



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

**VARIANTE DI ADEGUAMENTO
DELLE PREVISIONI DEL R.U.
DEI PIANI ATTUATIVI APPROVATI
IN CONFORMITA' AL R.U.
E CONTESTUALE ADEGUAMENTO DELLE NORME**

**Testo emendato dalla 1 Commissione Consiliare del
16/12/2015**

SCHEDE NORMA MODIFICATE

ottobre 2015



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE - NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 04.2	Pratale Don Bosco – via di Pratale
scheda n. 09.2	P.ta a Lucca – Arena Garibaldi
scheda n. 09.3	P.ta a Lucca – via Piave – via Galluppi
scheda n. 10.2	P.ta a Lucca - via del Brennero 1
scheda n. 10.3	P.ta a Lucca - Via del Brennero 2
scheda n. 10.4	Parco Urbano via del Brennero
scheda n. 26.2	Area St. Gobain ovest
scheda n. 27.6 b	via Filippo Corridoni
scheda n. 29.1	P.ta Fiorentina – ex Stazione Leopolda
scheda n. 31.5	Riglione – via Monterotondo
scheda n. 31.7	Riglione – via Talamone
scheda n. 34.4	Ospedaletto – via Emilia 2
scheda n. 36.1	Ospedaletto – via Emilia 3
scheda n. 38.2	Marina di Pisa – via O. S. Stefano
scheda n. 40.3	Calambrone – ex Ospedale Americano



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

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

Scheda introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 73 del 11.12.2009 e modificata con la delibera di C.C. n.11 del 04.04.2013

NUOVA SOLUZIONE dopo collaudo Comparto 1/Comparto 2 e PR classificato ambito SQ1

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione Urbanistica.

2. DESCRIZIONE

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

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI

La scheda nel suo insieme intende ridisegnare la forma e l'assetto urbano di questa parte di territorio di confine con il Comune di S.G.T. località La Fontina e procedere al completamento della variante alla via di Pratale, già prevista dal vigente R.U.. Tali trasformazioni urbane sono suddivise in tre Comparti, così come viene evidenziato nel grafico allegato.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 59.740 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

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

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

5. COMPARTO 1 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,30 (sls/superficie territoriale dato prescrittivo) massimo raggiungibile

Aree pubbliche e private

Aree Private oggetto di trasformazione urbana	% max	Quota Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)		% minima
mq. 15.500	50	mq. 15.500		50
<i>Superficie fondiaria</i>		Verde	Parcheggio/Viabilità	
		12.000	3.500	
Superficie territoriale mq. 31.000				

Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 15.500
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,40
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max	mq. 9.300
<i>di cui: direzionale/servizi e artigianato per la persona, residenze collettive e ricettivo</i>	<i>mq. 7.440</i>
<i>di cui: commerciale max 20%</i>	<i>mq. 1.860</i>
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,60
piani max	n. 5
Sono ammessi piani interrati da destinare a posti auto e impianti tecnologici	
H max	ml. 15,00
Distanza dai confini	ml. 5,00
Distanza dalle aree pubbliche	ml. 5,00

6. COMPARTO 2 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,20 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo) massimo raggiungibile

Aree pubbliche e private

Aree Private oggetto di trasformazione urbana	% max	Quota Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 6.620	50	mq. 6.620	50
<i>Superficie fondiaria</i>		<i>Verde/Parcheggio/Viabilità</i>	
Superficie territoriale mq. 13.240			

Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 6.620
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,40
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max	mq. 2.650
<i>di cui: commerciale max 30%, direzionale/servizi e artigianato per la persona,</i>	
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,40
piani max	n. 2
Sono ammessi piani interrati da destinare a posti auto e impianti tecnologici	
H max	ml. 8,50
Distanza dai confini	ml. 5,00
Distanza dalle aree pubbliche	ml. 5,00

7. COMPARTO 3 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Superficie area mq. 15.500 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

PR esteso a tutta l'area (edificato esistente). Il PR dovrà prevedere la dotazione di posti auto privati e di standard previsti dalle disposizioni di legge vigenti e il recupero di aree permeabili a verde non inferiori al 25%.

In assenza del PR sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia e le modifiche della destinazione d'uso alle seguenti condizioni: non vi sia incremento del carico urbanistico e del

fabbisogno di parcheggi privati e di standard rispetto allo stato vigente legittimo, non vi sia riduzione delle superfici esterne permeabili.

E' ammessa altresì la sostituzione edilizia dei singoli edifici a parità di superficie utile lorda, in tal caso dovranno essere reperiti i posti auto privati e di standard e deve essere garantita una superficie a verde permeabile del resede di pertinenza non inferiore al 25%.

Le destinazioni d'uso previste per l'area sono quelle ammesse per gli ambiti SQ1.

8. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- Gli interventi di trasformazione del Comparto 1 sono vincolati alla realizzazione della nuova viabilità, variante di via Pratale.
- In sede di approvazione del piano attuativo del Comparto 1 l'Amministrazione Comunale potrà richiedere di inserire la previsione della strada di collegamento con la zona della Fontina. Il tracciato della viabilità sarà inserito nel grafico e sarà concordato nella fase di progetto anche con il Comune di San Giuliano Terme.
- Ai fini della tutela dell'abitato circostante, in sede di predisposizione del progetto l'Amministrazione Comunale dovrà prevedere per la individuazione del tracciato e realizzazione della nuova viabilità (variante via di Pratale), i necessari accorgimenti di natura ambientale, in particolare per quanto attiene l'inquinamento atmosferico ed acustico.
- L'accesso delle auto all'impianto di distribuzione dei carburanti dovrà avvenire solo dalla nuova viabilità.
- I Comparti 1 e 2 insieme al completamento della nuova viabilità, alternativa alla via di Pratale devono garantire il raccordo della suddetta viabilità tra di loro e con il tratto adiacente al parcheggio pubblico.
- Il Comparto 2 dovrà prevedere la viabilità pubblica di accesso all'area del centro di raccolta della Fontina in modo da consentire la sua percorrenza nei due sensi senza procedere a manovre di inversione di marcia.
- All'interno dei Comparti dovranno essere ritrovati gli spazi di standard di verde e di parcheggio necessari per soddisfare il fabbisogno degli insediamenti previsti.

9. ELEMENTI INDICATIVI

- Per l'innesto alla variante di via Pratale dovrà essere verificata e valutata la fattibilità progettuale perché possa avvenire direttamente dalla via Calcesana attraverso un nuovo disegno della attuale rotonda.
- I parcheggi privati potranno essere realizzati anche seminterrati/interrati e/o su più piani e vi potranno essere previste attività complementari in conformità alla normativa vigente del Regolamento Urbanistico.
- Le quote di verde e parcheggio nelle tabelle non sono prescrittive.

10. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

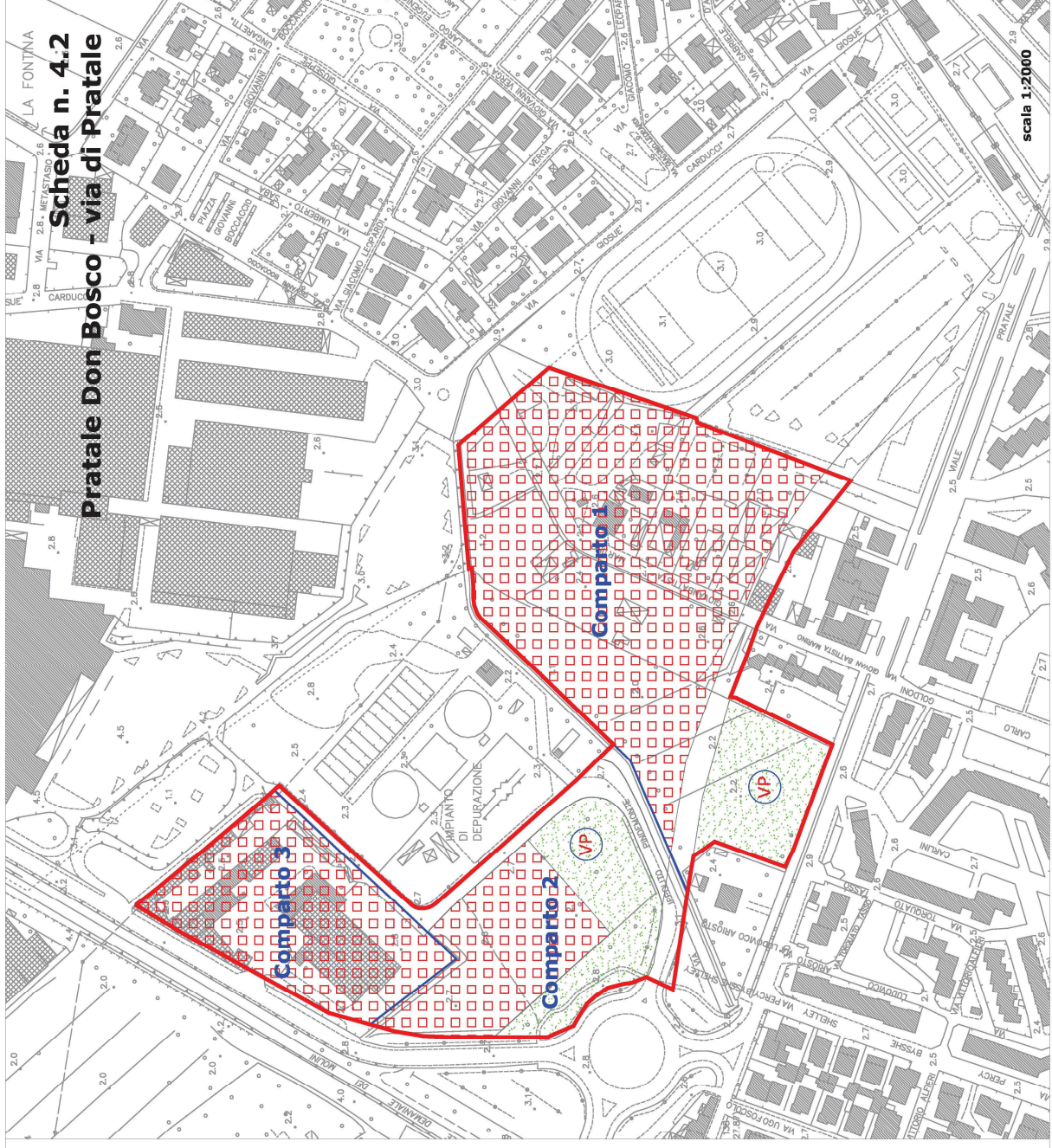
Vedi "Relazione Fattibilità Geologica" della Variante al Regolamento urbanistico (codice rif. cartografia relazione fattibilità geologica S6-S8_S9)

Geologica	Idraulica	Sismica
-	-	-

11. MODALITÀ ATTUATIVE

- Comparto 1 e 2 con piano attuativo convenzionato esteso all'intero comparto,
- Comparto 3 Piano di Recupero esteso a tutta l'area, in assenza sono ammessi gli interventi stabiliti al punto 7 della presente scheda;

























- l'Amministrazione Comunale, ai fini della realizzazione delle opere pubbliche ha facoltà di stabilire una diversa articolazione/perimetro dei comparti fermo restando il dimensionamento complessivo e le destinazioni d'uso previste;
- è ammessa una articolazione e suddivisione dei singoli comparti in UMI (Unità Minime Intervento) fermo restando il dimensionamento complessivo e le destinazioni d'uso previste. Ciascuna UMI potrà realizzare quelle opere di urbanizzazione o parte di esse previste dal Comparto afferenti il proprio intervento purché ne sia garantita la perfetta funzionalità, autonomia e non limitino la realizzazione delle altre UMI;
- il piano attuativo, dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione previste dal vigente Regolamento Urbanistico;
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.



Scheda n. 4.2
Pratale Don Bosco - via di Pratale

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 sportivo
-  Fascio di filtro baricata
-  Filare di alberi
-  Parcheggio pubblico a raso
-  Parcheggio pubblico a allée
-  Parcheggio pubblico sotterraneo
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificio storico



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 9.2

P.TA A LUCCA - ARENA GARIBALDI

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

Scheda norma non attuata modificata dopo il collaudo classificata nell'ambito Q2

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione Urbanistica.

2. DESCRIZIONE

Trattasi dell'area interessata dall'attuale stadio di calcio, collocata nel centro del quartiere di P.ta a Lucca. Ad oggi la presenza della struttura rappresenta un elemento di forte contrasto con la vivibilità del quartiere e gli spazi a disposizione non consentono i necessari adeguamenti per la funzionalità e per la sicurezza dell'impianto.

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

A seguito della conferma della previsione di localizzazione del nuovo stadio ad Ospedaletto in un'area maggiormente consona al tipo di impianto per spazi, accessibilità e compatibilità con il contesto urbano, la scheda prevede di realizzare nell'area dell'attuale stadio un complesso prevalentemente residenziale dotato di ampi spazi di verde e di parcheggio pubblico, fruibili anche dal resto del quartiere.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 34.700 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

Fino alla approvazione del Piano Attuativo sono ammessi gli interventi edilizi di adeguamento della funzionalità dello stadio, finalizzati alla sistemazione, riqualificazione, miglioramento dell'impianto sportivo compreso le eventuali opere necessarie per l'incremento del numero dei posti per gli spettatori (capienza dello stadio) in modo conforme alle disposizioni vigenti

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,60 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)

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

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

Aree pubbliche e private

Aree Private	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 17.350	50	mq. 17.350	50
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Parcheggio
		13.350	4.000
superficie territoriale mq. 34.700			

Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento

Sf	mq. 17.350
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,40
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 20.820
<i>residenziale (minimo 85%)</i>	<i>mq. 17.700</i>
<i>commerciale, con superficie di vendita per il singolo esercizio non superiore a mq. 600, direzionale, servizi (max 15%)</i>	<i>mq. 3.120</i>
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 1,20
piani max	n. 4/6
H max	ml. 18,00

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- alloggi in affitto minimo concordato 10% della slu residenziale (10% slu/mq.65 = n. 27 - dato presunto);
- conservare l'ingresso originario e il percorso di accesso da via L. Bianchi all'Arena;
- l'edificazione in corrispondenza della attuale tribuna scoperta, in prossimità degli edifici residenziali retrostanti, dovrà essere più contenuta e di minore impatto; a tal fine i nuovi edifici potranno essere di max. n. 4 piani e comunque con altezza inferiore a quella della tribuna e con un distanza dagli edifici esistenti non inferiore alla semisomma delle altezze fra gli edifici antistanti;
- l'attuale area del campo sportivo dovrà essere destinata prevalentemente a verde/parco;
- realizzazione della rotatoria.

Gli alloggi destinati ad affitto concordato dovranno essere del tipo casa passiva, con fabbisogno energetico della casa convenzionalmente inferiore a 15 kWh al mc./anno, ovvero al livello di classificazione più efficiente del Regolamento Edilizio Sostenibile del Comune di Pisa.

All'interno dell'intervento deve essere realizzata un'opera pubblica di almeno 300 mq. oltre a servizi igienici e ai locali accessori, con destinazione d'uso da definire con l'Amm.ne Comunale in fase di stesura del P.A. e della convenzione, che dovrà essere ceduta al Comune. L'opera non potrà essere realizzata a scemputo degli oneri e potrà essere eccedente la slu indicata nella scheda.

Deve essere prevista la realizzazione di **un'area verde attrezzata** per attività sportive di squadra, di libero accesso, delle dimensioni minime di ml 50 x ml 70, e di un'area verde attrezzata per bambini e anziani, che saranno cedute al Comune e accessibili da tutti i cittadini.

Nella convenzione 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 e pubblici potranno essere realizzato anche seminterrati/interrati;
- deve essere assicurata e favorita la permeabilità tra gli spazi esterni all'attuale Arena e il parco centrale;

- la nuova edificazione dovrebbe essere preferibilmente realizzata sull'attuale sedime delle tribune dello stadio;
- la ripartizione delle quote di verde e parcheggio indicate nelle tabelle non è prescrittiva, ma potrà essere modificata dal piano attuativo.

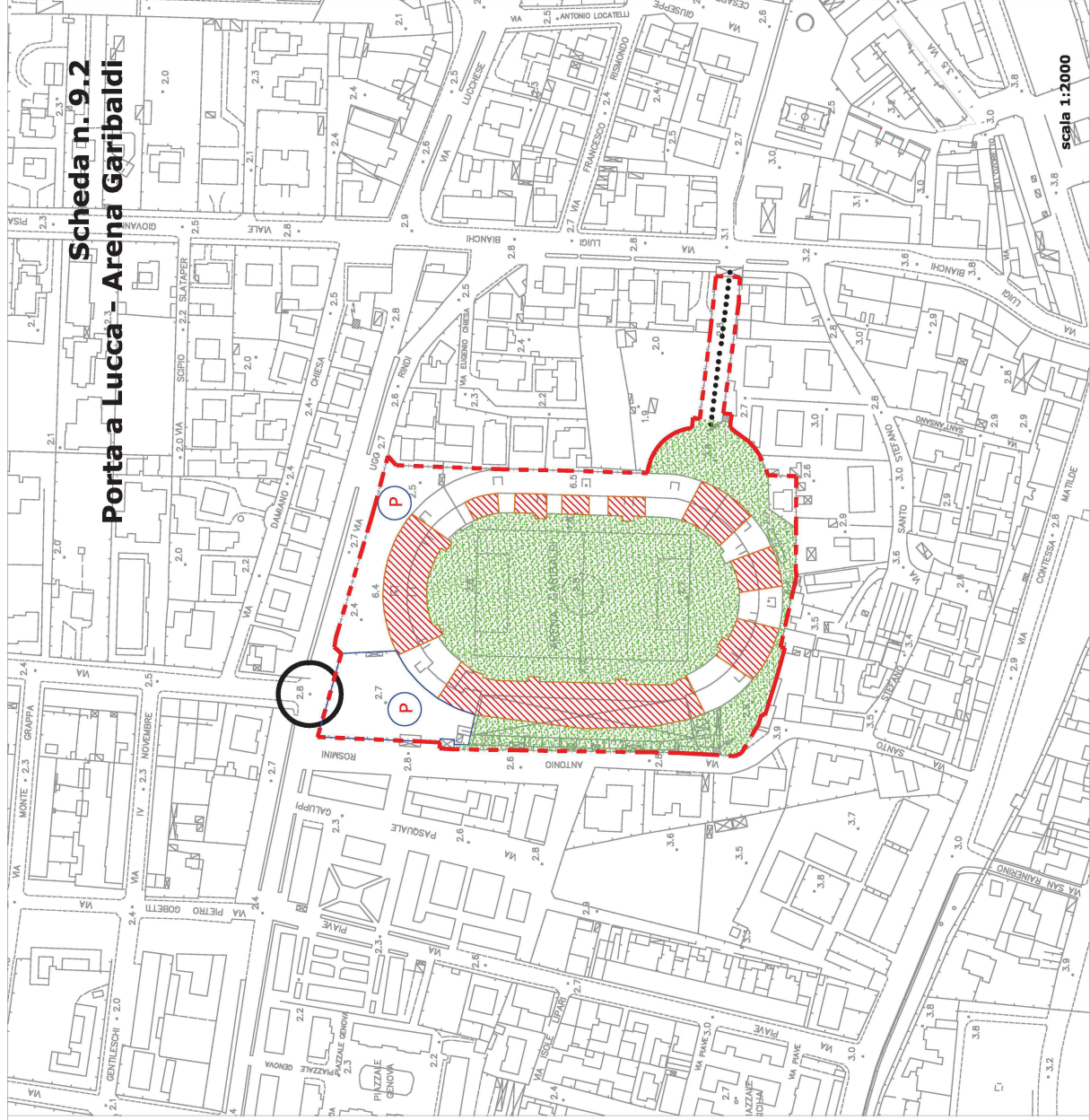
8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

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 permesso a costruire dovrà essere subordinato allo svolgimento di concorso di progettazione secondo le prescrizioni e i parametri della presente scheda;
- è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento);
- il progetto dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sarà, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione prevista dal vigente Regolamento Urbanistico;
- 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 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. 9.2 Porta a Lucca - Arena Garibaldi



scala 1:2000

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/vigilante
-  Industriale/Artigianale
-  Aree verdi
-  Verde pubblico attrezzato
-  Verde sportivo
-  Fascio di filtro boscata
-  Filare di alberi
-  Parcheggio pubblico a raso
-  Parcheggio pubblico a sillas
-  Parcheggio pubblico sotterraneo
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificio storico
-  Edificio storico novecentesco
-  Limite Salvaguardia Scintatore



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

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

Scheda introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 73 del 11.12.2009 e modificata con la delibera di C.C. n. 11 del 04.04.2013

Scheda norma in parte non attuata modificata dopo collaudo classificata nell'ambito P/Q3b

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuova edificazione e parcheggio.

2. DESCRIZIONE

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

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

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

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

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

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,55 (slu/superficie territoriale dato indicativo) riferito alla sola area edificabile UMI A, non comprende l'area a parcheggio UMI B

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

Aree pubbliche e private

Aree Private (UMI A superficie fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica		% minima
come da grafico della scheda	100			
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Parcheggio (UMI B)	
			mq. 6.780	
superficie territoriale mq. 7.380				

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

Sf	come da grafico della scheda
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,40
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max non superiore a:	mq. 300
<i>destinazione d'uso: residenziale, al p.t è anche ammessa la destinazione commerciale</i>	
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,55
piani max	n. 2
Sono ammessi piani interrati da destinare a cantine/ripostigli	
H max	allineata con l'edificio adiacente
Distanza dai confini	ammessa l'edificazione sul confine

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- in aderenza e allineato in gronda e a filo strada con l'edificio adiacente sul fronte di via Piave;
- è ammessa altresì la realizzazione del fabbricato con una distanza dagli altri edifici inferiore a ml. 10,00 purché nel rispetto del DM 1444/68 e delle altre disposizioni di legge;
- dovrà essere previsto il marciapiede lato via Galuppi, dovrà essere mantenuto il percorso di accesso al retrostante parcheggio pubblico e dovrà essere garantita l'accessibilità al parcheggio dalla via Piave, tramite la via Galluppi, ai mezzi pubblici e agli autobus.
- previa acquisizione del parere favorevole da parte del competente ufficio/ente del comune nella fase di progetto potrà essere individuata una diversa e idonea soluzione rispetto a quanto disposto nel punto precedente;
- l'attività commerciale è ammessa a condizione che siano ritrovati gli spazi di parcheggio necessari di relazione e di standard;
- UMI B il parcheggio è regolamentato dalla norma vigente del R.U. per i parcheggi.

7. ELEMENTI INDICATIVI

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

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

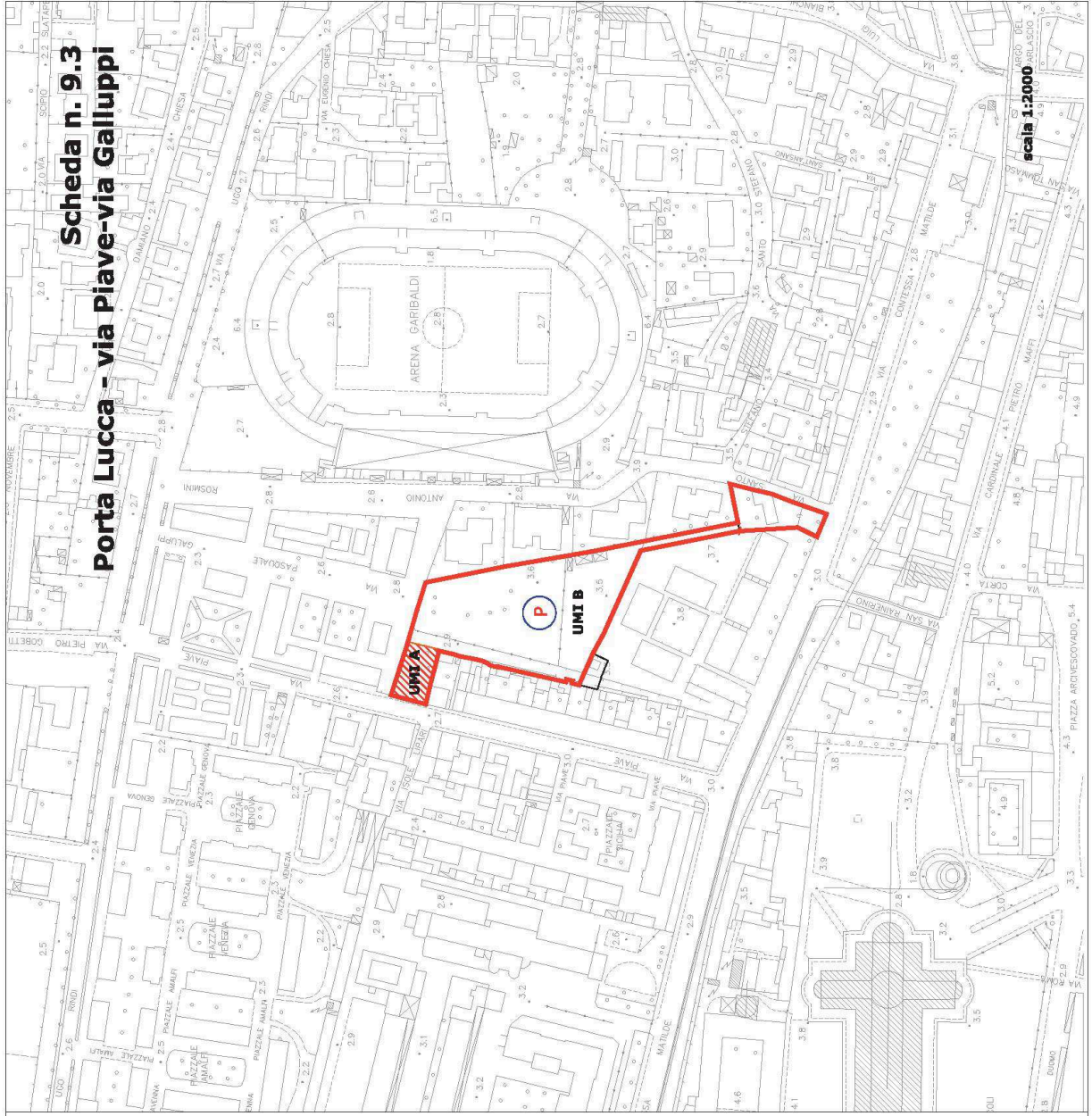
Vedi "Relazione Fattibilità Geologica" della "Variante al Regolamento urbanistico (codice rif. cartografia relazione fattibilità geologica S5)

Geologica	Idraulica	Sismica
F1	F3	F3

9. MODALITÀ ATTUATIVE



























- L'intervento è suddiviso in due UMI A e B (Unità Minime Intervento) soggette a permesso a costruire;
- si dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione previste dal vigente Regolamento Urbanistico;
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

Scheda n. 9.3 Porta Lucca - via Piave-via Galluppi



Scala 1:2000

LEGENDA:

-  Delimitazione area di intervento
-  Delimitazione ZUV
-  Allineamento
-  Personal pedonali e ciclabili
-  Accessi prescritti
-  Accessi indicabili
-  Visibilità indicativa
-  Piazza
-  Servizi
-  Area residenziale
-  Residenziale
-  Area industriale/Artigianale
-  Industriale/Artigianale
-  Area verdi
-  Verde pubblica attrezzata
-  Verde sportivo
-  Fondo di filtro boscato
-  Filare di alberi
-  Parcheggio pubblico a raso
-  Parcheggio pubblico a salita
-  Parcheggio pubblico sotterraneo
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificio storico
-  Edificio storico non censuato
-  Limiti Salvaguardia Socinatore



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

schema n. 10.2	PORTA A LUCCA – VIA DEL BRENNERO 1
-----------------------	---

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

Scheda norma non attuata modificata dopo collaudo classificata nell'ambito SQ1

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA F

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione urbanistica.

2. DESCRIZIONE

L'area interessata alla trasformazione si sviluppa lungo via del Brennero occupando un'area triangolare che si estende ad est fino a lambire la viabilità di raccordo con il comune di San Giuliano. Il contesto sostanzialmente agricolo in cui si inserisce, la presenza di alcuni capannoni artigianali ai margini di un piccolo insediamento residenziale e insieme la morfologia planimetrica del lotto favoriscono il formarsi di una situazione di degrado e di abbandono che connota fortemente l'immagine dell'area all'ingresso della città.

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'intervento proposto mira alla riqualificazione di un'area che risente di una marginalità nei confronti della città tale da averne caratterizzato fortemente l'immagine. Con tali presupposti si rende necessaria una nuova configurazione urbanistica dell'area che ne caratterizzi anche gli aspetti morfologici e formali favorendo nel contempo la possibilità di inserire - attraverso una riconversione delle attività artigianali attualmente esistenti - una serie di servizi privati prevalentemente rivolti alla popolazione residente nella zona circostante.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 23.960 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,12 (slu/superficie territoriale dato non prescrittivo)

SUL max mq. 2.870 per l'intera area della scheda (Comparto 1 e 2)

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

Aree pubbliche e private

Aree Private	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 7.190	30	mq. 16.770	70
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Parcheggio
		16.770	
Superficie territoriale mq. 23.960			

COMPARTO 1 Edificio esistente - Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento

Sf (stimata)	Edificio attuale e area di pertinenza mq. 1.200 circa
Rapporto di copertura (Rc) max	mq/mq 0,40 se maggiore non superiore a quella esistente
Superficie utile lorda (Sul = St x Its) max	non superiore a quella esistente
<i>Destinazioni d'uso ammesse: commerciale, direzionale/servizi, artigianato di servizio per la persona, turistico-ricettivo, abitazioni collettive (alloggi per studenti)</i>	
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq come da stato attuale
piani max	n. 2
Sono ammessi piani interrati da adibire a parcheggio e impianti tecnologici	
H max	ml. 8,00

COMPARTO 2 Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento

Sf	mq.
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,40
Superficie utile lorda (Sul = St x Its) max di cui:	mq. 2.870 meno la Sul esistente della UMI 1 (mq. 1.570 dato indicativo)
<i>commerciale, direzionale, servizi, artigianato di servizio per la persona, turistico-ricettivo, abitazioni collettive (alloggi per studenti)</i>	
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq
piani max	n. 2
H max	ml. 8,00

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

Il Comparto 1 sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia. In caso di sostituzione edilizia è fatto obbligo la riqualificazione dell'area di pertinenza e la superficie permeabile a verde non potrà essere inferiore al 25%.

La realizzazione dell'intervento del Comparto 2 è subordinata alla cessione delle aree situate nella parte terminale a nord del lotto e più precisamente nelle zone attualmente inedificate, comprese tra via del Brennero e il fosso da destinare esclusivamente a verde pubblico attrezzato.

In queste aree su indicazione della Amministrazione Comunale potranno anche essere realizzati ed attrezzati spazi da destinare a luogo d'incontro e socializzazione, quali aree per spettacoli/manifestazioni, campi aperti, da destinare soprattutto al mondo giovanile.

7. ELEMENTI INDICATIVI

- 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



























- Comparto 1 edificio esistente interventi fino alla sostituzione edilizia;
- Comparto 2 nuova edificazione con Piano Attuativo convenzionato, è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime 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;
- 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.

Porta a Lucca - Via del Brennero 1

scheda 10.2



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 sportivo
-  Fasce di filtro boscata
-  Filare di alberi
-  Parcheggio pubblico a raso
-  Parcheggio pubblico a sillas
-  Parcheggio pubblico sotterraneo
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificio storico
-  Edificio storico novecentesco
-  Limite Salvaguardia Scintatore



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n° 10.3	P.TA A LUCCA - VIA DEL BRENNERO 2
-----------------------	--

Scheda introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 43 del 28.07.2001
Scheda norma non attuata modificata dopo collaudo classificata nell'ambito SQ1

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA F

1 DESCRIZIONE

L'area oggetto d'intervento è compresa tra il parcheggio scambiatore, il canale dei Molini, la Via del Brennero è un'area a servizi.

Attualmente insistono sull'area alcuni fabbricati dell'università posti lungo la via del Brennero.

2 TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo impianto o Piano di Recupero

3 SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq. 62.500

4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'intervento si propone il recupero delle aree adiacenti il parcheggio scambiatore per ampliare il parcheggio stesso e per destinarle a spazi per uso mercatale, spazi per manifestazioni anche musicali, spettacoli viaggianti e simili e di destinare la restante area a servizi pubblici e/o privati.

5. COMPARTO 1 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,12 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo) massimo raggiungibile

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 o del singolo Comparto.

Aree pubbliche e private

Aree oggetto di trasformazione urbana	% max	Quota Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 31.250	50	mq. 31.250	50
<i>Superficie fondiaria</i>	Verde	Parcheggio/Area per funzioni mercatali, spettacoli e manifestazioni	
	9.250	22.000	
Superficie territoriale mq. 62.500			

Area a servizi privati e/o pubblici
Sf. Mq. 31.250
Rc. 30%
Sup. utile lorda max mq. 7.500
Ifs. 0,30 (slu/superficie fondiaria)
N° piani max: 3 piani fuori terra
Sono ammessi piani interrati/seminterrati destinati a posti auto, locali tecnici e magazzini di pertinenza (non agibili/abitabili)
H. max ml. 9,50
Servizi consentiti: <i>direzionale/erogazione diretta di servizi, artigianato di servizio per la persona, strutture culturali/associative/istruzione/ricreative/sanitarie-assistenziali, turistico-ricettivo, abitazioni collettive (studentati, foresterie, socio-assistenziali, collegi-convitti).</i>

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

L'area a servizi pubblici e/o privati dovrà avere una percentuale di area a verde piantumata non inferiore al 35% dell'area.

Dovrà essere garantita una fascia di verde lungo la via del Brennero e sul lato nord di larghezza non inferiore a ml. 10,00.

L'area di cessione pubblica potrà dotarsi delle strutture necessarie e complementari alle funzioni svolte purché limitate ad un solo piano fuori terra e l'indice fondiario di copertura non sia superiore al 2%.

Nell'area di cessione pubblica sono ammessi altresì i piani interrati/seminterrati da destinare a posti auto, locali tecnici e per il deposito di materiale.

7. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

L'area è caratterizzata dalla presenza di terreni prevalentemente limosi e argillosi talvolta con lenti di sabbie. Al di sotto si trova uno stato di argille plastiche il cui tetto nella zona corrisponde circa a profondità variabili dai -3 ai -6 m dal p.c. Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda è localizzato intorno a profondità variabili da circa -1,0 a -2,0 m dal p.c.

Per quanto concerne l'inquadramento sui sistemi idraulici, la zona, si trova all'interno della Bonifica del F. Morto nel sottobacino a scolo naturale. La zona è delimitata a N-W dal Fosso Marmigliaio che recapita nel Fosso Ozeretto che sfocia a sua volta nel Fiume Morto. A S-E l'area è invece delimitata dal Canale Demaniale di Ripafratta. Tale canale deriva le acque del Serchio e le fa confluire nell'Arno subito a monte del Ponte della Fortezza ove è presente un sistema di cateratte che vengono chiuse quando l'Arno è in piena. Il Canale Demaniale di Ripafratta è l'unico corso d'acqua, nell'ambito del territorio comunale, che confluisce nell'Arno.

CLASSE DI PERICOLOSITÀ

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

CLASSE DI FATTIBILITÀ

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

Per quanto riguarda gli interventi che contemplan eventuali opere in seminterrato o interrato, la relativa fattibilità geologica è condizionata all'esecuzione di alcune verifiche enunciate nelle prescrizioni specifiche per opere sotto il p.c. contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3**).

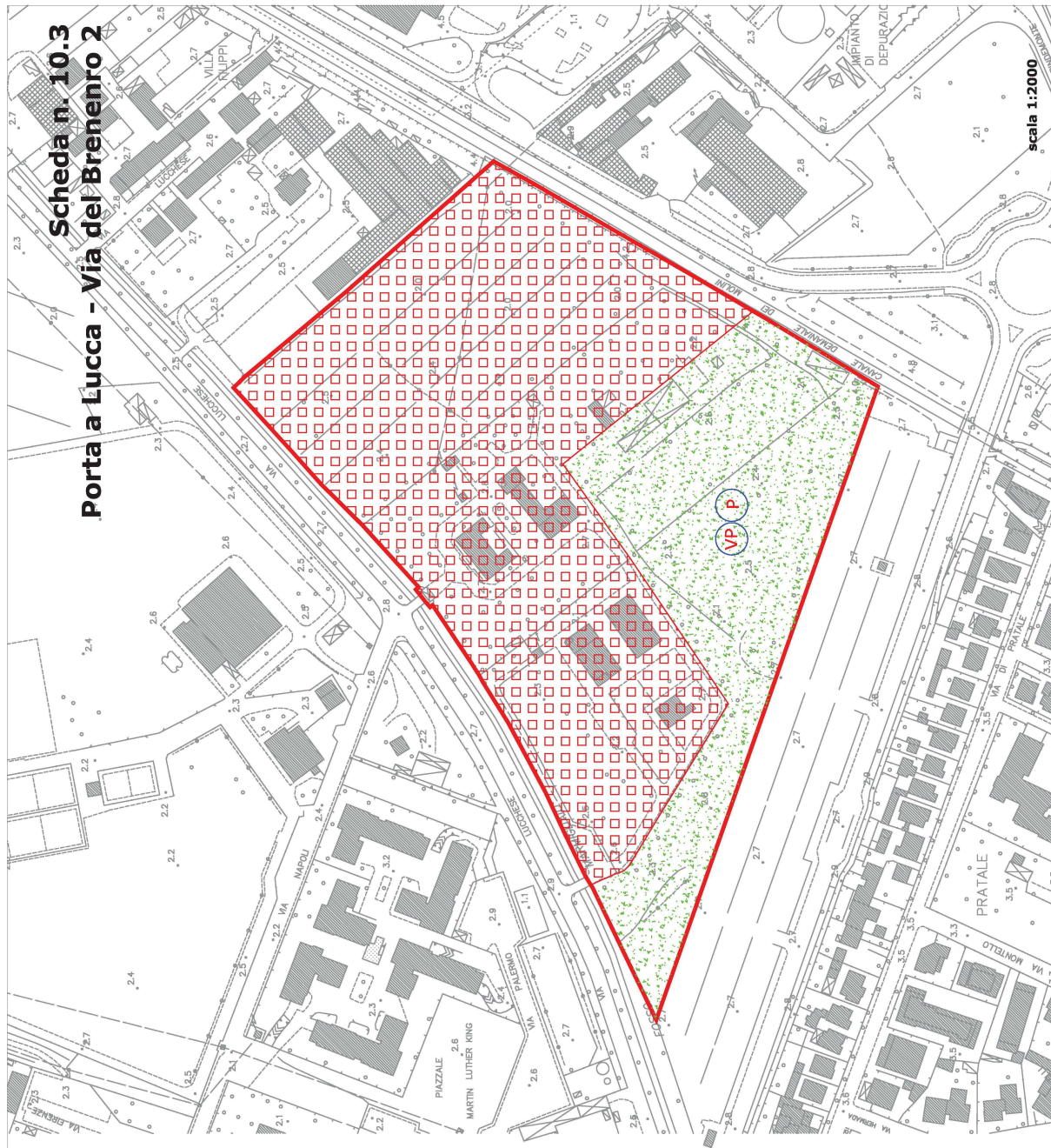
Per il Fosso Marmigliaio è prevista una fascia di rispetto di 10 m dal piede esterno dell'argine su entrambi i lati (Vincoli e condizioni ambientali della UTOE n.10 – P.S.).

8. MODALITÀ ATTUATIVE

L'intervento si attua tramite Piano Attuativo convenzionato. E' ammessa la suddivisione e l'attuazione del Piano Attuativo in UMI a condizione che sia garantita la perfetta funzionalità, autonomia delle opere di urbanizzazione afferenti ciascuna UMI e non limitino la realizzazione delle altre UMI. In tal caso sarà possibile procedere alla sottoscrizione di singole convenzioni afferenti ciascuna UMI.

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di procedere direttamente alla realizzazione delle aree pubbliche di cessione gratuita o parte di esse, previste dalla scheda norma, indipendentemente dalla approvazione del Piano Attuativo, tramite un progetto di opera pubblica.

Scheda n. 10.3 Porta a Lucca - Via del Brennero 2



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 basata
	Filare di alberi
	Parcheggio pubblico a raso
	Parcheggio pubblico e altop
	Parcheggio pubblico sotterraneo
	Servizi pubblici
	Servizi privati
	Edificato storico



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 10.4

PARCO URBANO VIA DEL BRENNERO

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 confermata dopo collaudo classificata nell'ambito PU/VS

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA F

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Parco Urbano con impianti sportivi e ricreativi.

2. DESCRIZIONE

Il Parco Urbano di via del Brennero è un'area di circa 29 ettari, collocata ai margini dell'abitato di P.ta a Lucca in parte occupata dagli impianti sportivi dell'Università di Pisa (CUS) e in parte ancora agricola. L'area, pur non avendo elementi naturali di particolare spicco che la caratterizzano, concorre a comporre il paesaggio in questa parte terminale della città che si estende verso la campagna ed il Monte Pisano. I segni territoriali principali presenti sono alcune strade poderali, il fosso e il viale alberato del Brennero.

L'area, sia dal precedente piano regolatore (PRG' 70), sia dal regolamento urbanistico, è stata sempre destinata a verde ed impianti per lo sport.

3 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Parco urbano con funzioni sportive e per il tempo libero che raccordi la città con il territorio agricolo, riqualifichi l'ingresso alla città dalla via del Brennero, incrementi la dotazione di spazi di verde e ricreativi a disposizione soprattutto del mondo giovanile.

La scheda conferma la suddivisione degli interventi in due comparti, nel primo (comparto 1), aderente all'abitato, si collocano gli attuali impianti sportivi universitari che saranno completati ed integrati anche con strutture di supporto all'attività sportiva e a quella universitaria specifica per questo settore; nel secondo (comparto 2), esteso verso la campagna, gli impianti sportivi e ricreativi saranno collocati in un contesto più naturalistico e di vero e proprio parco aperto alla città con percorsi pedonali e ciclabili, aree pubbliche attrezzate, campi aperti, spazi di incontro e per spettacoli/manifestazioni all'aperto. In questo comparto la densità delle strutture sportive sarà minore e dovranno essere evitate interferenze con le visuali panoramiche verso la città e verso i monti pisani.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 290.000 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo) di cui:

- comparto 1 mq. 153.900

- comparto 2 mq. 136.100

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Comparto 1

Comparto 1 (superficie territoriale St)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 153.900	100	mq.	
impianti sportivi universitari		Verde	Parcheggio/Viabilità

Sf	mq. 153.900
Destinazione d'uso:	<i>attrezzature e impianti sportivi universitari</i>
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,20
Piani max	n. 3
H max	ml. 10,50

Comparto 2

Comparto 2 (superficie territoriale St)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 136.100	100	mq.	
impianti sportivi e ricreativi		Verde	Parcheggio/Viabilità

Lotto minimo di intervento	≥ mq. 30.000
- <i>area per impianti sportivi e attività complementari</i>	<i>max 30%</i>
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,10
Piani max	n. 2
H max	ml. 7,50
- <i>area a verde</i>	<i>minimo 70%</i>
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,01
Piani max	n. 1
H max	ml. 3,50

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- gli elementi di invariante sono i manufatti di interesse storico, i segni territoriali originari presenti e/o a cui si può risalire, come percorsi poderali, canali, segni della centuriazione romana.
- le aree non interessate dagli impianti sportivi devono essere sistemate a verde-parco, con inserimento di percorsi naturali destinati all'allenamento e al tempo libero;
- all'interno dei due comparti, ciascuno per la sua parte, dovranno essere ritrovati tutti gli spazi necessari a soddisfare gli standard che le funzioni e gli usi previsti e realizzati richiedono;
- gli impianti sportivi non dovranno interferire con le visuali panoramiche verso il Duomo, la Torre ed il Monte Pisano.

Comparto 1

- è ammessa la deroga all'altezza massima in funzione delle esigenze relative alle strutture necessarie per l'attività sportiva;
- le superfici coperte strettamente funzionali all'attività degli impianti sportivi scoperti, quali volumi tecnici, spogliatoi, sono in deroga al rapporto di copertura;
- sono ammesse le attività complementari quali bar-ristoro, servizi, commerciali, solo se funzionali alle attività sportive e nella misura max del 5% della superficie utile lorda;
- è ammessa la destinazione d'uso di foresteria per un numero max di 100 posti letto per gli atleti e/o per gli usi propri dell'università; a tal fine la convenzione dovrà riportare tutte le prescrizioni necessarie a garantire la gestione e le finalità della struttura, che non potrà svolgere funzioni residenziali di qualsiasi tipo né ricettive per una utenza diversa da quella prima indicata;
- sono ammesse le funzioni universitarie per la didattica e per la ricerca scientifica strettamente connesse e/o finalizzate alle attività sportive;
- i parcheggi, oltre a quelli pertinenziali, a disposizione dell'utenza in ottemperanza alle norme per lo spettacolo sportivo sono determinati in misura di 1 posto auto ogni due spettatori con riferimento ad un fattore di contemporaneità degli eventi sportivi pari al 60%.

Comparto 2

- disegno unitario afferente l'intero comparto nel quale le diverse aree sportive potranno essere realizzate anche tramite interventi distinti (con superficie del lotto minimo non inferiore al 30% della superficie dell'intero comparto) e convenzionati;
- il progetto generale di comparto potrà essere redatto dall'amministrazione o proposto da uno o più dei soggetti interessati. In questo caso sarà onere dell'amministrazione informare gli altri proprietari affinché possano prendere visione del progetto e presentare le eventuali osservazioni preliminari;
- tutte le aree dei singoli lotti non destinate e/o funzionali all'attività sportiva dovranno essere pubbliche o aperte all'uso pubblico e tra loro collegate come parte di un unico disegno complessivo. In queste aree dovranno essere previsti ed attrezzati spazi da destinare a luogo d'incontro e socializzazione, quali aree per spettacoli/manifestazioni, campi aperti, destinati soprattutto al mondo giovanile;
- sono ammesse destinazioni d'uso complementari finalizzate al benessere della persona e/o per bar-ristoro se strettamente collegate e subordinate (non indipendenti) alle funzioni sportive e nella misura max del 30% della superficie utile lorda.

7. ELEMENTI INDICATIVI

- la varietà e la quantità delle specie arboree (alberi, arbusti, fiori), l'inserimento di elementi come filari di alberi lungo i percorsi pedonali o lungo le suddivisioni delle proprietà e dei campi, l'inserimento di eventuali zone boscate o movimenti di terra, dovranno essere previsti attraverso uno specifico studio di settore in modo tale da ottenere la migliore configurazione e immagine del paesaggio;
- il P.A. potrà prevedere lungo il lato ovest, a fianco della scuola di paracadutismo, la realizzazione di una nuova viabilità con i relativi parcheggi e accessi al parco urbano;
- ai fini della dotazione dei parcheggi pertinenziali potrà essere assunto come riferimento il volume risultante dal prodotto tra la superficie edilizia totale e l'altezza convenzionale pari a ml. 3,00.

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

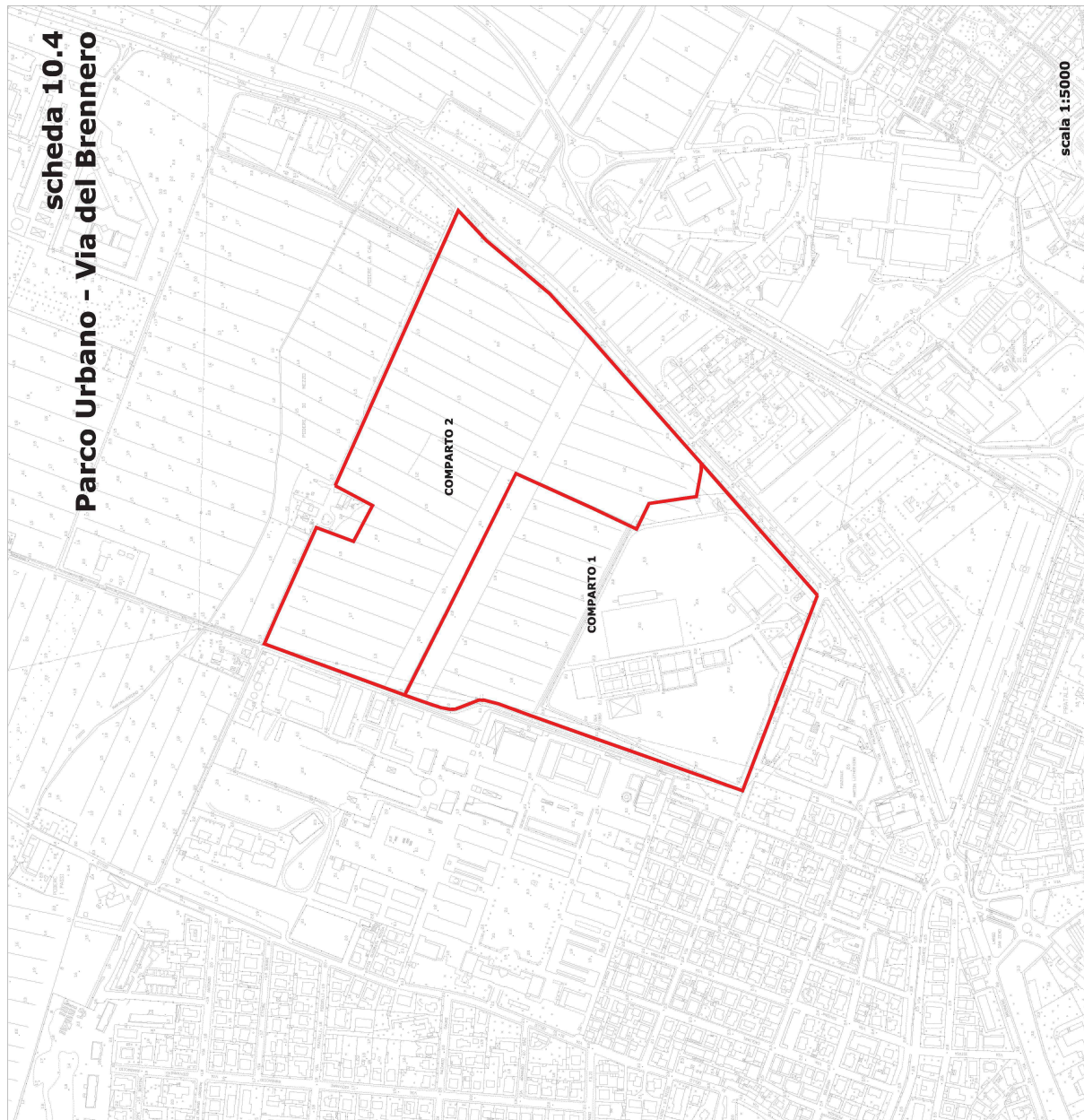
Vedi "Relazione Fattibilità Geologica" della "Variante al Regolamento urbanistico a seguito della decadenza delle previsioni a carattere espropriativo e della perdita di efficacia delle previsioni di piani attuativi".

9. MODALITÀ ATTUATIVE



























- piano attuativo convenzionato; la convenzione dovrà indicare le modalità di accesso all'uso pubblico degli impianti sportivi e le condizioni per il rispetto di quanto riportato nelle prescrizioni;
- è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento);
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

Parco Urbano - Via del Brennero

scheda 10.4



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 boscata
-  Filire di alberi
-  Parcheggio pubblico a roze
-  Parcheggio pubblico a alios
-  Parcheggio pubblico sotterraneo
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificio storico
-  Edificio storico novecentesco
-  Limite Salvaguardie Scalinatore

scala 1:5000



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 26.2	AREA St. GOBAIN OVEST
-----------------------	------------------------------

Scheda introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 92 del 13.12.2007 confermata con la delibera di C.C. n. 73 del 11.12.2009

Scheda norma non attuata modificata dopo collaudo classificata Q2/PQ1

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

1. DESCRIZIONE

L'area oggetto di intervento coincide con la superficie fondiaria della porzione dello stabilimento della Saint Gobain Glass Italia s.p.a. posta ad ovest dalla via Ponte a Piglieri.

L'area confina a nord con la via del Chiassatello, parallela al tracciato interrato del Canale dei Navicelli, a nord ovest con la proprietà ex-Sanac e nella parte sud-ovest con la proprietà Piaggio, a sud con la via di Nugolaio a est con la via Ponte a Piglieri, tratto urbano della via Aurelia, che divide in due l'area storicamente occupata della fabbrica.

L'area è attualmente occupata dagli edifici industriali della Saint Gobain Glass, interamente ricostruiti dopo le distruzioni della seconda guerra mondiale. La maggior parte dei fabbricati non è utilizzata e solo una piccola parte è destinata a magazzini. Nella parte sud dell'area ovest è tuttora presente la linea di produzione del vetro stratificato per l'edilizia. Le aree scoperte sono occupate da piazzali e percorsi carrabili. Il rapporto di copertura calcolato sull'intera area ovest è di poco superiore al 50%, mentre le superfici impermeabili raggiungono, specie nella parte a nord, il 98% della superficie fondiaria.

L'area si trova all'interno di un più vasto comparto, corrispondente all'Utoe 26, soggetto a profondo rinnovamento urbanistico sia quanto a richiesta di integrazione dei servizi sia quanto a modernizzazione delle infrastrutture e miglioramento della qualità ambientale.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione urbanistica. Nuova edificazione

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq. 90.388 circa

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'intervento propone destinazioni urbanistiche che, all'interno di un vasto parco urbano, possano costituire un sistema di relazioni all'interno del comparto e tra il comparto e l'esterno.

La concentrazione dell'attività industriale nella porzione est dello stabilimento St. Gobain e l'abbandono degli immobili che ricadono nell'area fornisce una importante occasione per

l'eliminazione di un confine fisico della città e per la modernizzazione e riqualificazione anche ambientale di uno dei più importanti stabilimenti dell'area pisana.

Al contempo la zona ovest può essere recuperata e riqualificata con lo sviluppo di una struttura articolata e multifunzionale che costituirà un ponte tra le attività del centro della città e i servizi e le capacità logistiche tipiche delle zone marginali.

Gli obiettivi progettuali:

- **razionalizzazione e potenziamento della viabilità** - eliminazione degli attraversamenti provocati dalla presenza dello stabilimento sui due lati della via Ponte a Piglieri, migliorando la circolazione interna al comparto, rivolgendo particolare attenzione ai collegamenti e alla soluzione dei nodi di traffico esistenti (incroci sulla via Aurelia a Sud e Nord dell'area);
- **recupero ambientale** - eliminazione dei fabbricati industriali (edifici ricostruiti nel dopo guerra di scarso valore architettonico), bonifica delle aree oggi quasi totalmente impermeabilizzate e realizzazione di nuovi insediamenti produttivi, direzionali, commerciali e residenziali a basso impatto ambientale, all'interno di vaste aree verdi, e dotati di tecnologie finalizzate alla riduzione dei consumi energetici d'area;
- **rivalutazione ambientale** - inserimento di un vasto parco che costituisce l'ossatura dell'intero progetto, arretramento della nuova edificazione sulla via Ponte a Piglieri e inserimento di un filtro verde, sistemazione del fronte Nord verso la via Livornese con opere (verde, parcheggi, piste ciclabili etc.) volte al recupero del sedime già occupato dal Canale dei Navicelli e alla realizzazione dei collegamenti tra il nuovo insediamento e l'abitato storico che si affaccia sulla via Livornese;
- **realizzazione di nuovi sistemi infrastrutturali** - a nord e a sud, legati alla mobilità d'area, da trasferire nel patrimonio pubblico;
- individuazione all'interno dell'area di **comparti funzionali**, destinati ad ospitare attività diverse ma tra loro correlate e orientate verso un rapporto di pertinenzialità con le funzioni esistenti o in fase di attuazione nelle aree adiacenti.

Le figure del progetto

L'area si presenta come un rettangolo allungato, con l'asse maggiore disposto in senso nord-sud e con i lati a sud e ovest incurvati a seguire il tracciato di un vecchio binario ferroviario. A nord si affaccia sul vecchio sedime del Canale dei Navicelli (adesso coperto), ad est sul tratto dell'Aurelia denominato Via di Ponte a Piglieri.

Gli accessi all'area sono previsti a sud e a nord tramite nuove rotatorie (una delle quali già prevista nel Regolamento Urbanistico). Viene mantenuto il segno urbano dell'accesso storico in asse con la palazzina della Direzione Saint Gobain.

La circolazione interna è costituita da strade di bordo distribuite dalle rotatorie, con fasce di parcheggi alberati che costituiscono una zona cuscinetto rispetto al traffico. L'anello è suddiviso in due porzioni (nord e sud), in relazione alle diverse destinazioni, il cui traffico può essere così selezionato.

Il parco lineare disposto in senso nord-sud suddivide l'area in due parti. Il parco è parzialmente interessato nella zona centrale dalla circolazione interna senza tuttavia interrompere la percezione.

Il parco e l'asse di fronte all'accesso all'area est dello stabilimento, incrociandosi, dividono l'area in quattro parti. A nord le due parti (est ed ovest) sono occupate da edifici affacciati sul parco. A sud ovest troviamo una serie di padiglioni, a sud est due grandi edifici con corti e piazze sul parco.

A nord l'immagine è più urbana, con corpi edilizi che riprendono la dimensione di edifici e isolati cittadini, a sud i corpi hanno maggiori dimensioni in analogia agli insediamenti industriali.

Il progetto dovrà perseguire gli obiettivi del **risparmio energetico e della sostenibilità ambientale**, per quanto è consentito dal contesto dell'area di intervento e dalle tipologie di intervento definite per il Regolamento Urbanistico.

COMPARTI

L'area è suddivisa in due comparti, che si distinguono per diverse destinazioni d'uso e tipologie edilizie

Comparto 1 - Nord

Equivalentemente a circa il 40% dell'intera area, viene configurato planimetricamente come un frammento di tessuto urbano che, per quanto a scala diversa, dialoghi con i vicini margini della città. E' strutturata per accogliere funzioni direzionali, commerciali di vicinato e di media struttura di vendita e residenziali, nella prospettiva di una ricucitura del territorio urbano mediante l'ampliamento dello storico quartiere residenziale/industriale di Porta a Mare.

Comparto 2 – Sud

Prevede, per la parte ad est, la realizzazione di strutture per attività produttive ospitate in spazi di dimensioni medio piccole, possibilmente di buon profilo tecnologico e integrate con spazi per attività direzionali o di ricerca, per la parte ad ovest, la possibile collocazione attività di servizio pubbliche o private anche integrate tra loro, comprendenti funzioni per il commercio e per il tempo libero.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

COMPARTO 1

Aree residenziale, commerciale, direzionale e verde privato	%	Verde pubblico e piazze	%	Viabilità e Parcheggi pubblici	%
mq. 14.718	100	mq. 12.260	60	mq. 8.150	40
Totale aree a destinazione privata mq. 14.718	42	Totale aree a destinazione pubblica mq. 20.410		58	

Totale superficie territoriale mq. 35.128

COMPARTO 2

Aree artigianale, commerciale, direzionale e verde privato	%	Verde pubblico e piazze	%	Viabilità e Parcheggi pubblici	%
mq. 28.900	100	mq. 13.180	50	mq. 13.180	50
Totale aree a destinazione privata mq. 28.900	53	Totale aree a destinazione pubblica mq. 26.360		47	

Totale superficie territoriale mq. 55.260

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

L'intervento si attuerà in due comparti indipendenti tra di loro.

Particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione degli edifici del Comparto 1, in riferimento al disegno architettonico complessivo dell'area e alle diverse destinazioni d'uso previste (residenziale, direzionale, commerciale).

Di particolare rilievo sarà la sistemazione del fronte nord, zona di passaggio dall'attuale limite urbano, rappresentato dal quartiere di porta a mare, al nuovo insediamento residenziale. Lungo tale confine, parallelo al tracciato del Canale dei Navicelli, potranno essere predisposte sistemazioni degli spazi pubblici (viabilità, parcheggi e verde) oltre l'ambito previsto dalla scheda norma.

I nuovi interventi dovranno prevedere un allineamento principale lungo la direttrice nord-sud costituita dal parco pubblico centrale, primario elemento di riqualificazione ambientale dell'area. Gli edifici residenziali dovranno essere posizionati ad una adeguata distanza dalla via Ponte a Piglieri, con l'introduzione di ulteriori aree-filtro tra i nuovi fabbricati e la viabilità.

Ulteriore filtro con l'area artigianale a sud dovrà essere rappresentato dall'area verde posta trasversalmente alla principale, sull'asse costituito dall'ingresso est dello stabilimento Saint Gobain e dalla palazzina uffici di Giò Ponti.

La circolazione interna alle aree, nord e sud, dovrà avvenire mediante viabilità appositamente realizzate, con una regolazione dei punti di accesso, anche mediante la realizzazione di rotonde, preferibilmente connesse con la viabilità di servizio delle aree e delle infrastrutture limitrofe. Dovranno essere limitati gli ingressi diretti alla via Ponte a Piglieri e comunque realizzati mediante corsie specializzate di entrata, sviluppate secondo una configurazione parallela all'asse principale della strada, impedendone l'attraversamento perpendicolare.

Gli stalli dei parcheggi a raso potranno essere realizzati mediante pavimentazioni speciali, poggiate su sottofondo non cementizio, che garantiscano il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche.

Gli spazi verdi pubblici e le aree destinate a parcheggio pubblico a raso dovranno essere piantumate. Il parco centrale dovrà contenere percorsi e piazze esclusivamente pedonali o ciclabili. Gli spazi pubblici dovranno essere adeguatamente illuminati in modo da garantirne la sicurezza e la fruizione.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

COMPARTO 1

Area residenziale, commerciale, direzionale

St. mq. 35.128

Rc. 60%

Sup. utile lorda residenziale max. mq. 29.000¹

Sup. utile lorda direzionale max. mq. 3.000

Sup. utile lorda commerciale (media struttura di vendita) max. mq. 2.500

Sup. utile lorda commerciale (esercizi di vicinato) max. mq. 700

Its 1,00

n° piani max: 7 piani fuori terra con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio

H max. ml. 24

Distanze minime dai confini ml. 5

¹ di cui il 20% da riservare ad alloggi di edilizia pubblica residenziale convenzionata in relazione e in funzione alla tipologia e alla disponibilità di finanziamenti pubblici.

Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche ml. 10

Destinazioni d'uso ammesse: residenziale, commerciale di vicinato, commerciale media struttura di vendita, direzionale.

Preso atto della realizzazione della UMI 1 del Comparto e fermo restando la Sul max ammissibile dell'intero comparto, la quota residua della Sul (mq, 21.830), da attuarsi con le rimanenti UMI, potrà essere articolata e suddivisa nel modo seguente:

- Residenza Sul max fino a mq. 17.330
- Commercio Sul max fino a mq. 1.500
- Direzionale Sul max fino a mq. 2.500
- Pubblici esercizi con somministrazione Sul max fino a mq. 500

Fatta salva la precedente prescrizione di realizzazione in termini assoluti di 5.800 mq (20% di 29.000 mq) di alloggi di edilizia pubblica residenziale convenzionata in relazione e in funzione alla tipologia ed alla disponibilità di finanziamenti pubblici, da attuare in proporzione alla percentuale di realizzazione della nuova Sul max residenziale.

Qualora in fase di verifica risulti una Sul, compreso la UMI 1 attuata, maggiore di quella ammessa dalla scheda le superfici sopra indicate, escluso quella per la residenza, saranno ridotte in modo proporzionale fino a ricondurre la Sul entro il tetto massimo di quella ammessa dalla scheda norma per il Comparto 1

La realizzazione della ulteriore quota commerciale, tenuto conto della realizzazione delle strutture commerciali della UMI 1, dovrà rispettare quanto previsto dalla L.R. 65/14 e dalle altre disposizioni vigenti per il commercio.

Le trasformazioni ammesse e le relative destinazioni d'uso previste sono vincolate alla realizzazione delle dotazioni di standard richiesti dalle disposizioni vigenti nell'ambito del Comparto 1.

COMPARTO 2

Area artigianale, commerciale, direzionale

St. mq. 55.260

Rc. 60%

Superficie utile lorda totale: superficie coperta maggiorata del 20%

H max. ml. 15 in relazione alle esigenze produttive

Numero massimo di piani per gli edifici con destinazioni a servizi: 3 f. t.

Distanze minime dai confini ml. 5

Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche ml. 10

Destinazioni d'uso ammesse: tutte quelle già previste per gli ambiti PQ3

8. FATTIBILITA' E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI

Le caratteristiche di pericolosità dei terreni sono una componente essenziale per la valutazione della fattibilità, la quale tiene conto comunque anche di altre componenti, quali la tipologia di insediamento e la destinazione d'uso, che possono influire sulla sicurezza delle opere e quindi condizionare la fattibilità dell'intervento.

In funzione quindi del comportamento del terreno, ipotizzabile sulla base del quadro geolitologico, geomorfologico, geomeccanico e idraulico locale, sintetizzato dalle carte della pericolosità, si

esprime la fattibilità della variante al Piano Strutturale mediante la Carta della Fattibilità (Appendice 21).

Per chiarire il significato pratico delle classi di fattibilità attribuibili a questa area, di seguito se ne dà una descrizione, evidenziando i criteri che guidano l'attribuzione di classe, e si indicano le relative prescrizioni.

Tenendo inoltre conto delle indicazioni contenute al punto 3.2 del D.P.G.R.T. n. 26/R/2007 "Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche", è stata distinta la fattibilità in funzione delle situazioni di pericolosità riscontrate per fattori geomorfologici da quella per fattori idraulici e da quella per gli effetti sismici locali, ai fini di una più agevole e precisa definizione delle condizioni di attuazione delle previsioni, delle indagini di approfondimento da effettuare a livello attuativo edilizio, delle opere necessarie per la mitigazione del rischio, nel rispetto delle disposizioni dei piani di bacino.

L'area pertanto è stata classificata, in relazione agli aspetti Geomorfologici, come avente **FATTIBILITA' GEOMORFOLOGIA SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI F_{G1}**:

Non sono dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

L'area è stata classificata, in relazione agli aspetti Sismici, come avente **FATTIBILITA' SISMICA CONDIZIONATA F_{S3}**:

In sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o di piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, sono richieste indagini di dettaglio per la definizione del quadro geolitologico e geomeccanico dell'area.

Lo studio dovrà comprendere quindi un'indagine geognostica puntiforme di supporto alla progettazione edilizia.

L'area è stata classificata, in relazione agli aspetti Idraulici, come avente **FATTIBILITA' IDRAULICA CONDIZIONATA F_{I3}**:

Non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni; gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle; per gli interventi di nuova edificazione, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni potrà essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- *dimostrazione dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;*
- *dimostrazione che gli interventi non determinano aumento della pericolosità in altre aree e siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità.*

In tali aree, di norma è da evitare la realizzazione di locali interrati o seminterrati non "protetti" da eventuali allagamenti. Nel caso di trasformazioni sotto il piano di campagna dovranno inoltre essere effettuati, oltre allo studio idrologico-idraulico esteso ai corsi d'acqua suscettibili di interessare le opere previste con eventuali episodi esondativi:

- *uno studio idrogeologico inerente la falda freatica, finalizzato alla ricostruzione delle sue caratteristiche, della geometria e delle escursioni stagionali;*
- *uno studio idraulico riferito alla porzione di rete idraulica superficiale interessata dalla prevista trasformazione, comprendente altresì l'analisi della consistenza della rete fognaria; per la definizione dell'area di studio dovrà essere consultata la carta del reticolo idraulico superficiale del Piano Strutturale del Comune di Pisa.*

Il progetto della trasformazione dovrà tenere conto dei risultati degli studi di cui sopra e la trasformazione potrà essere effettuata soltanto a seguito dell'esecuzione degli interventi di bonifica idraulica, che si rendessero necessari, previsti dai medesimi studi.

9. MODALITA' ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO

Comparto 1 - Nord

Gli interventi si attueranno attraverso permessi a costruire convenzionati. Il rilascio dei permessi per gli edifici è subordinato alla stipula di una convenzione con la quale il concessionario si impegna al rispetto delle norme parametriche contenute nella presente scheda norma, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed alla cessione gratuita al comune degli spazi pubblici. Il rilascio dei permessi a costruire per gli edifici è subordinato all'approvazione del progetto delle opere di urbanizzazione ed al ritiro del relativo permesso a costruire. L'eventuale riparto in unità minime di intervento nell'ambito del comparto dovrà trovare corrispondenza nei progetti delle opere di urbanizzazione.

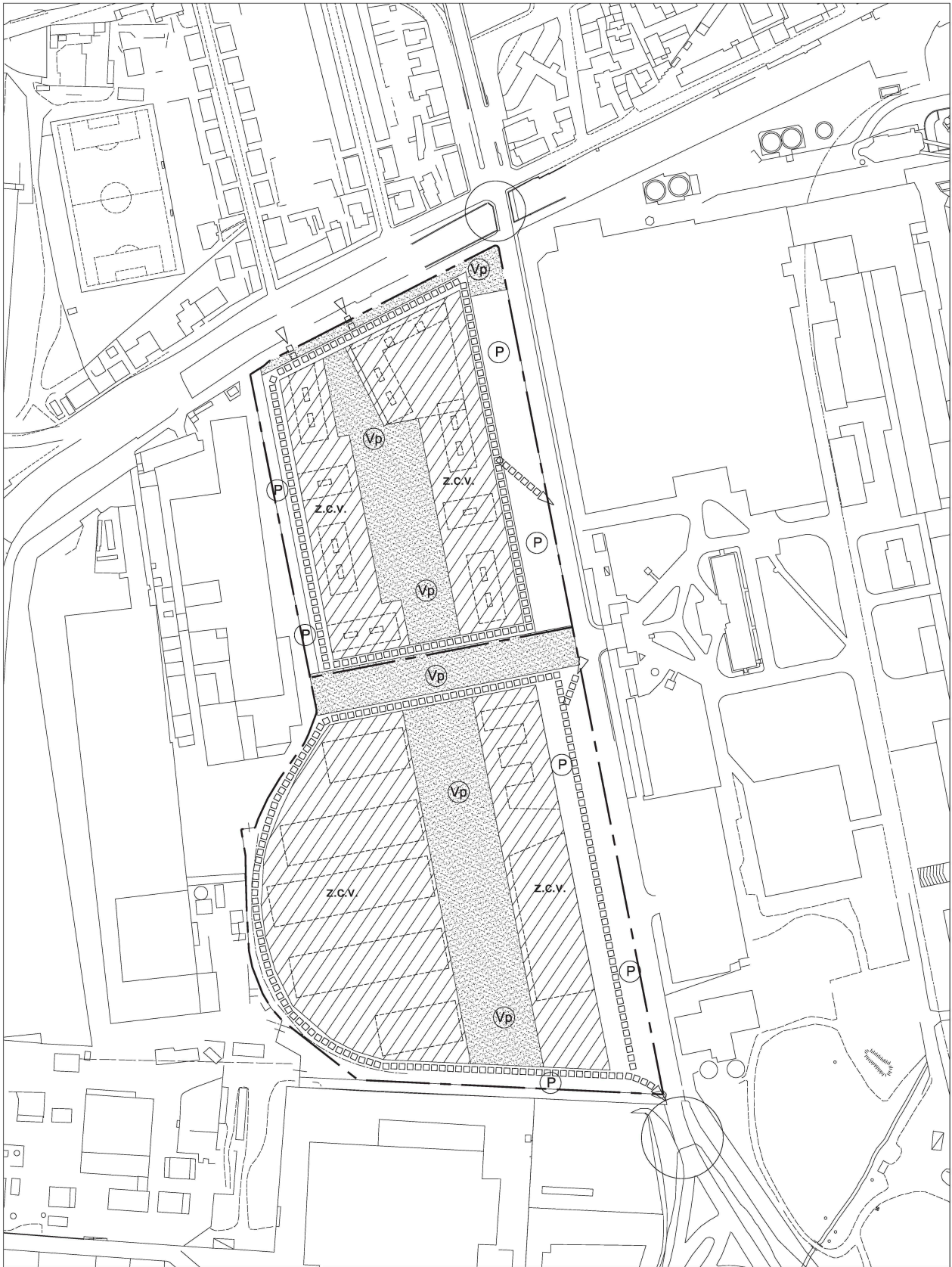
Comparto 2 – Sud

L'intervento si attuerà mediante Piano Attuativo.

Fino all'approvazione dello specifico Piano Attuativo, è ammesso il rilascio di titoli abilitativi per la edificazione o ristrutturazione di singoli edifici, alle condizioni contenute nell'art. 1.2.2.9 del vigente Regolamento Urbanistico, solo in caso di interventi necessari o collegati al processo di trasformazione e riorganizzazione dello stabilimento St. Gobain posto sul lato est della via Aurelia.

AREA SAINT GOBAIN OVEST
SCHEDA NORMA
schema distributivo

scala 1:2000





COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 27.6 b

VIA FILIPPO CORRIDONI

Scheda introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 11 del 04.04.2013

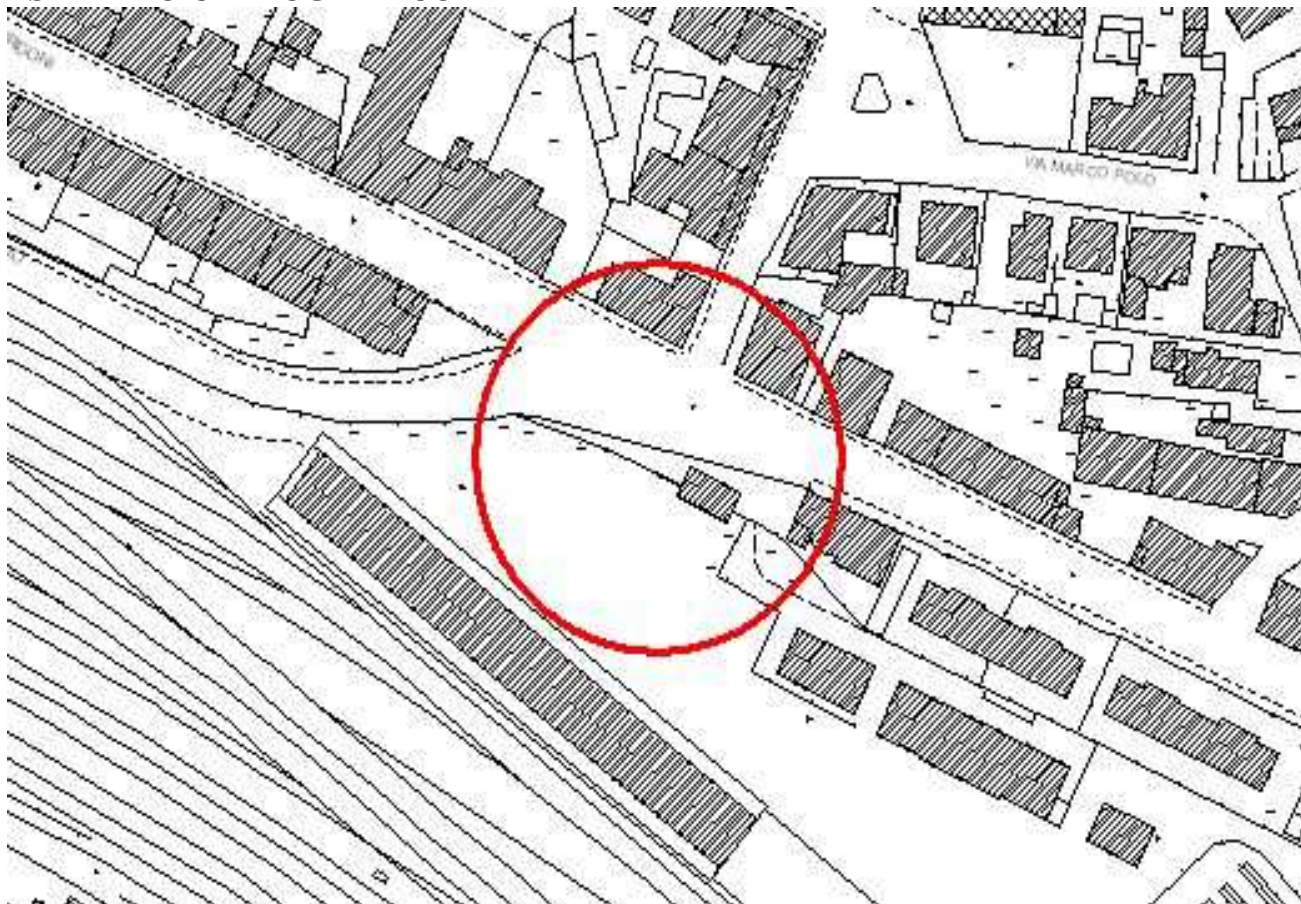
Scheda norma non attuata modificata dopo collaudo classificata nell'ambito SQ1

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA B

IDENTIFICAZIONE CATASTO TERRENI:

Foglio 40 particella 95

ESTRATTO CARTOGRAFICO



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

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

TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE:

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

Categoria di intervento: demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico.

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

superficie edilizia totale/superficie territoriale = 0.60

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

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

Aree pubbliche e private

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

Dimensioni dell'intervento

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

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

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

ELEMENTI PRESCRITTIVI

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

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

- Dovranno essere mantenuti gli accessi esistenti al resede ferroviario.

ELEMENTI INDICATIVI



























FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

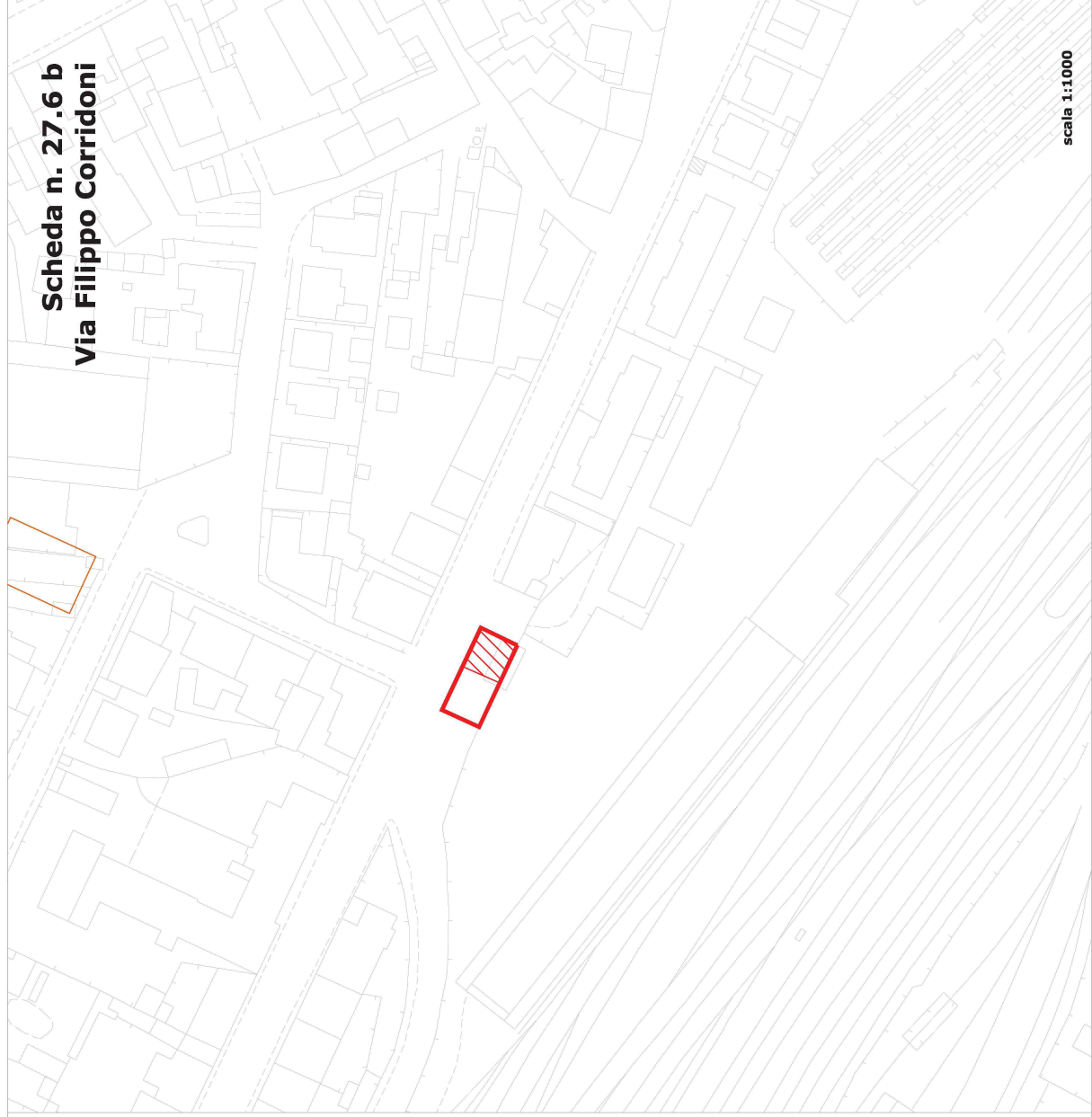
- Vedi allegato "Relazione Fattibilità Geologica"

MODALITÀ ATTUATIVE

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

LEGENDA:

	Delimitazione area di intervento
	Delimitazione ZV
	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 resto
	Parcheggio pubblico a all'ora
	Parcheggio pubblico sotterraneo
	Servizi pubblici
	Servizi privati
	Edificio storico
	Edificio storico novecentesco
	Limite Salvaguardia Scalmatore





COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 29.1

P.TA FIORENTINA – EX STAZIONE LEOPOLDA

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

Scheda norma non attuata modificata dopo collaudo classificata Q2

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 1,10 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)

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

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

Aree pubbliche e private

Aree Private	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 5.650	100	mq.	
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Parcheggio
			interrato
superficie territoriale mq. 5.650			

Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento

Sf	mq. 5.650
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,35
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 6.200
<i>Residenziale, direzionale, servizi</i>	mq. 5.100
<i>Commerciale</i>	mq. 1.100
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 1,10
piani max	n. 6/8
Sono ammessi piani interrati da destinare a posti auto, locali di deposito e impianti tecnologici	
H max	ml. 18,00

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- alloggi in affitto concordato minimo 10% della slu residenziale (10% slu/mq. 65 = n. 7, dato presunto);
- dotazione minima aggiuntiva di posti auto privati n. 60 (quota di parcheggi ulteriore rispetto al fabbisogno prodotto dagli interventi da mettere a disposizione dell'utenza giornaliera e/o dei residenti della zona alle medesime condizioni tariffarie dei parcheggi pubblici;
- all'interno dell'area dovranno essere ritrovati tutti gli spazi necessari a soddisfare il fabbisogno di standard per le destinazioni d'uso previste;
- realizzazione del percorso pedonale e ciclabile della via Cattaneo con l'area della Leopolda.
- l'Amministrazione Comunale si riserva di stabilire le modalità e le condizioni dell'intervento in rapporto alla quota di sua proprietà;
- l'Amministrazione Comunale si riserva, in fase di approvazione del Piano Attuativo di associare alla scheda l'eventuale acquisizione e realizzazione del tratto mancante a completare il collegamento carrabile con la via Cattaneo;
- l'Amministrazione Comunale in fase di approvazione del Piano Attuativo potrà associare (prescrivere) alla scheda norme aree a standard e/o spazi pubblici da riqualificare, anche collocati in altre zone, per le quali i soggetti aventi titolo concorrono in parte o in toto alla loro realizzazione/riqualificazione a scapito degli oneri dovuti.

7. ELEMENTI INDICATIVI

- compatibilmente con la necessità di reperire gli spazi a parcheggio, favorire il recupero di aree a verde o comunque permeabili, inserire alberature negli spazi scoperti.



























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

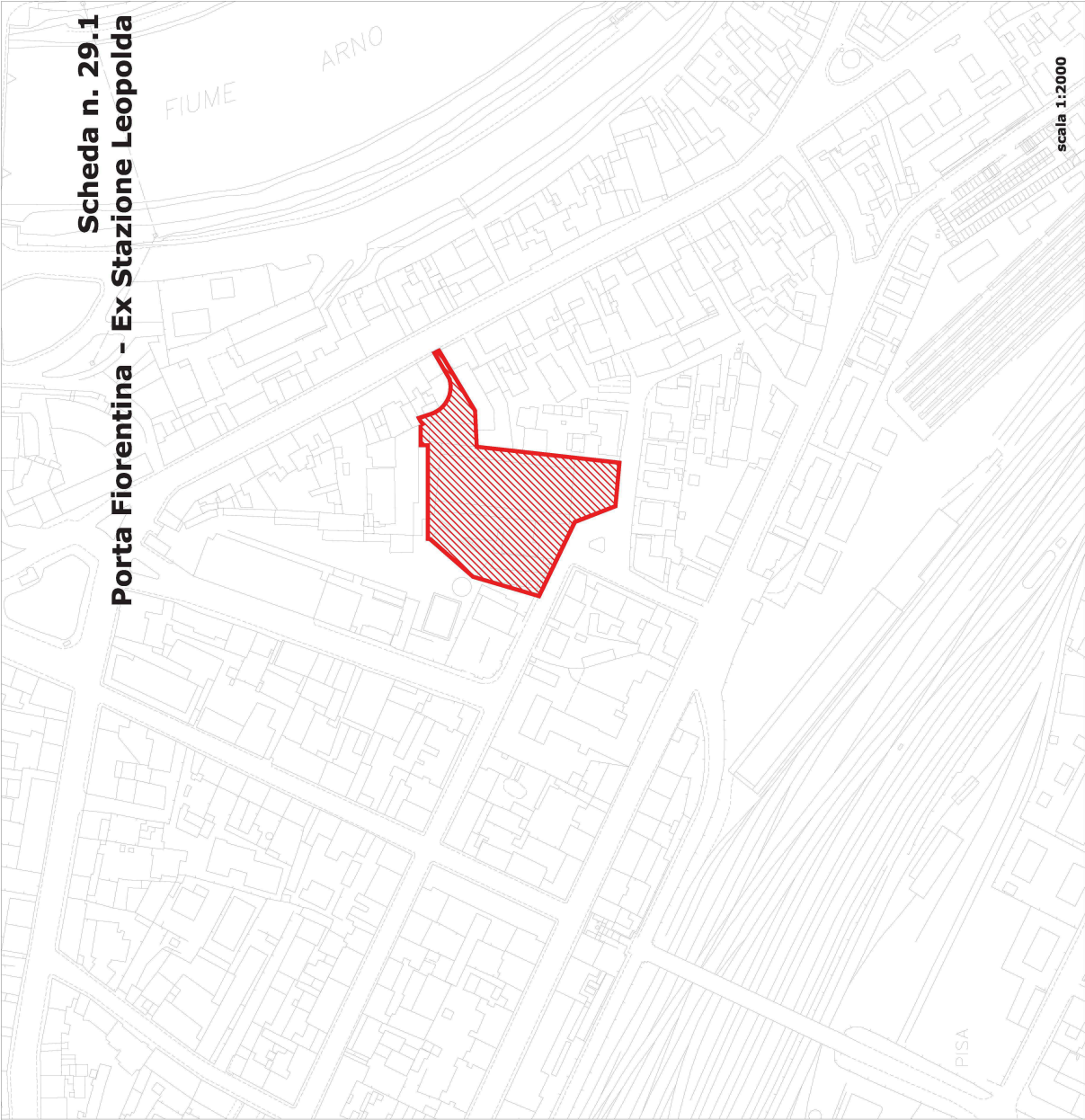
- piano attuativo convenzionato;
- è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento) a condizione che sia comunque garantita la effettiva realizzazione di quanto previsto nelle prescrizioni;
- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento la 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.

LEGENDA:

	Delimitazione area di intervento
	Delimitazione ZV
	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 all'ora
	Parcheggio pubblico sotterraneo
	Servizi pubblici
	Servizi privati
	Edificio storico
	Edificio storico novecentesco
	Limite Salvaguardia Scalmatore

Scheda n. 29.1
Porta Fiorentina - Ex Stazione Leopolda

FIUME ARNO



scala 1:2000



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 31.5

RIGLIONE – VIA MONTEROTONDO

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

Scheda norma non attuata modificata dopo collaudo classificata nell'ambito Q3e/C2aA

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione Urbanistica.

2. DESCRIZIONE

Trattasi di un'area in parte libera da edifici e in parte interessata da un edificio di interesse storico e manufatti da riqualificare, collocata nella frazione di Riglione.

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'area libera era già soggetta ai sensi dell'art. 1.6.2 del R.U. approvato nel 2001 a permesso a costruire convenzionato con i parametri del Q3e (aree edificabili) con la condizione di cedere una striscia di terreno per realizzare una fascia di verde con percorso pedonale e ciclabile lungo la via pubblica, anche al fine di consentire di collegare la scuola con la vicina palestra.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 2.790 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

L'intervento si attua in conformità alle norme e alla cartografia vigente del R.U. riferita agli ambiti Q3e e C2aA. E' consentito accorpare e sommare l'edificabilità che con l'applicazione delle norme sopra richiamate e riferite allo stato attuale e legittimo dell'area è possibile realizzare.

Its dato non determinato (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)

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

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

Aree pubbliche e private

Aree Private	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 2510	90	mq. 280	10
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Parcheggio
		280	
superficie territoriale mq. 2.790			

Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento

Sf	mq. 2.000
Rapporto di copertura (Rc)	vedi normativa del R.U.
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	vedi normativa del R.U. (<i>ambiti Q3e – C2aA</i>)
destinazioni d'uso ammesse:	vedi normativa del R.U. (<i>ambiti Q3e – C2aA</i>)
I _{fs} (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	dato non espresso
piani max	vedi normativa del R.U.
H max	vedi normativa del R.U.

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- gli interventi ammessi sono vincolati alla realizzazione della fascia di verde con percorso pedonale e ciclabile;
- è consentito applicare e distribuire la potenzialità edificatoria prodotta dalle trasformazioni ammesse nell'ambito della conservazione (C2aA), e dell'ambito della qualificazione (Q3e) in un unico intervento o in più interventi, previa individuazione delle UMI. Tale potenzialità non ricomprende l'edificio esistente di interesse storico (escluso superfetazioni e corpi aggiunti non storici) che dovrà far parte di una distinta UMI come di seguito indicato;
- dovrà essere individuato il resede e i manufatti di pertinenza dell'edificio di interesse storico allo stato attuale e di progetto in conformità alle norme del R.U.

7. ELEMENTI INDICATIVI

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

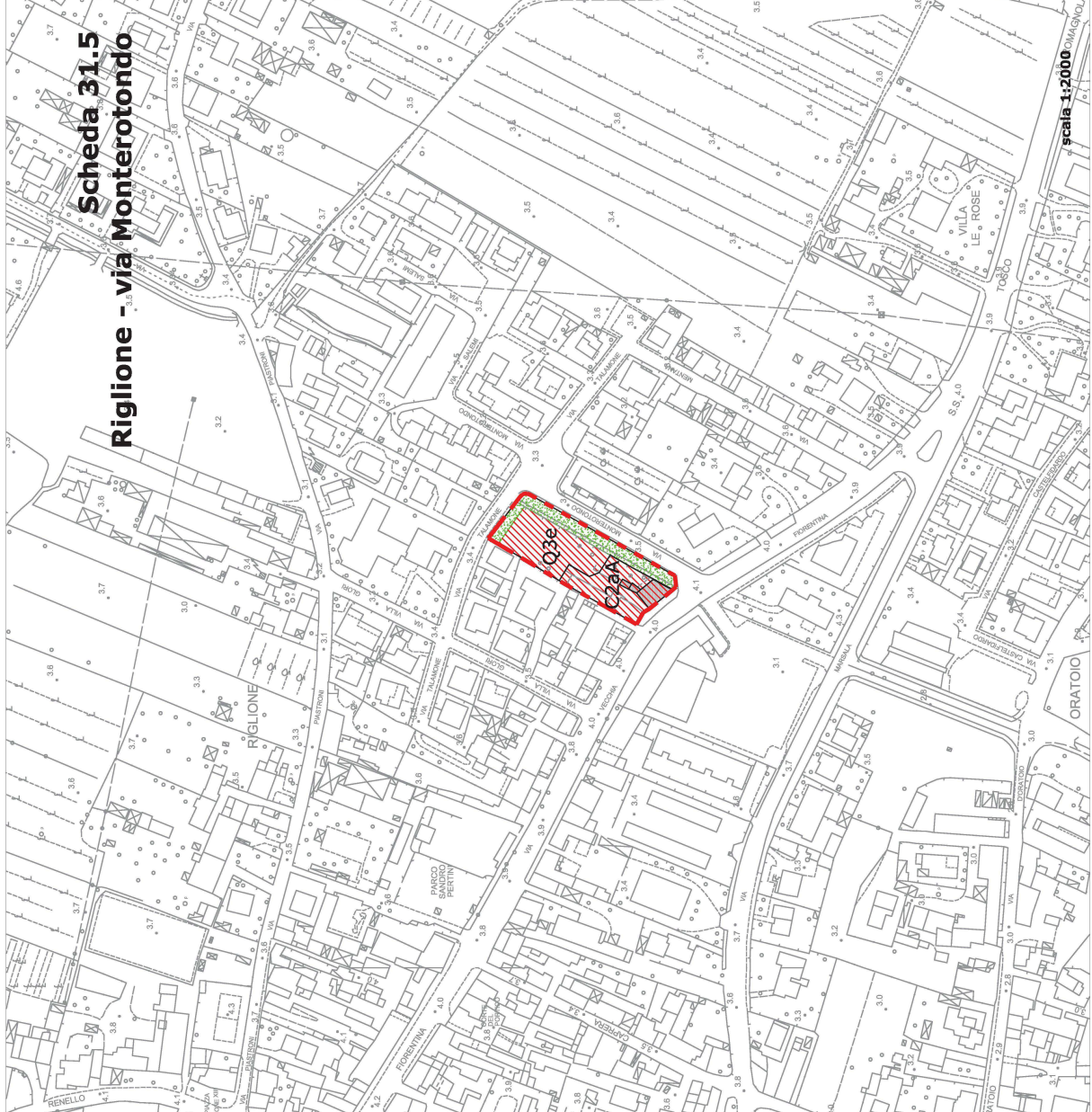
8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

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;
- fermo restando la sottoscrizione della convenzione per le opere di urbanizzazione previste dalla SCN e la loro realizzazione in un'unica soluzione gli interventi edificatori ammessi potranno essere attuati in alternativa tra loro:
 - a) in un'unica soluzione o in modo distinto e in tempi diversi per UMI alle condizioni riportate negli elementi prescrittivi (punto 6);
 - b) per ambiti distinti in conformità alle loro specifiche norme e a quelle dell'edificato di interesse storico stabilite dal regolamento urbanistico;
- con la convenzione si dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione previste dal vigente Regolamento Urbanistico;

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



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
-  Fila di alberi
-  Parcheggio pubblico a rosa
-  Parcheggio pubblico a alito
-  Parcheggio pubblico settore
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificio storico
-  Edificio storico neoclassico
-  Limite Salvaguardie Scalmatore



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 31.7	RIGLIONE – VIA TALAMONE
-----------------------	--------------------------------

Scheda introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 73 del 11.12.2009
Scheda norma non attuata modificata dopo collaudo classificata nell'ambito C2b

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione Edilizia

2. DESCRIZIONE

Trattasi di un'area edificata di forma rettangolare stretta e lunga collocata all'interno dell'abitato di Riglione compresa tra la via Talamone e la vecchia via Fiorentina.

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Intervento di riqualificazione residenziale e di sistemazione dei percorsi pubblici pedonali-ciclabili e carrabili.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 1.540 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its non indicato (slu/superficie territoriale dato non prescrittivo)

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

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione della normativa degli ambiti alla superficie fondiaria della scheda norma.

Aree pubbliche e private

Aree Private	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 1.080		Come da convenzione	
Superficie fondiaria (Sf) solo indicativa		Verde e percorso pedonale-ciclabile delle dimensioni di larghezza non inferiori a ml. 3,50	
Superficie territoriale come da grafico			

Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento

Sf	mq. 1.080
Rapporto di copertura (Rc)	NTA del R.U.
Superficie utile lorda ($S_{lu} = S_t \times I_{ts}$)	Vedi punto 6 prescrizioni e fermo restando le norme per gli edifici di interesse storico
<i>residenziale</i>	
I _{fs} (slu/superficie fondiaria)	
piani max	
H max	

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- Gli interventi sono vincolati alla cessione delle aree e alla realizzazione del collegamento pedonale-ciclabile tra la via Talamone e la p.zza Sandro Pertini di larghezza non inferiore a ml.3,50.
- Al fine di garantire l'accesso anche carrabile ai lotti esistenti in fase di approvazione del progetto potrà essere individuata una soluzione integrata e compatibile con il percorso pedonale e ciclabile.
- Su tutta l'area il dimensionamento massimo complessivo per gli interventi previsti è dato dalla sommatoria delle potenzialità edificatorie consentite nelle singole porzioni interessate dell'ambito Q3c e dell'ambito C2aA, con possibilità di redistribuzione all'interno del perimetro della scheda.
- E' comunque ammesso il recupero delle superfici esistenti residenziali non storiche e il loro ampliamento calcolato come da art. 04.6 punto a) delle norme vigenti del regolamento urbanistico dato dalla sommatoria delle medesime ricadenti nei due ambiti C2a e Q3c.
- E' altresì ammesso una tantum l'ampliamento della tettoia esistente (se legittima) di mq. 20 del lotto di proprietà Gambino-Russo.

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



























- intervento convenzionato;
- gli interventi previsti, previa sottoscrizione della convenzione, potranno essere attuati con più titoli abilitativi, distinti anche temporalmente;
- una volta concluso l'intervento le singole aree interessate saranno classificate, secondo l'articolazione prevista 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 31.7 Riglione - via Talamone

scala 1:2000



LEGENDA:

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



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n° 34.4	OSPEDALETTO – VIA EMILIA 2
-----------------------	-----------------------------------

Scheda introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 43 del 28.07.2001
Scheda norma non attuata modificata dopo il collaudo classificata nell'ambito PQ1

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA D

1. DESCRIZIONE

L'area, situata al margine dell'insediamento produttivo di Ospedaletto, è compresa tra via Meucci e via Maggiore d'Oratoio e confina a sud con la via Emilia assumendo una forma triangolare. Attualmente risulta parzialmente occupata, sono infatti presenti alcuni edifici colonici, peraltro di interesse storico, e un fabbricato sede di attività artigianali.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

- Nuovo impianto
- Piano di Recupero

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq.110.100

4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'obiettivo è quello di riconfigurare un limite tra la zona produttiva e quelle parti di territorio che sono in rapporto diretto con la via Emilia; ciò attraverso la realizzazione di un margine sostanzialmente edificato che preveda oltre al completamento della maglia viaria e il ridisegno dei lotti produttivi anche il recupero di alcuni manufatti edilizi esistenti da destinare a servizi di interesse generale. Le aree prospicienti la via Emilia dovranno infatti avere carattere diverso dalle altre, essere aperte ad una fruizione pubblica, offrire una permeabilità pedonale e ciclabile oltre che visiva ed essere connesse ai servizi previsti che dovranno dare luogo ad un ambiente con notevoli capacità attrattive.

5.DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

Aree servizi privati industriale e artigianale	Max %	Aree di cessione: verde pubblico parcheggi viabilità	Minimo %
mq.65.390	60	mq. 44.710	40
totale sup. territoriale mq.110.100			100

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

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

6. COMPARTO 1 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,50 (slu/superficie territoriale)

Aree a servizi: (i dati e le percentuali si intendono al lordo dei fabbricati esistenti)
St. mq. 13.000
Sf. mq. 6.500
Rc 50%
Sup. utile lorda max mq. 6.500
Ifs 1,00 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max 3 piani fuori terra, con possibilità di realizzare seminterrati/interrati da destinare a parcheggio, locali tecnici e di deposito
H max ml.10
Tipologia:
Distanze minime dai confini ml.10
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche ml.10
Servizi consentiti: direzionale, erogazione diretta di servizi, ricreativo, ricettivo, sociali-sanitario, e attività produttive in genere (escluse quelle a rischio di incidente rilevante)
Superficie di cessione pubblica a titolo gratuito = 50% (mq. 6.500) della S.t. da destinare a verde, parcheggio e viabilità

COMPARTO 2 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,65 (slu/superficie territoriale)

Aree a servizi e produttiva: (i dati e le percentuali si intendono al lordo dei fabbricati esistenti)
S.t. mq. 24.400
Sf. mq. 15.860
Rc 50%
Sup. utile lorda max - mq.15.860
di cui a servizi 40%, produttiva 60%
Ifs 1,00 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max 3 piani fuori terra, con possibilità di realizzare seminterrati/interrati da destinare a parcheggio
H max ml.10
Tipologia:
Distanze minime dai confini ml.10
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche ml.10
Servizi consentiti: uffici, banche, servizi ricreativi, bar, ristoranti, alberghi e attività produttive in genere (escluse quelle a rischio di incidente rilevante)
Superficie di cessione pubblica a titolo gratuito = 35% (mq. 8.540) della S.t. da destinare a verde e parcheggio

COMPARTO 3 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,65 (slu/superficie territoriale)

Aree a servizi e produttiva: (i dati e le percentuali si intendono al lordo dei fabbricati esistenti)
S.t. mq. 66.200
Sf. mq.43.030
Rc 50%
Sup. utile lorda max - mq.43.030
di cui a servizi 40%, produttiva 60%
Ifs 1,00 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max 3 piani fuori terra, con possibilità di realizzare seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml.10
Tipologia:
Distanze minime dai confini ml.10
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche ml.10
Servizi consentiti: uffici, banche, servizi ricreativi, bar, ristoranti, alberghi e attività produttive in genere (escluse quelle a rischio di incidente rilevante)
Superficie di cessione a titolo gratuito = 35% (mq. 23.170) della S.t. da destinare a verde e parcheggio
Il comparto ricomprende l'edificio residenziale esistente e la relativa area di pertinenza posto sulla via Emilia. In fase di redazione ed approvazione del Piano Attuativo l'edificio costituisce UMI a se e non concorre ai parametri previsti per il Comparto sempre che tale edificio rimanga vincolato alla destinazione d'uso residenziale e per esso sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria.

La realizzazione della viabilità pubblica esterna ai due Comparti 2 e 3 come da grafico e corrispondente a circa mq. 6.500 (facente parte della quota di cessione del 40% prevista dalla scheda), è in carico in modo congiunto ai due Comparti 2 e 3 e deve essere realizzata per intero contestualmente al primo intervento.

7. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

Nella fascia a verde che si attesta sulla SS Emilia dovrà essere prevista la piantumazione di alberi e dovrà avere larghezza, caratteristiche secondo le prescrizioni che la competente Direzione Comunale fisserà in fase di approvazione del Piano Attuativo. Si dovrà comunque prevedere all'interno della fascia il passaggio della pista pedonale-ciclabile.

Lungo la via Maggiore di Oratoio dovrà essere prevista la piantumazione di alberi posti in filare lungo la strada e di arbusti secondo le quantità, caratteristiche e modalità che la competente Direzione Comunale fisserà in fase di approvazione del Piano Attuativo.

All'interno della zona destinata ad area industriale e a servizi nelle aree a verde pubblico e/o privato dovranno essere previste alberature. Il parcheggio a raso deve essere piantumato e la strada di progetto deve essere dotata di filare di alberi o siepi appartenenti a specie autoctone o naturalizzate. Gli edifici storici presenti nella scheda, ex Tabaccaia e casa colonica vengono classificati d'interesse morfologico.

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

La parte a NW dell'area, è caratterizzata dalla presenza di terreni prevalentemente limosi di colore nocciola con intercalazioni argillose e talvolta sabbiose che passano, nella parte a SE dell'area a terreni superficiali con una componente argillosa predominante. Al di sotto si ritrova uno stato di argille plastiche il cui tetto nella zona appare avere una profondità il variabile tra -3 e -5 m dal p.c.

Per quanto riguarda l'acquifero freatico superficiale, il tetto della falda è compreso tra circa +0,5 e +2,0 m s.l.m. nel periodo estivo e tra +1,5 e leggermente più di +2,0 m s.l.m. nel periodo primaverile (la quota del p.c. della zona si trova a +2,0/ +2,2 m s.l.m.).

Per quanto riguarda l'inquadramento sui sistemi idraulici, fa parte della Bonifica dell'Arnaccio ed in particolare nel sottobacino a scolo naturale. Le acque che provengono dall'area in esame, a fognatura mista, confluiscono nel Fosso Caligi che sbocca a sua volta nella Fossa Chiara.

CLASSE DI PERICOLOSITÀ

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

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 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 e comunque per i locali interrati dovranno essere applicate le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3** - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.).

Per il Fosso di Oratoio è prevista una fascia di rispetto di 10 m dal piede esterno dell'argine su entrambi i lati (vedi Vincoli e condizioni ambientali della UTOE n.34 - Piano Strutturale).

Eventuali tombamenti dei tronchi della rete dei canali di bonifica sono sottoposti alla autorizzazione dell'Ufficio Fiumi e Fossi.

9. MODALITÀ ATTUATIVE

Piano Attuativo convenzionato per singoli Comparti.

E' ammessa la suddivisione dei Comparti in UMI purché le opere di urbanizzazione previste afferenti ciascuna UMI siano perfettamente autonome e funzionali e non condizioni l'attuazione delle altre UMI.

La viabilità pubblica esterna ai Comparti 2 e 3 è in a carico ai suddetti Comparti e deve essere realizzata integralmente e contestualmente alla effettuazione del primo intervento.

In alternativa al P.A. convenzionato è consentito procedere con il permesso a costruire convenzionato alla seguenti condizioni:

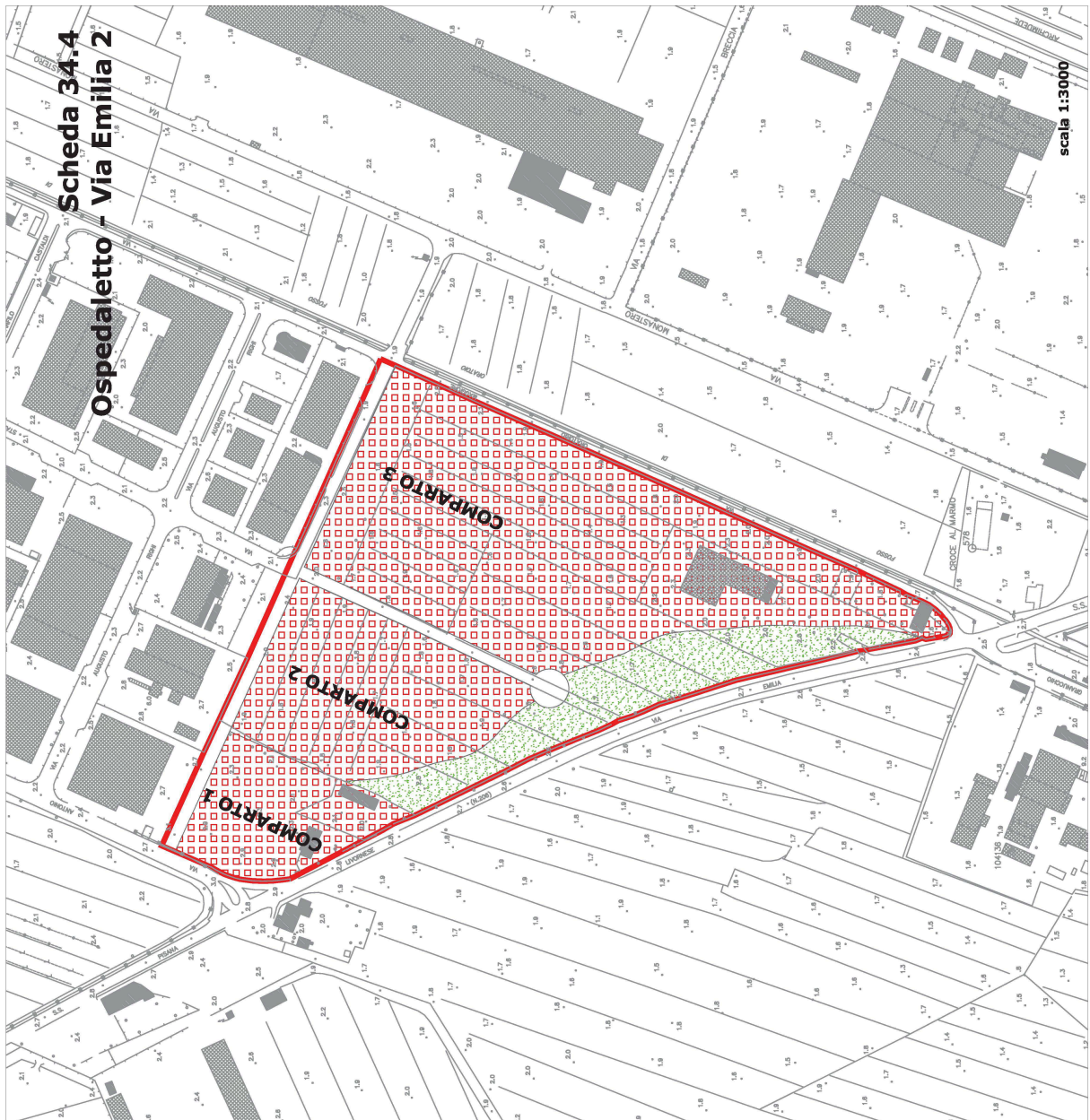
Comparto 1:

- vi sia un'unica convenzione per l'intero Comparto;
- la convenzione del Comparto 1 deve prevedere la realizzazione integrale ed in un'unica soluzione del tratto della viabilità pubblica e il collegamento con la via Meucci prima di ogni altro intervento;
- Comparto 2 e 3 ciascuna convenzione deve riportare la condizione della realizzazione a comune della viabilità pubblica compresa tra la via Maggiore di Oratoio e il tratto del Comparto 1 e della viabilità pubblica compresa tra i due comparti;
- la convenzione deve riguardare altresì tutte le aree a parcheggio, a verde ed ogni altra area di cessione pubbliche dell'intero Comparto;
- fermo restando quanto previsto e prescritto per la viabilità pubblica sopra richiamata, la realizzazione delle altre opere di urbanizzazione potrà avvenire anche per parti autonome e distinte secondo la suddivisione dei lotti purchè ne sia garantita la perfetta funzionalità ed autonomia e con la condizione che comunque anche in caso di mancata realizzazione dei singoli interventi i soggetti attuatori e aventi titolo si impegnano in solido, su richiesta della Amministrazione Comunale, a garantire la piena e completa realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione afferenti l'intero Comparto.
- la convenzione contenga uno schema che individui e vincoli la suddivisione dei lotti sui quali vengono rilasciati i singoli permessi a costruire;



























- la suddivisione in lotti dovrà essere di forma regolare per consentire una corretta e ordinata realizzazione degli interventi e trasformazione dell'area, potranno comunque essere accorpati più lotti in un unico intervento.

Scheda 34.4 Ospedaletto - Via Emilia 2

scala 1:3000



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
-  Aree verdi
-  Verde pubblico attrezzato
-  Verde sportivo
-  Fascia di filtro boscata
-  Filare di alberi
-  Parcheggio pubblico a roze
-  Parcheggio pubblico a alios
-  Parcheggio pubblico sotterraneo
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificio storico
-  Edificio storico novecentesco
-  Limite Salvaguardie Scalmatore



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 36.1

OSPEDALETTO VIA EMILIA 3

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. 45 del 14.06.2007 e modificata con la delibera di C.C. n. 73 del 11.12.2009

Scheda norma non attuata modificata dopo collaudo classificata nell'ambito SQ1

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA F

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione Urbanistica e Nuova edificazione.

2. DESCRIZIONE

La zona interessata dalla trasformazione urbana per servizi prevista nel Regolamento Urbanistico fa parte di quella ampia fascia di territorio a sud della via delle Rene, compresa tra la via Emilia e il tracciato della ferrovia Pisa-Volterra. Lo sviluppo della zona artigianale e commerciale nell'area prospiciente, lato nord della via Emilia, e la presenza di alcune importanti strutture di servizio come l'inceneritore e il mercato ortofrutticolo hanno iniziato a trasformare questa fascia e a ridurne la funzione e il ruolo agricolo. Tale aspetto si è ulteriormente accentuato con lo sviluppo dell'area per attività produttive di "Montacchiello" e con l'utilizzo sempre più frequente dell'area del mercato ortofrutticolo e di quelle limitrofe per gli spettacoli viaggianti e per l'Expo, la fiera di Pisa.

3 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI

L'intervento di trasformazione ha come obiettivo principale quello di raccogliere in unica area, collocata in prossimità delle principali infrastrutture (superstrada, statale Emilia, ferrovia, aeroporto), un polo di servizi, tra i quali il nuovo stadio di calcio, che per la loro dimensione ed impatto non trovano una adeguata e corretta sistemazione all'interno del tessuto urbano. In particolare esso consente di alleggerire alcune zone della città da strutture di rilevante impatto urbano (l'attuale stadio di calcio a P.ta a Lucca), e di individuare una zona specifica per gli spettacoli viaggianti (plateatico). Inoltre viene confermata la sua utilizzazione attuale come area per il mercato ortofrutticolo e per il quartiere fieristico. La concentrazione in un unico polo di questi servizi, che peraltro hanno un utilizzo limitato al breve periodo dell'evento, consente di razionalizzare le funzioni di supporto e di ridurre il consumo degli spazi necessari (parcheggi, verde), che se presi singolarmente sarebbero molto maggiori.

Le destinazioni d'uso previste sono il nuovo stadio e impianti sportivi di interesse generale, il mercato ortofrutticolo, il quartiere fieristico, l'area per spettacoli viaggianti.

Si mantiene la previsione dell'impianto termovalorizzatore esistente

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 560.000 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0,15 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)

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

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

Aree pubbliche e private

Aree Private (superficie fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 420.000	75	mq. 140.000	25
servizi di interesse generale		Verde	Parcheggio/Viabilità
		90.000	50.000
superficie territoriale mq. 560.000			

Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 420.000
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,25
Superficie utile lorda ($S_{lu} = S_t \times I_{ts}$) max di cui:	mq. 85.500
<i>stadio, mercato ortofrutticolo, quartiere fieristico, plateatico, impianto smaltimento e inceneritore rifiuti</i>	
<i>impianti pubblici e privati per lo sport</i>	
I _{fs} (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,15
piani max	n. 3
H max	ml. 9,80
E' ammesso destinare manufatti a funzioni integrative e di supporto a quelle definite nella precedente voce, nella misura massima del 10% della slu totale prevista dagli indici della presente tabella	
E' possibile la suddivisione dell'area in Comparti di cui uno corrispondente all'area di proprietà della Geofor Patrimonio S.p.A., con destinazione d'uso: servizi per le attività di smaltimento dei rifiuti ed ad esse connesse. In tal caso, qualora la corrispondente quota di Sul del singolo Comparto (desunta in modo proporzionale rispetto alla massima consentita) fosse già stata saturata dagli edifici presenti nell'area del comparto, è ammesso un incremento del 10% della Sul rispetto ai medesimi edifici.	

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- zona di filtro verde nella parte nord dell'area di intervento a protezione dell'abitato di via delle Rene, corridoio di verde lungo i lati del fosso del Caligi e del fosso di Oratoio;
- predisposizione di uno studio specifico sull'assetto idraulico e geologico di tutta l'area;
- predisposizione di uno specifico studio sulle visuali panoramiche e sul paesaggio per determinare anche le altezze compatibili e le concentrazioni volumetriche dei manufatti;
- predisposizione di uno studio specifico per la viabilità, riferito all'intero contesto territoriale in cui è collocata l'area e alle trasformazioni già approvate nei P.A. della zona;
- per le infrastrutture verificare e inserire un raccordo con la linea ferroviaria con possibilità di un terminal per le attività produttive presenti e a servizio delle nuove strutture proposte;

- la zona a verde deve essere sistemata a parco e può comprendere sia attrezzature sportive come campi sportivi, percorsi di allenamento;
- le aree verdi ed il parco devono avere una immagine naturale e paesaggistica tale da garantire una corretta integrazione di tutto l'intervento con l'ambito circostante; in particolare potranno essere previsti, previo studio specifico, movimenti di terra, zone boscate, filari di alberi, specchi d'acqua.

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 GEOLOGICHE/IDRAULICHE

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

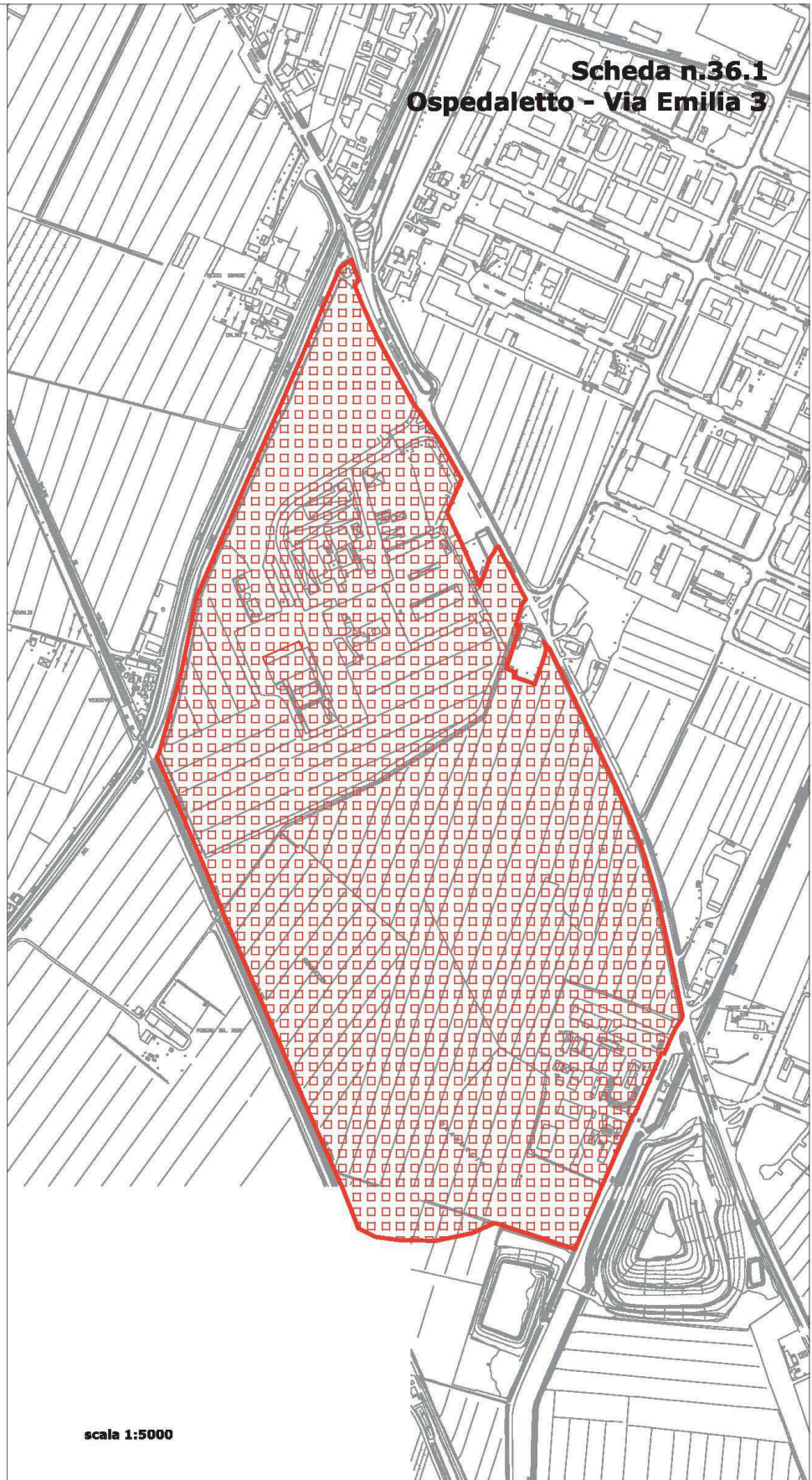
9. MODALITÀ ATTUATIVE

- piano attuativo convenzionato;
- per le opere pubbliche e/o di interesse pubblico, previa acquisizione dei pareri delle Direzioni competenti, in alternativa al piano attuativo, permesso a costruire se realizzate da soggetto pubblico, convenzionato se realizzate da soggetto privato;
- è ammessa la suddivisione dell'intervento in Comparti e/o 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;
- gli interventi di manutenzione e strutturali necessari alla funzionalità e al miglioramento dell'impianto termovalorizzatore sono sempre ammessi nel rispetto delle disposizioni vigenti nazionali e regionali, e possono essere realizzati indipendentemente dall'approvazione del piano attuativo;
- 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.

Scheda n.36.1
Ospedaletto - Via Emilia 3

LEGENDA:

-  Delimitazione area di intervento
-  Delimitazione ZCV
-  Allineamento
-  Percorsi 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 altopiano
-  Parcheggio pubblico sotterraneo
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificio storico
-  Edificio storico novecentesco
-  Limite Salvaguardia Scolmetare



scala 1:5000



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 38.2	MARINA DI PISA – VIA O. S. STEFANO
-----------------------	---

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 modificata – dopo collaudo classificata Comparto 1: ambito SQ1, Comparto 2: ambito Q2

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione Urbanistica.

2. DESCRIZIONE

L'area interessata all'intervento è compresa tra la chiesa parrocchiale e la villa Cobianchi, una delle zone di maggiore interesse urbano e storico dell'abitato di Marina. L'area attualmente è occupata da manufatti, capannoni e tettoie, a carattere prevalentemente precario. Stante la particolare ubicazione, adiacente ad edifici di rilevante interesse, l'uso attuale dell'area risulta improprio e la presenza di tali manufatti e delle relative attività sono fattori di degrado urbano ed ambientale.

3 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI

L'intervento è finalizzato al recupero e alla riqualificazione dell'area, per adeguarla al contesto urbano circostante. Questo obiettivo, stante anche la necessità di una particolare qualità architettonica, viene raggiunto attraverso un intervento che prevede la demolizione delle volumetrie esistenti e l'inserimento di un nuovo edificio a filo strada, in continuità e allineato agli edifici esistenti, con destinazione d'uso residenziale.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 7.510 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its non indicato (slu/superficie territoriale dato non prescrittivo)
--

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

COMPARTO 1 Aree pubbliche e private a servizi parrocchiali e per associazioni (standard)

Aree Private	% max	Area a verde privato da convenzionare per l'uso pubblico	% minima
mq. 1.070	45	mq. 1.310	55
Servizi parrocchiali e associativi		Verde	Parcheggio/Viabilità
		1.310	
superficie territoriale mq. 2.380			

COMPARTO 1 Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento

Sf	mq.1.070
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,30 per la nuova edificazione,
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 700
<i>Servizi delle attività parrocchiali compreso attività musicali, palestra (vedi prescrizioni)</i>	
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,65
piani max	n. 3
H max	allineamento in gronda

COMPARTO 2 Aree pubbliche e private

Aree Private	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 1.670	32	mq. 3.460	68
Superficie fondiaria (Sf)		Verde (anche sportivo)	Parcheggio/Viabilità
		3.460	
superficie territoriale mq. 5.130			

COMPARTO 2 Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento

Sf	mq. 1.670
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,40
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 1.400 (previa demolizione e ricostruzione dell'edificato esistente non storico stimata in mq. 1.580)
<i>residenziale</i>	<i>mq. 1.400</i>
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq
piani max	n. 3
Sono ammessi piani interrati da destinare a posti auto, cantine e impianti tecnologici	
H max	Non superiore a quella esistente, nuovi edifici allineati in gronda e a filo strada
Tipologia: palazzina singola o terra-tetto o edificio in linea	

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- Piano attuativo comune ed esteso ai due comparti anche se sarà ammissibile la loro attuazione distinta, in particolare per il comparto 1 non potranno essere ammesse funzioni non riconducibile a quelle di standard;
- Comparto 1 sono ammesse solo funzioni che fanno parte integrante del complesso parrocchiale e sono destinate alle attività parrocchiali e sociali e delle associazioni non commerciali e/o produttive, in particolare il cinema-teatro, sala della musica, palestra e quanto altro non possono essere ne frazionate ne distinte dalla medesima.
- Comparto 2 la Sul comprende quella dell'edificio vincolato "Villa Fumagalli", l'intervento dovrà prevedere il suo recupero e restauro e previa verifiche della documentazione storica la ricomposizione del lato est quello adiacente all'attuale fabbricato non storico.
- La nuova edificazione dovrà riprendere il modello morfologico e tipologico dell'impianto originario e tipico dell'abitato di Marina e dovrà essere preventivamente concordata con la Soprintendenza ai fini dell'acquisizioni delle condizioni e prescrizioni da rispettare per la compatibilità dell'intervento e le opportune tutele con particolare riferimento all'edificio denominato Villa Fumagalli.
- Nell'area a destinazione residenziale è pertanto ammesse la nuova Sul a seguito della demolizione di tutti i volumi esistenti escluso l'edificato storico e vincolato. La nuova edificazione deve essere allineata a filo marciapiede in continuità con l'edificato adiacente. In alternativa è ammessa la riqualificazione e ristrutturazione edilizia dell'edificato esistente, fermo restando che la quota di Sul destinata alla residenza non potrà essere maggiore di mq. 1.400, l'eventuale restante di Sul quota potrà essere destinata ad usi sociali o complementari all'area a verde pubblico (anche sportivo) adiacente.
- La sistemazione degli spazi esterni pertinenziali deve essere prevista sul modello dei giardini e degli spazi di resede tipici dell'abitato di Marina;

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 per comparti;
- 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.

Marina di Pisa - Via Ordine di S. Stefano
scheda 38.2



Scala 1:2000

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
	Vende pubblico attrezzato
	Vende sportivo
	Fascia di filtro boscata
	File di alberi
	Parcheggio pubblico a raso
	Parcheggio pubblico a alze
	Parcheggio pubblico sotterraneo
	Servizi pubblici
	Servizi privati
	Edificato storico
	Edificato storico novecentesco
	Limite Salvaguardia Scintore



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n° 40.3	CALAMBRONE – EX OSPEDALE AMERICANO
-----------------------	---

Scheda introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 45 del 14.06.2007

Scheda norma attuata in parte modificata dopo collaudo classificata nell'ambito Q2

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA C e ZONA PEEP

1. DESCRIZIONE

L'intervento proposto riguarda il recupero e la rifunzionalizzazione dell'edificio già destinato a collegio femminile facente parte del grande complesso architettonico denominato "F.I.E.", sorto negli anni 1933-35, su progetto degli architetti Paniconi e Pediconi. A partire dagli anni 1965-66 l'edificio è stato affittato, per un periodo di circa 10 anni, al Governo degli Stati Uniti ad uso ospedaliero. A seguito di tale utilizzazione si sono avute radicali trasformazioni della distribuzione interna, del taglio dei vani ed aggiunta di locali per impianti tecnologici.

L'intervento prevede altresì la realizzazione di nuovi edifici a destinazione residenziale, di cui una quota destinata ad alloggi in affitto ed edilizia convenzionata.

L'area ha dimensioni di circa 3,4 ettari, ed è collocata tra il viale del Tirreno e l'ex tracciato della tramvia. Nell'area libera da costruzioni si trovano un teatro all'aperto per circa 1000 posti ed una lavanderia, entrambi compromessi nelle strutture per il lungo abbandono. Lo stesso edificio principale versa in pessime condizioni di conservazione.

In virtù delle particolari qualità ambientali e paesaggistiche dell'area questa è stata oggetto di vincolo diretto ai sensi dell'art.10 comma 1 D.Lgs del 22/01/2004, con decreto 146/2005.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Restauro e ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso per gli edifici esistenti e nuova edificazione con contestuale recupero del parco.

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq. 40.428.

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'obiettivo generale è quello di incrementare la residenza stabile e di creare/recuperare spazi di incontro e socializzazione. L'intervento dovrà essere finalizzato al recupero delle strutture esistenti nel mantenimento dei caratteri originari del complesso. E' prevista la realizzazione di nuovi edifici pluripiano, in linea, nell'area esterna all'impianto originario, oltre alla realizzazione di un edificio, nella posizione della vecchia lavanderia, che sarà demolita. Il parco ed il teatro all'aperto dovranno essere recuperati.

Secondo il sistema di indirizzi e di obiettivi strategici della variante parziale al Piano Strutturale la progettazione dell'area dovrà prevedere la riqualificazione dell'assetto viario di viale Tirreno, compatibilmente con la posizione degli edifici esistenti da conservare, mediante la realizzazione di una fascia di rispetto verde (comprensiva di parte della sezione stradale e di parte dell'area destinata

ad insediamenti), destinata a percorsi ciclo pedonali, verde alberato (anche con funzione di barriera antiventto) e parcheggi.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno attenersi ai principi definiti nella D.G.R.T n.322 del 28 febbraio 2005 “Linee Guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici in Toscana” e comunque dovranno essere rivolti all’applicazione di tecnologie volte a garantire l’utilizzo di fonti di energia rinnovabili.

In sede di rilascio delle concessioni edilizie, potrà essere previsto un abbattimento fino ad un massimo del 30 % del contributo sul costo di costruzione in relazione alla percentuale di riduzione dei consumi energetici, sia elettrici che di combustibili fossili (gas metano), desumibile dal progetto esecutivo degli impianti, redatto da tecnico abilitato e certificato da società specializzata. E’ richiesta, in ogni caso, una riduzione dei consumi non inferiore al 20%. Il piano attuativo, nelle norme di attuazione, e la convezione dovranno disciplinare la percentuale di riduzione del contributo sul costo di costruzione in relazione al risparmio energetico così certificato.

E’ prevista la possibilità di interazione e collegamento tra più piani attuativi, al fine di ottimizzare localizzazione e tipologia degli impianti. In questo caso la percentuale di riduzione del contributo sul costo di costruzione sarà commisurata alla percentuale di risparmio energetico complessivamente ottenuto. La riduzione del contributo sul costo di costruzione si applica anche nel caso di interventi sperimentali soggetti a contributo pubblico e/o comunitario, fino al limite della percentuale complessiva dell’80% del costo ammesso al contributo.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

Area residenziale	%	Verde pubblico, compreso	%	Parcheggi	%	Piazze, percorsi perdonali e strade	%
mq. 11.734	29	Mq. 16.833	49	mq. 2.090	6	mq. 3.693	9
totale aree a destinazione privata mq. 10.300	29	totale aree a destinazione pubblica mq.					64
totale sup. territoriale mq. 40.428							100

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

(invarianti di progetto)

Vedi elaborato grafico allegato. Sono ammesse variazioni a seguito di prescrizioni derivanti dall’autorizzazione paesaggistica.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0.30 (slu/superficie territoriale)

Aree residenziali:
Sf. mq.11.734
Rc 30 %
Sup. utile lorda max – mq. 10.300
Ifs 0.80 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max 4 piani fuori terra
H max ml. 14,00
Tipologia: linea
Distanze minime dai confini ml. 5
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche ml. 5
Destinazioni d’uso non residenziali: il progetto di recupero dell’ex Ospedale Americano può prevedere, in alternativa alla residenza, la destinazione d’uso per servizi e per attività commerciali per una quota di sul non superiore a mq. 1.100, fermo restando: la superficie utile

lorda max ammissibile, la compatibilità con l'intervento ammesso di recupero della struttura e il reperimento delle dotazioni di parcheggi privati e di relazione previsti dalle disposizioni vigenti. **Nel caso di inserimento di attività commerciali di media distribuzione è prescritto il Piano di Recupero**

Sono ammesse variazioni ai suddetti parametri a seguito di prescrizioni derivanti dall'autorizzazione paesaggistica, ad esclusione della Slu massima ammissibile.

8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

L'intervento dovrà prevedere la sistemazione a verde delle aree di bordo esistenti con funzione di filtro e di mitigazione percettiva ambientale e la manutenzione di tutte le aree verdi esistenti e/o di previsione.

Le aree scoperte dovranno essere permeabili e comunque sistemate a giardino, con prato e/o ghiaietto, piantumazioni arboree o arbustive di tipo autoctono.

Le aree scoperte ad esclusione del parcheggio e della viabilità possono essere pavimentate per una quota non superiore al 30%. La realizzazione delle recinzioni è consentita nel rispetto dei caratteri storico - tipologici locali per il quale dovrà essere redatto apposito elaborato grafico.

Per la pavimentazione delle aree esterne (compreso gli stalli dei parcheggi), escluse quelle carrabili, non è ammesso l'uso dell'asfalto.

L'intervento dovrà essere rivolto alla conservazione ed al ripristino dell'assetto vegetazionale e del sistema boschivo, coordinando gli interventi con Ente Parco e Provincia. Le nuove alberature dovranno essere disposte in modo da creare spazi alberati unitari, articolati per masse arboree per quanto possibile monospecie e opportunamente collegati tra di loro; la loro localizzazione dovrà essere valutata in rapporto ai fabbricati esistenti, alle relative visuali favorendo l'integrazione e l'armonizzazione dell'opera nel paesaggio circostante.

In ogni caso dovrà essere rispettato un indice di piantumazione non inferiore a 1 albero d'alto fusto ogni 150 mq. di superficie destinata a verde.

9. REGOLE DI INSERIMENTO PAESAGGISTICO – AMBIENTALE

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere improntati ai seguenti criteri:

1. semplicità e essenzialità della composizione;
2. riconoscibilità dell'attacco a terra e del coronamento dell'edificio;
3. composizione armonica dei vuoti e dei pieni di facciata;
4. limitazione allo sviluppo di corpi di fabbrica aggettanti e/o rientranti rispetto alla fabbrica principale (balconi, terrazze, logge, ...);
5. inserimento discreto, nell'ambito delle sistemazioni esterne, degli accessi carrabili ai piani interrati e seminterrati (rampe).

Le infrastrutture di progetto dovranno adattarsi il più possibile allo stato dei luoghi ed alla situazione morfologica naturale; i movimenti di terra relativi agli scavi e riporti dovranno essere limitati allo stretto necessario. I progetti edilizi, in particolare quelli interessanti il sottosuolo, dovranno privilegiare sistemazioni ed opere che consentano la permeabilità del suolo e rispettare le alberature esistenti di alto fusto avendo particolare cura di non intaccare gli apparati radicali.

10. FATTIBILITA' E CONDIZIONI GEOLOGICHE/IDRAULICHE

L'area, distante circa ml 250 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 prossimità delle dune litoranee più recenti (di 2° generazione)

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

Il limite più orientale dell'area, secondo ricostruzioni recenti, corrisponde alla linea di costa esistente nel XVIII sec.

CLASSE DI PERICOLOSITÀ

Tutta la zona è in classe di pericolosità **4 - pericolosità elevata**.

CLASSE DI FATTIBILITÀ

Gli interventi edilizi previsti, inseriti in **classe di fattibilità 3**, risultano attuabili alle condizioni indicate in “Condizioni alle trasformazioni aree di variante” capitolo della “Relazione Tecnica” che accompagna la “Variante parziale al Regolamento Urbanistico finalizzata allo sviluppo territoriale e al consolidamento e riorganizzazione funzionale delle U.T.O.E. n. 17, 36, 39, 40.”

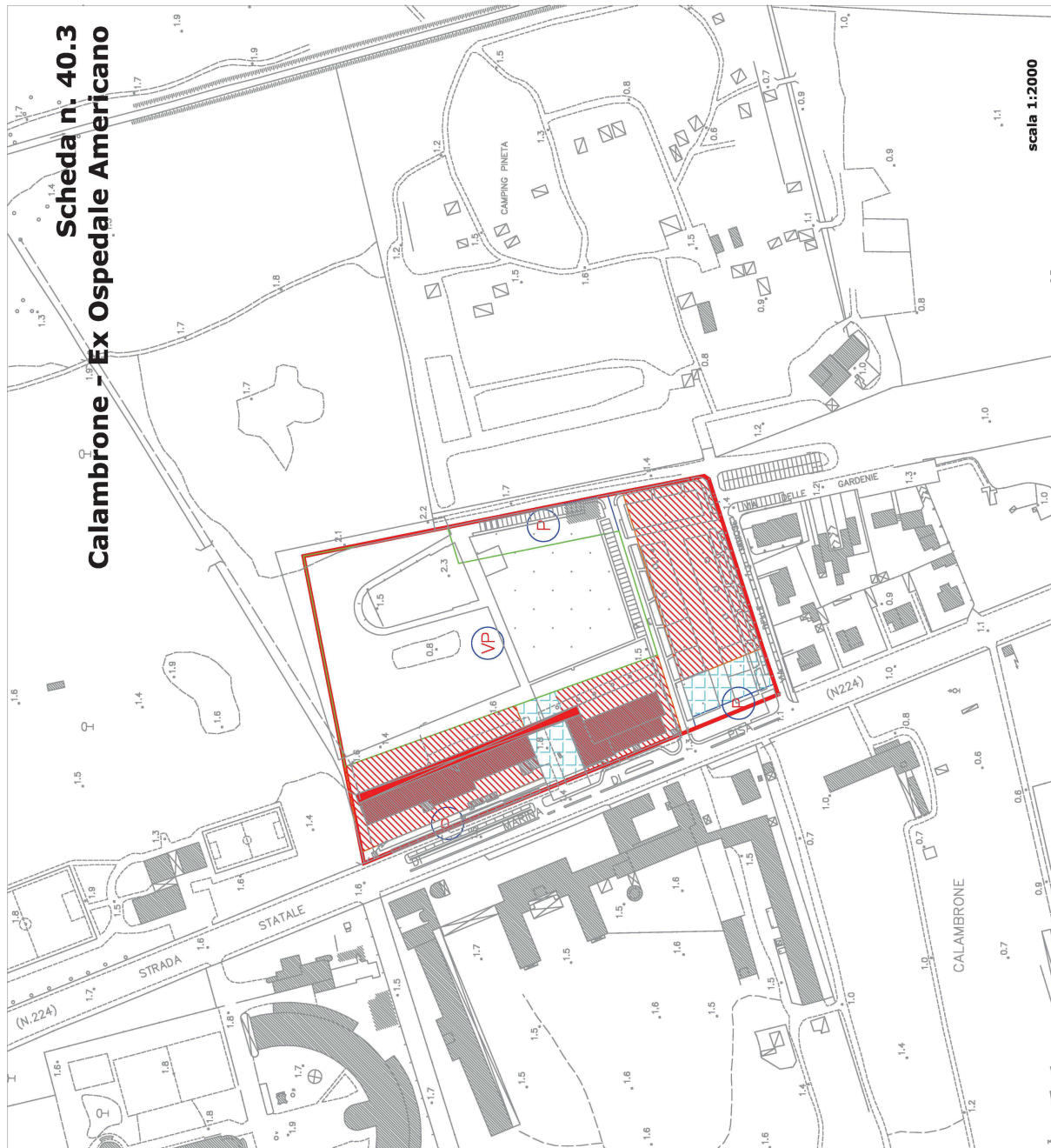
11. MODALITÀ ATTUATIVE

L'intervento è soggetto a permesso a costruire convenzionato, anche articolato per unità minime di intervento, con contestuale realizzazione di interventi edificatori e opere pubbliche sulla base di un progetto unitario che preveda la percentuale di aree di cessione nonché le modalità di partecipazione degli operatori privati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, necessarie ad ottenere la sostenibilità dell'intervento.

Gli incrementi di carico urbanistico eccedenti gli interventi convenzionati o agevolati di cui al Programma Integrato di Intervento approvato con Decreto Regionale, debbono essere finalizzati all'aumento di residenti stabili, garantito da presenza di percentuali adeguate di alloggi di dimensioni e caratteristiche tecniche appropriate.

























La destinazione d'uso per attività commerciali di media distribuzione è ammessa solo con il Piano di Recupero dell'ex Ospedale Americano.

Scheda n. 40.3 Calambrone - Ex Ospedale Americano



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
-  Fiere di alberi
-  Parcheggio pubblico a raso
-  Parcheggio pubblico a altopiano
-  Parcheggio pubblico sotterraneo
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificio storico