



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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

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

Schema introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 43 del 28.07.2001 modificata con la delibera di C.C. n. 73 del 11.12.2009

Schema norma non attuata eliminata dopo collaudo classificata come zona agricola urbano e nell'ambito VA

**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.

## Aree pubbliche e private

Aree Private (superficie fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
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>
Ifs (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 slu residenziale (10%slu/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".

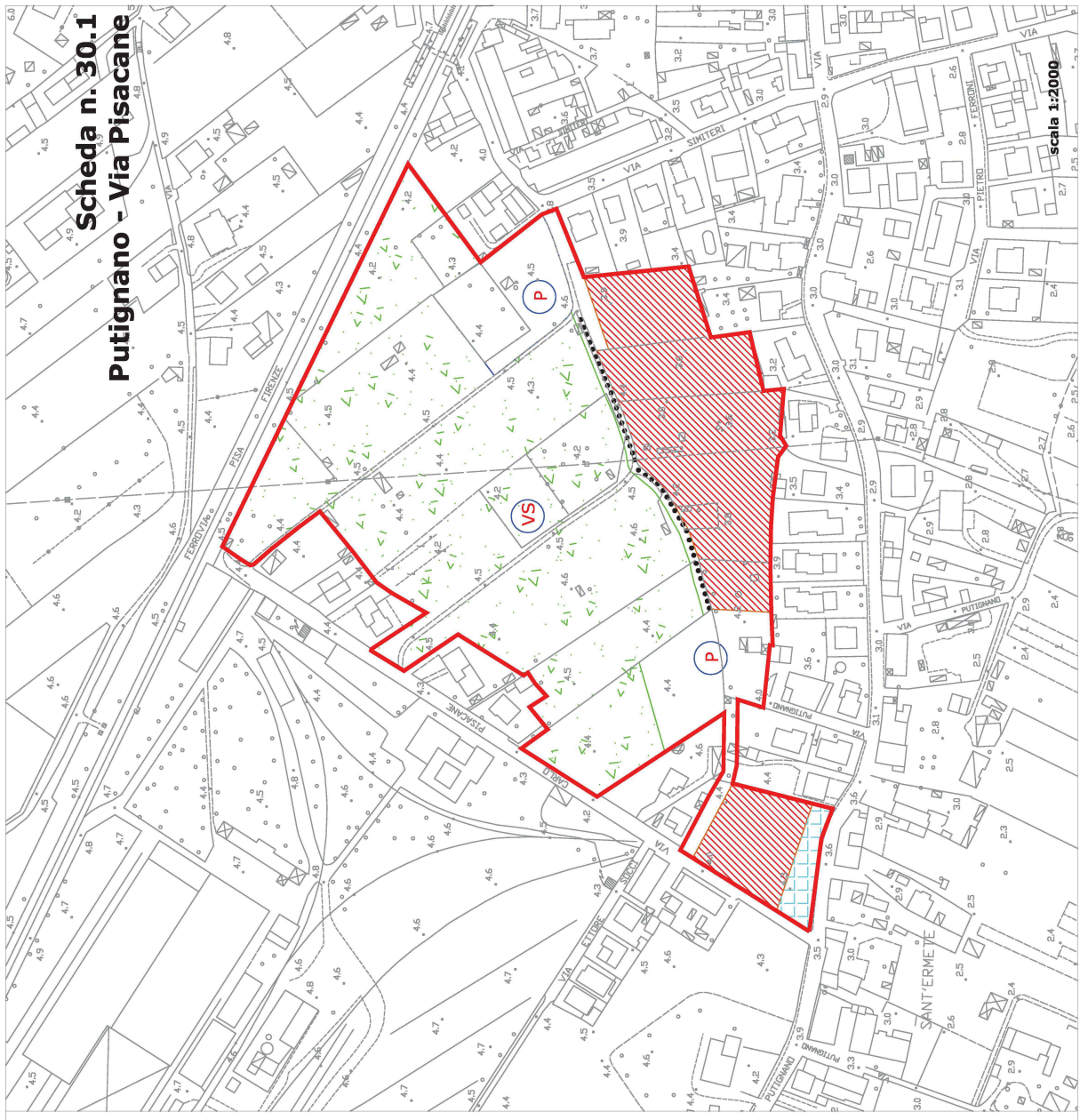
## 9. MODALITÀ ATTUATIVE

- 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.

**LEGENDA:**

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



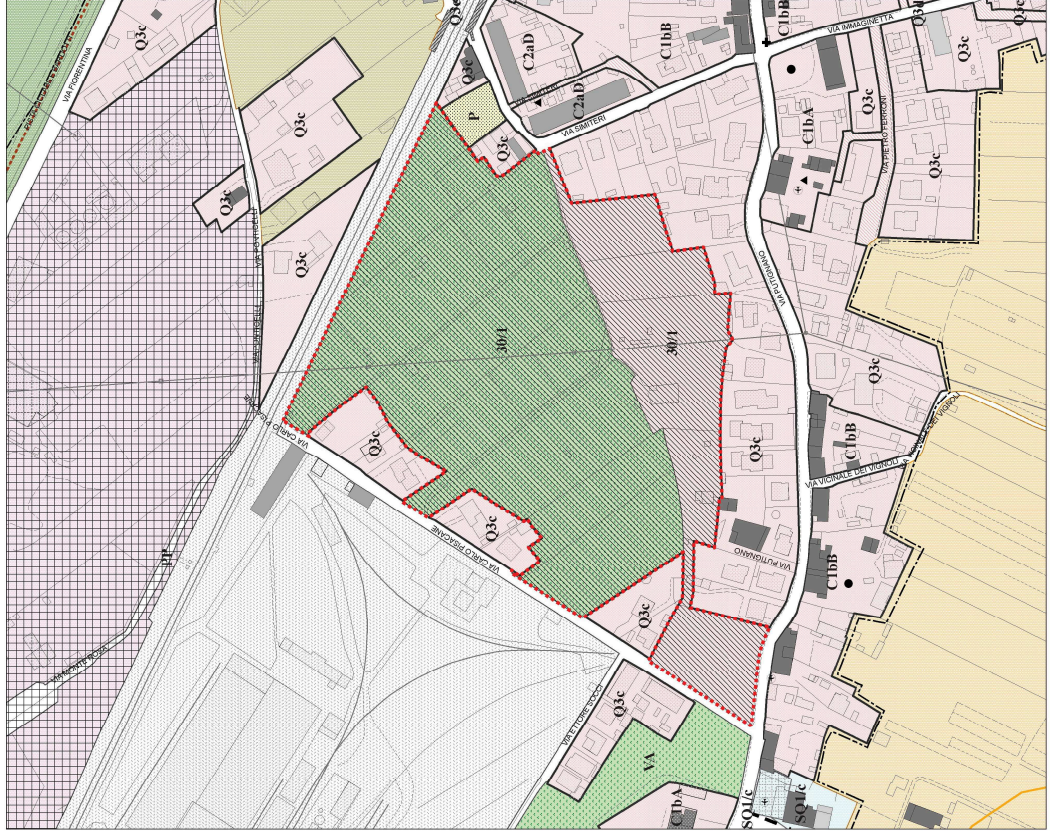




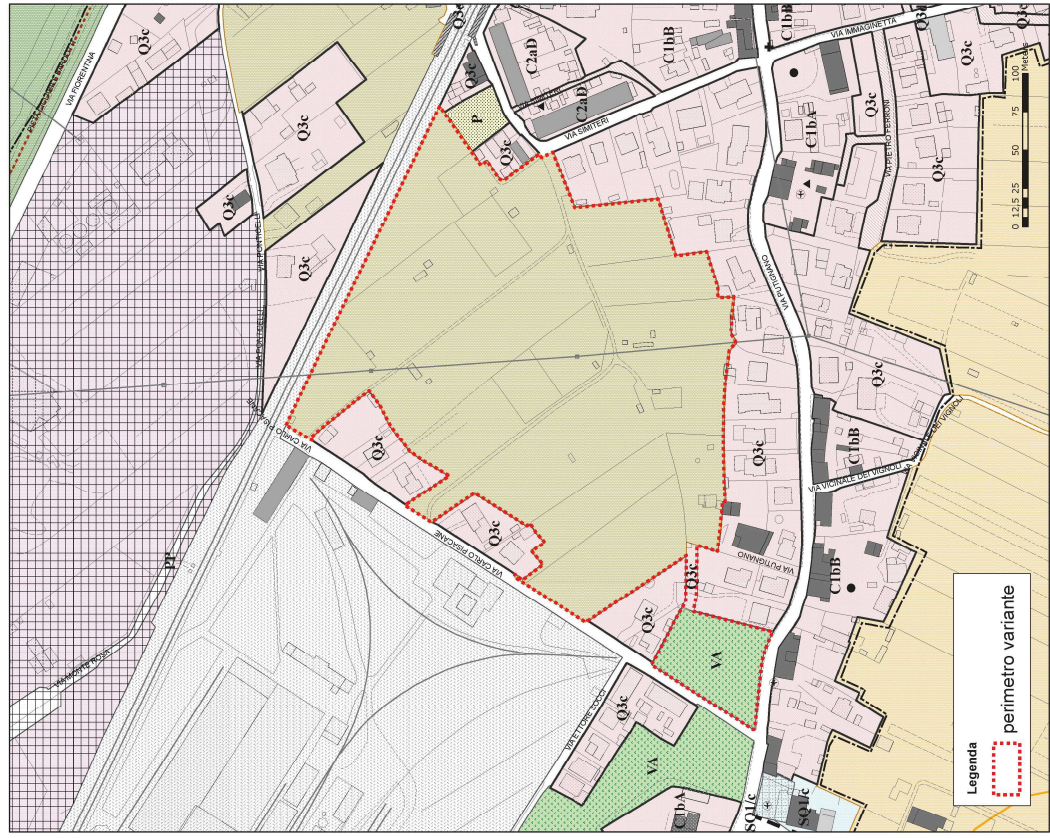
**Comune di Pisa**  
Direzione DD10  
Pianificazione Urbanistica  
Mobilità

**Variante al Regolamento Urbanistico dalla Scheda Norma  
n. 30/1 a destinazione urbanistica: Agricolo urbano-VA**

**Stato Attuale**



**Stato Variato**







COMUNE DI PISA  
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

<b>scheda n° 34.2</b>	<b>OSPEDALETTO – VIA DI FAGIANA</b>
-----------------------	-------------------------------------

Scheda introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 43 del 28.07.2001 modificata con la delibera di C.C. n. 73 del 11.12.2009

Scheda norma non attuata eliminata classificata nell'ambito PQ1

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

**1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Ristrutturazione Urbanistica e nuova edificazione.

**2. DESCRIZIONE**

L'area interessata dalla trasformazione è situata lungo via Fagiana, nel tratto compreso tra via Capiteta e via di Marmiceto, e comprende dei fabbricati destinati ad attività produttive che occupano vasti spazi all'aperto come deposito di materiali.

**3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI**

Riqualificare uno degli assi principali dell'insediamento produttivo di Ospedaletto a livello funzionale, con l'introduzione di una serie di servizi a supporto dell'industria, a livello ambientale, per la presenza del fosso del Caligi.

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

mq. 14.790 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

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

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

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

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

**Aree pubbliche e private**

Aree Private	<b>% max</b>	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	<b>% minima</b>
mq. 9.760	<b>65</b>	mq. 5.030	<b>35</b>
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Parcheggio/Viabilità
		3.070	1.960
superficie territoriale mq. 14.790			

## Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento

Sf	mq. 9.760
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,10
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 2.600
<i>servizi: uffici, banche, attività ricreative, bar, ristorante, alberghi, artigianale max 25%</i>	<i>mq.2.600</i>
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,30
piani max	n. 3
H max	ml. 9,50

### 6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- l'intervento si dovrà conformare al P.P. attuato posto più a nord lungo la medesima via;
  - la superficie scoperta dell'area a servizi deve essere mantenuta a verde per una quota non inferiore al 50%;
  - la superficie compresa tra le due strade deve essere piantumata con alberi e arbusti nelle quantità e nelle proporzioni previste nella tab. A, 1b mantenendo libera da alberature la fascia di 5 ml dal ciglio del fosso, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Fiumi e Fossi. Tale sistemazione deve trovare continuità con l'area che si affaccia su via Capiteto;
  - l'area a servizi deve prevedere lungo la via Paduli di Oratoio una fascia di 10 ml piantumata con alberi e arbusti di differente altezza che vada ad integrare il corridoio ecologico in direzione nord-sud (tab. A, 3a);
  - le aree a parcheggio devono essere piantumate con vegetazione in continuità ed integrazione con le aree a verde attrezzato.
- Non sono ammesse le attività elencate negli allegati II, III e IV del decreto 152/2006 e successive modifiche ed integrazioni.**

### 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".

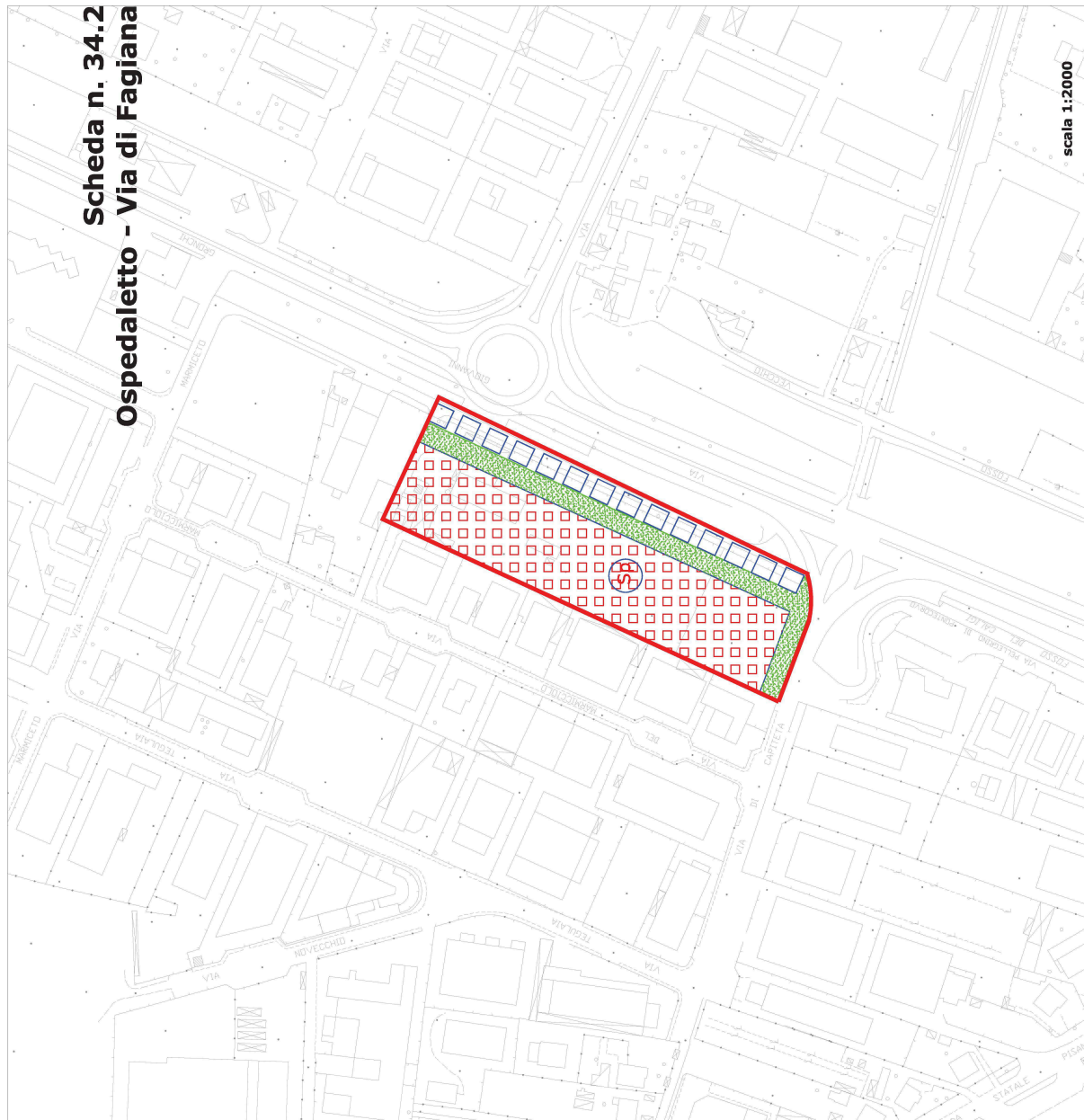
### 9. MODALITÀ ATTUATIVE

- piano attuativo convenzionato;
- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione previste dal vigente Regolamento Urbanistico;
- è consentita la suddivisione in UMI secondo la proposta del P.A.;
- è consentito la realizzazione delle opere di urbanizzazione commisurate alla superficie fondiaria delle singole UMI;
- al fine di garantire la funzionalità e la organicità delle opere di urbanizzazione, in particolare del verde, dei parcheggi e dei percorsi carrabili e ciclabili, la parte in carico a ciascuna delle UMI potrà essere articolata nel P.A. secondo le indicazioni della Direzione Comunale competente, fermo restando la quota complessiva di aree di cessione; la quota parte di superficie utile lorda, afferente alle singole UMI, sarà conseguentemente rapportata;

- 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.

# Scheda n. 34.2 Ospedaletto - Via di Fagiana

scala 1:2000



## LEGENDA:

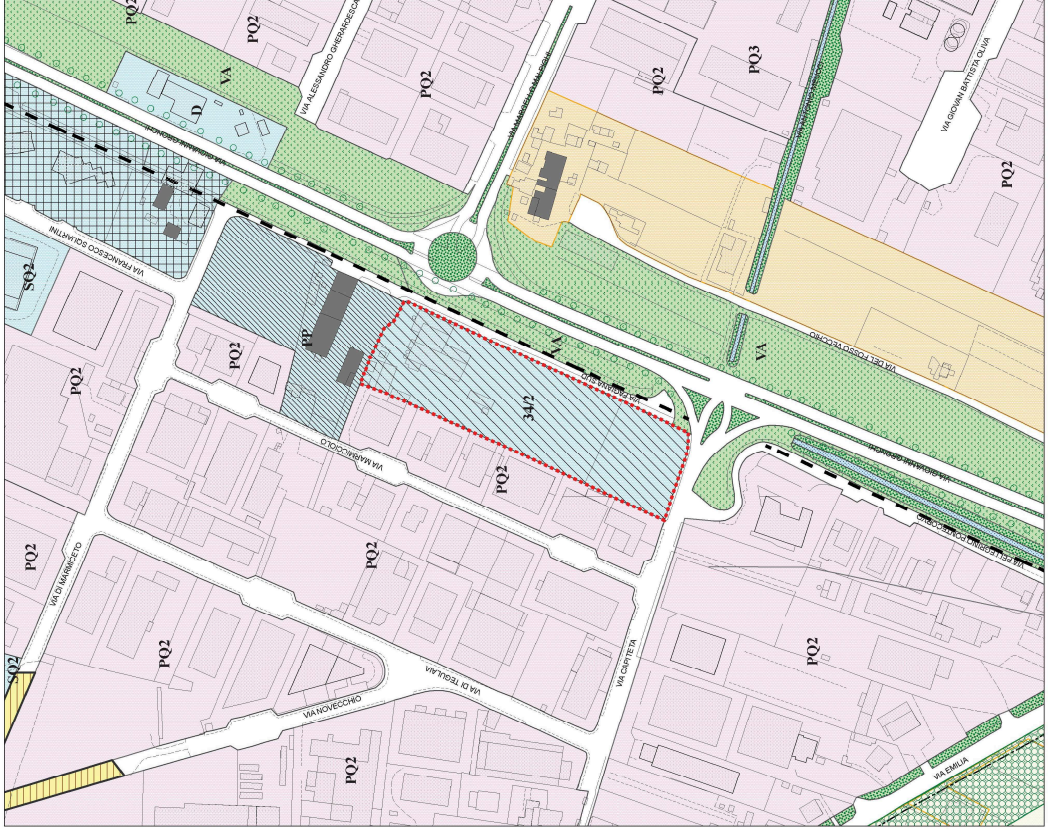
	Delimitazione area di intervento
	Delimitazione ZCZ
	Allineamento
	Percorsi pedonali e ciclabili
	Accessi prescrittivi
	Accessi indicativi
	Viabilità indicativa
	Piazze
	Servizi
	Area residenziale
	Residenziale
	Area Industriale/Artigianale
	Industriale/Artigianale
	Area verdi
	Verde pubblico attrezzato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





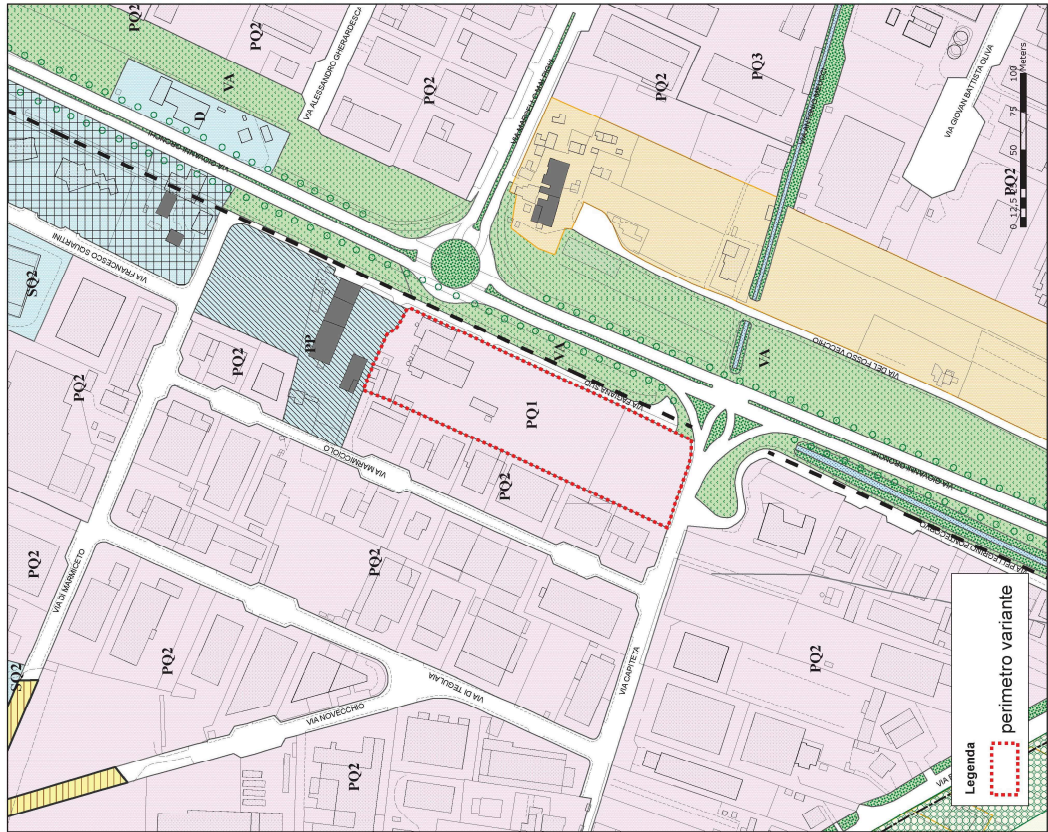
**Comune di Pisa**  
Direzione DD10  
Pianificazione Urbanistica  
Mobilità

**Stato Attuale**



**Variante al Regolamento Urbanistico dalla Scheda Norma n. 34/2 a destinazione urbanistica: PQ1**

**Stato Variato**





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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

**Scheda n° 39.3**

**TIRRENIA - CHIESA PARROCCHIALE**

Scheda introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 43 del 28.07.2001

Scheda norma non attuata eliminata classificata nell'ambito SQ1

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

**1 DESCRIZIONE**

La chiesa parrocchiale di San Francesco a Tirrenia è stata costruita negli anni '50, su progetto dell'architetto A. Venente, su l'asse di collegamento tra la stazione della tranvia e la Piazza Belvedere, zona centrale dei servizi della cittadina balneare. Il complesso parrocchiale è a margine di un'area pinetata indicata dal piano regolatore come verde pubblico attrezzato, funzione questa svolta solo parzialmente dall'area. Gli edifici che compongono il complesso sono la Chiesa ed il convento con i relativi servizi, realizzati in parte rispetto a una idea progettuale iniziale. La tipologia edilizia segue lo stile della Chiesa di San Damiano in Assisi, in versione più semplice a causa anche della mancanza di fondi durante la realizzazione.

**2 TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Ampliamento dell'impianto esistente.

**3 SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO**

Mq. 5.200 esistente e di nuovo impianto.

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

L'ampliamento del complesso parrocchiale deriva da esigenze di funzionalità, oltre che ad una migliore definizione tipo morfologica dell'intera struttura.

Il Piano attuativo deve raggiungere i seguenti obiettivi:

1. contenere l'ampliamento all'interno del limite della zona residenziale edificata attualmente, in simmetria con la parte esistente;
2. salvaguardare il più possibile le aree libere e la vegetazione esistente utilizzando in prevalenza le superfici edificate esistenti per l'incremento volumetrico;
3. considerare le esigenze funzionali rispetto alla disponibilità di spazi previsti dall'intervento;
4. uniformare le parti in ampliamento alle caratteristiche tipomorfologiche dell'edificio esistente;
5. ottenere la massima permeabilità delle aree destinate a viabilità, parcheggio alberato e impianti sportivi.



## 5 DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

(riparto superfici fondiarie per destinazioni omogenee o prevalenti)

Servizi parrocchiali esistenti e previsti	%	Verde privato/sportivo	%	Parcheggio (privato)	%
mq. 2.400	46	mq. 1.500	29	mq. 1.300	25
<b>Totale sup. territoriale mq. 5.200</b>					<b>100</b>

## 6 ELEMENTI PRESCRITTIVI

La parte in ampliamento dovrà allinearsi a terra e in gronda con l'edificio esistente, mantenendo una uniformità tipo morfologica rispetto al complesso conventuale esistente.

## 7 ELEMENTI INDICATIVI

Realizzazione di un cortile porticato, interno al complesso, con giardino verde piantumato, da prevedere nella parte retrostante l'abside della Chiesa.

## 8 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

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

<b>Area a servizi parrocchiali</b> * (esistente e di progetto) i dati e le percentuali si intendono al lordo degli edifici esistenti
Sf. Mq. *2.400
Rc. 30%*
Sup. utile lorda max *2.100 mq.
Ifs. 0,90 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max 2 fuori terra, con possibilità di realizzare seminterrati da destinare a parcheggio
H. max. ml. 8
Tipologia: a corte
Distanze minime dai confini: allineamento agli edifici esistenti
Distanza delle costruzioni dalle aree pubbliche: come edificio esistente
Servizi consentiti: chiesa convento, servizi ricreativi, impianti sportivi, parcheggio.

## 9. FATTIBILITA' E CONDIZIONI GEOLOGICHE/IDRAULICHE

L'area, distante circa 400 m dalla linea di costa attuale, presenta un substrato costituito da terreni caratteristici dei lidi e dune litoranee formati da sabbie e sabbie limose con sottili intercalazioni di sabbie addensate. La zona si trova in corrispondenza delle dune litoranee più recenti.

Il tetto della falda acquifera superficiale si trova a quote in prossimità dello 0 s.l.m.

### CLASSE DI PERICOLOSITÀ

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

### CLASSE DI FATTIBILITA'

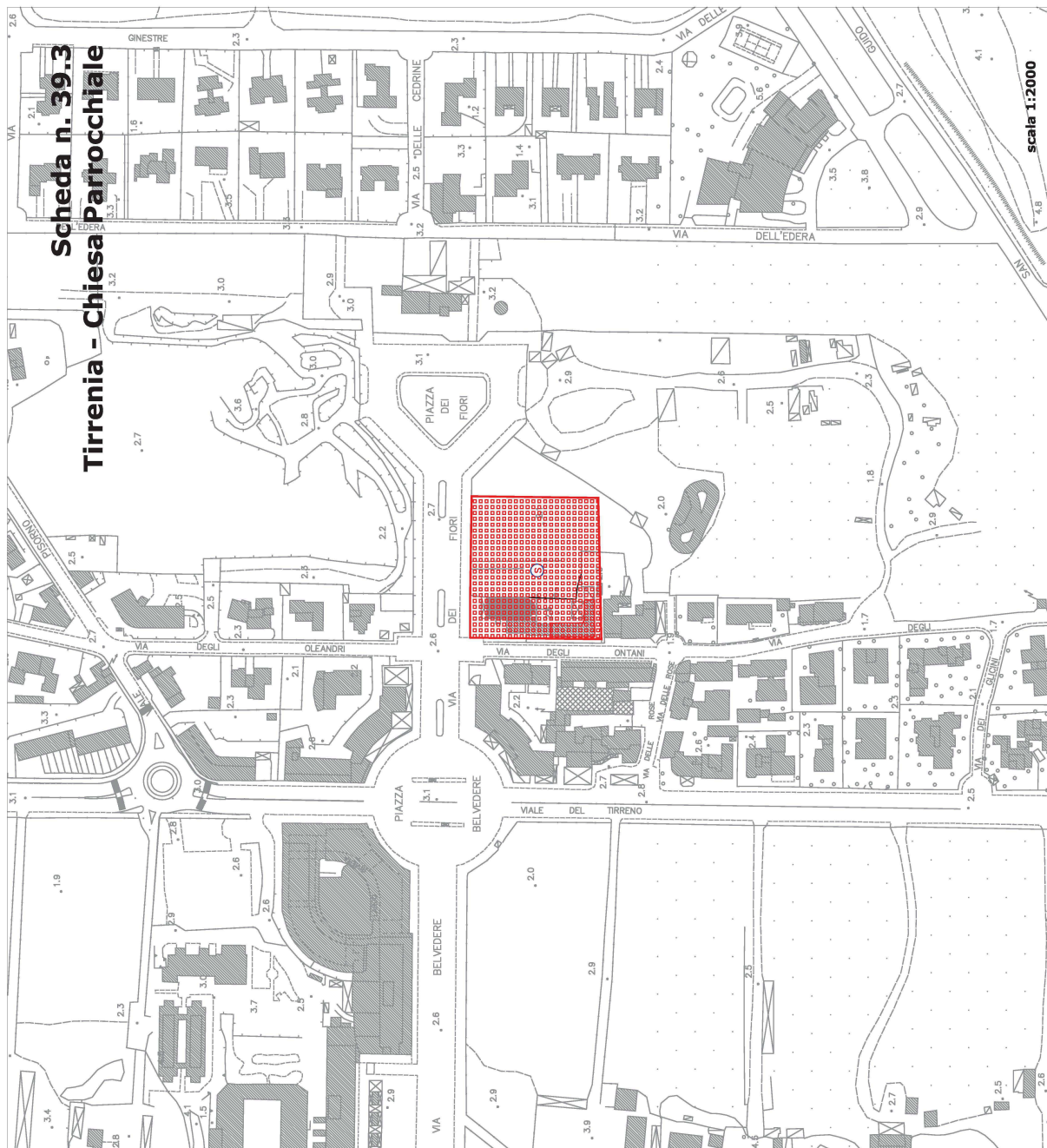
Gli interventi edilizi previsti solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**).

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.**).

## **10. Modalità Attuative**

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato.

# Scheda n. 39.3 Tirrenia - Chiesa Parrocchiale



scala 1:2000

## LEGENDA:

	Delimitazione area di intervento
	Delimitazione comparto
	Allineamento
	Percorsi pedonali e ciclabili
	Accessi prescrittivi
	Accessi indicativi
	Viabilità indicativa
	Piazze
	Servizi
	Area residenziale
	Residenziale
	Area Industriale/Artigianale
	Industriale/Artigianale
	Area verdi
	Verde pubblico attrezzato
	Verde aperto
	Fascia di filtro boscosa
	Filare di alberi
	Parcheggio pubblico a raso
	Parcheggio pubblico e altop
	Parcheggio pubblico sotterraneo
	Servizi pubblici
	Servizi privati
	Edificato storico



