



**COMUNE DI PISA**  
**DIREZIONE URBANISTICA E MOBILITA'**



**PIANO DI RISCHIO**  
**AEROPORTO "GALILEO GALILEI"**  
**PISA**

**RELAZIONE TECNICA**

febbraio 2012

PIANO DI RISCHIO AEROPORTO “GALILEO GALILEI” – PISA  
RELAZIONE TECNICA

**INDICE**

<b>I vincoli</b>	pag. 3
<b>Lo sviluppo dell’aeroporto ed il contesto urbano</b>	pag. 4
<b>Le aree interessate</b>	pag. 7
<b>Le previsioni vigenti del Regolamento Urbanistico</b>	pag. 8
<i>Zona di rischio A – nord</i>	<i>pag. 8</i>
<i>Zona di rischio A – sud</i>	<i>pag. 9</i>
<i>Zona di rischio B – nord</i>	<i>pag. 9</i>
<i>Zona di rischio B – sud</i>	<i>pag. 11</i>
<i>Zona di rischio C – nord</i>	<i>pag. 12</i>
<i>Zona di rischio C – sud</i>	<i>pag. 13</i>
<i>Zona di rischio C – est</i>	<i>pag. 14</i>
<i>Zona di rischio C – ovest</i>	<i>pag. 15</i>
<i>Zona di rischio D – est</i>	<i>pag. 16</i>
<i>Zona di rischio D – ovest</i>	<i>pag. 17</i>
<b>Limitazioni alle previsioni vigenti</b>	pag. 19
<b>Salvaguardie ed indirizzi per la variante del Regolamento Urbanistico</b>	pag. 20
<i>Allegato 1</i>	<i>pag. 21</i>
<i>Allegato 2</i>	<i>pag. 32</i>
<i>Allegato 3</i>	<i>pag. 36</i>
<i>Allegato 4</i>	<i>pag. 40</i>
<i>Allegato 5</i>	<i>pag. 43</i>
<i>Allegato 6</i>	<i>pag. 46</i>
<i>Allegato 7</i>	<i>pag. 50</i>
<i>Allegato 8</i>	<i>pag. 54</i>
<i>Allegato 9</i>	<i>pag. 58</i>
<i>Allegato 10</i>	<i>pag. 62</i>
<i>Allegato 11</i>	<i>pag. 66</i>
<i>Allegato 12</i>	<i>pag. 70</i>
<i>Allegato 13</i>	<i>pag. 73</i>
<i>Allegato 14</i>	<i>pag. 77</i>

## PIANO DI RISCHIO AEROPORTO “GALILEO GALILEI” – PISA RELAZIONE TECNICA

### I vincoli

Il decreto legislativo n. 96 del 9 maggio 2005, e relative disposizioni correttive e integrative (decreto legislativo n. 151 del 15 marzo 2006), ha modificato la parte aeronautica del Codice della Navigazione, introducendo la valutazione del rischio derivante dalle attività aeronautiche (art. 715).

La Direzione Centrale Regolazione Aeroporti ha avviato, fin dal 2005, una serie di studi ed attività sfociate nel documento “Valutazione di rischio delle attività aeronautiche – Attuazione dell’art. 715 del Codice della Navigazione”. L’attività comprendeva la messa a punto di un modello attendibile ed applicabile agli aeroporti italiani.

Successivamente ENAC ha sviluppato l’applicazione dei fattori di rischio definiti ai fini della pianificazione urbanistica, producendo il documento “Attuazione dell’art. 715 del Codice della Navigazione – Definizione della metodologia e della policy di attuazione del risk assessment”, contenente le misure di tutela delle aree limitrofe agli aeroporti.

Il capo III del Codice introduce vincoli sulle proprietà private nelle aree limitrofe agli aeroporti e l’art. 707 prevede, in particolare, l’adozione di Piani di Rischio con lo scopo di *“rafforzare, tramite un finalizzato governo del territorio, i livelli di tutela nelle aree limitrofe agli aeroporti”*.

Il Codice, circa i Piani di rischio, si limita a vincolare, nelle direzioni di atterraggio e decollo, l’autorizzazione di opere o attività con riferimento alla loro compatibilità con gli *“appositi piani di rischio”* (art.707). Il “Regolamento per la costruzione e l’esercizio degli aeroporti”, e specificamente il Capitolo 9, paragrafo 6, fornisce gli indirizzi per la redazione dei Piani.

Al riguardo, ENAC ha elaborato una specifica circolare, il cui contenuto è stato sottoposto a consultazione con gli enti locali interessati, finalizzata alla definizione di criteri ed indicazioni utili ai comuni per la redazione dei piani di rischio.

In particolare la circolare fissa i contenuti minimi dei piani di rischio e raccomanda che, nella loro redazione, sia posta particolare attenzione alle attività sensibili, quali *“insediamenti ad elevato affollamento”* (alberghi, centri commerciali, stadi, ecc.) e nuove edificazioni che, se coinvolte in un incidente, possono creare pericolo di incendio o amplificazione del danno (distributori di carburante, depositi di sostanze infiammabili, industrie chimiche, insediamenti consistenti).

ENAC può prescrivere, in occasione della presentazione dei piani di rischio, l'eliminazione di impianti ed attività che possono costituire pericolo per la navigazione aerea, ai sensi dell'art. 711 del Codice della Navigazione.

Le indicazioni e le prescrizioni contenute nel Piano di rischio si applicano alle nuove opere o attività da insediare nelle aree da sottoporre a tutela (art.707 del Codice) come individuate dal Regolamento. Occorre inoltre ricordare che l'aeroporto di Pisa è un aeroporto militare aperto al traffico civile ed è interessato da progetti ed interventi di ammodernamento ed ampliamento, sia nella parte militare, sia nella parte civile, al fine di migliorarne la funzionalità e di mitigare, tra l'altro, l'impatto acustico sulla città.

Gli indirizzi forniti nelle varie zone sono i seguenti:

**Zona di tutela A:** *è da limitare al massimo il carico antropico. In tale zona non vanno quindi previste nuove edificazioni residenziali.*

*Possono essere previste attività non residenziali, con indici di edificabilità bassi, che comportano la permanenza discontinua di un numero limitato di persone.*

**Zona di tutela B:** *possono essere previste una modesta funzione residenziale, con indici di edificabilità bassi, e attività non residenziali, con indici di edificabilità medi, che comportino la permanenza di un numero limitato di persone.*

**Zona di tutela C:** *possono essere previsti un ragionevole incremento della funzione residenziale, con indici di edificabilità medi, e nuove attività non residenziali.*

**Zona di tutela D:** *debbono essere evitati insediamenti che comportano una elevata concentrazione antropica (centri congressuali, stadi, centri commerciali, ecc.)*

Nelle zone di rischio debbono essere in ogni caso evitati:

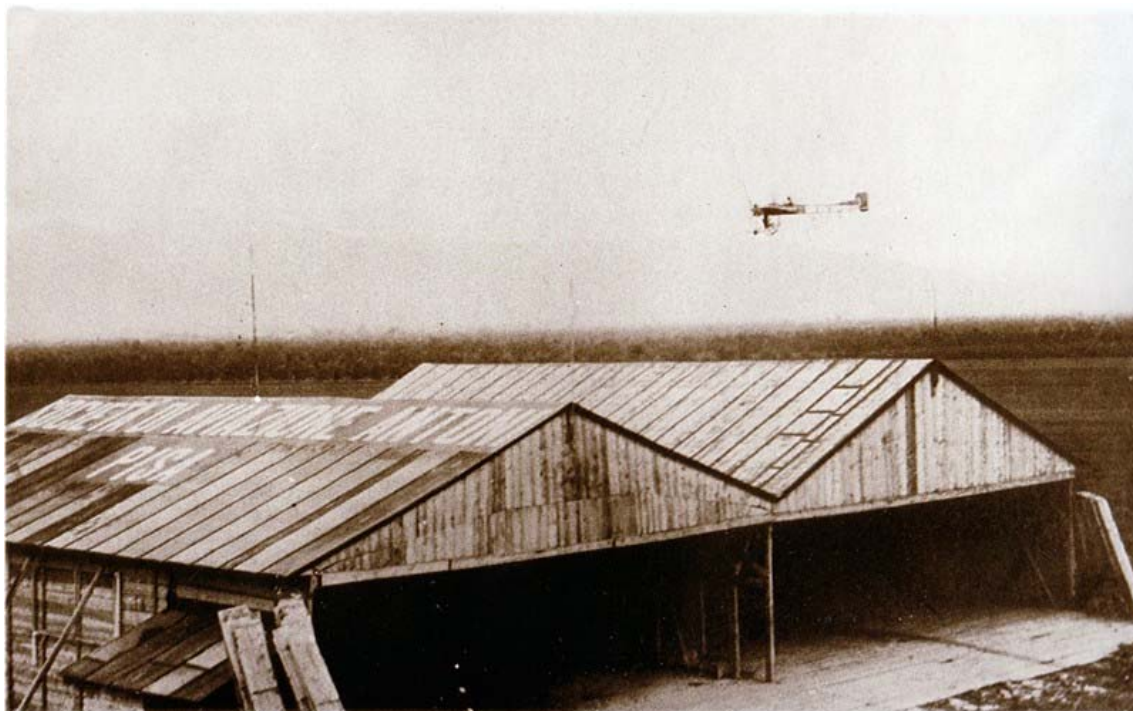
- insediamenti ad elevato affollamento;
- costruzioni di scuole, ospedali e, in generale, obiettivi sensibili;
- attività che possono creare pericolo di incendio, esplosione e danno ambientale.

### **Lo sviluppo dell'aeroporto ed il contesto urbano**

L'aeroporto di Pisa nasce nel 1911 come "scuola di volo" privata, fondata dai fratelli Antoni in un'area agricola a meridione della città (S. Giusto in Cannicci), che all'epoca non conteneva insediamenti di rilievo a sud della linea ferroviaria e della stazione.

Già, nel 1914, in conseguenza degli eventi bellici, la scuola fu chiusa ed al suo posto l'autorità militare fondò la "Scuola Militare di Aviazione", destinata all'addestramento dei piloti impiegati nella I° Guerra Mondiale.

Dopo una breve interruzione dell'attività al termine della guerra, nel 1920 la base aerea militare, ancora caratterizzata da piste in erba, fu riaperta con la denominazione attuale, intitolata ad Arturo Dell'Oro, aviatore caduto nel corso della guerra.



*Il primo insediamento della scuola di pilotaggio della "Società di Aviazione" fondata dai fratelli Antoni (foto Archivio Pezzi)*

Nel periodo tra le due guerre l'aeroporto mantenne la funzione militare e fu sede di vari gruppi, fino ad essere abbandonato verso la fine del conflitto per i danni subiti a seguito di bombardamenti. In tutto il periodo i voli civili furono sporadici. Solo poco prima del 1960 l'aeroporto inizia ad ospitare voli civili, inizialmente un volo giornaliero Alitalia "Roma-Pisa-Milano".

Dal 1960 si iniziano a progettare l'aeroporto civile e l'assetto amministrativo della società di gestione. Il primo consorzio, costituito da Provincia di Pisa, Comune di Pisa, Camera di Commercio ed Ente Provinciale per il Turismo, avvia la costruzione del primo nucleo dell'aeroporto, che prende però sostanzialmente forma solo a partire dal 1968 ed è inaugurato nel 1973.

Nel 1974 l'aeroporto civile di Pisa assunse la denominazione attuale "Galileo Galilei" ed il consorzio si trasformò in S.p.A., con la partecipazione alla compagine azionaria di tutti i Comuni capoluogo della Toscana, tutte le Province, la Regione Toscana, la Camera di Commercio, istituti bancari, Unione Industriali ed altri in quota minoritaria.

Lo sviluppo del traffico passeggeri e merci non è stato sempre costante, ma l'apertura alle compagnie low-cost ha consentito il passaggio, in poco più di

quindici anni, da 1 milione di passeggeri agli oltre 4 milioni del 2010. Ancora oggi il tasso di incremento del traffico passeggeri si mantiene costante e la società di gestione, dopo aver realizzato il nuovo terminal merci, sta procedendo alla progettazione dell'ampliamento dell'aerostazione che inizia a subire fenomeni di congestionamento e carenze funzionali nella gestione del traffico nazionale, per la comunità europea ed internazionale.

Anche l'aeroporto militare sta progettando una razionalizzazione e potenziamento del trasporto materiali e passeggeri, con la previsione di un hub nazionale da localizzare nella parte est dell'area aeroportuale.



*Inquadramento territoriale dell'aerostazione.*

Da un punto di vista urbano, con la ripresa economica del dopoguerra anche la città vive un periodo di grande espansione territoriale, che, unitamente alla nuova spinta all'inurbamento (si passa dai 77.700 residenti nel 1951 ai 103.400 del 1971), porta ad espandere l'area urbanizzata saturando prevalentemente i vecchi quartieri e borghi suburbani con nuovi insediamenti ad alta densità edilizia.

In assenza di strumenti di pianificazione e programmazione (il primo PRG è adottato nel 1965 ed approvato nel 1970) e, anche successivamente, con il PRG che punta alla saturazione lungo le infrastrutture esistenti, anche i

quartieri di S. Giusto e S. Marco subiscono una costante crescita edilizia, fino alle immediate adiacenze del perimetro aeroportuale.

Con il Regolamento Urbanistico del 2001 viene profondamente mutato il quadro progettuale e normativo dello strumento urbanistico, eliminando i vecchi indici, indifferentemente “spalmati” sul territorio, e suddividendo le potenzialità di trasformazione degli edifici e dei suoli per ambiti, classificati in base alla densità edilizia presente ed alle caratteristiche fisiche degli edifici esistenti.

Con il nuovo strumento urbanistico le nuove edificazioni sono riferibili solo ad ambiti circoscritti e definiti da apposite schede-norma, che prevedono, in quasi tutti i casi (fanno eccezione alcuni interventi di minima entità), la contestuale realizzazione di spazi pubblici di standard su aree da cedere all'amministrazione comunale.

### **Le aree interessate**

Le aree soggette ai vincoli derivanti dall'art. 707 sono distinte in zona A, zona B, zona C e zona D. Si estendono, in asse con la pista dell'aeroporto, verso nord sui quartieri meridionali della città, anche densamente edificati e popolati.

Verso sud è interessata invece un'area agricola compresa all'interno del Parco Naturale Regionale Migliarino – S. Rossore – Massaciuccoli, caratterizzata da limitata presenza di edifici ed antropica.

Le fasce di salvaguardia laterali, sia classificate come zone C che come zone D interessano, per le zone C ad est ed ovest della pista, per gran parte lo stesso sedime aeroportuale, porzioni dei quartieri di S. Marco e S. Giusto nelle parti più settentrionali, mentre le aree meridionali sono comprese all'interno del territorio del Parco Naturale Migliarino - S. Rossore – Massaciuccoli. Analoga situazione si riscontra per le fasce in zona D, laterali all'asse pista.

Da un punto di vista urbanistico le porzioni settentrionali di tutte le zone di rischio interessano aree classificate generalmente come zone B ai sensi del D. M. 1444/68 (zone di completamento), con piccole porzioni classificate come zone A (quelle contenenti edificato storico) e zone C (quelle attualmente libere e disciplinate da schede-norma per la loro trasformazione edificatoria).

Sussistono anche modesti episodi di aree classificate F (parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale) e D (parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati).

Sul versante meridionale, incluso nel Parco Naturale, la classificazione urbanistica è in massima parte quella delle zone agricole (zone E, ai sensi del D. M.).

### **Le previsioni vigenti del Regolamento Urbanistico**

Nella zona di tutela B, le previsioni di piano sono sostanzialmente attuate e come tali non soggette alla disciplina del Piano di Rischio. La limitazione significativa è quella legata ai mutamenti di destinazione d'uso che non dovranno comportare aumenti del carico antropico.

La zona di tutela C, la più distante dalla pista di decollo, è anche quella con norme meno stringenti. È sostanzialmente consentita l'attuazione del Regolamento Urbanistico vigente con esclusione di destinazioni d'uso dell'edificato ad attività di elevato carico antropico.

Gli indirizzi contenuti nel Regolamento e recepiti nel presente Piano di Rischio sono volti, in sintesi, al contenimento del carico antropico ed alla esclusione delle attività incompatibili, ove presenti o previste.

Dal punto di vista amministrativo il Piano di rischio costituisce una variante parziale al Regolamento Urbanistico in adeguamento a leggi dello stato, e, come tale, dovrà seguire le fasi di adozione, pubblicazione, esame osservazioni e definitiva approvazione ai sensi della legge regionale n. 1/2005.

Esaminando nel dettaglio le previsioni del Regolamento Urbanistico vigente nelle varie zone di rischio si osserva che:

#### **Zona di rischio A - nord**

La parte nord della zona di rischio A interessa, oltre al sedime aeroportuale, aree destinate all'ampliamento delle funzioni aeroportuali, già comprese urbanisticamente nella zona aeroportuale disciplinata dall'art. 1.4.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico (*vedi allegato 1 alla presente relazione "Estratto Norme Tecniche di Attuazione Regolamento Urbanistico vigenti" – pag. 31*).

In questa parte insistono 44 alloggi privati, per i quali sono in corso di definizione accordi tra Comune, Società di gestione e Ministero finalizzati alla loro delocalizzazione. Il Master Plan di sviluppo aeroportuale prevede in questa zona l'ampliamento dei parcheggi auto (esterni alla recinzione aeroportuale) e la localizzazione degli spazi di sosta degli aeromobili dell'aviazione generale (interni alla nuova recinzione prevista in ampliamento).



Oltre il tracciato della S.G.C. Fi-Pi-Li (Strada di Grande Comunicazione Firenze – Pisa – Livorno), la zona A comprende una porzione marginale dei quartieri di S. Marco e S. Ermete, con possibilità di incrementi volumetrici legati solo a ristrutturazioni o ampliamenti di fabbricati esistenti, come da disciplina delle NTA del Regolamento Urbanistico per gli ambiti C e Q, con esclusione degli ambiti Q3d e Q3e, gli unici che possono produrre nuova edificazione ex novo (*vedi allegato 1 – pag. 20 e segg.*).

Gli incrementi di carico antropico conseguenti possono definirsi praticamente nulli o comunque non valutabili.

Nella zona non si rileva la presenza di obiettivi sensibili.

### **Zona di rischio A - sud**

La zona di rischio interessa, oltre al sedime aeroportuale, una zona agricola compresa nel territorio del Parco Naturale Migliarino – S. Rossore – Massaciuccoli, nella quale il carico insediativo è inesistente (un fabbricato rurale, ad oggi non utilizzato a fini residenziali).

Si evidenzia che la disciplina urbanistica è quella dettata dal Piano Territoriale del Parco e dal suo strumento attuativo, il Piano di Gestione delle Tenute di Tombolo e Coltano, quindi non soggetta alla diretta pianificazione urbanistica comunale.

### **Zona di rischio B - nord**

La zona comprende parti dei quartieri di Porta Fiorentina, S. Marco e S. Ermete, caratterizzati dalla presenza di due quartieri di case popolari risalenti agli anni '50, relativamente a bassa densità: si tratta, infatti di edifici a tre piani fuori terra e seminterrato. Un altro insediamento di edilizia convenzionata a bassa densità è stato realizzato con il PEEP 1995.

Nella zona sono presenti un impianto RFI con deposito e officina, tre distributori di carburanti, mentre un deposito di combustibili per riscaldamento, con cisterne fuori terra, è in corso di smantellamento e bonifica.

L'approvazione del Regolamento Urbanistico 2001 ha consentito la realizzazione di due piccoli interventi residenziali a bassa densità (ambito 27.3 per 2.500 mq. di SUL e ambito 30.2 per 330 mq. di SUL), equivalenti complessivamente a circa 85 abitanti insediabili.

Nella parte più vicina alla via Fiorentina, sul lato nord della zona prima della golena del fiume Arno, è previsto, fin dagli anni '90 un insediamento misto direzionale, commerciale e produttivo disciplinato da piano particolareggiato.

La superficie interessata si divide tra le zone B, C e D del piano di rischio, e la zona B interessa la porzione del piano in gran parte già realizzata (carrozzeria, commercio all'ingrosso di materiale elettrico, deposito profumi Christian Dior, oggi dismesso ed in parte utilizzato nel quadro di un intervento di recupero sanitario/sociale di persone non autosufficienti).



*Gli obiettivi sensibili presenti nella zona B, porzione nord*

Le nuove previsioni del Regolamento Urbanistico ancora da realizzare consistono in un piccolo ambito a destinazione residenziale (*scheda-norma 5.4, allegato 2*) con una consistenza di 870 mq. di SUL, pari a circa 26 abitanti insediabili, e un'area oggi utilizzata come deposito all'aperto di mezzi da cantiere, con previsione di riqualificazione con demolizione e ricostruzione, a destinazione artigianale-industriale, per complessivi 4.200 mq. di SUL, disciplinata da scheda-norma (*scheda-norma 27.2 – allegato 3*).

Complessivamente le previsioni del Regolamento Urbanistico, espresse in termini volumetrici, comportano un incremento di circa 15.210 mc. con un incremento dell'indice relativo alla zona dall'attuale 1,02 mc./mq. a 1,04 mc./mq.

Nelle previsioni introdotte con la variante al Regolamento Urbanistico del 2009 è contenuta anche la ristrutturazione urbanistica del quartiere di case popolari di S. Ermete.

L'intervento comporta la costruzione di due nuovi edifici per 48 alloggi in altra area, compresa nella zona di rischio C, da utilizzare per il trasferimento di una

prima parte degli abitanti, e la successiva demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, per parti successive e recupero dei 216 alloggi attuali, con concentrazione dei volumi sul margine sud est della zona B (vedere scheda-norma 30.3 - allegato 4). L'intervento è finanziato dalla Regione Toscana per circa 15 mil/€.

Gli obiettivi sensibili presenti, oltre a quelli citati, comprendono anche una scuola elementare ("Don Milani", con cinque classi e 116 alunni attuali) ed una scuola materna ("Via Monte Bianco", con 3 sezioni e 98 bambini).

### **Zona di rischio B - sud**

In corrispondenza del margine meridionale della zona, tutta all'interno del Parco Naturale Migliarino – S. Rossore – Massaciuccoli, sono presenti un agriturismo con campi sportivi (calcetto), bar-ristorante e piscina, e due ristoranti. La zona comprende anche due insediamenti rurali (abitazione ed annessi) riconvertiti a funzioni residenziali.

La disciplina del Piano del Parco non consente incrementi volumetrici se non per la costruzione di nuovi annessi agricoli.



*Gli insediamenti presenti nella porzione sud della zona B*

## **Zona di rischio C – nord**

La fascia nord della zona C attraversa il quartiere di Cisanello, nuova espansione della città realizzata a partire dagli anni '70, fin quasi al confine con il comune di San Giuliano Terme.

L'area interessata è a prevalente destinazione residenziale, con eccezione di un centro direzionale-commerciale ("Centro Forum") e di un supermercato alimentare. Si tratta in ogni caso di superfici di vendita di media distribuzione (< 2500 mq.).

Le previsioni del Regolamento Urbanistico consentono modesti incrementi volumetrici, per lo più in attuazione di interventi di ristrutturazione urbanistica, comportando un incremento di indice da 1,54 a 1,60 mc./mq.

Gli interventi di nuova edificazione sono disciplinati da scheda-norma e si riferiscono ad un'area da destinare a parcheggio ed alloggi per studenti, con una potenzialità stimabile in circa 25/40 posti letto, a seconda della tipologia di alloggio prevista (*vedere allegato 5, scheda-norma 5.3*), ad un'area, la cui previsione si estende anche sul confinante territorio del Comune di S. Giuliano Terme, destinata ad accogliere la nuova caserma provinciale dei Carabinieri (*vedere allegato 6, scheda-norma 6.2*) ed a porzione di area soggetta a piano attuativo, già approvato nel 2007 (*vedere allegato 7, scheda-norma 6.3*), relativa ad un intervento in parte di recupero ed in parte di nuova edificazione per una potenzialità di nuovo insediamento pari a circa 100 nuovi abitanti.

Occorre precisare che la previsione della nuova caserma dei carabinieri fu inserita nelle previsioni del Piano Strutturale (1998) e, successivamente, anche del Regolamento Urbanistico (2001), a seguito di richiesta del Comando Provinciale dei Carabinieri in un periodo nel quale le caserme venivano realizzate da privati ed affittate per un periodo predeterminato all'arma.

Le condizioni di realizzazione erano però poco equilibrate da un punto di vista economico e tale previsione, come altre simili in altre parti del territorio comunale destinate a stazioni locali dell'Arma, non ha avuto attuazione né, si presume, potrà mai averla. Trattative recenti, nelle quali è coinvolta anche l'amministrazione comunale, dimostrano intenzioni localizzative diverse da quella prevista.

Un altro intervento previsto dal Regolamento Urbanistico è relativo ad un'area di recupero, con variazione di destinazione da direzionale/produttivo con una piccola porzione residenziale a destinazione interamente residenziale, con 1210 mq. di superficie utile lorda, pari a circa 36 abitanti insediabili (*vedere allegato 8, scheda-norma 5.7*).

Sul margine nord della zona, ed in massima parte esterno a questa, è in costruzione il nuovo Dipartimento di Chimica dell'Università di Pisa, con carico

antropico limitato nel tempo e nel numero, stimandosi in circa 100 gli studenti del corso di laurea.



*Le attività commerciali-direzionali di maggior rilievo e gli obiettivi sensibili presenti nella parte nord della zona C*

Sono inoltre presenti impianti sportivi di quartiere, una sede espositiva del Comune di Pisa di limitate dimensioni, una scuola media ("Galilei", attualmente con nove classi e 191 alunni) ed una scuola elementare ("Oberdan", attualmente con 5 classi e 96 alunni).

### **Zona di rischio C - sud**

La zona è compresa integralmente all'interno del Parco Naturale ed interessa parte di un fabbricato produttivo (ex deposito ricambi Piaggio) e tre insediamenti di modeste dimensioni. Anche in questo caso la disciplina del Parco non consente ampliamenti se non per motivi riconducibili alla conduzione di fondi agricoli.

## Zona di rischio C – est

Solo le estremità settentrionale e meridionale del lato est della zona C sono esterne al perimetro aeroportuale. Quella a nord interessa parte del quartiere di S. Ermete e comprende porzione del deposito ferroviario già descritto per la zona B, dell'ambito di ristrutturazione urbanistica del quartiere di case popolari di S. Ermete (*vedere allegato 4, porzione su via Soccì*) e del citato piano particolareggiato "La Cella".



*Previsioni di Regolamento Urbanistico interessate dalla porzione est della zona di rischio C*

Gli unici incrementi volumetrici consentiti sono quelli relativi all'intervento di ristrutturazione urbanistica e riqualificazione del quartiere di case popolari compreso nella zona B – nord, per il quale è previsto un trasferimento parziale ed ampliamento nella zona C est, per circa 48 alloggi, ed il completamento delle previsioni del P. P. "La Cella" già citato, interessato dalla zona di rischio solo per una piccola estensione (*vedere tavola P-02-a*).

L'estremità sud è all'interno del parco naturale, è priva di insediamenti e non sono previsti interventi.

## Zona di rischio C - ovest

Anche la porzione ovest della zona di rischio C è compresa prevalentemente all'interno del perimetro aeroportuale. La sua estremità nord interessa parte del quartiere di S. Marco.

Gli obiettivi sensibili presenti sono una scuola media superiore, con 567 studenti iscritti, una scuola elementare con 112 alunni e porzioni, a cavallo con l'adiacente zona D, di una scuola materna ed asilo nido, attualmente frequentati da 117 bambini.



*Gli obiettivi sensibili presenti nella porzione settentrionale della zona di rischio C – lato ovest*

Recentemente l'amministrazione provinciale, titolare della scuola media superiore, ha rappresentato la necessità di soppressione della scuola stessa (oggi in parte utilizzata per accogliere studenti di scuole in fase di ristrutturazione durante il corso dei lavori), chiedendo la trasformazione urbanistica dell'area in residenziale allo scopo di valorizzarla e porla in vendita. Il Comune di Pisa sta predisponendo la necessaria variante.

I primi studi di variante hanno prodotto una proposta di scheda-norma (*vedere allegato 9*) che prevede il mantenimento della palestra come attrezzatura di

quartiere e circa 4800 mq. di superficie utile lorda a destinazione residenziale, corrispondente a 145 abitanti potenzialmente insediabili.

La proposta sarà inserita in una variante urbanistica più generale, relativa ad una serie di interventi su proprietà pubbliche, in corso di redazione.

La porzione sud è integralmente all'interno del Parco Naturale e non comprende insediamenti.

Nel complesso non sono previsti incrementi volumetrici né di carico antropico, salvo la trasformazione della scuola media in residenza, che comunque comporta l'eliminazione di uno degli obiettivi sensibili.

### **Zona di rischio D - est**

La parte settentrionale della zona interessa una porzione del quartiere di Putignano con bassa densità insediativa.

Oltre alla possibilità di limitati ampliamenti degli edifici esistenti consentiti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico per le residenze comprese negli ambiti Q3a, Q3b e Q3c e negli ambiti della conservazione C (*vedere allegato 1*), difficilmente valutabili perchè subordinate alle condizioni morfologiche, all'altezza e alla distanza dai confini di ciascun edificio (oltre che dalla suddivisione della proprietà), le uniche possibilità di incremento volumetrico sono quelle che derivano dal più volte citato Piano Particolareggiato "La Cella", che si estende anche in questa zona di rischio per quasi il 50% della sua superficie, e dalle previsioni prevalentemente residenziali della scheda-norma 30.1 (*vedere allegato 10 - scheda-norma 30.1 - Putignano, Via Pisacane*).

La scheda-norma prevede la realizzazione di edifici residenziali per complessivi 6000 mq. di SUL, con una potenzialità di circa 180 abitanti insediabili, e circa 1,5 ettari di verde sportivo (campi da gioco, palestra, ed accessori).

L'incremento volumetrico rispetto a quanto esistente nella zona rimane di scarso rilievo (+ 0,006 mc./mq.).

La parte meridionale della zona, per la porzione esterna al perimetro aeroportuale, è situata all'interno del Parco Naturale ed interessa marginalmente quattro insediamenti rurali (casa colonica ed annessi agricoli), in parte riconvertiti ad uso residenziale.

Il Piano del Parco non prevede incrementi volumetrici se non collegati allo sviluppo dell'attività agricola.



## Zona di rischio D - ovest

Questa zona comprende gran parte delle strutture aeroportuali militari ed un insediamento residenziale esterno al perimetro aeroportuale ma destinato alle famiglie dei militari.

Nella sua parte settentrionale si sviluppa a cavallo di via dell'Aeroporto, che divide i quartieri di S. Marco e S. Giusto.

In questa parte le previsioni urbanistiche, oltre agli ampliamenti già citati per gli ambiti C e Q, contengono le schede-norma relative a due nuovi insediamenti. L'ambito definito dalla scheda-norma 27.1, e per il quale è già approvato il piano attuativo, consente una destinazione mista ricettiva (60 camere), residenziale (14 alloggi), direzionale (10 uffici), e commerciale (6 negozi).

L'altro ambito (*vedere allegato 11 - scheda-norma 27.4 – via F.lli Antoni*) prevede 5.380 mq. di SUL, quasi completamente residenziale (è ammesso un massimo di mq. 269 a destinazione commerciale o servizi), con un incremento di carico antropico stimabile in circa 160 abitanti.



*Gli obiettivi sensibili presenti nella zona D, lato ovest.*

Con la variante al Regolamento Urbanistico del 2009 è stato disciplinato anche un intervento di recupero (*vedere scheda-norma 29/2 – allegato.12*) relativo a fabbricati esistenti e ruderi di origine bellica.

Gli obiettivi sensibili presenti sono un piccolo supermercato di quartiere (600 mq. di superficie di vendita), una scuola media con 15 classi e, ad oggi, 369 studenti ed una scuola elementare con cinque classi e 123 alunni iscritti al momento.

Ancora più a nord, oltre il fascio di binari in ingresso alla stazione ferroviaria di Pisa Centrale, insiste una previsione relativa ad alcuni fabbricati produttivi non più utilizzati, con demolizione e ricostruzione a destinazione residenziale.

La previsione risale ad un piano di recupero approvato negli anni '90, in seguito al quale è stata recuperata la vecchia stazione ferroviaria "Leopolda" come sede espositiva e sono stati realizzati alloggi per studenti (circa 30 posti letto).

La frammentazione della proprietà ed il lungo tempo trascorso fanno dubitare che la previsione della ristrutturazione urbanistica possa trovare attuazione, anche se confermata con modifiche nella variante del 2009 (*vedere allegato 13 – scheda norma 29.1 - P.ta Fiorentina – Ex Stazione Leopolda*).

La scheda-norma prevede 6.200 mq. di superficie utile, di cui 4.390 a destinazione residenziale (pari a circa 130 abitanti insediabili), 410 mq. da destinare a servizi parrocchiali per l'adiacente chiesetta e 1.400 mq. con destinazione commerciale, direzionale e servizi, con limitazione della superficie di vendita a mq. 600 max.

In questa porzione ha sede anche una scuola elementare con cinque classi e 105 alunni iscritti ad oggi.

Nella zona sono presenti anche tre distributori di carburanti, mentre l'estremo margine settentrionale va ad interessare porzione della caserma dei Vigili del Fuoco. Un altro distributore di carburanti è presente in area aeroportuale, ma all'esterno della recinzione, in adiacenza al parcheggio multipiano.

Il limite ovest dalla zona, nella parte esterna al perimetro aeroportuale, incide marginalmente un'area produttiva in corso di completamento (cantieristica per la nautica da diporto), all'interno della quale, ma esternamente al limite di zona, è previsto l'insediamento di un punto vendita Ikea ed altri servizi commerciali e direzionali.

Tutto il resto della zona D, lato ovest, è compreso all'interno del Parco Naturale.

## **Limitazioni alle previsioni vigenti**

In base alla tabella allegata (*allegato 14 – Volumi edificati ricadenti all'interno delle zone di rischio dell'aeroporto di Pisa*), che tiene conto delle previsioni di nuovi insediamenti presenti nel vigente Regolamento Urbanistico, non si ritiene di dover intervenire sullo strumento urbanistico per la loro eliminazione.

Gli incrementi di indice dovuti alle aree di trasformazione disciplinate dalle schede norma, quando presenti, sono infatti di lievissima entità sul complesso edificato ed anche la valutazione degli incrementi volumetrici consentiti dalla norma sugli edifici esistenti, ove possibile, non produrrebbe che variazioni di decimi di punto e, nella maggior parte dei casi, nessun incremento apprezzabile del carico antropico direttamente conseguente, trattandosi di ampliamenti unitari di poche decine di mq. di superficie utile e, in genere, senza possibilità di incremento del numero delle unità immobiliari.

Per una più chiara valutazione in merito si veda l'estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico che puntualizzano le possibilità di intervento consentite negli ambiti della "conservazione" e della "qualificazione" (*allegato 1*).

Una nota specifica va riferita alla presenza dei distributori: salvo due eccezioni (il distributore presente nella porzione nord della zona B e quello sul limite orientale della porzione nord della zona C), tutti gli altri sono dichiarati "incompatibili" dal Regolamento Urbanistico e, in attesa del loro trasferimento, non è consentita alcuna trasformazione che ne incrementi la funzionalità e la produttività.

Le presenze scolastiche, seppure numerose, si riferiscono a plessi di limitate dimensioni, fatta eccezione per la scuola media superiore di proprietà dell'amministrazione provinciale, compresa in una variante al Regolamento Urbanistico in fase di redazione (e che comprende anche una serie di altri interventi di carattere pubblico) che ne prevede la soppressione.

Si tratta, ad eccezione della suddetta scuola media superiore "Gambacorti", di servizi scolastici di quartiere, programmati e realizzati secondo gli indirizzi urbanistici propri degli anni '60 e '70 del secolo scorso, localizzati sulla base di un circoscritto ambito di influenza territoriale, come all'epoca prescritto.

Le strutture commerciali presenti, infine, sono tutte di dimensione medio-piccola, assimilabili più a negozi di quartiere che a supermercati.

## **Salvaguardie ed indirizzi per la variazione del Regolamento Urbanistico**

In riferimento a quanto sopra descritto, alla definizione di ciascuna zona di rischio, alla densità insediativa ed al carico antropico già presenti, agli obiettivi sensibili censiti, si ritiene necessaria una variante al Regolamento Urbanistico, di carattere prevalentemente normativo che preveda, oltre al recepimento della cartografia con la delimitazione delle zone di rischio:

- l'eliminazione di qualsiasi possibilità di ampliamento collegato ad incremento delle unità immobiliari nella zona A;
- la limitazione alle variazioni di destinazione d'uso che comportino incremento della presenza antropica, espressa in incremento del carico urbanistico, nelle zone A e B;
- la limitazione agli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica ed a nuovi ulteriori insediamenti che comportino aumento del carico urbanistico nella zona C, con esclusione assoluta di grandi e medie strutture di vendita, di potenziamento degli edifici scolastici esistenti e di nuovi insediamenti residenziali, fatti salvi i piani di recupero ed i piani attuativi già previsti dal Regolamento Urbanistico;
- il mantenimento delle prescrizioni di incompatibilità già presenti nel Regolamento Urbanistico per gli impianti di distribuzione carburanti e l'esclusione della realizzazione di nuovi impianti nelle zone A, B e C.

## **Estratto Norme Tecniche Di Attuazione Regolamento Urbanistico vigenti**

testo approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 28 maggio 2009,  
pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 28 del 15 luglio 2009,  
ed integrato con l'accoglimento di osservazioni ed emendamenti  
come da Determinazione Dirigenziale D18/804 del 31 luglio 2009

### **Parte 0 - Disposizioni generali**

*omississ*

#### ***04.5 Interventi su edifici esistenti***

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e di ristrutturazione edilizia.

Gli ampliamenti di superficie lorda utile ricompresi nella ristrutturazione edilizia sono solo quelli per la realizzazione di servizi igienici per l'adeguamento ai requisiti di abitabilità o agibilità ai sensi del R.E. e quelli riconducibili alla definizione di addizione funzionale di cui alla L.R. 1/05 art. 79 e successive modifiche di seguiti indicati:

a) è ammessa la copertura e chiusura di porticati, ballatoi e simili, terrazze (limitatamente a quelle poste sul medesimo piano e direttamente accessibile dell'unità immobiliare abitabile), esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme, purché nel contesto di un'operazione unitaria afferente la totalità dell'edificio, od almeno dei suoi fronti.

b) è ammessa, ai fini di un riordino e della riqualificazione dei fronti alterati, la copertura e chiusura di balconi e logge, esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme purché nel contesto di un'operazione unitaria afferente la totalità dell'edificio, od almeno dei suoi fronti.

Gli interventi a) e b) precludono la realizzazione di nuove superfici accessorie della medesima natura;

c) è ammesso il recupero del sottotetto, al fine di renderlo abitabile secondo le prescrizioni del vigente R.E. limitatamente degli edifici esistenti alla data di approvazione delle presenti norme e solo come facente parte dell'unità immobiliare dell'ultimo piano e con accesso interno e diretto dalla medesima alle seguenti condizioni:

- l'altezza dell'eventuale rialzamento del sottotetto non può essere superiore a ml. 1,00;
- sono ammesse nuove aperture per garantire i rapporti aero-illuminanti, purché nei limiti degli interventi consentiti dallo strumento urbanistico e unicamente al fine di assicurare i parametri di abitabilità. Le aperture sulle facciate situate anche in parti non abitabili ma non separate fisicamente (divise da una parete o da qualsiasi altro elemento edilizio) dal vano abitabile e i lucernari nel tetto possono concorrere a garantire la verifica del rapporto aero-illuminante nella misura massima indicata dal R.E..
- l'edificio, alla data di entrata in vigore delle presenti norme, sia costituito per almeno il 50% da unità immobiliari con destinazione residenziale;
- non si configuri come un nuovo piano, ovvero una sopraelevazione;
- la nuova copertura si configuri come una modifica organica dell'edificio con riferimento alle sue caratteristiche strutturali e compositive.

Il recupero del sottotetto è in deroga alla altezza e alla distanza dai fabbricati di cui al punto 3 parametri generali;

E' consentita come unità residenziale a se stante solo nei casi in cui all'unità immobiliare posta nel sottotetto si possa accedere in modo autonomo, tramite vano scale (proprio o condominiale) collocato all'interno della sagoma del fabbricato esistente, ovvero che non sia un nuovo corpo aggiunto (aperto o chiuso).

d) per gli edifici, costituiti da un'unica unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale o da non più di due piani abitabili fuori terra anche con più unità immobiliari, delle quali (unità immobiliari) almeno il 50% con destinazione d'uso residenziale, sono consentiti incrementi, una tantum, della superficie utile lorda alle seguenti condizioni alternative tra loro:

1 - *un piano aggiuntivo* negli edifici esistenti composti da un solo piano fuori terra, oppure a completamento del secondo piano fuori terra qualora esistano sopraelevazioni parziali del primo piano fuori terra, nei limiti della superficie coperta già interessata dal piano terra e purché sia uniformata all'altezza dell'edificio se trattasi di completamento e non superiore a quella degli edifici adiacenti se trattasi di sopraelevazione, si può comunque intervenire fino ad una altezza massima di ml. 7,50 anche quando gli edifici adiacenti hanno una altezza inferiore.

2 - *ampliare la superficie utile lorda*, esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme, di ognuna delle unità immobiliari interessate dall'intervento, in misura non superiore a:

- il 40% di quella preesistente, quando questa sia inferiore a 100 mq;
- il 10% di quella preesistente, quando questa sia superiore a 400 mq;
- la percentuale ottenuta per interpolazione lineare dei valori di cui sopra, da applicare alla superficie utile lorda preesistente, quando questa è compresa tra 100 e 400 mq;

I suddetti ampliamenti non sono ammessi per gli edifici che hanno già usufruito a partire dalla data di entrata in vigore del vigente R.U. (27.12.2001) e/o hanno usufruito del riconoscimento della porzione significativa e/o hanno usufruito del progetto di riqualificazione ai sensi dell'art. 04.8.

#### **04.6 Nuova edificazione**

La nuova edificazione è ammessa sui lotti liberi alle seguenti condizioni:

- non siano pertinenze di edifici o aree comunque già edificate e/o che non abbiano concorso a determinare in qualsiasi modo l'edificazione di edifici esistenti salvo che siano ricondotti a tale condizione con interventi di demolizione;
- siano in fregio a spazio pubblico (strada o piazza) o direttamente accessibile da spazio ad uso pubblico con caratteristiche e dimensioni carrabili minime non inferiori a due carreggiate di ml. 2,80 e marciapiede di ml. 1,50, se a doppio senso, non inferiori a una carreggiata di ml. 3,00 e marciapiede di ml. 1,50 se a senso unico e accessibile dalle due estremità, dotata o dotabile dei sottoservizi o da strada privata previo parere, con eventuali prescrizioni, dell'ufficio tecnico comunale. La strada privata o di uso pubblico non rientra tra le superfici che concorrono a determinare sulla base dei successivi parametri l'edificazione del lotto, ne può essere utilizzata per soddisfare la dotazione minima di aree a verde e a parcheggio richieste;
- siano di dimensioni planimetriche da consentire di inscrivere al loro interno un'area non inferiore a ml. 16x16 o se antistante spazio pubblico/di uso pubblico con un fronte minimo di ml. 18,00 e una superficie minima di mq. 350;
- indice di utilizzazione fondiaria: 0,50 mq/mq;
- indice fondiario di copertura: 0,35 mq/mq;
- la media della superficie utile netta degli alloggi residenziali non sia inferiore a mq. 65;
- sia realizzato minimo un posto auto pertinenziale per ogni unità edilizia risultante inferiore a mq. 65 e due posti auto per ogni unità edilizia risultante superiore a mq. 65.

Per gli interventi di nuova edificazione non è ammesso quanto previsto dall'art. 04.5, 04.7 e 04.8.

#### ***04.7 Sostituzione edilizia senza progetto di riqualificazione***

E' ammessa la demolizione e ricostruzione della superficie utile lorda e della superficie accessoria, esistenti alla data di approvazione delle presenti norme. E' ammessa tuttavia la trasformazione, per una quota massima non superiore al 10% da superficie accessoria a superficie lorda utile. E' ammesso incrementare la superficie lorda utile e la superficie accessoria fino al raggiungimento di quelle consentite con la ristrutturazione edilizia dall'ambito di appartenenza.

Gli interrati, i seminterrati e i sottotetti non abitabili e tutte le superfici edilizie che non sono state quantificate come volume, esistenti sono esclusi dal dimensionamento delle superfici per la sostituzione edilizia.

#### ***04.8 Sostituzione edilizia con riconoscimento della porzione soggetta a progetto di riqualificazione***

E' facoltà della Amministrazione Comunale procedere, su richiesta dei soggetti interessati, al riconoscimento della porzione soggetta a progetto di riqualificazione alle condizioni di seguito riportate.

I progetti di riqualificazione sono finalizzati al raggiungimento delle prescrizioni e degli obiettivi descritti nella norma dell'ambito e alla eliminazione del degrado. In particolare i progetti dovranno avere come riferimento progettuale gli elementi territoriali più significativi presenti quali la morfologia, le tipologie edilizie, le caratteristiche architettoniche, i materiali e i colori, gli allineamenti, le altezze, il n. dei piani, il rapporto di copertura.

I progetti di riqualificazione sono ammessi per interventi di demolizione e ricostruzione di superficie edilizia totale non inferiore a mq. 200, escluso interrati, seminterrati, sottotetti non abitabili e tutte le superfici edilizie non quantificate come volume, esistente alla data di approvazione delle presenti norme.

L'Amministrazione Comunale valuta ai fini di cui sopra descritti l'ammissibilità dell'intervento con apposita conferenza dei servizi che prenda in considerazione il carico urbanistico e gli aspetti legati alla infrastrutture, con atto motivato del dirigente, da emanarsi entro 60 gg. dall'istanza privata e con validità di un anno.

I progetti dovranno dare dimostrazione dell'esistenza di spazi di accesso all'area autonomi e dimensionati in relazione al carico urbanistico complessivo che si viene a realizzare, nonché della possibilità di inserimento organico delle dotazioni di parcheggio di cui all'art. 04.12.

La dotazione minima di parcheggi di uso pubblico non potrà comunque essere inferiore a quella minima indicata dal Piano Strutturale per l'Utoe in cui ricadono gli interventi, è consentita la loro monetizzazione nel caso in cui le superfici previste siano inferiori a mq. 120. La suddetta dotazione non è a compensazione degli oneri dovuti per l'intervento.

L'istanza dovrà essere corredata della idonea ed esaustiva documentazione per la valutazione dell'intervento. In caso in cui l'ammissibilità abbia esito positivo, la successiva richiesta per il conseguimento del titolo abilitativo si dovrà attenere fedelmente all'atto del dirigente ed agli eventuali allegati. Il progetto di riqualificazione approvato è parte integrante della documentazione da allegare alla richiesta dell'acquisizione del titolo abilitativo.

Gli interventi potranno dare luogo – una tantum – ad edifici o corpi edilizi di superficie edilizia totale, pari a quella legittima preesistente (demolita), incrementata fino ad un massimo del 25% di cui almeno il 5% come superficie accessoria.

Il progetto di riqualificazione non è ammesso per gli edifici che hanno usufruito dell'ampliamento ai sensi dell'art. 04.5, commi c e d e/o hanno usufruito del riconoscimento della porzione significativa.

*omissis*

## **Titolo 1.2 Disposizioni relative al territorio urbano**

### **Capo 1.2.1 Ambiti della conservazione e del restauro**

#### **Descrizione Obiettivi Prescrizioni**

Gli Ambiti di impianto pre-urbano originari (C1a) e morfologicamente alterati (C1b) sono caratterizzati prevalentemente dalla presenza di un edificato costituito da:

- A) nuclei di case coloniche;
- B) aggregati edilizi lineari;
- C) ville-fattorie;

Per ambiti di impianto pre-urbano originari (C1a) si intendono i complessi insediativi, composti da unità edilizie e da unità di spazio scoperto concluso, di impianto pre-urbano, che hanno conservato prevalentemente le originarie caratteristiche morfologiche.

Degli ambiti di impianto pre-urbano originari (C1a) è prescritta la conservazione o, compatibilmente con i necessari adeguamenti ai nuovi requisiti delle diverse destinazioni d'uso ammesse, il ripristino per quanto alterato, dell'assetto morfologico originario complessivo, delle unità edilizie e del sistema degli spazi liberi che li compongono, con particolare riferimento alle loro caratteristiche dimensionali e formali, ai materiali e ai colori originari e alla presenza di corti, aie, e simili. Tra gli obiettivi sopra indicati rientra l'eliminazione e/ o la riqualificazione di ogni elemento incongruo che non rivesta alcun interesse storico e/o artistico in sé, né per la lettura filologica dell'unità di spazio interessata.

Per ambiti di impianto pre-urbano morfologicamente alterati (C1b) si intendono i complessi insediativi, composti da unità edilizie e da unità di spazio scoperto concluso, di impianto pre-urbano, le cui originarie caratteristiche morfologiche, pure ancora riconoscibili nei loro tratti essenziali, sono state variamente, e profondamente, alterate e contraddette, in particolare con lo stravolgimento dei rapporti tra spazi coperti e spazi scoperti, attraverso nuove edificazioni in termini difformi dalle regole conformative originarie.

Degli ambiti di impianto pre-urbano morfologicamente alterati (C1b) l'obiettivo, compatibilmente con i necessari adeguamenti ai nuovi requisiti delle diverse destinazioni d'uso ammesse, è la ricostituzione dell'assetto morfologico complessivo, e peculiarmente del sistema degli spazi liberi, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, mediante anche la demolizione e/o riorganizzazione di ogni edificio, od altro manufatto edilizio, incoerente con le regole conformative originarie, ed incongruo rispetto all'assetto delle unità di spazio scoperto che si intende ricostituire, nonché di ogni elemento di divisione interna.

Gli ambiti di impianto urbano storico originario (C2a) e morfologicamente alterato (C2b) sono caratterizzati prevalentemente dalla presenza di un edificato costituito da:

- A) tessuto compatto;
- B) villaggio unitario;
- C) tessuto rado;
- D) case a schiera

Per ambiti di impianto urbano storico originari (C2a) sono caratterizzati da un impianto storico, le cui originarie caratteristiche morfologiche sono state conservate.

Degli ambiti di impianto urbano storico originario (C2a) è obiettivo il mantenimento dell'assetto urbano od il ripristino per quanto alterato, e la conservazione della unità edilizie originarie e del sistema degli spazi liberi che li compongono, con particolare riferimento alle loro caratteristiche dimensionali e formali ai materiali e ai colori originari e agli elementi identificativi presenti, in particolare:

- della maglia insediativa;
- della giacitura e della larghezza degli elementi viari, salva espressa diversa disposizione del presente strumento di pianificazione urbanistica;
- dell'impianto fondiario come conformato dall'originaria urbanizzazione,
- del sistema degli spazi scoperti, nonché dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati, salve le eventuali limitate variazioni derivanti dall'applicazione di quanto disposto ai successivi commi del presente articolo;



- delle essenziali caratteristiche dimensionali e formali delle unità di spazio;
- della consistenza delle sistemazioni a verde e delle eventuali piantumazioni arboree ed arbustive.

Rientrano tra gli obiettivi anche la eventuale eliminazione e riqualificazione di ogni elemento incongruo e che non rivesta alcun interesse storico e/o artistico in sé, né per la lettura filologica dell'unità di spazio interessata. Deve garantire la conservazione integrale degli elementi di arredo caratteristici e la sostituzione, loro o di loro parti, ove irrecuperabili, con gli stessi materiali. E' altresì prescritta la conservazione integrale ed il restauro scientifico, dei manufatti e dei reperti di valore storico-artistico o storico-testimoniale, quali cisterne, vere da pozzo, forni, fontane, lapidi, sculture, rilievi, edicole, dipinti e simili;

Per ambiti di impianto urbano storico morfologicamente alterati (C2b) si intendono gli ambiti urbani, di impianto storico, le cui originarie caratteristiche morfologiche sono state variamente, e profondamente, alterate e contraddette con interventi successivi.

Degli ambiti di impianto urbano storico morfologicamente alterati (C2b) è obiettivo il ripristino delle regole caratterizzanti l'impianto storico, come desumibili dalla cartografia storica, dalla lettura critica del tracciato dei lotti, degli isolati, della rete stradale e degli altri elementi testimoniali superstiti, mediante interventi mirati alla conservazione e/o alla eventuale modifica:

- della maglia insediativa,
- della giacitura e della larghezza degli elementi viari, salva espressa diversa disposizione del presente strumento di pianificazione urbanistica,
- dell'impianto fondiario,
- del sistema degli spazi scoperti, nonché dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati,
- degli edifici esistenti, ovvero di quote rilevanti degli stessi.

### **Articolo 1.2.1.1 - Ambiti di impianto pre-urbano originari (C1a) e morfologicamente alterati (C1b) - Ambiti di impianto urbano storico originario (C2a) e morfologicamente alterati (C2b)**

#### ***1) Interventi***

Tutti gli interventi devono garantire la conservazione integrale degli elementi di arredo caratteristici e la loro sostituzione, ove irrecuperabili, con gli stessi materiali. E' altresì prescritta la conservazione integrale, ed il restauro scientifico, dei manufatti e dei reperti di valore storico-artistico o storico-testimoniale, quali cisterne, vere da pozzo, forni, fontane, lapidi, sculture, rilievi, edicole, dipinti e simili;

Nel rispetto e in conformità, se non diversamente indicato, a quanto stabilito dal presente testo normativo e in particolare dalle disposizioni dell'art. 04 "Norme e prescrizioni di riferimento generali" e dell'art. 05 "Tutela degli edifici e degli elementi di interesse storico", sono ammessi gli interventi di seguito elencati:

#### ***ristrutturazione edilizia alle seguenti condizioni:***

- **recupero abitabile del sottotetto per ambiti C1a e C2a:** limitatamente alle addizioni funzionali di cui all'art. 04.5 lettera c, ma senza la modifica dell'altezza, sagoma e volume;
- **chiusura balconi e logge** di cui all'art. 04.5 lettera b limitatamente agli ambiti C2aA e C2aC;

- **ambiti C1b e C2b:** incremento della superficie lorda utile limitatamente: alle addizioni funzionali per il **recupero abitabile del sottotetto e chiusura dei balconi e logge** di cui all'art. 04.5 lettera b e c, previa demolizione e/o riordino delle superfici accessorie nelle aree scoperte entro i limiti dimensionali e delle destinazioni consentite dal presente articolo;

- alla trasformazione al p.t. di superfici accessorie (se sono state computate come volume), esistenti alla data di approvazione delle presenti norme, in superficie lorda utile alle seguenti condizioni: non vi sia riduzione rispetto ai limiti massimi della superficie accessoria complessiva stabilita nell'art. 04.11 per ciascuna delle unità immobiliari risultanti dall'intervento; non comporti la realizzazione di nuove superfici accessorie nelle aree scoperte

- ampliamenti con interpolazione lineare dal 40% al 10% o sopraelevazione: sono consentiti in alternativa ai casi precedenti, salvo il recupero abitabile del sottotetto, incrementi della slu limitatamente alle addizioni funzionali per gli ambiti C2aA, C2aC: art. 0.4.5 lettera d e per gli ambiti C2aD: art. 04.5 lettera d2;

*sostituzione edilizia di cui all'art. 04.7*

*sostituzione edilizia con progetto di riqualificazione di cui all'art. 04.8*

limitatamente agli ambiti C1b e C2b

*ambiti con tessuto compatto C2aA e C2bA*

sono ammessi in presenza di un edificato originario continuo a filo strada, 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 eventualmente 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:

- il lotto non sia stato o sia parte di giardini storici;
- 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;
- superficie coperta pari a quella esistente o come da art. 04.3;
- altezza massima pari o non superiore all'altezza dei fabbricati adiacenti;
- distanza dai confini e dai fabbricati: art. 04.3 o pari a quella esistente o in aderenza ai fabbricati adiacenti;
- caratteri architettonici congrui con l'edificato d'impianto circostante.

*ambiti C2aB e C2aD*

le trasformazioni eccedenti la manutenzione ordinaria negli spazi scoperti sono ammissibili, soltanto previa definizione di un progetto unitario, al quale devono fare riferimento i successivi atti abilitativi, nel progetto unitario tra l'altro devono essere individuati gli spazi scoperti considerati pertinenziali degli edifici e quelli da considerare autonomi, per tali intendendosi quelli destinati alla libera fruizione pubblica, od almeno collettiva della generalità dei residenti nell'ambito interessato

*superfici accessorie:*

comprese quelle esistenti di cui all'art. 04.11 limitate a:

- a) ambiti C1a e C2a: balconi, tettoie;
- b) ambiti C1b e C2b: balconi, terrazze, porticati/tettoie;
- c) autorimesse e volumi tecnici, legati con atto di vincolo pertinenziale registrato e trascritto all'unità immobiliare di riferimento. In caso di complessi edilizi o edifici costituiti da più unità immobiliari con preliminare progetto unitario, di cui all'art. 04.10;

## **Capo 1.2.2 Ambiti della qualificazione**

*Descrizione Obiettivi Prescrizioni*

**Q1 e Q2** E' previsto il miglioramento della qualità formale e funzionale, principalmente mediante il ripristino del sistema degli spazi scoperti, nonché dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati, mediante anche l'attribuzione di ulteriori dotazioni di spazi per servizi pubblici e/o ad uso collettivo, il miglioramento delle dotazioni di spazi pertinenziali, l'arricchimento della consistenza delle sistemazioni a verde e delle eventuali piantumazioni arboree ed arbustive.

E' prescritto per gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria il mantenimento o il ripristino per quanto alterati dei caratteri architettonici e delle regole aggregative d'impianto, in particolare:

- a) del volume complessivo, della posizione, delle dimensioni, della pendenza delle coperture; della posizione e delle dimensioni delle strutture murarie perimetrali;
- b) dei fronti, nei quali non possono essere praticate aperture non corrispondenti alla logica distributiva propria degli edifici interessati, nonché degli altri aspetti ed elementi architettonici esterni;

Le trasformazioni negli spazi scoperti dei villaggi unitari o discendenti da piani attuativi sono ammissibili, nel rispetto delle disposizioni generali e dei commi precedenti, anche limitatamente al resede esclusivo di una singola unità immobiliare e/o edificio a condizione che vi sia un progetto unitario, al quale i singoli atti abilitativi dovranno fare riferimento, di sistemazione complessiva, che tra l'altro individui gli spazi propriamente pertinenziali degli edifici e/o delle singole unità immobiliari e quelli destinati alla libera fruizione pubblica, od almeno collettiva della generalità dei residenti.

**Q3a** E' previsto il miglioramento della qualità formale e funzionale, mediante l'attribuzione di ulteriori dotazioni di spazi per servizi pubblici e/o ad uso collettivo, la trasformazione di quelle esistenti, il miglioramento delle dotazioni di spazi pertinenziali, la riconfigurazione del tessuto urbano:

- la giacitura e la larghezza degli elementi viari,
- l'impianto fondiario,
- il sistema degli spazi scoperti, nonché dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati,

**Q3b e Q3d** E' previsto il miglioramento della qualità formale e funzionale, mediante l'attribuzione di ulteriori dotazioni di spazi per servizi pubblici e/o ad uso collettivo, la trasformazione di quelle esistenti, il miglioramento delle dotazioni di spazi pertinenziali, la riconfigurazione del tessuto urbano:

- la giacitura e la larghezza degli elementi viari,
- l'impianto fondiario,
- il sistema degli spazi scoperti, nonché dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati,

**Q3c e Q3e** Degli assetti urbani recenti è previsto il miglioramento della qualità formale e funzionale, principalmente mediante l'attribuzione di ulteriori dotazioni di spazi per servizi pubblici e/o ad uso collettivo, la trasformazione di quelle esistenti, il miglioramento delle dotazioni di spazi pertinenziali, ed altresì mediante la riconfigurazione del tessuto urbano, essendo pertanto ammissibile la modificazione di elementi quali:

- la giacitura e la larghezza degli elementi viari,
- l'impianto fondiario,
- il sistema degli spazi scoperti, nonché dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati,
- gli edifici esistenti, ovvero quote rilevanti degli stessi.

### **Articolo 1.2.2.1 - Assetti urbani recenti a villaggio unitario (Q1) e discendenti da piani attuativi (Q2)**

#### ***1) Interventi***

Nel rispetto e in conformità, se non diversamente indicato, a quanto stabilito dal presente testo normativo e in particolare dalle disposizioni dell'art. 04 "Norme e prescrizioni di riferimento generali" e dell'art. 05 "Tutela degli edifici e degli elementi di interesse storico", sono ammessi gli interventi di seguito elencati:

#### ***ristrutturazione edilizia alle seguenti condizioni:***

- incremento della superficie lorda utile limitatamente:
  - a) al recupero abitabile dei sottotetti: addizioni funzionali di cui all'art. 04.5 lettera c con progetto unitario, esteso a tutti gli edifici del villaggio unitario e/o discendenti dai piani attuativi, vincolato da atto (convenzione/d'obbligo) con allegate polizze fideiussorie a garanzia della sua completa realizzazione;
  - b) alla chiusura di balconi, porticati e logge di cui all'art. 04.5 lettere a) e b);

*sostituzione edilizia di cui all'art. 04.7*

limitatamente ambiti Q2,

*superfici accessorie:*

compreso quelle esistenti di cui all'art. 04.11 limitate a:

- a) balconi, terrazze, tettoie con progetto unitario di riordino complessivo del fronte dell'intero edificio;
- b) autorimesse e volumi tecnici, legati con atto di vincolo pertinenziale registrato e trascritto all'unità residenziale di riferimento. In caso di complessi edilizi o edifici costituiti da più unità immobiliari con preliminare progetto unitario, di cui all'art. 04.10;

## **Articolo 1.2.2.2 - Assetti urbani recenti da qualificare (Q3a)**

### **1) Interventi**

Nel rispetto e in conformità, se non diversamente indicato, a quanto stabilito dal presente testo normativo e in particolare dalle disposizioni dell'art. 04 "Norme e prescrizioni di riferimento generali" e dell'art. 05 "Tutela degli edifici e degli elementi di interesse storico", sono ammessi gli interventi di seguito elencati:

*ristrutturazione edilizia alle seguenti condizioni:*

- incremento della superficie lorda utile limitatamente:

a) recupero abitabile dei sottotetti, alle addizioni funzionali di cui all'art. 04.5 lettera c

b) alla chiusura di balconi, porticati e logge di cui all'art. 04.5 lettere a) e b);

c) alla trasformazione al p.t. di superfici accessorie (se sono state computate come volume), esistenti alla data di approvazione delle presenti norme, in superficie lorda utile alle seguenti condizioni: non vi sia riduzione rispetto ai limiti massimi della superficie accessoria complessiva stabilita nell'art. 04.11 per ciascuna delle unità immobiliari risultanti dall'intervento; non comporti la realizzazione di nuove superfici accessorie nelle aree scoperte

*sostituzione edilizia di cui all'art. 04.7*

*piano attuativo*

Le trasformazioni mirate alla riconfigurazione urbana sono attuate solamente in conformità alla disciplina dettata dai piani attuativi. I piani attuativi potranno prevedere l'incremento di una tantum della superficie edilizia totale sino ad un massimo del 25% di cui almeno il 5% come superficie accessoria rispetto a quella demolita. I piani attuativi devono prevedere l'obbligo, a carico dell'insieme dei soggetti proprietari degli immobili interessati, di cessione gratuita al Comune di Pisa di spazi scoperti, in ragione di 30 metri quadrati ogni 33 metri quadrati di superficie edilizia totale prevista. Metà di tali spazi scoperti con caratteristiche configurative e localizzative idonee alla loro destinazione ad utilizzazioni pubbliche e/o collettive devono essere reperiti all'interno dell'ambito, e devono essere sistemati a cura ed a spese dell'insieme dei soggetti proprietari degli immobili interessati. La restante parte di tali spazi scoperti deve essere compresa tra quelli destinati ad utilizzazioni pubbliche e/o collettive dal presente strumento di pianificazione urbanistica. In

luogo della predetta cessione e realizzazione di spazi scoperti, o di parte di essi, può essere corrisposta al Comune di Pisa una somma pari al costo per l'acquisizione e realizzazione per i medesimi scopi, di spazi scoperti nel territorio urbano.

*superfici accessorie:*

compreso quelle esistenti di cui all'art. 04.11 previa demolizione e/o riordino delle superfici accessorie estese all'intero edificio, con atto di vincolo pertinenziale registrato e trascritto all'unità residenziale di riferimento;

### **Articolo 1.2.2.3 - Assetti urbani recenti non suscettibili di incrementi del carico insediativo (Q3b) e suscettibili di nuova edificazione (Q3d)**

#### **1) Interventi**

Nel rispetto e in conformità, se non diversamente indicato, a quanto stabilito dal presente testo normativo e in particolare dalle disposizioni dell'art. 04 "Norme e prescrizioni di riferimento generali" e dell'art. 05 "Tutela degli edifici e degli elementi di interesse storico", sono ammessi gli interventi di seguito elencati:

##### ***ristrutturazione edilizia alle seguenti condizioni:***

- incremento della superficie lorda utile limitatamente:

- a) recupero abitabile dei sottotetti: alle addizioni funzionali di cui all'art. 04.5 lett. c;
- b) chiusura balconi e logge: alle addizioni funzionali di cui all'art. 04.5 lettera b);
- c) alla trasformazione al p.t. di superfici accessorie (se sono state computate come volume), esistenti alla data di approvazione delle presenti norme, in superficie lorda utile alle seguenti condizioni: non vi sia riduzione rispetto ai limiti massimi della superficie accessoria complessiva stabilita nell'art. 04.11 per ciascuna delle unità immobiliari risultanti dall'intervento; non comporti la realizzazione di nuove superfici accessorie nelle aree scoperte

##### ***sostituzione edilizia di cui all'art. 04.7***

##### ***sostituzione edilizia con progetto di riqualificazione di cui all'art. 04.8;***

##### ***nuova edificazione***

limitatamente ai soli ambiti Q3d di cui all'art. 04.6;

##### ***superfici accessorie:***

compreso quelle esistenti, di cui all'art. 04.11 legati con atto di vincolo pertinenziale registrato e trascritto all'unità residenziale di riferimento;

### **Articolo 1.2.2.4 - Assetti urbani recenti suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo (Q3c) e di nuova edificazione (Q3e)**

#### **1) Interventi**

Nel rispetto e in conformità, se non diversamente indicato, a quanto stabilito dal presente testo normativo e in particolare dalle disposizioni dell'art. 04 "Norme e prescrizioni di riferimento generali" e dell'art. 05 "Tutela degli edifici e degli elementi di interesse storico", sono ammessi gli interventi di seguito elencati:

##### ***ristrutturazione edilizia alle seguenti condizioni:***

- con incremento della superficie lorda utile limitatamente:

- a) **al recupero abitabile dei sottotetti:** alle addizioni funzionali di cui all'art. 04.5 lettera c, per l'Utoe 39 (Tirrenia) non è ammessa la deroga per l'altezza di cui all'art.04.3;

- b) **alla chiusura balconi e logge:** alle addizioni funzionali di cui all'art. 04.5 lettera b) ma con un progetto unitario di riordino complessivo del fronte dell'intero edificio;

- c) alla trasformazione al p.t. di superfici accessorie (se sono state computate come volume), esistenti alla data di approvazione delle presenti norme, in superficie lorda utile alle seguenti condizioni: non vi sia riduzione rispetto ai limiti massimi della superficie accessoria complessiva stabilita nell'art. 04.11 per ciascuna delle unità immobiliari risultanti dall'intervento; non comporti la realizzazione di nuove superfici accessorie nelle aree scoperte

d) agli ampliamenti di cui all'art. 04.5 lettera "d" in alternativa ai casi precedenti b) e c);  
per l'Utoe 39 (Tirrenia) sono ammessi a condizione che non siano superati i limiti dei parametri e le condizioni poste per la nuova edificazione nella stessa Utoe;

sostituzione edilizia di cui all'art. 04.7

Nella Utoe 39 (Tirrenia) è ammessa solo nei limiti della superficie utile lorda esistente alla data di approvazione delle presenti norme e nel rispetto delle condizioni poste per la nuova edificazione della medesima Utoe, l'incremento delle unità immobiliari risultanti non potrà essere complessivamente superiore ad uno rispetto a quelle esistenti alla data di approvazione del presente testo normativo.

***sostituzione edilizia con progetto di riqualificazione di cui all'art. 04.8***

non ammessa per l'Utoe 39 (Tirrenia)

***nuova edificazione***

- ammessa per gli ambiti Q3e, ad esclusione di quelli dell'Utoe 39 (Tirrenia), come da art. 04.6;

- per gli ambiti Q3e dell' Utoe 39 (Tirrenia) è ammessa alle seguenti condizioni e parametri:

a) è ammessa la nuova edificazione su lotti già edificati tramite eventuali interventi di demolizione e ricostruzione solo se con l'applicazione dei parametri della nuova edificazione si abbia rispetto all'esistente un miglioramento complessivo che porti ad una riduzione della superficie coperta e della superficie utile lorda esistente e l'eventuale incremento delle unità edilizie non sia superiore ad uno;

b) la nuova edificazione si dovrà configurare per caratteristiche e forme come piccoli condomini (max 4/6 unità immobiliari) o villini tipici dell'abitato di Tirrenia e il fronte principale dell'edificio dovrà essere antistante la strada pubblica;

c) dovrà essere redatto un rilievo del lotto edificabile con la rappresentazione dell'orografia del terreno con l'esatta individuazione di eventuali dune e della vegetazione presente;

d) l'edificazione non potrà interessare aree dunali, né aree boscate, essa resta subordinata al rispetto delle specifiche disposizioni del piano del verde in quanto applicabili.

e) indice di utilizzazione fondiaria: 0,30 mq/mq;

f) indice fondiario di copertura: 0,30 mq/mq;

g) numero dei piani non superiore a due e altezza massima non superiore a ml.7,50 o comunque non superiore a quella degli edifici esistenti nei lotti adiacenti, ove presenti;

h) dotazione minima di spazi scoperti di pertinenza sistemati a verde: 50 per cento della superficie fondiaria;

i) distanza dai fabbricati e dai confini: art.04.3;

l) distanza dalle strade: art.04.3;

***superfici accessorie:***

compreso quelle esistenti, di cui all'art. 04.11, con atto di vincolo pertinenziale registrato e trascritto all'unità residenziale di riferimento;

per l'Utoe 39 (Tirrenia) sono ammesse a condizione che non siano superati i limiti dei parametri e le condizioni poste per la nuova edificazione nella stessa Utoe;

***2) Altre prescrizioni***

- nell'Utoe 39 (Tirrenia), fermo restando quanto stabilito per la sostituzione edilizia, è consentito il frazionamento dell'unità immobiliare esistente alla data di approvazione delle presenti norme in max n. 2 unità immobiliari di superficie utile netta media non inferiore a mq. 65;

*omississ*

#### **Articolo 1.4.1. - Ambito aeroportuale**

1. Nelle superfici interessate dall'ambito aeroportuale sono ammissibili le trasformazioni di manutenzione, riqualificazione, ristrutturazione, ampliamento, delle piste per il decollo e l'atterraggio, nonché di manutenzione, riqualificazione, ristrutturazione, ampliamento, nuova costruzione degli impianti, anche di interscambio, e delle attrezzature tecnologiche, di servizio e di supporto, complementari e connesse, ivi comprese quelle per commercio al dettaglio, pubblici esercizi, ambulatori e centri di primo soccorso, e simili.

2. Le trasformazioni di cui al comma 1 sono disciplinate dagli specifici strumenti di pianificazione previsti dalle vigenti leggi e dagli atti di intesa sottoscritti con l'Amministrazione Comunale.



**COMUNE DI PISA**  
Direzione Urbanistica

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE**

<b>scheda n. 5.4</b>	<b>V.LE DELLE PIAGGE – VIA PRINETTI</b>
----------------------	---

Scheda decaduta e modificata con la variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 73 del 11.12.2009

**D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA C**

**1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuovo insediamento su area libera.

**2. DESCRIZIONE**

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

**3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

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

**4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO**

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

**5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO**

<b>Its 0,17 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)</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.



**PIANO DI RISCHIO AEROPORTO "GALILEO GALILEI" – PISA – RELAZIONE TECNICA  
ALLEGATO 2**

**Aree pubbliche e private**

Aree Private	% <b>max</b>	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% <b>minima</b>
mq. 1.750	<b>35</b>	mq. 3.350	<b>65</b>
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Parcheggio e viabilità
		2.100	1.250
Superficie territoriale mq. 5.100			

**Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento**

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

**6. ELEMENTI PRESCRITTIVI**

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

**7. ELEMENTI INDICATIVI**

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

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

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

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

**8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE**

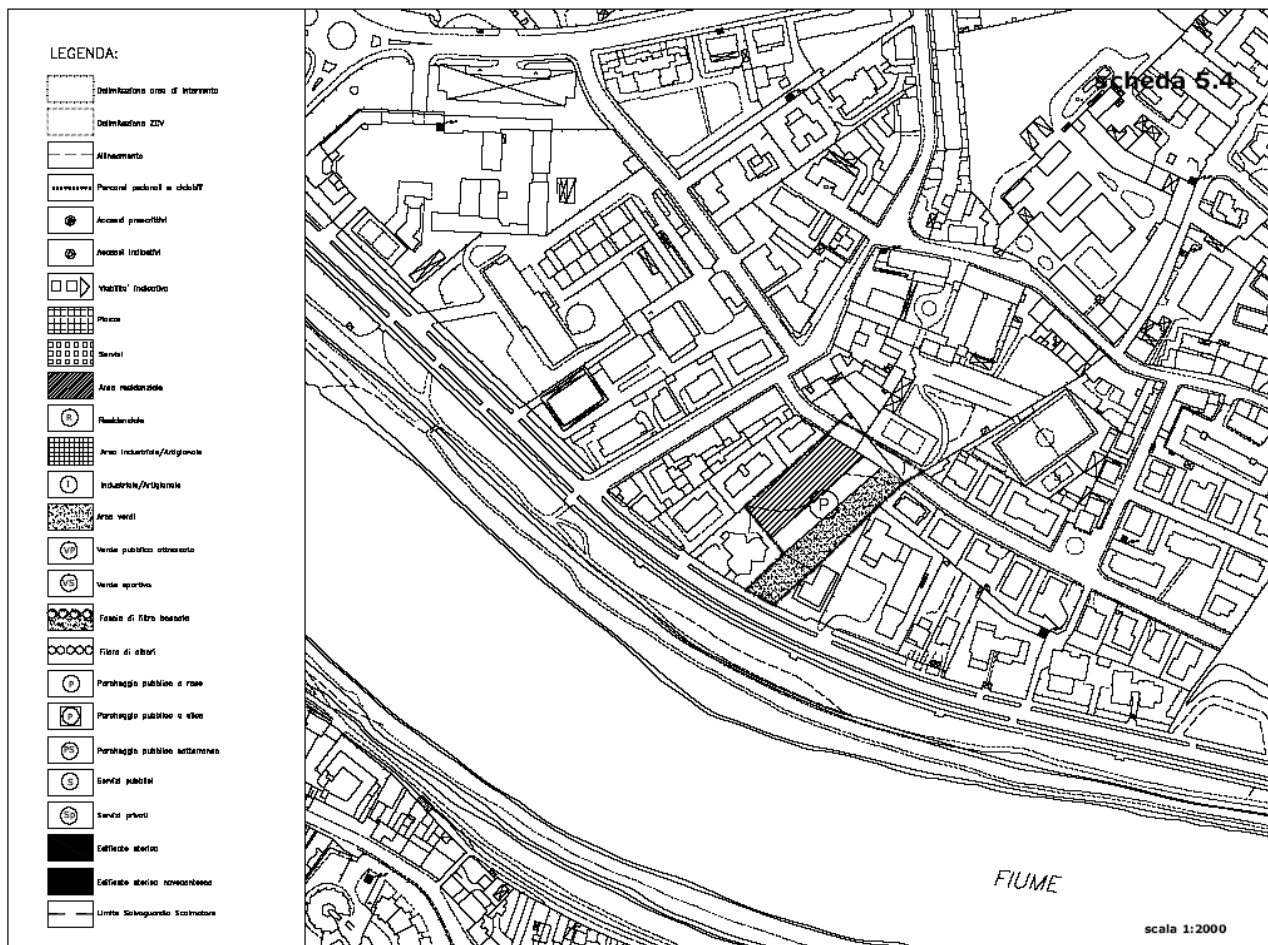
Vedi "Relazione Fattibilità Geologica" della "Variante al Regolamento urbanistico a seguito della decadenza delle previsioni a carattere espropriativo e della perdita di efficacia delle previsioni di piani attuativi".

## **9. MODALITÀ ATTUATIVE**

- piano attuativo convenzionato di iniziativa privata;
- è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento);
- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento la nuova classificazione, secondo l'articolazione prevista dal vigente Regolamento Urbanistico, una volta concluso l'intervento;
- il piano attuativo dovrà valutare, sulla base dei dati disponibili al momento della sua redazione e relativi a permessi di costruzione o ad altri piani o progetti, l'eventuale sovrapposizione delle fasi di cantiere con quelle relative agli altri interventi contestuali, con particolare riferimento all'utilizzazione della viabilità urbana. Dalla valutazione dovrà scaturire un cronoprogramma atto a limitare l'effetto cumulativo del traffico di cantiere. La valutazione si applica ad interventi con volumetria di progetto superiore a 10.000 mc. o per i quali la durata dei lavori non sia inferiore a due anni. L'amministrazione comunale, in sede di approvazione del piano, ha facoltà di prescrivere la temporizzazione degli interventi, in riferimento alle problematiche inerenti viabilità e traffico.
- devono essere osservate le misure di mitigazione e prescrizioni contenute nella Relazione di Sintesi del procedimento di Valutazione Integrata allegata alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 06.05.2009 e, durante la fase di elaborazione del piano attuativo, devono essere effettuati approfondimenti analitici in relazione al SISTEMA AMBIENTALE E TERRITORIALE e alla SALUTE UMANA.
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

**PIANO DI RISCHIO AEROPORTO "GALILEO GALILEI" – PISA – RELAZIONE TECNICA  
ALLEGATO 2**

**SCHEDA NORMA 5.4 – SCHEMA DISTRIBUTIVO**





COMUNE DI PISA  
Direzione Urbanistica

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

<b>scheda n.27.2</b>	<b>S. ERMETE - ZONA FERROVIARIA</b>
----------------------	-------------------------------------

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA D

**1. DESCRIZIONE**

L'area, oggetto dell'intervento, è un vuoto di forma trapezoidale di dimensioni piuttosto rilevanti, oltre due ettari, formato e delimitato dai rami delle linee ferroviarie PI-FI e PI-LI e dai due cavalcavia di S. Ermete e di S.Marco.

L'area, per questa sua particolare collocazione, molto simile a quella delle aree racchiuse dagli svincoli autostradali, rimane interclusa e isolata dal contesto urbano in cui si trova.

L'ubicazione, la difficile accessibilità e l'utilizzo attuale ne hanno favorito un complessivo degrado ambientale e urbano che si può cogliere visivamente in modo evidente percorrendo i due cavalcavia che la delimitano.

Da tempo la ditta Marconi Lido, proprietaria dell'area e che opera nel campo delle macchine industriali, vi ha insediato, favorita dalla presenza della linea ferroviaria, parte della propria attività.

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuovo impianto

**3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO**

Mq. 21.320

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

L'intervento, nell'ambito delle attività presenti e delle esigenze delle ferrovie, si propone di riqualificare l'area mantenendo e riordinando l'utilizzo attuale, compatibile e fortemente integrato con il sistema ferroviario, e inserendo elementi di verde che migliorino l'aspetto ambientale e l'immagine della zona.

E' prevista la demolizione dei manufatti precari e impropri, liberando la fascia di rispetto ferroviario, la realizzazione di un capannone industriale e la ristrutturazione di un manufatto già esistente da adibire ad uffici ed abitazione del custode.

**PIANO DI RISCHIO AEROPORTO "GALILEO GALILEI" – PISA – RELAZIONE TECNICA  
ALLEGATO 3**

Le aree scoperte saranno in parte pavimentate per le esigenze dell'attività industriale e in parte sistemate a verde.

E' previsto un binario per il raccordo con le ferrovie.

### **5.DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

*(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)*

Industriale artigianale	%	Verde privato	%
mq. 8.940	42	mq 12.380	58
totale aree a destinazione privata mq.21.320	100		
<b>totale sup.territoriale mq. 21.320</b>			<b>100</b>

### **6. ELEMENTI PRESCRITTIVI**

**(invarianti di progetto)**

Demolizione di ogni manufatto ad esclusione della palazzina da adibire ad uso uffici e abitazione del custode.

Ristrutturazione della palazzina in muratura (max 2 piani fuori terra).

Realizzazione di un capannone industriale di forma regolare con caratteristiche idonee al contesto urbano.

Ridefinire l'accesso carrabile sulla base delle indicazioni che saranno espresse dagli uffici competenti dell'Amministrazione Comunale.

### **7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI**

**Its 0,20 (slu/superficie territoriale)**

<b>Aree industriali - artigianali:</b> (i dati e le percentuali si intendono al lordo dei fabbricati esistenti)
Sf mq. 21.320
Rc 15 %
Sup. utile lorda max mq.4.200
Its 0,20 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max: 2 piani fuori terra,
H max ml.11,50
Tipologia: capannone industriale
Distanze minime dalle fasce di rispetto ferroviario ml.5
Distanze delle fasce di rispetto della strada: ml 10
Destinazione d'uso: attività industriale e artigianale

## **8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI**

L'alberatura lungo i lati adiacenti i due cavalcavia deve essere di tipo fitto e di alto fusto secondo le indicazioni riportate nella tabella A-4.

Le zone scoperte non interessate dal piazzale e la fascia di rispetto ferroviario non possono essere pavimentate, ma sistemate a verde.

La fascia di rispetto della ferrovia deve essere lasciata libera da ogni manufatto fatta eccezione per eventuali strutture tecniche di servizio ad uso esclusivo della ferrovia stessa.

## **9. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE**

Per quanto riguarda i livelli più superficiali del substrato, l'area è caratterizzata dalla presenza di limi ed argille di colore bruno-giallastro che sovrastano uno strato sabbioso il cui tetto è presumibilmente localizzato a quote variabili tra circa -2,00 e -4,50 m dal p.c. Al di sotto si trova uno strato di argille plastiche il cui tetto è localizzato a quote variabili intorno a -9/-10 m dal p.c.

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda si indicativamente intorno a quote variabili tra -2,0 e -2,5 m dal p.c.

### **CLASSE DI PERICOLOSITÀ**

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

### **CLASSE DI FATTIBILITÀ**

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

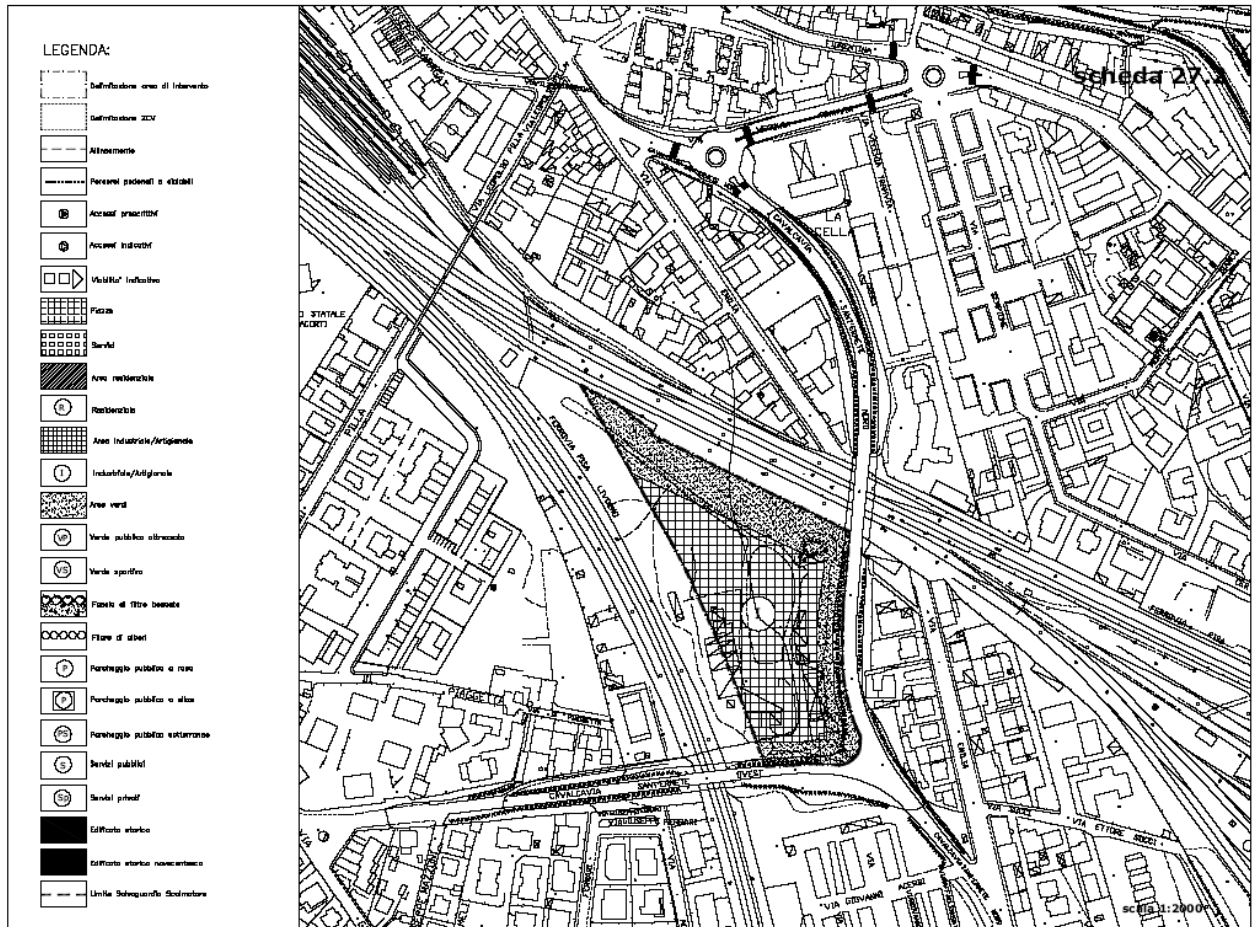
Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3 - Prescrizioni specifiche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

## **11. MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO**

La realizzazione dell'intervento dovrà essere attuata tramite uno specifico P.A. convenzionato.

PIANO DI RISCHIO AEROPORTO "GALILEO GALILEI" – PISA – RELAZIONE TECNICA  
ALLEGATO 3

SCHEDA NORMA 27.2 – SCHEMA DISTRIBUTIVO





**COMUNE DI PISA**  
**Direzione Urbanistica**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

<b>scheda n. 30.3</b>	<b>S. ERMETE – VIA EMILIA – VIA SOCCI</b>
-----------------------	---

Nuova scheda introdotta con la variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 73 del 11.12.2009

**D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B**

**1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Ristrutturazione Urbanistica.

**2. DESCRIZIONE**

La scheda interessa due zone distinte collocate nel quartiere di S. Ermete, una lungo il lato destro della via Emilia, l'altra, poco distante, nella zona retrostante l'edificio posto sul lato sinistro della via Emilia (via Socci). Nella prima area vi è un villaggio di case popolari, in stato di degrado composto, costituito da n. 18 blocchi condominiali di tre piani con alloggi di modeste dimensioni, per i quali occorrono consistenti interventi di manutenzione e di adeguamento degli impianti. L'altra, la seconda, è attualmente libera da edifici e destinata a verde.

**3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

La scheda ha l'obiettivo tramite successivi interventi di sostituzione edilizia degli edifici esistenti di migliorare la qualità degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e di incrementare sia il loro numero. Nell'area di via Socci saranno realizzati n. 48 nuovi alloggi, a seguire saranno demoliti i primi n. 4 blocchi (dei 18 esistenti) del villaggio attuale e ricostruiti con l'incremento di un piano (da tre a quattro piani), allo stesso modo saranno demoliti e ricostruiti gli altri blocchi fino alla loro completa sostituzione.

**4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO**

mq. 3.510 (dato indicativo riferito alla sola area di via Socci – da verificare a seguito di rilievo)



## **5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO**

**Its 0,90 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)**  
riferito alla sola area di via Socci

**Le parti e i dati delle tabelle evidenziate in grassetto sono prescrittivi.**  
**La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma.**

**Aree pubbliche** (riferito alla sola via Socci)

Aree Peep	% max	Area Pubblica		% minima
mq. 3.510	100			
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Parcheggio	
		15.500		
superficie territoriale mq. 20.900				

**Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento** (riferito alla sola via Socci)

Sf	mq. 3.510
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,30
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max	mq. 3.120
di cui:	
<i>residenziale Peep sovvenzionata</i>	<i>mq. 3.120</i>
I <sub>fs</sub> (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,90
piani max	n. 4
H max	ml. 12,50

## **6. ELEMENTI PRESCRITTIVI**

- intervento Peep di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata;
- nell'area di via Socci potranno essere realizzati nuovi edifici per un massimo di n. 48 alloggi corrispondenti a n. 4 blocchi dell'attuale villaggio di case popolari;
- l'intervento di sostituzione edilizia dovrà portare ad un incremento del numero complessivo degli alloggi esistenti non inferiore a n. 40;
- al completamento dell'intervento la dotazione di aree destinate a verde e a parcheggio pubblico saranno in misura pari o superiore a quelle attualmente esistenti.

## **7. ELEMENTI INDICATIVI**

- tipologia edifici a blocco di tipo condominiale;
- i nuovi edifici potranno incrementare l'altezza e il numero dei piani rispetto a quelli attuali;
- i parcheggi delle residenze potranno essere realizzati anche seminterrati/interrati.

**PIANO DI RISCHIO AEROPORTO "GALILEO GALILEI" – PISA – RELAZIONE TECNICA  
ALLEGATO 4**

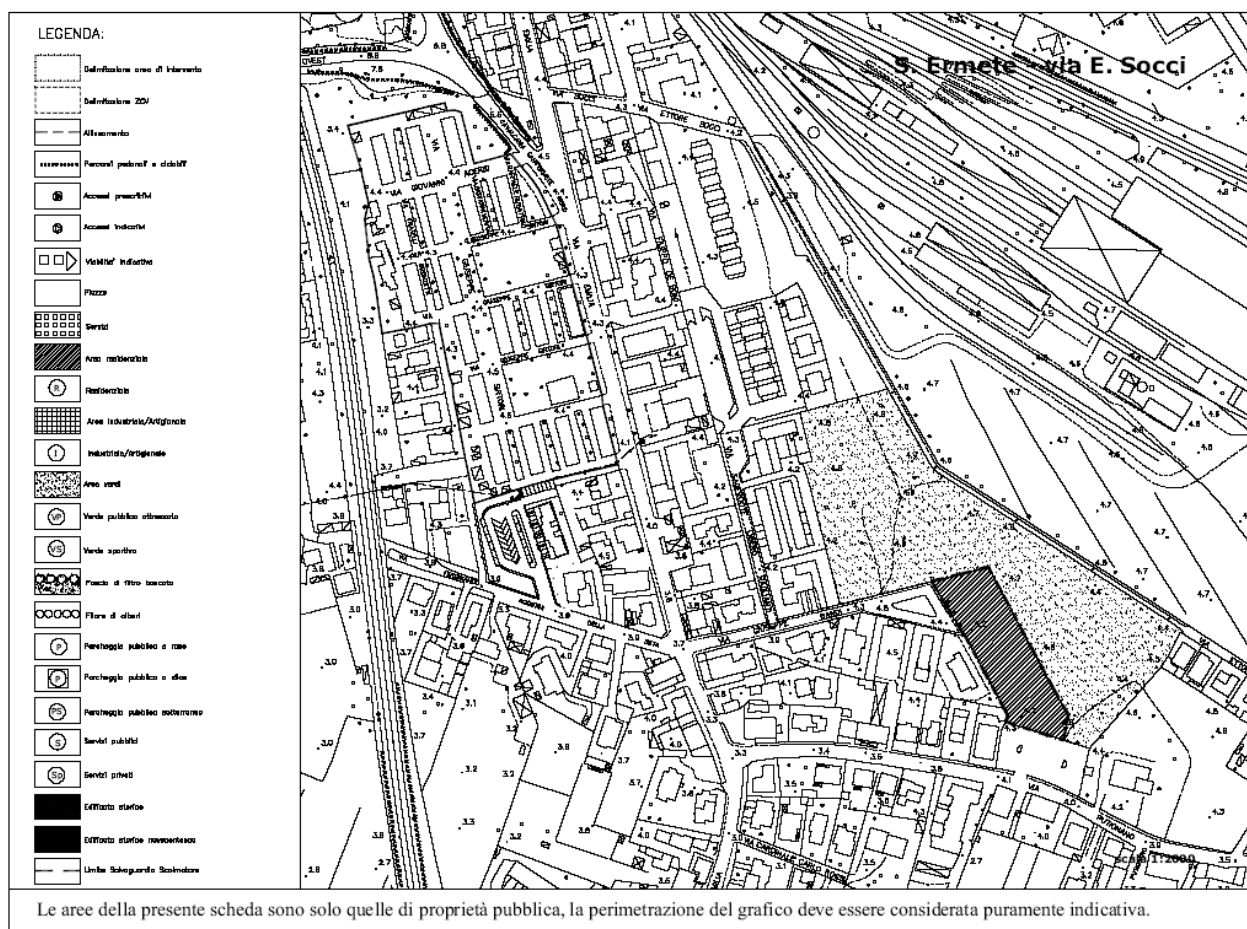
## 8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

Vedi "Relazione Fattibilità Geologica" della "Variante al Regolamento urbanistico a seguito della decadenza delle previsioni a carattere espropriativo e della perdita di efficacia delle previsioni di piani attuativi".

## 9. MODALITÀ ATTUATIVE

- permesso a costruire convenzionato;
- è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento);
- il progetto dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento la nuova classificazione, secondo l'articolazione prevista dal vigente Regolamento Urbanistico, una volta concluso l'intervento;
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

### SCHEMA NORMA 30.3 – SCHEMA DISTRIBUTIVO





COMUNE DI PISA  
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

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

<b>scheda 5.3</b>	<b>S. MICHELE – VIA LIGURIA</b>
-------------------	---------------------------------

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA F

**1. DESCRIZIONE**

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

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

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

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

nuovo impianto

**3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO**

Mq 5.800

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

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

## **5.DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

(riparto superfici fondiarie per destinazioni omogenee o prevalenti)

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

## **6. ELEMENTI PRESCRITTIVI**

(invarianti di progetto)

vedi schema grafico (zcv)

## **7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI**

**Its 0,20 (slu/superficie territoriale)**

<b>Area per Servizi</b>
Sf mq. 2.300
Rc 30%
Sup. utile lorda max mq. 1.160
I <sub>fs</sub> 0,64 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max: 3 piani fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio
Distanze minime dai confini ml.5; lato sud ml.15,00
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche : ml 5,00

## **8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI**

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

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

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

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

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

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

## 9 CLASSE DI PERICOLOSITÀ

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

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

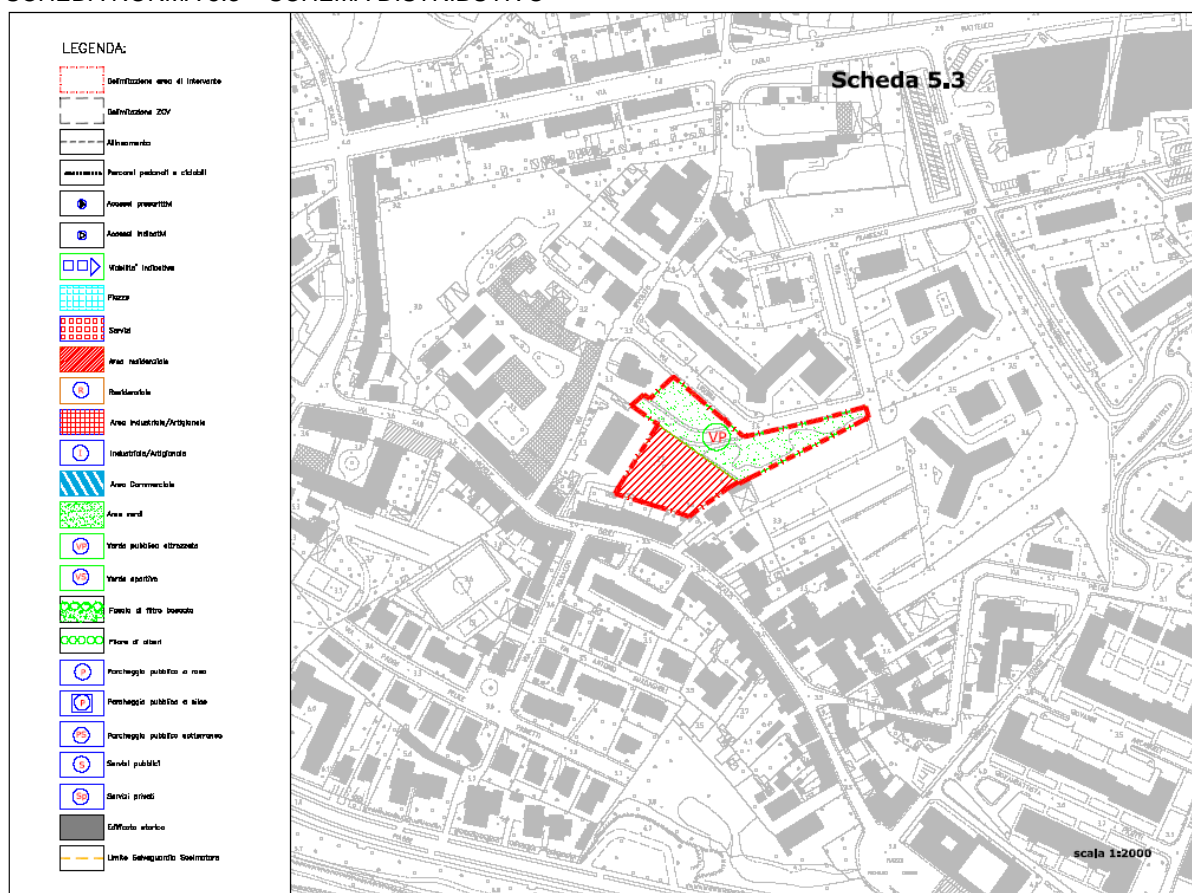
## 10 CLASSE DI FATTIBILITÀ

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

## 11. MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO

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

### SCHEDA NORMA 5.3 – SCHEMA DISTRIBUTIVO





**COMUNE DI PISA**  
**Direzione Urbanistica**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

<b>Scheda n. 6.2</b>	<b>CISANELLO - CASERMA DEI CARABINIERI</b>
----------------------	--

**D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA F**

**1. DESCRIZIONE**

L'area è posta in prossimità del confine comunale con il comune di S. Giuliano Terme. Essa è accessibile dalla Via Pungilupò. Attualmente a condizione agricola. Essa è attraversata dal canale di raccolta delle acque meteoriche del quartiere, tuttora privo di collegamento (mediante impianto di sollevamento) con il fiume Arno. Tale condizione determina fenomeni di malsania dovuti a putrescenza dei materiali organici impropriamente ed eventualmente finiti nel bacino chiuso.

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuovo impianto.

**3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO**

Mq. 10.000

**4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

*Il trasferimento in detta zona del Comando Provinciale dell'Arma dei Carabinieri è stato deciso in sede di approvazione del Piano Strutturale, in accoglimento di una specifica osservazione in tal senso.*

La rilocalizzazione del comando provinciale, con il corredo di attrezzature (spazi per i mezzi) e di residenza per i militari, è stato recepito come obiettivo di Piano Strutturale in quanto determina il beneficio della liberazione del centro storico da tali funzioni che attualmente soffrono il disagio di una difficile ospitalità in contenitori storici, e determinano disagi alla vivibilità ordinaria della zona.

A seguito della rilocalizzazione sarà possibile riconvertire i contenitori liberati ad altre funzioni di servizio, più coerenti con le scelte funzionali di centro storico.

**PIANO DI RISCHIO AEROPORTO "GALILEO GALILEI" – PISA – RELAZIONE TECNICA  
ALLEGATO 6**

L'edificazione nell'area godrà di una grande visibilità, in quanto unica edificazione significativa di tutto il comparto terminale del territorio comunale nell'interfaccia è stato classificato dal piano strutturale come area di connessione e quindi dal regolamento urbanistico come area agricola periurbana, con forti limiti alla edificazione.

Trattandosi di area di limitata estensione, in posizione avanzata rispetto all'allineamento dell'edificazione più prossima (grandi immobili residenziali di Via Pungiluppo) è opportuno che l'edificazione presenti caratteristiche morfologiche che ne sottolineino la diversità ed il valore di testata costituito dell'area inedificata lineare di bordo.

### **5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

Servizi pubblici	%	Viabilità pubblica	%
mq. 8.000	80	mq. 2.000	20
Totale aree a destinazione pubblica mq. 10.000			100
<b>Totale sup. territoriale mq. 10.000</b>			<b>100</b>

### **6. ELEMENTI PRESCRITTIVI**

*L'ingresso all'area da destinare a Caserma dovrà essere previsto a debita distanza dall'incrocio tra Via di Padule e Via Pungiluppo.*

### **7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI**

<b>Its 0,75 (slu/superficie territoriale)</b>
Area a servizi
Sf. 8.000
Rc. 30%
Sup. lorda utile max mq. 7.500
Ifs. 1,00 (slu/superficie fondiaria)
N° piani max 6 piani fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio
H. max ml. 18
Distanza minima dai confini ml. 5

### **8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE**

Il substrato dell'area è costituito da argille e limi di colore bruno-giallastro con intercalazioni limo-sabbiose molto sottili. I parametri geotecnici di questi terreni sono variabili in relazione al tenore di limo, argilla o sabbia.

*Al di sotto si ritrova uno stato di argille plastiche il cui tetto nella zona appare avere una profondità intorno ai -4 m dal p.c.*

*Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda si trova poco al di sotto del p.c.*

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

#### **CLASSE DI PERICOLOSITÀ**

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

#### **CLASSE DI FATTIBILITÀ**

Gli interventi previsti fino a tre piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**)

Per l'edificato con più di tre piani fuori terra dovranno essere predisposte indagini di dettaglio condotte a livello di area complessiva (**classe di fattibilità 3**).

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

### **9 MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO**

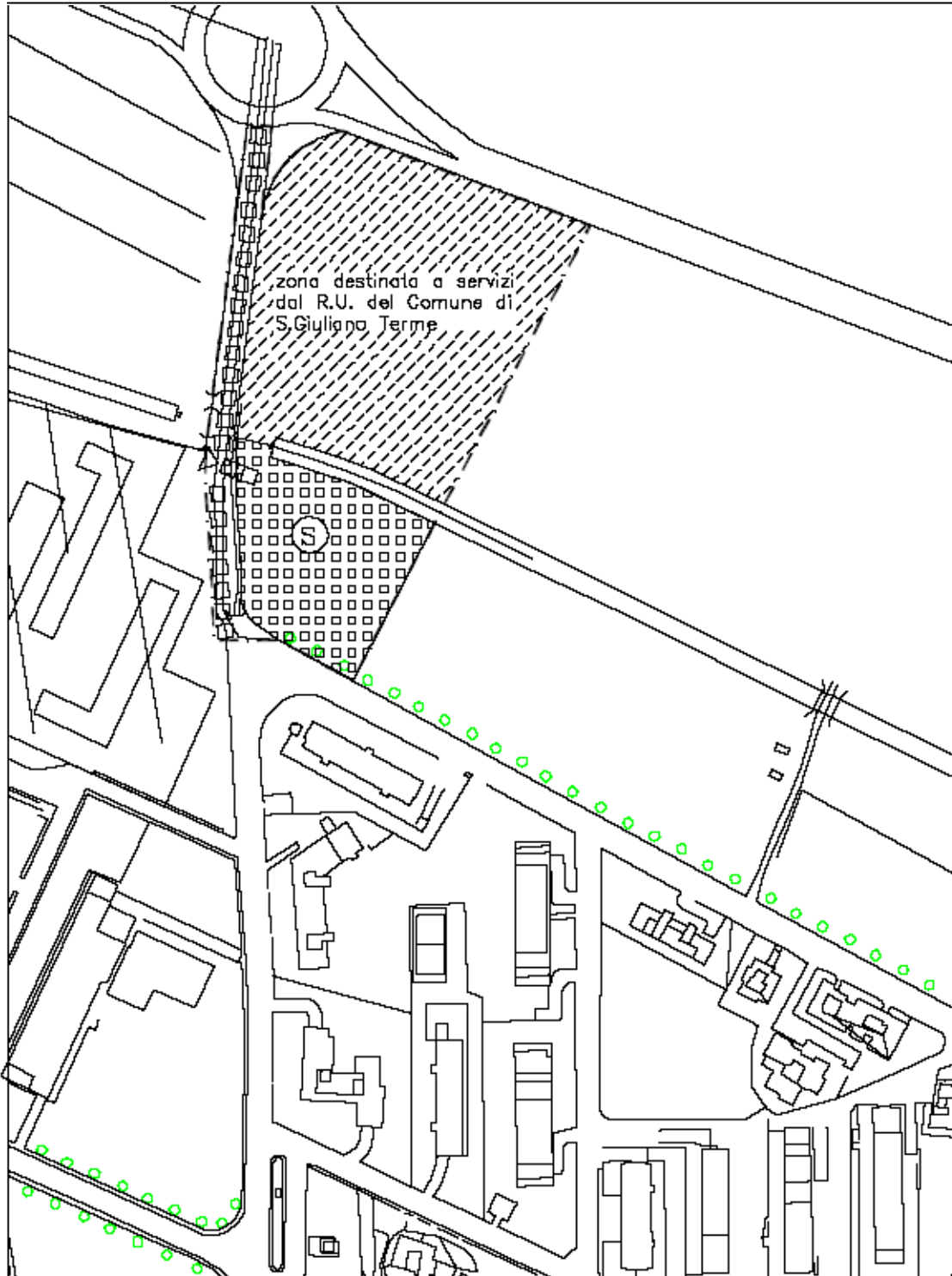
L'edificazione è subordinata alla stipula di una convenzione relativamente a:

- Il vincolo di destinazione del complesso a sede del comando carabinieri: durata temporale e regime sostitutivo alla sua scadenza;
- La realizzazione del tratto di viabilità di collegamento tra Via Pungiluppo e la viabilità provinciale di collegamento tra il CNR e Via di Mezzana.



**PIANO DI RISCHIO AEROPORTO "GALILEO GALILEI" – PISA – RELAZIONE TECNICA  
ALLEGATO 6**

SCHEDA NORMA 6.2 – SCHEMA DISTRIBUTIVO





**COMUNE DI PISA**  
**Direzione Urbanistica**

## **REGOLAMENTO URBANISTICO**

### **SCHEDA-NORMA PER LE AREE A PARCO URBANO SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

<b>scheda n. 6.3</b>	<b>S. MICHELE – VIA CUPPARI</b>
----------------------	---------------------------------

**D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA F**

#### **1 DESCRIZIONE**

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

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

#### **2 TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

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

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

#### **3 SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO: Mq 16.229,83**

#### **4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

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

## **5 DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

### **COMPARTO 2 (zona di nuova edificazione)**

<b>residenziale</b>	<b>%</b>	<b>verde pubblico</b>	<b>%</b>	<b>parcheggio pubblico</b>	<b>%</b>
residenziale totale mq. 2000	54	mq. 1250	34	mq. 450	12
		totale aree a destinazione pubblica mq. 1700			46
<b>totale superficie territoriale mq. 3700</b>					<b>100</b>

### **COMPARTO 4 (zona di nuova edificazione)**

<b>residenziale</b>	<b>%</b>	<b>verde pubblico</b>	<b>%</b>	<b>parcheggio pubblico</b>	<b>%</b>
residenziale totale mq. 3200	66	mq. 875	18	mq. 775	16
		totale aree a destinazione pubblica mq. 1650			34
<b>totale superficie territoriale mq. 4850</b>					<b>100</b>

## **6 ELEMENTI PRESCRITTIVI**

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

## **7 ELEMENTI INDICATIVI**

I Comparti 1 – 3 – 5 sono soggetti alla normativa relativa ai Piani di Recupero, fatte salve le salvaguardie per le unità di interesse storico e/o amministrativo.

I Comparti 2 – 4 sono interessati da nuova edificazione a destinazione residenziale ordinaria.

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

## **8 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI**

### **COMPARTO 2 (zona di nuova edificazione)**

**Its. 0,40 (slu/superficie territoriale)**

Area residenziale
Sf. mq. 2000
Rc. 30%
Sup. lorda utile max mq. 1470
Ifs. 0,735 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max 3 piani fuori terra
H max 9,50 ml.

#### **COMPARTO 4 (zona di nuova edificazione)**

<b>Its. 0,37 (slu/superficie territoriale)</b>
--

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

#### **9 FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE**

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

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

#### **CLASSE DI PERICOLOSITÀ**

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

#### **CLASSE DI FATTIBILITÀ**

Gli interventi edilizi previsti solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 3**).

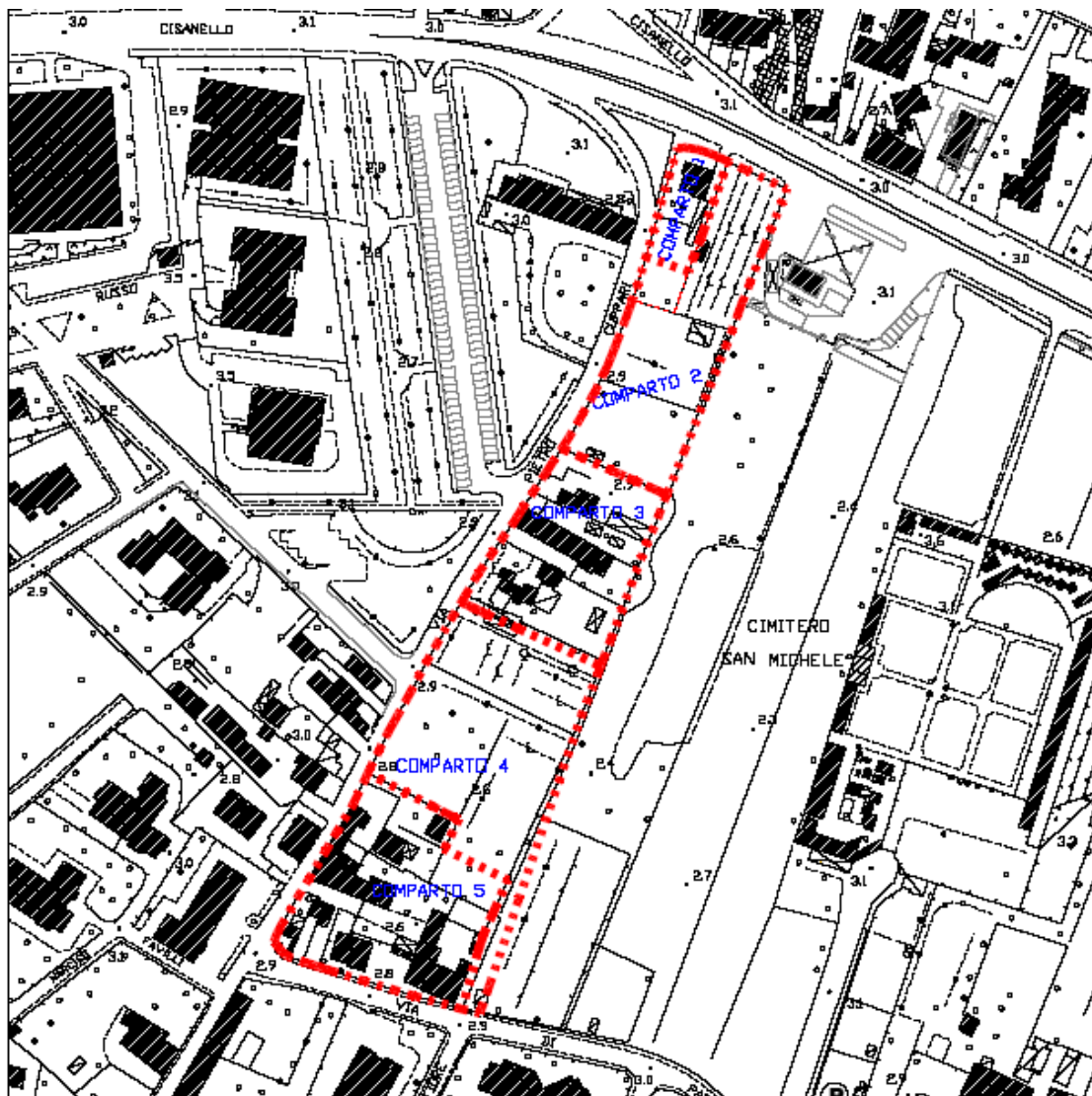
Per quanto riguarda le eventuali opere in seminterrato o interrato, gli interventi sono fattibili alla condizione di predisporre indagini di dettaglio a livello di area complessiva secondo le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3 - Prescrizioni specifiche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

#### **10 MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO**

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

**PIANO DI RISCHIO AEROPORTO "GALILEO GALILEI" – PISA – RELAZIONE TECNICA  
ALLEGATO 7**

SCHEDA NORMA 6.3 – SCHEMA DISTRIBUTIVO





COMUNE DI PISA  
Direzione Urbanistica

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

<b>scheda n. 5.7</b>	<b>S. MICHELE – VIA CUPPARI</b>
----------------------	---------------------------------

Nuova scheda introdotta con la variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 73 del 11.12.2009

#### D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B

#### 1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione Urbanistica.

#### 2. DESCRIZIONE

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

#### 3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

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

#### 4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

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

#### 5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

<b>Its 0,60 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)</b>
---

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

**PIANO DI RISCHIO AEROPORTO "GALILEO GALILEI" – PISA – RELAZIONE TECNICA  
ALLEGATO 8**

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

**Aree pubbliche e private**

Aree Private (superficie fondiaria Sf)	% <b>max</b>	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)		% <b>min.</b>
mq. 1310	<b>70</b>	mq. 562		<b>30</b>
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Parcheggio	
superficie territoriale mq. 1.873				

**Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento**

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

**6. ELEMENTI PRESCRITTIVI**

**7. ELEMENTI INDICATIVI**

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

**8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE**

Vedi "Relazione Fattibilità Geologica" della "Variante al Regolamento urbanistico a seguito della decadenza delle previsioni a carattere espropriativo e della perdita di efficacia delle previsioni di piani attuativi".

**9. MODALITÀ ATTUATIVE**

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

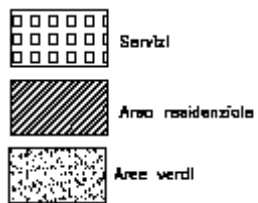
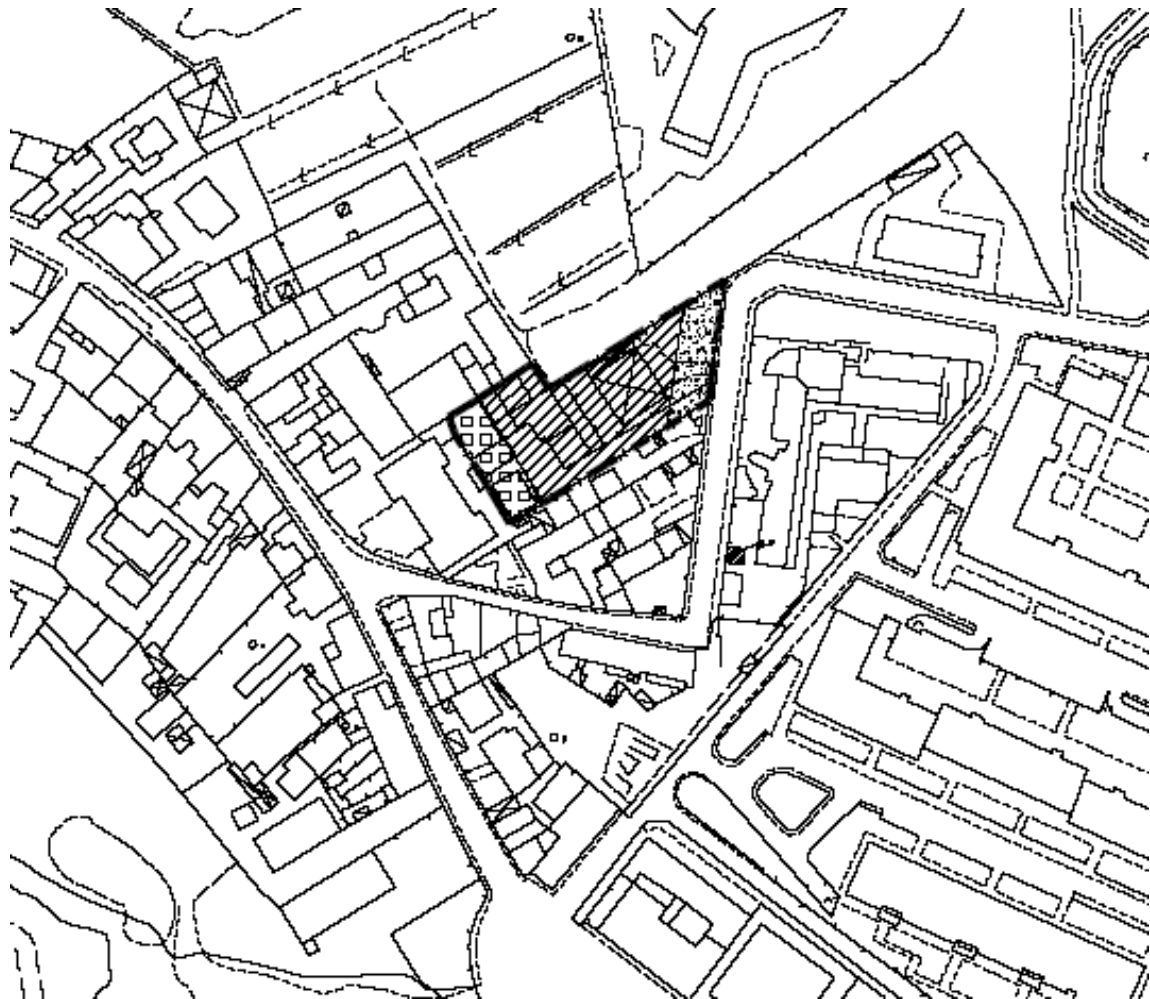
**PIANO DI RISCHIO AEROPORTO "GALILEO GALILEI" – PISA – RELAZIONE TECNICA  
ALLEGATO 8**

- il progetto dovrà valutare, sulla base dei dati disponibili al momento della sua redazione e relativi a permessi di costruzione o ad altri piani o progetti, l'eventuale sovrapposizione delle fasi di cantiere con quelle relative agli altri interventi contestuali, con particolare riferimento all'utilizzazione della viabilità urbana. Dalla valutazione dovrà scaturire un cronoprogramma atto a limitare l'effetto cumulativo del traffico di cantiere. La valutazione si applica ad interventi con volumetria di progetto superiore a 10.000 mc. o per i quali la durata dei lavori non sia inferiore a due anni. L'amministrazione comunale, in sede di rilascio del permesso a costruire convenzionato, ha facoltà di prescrivere la temporizzazione degli interventi, in riferimento alle problematiche della viabilità e del traffico.
- devono essere osservate le misure di mitigazione e prescrizioni contenute nella Relazione di Sintesi del procedimento di Valutazione Integrata allegata alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 06.05.2009 e, durante la fase di elaborazione del piano attuativo, devono essere effettuati approfondimenti analitici in relazione al SISTEMA AMBIENTALE E TERRITORIALE e alla SALUTE UMANA.
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.



**PIANO DI RISCHIO AEROPORTO "GALILEO GALILEI" – PISA – RELAZIONE TECNICA  
ALLEGATO 8**

SCHEDA NORMA 5.7 – SCHEMA DISTRIBUTIVO





COMUNE DI PISA  
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

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

scheda n.	VIA POSSENTI – SCUOLE ITS GAMBACORTI
-----------	--------------------------------------

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA F

1. DESCRIZIONE

.....

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Demolizione e ricostruzione

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

13.683 mq

4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Il progetto ha lo scopo di recuperare l'area che viene lasciata libera dall'istituto "ITS Gambacorti", a funzione residenziale, mantenendo la palestra come attrezzatura di quartiere. La palestra potrà essere eventualmente ampliata, oltre ad essere corredata di un'area a verde e di un ampio parcheggio pubblico, data la scarsa presenza di posti auto nella zona, che vede la contemporanea presenza di altre strutture sportive, insieme alla residenza nel quartiere.

L'intervento potrà essere articolato in Unità Minime di Intervento

5.DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

UMI 1 RESIDENZA

Residenza MQ	%	Verde MQ	%	Parcheeggi	%
7.187	100	1.737	33	3.528	67
totale aree a destinazione residenziale		totale aree a destinazione pubblica 5.265 mq			
<b>totale sup. fondiaria 10.715 MQ</b>					<b>100</b>

**UMI 2 PALESTRA ESISTENTE**

Palestra MQ	%	Verde MQ	%	Parcheggi	%
798	100	1.194	55	976	45
totale aree a destinazione SPORTIVA: di cui già esistenti mq 648		totale aree a destinazione pubblica 2.170 mq			
<b>totale sup. fondiaria 2.968 MQ</b>					<b>100</b>

**6. ELEMENTI PRESCRITTIVI**

(invarianti di progetto)

Zona di filtro verde boscata nella parte nord dell'area di intervento a protezione dell'abitato dalla linea ferroviaria.

**7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI**

**RESIDENZA**

**Its 0.35 (slu/superficie territoriale)**

**Aree Residenziale (i dati e le percentuali si intendono al lordo dei fabbricati esistenti)**

Sf 10.715 mq

Rc 15%.

Sup. lorda utile 4.822 mq

Ifs 0.45 (slu/superficie fondiaria)

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

H max 9,50 ml

Distanze minime dai confini: 5 ml

Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche: 5 ml

**AREA SPORTIVA**

<b>Its 0.28 (slu/superficie territoriale)</b>
---

<b>Area Sportiva (i dati e le percentuali si intendono al lordo dei fabbricati esistenti)</b>
---

Sf 2.786 mq
-------------

Rc 30%.
---------

Sup. lorda utile 798 mq
-------------------------

Ifs 0.37 (slu/superficie fondiaria)
-------------------------------------

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

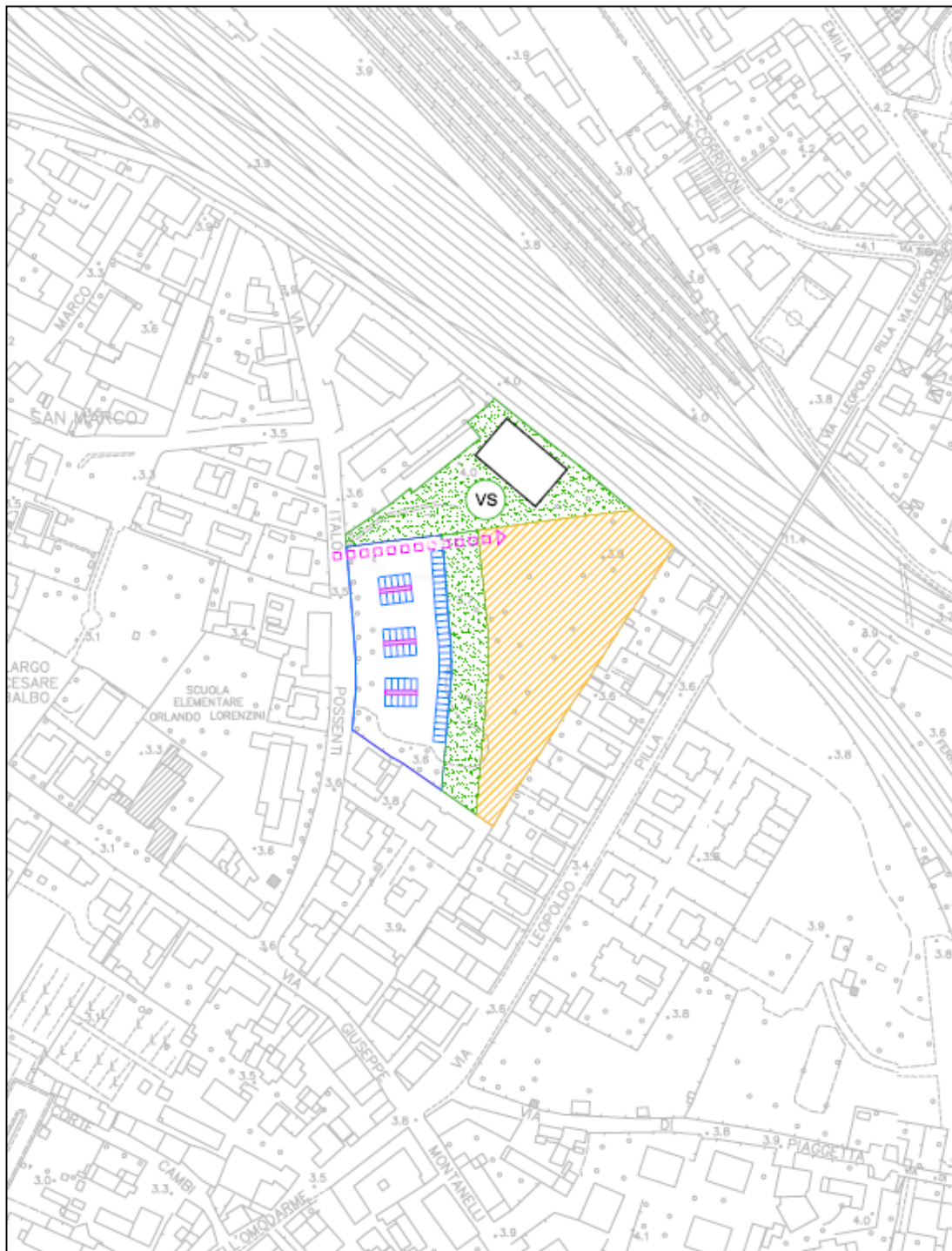
H max ml.11,50
----------------




Distanze minime dai confini: 5 ml
-----------------------------------

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

**PIANO DI RISCHIO AEROPORTO "GALILEO GALILEI" – PISA – RELAZIONE TECNICA  
ALLEGATO 9**

**SCHEDA NORMA ITS "GAMBACORTI" – SCHEMA DISTRIBUTIVO**



 VERDE E VERDE SPORTIVO     PARCHEGGIO PUBBLICO     AREA RESIDENZIALE



COMUNE DI PISA  
Direzione Urbanistica

## REGOLAMENTO URBANISTICO

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

<b>scheda n.30.1</b>	<b>PUTIGNANO – VIA PISACANE</b>
----------------------	---------------------------------

Scheda-norma modificata con la variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 73 del 11.12.2009

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA C

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA F

#### 1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuova edificazione.

#### 2. DESCRIZIONE

L'area dell'intervento è posta all'interno dell'abitato di S. Ermete tra la via di Putignano, la via Carlo Pisacane e la ferrovia. Attualmente nell'area sono presenti elementi di degrado e di abbandono

#### 3 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI

L'intervento mira a completare l'insediamento residenziale della zona e a dotare di spazi di aggregazione pubblici e privati e di parcheggio il quartiere di S. Ermete, a tal fine nella zona compresa tra il completamento residenziale e la ferrovia, destinata dal P.S. ad area di connessione, l'intervento propone di realizzare a servizio del quartiere aree verdi e ricreative con impianti di tipo sportivo e per il tempo libero.

#### 4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 59.800 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

#### 5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

<b>Its 0,10 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)</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.

**PIANO DI RISCHIO AEROPORTO "GALILEO GALILEI" – PISA – RELAZIONE TECNICA  
ALLEGATO 10**

**Aree pubbliche e private**

Aree Private (superficie fondiaria Sf)	% <b>max</b>	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)		% <b>mini ma</b>
residenziale		mq. 29.900		<b>50</b>
mq. 14.600	<b>25</b>	Verde + Verde sportivo	Parcheggio/Viabilità	
ricreativo di tipo sportivo		23.900	6.000	
mq. 15.300	<b>25</b>			
superficie territoriale mq. 59.800				

**Dimensioni dell'intervento**

Sf	mq. 14.600
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,35
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 6.000
<i>residenziale</i>	<i>mq. 3.000</i>
<i>residenziale convenzionata (Peep 50%)</i>	<i>mq. 3.000</i>
I <sub>fs</sub> (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,45
piani max	n. 3
H max	ml. 9,50

**6. ELEMENTI PRESCRITTIVI**

- alloggi in affitto minimo concordato 10% della sl<sub>u</sub> residenziale (10%sl<sub>u</sub>/mq.65 = n. 9 dato presunto);
- *l'area che ricade nel sistema di verde di connessione del PS compresa tra il completamento residenziale e la ferrovia deve essere destinata ad attività ricreative pubbliche e/o private anche di tipo sportivo nei limiti previsti dal PS e in conformità alla vigente norma del R.U., a verde e a parcheggio;*
- *l'accessibilità carrabile all'area dovrà avvenire dalla via Pisacane e dalla via Simiteri.*

**7. ELEMENTI INDICATIVI**

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

**8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE**

Vedi "Relazione Fattibilità Geologica" della "Variante al Regolamento urbanistico a seguito della decadenza delle previsioni a carattere espropriativo e della perdita di efficacia delle previsioni di piani attuativi".

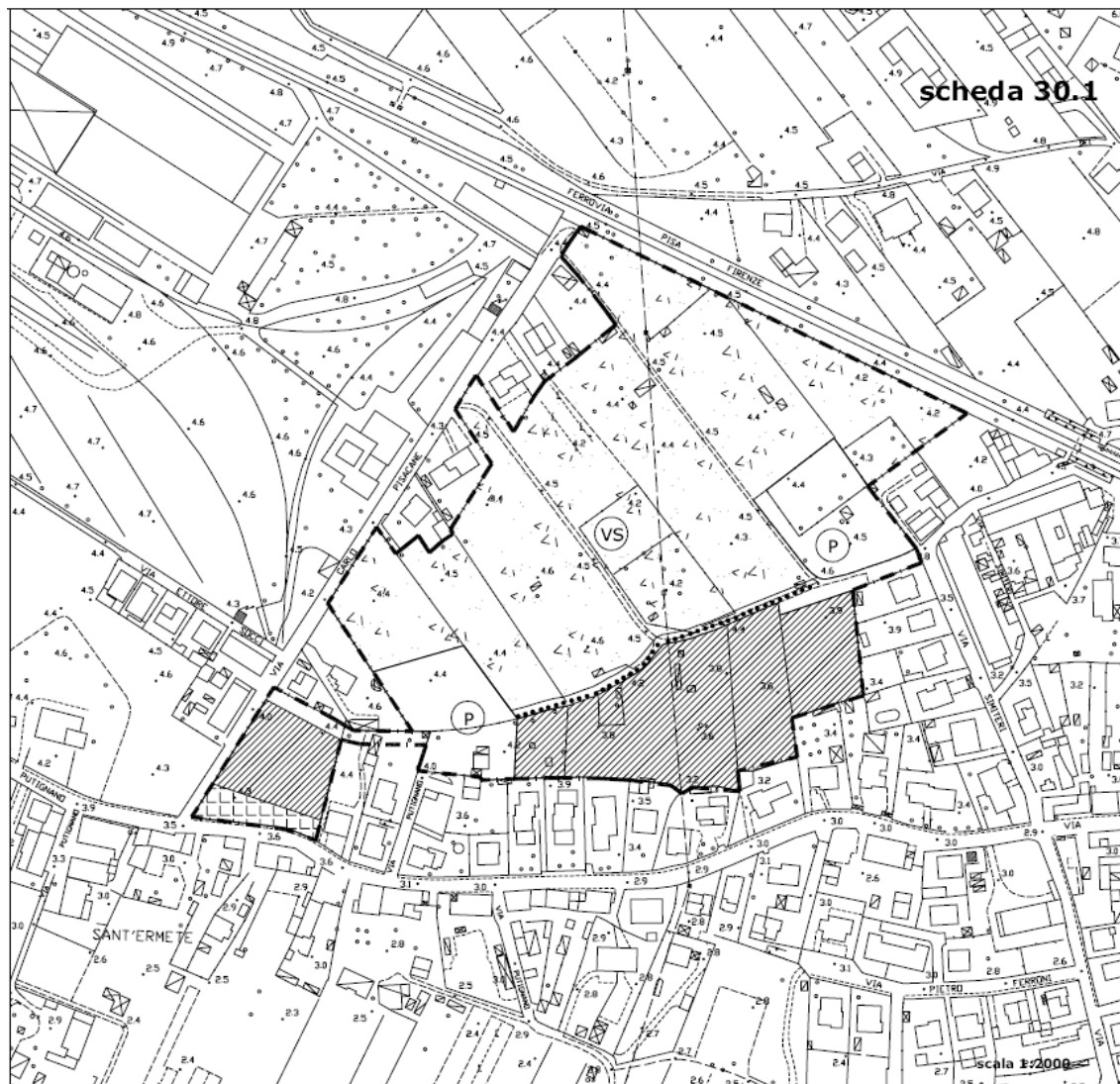
## **9. MODALITÀ ATTUATIVE**

- piano attuativo convenzionato;
- è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento);
- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento la nuova classificazione, secondo l'articolazione prevista dal vigente Regolamento Urbanistico, una volta concluso l'intervento;
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.
- il piano attuativo dovrà valutare, sulla base dei dati disponibili al momento della sua redazione e relativi a permessi di costruzione o ad altri piani o progetti, l'eventuale sovrapposizione delle fasi di cantiere con quelle relative agli altri interventi contestuali, con particolare riferimento all'utilizzazione della viabilità urbana. Dalla valutazione dovrà scaturire un cronoprogramma atto a limitare l'effetto cumulativo del traffico di cantiere. La valutazione si applica ad interventi con volumetria di progetto superiore a 10.000 mc. o per i quali la durata dei lavori non sia inferiore a due anni. L'amministrazione comunale, in sede di approvazione del piano o di rilascio del permesso a costruire convenzionato, ha facoltà di prescrivere la temporizzazione degli interventi, in riferimento alle problematiche della viabilità e del traffico.
- devono essere osservate le misure di mitigazione e prescrizioni contenute nella Relazione di Sintesi del procedimento di Valutazione Integrata allegata alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 06.05.2009 e, durante la fase di elaborazione del piano attuativo, devono essere effettuati approfondimenti analitici in relazione al SISTEMA AMBIENTALE E TERRITORIALE e alla SALUTE UMANA.



**PIANO DI RISCHIO AEROPORTO "GALILEO GALILEI" – PISA – RELAZIONE TECNICA  
ALLEGATO 10**

**SCHEDA NORMA 30.1 – SCHEMA DISTRIBUTIVO**



Piazza



Verde sportivo



Parcheggio pubblico o rosa



Area residenziale



COMUNE DI PISA  
Direzione Urbanistica

## REGOLAMENTO URBANISTICO

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

<b>scheda n. 27.4</b>	<b>S. MARCO – VIA F.LLI ANTONI</b>
-----------------------	------------------------------------

Scheda decaduta e modificata con la variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 73 del 11.12.2009

#### D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA C

#### 1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuova edificazione.

#### 2. DESCRIZIONE

L'area indicata, prospiciente la via Fratelli Antoni, è la striscia centrale di un isolato costituito da edifici prevalentemente residenziali realizzati in periodi diversi e dai caratteri morfologici differenti, rivolti e disposti lungo la viabilità esistente. Questa area da tempo per la sua collocazione pienamente urbana si presenta come un vuoto non più interessato all'uso agricolo.

#### 3 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI

L'intervento si configura come un completamento del tessuto urbano esistente e coglie tale occasione per incrementare a fianco dei servizi pubblici esistenti la dotazione di standard con un'ampia zona di verde e con i parcheggi. La tipologia edilizia prevista è di case condominiali o in linea disposte sui bordi della fascia lasciando lo spazio centrale libero come un corridoio di verde che parte da una nuova piazzetta adiacente la circoscrizione, attraversa tutto l'isolato e arriva fino all'ampia area verde adiacente la superstrada.

#### 4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 21.480 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

#### 5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

<b>Its 0,25 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)</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.

**PIANO DI RISCHIO AEROPORTO "GALILEO GALILEI" – PISA – RELAZIONE TECNICA  
ALLEGATO 11**

**Aree pubbliche e private**

Aree Private	% <b>max</b>	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% <b>minima</b>
mq. 6.440	<b>30</b>	mq. 15.040	<b>70</b>
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Parcheggio/Viabilità
		10.680	4.360
superficie territoriale mq. 21.480			

**Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento**

Sf	mq. 6.440
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,30
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 5.380
<i>Residenziale (sono ammesse, fino ad un massimo del 10% della slu, destinazioni commerciali, direzionali, di servizio)</i>	mq. 2.690
<i>residenziale convenzionata (Peep 50%)</i>	mq. 2.690
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,80
piani max	n. 4 - 5
H max	ml. 15,50

**6. ELEMENTI PRESCRITTIVI**

- alloggi in affitto minimo concordato 10% della slu residenziale (10% slu/mq. 65 = n. 8, dato presunto);
- il piano attuativo è subordinato alla verifica con i vincoli aeroportuali e con le normative vigenti in materia di impatto acustico;
- gli edifici dovranno essere disposti sui due lati, mantenendo una fascia centrale di verde pubblico; il fronte principale degli edifici dovrà attestarsi su tale fascia, con rispetto dell'allineamento a terra e in gronda (mantenimento della medesima altezza) con andamento lineare privo di elementi sporgenti (fuori sagoma); la loro disposizione dovrà avere la funzione di mascherare i retri degli edifici posti lungo i lati esterni dell'isolato;
- potranno essere previste attività commerciali (solo al p.t.) di vicinato e direzionali (in alternativa alla quota di slu residenziale non destinata al Peep e nella misura massima del 10% della relativa slu) che dovranno essere concentrate, in massima parte, nella zona prospiciente la nuova piazzetta sulla via f.lli Antoni;
- gli accessi e i collegamenti interni esistenti, anche se privati, dalla via dell'Aeroporto e dalla via S. Bona dovranno essere ripresi e mantenuti come percorsi pedonali e ciclabili di uso pubblico;
- l'area a verde pubblico lungo la superstrada dovrà essere concepita come fascia di filtro boscata e potrà contenere movimenti di terra che favoriscano tale funzione;

- il corridoio di verde dovrà essere alberato lungo i suoi lati, e potrà essere attrezzato con spazi ricreativi e di gioco e per il tempo libero; non vi potranno essere invece localizzati e realizzati manufatti (chioschi, edicole) anche provvisori.
- deve essere prevista la realizzazione di un'area verde attrezzata per attività sportive di squadra, di libero accesso, delle dimensioni minime di ml. 22 x ml. 42, e di un'area verde attrezzata per bambini e anziani, che saranno cedute al Comune e accessibili da tutti i cittadini.
- nella convenzione deve essere previsto che la manutenzione ordinaria del parco pubblico rimane in perpetuo a carico del soggetto proponente o dei suoi aventi causa.

#### **7. ELEMENTI INDICATIVI**

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

#### **8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE**

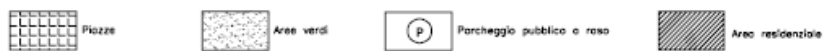
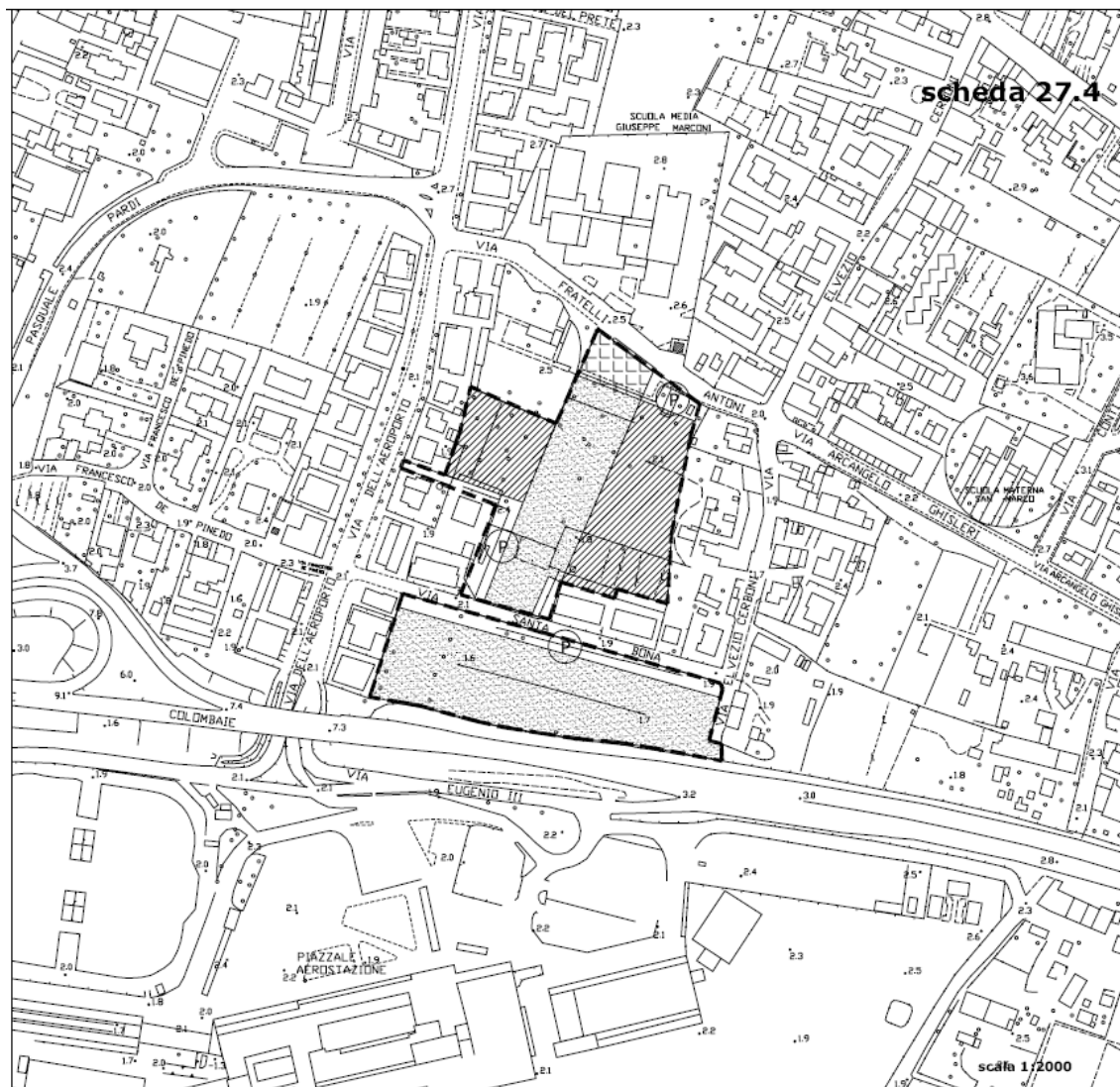
Vedi "Relazione Fattibilità Geologica" della "Variante al Regolamento urbanistico a seguito della decadenza delle previsioni a carattere espropriativo e della perdita di efficacia delle previsioni di piani attuativi".

#### **9. MODALITÀ ATTUATIVE**

- piano attuativo convenzionato;
- è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento);
- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento la nuova classificazione, secondo l'articolazione prevista dal vigente Regolamento Urbanistico, una volta concluso l'intervento;
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

**PIANO DI RISCHIO AEROPORTO "GALILEO GALILEI" – PISA – RELAZIONE TECNICA  
ALLEGATO 11**

**SCHEDA NORMA 27.4 – SCHEMA DISTRIBUTIVO**





COMUNE DI PISA  
Direzione Urbanistica

## REGOLAMENTO URBANISTICO

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

<b>scheda n. 29.2</b>	<b>P.TA FIORENTINA – VIA CATTANEO</b>
-----------------------	---------------------------------------

Nuova scheda introdotta con la variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 73 del 11.12.2009

#### **D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA A**

#### **1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Ristrutturazione Urbanistica.

#### **2. DESCRIZIONE**

La scheda riguarda la ricostruzione della porzione di fabbricato sulla via Cattaneo ed il recupero di un capannone collocato nella parte retrostante verso la zona della ex stazione Leopolda.

#### **3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

La scheda ha come primo scopo la realizzazione del percorso che consente di accedere al parcheggio presso la Leopolda, collegando le due zone e migliorando così le condizioni di traffico sulla piazza Guerrazzi. L'intervento prevede inoltre la riqualificazione urbana con la ricostruzione dell'edificio allineato a filo strada con gli edifici esistenti sulla via Cattaneo e con la sostituzione edilizia del capannone con un nuovo edificio da destinare a residenza.

#### **4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO**

mq. 1.240 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

#### **5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO**

La scheda si attua tramite due distinti interventi alle seguenti condizioni e modalità (dato indicativo: slu presunta: mq. 1.010).

**a - Ricostruzione di edificio su via Cattaneo**

Edificio di altezza media riferita a quella degli edifici adiacenti, in aderenza e in linea a filo strada dell'edificato secondo i parametri, le destinazioni d'uso previsti dalla normativa degli ambiti C2bA del vigente R.U.

**b - Recupero e/o sostituzione edilizia di capannone**

Edificio a destinazione residenziale di superficie utile lorda non superiore a mq. 400 più accessori e di superficie coperta non superiore a quella del capannone esistente.

**6. ELEMENTI PRESCRITTIVI**

- realizzazione di passo carrabile e pedonale di larghezza minima di ml. 3,50, di altezza minima di ml. 3,50 e collegamento (viabilità carrabile – mq 470) tra la via Cattaneo e la via Marco Polo.

**7. ELEMENTI INDICATIVI**

- i parcheggi privati possono anche essere interrati/seminterrati,  
- le quote di verde e parcheggio nelle tabelle non sono prescrittive.

**8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE**

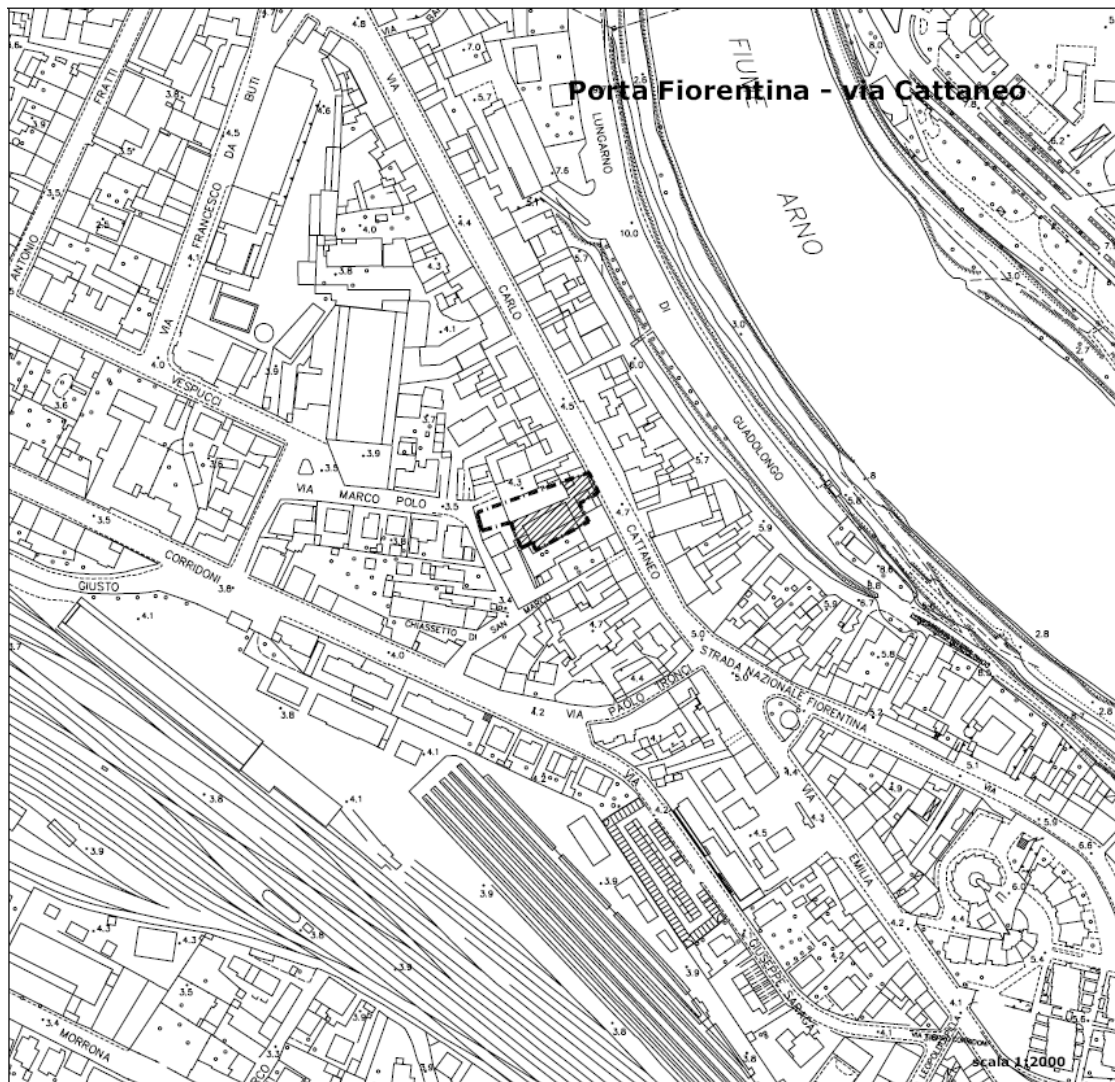
Vedi "Relazione Fattibilità Geologica" della "Variante al Regolamento urbanistico a seguito della decadenza delle previsioni a carattere espropriativo e della perdita di efficacia delle previsioni di piani attuativi".

**9. MODALITÀ ATTUATIVE**

- permesso a costruire convenzionato;  
- l'intervento può essere suddiviso in due comparti, relativi alle due diverse proprietà, con possibilità di realizzare gli interventi previsti anche in tempi diversi. Il comparto interessato dal raccordo viario potrà essere collegato all'intervento di cui alla scheda norma 29.1.  
- il progetto dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento la nuova classificazione, secondo l'articolazione prevista dal vigente Regolamento Urbanistico, una volta concluso l'intervento;  
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

**PIANO DI RISCHIO AEROPORTO "GALILEO GALILEI" – PISA – RELAZIONE TECNICA  
ALLEGATO 12**

SCHEDA NORMA 29.2 – SCHEMA DISTRIBUTIVO



 Area residenziale





COMUNE DI PISA  
Direzione Urbanistica

## REGOLAMENTO URBANISTICO

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

**scheda n. 29.1**

**P.TA FIORENTINA – EX STAZIONE LEOPOLDA**

Nuova scheda introdotta con la variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 73 del 11.12.2009

#### **D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA A**

#### **1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Ristrutturazione urbanistica.

#### **2. DESCRIZIONE**

La scheda riguarda una zona già soggetta a piano attuativo, oggi scaduto, per la sistemazione e il completamento degli interventi di recupero delle aree intorno alla ex stazione Leopolda e di via Vespucci. Nell'area sono presenti alcuni edifici (capannoni) in parte destinati ad attività commerciali e artigianali in parte in stato di abbandono e il prefabbricato della Chiesa parrocchiale.

#### **3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

L'intervento ripropone gli stessi obiettivi del precedente Piano Attuativo, in particolare la sistemazione e la riqualificazione degli spazi scoperti di uso pubblico che si devono integrare con quelli dell'area della stazione Leopolda (piazza interna e percorsi), la realizzazione di parcheggi interrati (n. 2 piani) al fine di incrementare la dotazione di posti auto a servizio della città (utenza giornaliera) e ridurre la pressione di traffico nella zona di piazza Guerrazzi; a questo scopo viene previsto il collegamento sia carrabile e sia pedonale dalla via Cattaneo.

#### **4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO**

mq. 8.310 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

#### **5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO**

**Its 0,75 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)**

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

**PIANO DI RISCHIO AEROPORTO "GALILEO GALILEI" – PISA – RELAZIONE TECNICA  
ALLEGATO 13**

La sl<sub>u</sub> 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**

Area Private	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 8.310	100	mq.	
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Parcheggio
superficie territoriale mq. 8.310			

**Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento**

Sf	mq. 8.310
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,25
Superficie utile lorda (Sl <sub>u</sub> = St x Its) max	mq. 6.200
di cui:	
<i>residenziale</i>	<i>mq. 4.390</i>
<i>commerciale con superficie di vendita non superiore a mq. 600, direzionale, servizi</i>	<i>mq. 1.400</i>
<i>servizi parrocchiali</i>	<i>mq. 410</i>
Ifs (sl <sub>u</sub> /superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,80
piani max	n. 6
H max	ml. 18,00

**6. ELEMENTI PRESCRITTIVI**

- alloggi in affitto concordato minimo 10% della sl<sub>u</sub> residenziale (10% sl<sub>u</sub>/mq. 65 = n. 7, dato presunto);
- parcheggio pubblico da destinare all'utenza giornaliera per minimo n. 200 posti auto, oltre a quelli di relazione e privati, secondo le modalità che saranno stabilite nella convenzione dalla Amministrazione Comunale;
- tutti gli spazi esterni sono previsti privati di uso pubblico;
- all'interno dell'area dovranno essere ritrovati tutti gli spazi necessari a soddisfare il fabbisogno di standard per le destinazioni d'uso previste;
- l'Amministrazione Comunale si riserva di stabilire le modalità e le condizioni dell'intervento in rapporto alla quota di sua proprietà;
- alla scheda è associata e prescritta l'acquisizione e la realizzazione del tratto mancante a completare il collegamento carrabile con la via Cattaneo;
- realizzazione del percorso pedonale e ciclabile della via Cattaneo con l'area della Leopolda.

### **7. ELEMENTI INDICATIVI**

- la ripartizione delle aree tra verde e parcheggio dovrà essere indicata dal piano attuativo.

### **8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE**

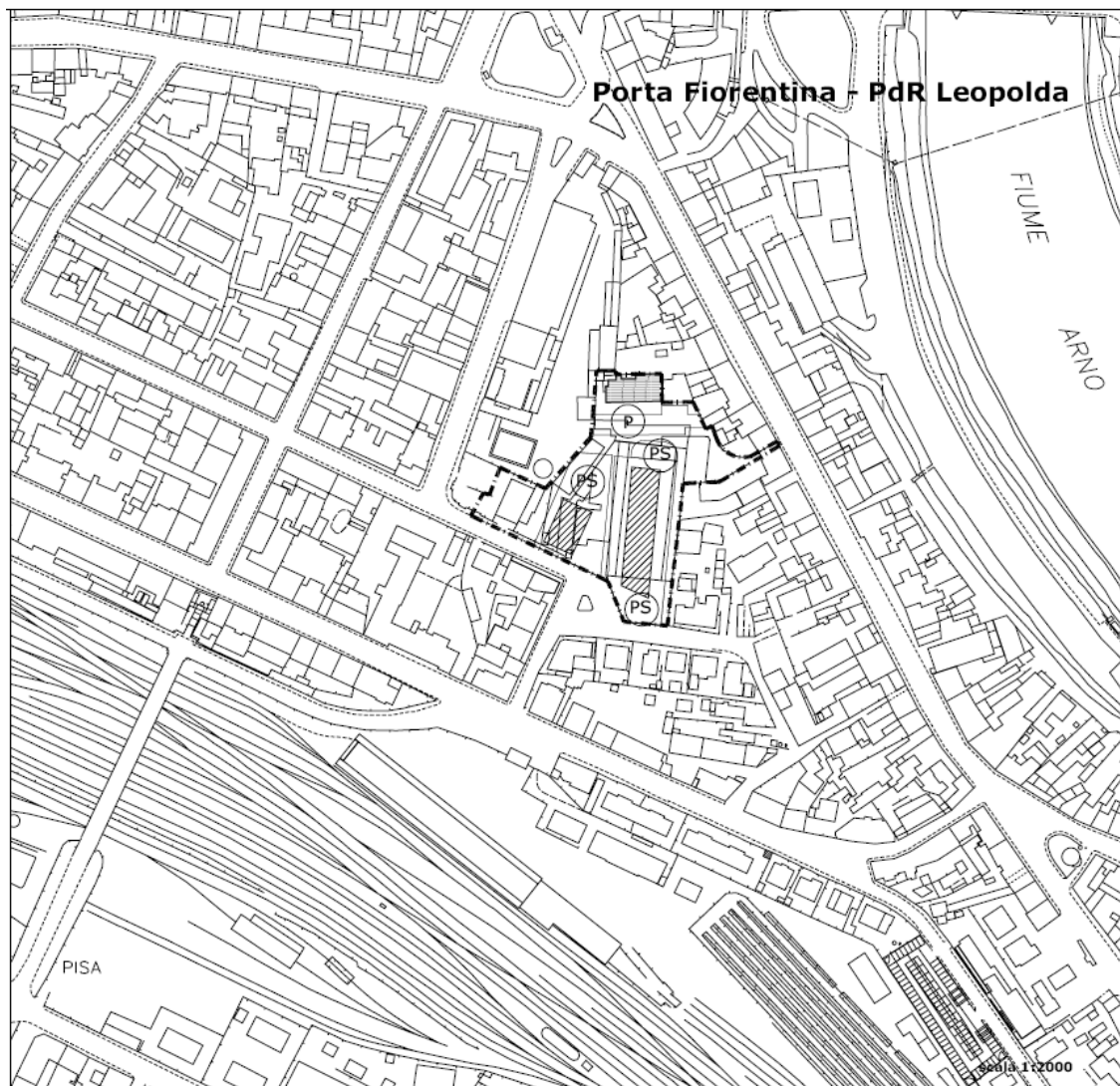
Vedi "Relazione Fattibilità Geologica" della "Variante al Regolamento urbanistico a seguito della decadenza delle previsioni a carattere espropriativo e della perdita di efficacia delle previsioni di piani attuativi".

### **9. MODALITÀ ATTUATIVE**

- piano attuativo convenzionato;
- è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento) a condizione che sia comunque garantita la effettiva realizzazione di quanto previsto nelle prescrizioni;
- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento la nuova classificazione, secondo l'articolazione prevista dal vigente Regolamento Urbanistico, una volta concluso l'intervento;
- il piano attuativo dovrà valutare, sulla base dei dati disponibili al momento della sua redazione e relativi a permessi di costruzione o ad altri piani o progetti, l'eventuale sovrapposizione delle fasi di cantiere con quelle relative agli altri interventi contestuali, con particolare riferimento all'utilizzazione della viabilità urbana. Dalla valutazione dovrà scaturire un cronoprogramma atto a limitare l'effetto cumulativo del traffico di cantiere. La valutazione si applica ad interventi con volumetria di progetto superiore a 10.000 mc. o per i quali la durata dei lavori non sia inferiore a due anni. L'amministrazione comunale, in sede di approvazione del piano o di rilascio del permesso a costruire convenzionato, ha facoltà di prescrivere la temporizzazione degli interventi, in riferimento alle problematiche della viabilità e del traffico.
- devono essere osservate le misure di mitigazione e prescrizioni contenute nella Relazione di Sintesi del procedimento di Valutazione Integrata allegata alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 06.05.2009 e, durante la fase di elaborazione del piano attuativo, devono essere effettuati approfondimenti analitici in relazione al SISTEMA AMBIENTALE E TERRITORIALE e alla SALUTE UMANA.
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

**PIANO DI RISCHIO AEROPORTO "GALILEO GALILEI" – PISA – RELAZIONE TECNICA  
ALLEGATO 13**

**SCHEMA NORMA 29.1 – SCHEMA DISTRIBUTIVO**



**PIANO DI RISCHIO AEROPORTO "GALILEO GALILEI" – PISA – RELAZIONE TECNICA  
ALLEGATO 14**

**AEROPORTO DI PISA  
VOLUMI EDIFICI RICADENTI ALL'INTERNO DELLE ZONE DI RISCHIO**

ZONA DI RISCHIO	SUPERFICIE ZONA mq	VOLUME COSTRUITO mc	PREVISIONE VOLUME EDIFICABILE DA SCHEDE NORMA (mc)	INDICE ESISTENTE	INDICE INCREMENTATO
ZONA RISCHIO A	414.009	136.252	0	0,33	0,33
ZONA RISCHIO B	823.484	841.566	15.210	1,02	1,04
ZONA RISCHIO C - est	1.901.283	131.033	7.355	0,07	0,07
ZONA RISCHIO C - ovest	1.903.743	171.574	0	0,09	0,09
ZONA RISCHIO C - nord	599.998	923.920	39.420	1,54	1,60
ZONA RISCHIO D - est	3.209.553	252.920	20.112	0,08	0,08
ZONA RISCHIO D - ovest	3.209.553	1.719.810	37.770	0,54	0,54
		<b>4.177.074</b>	<b>116.537</b>		

Le superfici e le volumetrie esistenti sono ricavate dalla cartografia regionale.

Le previsioni sono ricavate dalle schede-norma del Regolamento Urbanistico, moltiplicando per l'altezza virtuale di ml. 3 la superficie utile lorda massima ammessa.

Le zone A, B e C, lato sud, sono all'interno del Parco Naturale Migliarino – S. Rossore – Massaciuccoli, i cui strumenti urbanistici, nelle aree interessate, consentono ampliamenti solo per annessi collegati alle attività agricole, all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati esistenti.