



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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

<b>scheda n. 18.5</b>	<b>BARBARICINA – VIA T. ROOK (EX GATTO VERDE)</b>
-----------------------	---

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

Scheda norma non attuata eliminata classificata nell'ambito P

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

**1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuova edificazione.

**2. DESCRIZIONE**

Trattasi di un'area in via Rook sul quale insisteva un manufatto adibito a circolo ricreativo oggi demolito, adiacente alla scuola elementare e media di Barbaricina.

**3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

Realizzare una piccola piazza con alcuni posti auto con annesso un modesto manufatto da destinare ad attività commerciali e/o a servizi.

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

mq. 1.100 (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	% <b>max</b>	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% <b>minima</b>
mq. 250	<b>30</b>	mq. 850	<b>70</b>
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Parcheggio
superficie territoriale mq. 1.100			

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

Sf	mq. 250
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,45
Superficie edilizia totale max di cui:	mq. 110
<i>commerciale, direzionale, servizi</i>	<i>mq. 110</i>
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,45
piani max	n. 1
H max	ml. 3,50

### **6. ELEMENTI PRESCRITTIVI**

- l'intervento è subordinato al rispetto dei livelli di esposizione ai campi elettromagnetici;
- piazza alberata e sistemata a verde; numero minimo di posti auto 10.

### **7. ELEMENTI INDICATIVI**

- potrà essere previsto un parcheggio pubblico seminterrato/interrato;
- la ripartizione delle quote tra verde e parcheggio sarà indicata dal progetto da convenzionare.

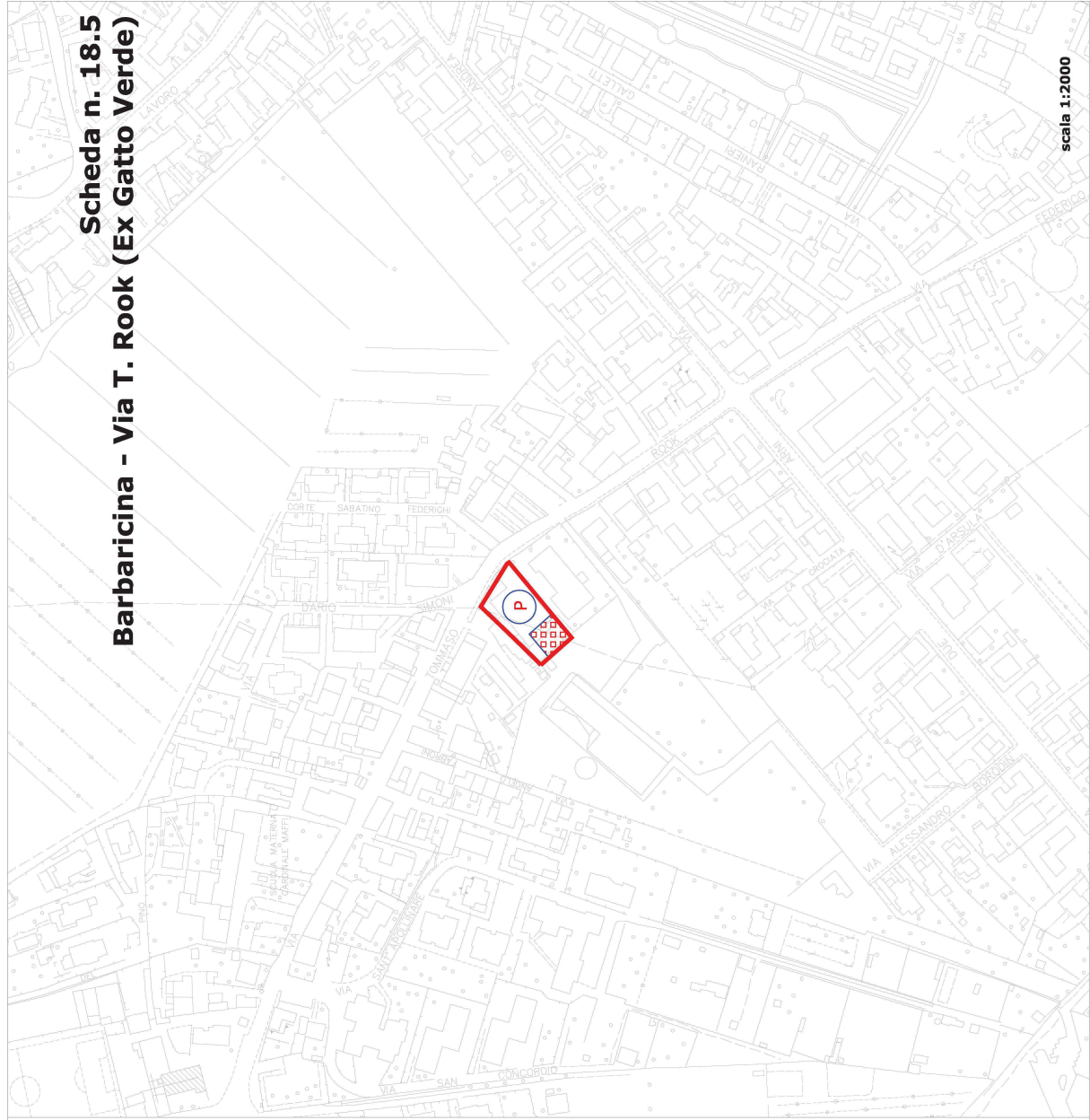
### **8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE**

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;
- 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. 18.5**  
**Barbaricina - Via T. Rook (Ex Gatto Verde)**



scala 1:2000

**LEGENDA:**

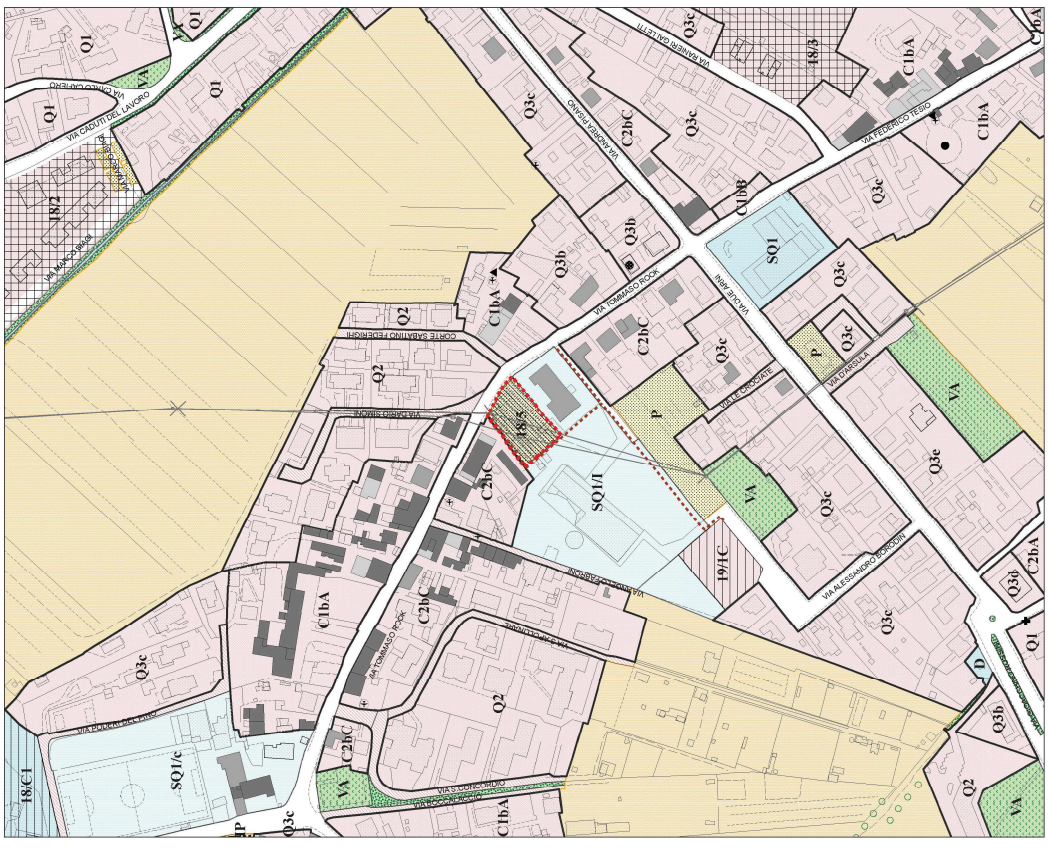
-  Delimitazione area di intervento
-  Delimitazione ZCV
-  Allineamento
-  Parcheggi pedonali e ciclabili
-  Accessi prescrittivi
-  Accessi indicativi
-  Viabilità indicativa
-  Piazza
-  Servizi
-  Area residenziale
-  Residenziale
-  Area industriale/artigianale
-  Industriale/artigianale
-  Area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





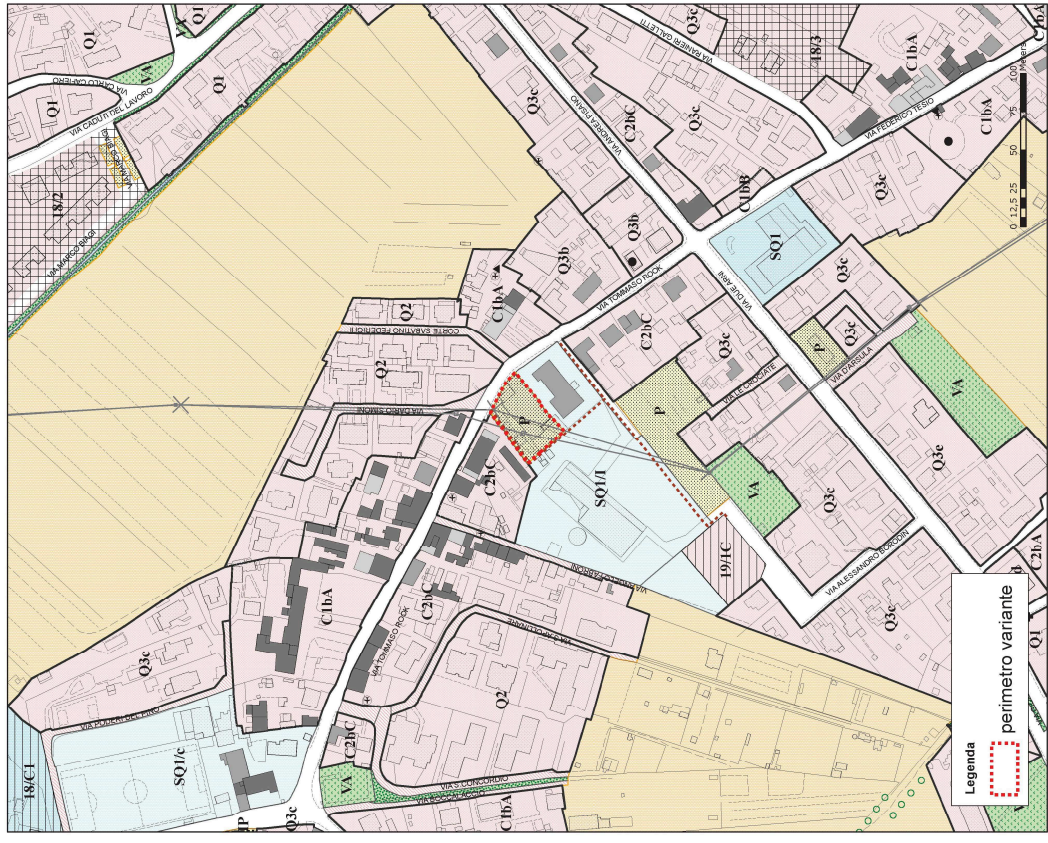
**Comune di Pisa**  
Direzione DD10  
Pianificazione Urbanistica  
Mobilità

**Stato Attuale**



**Variante al Regolamento Urbanistico dalla Scheda Norma  
n. 18/5 a destinazione urbanistica: P**

**Stato Variato**







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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

<b>scheda n. 25.1</b>	<b>P.TA A MARE VIA CONTE FAZIO</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 SQ1

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

**1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Ristrutturazione Urbanistica.

**2. DESCRIZIONE**

Trattasi di un'area di forma regolare posta al centro del quartiere di P.ta a Mare, attestata sulla via Conte Fazio e adiacente al lungofiume sul lato opposto. Attualmente l'area risulta occupata da un distributore di carburanti e da un edificio a destinazione mista artigianale (officina) e residenziale.

**3 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI**

L'intervento si propone di riqualificare questo spazio con la creazione di una piazza di quartiere che faccia da ponte tra l'abitato di via Fazio ed il lungofiume, con inserimento di destinazioni d'uso più adeguate e compatibili al contesto urbano.

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

mq. 3.900 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

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

<b>Its 0,40 (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	% <b>max</b>	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% <b>minima</b>
mq. 1.090	<b>30</b>	mq. 2.810	<b>70</b>
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Parcheggio/Viabilità
		2.200	610
superficie territoriale mq. 3.900			

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

Sf	mq. 1.090
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,50
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 1.500
<i>residenziale (minimo 50%)</i>	<i>mq. 750</i>
<i>servizi, commerciale al dettaglio</i>	<i>mq. 750</i>
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 1,40
piani max	n. 3
H max	ml. 9,50

### **6. ELEMENTI PRESCRITTIVI**

- demolizione di ogni manufatto;
- trasferimento dell'impianto di distribuzione carburanti, incompatibile con il sito;
- parcheggi alberati.

### **7. ELEMENTI INDICATIVI**

### **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 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.



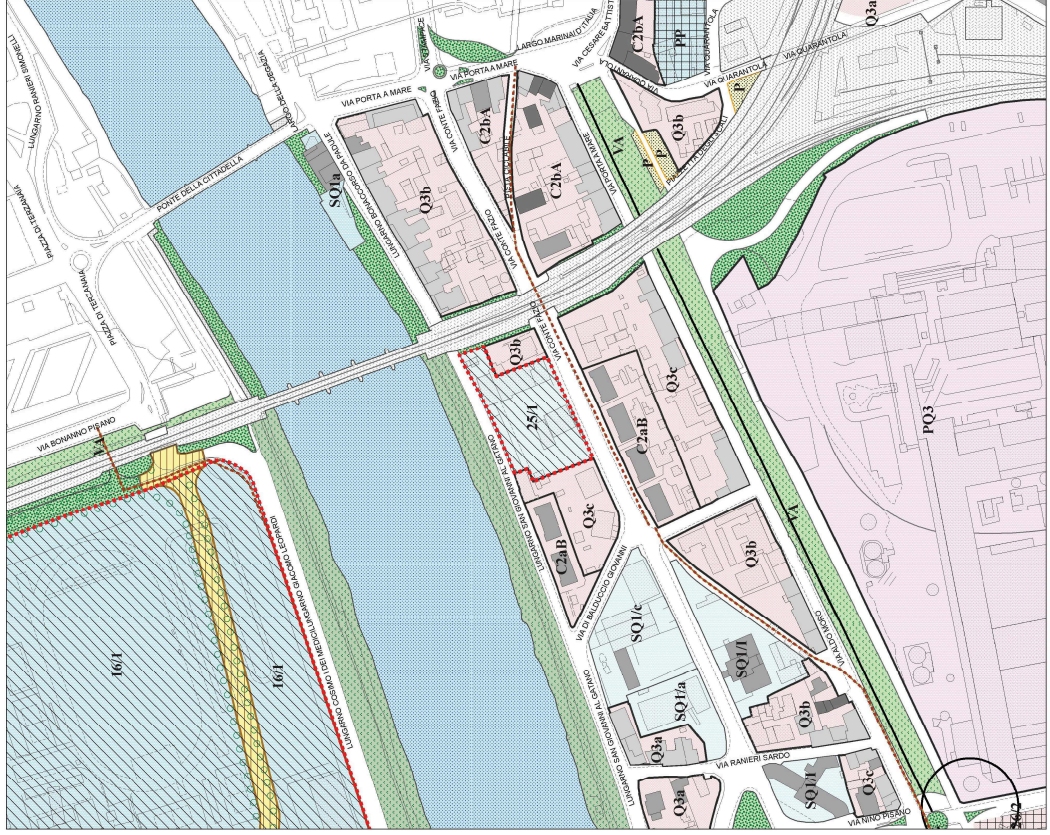




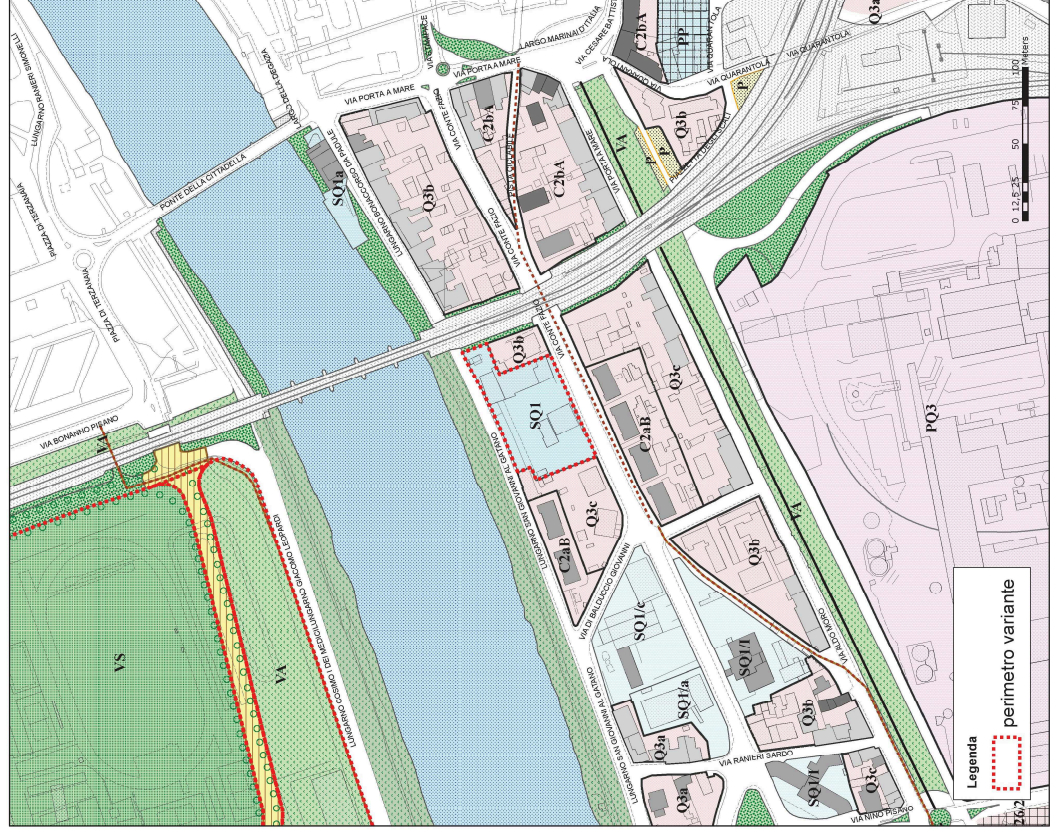
**Comune di Pisa**  
Direzione DD10  
Pianificazione Urbanistica  
Mobilità

**Variante al Regolamento Urbanistico dalla Scheda Norma  
n. 25/1 a destinazione urbanistica: SQ1**

**Stato Attuale**



**Stato Variato**



Legenda  
perimetro variante



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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

<b>scheda n.27.2</b>	<b>S. ERMETE - ZONA FERROVIA</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 VA/PQ1

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

**1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuova edificazione.

**2. DESCRIZIONE**

Oggetto della scheda è un'area industriale di forma trapezoidale di circa due ettari, compresa tra le due linee ferroviarie di PI-FI e PI-LI e i due cavalcavia di S. Ermete e di S. Marco, questa sua particolare collocazione, molto simile a quella delle aree racchiuse degli svincoli autostradali, di difficile accessibilità, ha favorito un forte degrado ambientale e urbano che si può facilmente cogliere percorrendo i due cavalcavia che la delimitano.

**3 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI**

L'intervento, fermo restando la destinazione d'uso artigianale e industriale, si propone di riqualificare l'area attraverso la demolizione dei manufatti precari, la realizzazione di nuove strutture e inserendo elementi e spazi di verde che migliorino l'aspetto ambientale e l'immagine della zona. Le aree scoperte saranno anche in parte pavimentate per le esigenze dell'attività industriale.

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

mq. 15.330 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

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

Its 0,27 (slu/superficie territoriale dato non prescrittivo)
--

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

**Aree private**

<b>Aree Private</b>	<b>% max</b>	<b>Area Private (non edificate)</b>	<b>% minima</b>
mq. 6.130	<b>40</b>	mq. 9.200	<b>60</b>
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Parcheggio/Viabilità
		9.200	
superficie territoriale mq. 15.330			



## Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento

Sf	mq. 6.130
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,40
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max compreso manufatti esistenti di cui:	mq. <b>4.200 (dato prescrittivo)</b>
<i>artigianale, industriale</i>	<i>mq. 4.200</i>
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,69
piani max	n. 2
H max	ml. 11,50

### 6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- entro la data di approvazione del nuovo Regolamento Urbanistico e comunque entro cinque anni dalla data di approvazione della presente scheda l'intervento previsto deve essere realizzato, il mancato rispetto di tale condizione comporta l'immediata decadenza della previsione urbanistica e la conseguente e automatica nuova destinazione d'uso dell'area a verde attrezzato;
- demolizione di ogni manufatto ad esclusione della palazzina da adibire ad uso uffici e abitazione del custode;
- realizzazione di un edificio di forma regolare con caratteristiche idonee al contesto urbano;
- ridefinire l'accesso carrabile sulla base delle indicazioni che saranno espresse dalla Direzione competente comunale;
- l'alberatura lungo i lati adiacenti i due cavalcavia deve essere di tipo fitto e di alto fusto;
- 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;
- non sono ammesse attività insalubri né attività che richiedono preventiva valutazione di impatto ambientale.

### 7. ELEMENTI INDICATIVI

### 8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

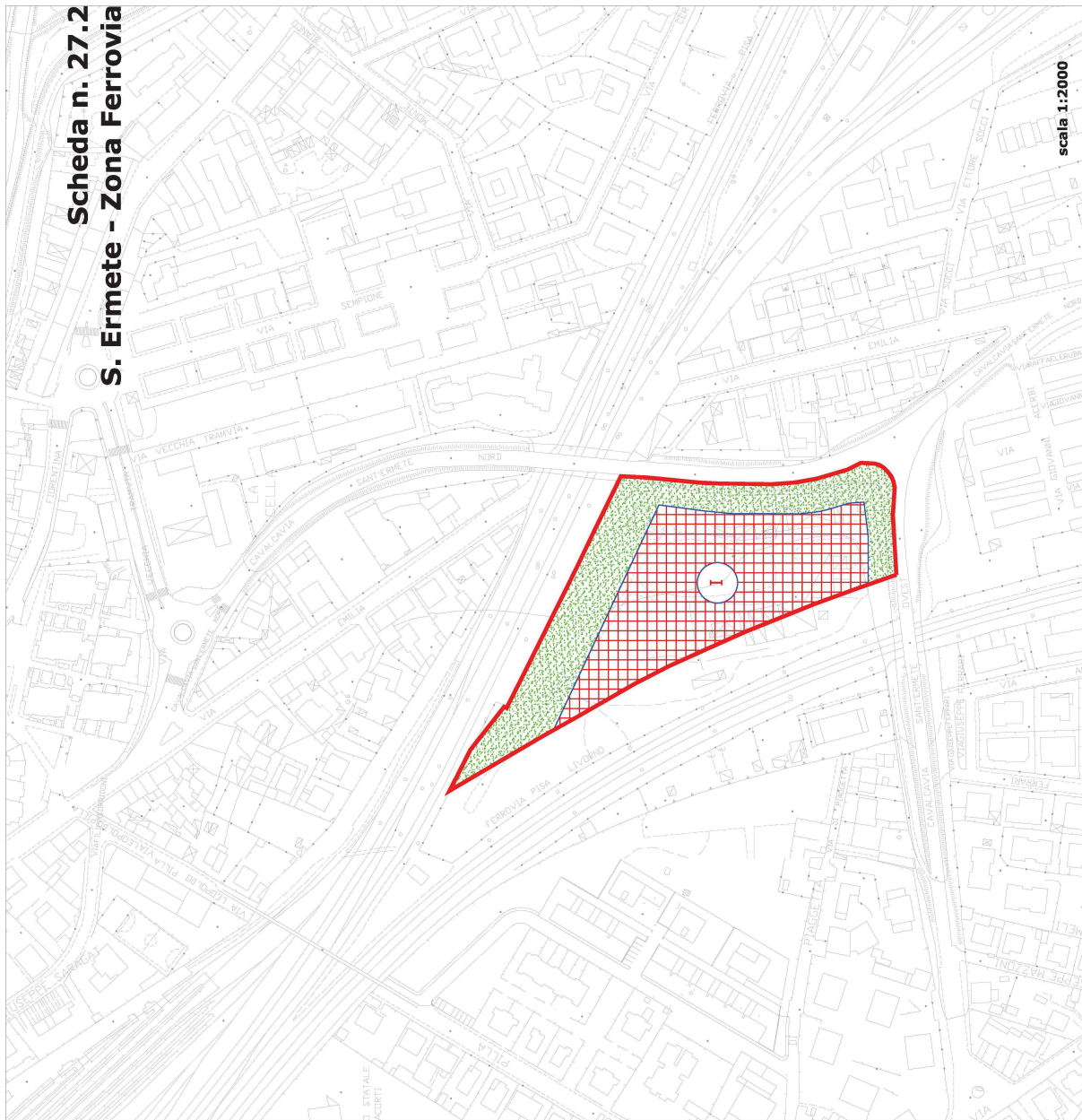
Vedi "Relazione Fattibilità Geologica" della "Variante al Regolamento urbanistico a seguito della decadenza delle previsioni a carattere espropriativo e della perdita di efficacia delle previsioni di piani attuativi".

### 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;
- 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. 27.2 S. Ermete - Zona Ferrovia



scala 1:2000

## LEGENDA:

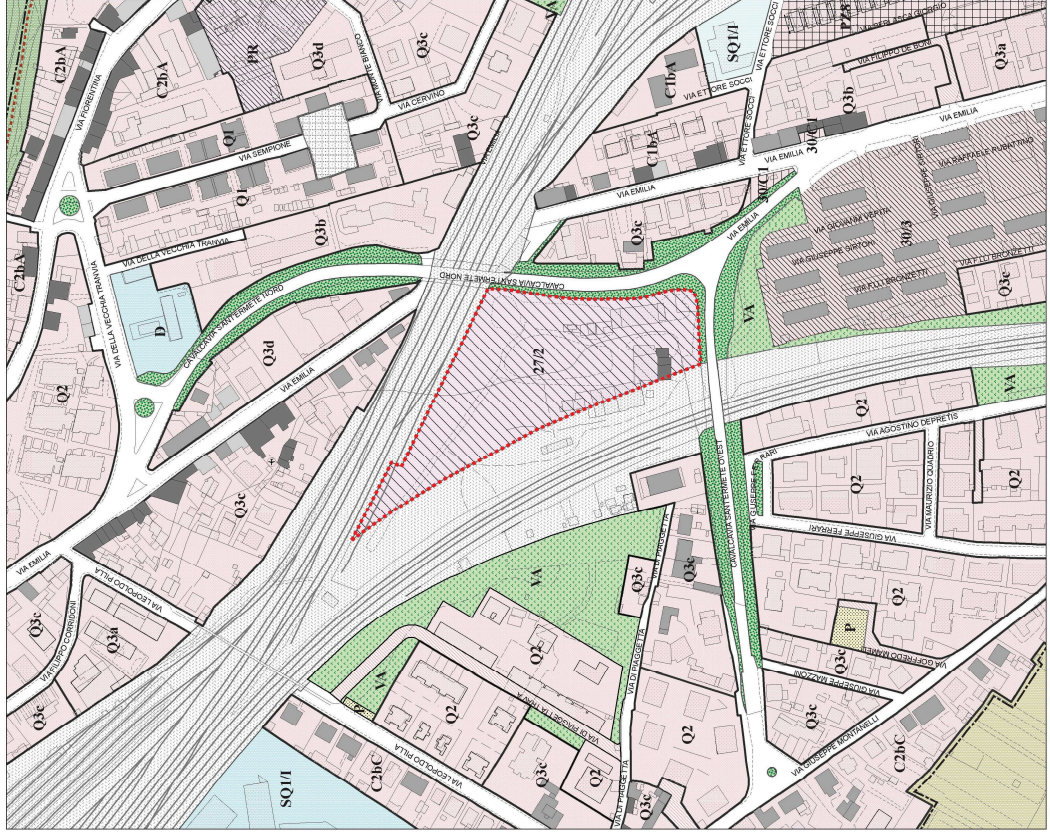
-  Delimitazione area di intervento
-  Delimitazione ZCZ
-  Allineamento
-  Percorsi pedonali e ciclabili
-  Accessi prescrittivi
-  Accessi indicativi
-  Viabilità indicativa
-  Piazze
-  Servizi
-  Area residenziale
-  Residenziale
-  Area Industriale/Artigianale
-  Industriale/Artigianale
-  Area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





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

**Stato Attuale**



**Variante al Regolamento Urbanistico dalla Scheda Norma  
n. 2772 a destinazione urbanistica: VA-PQ1**

**Stato Variato**

