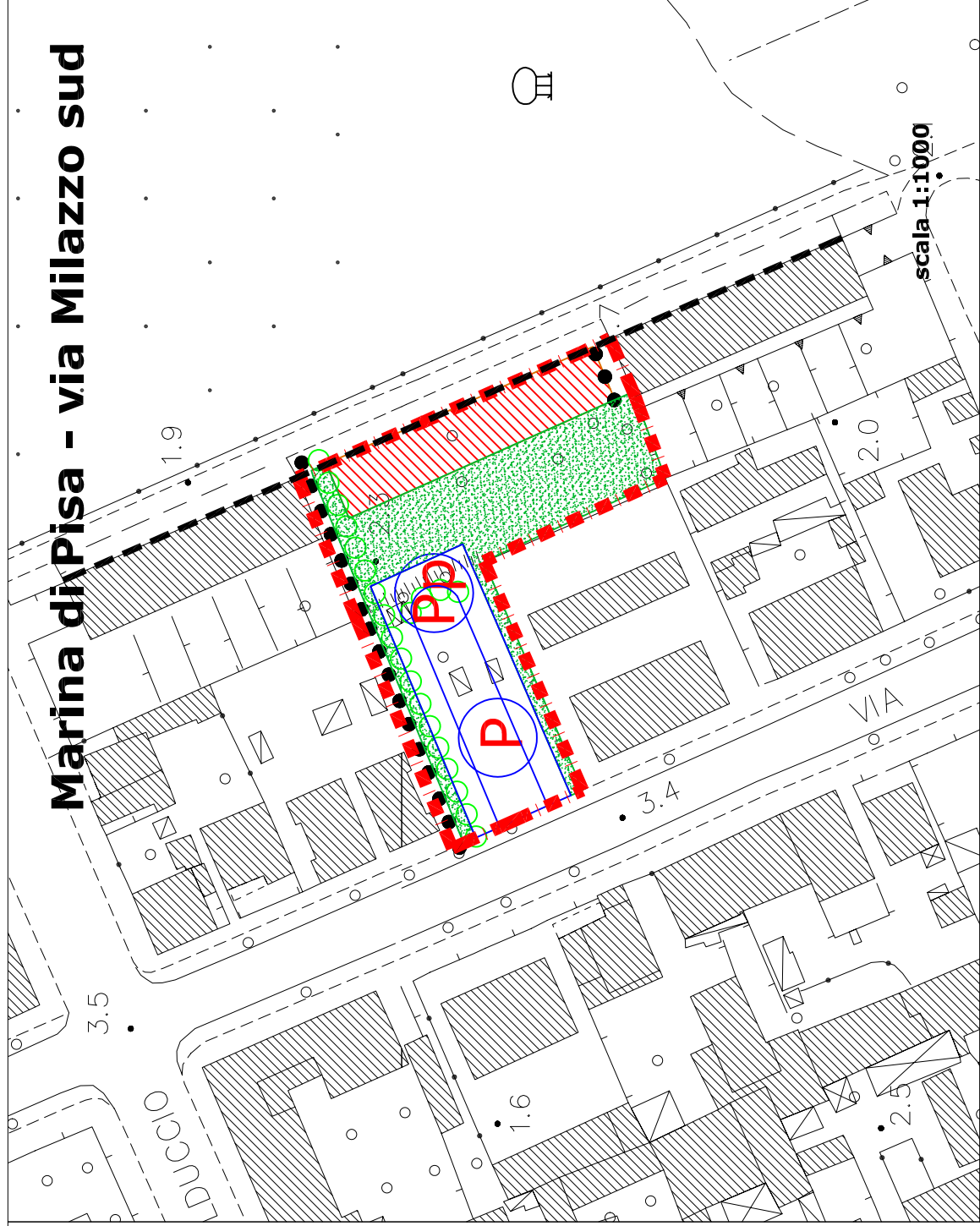
FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

- Vedi allegato "Relazione Fattibilità Geologica"



























MODALITÀ ATTUATIVE

- Intervento di iniziativa pubblica o privata con piano attuativo convenzionato.
- L'Amministrazione Comunale potrà in sede di approvazione del piano attuativo valutare e prevedere una diversa percentuale delle aree di cessione in funzione, previo parere delle Direzioni competenti, delle opere di urbanizzazione che intende realizzare.
- La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono a totale carico dei soggetti titolari/attuatori a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, tale onere rimane anche se l'importo delle opere è superiore al contributo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.
- 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.

Marina di Pisa - via Milazzo sud



LEGENDA:

-  Delimitazione area di intervento
-  Delimitazione ZCV
-  Allineamento
-  Percorsi pedonali e ciclabili
-  Accessi prescrittivi
-  Accessi indicativi
-  Viabilità indicativa
-  Piazze
-  Servizi
-  Area residenziale
-  Residenziale
-  Area Industriale/Artigianale
-  Industriale/Artigianale
-  Area verdi
-  Verde pubblico attrezzato
-  Verde sportivo
-  Fascia di filtro boscata
-  Filare di alberi
-  Parcheggio pubblico a raso
-  Parcheggio pubblico a siltos
-  Parcheggio pubblico sotterraneo
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificio storico
-  Edificio storico novecentesco
-  Limite Salvaguardia Scalmatore

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
VARIANTE AREE COMUNALI E DI INTERESSE PUBBLICO

SCHEDA NORMA

SCHEDA N. 40.11	FONDAZIONE STELLA MARIS - VIALE DEL TIRRENO CALAMBRONE
------------------------	---

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA B

IDENTIFICAZIONE CATASTO TERRENI:

ESTRATTO CARTOGRAFICO



SUPERFICIE DELL'AREA Mq. 35.700 (dato indicativo - da verificare in seguito di rilievo) di cui componente A mq 13.700, componente B mq 21.800, oltre a mq 3.900 nel Parco di San Rossore, mq 1.850 di strada (via dei giacinti).

L'area oggetto della scheda è solo quella di proprietà della Stella Maris, eventuali errori di individuazione catastale o di perimetrazione o comunque grafici verranno rettificati d'ufficio.

TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE :

Destinazione urbanistica: residenziale/servizi.

Categoria di intervento: ristrutturazione urbanistica.

DESCRIZIONE

Trattasi di tre aree tra loro collegate poste al Calambrone lungo la via Litoranea, lato pineta. Nelle aree sono presenti tre distinti edifici, oltre ad altri manufatti minori, realizzati tra gli anni sessanta e oggi tutti destinati a sede della Stella Maris, struttura che lavora nel campo della sanità e della ricerca.

OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

La Stella Maris ha necessità di realizzare una nuova sede con degenza, ambulatori e laboratori più funzionale ed adeguata all'utenza, in prossimità dell'Ospedale di Cisanello e del CNR, enti con i quali la Stella Maris è in stretto contatto per l'attività sanitaria che svolge. La Stella Maris mantiene alcune strutture specializzate anche al Calambrone, ma con la realizzazione della nuova sede alcuni edifici e parte dell'area rimarrà inutilizzata. Pertanto la scheda propone, in coerenza con quanto già approvato per l'intera zona del Calambrone dalla Amministrazione Comunale, la possibilità di trasformare parte dell'area in proprietà, tramite ristrutturazione/sostituzione edilizia, in destinazione residenziale, commerciale e servizi, in parte.

Per gli spazi pubblici, oltre a consolidare la destinazione a parco pubblico della parte di area in proprietà ubicata entro i confini del Parco Naturale di San Rossore e non compresa nella perimetrazione della scheda, sono previste aree a verde pubblico come completamento della sistemazione del Viale del Tirreno, area pubbliche interne con la creazione di un percorso pedonale ciclabile che si aggiunge alle altre previsioni del Calambrone.

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

componente A: Its 0,50 (slu su sup terr. dato prescrittivo) per destinazione SQ2/s sanità e servizi pari a sul mq 6.850
--

componente B: Its 0,40 (slu su sup terr. dato prescrittivo) per dest. residenziale-commerciale-servizi pari a sul mq 8.720

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 come da rilievo.

COMPARTO A

Aree Private (superficie fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq 11.000	80	mq 2.700	20
Servizi sanitari		Verde- parcheggio	
Superficie territoriale mq. 13.700			

Dimensioni dell'intervento

Sf	mq 11.000
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,40

Superficie utile lorda (Slu=St x Its) max	mq 6.850
Ifs (Slu/superficie fondiaria) solo indicativo SQ2/s	0,63
piani max	n. 4
H max	ml 15,00
Distanze minime dai confini	ml 5,00
Classificazione ambito RU dopo gli interventi	SQ1/s

COMPARTO B

Aree Private (superficie fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq 10.900	50	mq 10.900*	50
Residenziale/commerciale/servizi/ artigianale di servizio alla persona		Verde - Parcheggio	
Superficie territoriale mq. 21.800			

* sono da aggiungere mq 3.900 a verde pubblico di cessione gratuita facenti parte del parco naturale e mq 1.850 di strada pubblica da sistemare

Dimensioni dell'intervento

Sf	mq 10.900
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,35
Superficie utile lorda (Slu=St x Its) max di cui: residenziale minimo 80%, commerciale di vicinato con superficie di vendita non superiore a mq. 250, servizi, artigianale di servizio alla persona	mq 8.720
Ifs (Slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,80
piani max	n. 3
piano interrato/seminterrato da adibire a posti auto e locali accessori	
H max	ml. 12,00
Distanze minime dai confini	ml. 5,00

ELEMENTI PRESCRITTIVI

- Alloggi in affitto minimo concordato 10% della slu residenziale (10% slu/mq 65 = n.10 dato presunto).
- Sono ammesse, nel comparto B, in alternativa alla destinazione residenziale, attività commerciali, direzionali, servizi e anche artigianali se di servizio alla persona, per una quota massima non superiore al 20% del slu.

- Le attività commerciali possono essere solo di vicinato o medie fino ad una superficie di vendita non superiore a mq. 600.
- Sono ammesse, nel comparto A, le destinazioni sanitarie ed assistenziali e le attività complementari se facenti parte della medesima struttura sanitaria/assistenziale.
- La sistemazione degli spazi pubblici e privati adiacenti e sulla via litoranea afferenti la scheda dovranno essere i medesimi di quelli previsti dal progetto complessivo di sistemazione della viabilità del Calambrone.
- Sono compresi nell'area di cessione a titolo gratuito alla Amministrazione Comunale, mq. 3.900 circa facenti parte del Parco Naturale di proprietà della Stella Maris da destinare a verde pubblico, previa acquisizione del parere favorevole dello stesso Ente Parco.
- Tra le opere a carico dei soggetti attuatori non a scomputo rientra la sistemazione del tratto di strada pubblica di mq. 1.850.
- Le destinazioni d'uso e il dimensionamento degli interventi ammessi sono vincolati alla verifica delle previsioni di standard previsti dal R.U. e dalla normativa vigente nell'ambito della scheda, nel caso in cui per l'eventuale carenza, vi sia l'impossibilità parziale o totale di ritrovarli all'interno della scheda, dovrà essere comunque data dimostrazione che gli standard sono verificati e soddisfatti nell'ambito della UTOE.

ELEMENTI INDICATIVI

I parcheggi privati possono anche essere interrati/seminterrati.

FATTIBILITA' E CONDIZIONI GEOLOGICHE/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 dei piani attuativi".

MODALITA' ATTUATIVE

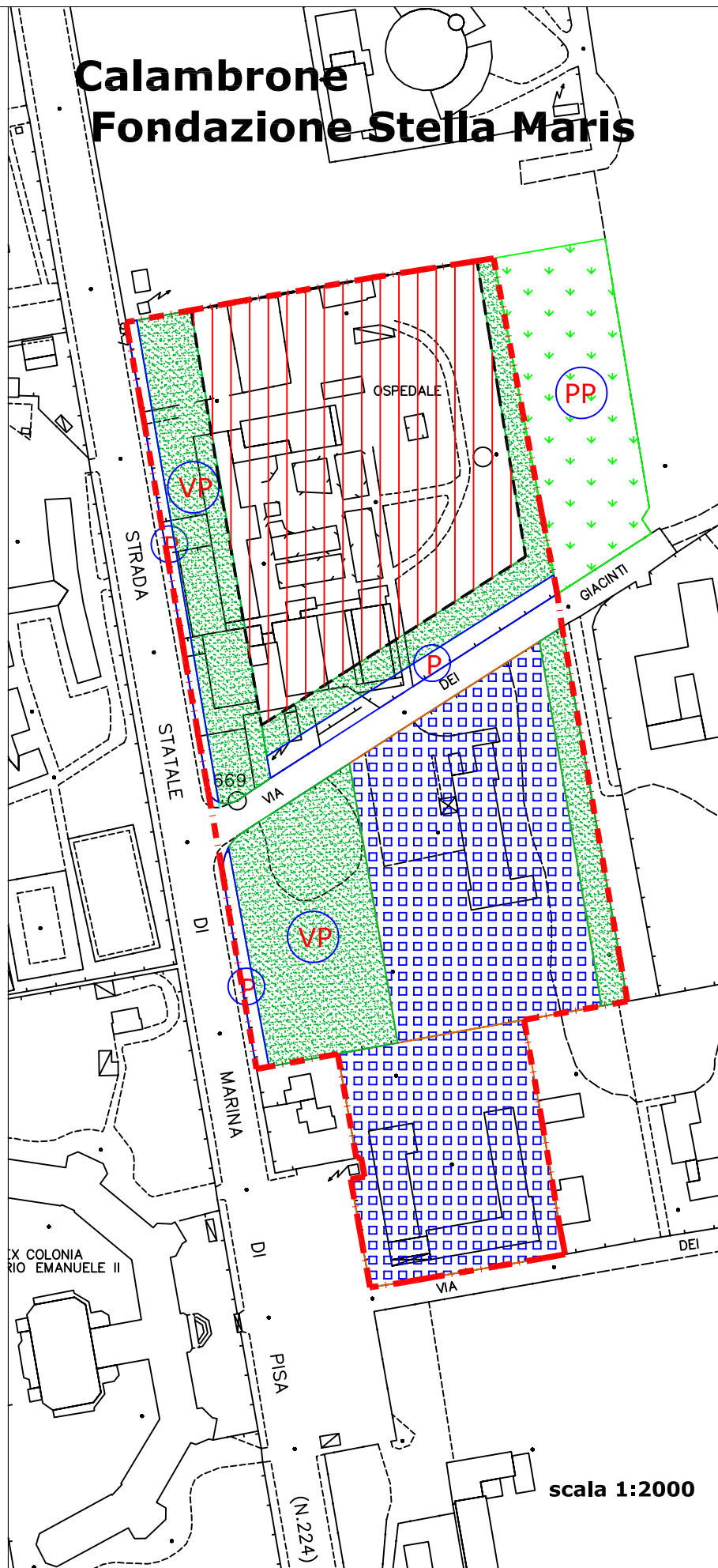
- L'attuazione degli interventi e le destinazioni d'uso previste sono vincolate al trasferimento della Stella Maris nella nuova sede da realizzare. Nel caso in cui tale condizione non venisse attuata, la previsione della scheda norma decade e viene ripristinata per l'area la previsione del regolamento urbanistico vigente prima della approvazione della presente scheda.
- Permesso a costruire convenzionato per il comparto A.
- Piano attuativo convenzionato per il comparto B.
- E' ammessa la suddivisione degli interventi dei due comparti in UMI (Unità Minime di Intervento).
- La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono a totale carico dei soggetti titolari/attuatori a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, tale onere rimane anche se l'importo delle opere è superiore al contributo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.
- E' facoltà della Amministrazione Comunale, previa stipula di una convenzione, vincolare gli interventi alla realizzazione a cura e spese dei soggetti titolari e attuatori, anche pro-quota, di aree a standard previste dal R.U. all'esterno del perimetro dell'area o la loro partecipazione ad interventi di analogo contenuto, di iniziativa comunale, ad un costo-standard definito in sede di proposta e sottoposto alla verifica di congruità da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e recepito in convenzione.
- 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.

- Il piano attuativo convenzionato dovrà attribuire alle singole UMI del comparto B dell'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione prevista dal vigente Regolamento Urbanistico.
- Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

Calambrone Fondazione Stella Maris

LEGENDA:

-  Delimitazione area di intervento
-  Delimitazione ZCV
-  Allineamento
-  Percorsi pedonali e ciclabili
-  Accessi prescrittivi
-  Accessi indicativi
-  Viabilità indicativa
-  Piazze
-  Servizi
-  Area residenziale
-  Residenziale
-  Area Industriale/Artigianale
-  Industriale/Artigianale
-  Aree verdi
-  Verde pubblico attrezzato
-  Verde sportivo
-  Fascia di filtro boscata
-  Filare di alberi
-  Parcheggio pubblico a raso
-  Parcheggio pubblico a silos
-  Parcheggio pubblico sotterraneo
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificato storico
-  Edificato storico novecentesco
-  Limite Salvaguardia Scolmatore



scala 1:2000

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



COMUNE DI PISA
DIREZIONE URBANISTICA

REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE AREE COMUNALI E DI INTERESSE PUBBLICO

SCHEDA NORMA

SCHEDA N. 40.12	CALAMBRONE – ISTITUTO DI CURE MARINE
-----------------	--------------------------------------

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA B

IDENTIFICAZIONE CATASTO TERRENI: Foglio 104 particelle 2, 5, 52, 74,103

ESTRATTO CARTOGRAFICO



SUPERFICIE AREA: MQ 20.130 (dato indicativo - da verificare mediante rilievo)

L'area oggetto della scheda è sola quella pubblica di proprietà dell'Azienda Ospedaliera Universitaria Pisana, eventuali errori di individuazione catastale o di perimetrazione o comunque grafici verranno rettificati d'ufficio.

TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE :

Destinazione urbanistica: residenziale/servizi/turistico-ricettivo/commerciale di vicinato con superficie di vendita inferiore a mq. 250.

Categoria di intervento: intervento di recupero all'interno della volumetria esistente.

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Superficie territoriale: mq. 20.130

Superficie coperta: mq. 1.980 (non superiore a quella esistente)

Superficie edilizia totale: mq. 5.303 (non superiore a quella esistente)

Volumetria: mc. 17.057 (non superiore a quella esistente)

N. piani: 3 p.f.t. oltre seminterrato/interrato destinato a parcheggio e locali accessori

Rapporto di copertura: non superiore a quello esistente

Rapporto di fabbricabilità: non superiore a quello esistente

ELEMENTI PRESCRITTIVI

L'intervento è ammesso all'interno della sagoma e nei limiti dimensionali della superficie edilizia totale e della volumetria esistente dell'edificio. I trasferimenti di superficie e di volume sono consentiti esclusivamente all'interno della superficie già occupata dagli edifici esistenti ma possono, acquisiti i pareri/autorizzazioni favorevoli previsti per legge da parte degli Enti competenti, prevedere la realizzazione di un piano aggiuntivo a quelli esistenti.

La superficie utile lorda ammessa è pari o inferiore a quella esistente.

L'area posta sul lato pineta (lato nord del v.le del Tirreno) di proprietà dell'Azienda Ospedaliera Universitaria Pisana è di cessione gratuita pubblica destinata a standard, previa acquisizione del parere favorevole dell'Ente Parco.

- Le destinazioni d'uso e il dimensionamento degli interventi ammessi sono vincolati alla verifica delle previsioni di standard previsti dal R.U. e dalla normativa vigente nell'ambito della scheda, nel caso in cui per l'eventuale carenza, vi sia l'impossibilità parziale o totale di ritrovarli all'interno della scheda, dovrà essere comunque data dimostrazione che gli standard sono verificati e soddisfatti nell'ambito della UTOE.

- I parcheggi previsti dovranno essere localizzati in modo da non interferire con la superficie attualmente non impermeabilizzata.

- Le aree a verde dovranno prevedere il mantenimento delle componenti abiotiche e biotiche attualmente esistenti in modo da tutelare e conservare la naturalità dell'habitat. Non è consentito alcun tipo di intervento che interessi il suolo o il soprassuolo.

- E' possibile la deroga alle sopracitate prescrizioni se la compatibilità ambientale delle soluzioni progettuali individuate sarà comprovata da idonei studi e sarà condivisa dall'Ente Parco, gestore del SIR, SIC, ZPS "Selva Pisana", con espressione di formale parere.

ELEMENTI INDICATIVI

FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

Vedi allegato "Relazione Fattibilità Geologica"

MODALITÀ ATTUATIVE

- Intervento con permesso a costruire convenzionato;

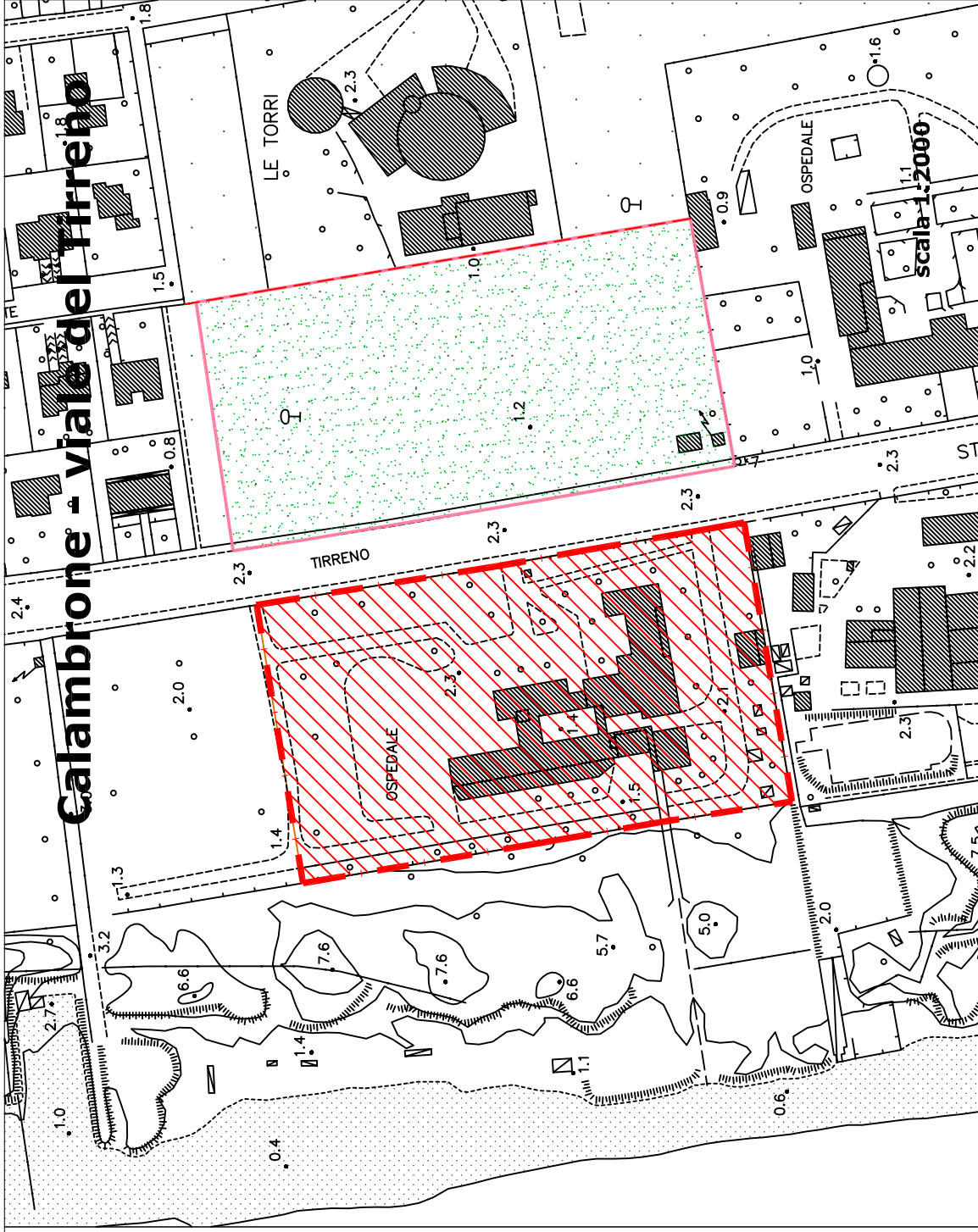
- La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria se previste o necessarie sono a totale carico dei soggetti titolari/attuatori a scemuto degli oneri di urbanizzazione primaria, tale onere

rimane anche se l'importo delle opere è superiore al contributo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.

- E' facoltà della Amministrazione Comunale, previa stipula di una convenzione, vincolare l'intervento alla realizzazione a cura e spese dei soggetti titolati e attuatori, anche pro-quota, di aree a standard previste dal R.U. all'esterno del perimetro dell'area o la loro partecipazione ad interventi di analogo contenuto, di iniziativa comunale, ad un costo-standard definito in sede di proposta e sottoposto alla verifica di congruità da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e recepito in convenzione.
- Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

LEGENDA:

	Definizione area di intervento
	Definizione ZV
	Allineamento
	Personi pedonali e ciclabili
	Accessi prescrittivi
	Accessi indicativi
	Vidette indicative
	Piazza
	Servizi
	Aree residenziali
	Residenziale
	Aree Industriali/Artigianali
	Industriale/Artigianale
	Aree verdi
	Verde pubblico attrezzato
	Verde sportivo
	Fascio di filtro boscato
	Filare di alberi
	Parcheggio pubblico a raso
	Parcheggio pubblico a silti
	Parcheggio pubblico sotterraneo
	Servizi pubblici
	Servizi privati
	Edificio storico
	Edificio storico non vincolato
	Limite Salvaguardia Scandone



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