



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

## **REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

**scheda n. 27.8**

**AREA S.GIUSTO-S.MARCO**

Nuova scheda norma approvata con delibera di C.C. n. 31 del 17/09/2015



#### **COMPARTO 1 AREA FERROVIARIA DISMESSA**

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

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

Ristrutturazione Urbanistica

##### **2. DESCRIZIONE**

Le aree, oggetto dell'intervento sono aree di proprietà di altre società del Gruppo Ferrovie, poste nell'ambito della Stazione Centrale di Pisa. Sono aree sulle quali insistono un serie di edifici facenti parte del sedime ferroviario, funzionali, fino ad ieri, alla logistica dei convogli ferroviari, ma che oggi, nell'ambito di una razionalizzazione dei sistemi ferroviari, non essendo più funzionali all'esercizio delle attività, sono in massima parte inutilizzate e in stato di abbandono e fonte di degrado urbano e sociale. Gli edifici industriali strutturali presenti erano destinati al controllo e alla manutenzione dei convogli ferroviari effettuati da tecnici ed operai, che facevano

parte della “squadra rialzo”. Nei locali si svolgevano funzioni ed attività di vario tipo che andavano dalla verniciatura al lavaggio, alla mensa, agli uffici e magazzini.

Una parte di queste aree attualmente è impegnata da un parcheggio di uso pubblico (circa n.230 posti auto) utilizzato in prevalenza da chi deve lasciare l’auto per andare alla stazione a prendere il treno. Nella parte estrema (lato est) delle aree ferroviarie, lungo la via A. Da Morrona, esiste anche un piccolo supermercato di quartiere che assolve una funzione utile agli abitanti della zona.

Per la città ed in particolare per i quartieri di S. Giusto e di S. Marco si tratta di aree considerate strategiche perché possono essere destinate al recupero di funzioni urbane altrimenti non facilmente individuabili negli spazi ad oggi disponibili all’interno dei due quartieri collocati a sud della Stazione.

### 3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L’intervento si pone l’obbiettivo in primo luogo di incrementare la dotazione delle aree a verde e di decongestionare i quartieri a ridosso della stazione attraverso un sistema di parcheggi e di percorsi viari, pedonali e ciclabili di margine all’edificato che favorisca una maggiore integrazione e migliori i collegamenti interni tra i due quartieri.

Inoltre in riferimento al recupero delle volumetrie esistenti stante che i quartieri di San Marco e San Giusto rappresentano una porta d’ingresso alla città di Pisa, l’intervento si pone come obbiettivo quello di migliorare l’immagine della zona, riqualificandone l’assetto edilizio-urbanistico ed ambientale, anche attraverso la realizzazione di elementi costruttivi significativi ed emblematici della città.

### 4. SUPERFICIE DELL’AREA DI INTERVENTO (dati indicativi – da verificare a seguito di rilievo)

COMPARTO 1	mq.38.630	di cui:
- UMI A	mq.19.890	
- UMI B	mq.18.740	

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

**La SUL (mq. 8.000) riportata nelle tabelle (come sommatoria delle singole UMI del comparto) è quella massima raggiungibile all’interno del comparto, sempre che rimanga inferiore al limite prescritto di Ifs 0,55.**

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

Its 0,23 (slu/superficie territoriale)
--

Il dato effettivo dell’Its è quello ricavato dall’applicazione della SUL alla reale superficie territoriale del comparto.

#### Aree pubbliche e private

Aree Private	% <b>max</b>	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% <b>minima</b>
mq. 6.960	<b>35</b>	mq. 12.930	<b>65</b>
Superficie fondiaria (Sf)		Verde-Parcheggio	Viabilità
Superficie territoriale mq. 19.890			

**Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento ZCV (vedi schema grafico)**

Sf	mq. 6.960
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,30
Superficie utile lorda max di cui:	mq. 4.500
<i>residenziale</i>	mq. 4.500
<i>in alternativa alla residenza, nei limiti massimi del 5% della sul prevista, è ammessa la destinazione commerciale, direzionale, servizi, artigianato di servizio per la persona</i>	
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,64
Distanze	come da piano attuativo
Piani max fuori terra	<b>n. 3</b>
<i>sono ammessi piani interrati da destinare a parcheggio e locali accessori</i>	
H max	ml. 9,50

l'altezza massima è derogabile in base ad esigenze di carattere strutturale o regolamentari, in relazione alle destinazioni d'uso ammesse, fermo restando, come dato prescrittivo il numero dei piani (max. )

**6. UMI B PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO**

Its 0,19 (slu/superficie territoriale dato massimo raggiungibile)
---

**Aree pubbliche e private**

Aree Private	% <b>max</b>	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% <b>minima</b>
mq. 7.500	<b>40</b>	mq. 11.240	<b>60</b>
Superficie fondiaria (Sf)		Verde-Parcheggio	Viabilità
Superficie territoriale mq. 18.740			

**Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento ZCV 1 (vedi schema grafico)**

Sf	mq. 2.400
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,25
Superficie utile lorda max di cui:	mq. 2.300
<i>residenziale e/o turistico-ricettivo</i>	mq. 2.300
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,95
Distanze	come da piano attuativo
Piani max fuori terra	n. 4/9 (previa verifica del cono di volo)
<i>sono ammessi piani interrati da destinare a parcheggio e locali accessori</i>	
H max	ml. 12,50/28,50 (previa verifica del cono di volo)

l'altezza massima è derogabile in base ad esigenze di carattere strutturale o regolamentari, in relazione alle destinazioni d'uso ammesse, fermo restando, come dato prescrittivo il numero dei piani (max.).

## **Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento ZCV 2 (vedi schema grafico)**

Sf	mq. 5.100
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,30
Superficie utile lorda max di cui:	mq. 1.200
<i>residenziale</i>	mq. 400
<i>commerciale max raggiungibile fermo restando le prescrizioni indicate dal PS e dal RU per la fascia D del Piano di Rischio Aeroportuale</i>	<b>mq. 800</b>
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,23
Distanze	come da piano attuativo
Piani max fuori terra	n. 2
<i>sono ammessi piani interrati da destinare a parcheggio e locali accessori</i>	
H max	ml. 7,50

l'altezza massima è derogabile in base ad esigenze di carattere strutturale o regolamentari, in relazione alle destinazioni d'uso ammesse, fermo restando, come dato prescrittivo il numero dei piani (max.).

### **7. ELEMENTI PRESCRITTIVI DEL COMPARTO 1**

- qualsiasi trasformazione ed intervento è vincolato al rispetto di quanto previsto e prescritto dal Piano di Rischio Aeroportuale approvato con delibera di variante al Piano Strutturale di C.C. n. 34 del 03.07.2014 e con delibera di variante al regolamento urbanistico di C.C. n. 5 del 05.02.2015;
- la destinazione residenziale fa riferimento alla Parte V Definizioni voci 14,15,16 e 17 del vigente regolamento urbanistico;
- alloggi in affitto minimo concordato pari al 10% della slu residenziale per un periodo non inferiore a 10 anni;
- la quota di aree a verde non potrà essere inferiore al 50% dell'area di cessione escluso la parte destinata alla viabilità, nella quota di aree a verde non sono comprese le superfici per gli spartitraffico, piantumazione, aiuole e quanto altro afferente le aree a parcheggio;
- le aree a verdi potranno essere realizzate in conformità a quanto stabilito dall'art. 1.3.1.2 del regolamento urbanistico vigente al momento della sua realizzazione
- i parcheggi pubblici potranno essere realizzati in conformità a quanto stabilito dell'art. 1.4.7 delle norme tecniche di attuazione del regolamento urbanistico al momento della sua realizzazione;
- i parcheggi pubblici scoperti dovranno essere piantumati;
- una quota non inferiore al 50% dei posti auto pubblici dovrà essere destinata ai residenti e alle attività presenti nella UTOE 27 S. Giusto-S. Marco;
- relativamente al comparto A la viabilità prevista deve comprendere anche il collegamento con la via da Morrona a fianco della attuale passerella;
- per le condizioni e prescrizioni a carattere ambientale la scheda fa riferimento a quanto stabilito nella relazione per le valutazioni ambientali allegata alla variante.
- stante l'utilizzo che le aree interessate hanno avuto dovrà essere verificata preventivamente la necessità o meno di procedere alla bonifica dei suoli.

### **8. ELEMENTI INDICATIVI DEL COMPARTO 1**

- nella UMI A l'edificato potrà essere realizzato sul prolungamento della via S. Agostino a filo strada

### **9. MODALITÀ ATTUATIVE DEL COMPARTO 1**

- piano attuativo convenzionato di iniziativa privata. Il piano attuativo potrà interessare tutto il comparto o le singole UMI A e B (n. 2 piani attuativi), purché siano comunque rispettati i limiti

massimi complessivi della sul e le quote delle aree di cessione afferenti le singole UMI fatto salvo la facoltà richiamata nel presente paragrafo da parte della Amministrazione Comunale;

- in caso di attuazione distinta dei due comparti, relativamente al comparto A la realizzazione della viabilità deve prevedere anche il completamento del suo collegamento con la via A. da Morrone;
- il piano attuativo esteso all'intero comparto potrà proporre una diversa suddivisione delle UMI (Unità Minime Intervento), purché siano comunque rispettati i limiti massimi complessivi della sul e la quota complessiva delle aree di cessione;
- lo schema grafico allegato alla scheda non è vincolante;
- prima della adozione del piano attuativo esteso all'intero comparto e/o delle singole UMI resta la facoltà dell'Amministrazione Comunale, sulla base delle indicazioni/pareri delle Direzioni/Enti competenti, indicare un diverso schema grafico a cui attenersi e potrà richiedere un quota inferiore delle aree di cessione;
- il piano attuativo dovrà essere corredato da un documento preliminare per le eventuali verifiche e bonifiche del suolo;
- in fase di approvazione del Piano Attuativo saranno stabilite le modalità e le condizioni per la realizzazione dei parcheggi pubblici e il n. di posti auto;
- 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 e collaudate le opere di urbanizzazione;
- per l'attuazione degli interventi previsti dalla scheda norma si fa riferimento e si applicano i parametri e le definizioni approvati dalla Regione Toscana con DPGR 64/13 pubblicato sul Burt n.54 del 15.11.2013;
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma, dal Piano Attuativo e non in contrasto con i parametri e definizioni di cui al precedente punto, si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico

## **COMPARTO 2 AREA VIA A. DA MORRONA**

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

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

Nuova Edificazione

#### **2. DESCRIZIONE**

L'area in oggetto attualmente è uno spazio libero da costruzioni, contiguo ad un edificio esistente sulla via Da Morrone

E' un'area residuale che risale al periodo bellico (vi era la sede della casa del fascio), precedentemente bombardata e poi ricostruita parzialmente

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

L'intervento previsto riguarda la realizzazione di un "area volano" oggi libera da edifici attualmente destinata, nel regolamento urbanistico vigente, all'edificazione pubblica in parte residenziale. L'intervento prevede la realizzazione di una costruzione morfologica che risponda al fabbisogno di edilizia pubblica intesa come area volano per gli interventi previsti in via Fra Mansueto, come quello analogo in corso di realizzazione in via Socci, la cui previsione è quella di costruire un villaggio unitario di edilizia economico popolare.

#### **4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO** (dati indicativi – da verificare a seguito di rilievo)

COMPARTO 2            mq.    1.230

Il perimetro delle scheda del comparto 2 si riferisce esclusivamente alle aree di proprietà pubblica integrate dalle aree di cui al F. 40 part. 258 e la porzione della part.120 contigua alla part. 118.

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

**La SUL riportata nella tabella è quella massima raggiungibile all'interno del comparto sempre che rimanga inferiore al limite prescritto di Ifs 1,70. L'Amministrazione Comunale potrà, in sede di definizione del progetto, secondo la modalità attuative di cui al paragrafo 9 della presente scheda, consentire l'eventuale realizzazione di posti auto condominiali al piano terra o comunque fuori terra in deroga alla Sul e all'indice Ifs prescritti.**

## 5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 1.70 slu/superficie territoriale (coincide con la superficie fondiaria)
---

Il dato effettivo dell'Its è quello ricavato dall'applicazione della SUL alla reale superficie territoriale del comparto.

### Aree pubbliche

Area per edilizia economica e popolare	%
mq.1.230	<b>100</b>
Superficie territoriale/superficie fondiaria mq 1.230	

\*L'area è in massima parte di proprietà comunale, la restante quota sarà acquisita previo avviso di esproprio o per cessione bonaria secondo le disposizioni di legge vigente

### Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento (vedi schema grafico)

Sf	mq. 1.230
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,45
Superficie utile lorda max raggiungibile di cui:	<b>mq. 2.100*</b>
<i>edilizia residenziale economica e popolare</i>	<i>mq.2.100</i>
Ifs (slu/superficie fondiaria)	mq/mq 1,70
Distanze	come da piano attuativo e/o da progetto se pubblico
Piani max fuori terra	<b>n. 4</b>
<i>sono ammessi piani interrati da destinare a parcheggio e locali accessori</i>	
H max raggiungibile**	<b>Pari all'altezza dell'edificio adiacente su via Da Morrona</b>

\*la realizzazione di eventuali posti auto condominiali fuori terra sono in aggiunta alla superficie lorda utile ammessa.

\*\*l'altezza massima è derogabile in base ad esigenze di carattere strutturale o regolamentari, in relazione alle destinazioni d'uso ammesse, fermo restando, come dato prescrittivo il numero dei piani (max.).

## 6. ELEMENTI PRESCRITTIVI DEL COMPARTO 2

- qualsiasi trasformazione ed intervento è vincolato al rispetto di quanto previsto e prescritto dal Piano di Rischio Aeroportuale approvato con delibera di variante al Piano Strutturale di C.C. n. 34 del 03.07.2014 e con delibera di variante al regolamento urbanistico di C.C. n. 5 del 05.02.2015;
- le singole unità immobiliari potranno essere dimensionate in base alle disposizioni e alle tipologie previste per l'edilizia residenziale economica e popolare, in ogni caso non sono tenute al rispetto della superficie media utile netta indicata dalle norme del regolamento urbanistico;

- lo schema grafico non è vincolante e resta la facoltà dell'Amministrazione Comunale, sulla base delle indicazioni/pareri delle Direzioni/Enti competenti, indicare un diverso schema grafico a cui attenersi;
- per le condizioni e prescrizioni a carattere ambientale la scheda fa riferimento a quanto stabilito nella relazione per le valutazioni ambientali allegata alla variante.

## **7. ELEMENTI INDICATIVI DEL COMPARTO 2**

- edificio condominiale contiguo e allineato a filo strada lungo la via A. Da Morrone con l'edificio esistente.

## **8. MODALITÀ ATTUATIVE DEL COMPARTO 2**

- la realizzazione dell'intervento è vincolato alla attuazione delle Scheda Norma 27.9 di via Fra Mansueto ovvero alla effettiva realizzazione degli interventi previsti secondo le modalità e il programma indicato dalla suddetta scheda norma;
- se di iniziativa privata piano attuativo convenzionato;
- se di iniziativa pubblica permesso a costruire o come progetto di opera pubblica secondo le disposizioni vigenti;
- le singole aree interessate dall'intervento, una volta concluso e collaudato, saranno classificate secondo l'articolazione prevista dal vigente Regolamento Urbanistico;
- per l'attuazione degli interventi previsti dalla scheda norma si fa riferimento e si applicano i parametri e le definizioni approvati dalla Regione Toscana con DPGR 64/13 pubblicato sul Burt n.54 del 15.11.2013
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma, dal Piano Attuativo e non in contrasto con i parametri e definizioni di cui al precedente punto, si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

## **FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE DEL COMPARTO 1 E DEL COMPARTO 2**

- vedi anche "Relazione Fattibilità Geologica" allegata alla variante

### **Condizioni di fattibilità**

Le caratteristiche di pericolosità delle aree sono una componente fondamentale per la valutazione della fattibilità, la quale viene integrata comunque anche da altre componenti, quali la tipologia di insediamento e la destinazione d'uso, che possono avere efficacia sulla sicurezza delle opere e quindi condizionare la fattibilità dell'intervento.

In funzione quindi del comportamento dei terreni, ipotizzabile sulla base del quadro geostratigrafico, geomorfologico, geomeccanico e idraulico locale, sintetizzato dalle carte della pericolosità e dalle forme di intervento previste, si esprime la fattibilità della variante al Regolamento Urbanistico mediante la Carta della Fattibilità.

Per spiegare il concetto pratico delle classi di fattibilità ascrivibili a queste aree, a seguire se ne dà una esposizione, sottolineando i criteri che guidano l'attribuzione di classe, e si specificano le relative prescrizioni ai sensi del DPGR n. 53/R del 25 ottobre 2011 - Regolamento di attuazione dell'art. 62 della LR 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche.

In particolare la fattibilità è stata distinta in funzione delle diverse situazioni di pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica tenendo conto anche degli aspetti legati alla dinamica costiera ed alla vulnerabilità idrogeologica con l'obiettivo di una più agevole e precisa definizione delle condizioni di concretizzazione delle previsioni, delle indagini di approfondimento da effettuare a livello attuativo edilizio.

Il Comune di Pisa ha perimetrato il centro abitato nella cartografia della presente variante e con delibera G.C. n.152 del 13.10.2009, ha approvato la perimetrazione del centro abitato ai

sensi dell'articolo 4 del codice della strada e dell'art. 5 comma 7 del relativo regolamento di attuazione, apportando lievi modifiche alla perimetrazione urbanistica.

Dall'analisi effettuate e dai dati disponibili è stato possibile ricondurre la variante alla tipologia di fattibilità di seguito elencata:

Intervento	Pericolosità 53/R		
	Geologica	Idraulica	Sismica
Scheda norma 27.8	F.G.3	F.I.3/F.I.2	F.S.3

#### **Condizioni di Fattibilità Area dismessa ferrovie (v. A. Morrone)**

Ai fini della valutazione della compatibilità degli interventi previsti (EDILIZIA PUBBLICA) con le condizioni di pericolosità geologica – **pericolosità geologica elevata -G3** - accertate per le aree in oggetto, si prescrive quanto segue:

- predisposizione di specifica relazione di approfondimento supportata da idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva e contestuale realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza. Gli approfondimenti di indagine necessari a supportare gli idonei studi geotecnici non possono prescindere dall'effettuazione di almeno 4 sondaggi a carotaggio continuo dal p.d.c. e 8 CPTU spinti almeno a 30 m ed adeguate prove di laboratorio, tra cui prove edometriche e triassiali su campioni significativi, distribuiti in modo omogeneo tra le zone di concentrazione dei volumi.
- da un punto di vista idrogeologico l'attuazione delle trasformazioni è condizionata al rispetto della disciplina del P.T.C. approvata nel 2006.
- nel caso di trasformazioni sotto il piano di campagna dovrà inoltre essere effettuato uno studio idrogeologico inerente la falda, finalizzato alla ricostruzione delle sue caratteristiche, della geometria e delle escursioni stagionali anche attraverso l'integrazione del sistema di monitoraggio idrogeologico in uso all'amministrazione comunale con la realizzazione di un piezometro attrezzato con strumentazione automatizzata.

Ai fini della valutazione della compatibilità degli interventi previsti (EDILIZIA PUBBLICA) considerato che:

- è stato accertato che l'area è in condizioni di pericolosità idraulica – **pericolosità idraulica elevata -I3 e pericolosità idraulica media -I2**;
- l'attuazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali, è condizionata dalla definizione della tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi;
- che l'area risulta interessata da un battente medio, per eventi con tempo di ritorno di 200 anni, di 35 cm sul p.d.c. posto a circa 2,77 m s.l.m.

Per l'area I3 si prescrive pertanto di effettuare specifica relazione idrologico-idraulica che individui gli interventi necessari per la messa in sicurezza, corredata da accurato rilievo topografico, ancorato al più vicino punto di livellazione IGM.

Ai fini della valutazione della compatibilità degli interventi previsti (EDILIZIA PUBBLICA) con le condizioni di pericolosità sismica – **pericolosità sismica elevata -S3** - accertate per le aree in oggetto, si precisa quanto segue:

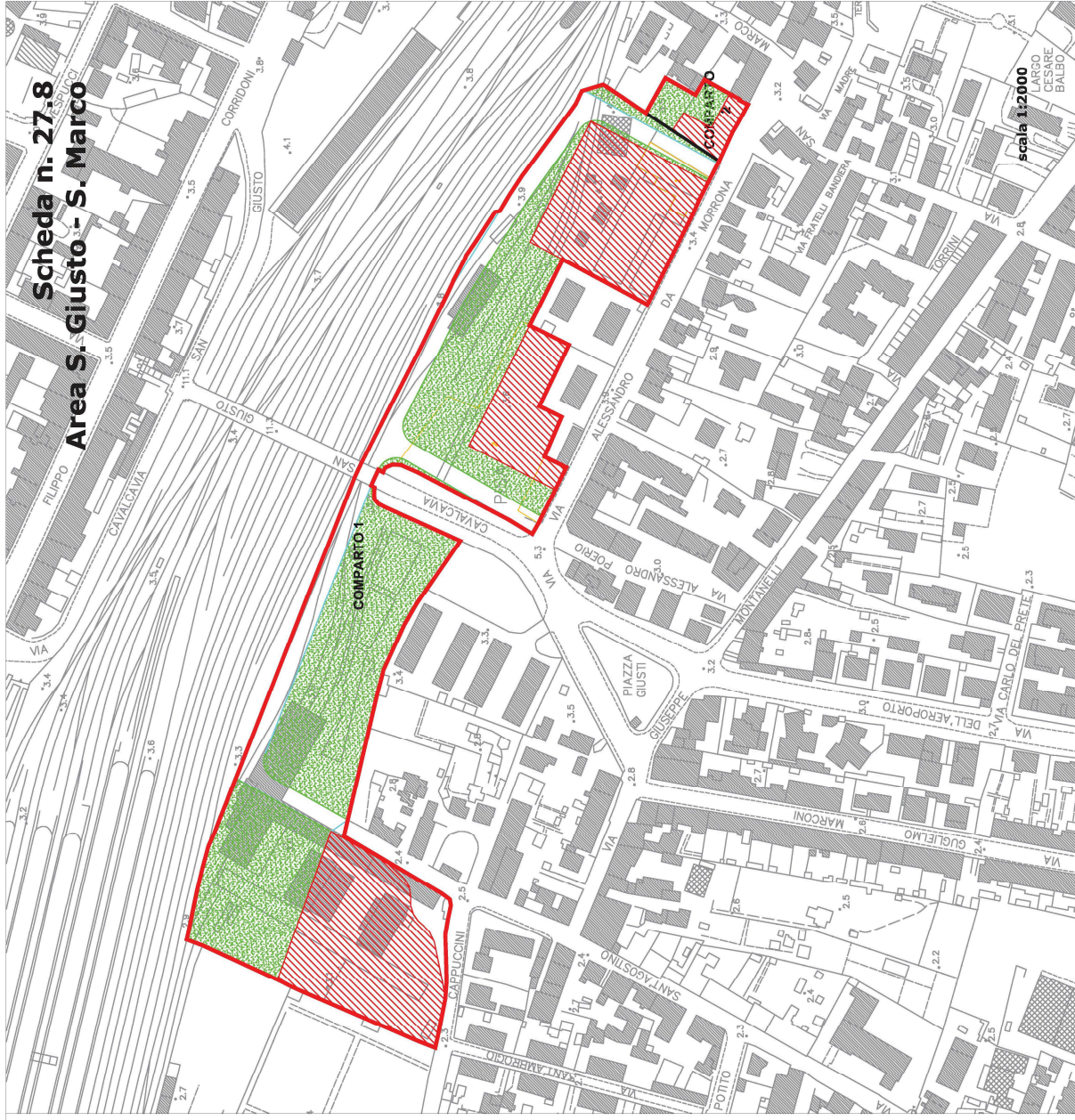
- nelle zone suscettibili di instabilità caratterizzate dalla presenza di terreni particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti diffusi, entro alcune decine di metri, dovrà essere realizzata, oltre ad un'opportuna campagna geognostica, così come disposto dal regolamento regionale 36/R (da cui si perverrà alla ricostruzione del modello geologico del sottosuolo di riferimento), dovrà essere predisposta una campagna di indagini geofisiche in loco, che in correlazione con i dati stratigrafico-geotecnici acquisiti, definisca spessori, geometrie e velocità sismiche degli orizzonti compressibili, per una corretta determinazione dell'azione sismica di progetto.






























## **CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

In merito alle considerazioni espone nei paragrafi precedenti, nel rispetto delle condizioni di fattibilità, non si rilevano cause ostative rilevanti di carattere geologico, geotecnico e idrologico-idraulico per la Proposta di variante al Regolamento Urbanistico.

**Scheda n. 27.8**  
**Area S. Giusto - S. Marco**



**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
-  Parco urbano
-  Area verdi
-  Verde pubblico attrezzato
-  Verde sportivo
-  Fascia di filtro boscosa
-  Filare di alberi
-  Parcheggio pubblico a raso
-  Parcheggio pubblico a silt
-  Parcheggio pubblico sotterraneo
-  Parcheggio privato
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificio storico novecentesco
-  Limite Salvaguardia Spalmatore



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

## **REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

**scheda n. 27.9**

**AREA VIA FRA MANSUETO**

Nuova scheda norma approvata con delibera di C.C. n. 31 del 17/09/2015

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



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

Ristrutturazione Urbanistica

#### **2. DESCRIZIONE**

Trattasi di un villaggio di edilizia popolare nato nel periodo post-bellico e situato all'interno del tessuto dell'abitato del quartiere di S. Giusto, compreso tra la via Quarantola, via di Goletta e la via Beato Alberto. L'impianto planimetrico e l'orientamento del villaggio è determinato dalla via Fra Mansueto che lo attraversa longitudinalmente (nord-sud) e dalla via S. Benedetto che lo attraversa trasversalmente (est-ovest).

Il villaggio è costituito da n. 18 edifici condominiali di tre piani fuori terra per complessivi n. 216 alloggi. Ogni edificio è composto da n. 12 unità abitative di modeste dimensioni servite da due vani scala condominiali. Il villaggio richiede consistenti interventi di manutenzione e di adeguamento degli impianti. Gli spazi scoperti all'interno del villaggio sono definiti dalla

disposizione e configurazione degli edifici, mentre quelli marginali appaiono come aree di risulta, inoltre parte di essi hanno un utilizzo improprio e privatizzato e presentano anche elementi di degrado, infine la evidente carenza di posti auto ne favorisce il cattivo uso

### 3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'intervento di sostituzione edilizia tramite la demolizione e ricostruzione è in tutto simile a quello già avviato nel quartiere di S. Ermete (vedi SCN 30.3 inserita con la variante urbanistica approvata con delibera di C.C. n.73 del 11.12.2009)

Con questi interventi l'Amministrazione Comunale intende perseguire il miglioramento della qualità urbanistico-edilizia e della efficienza ambientale di questi villaggi popolari e di incrementare, in modo compatibile, il numero degli alloggi sulla base del fabbisogno di case popolari senza dover andare a consumare nuovo suolo.

La scheda prevede, a partire dalla realizzazione di un nuovo edificio "volano" nell'area di via A. da Morrona (vedi comparto n. 2 della nuova scheda norma di S. Giusto – S. Marco) individuata e vincolata a questo scopo, di intervenire con una successiva demolizione e ricostruzione dei primi corrispondenti blocchi di edifici e di proseguire con lo stesso metodo fino alla completa sostituzione del villaggio esistente.

### 4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO (dati indicativi – da verificare a seguito di rilievo)

Scheda norma soggetta ad intervento di sostituzione edilizia mq. 15.070.

Il perimetro della scheda si riferisce esclusivamente alle aree di proprietà pubblica o comunque di pertinenza del villaggio delle case popolari.

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

**La SUL riportata in tabella è la massima raggiungibile sempre che rimanga inferiore al limite prescritto di Ifs 0,95. L'Amministrazione Comunale potrà, in sede di definizione del progetto, secondo la modalità attuative di cui al paragrafo 9 della presente scheda, consentire l'eventuale realizzazione di posti auto condominiali al piano terra o comunque fuori terra in deroga alla Sul e all'indice Ifs prescritti.**

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

Its 0,95 (slu/superficie territoriale)
--

Il dato effettivo dell'Its è quello ricavato dall'applicazione della SUL alla reale superficie territoriale della scheda norma.

#### Aree pubbliche e private

Area fondiaria	% <b>max</b>	Area pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% <b>minima</b>
mq. 15.070	<b>70</b>	mq. 6.280	<b>30</b>
Superficie fondiaria (Sf)		Verde-Parcheggio	Viabilità
		3.780	2.500
Superficie territoriale mq. 21.350			

## **Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento ZCV (vedi schema grafico)**

Sf	mq. 15.070
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,35
Superficie utile lorda max di cui:	<b>mq. 14.200*</b>
<i>edilizia residenziale pubblica</i>	<i>mq. 14.200</i>
<i>in alternativa alla residenza, nei limiti massimi del 2% della sul prevista, è ammessa la destinazione commerciale, direzionale, servizi, artigianato di servizio per la persona</i>	
Ifs (slu/superficie fondiaria)	<b>mq/mq 0,95</b>
distanze	come da progetto con il seguente limite dai confini di lotti ed aree private edificate e non minimo ml. 5,00.
piani max fuori terra	n. 5
<i>sono ammessi piani interrati da destinare a parcheggio e locali accessori</i>	
H max**	ml. 15,50

\*la realizzazione di eventuali posti auto condominiali fuori terra sono in aggiunta alla superficie lorda utile ammessa

\*\*l'altezza massima è derogabile in base ad esigenze di carattere strutturale o regolamentari, in relazione alle destinazioni d'uso ammesse, fermo restando, come dato prescrittivo il numero dei piani (max.).

## **6. ELEMENTI PRESCRITTIVI DEL COMPARTO**

- le singole unità immobiliari potranno essere dimensionate in base alle disposizioni e alle tipologie previste per l'edilizia residenziale economica e popolare, in ogni caso non sono tenute al rispetto della superficie media utile netta indicata dalle norme del regolamento urbanistico;
- l'asse viario di via Fra Mansueto deve essere mantenuto;
- non sono ammesse recinzioni interne al villaggio e tra gli edifici di qualsiasi tipo, possono essere ammesse solo recinzioni costituite da siepi (vegetali) di altezza max ml. 1,50 sul limite esterno del villaggio
- sono prescritte alberature d'alto fusto sia nelle aree verdi interne al villaggio che nelle aree a verde a parcheggio pubblico e lungo la viabilità pubblica
- lo schema grafico non è vincolante e resta la facoltà dell'Amministrazione Comunale, sulla base delle indicazioni/pareri delle Direzioni/Enti competenti, indicare un diverso schema grafico a cui attenersi;
- per le condizioni e prescrizioni a carattere ambientale la scheda fa riferimento a quanto stabilito nella relazione per le valutazioni ambientali allegata alla variante.

## **7. ELEMENTI INDICATIVI DEL COMPARTO**

- i parcheggi privati e pubblici potranno essere realizzati anche seminterrato/interrato e/o su più piani e vi potranno essere previste attività complementari in conformità alla normativa vigente del Regolamento Urbanistico;
- la ripartizione delle quote di verde/parcheggio e della viabilità indicate nelle tabelle non è prescrittiva, ma potrà essere modificata in sede di progetto.

## **8. MODALITÀ ATTUATIVE DEL COMPARTO**

- progetto di opera pubblica – intervento APES;
- è ammessa la suddivisione e attuazione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento) sulla base del progetto redatto (APES) ed approvato dalla Amministrazione Comunale;
- nell'ambito della redazione del progetto è facoltà della Amministrazione Comunale, sulla base delle indicazioni/pareri delle Direzioni/Enti competenti modificare lo schema grafico;

- la redazione ed approvazione del progetto dovrà interessare anche le aree a verde e a parcheggio pubblico, e la realizzazione degli edifici è vincolata alla realizzazione delle aree a verde e a parcheggio secondo le indicazioni stabilite dal progetto stesso;
- dovrà essere redatto il programma, non vincolante, degli interventi nel quale si indicano la fasi successive di demolizione e ricostruzione dei singoli edifici secondo lo schema progettuale stabilito e coordinato con l'intervento di cui al comparto 2 della scheda norma 27.8;
- una volta conclusi gli interventi e collaudate le opere di urbanizzazione dovrà essere attribuito alle singole aree interessate la nuova classificazione, secondo l'articolazione prevista dal vigente Regolamento Urbanistico.
- per l'attuazione degli interventi previsti dalla scheda norma si fa riferimento e si applicano i parametri e le definizioni approvati dalla Regione Toscana con DPGR 64/13 pubblicato sul Burt n.54 del 15.11.2013
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma, dal Piano Attuativo e non in contrasto con i parametri e definizioni di cui al precedente punto, si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

## 9. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE DEL COMPARTO

- vedi anche "Relazione Fattibilità Geologica" allegata alla variante

### Condizioni di fattibilità

Le caratteristiche di pericolosità delle aree sono una componente fondamentale per la valutazione della fattibilità, la quale viene integrata comunque anche da altre componenti, quali la tipologia di insediamento e la destinazione d'uso, che possono avere efficacia sulla sicurezza delle opere e quindi condizionare la fattibilità dell'intervento.

In funzione quindi del comportamento dei terreni, ipotizzabile sulla base del quadro geostratigrafico, geomorfologico, geomeccanico e idraulico locale, sintetizzato dalle carte della pericolosità e dalle forme di intervento previste, si esprime la fattibilità della variante al Regolamento Urbanistico mediante la Carta della Fattibilità.

Per spiegare il concetto pratico delle classi di fattibilità ascrivibili a queste aree, a seguire se ne dà una esposizione, sottolineando i criteri che guidano l'attribuzione di classe, e si specificano le relative prescrizioni ai sensi del DPGR n. 53/R del 25 ottobre 2011 - Regolamento di attuazione dell'art. 62 della LR 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche.

In particolare la fattibilità è stata distinta in funzione delle diverse situazioni di pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica tenendo conto anche degli aspetti legati alla dinamica costiera ed alla vulnerabilità idrogeologica con l'obiettivo di una più agevole e precisa definizione delle condizioni di concretizzazione delle previsioni, delle indagini di approfondimento da effettuare a livello attuativo edilizio.

Il Comune di Pisa ha perimetrato il centro abitato nella cartografia della presente variante e con delibera G.C. n.152 del 13.10.2009, ha approvato la perimetrazione del centro abitato ai sensi dell'articolo 4 del codice della strada e dell'art. 5 comma 7 del relativo regolamento di attuazione, apportando lievi modifiche alla perimetrazione urbanistica.

Dall'analisi effettuate e dai dati disponibili è stato possibile ricondurre la variante alla tipologia di fattibilità di seguito elencata:

Intervento	Pericolosità 53/R		
	Geologica	Idraulica	Sismica
<b>Scheda norma 27.9</b>	<b>F.G.3</b>	<b>F.I.4</b>	<b>F.S.3</b>

### **Condizioni di Fattibilità Area case popolari via Fra' Mansueto**

Ai fini della valutazione della compatibilità degli interventi previsti (EDILIZIA PUBBLICA) con le condizioni di pericolosità geologica – **pericolosità geologica elevata -G3** - accertate per le aree in oggetto, si prescrive quanto segue:

- predisposizione di specifica relazione di approfondimento supportata da idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva e contestuale realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza. Gli approfondimenti di indagine necessari a supportare gli idonei studi geotecnici non possono prescindere dall'effettuazione di almeno tre sondaggi a carotaggio continuo dal p.d.c. e 6 CPTU spinti almeno a 30 m ed adeguate prove di laboratorio, tra cui prove edometriche e triassiali su campioni significativi, distribuiti in modo omogeneo tra le zone di concentrazione dei volumi.
- da un punto di vista idrogeologico l'attuazione delle trasformazioni è condizionata al rispetto della disciplina del P.T.C. approvata nel 2006.
- nel caso di trasformazioni sotto il piano di campagna dovrà inoltre essere effettuato uno studio idrogeologico inerente la falda, finalizzato alla ricostruzione delle sue caratteristiche, della geometria e delle escursioni stagionali anche attraverso l'integrazione del sistema di monitoraggio idrogeologico in uso all'amministrazione comunale con la realizzazione di un piezometro attrezzato con strumentazione automatizzata.

Ai fini della valutazione della compatibilità degli interventi previsti (EDILIZIA PUBBLICA) considerato che:

- è stato accertato che l'area è in condizioni di pericolosità idraulica – **pericolosità idraulica molto elevata – I4**;
- che l'attuazione delle previsioni urbanistiche è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione del medesimo regolamento urbanistico, sulla base di studi, dati da attività di monitoraggio e verifiche atte a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione;
- che l'area risulta interessata da un battente medio, per eventi con tempo di ritorno di 200 anni, di 28 cm sul p.d.c. posto a circa 2,40 m s.l.m.

L'intervento di messa in sicurezza e non aggravio per le aree circostanti che garantisce l'attuazione delle previsioni urbanistiche è in corso di realizzazione. Come precedentemente illustrato è prevista la realizzazione di uno specifico canale che intercetta le acque di esondazione dell'Arno e le convoglia verso il canale dei Navicelli, mettendo in questo modo in sicurezza l'abitato di San Giusto compresa l'area in variante.

Nell'eventualità l'intervento di sistemazione idraulica in corso di realizzazione non fosse realizzato nella sua completezza e/o non risultasse collaudato nei tempi richiesti per l'attuazione degli interventi previsti nella variante, le nuove edificazioni dovranno essere realizzate in trasparenza idraulica, essendo scarsissimi i terreni idonei alla realizzazione di volumi di compensazione, ad esempio su piloty.

Ai fini della valutazione della compatibilità degli interventi previsti (EDILIZIA PUBBLICA) con le condizioni di pericolosità sismica – **pericolosità sismica elevata -S3** - accertate per le aree in oggetto, si precisa quanto segue:

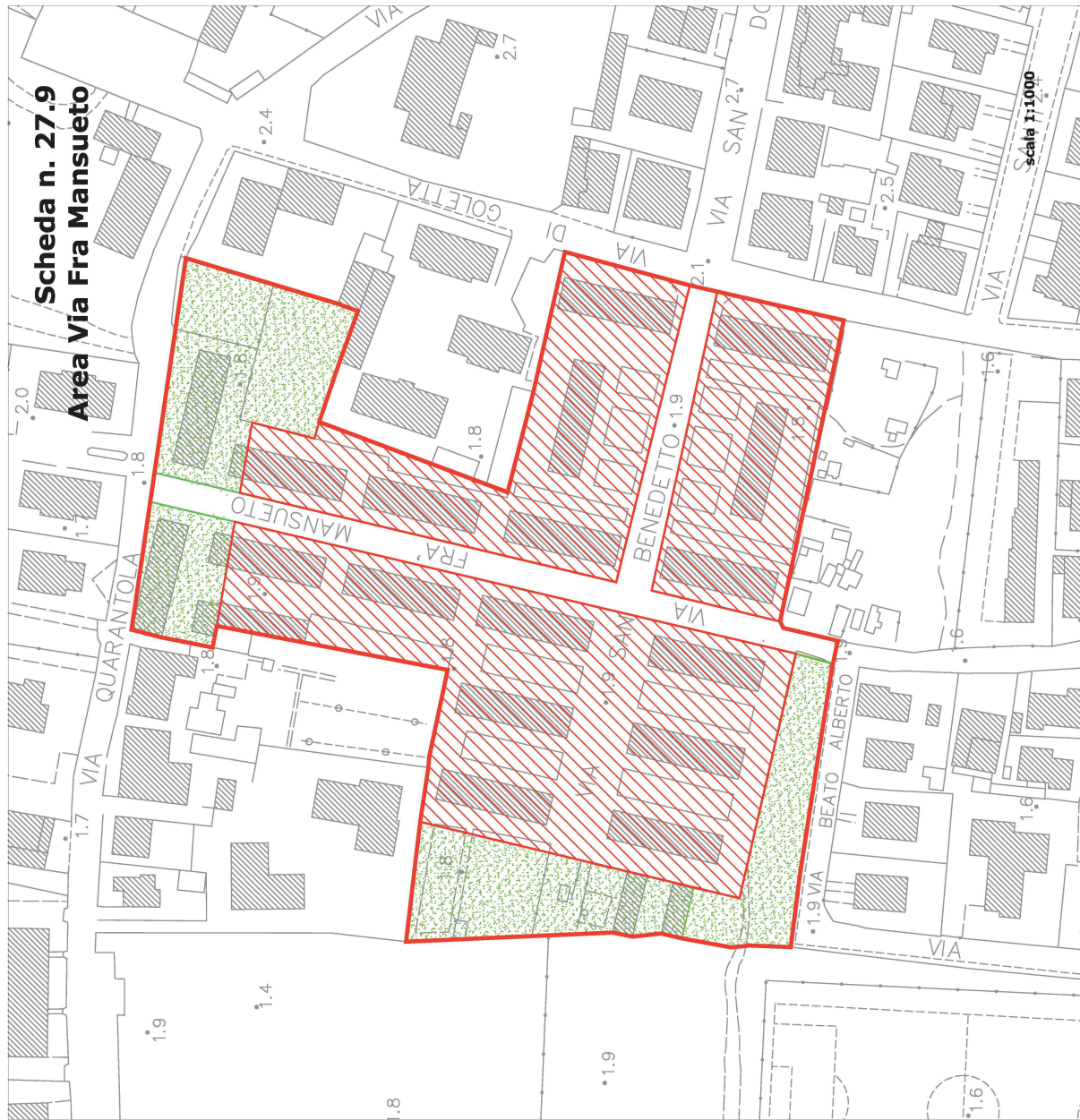
- nelle zone suscettibili di instabilità caratterizzate dalla presenza di terreni particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti diffusi, entro alcune decine di metri, dovrà essere realizzata, oltre ad un'opportuna campagna geognostica, così come disposto dal regolamento regionale 36/R (da cui si perverrà alla ricostruzione del modello geologico del sottosuolo di riferimento), dovrà essere predisposta una campagna di indagini geofisiche in loco, che in correlazione con i dati stratigrafico-geotecnici acquisiti, definisca spessori, geometrie e velocità sismiche degli orizzonti compressibili, per una corretta determinazione dell'azione sismica di progetto.

## **CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**




























In merito alle considerazioni espone nei paragrafi precedenti, nel rispetto delle condizioni di fattibilità, non si rilevano cause ostative rilevanti di carattere geologico, geotecnico e idrologico-idraulico per la Proposta di variante al Regolamento Urbanistico



**Scheda n. 27.9**  
**Area Via Fra Mansueto**



**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
-  Parco urbano
-  Area verdi
-  Verde pubblico attrezzato
-  Verde sportivo
-  Fascia di filtro boscata
-  Filare di alberi
-  Parcheggio pubblico a raso
-  Parcheggio pubblico a silti
-  Parcheggio pubblico sotterraneo
-  Parcheggio privato
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificio storico novecentesco
-  Limite Salvoguardia Spalmatore



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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

**scheda n. 29.2**

**P.TA FIORENTINA – VIA CATTANEO**

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

Scheda norma non attuata confermata dopo collaudo classificata nell'ambito C2b

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

**1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Ristrutturazione Urbanistica.

**2. DESCRIZIONE**

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

**3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**6. ELEMENTI PRESCRITTIVI**

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

## **7. ELEMENTI INDICATIVI**

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

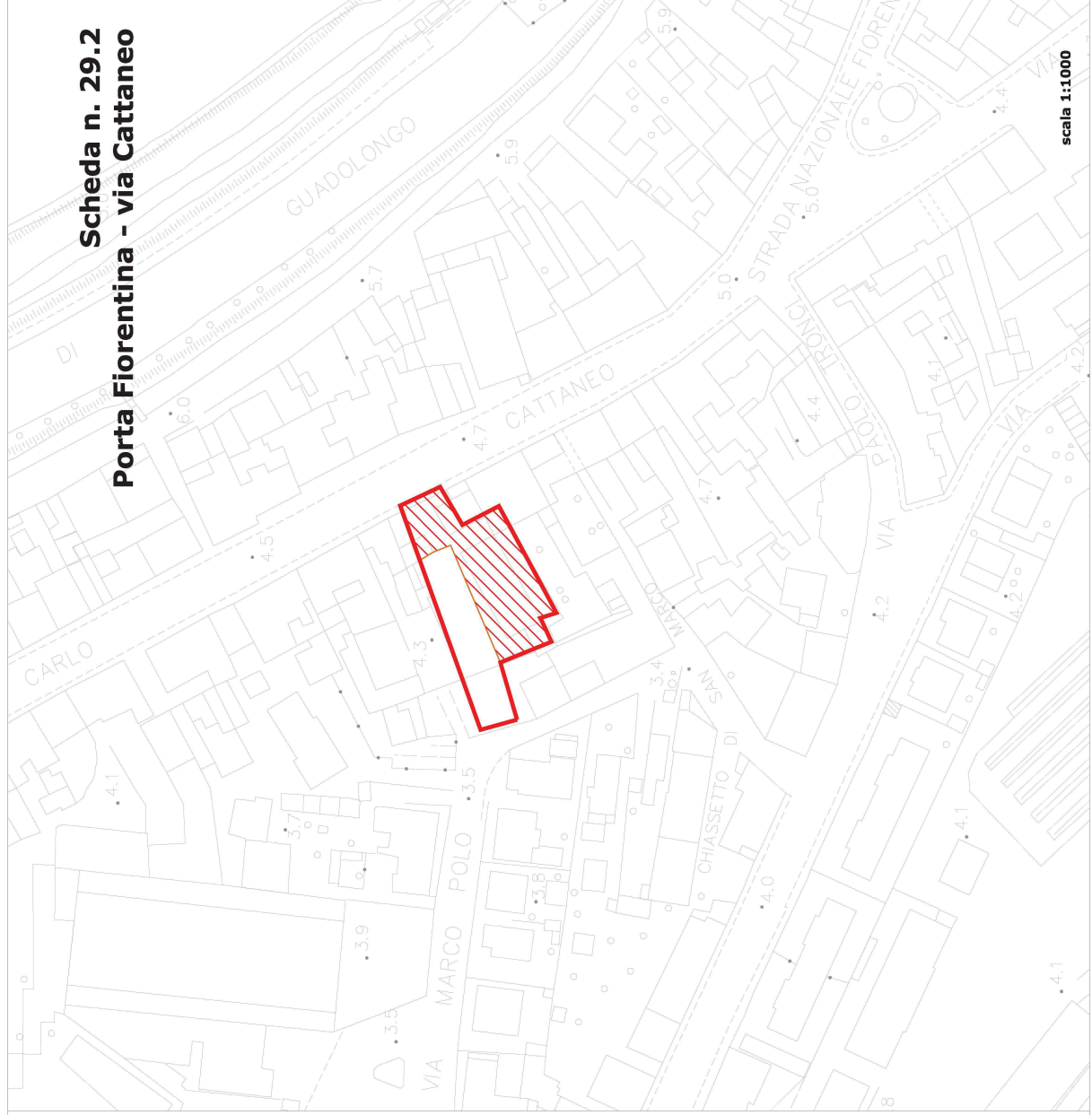
## **8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE**

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

## **9. MODALITÀ ATTUATIVE**



























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

# Scheda n. 29.2 Porta Fiorentina - via Cattaneo



scala 1:1000

### LEGENDA:

-  Delimitazione area di intervento
-  Delimitazione ZCZ
-  Allineamento
-  Percorsi pedonali e ciclabili
-  Accessi prescrittivi
-  Accessi indicativi
-  "Visibilità" indicativa
-  Piazze
-  Servizi
-  Area residenziale
-  Residenziale
-  Area Industriale/Artigianale
-  Industriale/Artigianale
-  Area verdi
-  Verde pubblico attrezzato
-  Verde sportivo
-  Fascia di filtro boscosa
-  Filare di alberi
-  Parcheggio pubblico a raso
-  Parcheggio pubblico a ellis
-  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**

<b>scheda n. 31.2</b>	<b>ORATOIO – VIA DELLE ARGONNE</b>
-----------------------	------------------------------------

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

Scheda norma non attuata confermata dopo collaudo classificata nell'ambito Q3b

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

**1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuova edificazione.

**2. DESCRIZIONE**

L'area, oggetto dell'intervento, è posta ad Oratoio, lungo la via delle Argonne. L'area è una zona di margine con la campagna.

**3 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI**

Completare l'insediamento residenziale lungo la via e dotare la zona di una area a verde pubblico e di un parcheggio per la residenza e per le attività circostanti.

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

mq. 3.300 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

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

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

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

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

**Aree pubbliche e private**

Aree Private	<b>% max</b>	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	<b>% minima</b>
mq. 1.000	<b>30</b>	mq. 2.300	<b>70</b>
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Parcheggio/Viabilità
		1.400	900
superficie territoriale mq. 3.300			

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

Sf	mq. 1.000
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,35
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 550
<i>residenziale</i>	<i>mq. 550</i>
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,55
piani max	n. 2
H max	ml.7,80

### **6. ELEMENTI PRESCRITTIVI**

- il parcheggio pubblico deve essere alberato;
- i percorsi ciclabili e pedonali devono essere piantumati;
- nel rispetto del vincolo idraulico, la parte interessata dalla edificazione si dovrà limitare alla zona esterna al suddetto vincolo.

### **7. ELEMENTI INDICATIVI**

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



























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

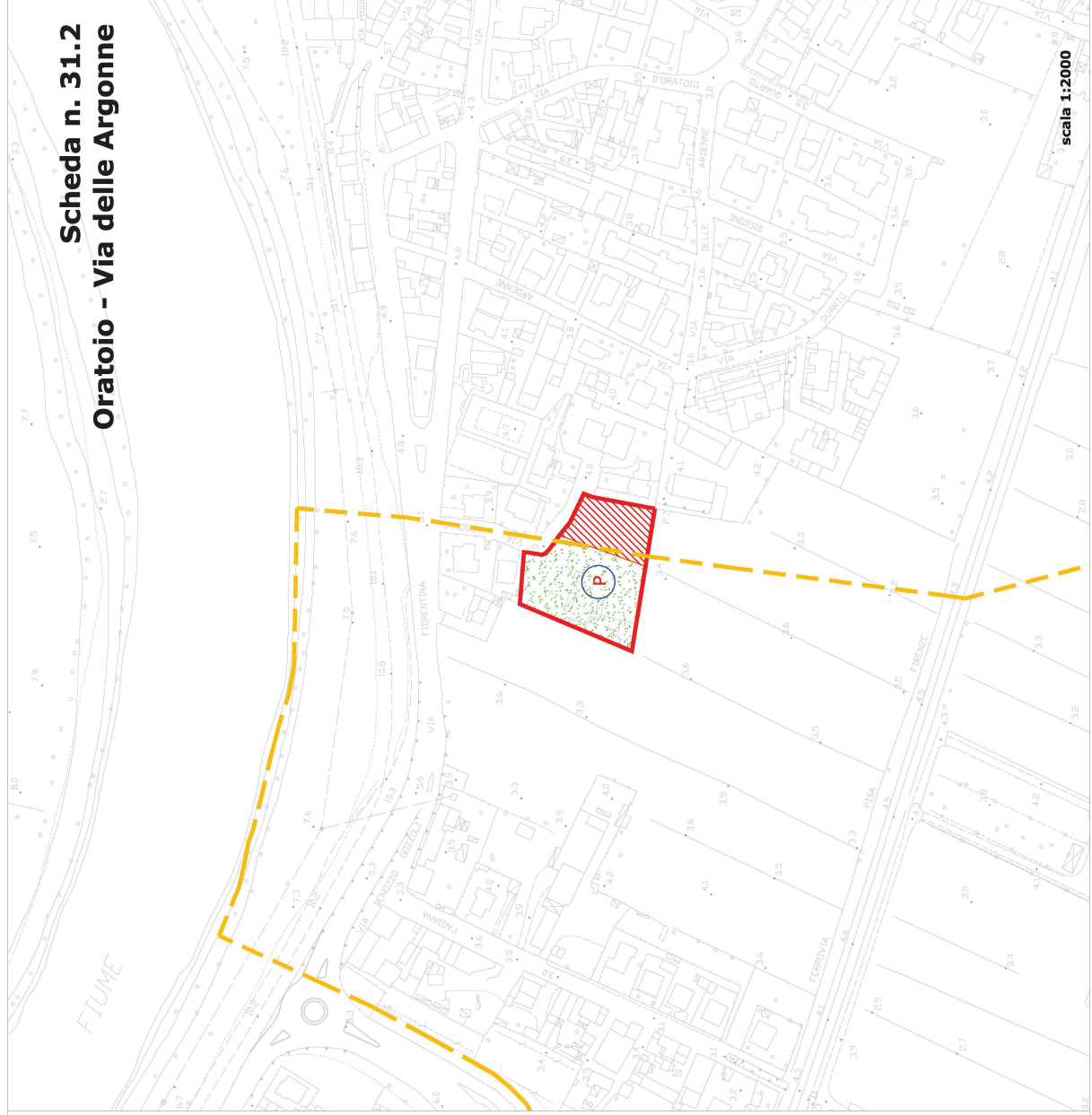
Vedi “Relazione Fattibilità Geologica” della “Variante al Regolamento urbanistico a seguito della decadenza delle previsioni a carattere espropriativo e della perdita di efficacia delle previsioni di piani attuativi”.

### **9. MODALITÀ ATTUATIVE**

- piano attuativo convenzionato;
- 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.

**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/Originale
-  Industriale/Artigianale
-  Aree verdi
-  Verde pubblico attrezzato
-  Verde sportivo
-  Fascia di filtro bascata
-  Filare di alberi
-  Parcheggio pubblico a raso
-  Parcheggio pubblico a siltos
-  Parcheggio pubblico sotterraneo
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificio storico
-  Edificio storico novecentesco
-  Limite Salvaguardia Scmalatore



**Scheda n. 31.2  
Oratoio - Via delle Argonne**

scala 1:2000



COMUNE DI PISA  
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

<b>scheda n. 32.1</b>	<b>OSPEDALETTO – VIA MALASOMA</b>
-----------------------	-----------------------------------

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

Scheda norma non attuata confermata dopo collaudo classificata nell'ambito VS

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

**1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuova area da attrezzare con strutture sportive e di servizio.

**2. DESCRIZIONE**

Trattasi di una ampia area non edificata di forma trapezoidale delimitata dalla superstrada, la via Malasoma e attività di tipo industriale e artigianale.

**3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

La scheda è finalizzata a migliorare la qualità urbana della zona integrando le attività presenti, prevalentemente di tipo produttivo e commerciale, con strutture complementari quali aree e impianti sportivi e ricreativi (pubblici e privati) comprensivi dei servizi bar-ristoro e con un incremento della dotazione di area a verde e a parcheggio pubblico.

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

mq. 28.800 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

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

**Its 0,25 (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)	% <b>max</b>	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% <b>minima</b>
mq. 14.400	<b>50</b>	mq. 14.400	<b>50</b>
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Parcheggio
		8.900	5.500
superficie territoriale mq. 28.800			



## Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento

Sf	mq. 14.400
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,25
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 7.200
<i>impianti sportivi e ricreativi</i>	<i>mq. 7.200</i>
I <sub>fs</sub> (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,50
piani max	n. 3
H max	ml. 10,00

### 6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- rispetto del vincolo idraulico presente nell'area (riportato nel grafico);
- l'area a verde e verde sportivo ricade per mq. 20.350 circa entro i limiti del vincolo idraulico (nuovo scolmatore); in tale area sono consentiti solo gli interventi che non sono in contrasto con il suddetto vincolo e qualsiasi intervento previsto dal Piano Attuativo è sempre subordinato alla approvazione da parte degli Enti competenti in materia;
- qualsiasi intervento previsto nella parte soggetta al vincolo e realizzato in attuazione del Piano Attuativo deve essere subordinato ad un atto di rinuncia al valore aggiunto dell'area in caso di esproprio.

### 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

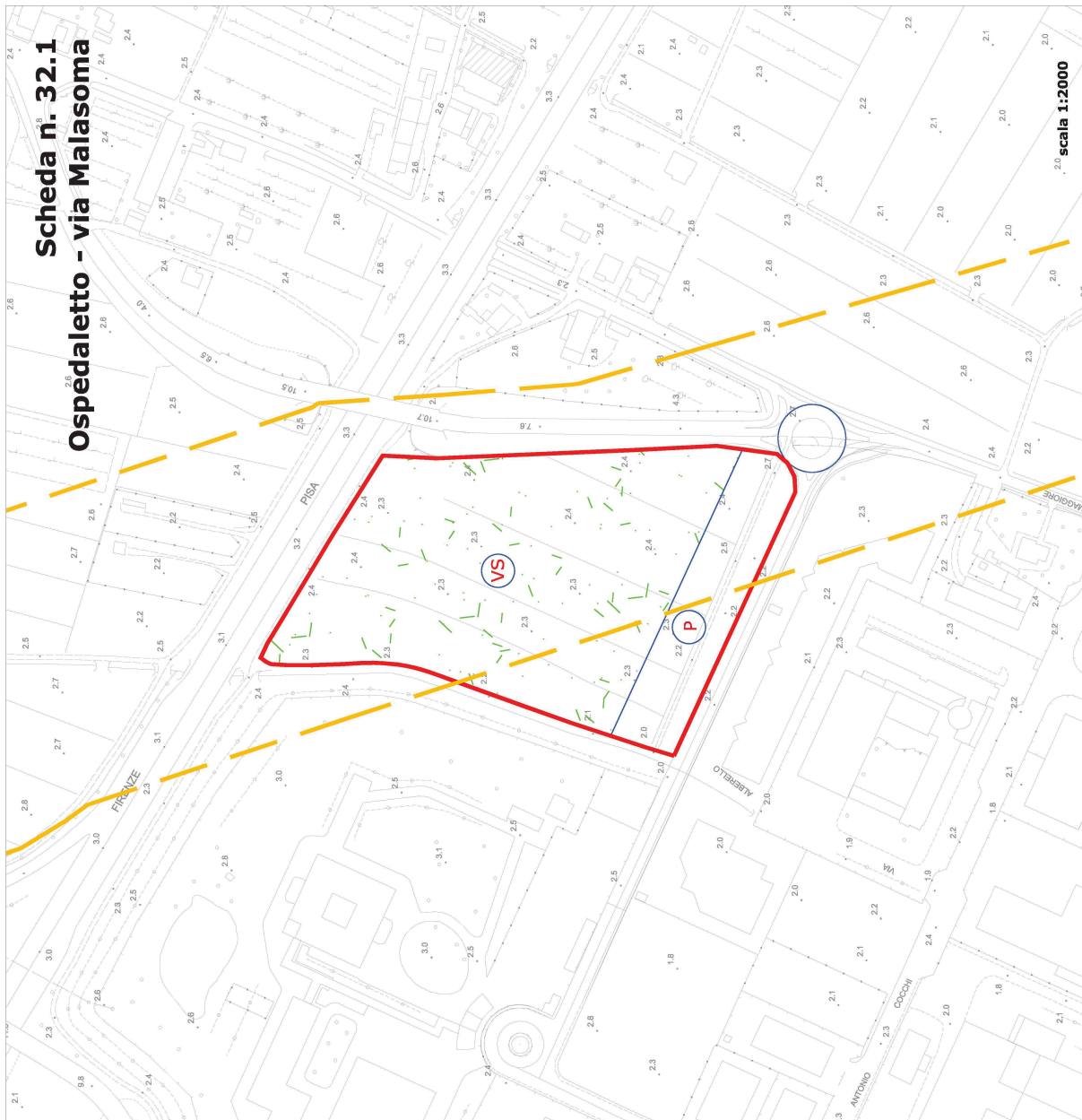
Vedi "Relazione Fattibilità Geologica" della "Variante al Regolamento urbanistico a seguito della decadenza delle previsioni a carattere espropriativo e della perdita di efficacia delle previsioni di piani attuativi".

### 9. MODALITÀ ATTUATIVE

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



























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

# Scheda n. 32.1 Ospedaletto - via Malasoma



scala 1:2000

**LEGENDA:**

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



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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

**scheda n. 36.2**

**OSPEDALETTO – VIA EMILIA - 2**

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

Scheda norma non attuata confermata dopo collaudo classificata nell'ambito PQ1

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

**1. DESCRIZIONE**

L'area è delimitata a nord dalla via di Granuccio e dalla scheda 36.1 del Regolamento Urbanistico, ad est dal tracciato della via Emilia, a sud dal fosso di Titignano, oltre il quale è in via di completamento la lottizzazione dell'area produttiva di Montacchiello, ad ovest dalla linea ferroviaria Pisa – Collesalvetti, recentemente ristrutturata ed elettrificata per svolgere le funzioni del trasporto merci in alternativa alla linea tirrenica.

L'area è parzialmente utilizzata a fini agricoli estensivi e comprende una zona già destinata a discarica di rifiuti urbani ed oggi bonificata.

Sull'area insiste un vincolo idraulico di previsione del tracciato di un canale scolmatore dell'Arno e la previsione di un tracciato ferroviario di raccordo tra la linea Pisa-Firenze e la linea Pisa-Collesalvetti.

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuovo impianto

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

Mq. 588.000

**4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

L'intervento è finalizzato all'ampliamento dell'area produttiva di Ospedaletto, prevedendone il collegamento con quella di Montacchiello. All'interno dell'area deve trovare collocazione la previsione di impianti a bassa densità di superficie coperta, volta a favorire il trasferimento delle aziende di stoccaggio e commercializzazione di inerti e similari.

Con l'urbanizzazione dell'area deve essere trovata soluzione al collegamento viario ad est della scheda 36.1 e dell'insediamento di Montacchiello, anche in relazione alle soluzioni individuate per l'area PQ3 sviluppata assieme al Comune di Cascina.

Deve essere inoltre prevista la possibilità di utilizzazione della ferrovia Pisa-Collesalvetti nel quadro di una visione di servizio intermodale della zona.

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

Attività produttive e servizi	%	Verde pubblico e di rispetto	%	Viabilità e parcheggi	%
mq. 352.800	60	mq 135.200	23	mq 100.000	17
totale aree a destinazione privata mq 352.800	60	totale aree a destinazione pubblica mq. 235.200			40
<b>totale sup.territoriale mq. 588.000</b>					<b>100</b>

## 6. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

**Its (slu/superficie territoriale) 0,30**

<b>Aree a destinazione produttiva:</b>
Sf mq. 142.800
Rc % 0,60
Sup. utile lorda max mq. 103.000
H max ml. 15 (ml. 20 solo per motivate esigenze produttive))
Tipologia: edifici a blocco
Distanze minime dai confini ml. 5,00
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche ml. 5,00

<b>Aree con destinazione a servizi (depositi all'aperto, scalo ferroviario):</b>
Sf mq. 210.000
Rc % 0,10
Sup. utile lorda max mq. 21.000
H max ml. 10
Tipologia: edifici a blocco
Distanze minime dai confini ml. 5,00
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche ml. 5,00

## 7. 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; così come la manutenzione di tutte le aree verdi esistenti e/o di previsione.

Le aree scoperte, nella misura minima del 25% della superficie fondiaria, per la zona destinata alla produzione, e del 5% per la zona destinata ai depositi all'aperto, dovranno essere permeabili e comunque sistemate a verde, con prato, piantumazioni arboree o arbustive di tipo autoctono.

Le aree scoperte pertinenti le attività produttive possono essere pavimentate ferma restando la quota del 25% da sistemare a verde. La realizzazione delle recinzioni è consentita nel rispetto delle esigenze di uniformità, 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.

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, e alle relative visuali, favorendo l'integrazione e l'armonizzazione dell'opera nel paesaggio circostante e la mitigazione visiva dell'insediamento nel suo insieme.

## **8. REGOLE DI INSERIMENTO PAESAGGISTICO – AMBIENTALE**

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

- semplicità e essenzialità della composizione;
- riconoscibilità dell'attacco a terra e del coronamento dell'edificio;
- composizione armonica dei vuoti e dei pieni di facciata;
- 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.

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

L'area presenta un substrato costituito principalmente dal litotipo "at - depositi alluvionali prevalentemente argillosi, torbe palustri e depositi di colmata recenti (Olocene)". Verso Ovest questi depositi tendono a diventare leggermente più sabbiosi (litotipo "la - depositi alluvionali prevalentemente limosi e sabbiosi con intercalazioni argillose). L'area appare sub-pianeggiante, a quote medie di circa 2.0 m s.l.m. In corrispondenza del fosso di Oratoio è presente una previsione di nuovo scolmatore dell'Arno (Bocchette-Padule di Stagno) prevista dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno nel Piano Stralcio rischio idraulico, D.P.C.M. 5/11/1999. Il Fosso Titignano ad est, risulta in salvaguardia idraulica in quanto ricade nell'ambito B art. 3.15 del R.U.

### **CLASSE DI PERICOLOSITÀ**

Tutta la zona è in classe di pericolosità **3 - pericolosità media**.

### **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."

## **10. VINCOLI E CONDIZIONI AMBIENTALI**

Fascia di rispetto di 10 m dal piede esterno dell'argine del Fosso di Titignano. Per i nuovi interventi di trasformazione si prescrive la preventiva realizzazione del sistema fognario e l'allacciamento all'impianto di depurazione di Oratoio. L'incremento di carico urbanistico dovrà essere commisurato alla potenzialità residua dell'impianto di depurazione di Oratoio, tenendo presente il contemporaneo utilizzo dello stesso da parte del Comune di Cascina, o di condizionare l'insediamento di un carico urbanistico eccedente le potenzialità dell'impianto di depurazione esistente all'adeguamento dimensionale dell'impianto o soddisfacimento del fabbisogno con impianti alternativi. I siti inquinati bonificati dovranno assumere la funzione di elementi di mitigazione paesaggistica con sistemazione a verde e, ove possibile, piantumazione arborea. La presenza della fascia di salvaguardia dell'Autorità di Bacino dell'Arno destinata allo scolmatore d'Arno delle Bocchette (Piano Stralcio Rischio Idraulico, 1999) è soggetta a verifica e potrà essere modificata. Per contenere eventuali episodi di ristagno si prescrive il rispetto di quote minime

obbligatorie di + 2.4 m s.l.m. per le nuove previsioni edificatorie e di +2.0 m s.l.m. per i piazzali, viabilità ed aree di manovra interne. Eventuali interventi che prevedano volumi interrati o seminterrati dovranno conformarsi alle Norme del Regolamento Urbanistico.

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

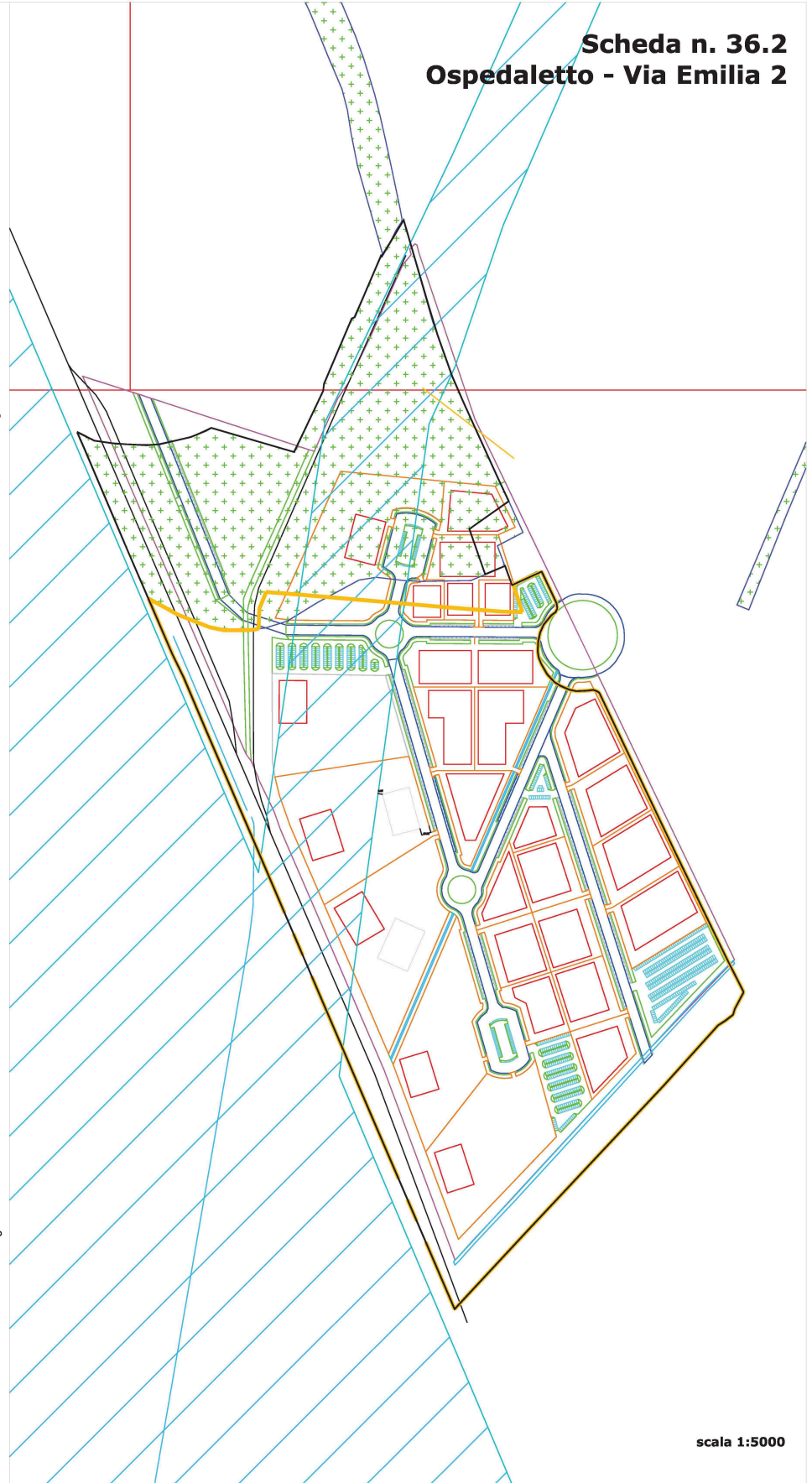
L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato, anche articolato per unità minime di intervento, che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e delle opere pubbliche (da cedere gratuitamente al comune).

Gli interventi di trasformazione sono subordinati alla definizione esecutiva e puntuale nel piano attuativo delle aree pubbliche di cessione nonché le modalità di partecipazione degli operatori privati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, necessarie ad ottenere la sostenibilità dell'intervento.

# Scheda n. 36.2 Ospedaletto - Via Emilia 2

## LEGENDA:

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



scala 1:5000





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

## **REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

**scheda n. 38.3**

**MARINA DI PISA – VIA ARNINO**

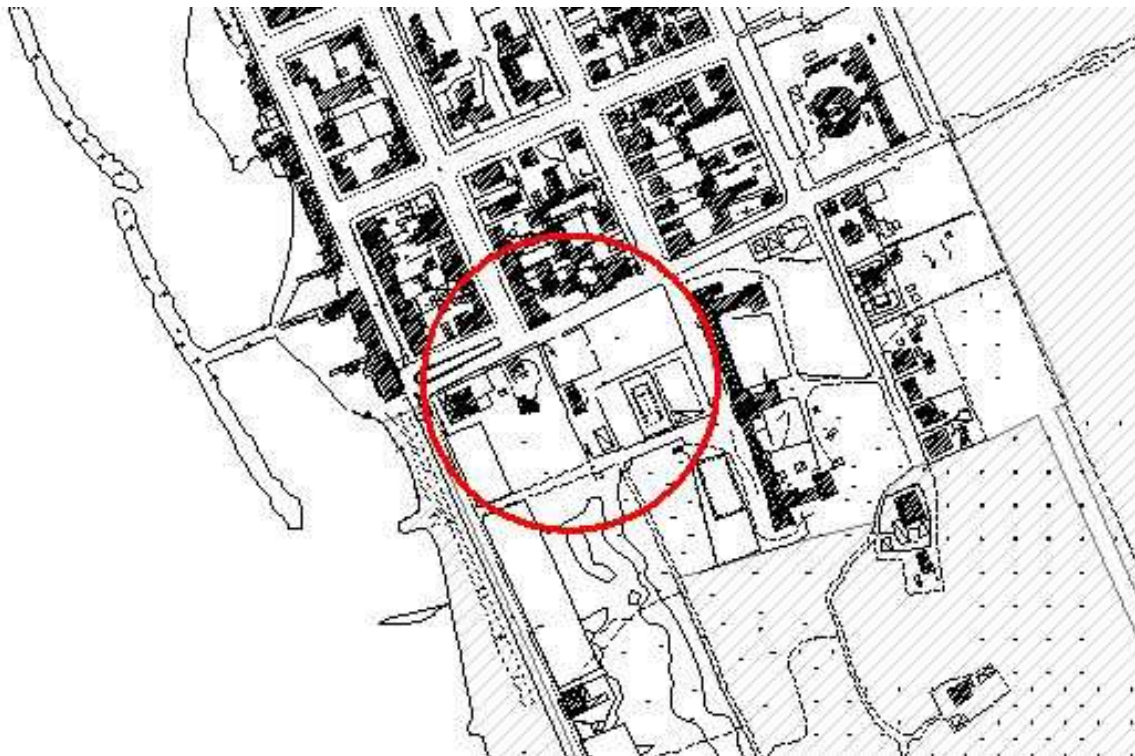
Scheda introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 43 del 28.07.2001, modificata con la delibera di C.C. n. 73 del 11.12.2009 e modificata con la delibera di C.C. n. 11 del 04.04.2013

Scheda norma non attuata confermata dopo collaudo classificata nell'ambito SQ1/VS

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

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

#### **ESTRATTO CARTOGRAFICO**



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

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

## TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE:

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

Categoria di intervento: ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione.

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

- Attrezzature sportive: Palestra mq. 1.800
- Servizi pubblici - parcheggio pubblico e verde mq. 4.800

### Completa l'insediamento l'area destinata a:

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

## PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

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

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

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

### Aree pubbliche e private

Aree (superf. fondiaria Sf)	% <b>max</b>	Area Pubblica (escluso quelle esistenti)	% <b>minima</b>
mq. 1.800	<b>27</b>	-	<b>73</b>
Verde sportivo		Servizi pubblici - Verde sportivo	Parcheggio, verde e viabilità pedonale/ciclabile
		4.800	
Superficie territoriale mq. 6.600			

### Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 3.300
Superficie utile lorda ( $Slu = St \times Its$ ) massima, escluso quella esistente, per	mq. 600
attrezzature sportive (palestra – sup. fond. mq. 1.800)	mq. 600
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,50
Servizi pubblici edificio esistente (ex Torino)	SQ1
verde sportivo	norme R.U.
n. piani	2
Distanza dai confini per la nuova edificazione	5,00

## ELEMENTI PRESCRITTIVI

- Realizzazione di percorso pedonale ciclabile di collegamento tra la viabilità pubblica e la viabilità di accesso all'edificio scolastico.
- Gli interventi dovranno ridefinire e riqualificare il fronte sul lungomare a vantaggio di soluzioni ambientali e paesaggistiche che si integrino con il sistema naturale presente tipico di questa area litoranea, composto dalla vegetazione spontanea di tipo mediterraneo e dalle dune. Occorre altresì che il piano attuativo individui soluzioni planivolumetriche che diano l'esatta percezione,

(consolidata) che si ha dalla via Arnino, dalla via Litoranea e dal mare, del limite tra l'edificato di Marina di Pisa e l'ambito naturale.

- Escludere, nel cronoprogramma degli interventi di cantiere, il periodo primaverile (marzo-luglio) a tutela della fauna degli habitat del SIR limitrofo e scelte di specie arbustive ed arboree da piantare appartenenti al corteggio floristico degli habitat circostanti, in accordo con gli uffici dell'Ente Parco

### **ELEMENTI INDICATIVI**

- Gli interventi previsti devono tener conto ed essere congrui con le caratteristiche di valore storico-architettonico e testimoniale dell'edificato esistente.

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

- Vedi allegato "Relazione Fattibilità Geologica

(codice rif. cartografia relazione fattibilità geologica S25-S26)

<b>Geologica</b>	<b>Idraulica</b>	<b>Sismica</b>
<b>F1</b>	<b>F3</b>	<b>F3</b>

### **MODALITÀ ATTUATIVE**

- L'intervento può essere ripartito e attuato per UMI facendo riferimento alle singole previsioni.

- L'edificio esistente di interesse storico (ex Torrino) e la relativa area di pertinenza sono destinati a servizi pubblici.

- Gli interventi, se attuati da privati, con permesso a costruire convenzionato.

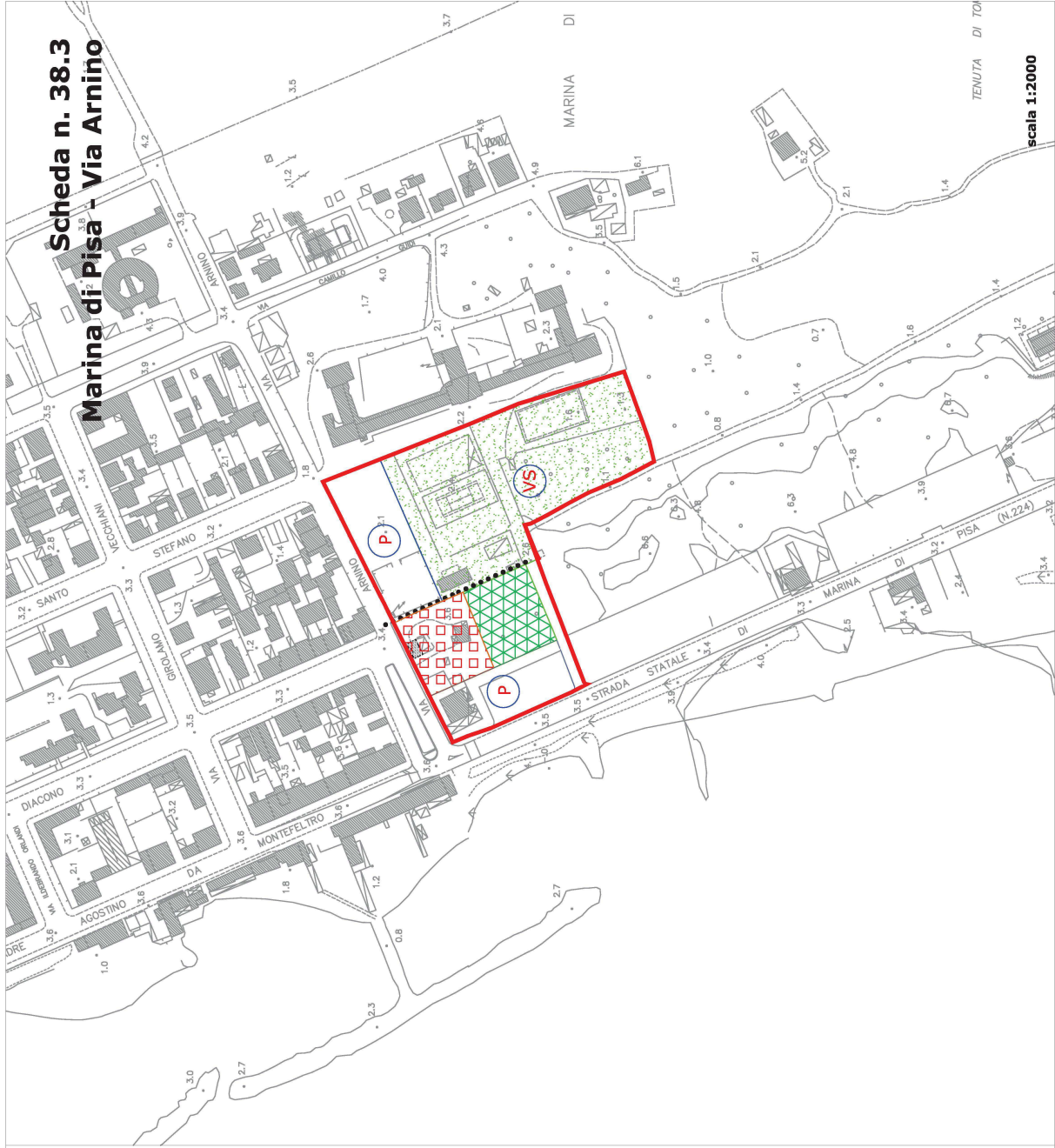
- Il parcheggio e il percorso pedonale/carrabile possono essere realizzati per parti e in tempi distinti, purché con un progetto unitario approvato dalla Direzione competente e ciascuna delle parti realizzate possa svolgere la funzione a cui è destinata.

- Il parcheggio e il percorso pedonale/carrabile sono associati agli interventi di nuova edificazione e del verde sportivo (palestra) in misura non inferiore (anche se maggiore degli oneri di urbanizzazione primaria da versare) alla corrispondente dotazione di standard richiesti per ogni singolo intervento. A tal fine l'impianto sportivo indicato e realizzato da soggetto privato, ai fini degli standard è equiparato a quelli delle attività commerciali.

- La Direzione competente provvederà ad individuare, previo frazionamento, la suddivisione catastale delle aree oggetto delle singole vendite nel rispetto della presente scheda.

- L'Amministrazione Comunale ha la facoltà, in sede di approvazione della convenzione, di valutare e indicare un diverso schema grafico e/o prevedere una diversa percentuale delle aree associate ai singoli interventi in funzione delle opere di urbanizzazione previste dalla scheda che intende realizzare.




























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



**Scheda n. 38.3  
Marina di Pisa - Via Arnino**

scala 1:2000

**LEGENDA:**

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



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

## **REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

**scheda n. 38.4**

**MARINA DI PISA - VIA MILAZZO NORD**

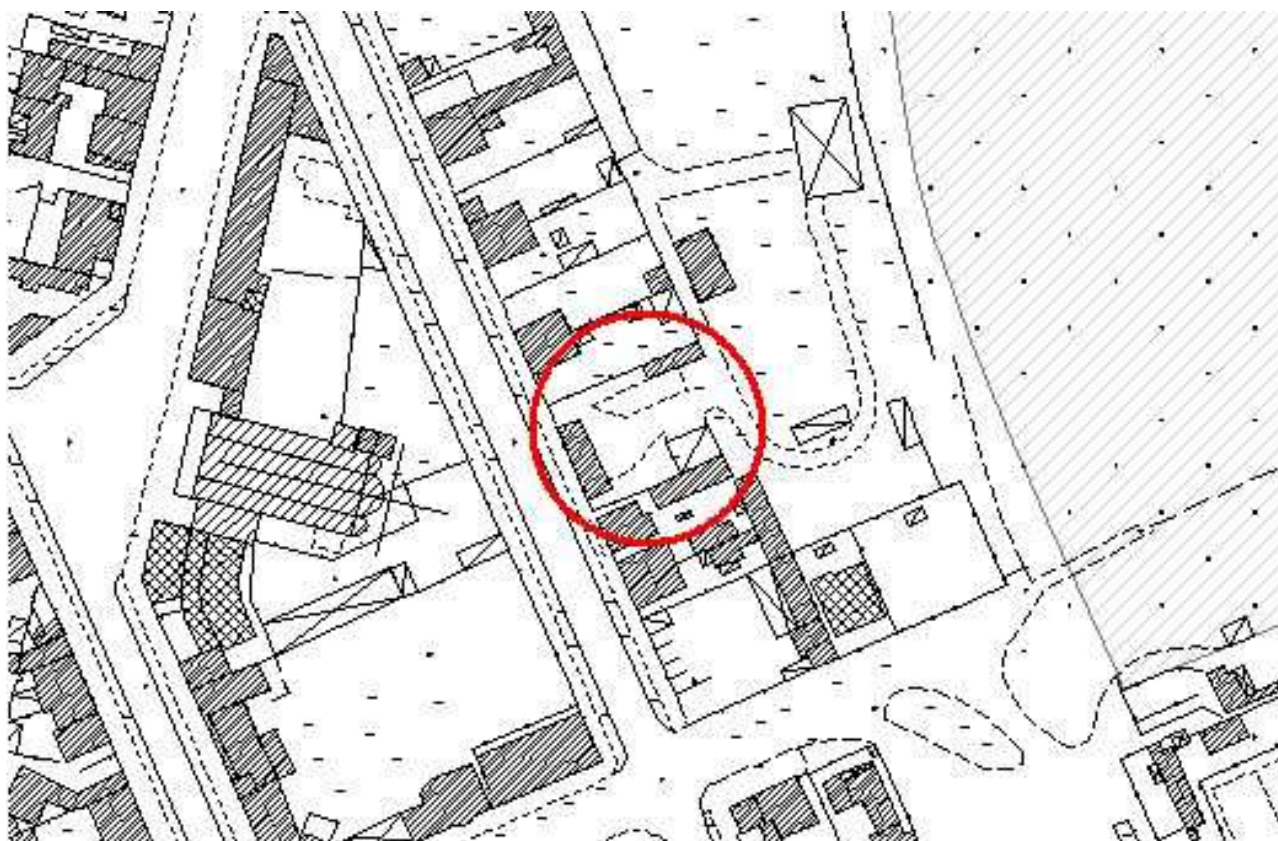
Scheda introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 73 del 11.12.2009 e modificata con la delibera di C.C. n. 11 del 04.04.2013

Scheda norma non attuata confermata dopo collaudo classificata nell'ambito Q3b

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

**IDENTIFICAZIONE CATASTO TERRENI:** Foglio 62 particella 569

#### **ESTRATTO CARTOGRAFICO**



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

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

## TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE:

Destinazione urbanistica: residenziale.

Categoria di intervento: nuova costruzione.

## PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

**Its 0,72 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)**

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

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

### Aree pubbliche e private

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

### Dimensioni dell'intervento

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

### ELEMENTI PRESCRITTIVI

- L'impianto tipologico e l'orientamento dei fabbricati nonché la distribuzione delle aree a verde e parcheggio dovranno seguire le indicazioni della scheda.
- L'edificio dovrà mantenere l'allineamento con fabbricati esistenti confinanti, sul prospetto prospiciente la viabilità pubblica, coerente con il disegno urbano dell'abitato. La sistemazione degli spazi di resede dovrà prevedere l'inserimento di piante e arbusti tipici del litorale pisano.
- Escludere, nel cronoprogramma degli interventi di cantiere, il periodo primaverile (marzo-luglio) a tutela della fauna degli habitat del SIR limitrofo e scelte di specie arbustive ed arboree da piantare appartenenti al corteggio floristico degli habitat circostanti, in accordo con gli uffici dell'Ente Parco.

### ELEMENTI INDICATIVI

- Gli edifici di nuova costruzione dovranno avere una continuità morfologica, tipologica con dell'edificato circostante posto lungo la Via Milazzo, e rispettarne gli elementi di valore storico-architettonico presenti.

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

- Vedi allegato “Relazione Fattibilità Geologica”

(codice rif. cartografia relazione fattibilità geologica S22)

<b>Geologica</b>	<b>Idraulica</b>	<b>Sismica</b>
<b>F1</b>	<b>F3</b>	<b>F3</b>

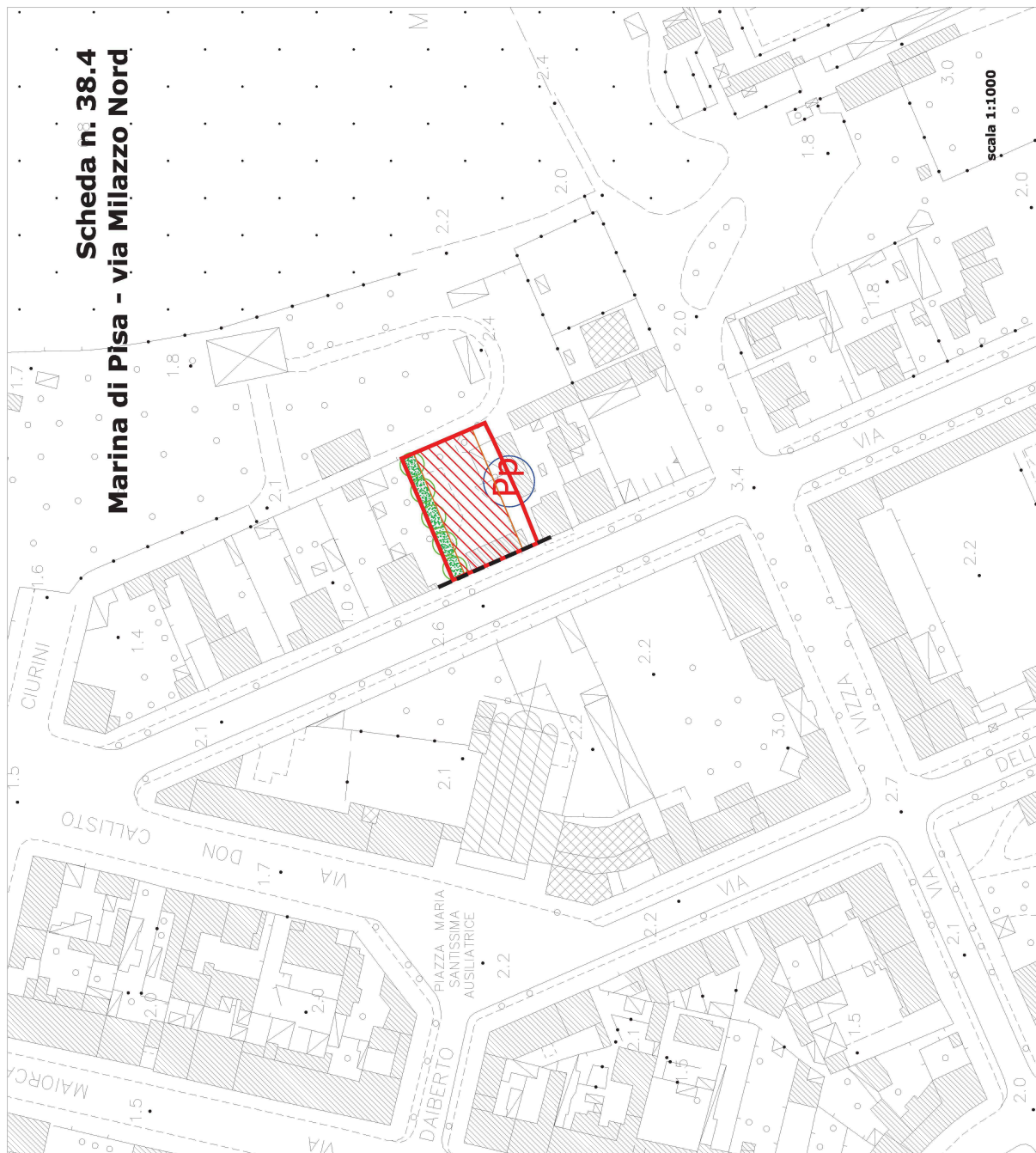
## **MODALITÀ ATTUATIVE**

- Intervento con permesso a costruire.

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

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

# Scheda n. 38.4 Marina di Pisa - via Milazzo Nord



**LEGENDA:**

	Delimitazione area di intervento
	Delimitazione ZCV
	Allineamento
	Percorsi pedonali e ciclabili
	Accessi prescrittivi
	Accessi indicativi
	Viabilità* indicativa
	Piazze
	Servizi
	Area residenziale
	Residenziale
	Area industriale/artigianale
	Industriale/Artigianale
	Area verdi
	Verde pubblico attrezzato
	Verde sportivo
	Fascia di filtro boscosa
	Filare di alberi
	Parcheggio pubblico a raso
	Parcheggio pubblico a alita
	Parcheggio pubblico sotterraneo
	Servizi pubblici
	Servizi privati
	Edificio storico
	Edificio storico novecentesco
	Limite Salvaguardie Scintornatore





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

## **REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

**scheda n° 38.5**

**MARINA DI PISA – VIA CIURINI**

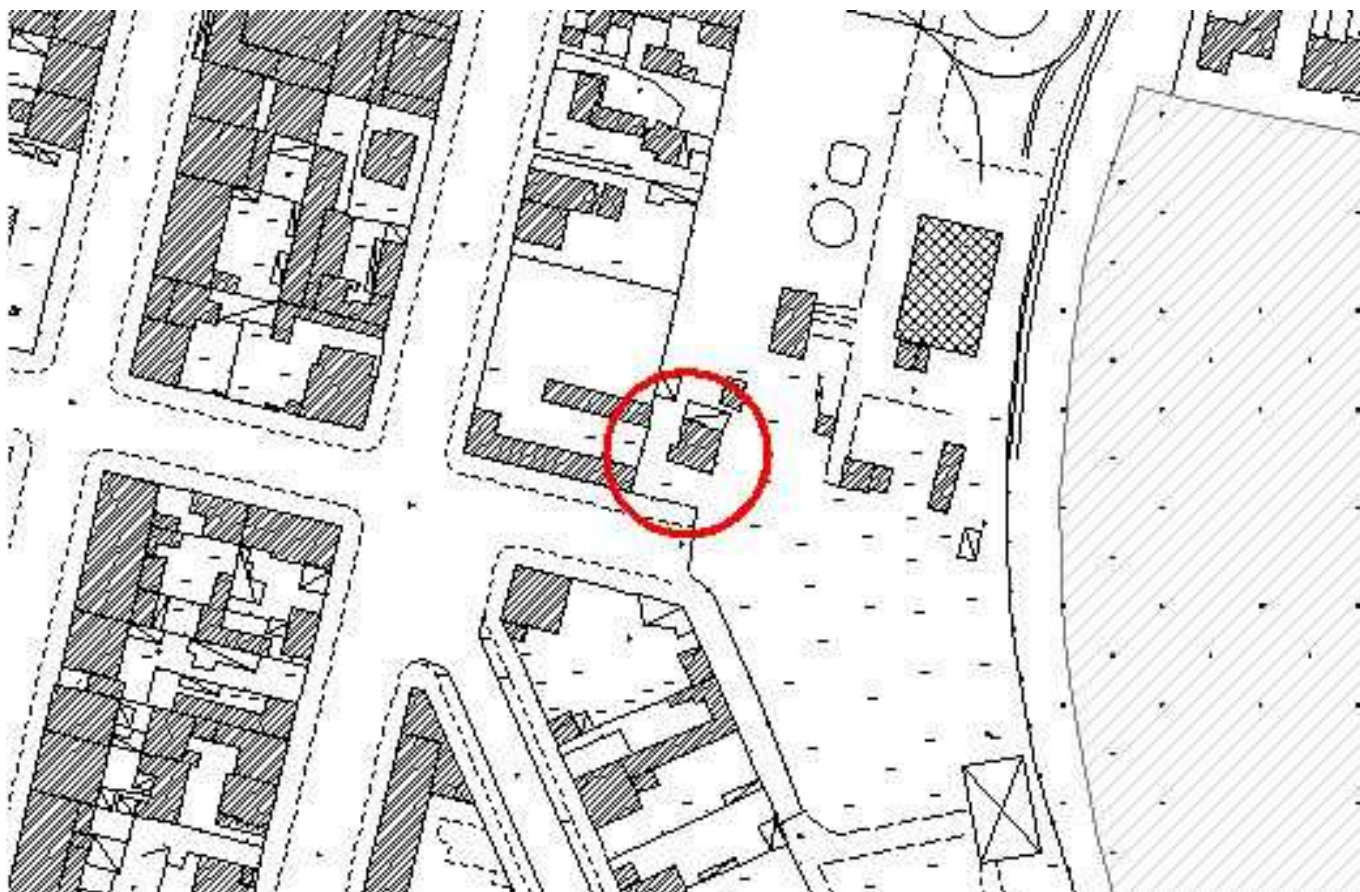
Scheda introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 11 del 04.04.2013

Scheda norma non attuata confermata dopo collaudo classificata nell'ambito Q3b

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

**IDENTIFICAZIONE CATASTO TERRENI:** Foglio 62 particella 439

#### **ESTRATTO CARTOGRAFICO**



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

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

## TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE:

Destinazione urbanistica: residenziale.

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

## PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

### **Its 0,90 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)**

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

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

### Aree pubbliche e private

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

### Dimensioni dell'intervento

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

### ELEMENTI PRESCRITTIVI

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

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

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

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

### **ELEMENTI INDICATIVI**

- Gli interventi previsti devono tener conto ed essere congrui con le caratteristiche di valore storico-architettonico e testimoniale dell'edificio esistente.

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

- Vedi allegato "Relazione Fattibilità Geologica"

(codice rif. cartografia relazione fattibilità geologica S21)

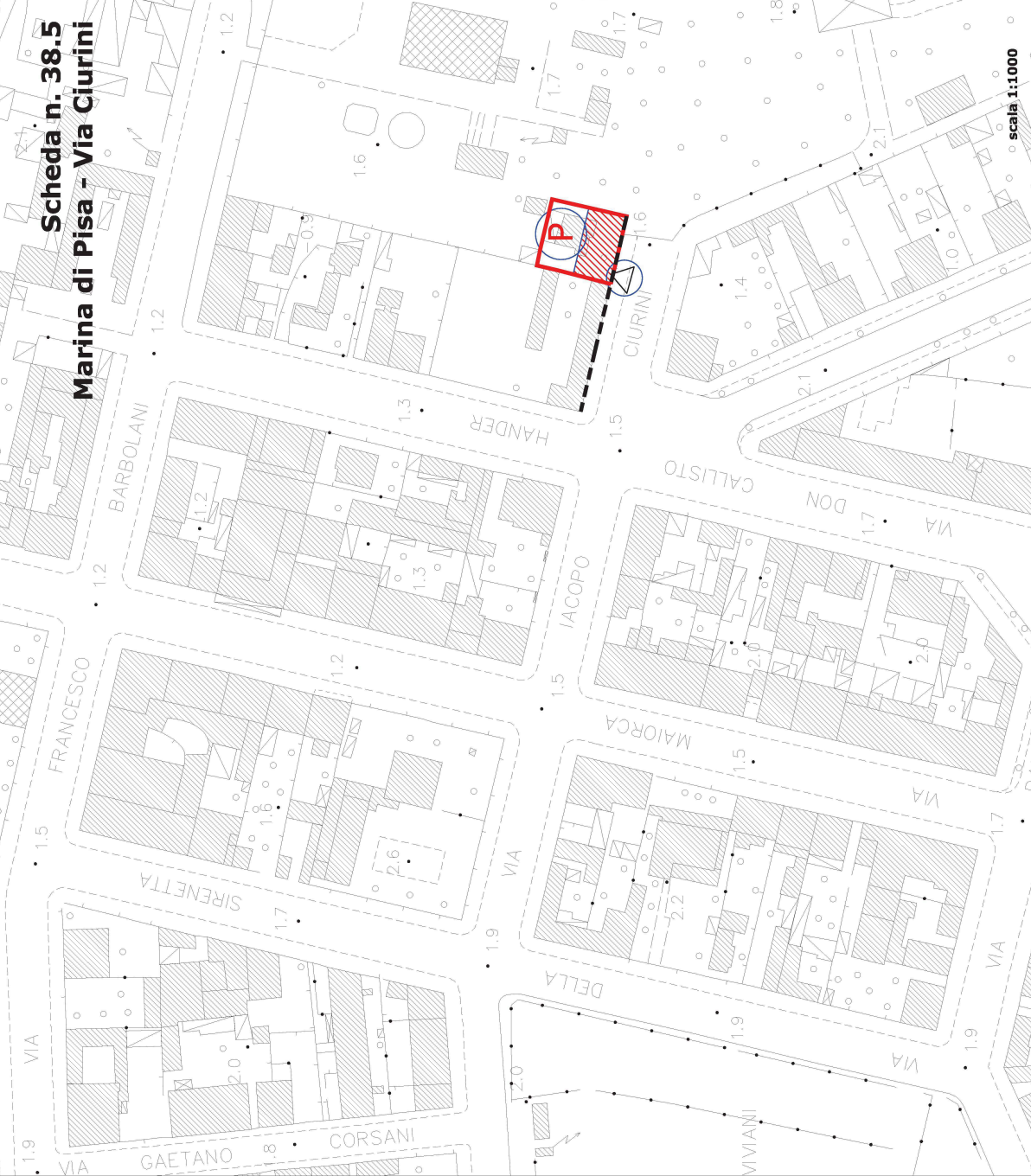
<b>Geologica</b>	<b>Idraulica</b>	<b>Sismica</b>
<b>F1</b>	<b>F3</b>	<b>F3</b>

### **MODALITÀ ATTUATIVE**

- Intervento con permesso a costruire.

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

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



**LEGENDA:**

	Delimitazione aree 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 siltas
	Parcheggio pubblico sotterraneo
	Parcheggio privato
	Servizi pubblici
	Servizi privati
	Edificato storico novecentesco
	Edificato storico novecentesco
	Limite Salvaguardia Spolmatore

**Scheda n. 38.5**  
**Marina di Pisa - Via Ciurini**

scala 1:1000



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

## **REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

<b>scheda n° 38.6</b>	<b>MARINA DI PISA – VIA DELLA REPUBBLICA PISANA</b>
-----------------------	---

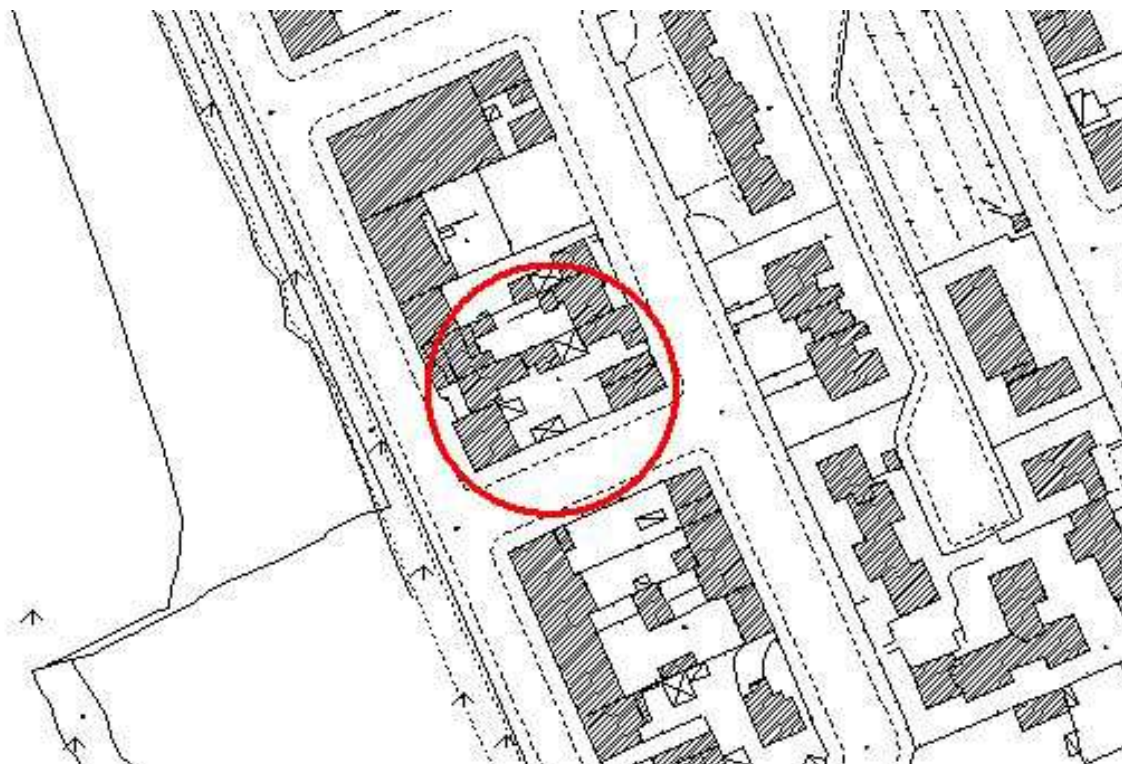
Scheda introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 11 del 04.04.2013

Scheda norma non attuata confermata dopo collaudo classificata nell'ambito C2b

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

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

#### **ESTRATTO CARTOGRAFICO**



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

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

## TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE:

Destinazione urbanistica: residenziale/servizi/commerciale.

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

## PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

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

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

### Aree pubbliche e private

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

### Dimensioni dell'intervento

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

### ELEMENTI PRESCRITTIVI

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

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

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

## **ELEMENTI INDICATIVI**

- Gli interventi previsti devono tener conto ed essere congrui con le caratteristiche di valore storico-architettonico e testimoniale dell'edificio esistente d'impianto, e rispettarne il modello morfologico e tipologico.

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

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

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

- Vedi allegata "Relazione Fattibilità Geologica"

(codice rif. cartografia relazione fattibilità geologica S24)

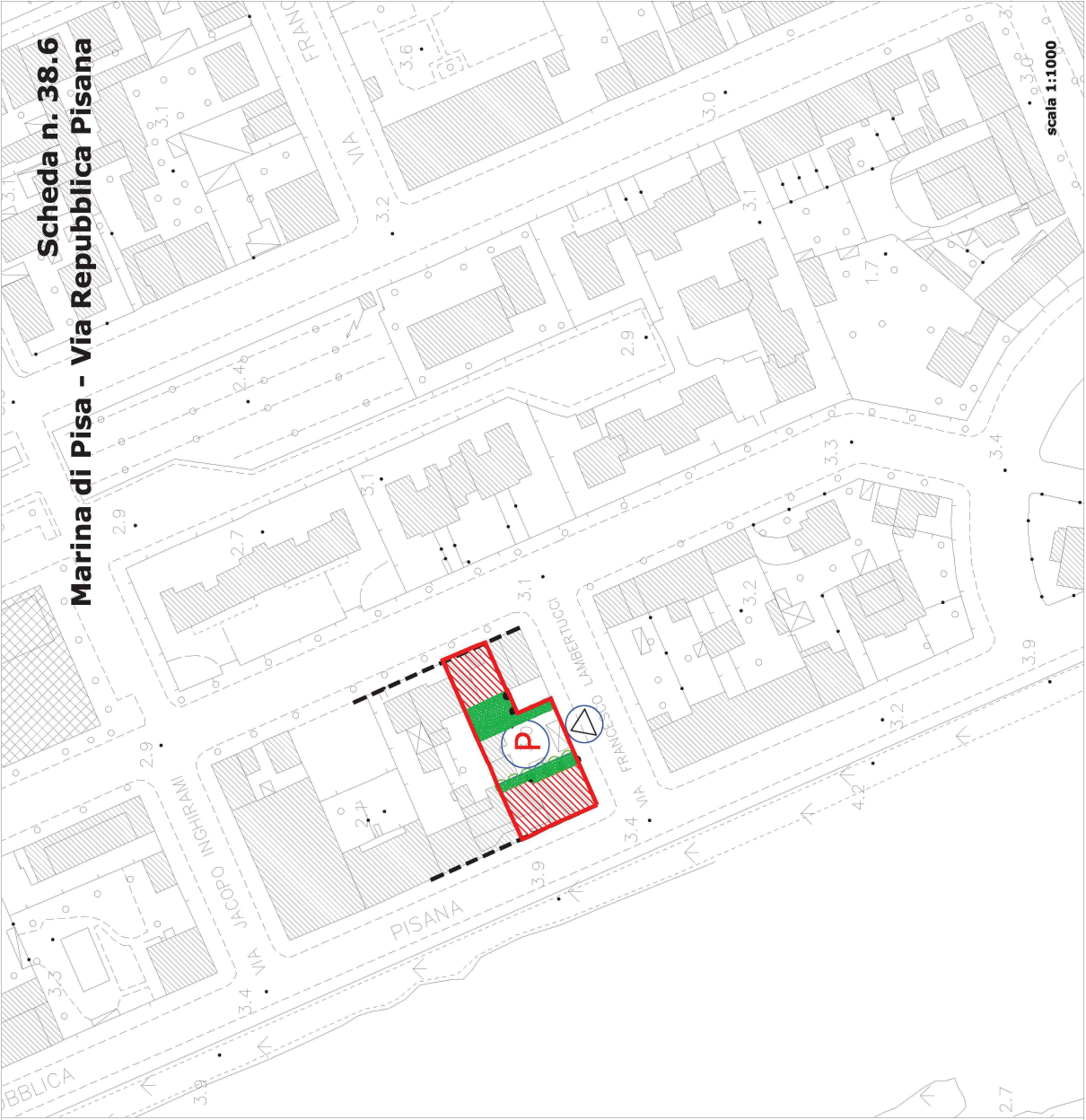
<b>Geologica</b>	<b>Idraulica</b>	<b>Sismica</b>
<b>F1</b>	<b>F3</b>	<b>F3</b>

## **MODALITÀ ATTUATIVE**

- Intervento con piano attuativo convenzionato.

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




























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



**Scheda n. 38.6**  
**Marina di Pisa - Via Repubblica Pisana**

scala 1:1000

**LEGENDA:**

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





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

## **REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

**scheda n° 38.7**

**MARINA DI PISA – VIA MILAZZO SUD**

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

Scheda norma non attuata confermata dopo collaudo classificata nell'ambito Q2

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

**IDENTIFICAZIONE CATASTO TERRENI:** Foglio 63 part. 614

#### **ESTRATTO CARTOGRAFICO**



**SUPERFICIE AREA:** MQ 2.160 (dato indicativo - da verificare mediante rilievo).

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

## TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE:

Destinazione urbanistica: residenziale Peep.

Categoria di intervento: nuova costruzione.

## PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

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

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

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

### Aree pubbliche e private

Aree Private (superficie fondiaria Sf)	% <b>max</b>	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% <b>minima</b>
mq. 1.410	<b>65</b>	-	<b>35</b>
residenziale		Verde	Parcheggio/percorso pedonale-ciclabile
		-	750
Superficie territoriale mq. 2.160			

### Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 1510
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,35
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max	mq. 860
di cui:	
residenziale P.E.E.P. (max 100%)	mq. 860
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0.61
piani max	n. 2
piano interrato/seminterrato per posti auto e locali accessori	
H max	ml. 7,50
Distanze minime dai confini	ml. 5,00
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche	0,00

### ELEMENTI PRESCRITTIVI

- L'impianto tipologico e l'orientamento dei fabbricati nonché la distribuzione delle aree a verde e parcheggio dovranno seguire le indicazioni della scheda.
- L'edificio dovrà mantenere l'allineamento con fabbricati esistenti confinanti, sul prospetto prospiciente la viabilità pedonale pubblica.
- Il percorso pedonale-ciclabile, previsto lungo il confine settentrionale del lotto dovrà essere alberato.
- Il progetto dovrà pertanto essere coerente anche sotto il profilo paesaggistico con l'impianto planivolumetrico e degli spazi liberi generato dagli interventi lungo la fascia che costeggia la pineta.
- L'area a parcheggio dovrà essere alberata.
- Escludere, nel cronoprogramma degli interventi di cantiere, il periodo primaverile (marzo-luglio) a tutela della fauna degli habitat del SIR limitrofo e scelte di specie arbustive ed arboree da piantare appartenenti al corteggio floristico degli habitat circostanti, in accordo con gli uffici dell'Ente Parco.

### **ELEMENTI INDICATIVI**

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

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

- Vedi allegato “Relazione Fattibilità Geologica”

(codice rif. cartografia relazione fattibilità geologica S23)

<b>Geologica</b>	<b>Idraulica</b>	<b>Sismica</b>
<b>F1</b>	<b>F3</b>	<b>F3</b>

### **MODALITÀ ATTUATIVE**

- Intervento di iniziativa pubblica o privata con piano attuativo convenzionato.

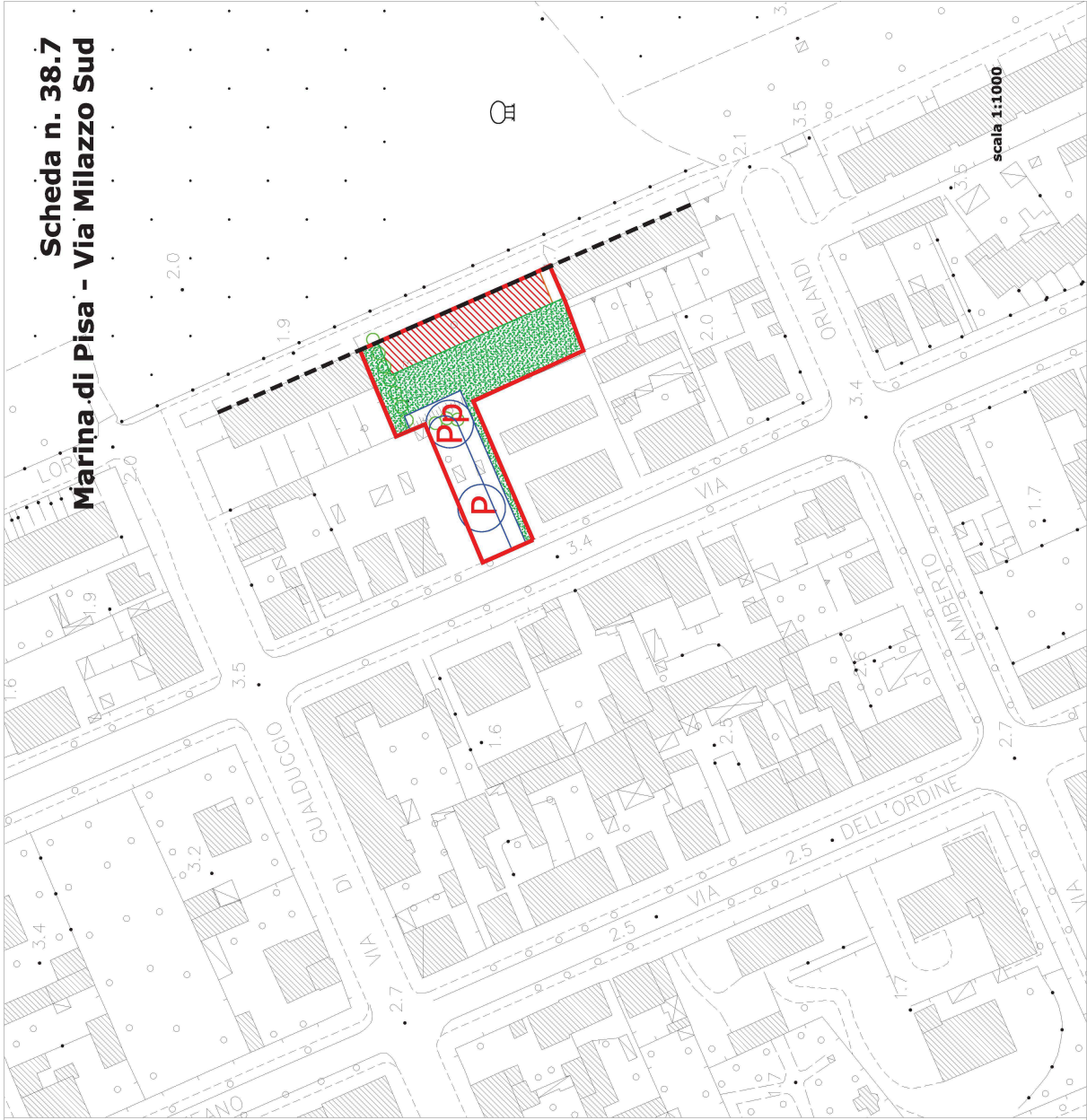
- L'Amministrazione Comunale potrà in sede di approvazione del piano attuativo valutare e prevedere una diversa percentuale delle aree di cessione in funzione, previo parere delle Direzioni competenti, delle opere di urbanizzazione che intende realizzare.

- La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono a totale carico dei soggetti titolari/attuatori a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria, tale onere rimane anche se l'importo delle opere è superiore al contributo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.

- L'Amministrazione Comunale potrà, in sede di approvazione del piano attuativo, valutare e prevedere una diversa percentuale delle aree di cessione in funzione, delle opere di urbanizzazione che intende realizzare.

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

**Scheda n. 38.7**  
**Marina di Pisa - Via Milazzo Sud**



**LEGENDA:**

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

scala 1:1000



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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

<b>scheda n° 38.PS</b> <b>VARIATA</b>	<b>MARINA DI PISA – PIAZZA VIVIANI</b> (progetto speciale)
--	---

Scheda introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 43 del 28.07.2001, decaduta con delibera di C.C. n. 73 del 11.12.2009 e riproposta con delibera di C.C. n. 6 del 19.02.2015

Scheda norma non attuata confermata

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

**1 DESCRIZIONE**

L'area interessata all'intervento è l'edificato di bordo di Piazza Viviani a Marina di Pisa.

Il tentativo di riqualificare la piazza, attualmente utilizzata come parcheggio, è accompagnato dalla necessità di migliorarne i fronti che ne definiscono il perimetro.

Gli edifici in questione sono prevalentemente residenze, ad uno o due piani, di scarsa qualità architettonica.

**2 TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Ristrutturazione Urbanistica

**3 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

L'edificato perimetrale dell'attuale piazza Viviani sarà riqualificato tramite la ristrutturazione degli edifici di interesse storico e l'ampliamento o la demolizione e ricostruzione dei fabbricati minori. Per raggiungere continuità e uniformità del fronte sarà necessaria anche una parte di nuova edificazione da concentrare negli spazi attualmente occupati da giardini privati. Vista la posizione centrale della piazza e la vicinanza a via Maiorca, asse commerciale esistente, si prevede la possibilità di realizzare fondi commerciali o destinati a servizi al piano terra degli edifici.

**4 ELEMENTI PRESCRITTIVI**

Conservazione dell'edificato di interesse storico o di buona qualità estetica, con attenzione allo stato della facciata e dei muri perimetrali dei giardini e loro rifacimento.

Demolizione e costruzione di nuovi edifici a completamento del fronte continuo sulla piazza, nei lotti attualmente non edificati.

Ampliamento degli edifici che pur posizionati sul perimetro della piazza, non ne costituiscono un fronte di qualità; in particolare si prevede la sopraelevazione degli edifici ad un piano e il rifacimento delle facciate secondo un modello coerente con le tipologie già presenti.

Tutti gli edifici dovranno riprendere i caratteri architettonici e tipologici originari dell'abitato di Marina.

Al piano terra si dovranno concentrare le attività commerciali e di servizio (se previste); tutti gli edifici non dovranno superare in altezza quelli già presenti sulla piazza.

## 5 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

**Its. 0,62 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)**

Area residenziale/servizi privati (i dati e le percentuali si intendono al lordo dei fabbricati esistenti)

Superficie lorda utile max: tabella UMI

N° piani max 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio e sottotetti.

H. max pari a quella degli edifici esistenti di maggior altezza

Destinazioni d'uso ammesse: residenza, bar-ristorante, attività commerciali al dettaglio di superficie di vendita inferiori a mq 250, uffici pubblici e di interesse pubblico, attività artigianali compatibili con la residenziali superficie utile inferiore a mq 150 e per una quota massima complessiva del 5% della slu.

UMI	Interventi	Superficie edilizia totale esistente mq	Superficie lorda utile max ammissibile mq
1	Nuova edificazione	120	242
2	Manutenzione straordinaria	120	
3	Nuova edificazione	50	<b>104,76<sup>1</sup></b>
4	Nuova edificazione	<b>81,20</b>	<b>162,40<sup>2</sup></b>
5	Nuova edificazione	78	<b>192<sup>3</sup></b>
6	Ristrutturazione/Manutenzione Straordinaria	339	
7	Ristrutturazione/Manutenzione Straordinaria	321	
8	Sopraelevazione	<b>169<sup>4</sup></b>	328
9	Sopraelevazione	58	116
10	Nuova edificazione	80	<b>242<sup>5</sup></b>
11	Sopraelevazione	95	190
12	Manutenzione straordinaria	72	
13	Sopraelevazione	87	174
14	Nuova edificazione	116	232
15	Sopraelevazione	72	144
16	Sopraelevazione	107	214
17	Sopraelevazione	56	112
18	Sopraelevazione	53	106
19	Sopraelevazione e Ristrutturazione/Manutenzione Straordinaria	256	164

**Per la UMI 10 si prescrive che le superfici accessorie siano comprese, assieme alla SLU, all'interno di un unico edificio, non ammettendo altri corpi di fabbrica all'interno della UMI. (riferimento nota 5)**

1 Modifica apportata in accoglimento dell'osservazione n. 3

2 Modifica apportata in accoglimento dell'osservazione n. 2

3 Modifica apportata in accoglimento dell'osservazione n. 18

4 Modifica apportata in accoglimento dell'osservazione n. 5

5 Modifica apportata in accoglimento dell'osservazione n. 19

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

Il substrato dell'area è formato da terreni costituiti da sabbie e sabbie limose che rappresentano quanto rimane del sistema deltizio dell'Arno il cui progressivo smantellamento è attualmente bloccato dalla presenza di scogliere litoranee ubicate in destra di Bocca d'Arno. Si tratta comunque di sedimenti localizzati in una zona di transizione tra terreni delle aree golenali e di spiaggia.

Il tetto della falda acquifera superficiale si trova mediamente intorno alla profondità di -1 m dal p.c..

### **Classe di pericolosità**

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

Classe di fattibilità

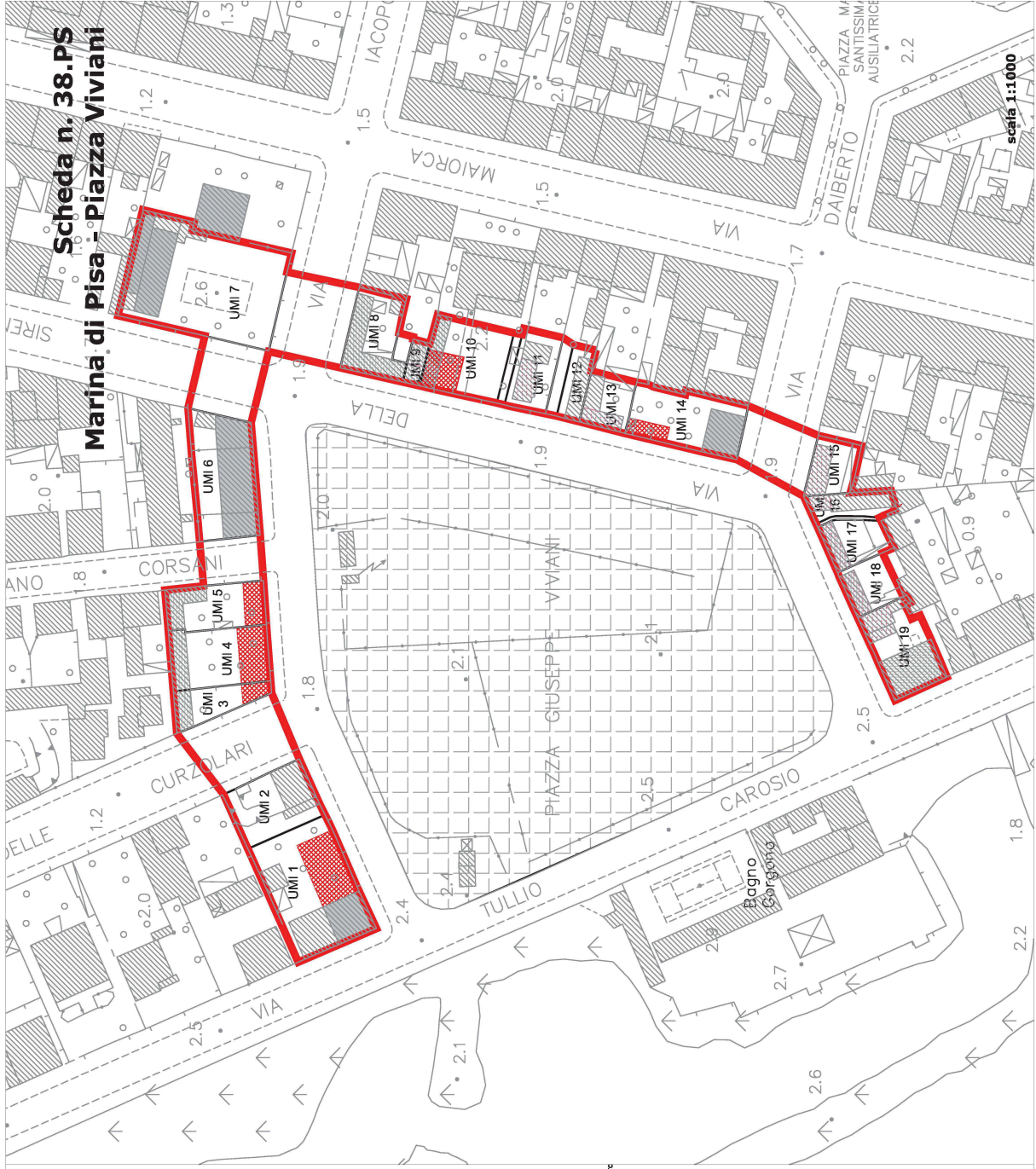
Gli interventi edilizi previsti solo con piani fuori terra sono attuabili senza particolari condizioni ferma restando la applicazione della normativa vigente (**classe di fattibilità 2**).

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

## **7 MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO**

L'intervento è soggetto a permesso di costruire per ciascuna UMI o per più UMI contigue.

**Scheda n. 38.PS**  
**Marina di Pisa - Piazza Viviani**



scala 1:1.000

**LEGENDA:**

	Delimitazione area di intervento
	Perimetro UMI
	Allineamento
	Percorsi pedonali e ciclabili
	Accessi prescrittivi
	Accessi indicativi
	Viabilità indicativa
	Piazza
	Servizi
	Area residenziale
	Residenziale
	Area Industriale/Artigianale
	Industriale/Artigianale
	Nuovi edifici
	Sopraelevazione e/o ampliamento
	Ristrutturazione o manutenzione arc
	Fascio di filtro boscato
	Filare di alberi
	Parcheggio pubblico a raso
	Parcheggio pubblico a sillas
	Parcheggio pubblico sotterraneo
	Parcheggio privato
	Servizi pubblici
	Servizi privati
	Edificio storico novecentesco
	Edificio declassificato
	Limite Salvaguardia Scalmatore





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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

<b>scheda n° 40.6</b>	<b>CALAMBRONE – EX COLONIA G. ROSELLO</b> <b>EX FONDAZIONE BARELLAI oggi CENTRO SERVIZI MONTEDOMINI</b>
-----------------------	--

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

Scheda norma non attuata confermata dopo collaudo classificata nell'ambito Q2

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

**1. DESCRIZIONE**

L'area, oggetto dell'intervento, è situata lungo il Viale del Tirreno, lato pineta, vicino alla zona centrale del Calambrone. La superficie territoriale dell'area è di circa un ettaro. Su questa area è presente un edificio adibito a servizi e soggiorno per portatori di handicap. La parte sud dell'area è in massima parte priva di alberature; l'edificio esistente è porzione di un edificio più grande, non completato.

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Ampliamento e ristrutturazione edilizia dell'edificio esistente.

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

Mq 10.870.

**4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

L'intervento è finalizzato al recupero dell'edificio esistente ed al suo completamento secondo la forma originaria di progetto; una parte dell'edificio può essere destinato a residenza la nuova costruzione dovrà integrarsi con l'edificio preesistente creando una continuità formale, così da riconfigurare l'edificio nella sua originaria previsione.

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 mediante la realizzazione di una fascia di rispetto verde (comprensiva di parte della stazione stradale e di parte dell'area destinata ad insediamenti), destinata a percorsi ciclo pedonali, verde alberato (anche con funzione di barriera antiventto) e parcheggi; mentre nella parte retrostante è previsto il percorso di connessione di cui alla tavola c.10. "Dettaglio degli elementi dello Statuto del Territorio di Calambrone" del Piano Strutturale.

Gli interventi di nuova realizzazione 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 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 concezione 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 e a servizi privati	%	Verde pubblico	%	Parcheggi	%	Viabilità Veicolare e Ciclo pedonale	%
Mq 7.778	72	Mq 1.896	17	Mq 680	6	Mq 516	5
totale aree a destinazione privata mq 7.778				totale aree a destinazione pubblica mq 3.092			28
<b>totale sup. territoriale mq.10.870</b>							<b>100</b>

## 6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

(invarianti di progetto)

Vedi elaborato grafico allegato

## 7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

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

<b>Aree residenziali e a Servizi:</b>
Sf. mq 7.778
Rc
Sup. utile lorda max – mq 4.350
Ifs (slu/superficie fondiaria) 0,56
n° di piani max 3
H max ml. 11,00
Tipologia: completamento edificato esistente
Distanze minime dai confini ml. 5
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche ml. 5
Destinazione d'uso residenziale/servizi privati

## 8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

L'intervento dovrà prevedere la sistemazione a verde delle aree di bordo esistenti (limite tra le zone agricole e le zone residenziali) 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. 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.

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, 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.

## **9. FATTIBILITÀ 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**

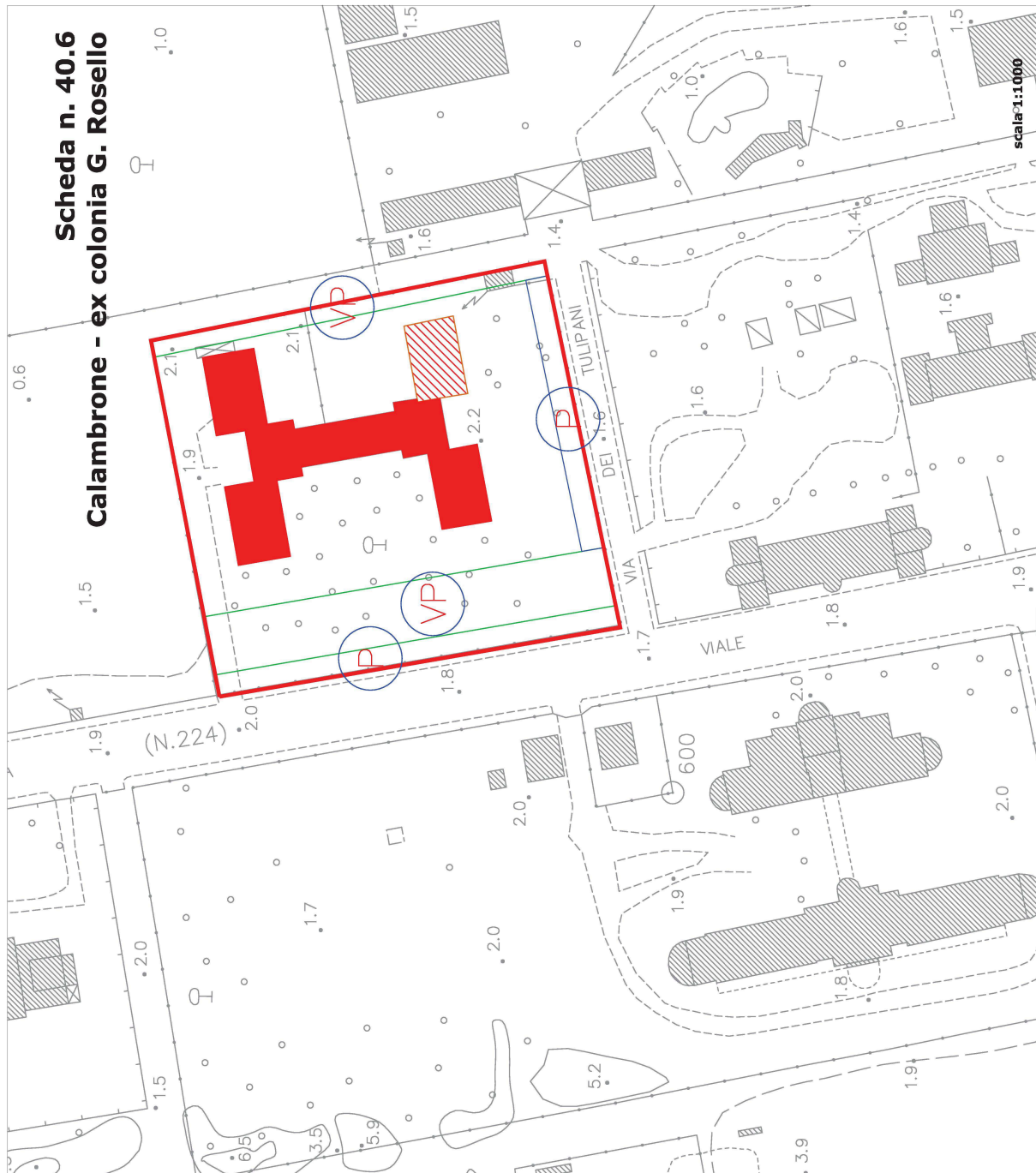
Gli interventi edilizi previsti, inseriti in **classe di fattibilità 3**, risultano attuabili alle condizioni indicate in "Condizioni alle trasformazioni aree di variante" capitolo della "Relazione Tecnica" che accompagna la "Variante parziale al Regolamento Urbanistico finalizzata allo sviluppo territoriale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

## **10. MODALITÀ ATTUATIVE**




























L'intervento è soggetto a permesso a costruire convenzionato che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e opere pubbliche. Nella convenzione dovrà essere prevista 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 finalizzati alla realizzazione di residenza dovranno garantire percentuali adeguate di alloggi di dimensioni e caratteristiche tecniche appropriate e cioè non inferiori mediamente a 60 mq di superficie utile.

# Scheda n. 40.6 Calambrone - ex colonia G. Rosello



**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
-  Fascio di filtro boscata
-  Filare di alberi
-  Parcheggio pubblico a raso
-  Parcheggio pubblico a sillas
-  Parcheggio pubblico sotterraneo
-  Parcheggio privato
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificio storico novecentesco
-  Edificio storico novecentesco
-  Limite Salvaguardia Scalmatore



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

## **REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

<b>scheda n. 40.11</b>	<b>CALAMBRONE – FONDAZIONE STELLA MARIS VIALE DEL TIRRENO</b>
------------------------	---

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 non attuata confermata dopo collaudo classificata nell'ambito SQ1/Q2

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

**IDENTIFICAZIONE CATASTO TERRENI:**

**ESTRATTO CARTOGRAFICO**



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

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

## TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE:

Destinazione urbanistica: residenziale/servizi

Categoria di intervento: ristrutturazione urbanistica.

## DESCRIZIONE

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

## OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

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

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

## PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

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

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

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

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

## COMPARTO A

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

**Dimensioni dell'intervento**

Sf	mq 11.000
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,40
Superficie utile lorda (Slu=St x Its) max	mq 6.850
Ifs (Slu/superficie fondiaria) solo indicativo SQ2/s	0,63
piani max	n. 4
H max	ml 15,00
Distanze minime dai confini	ml 5,00
Classificazione ambito RU dopo gli interventi	SQ1/s

**COMPARTO B**

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

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

**Dimensioni dell'intervento**

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

**A seguito dell'accoglimento parziale della osservazione dalle aree di cessione del comparto A e del comparto B indicati nel dimensionamento (in %) viene sottratta la quota di aree afferente la striscia laterale posta sul confine est del comparto A (confinante con il resede di un'altra struttura) e l'attuale collocazione degli impianti tecnici e dei relativi percorsi di accesso della struttura sanitaria presente nel comparto A.**

**Per effetto di ciò il dimensionamento (%) effettivo delle aree di cessione sarà verificato a seguito di rilievo tenendo conto di quanto accolto con l'osservazione.**

**In sede di approvazione dei progetti, prima della sottoscrizione della convenzione**

**L'Amministrazione Comunale potrà valutare una diversa individuazione e quantità di cessione di aree pubbliche, previa dimostrazione da parte dei soggetti interessati del pieno rispetto delle superfici a standard pubblici della UTOE per gli interventi previsti nel comparto B, purchè siano comunque coerenti e funzionali al sistema ambientale e del verde del Calambrone.**

#### **ELEMENTI PRESCRITTIVI**

- Alloggi in affitto minimo concordato 10% della slu residenziale (10% slu/mq 65 = n.10 dato presunto).
- Sono ammesse, nel comparto B, in alternativa alla destinazione residenziale, attività commerciali, direzionali, servizi e anche artigianali se di servizio alla persona, per una quota massima non superiore al 20% del slu.
- Le attività commerciali possono essere solo di vicinato o medie fino ad una superficie di vendita non superiore a mq. 600.
- Sono ammesse, nel comparto A, le destinazioni sanitarie ed assistenziali e le attività complementari se facenti parte della medesima struttura sanitaria/assistenziale.
- La sistemazione degli spazi pubblici e privati adiacenti e sulla via litoranea afferenti la scheda dovranno essere i medesimi di quelli previsti dal progetto complessivo di sistemazione della viabilità del Calambrone.
- Sono compresi nell'area di cessione a titolo gratuito alla Amministrazione Comunale, mq. 3.900 circa facenti parte del Parco Naturale di proprietà della Stella Maris da destinare a verde pubblico, previa acquisizione del parere favorevole dello stesso Ente Parco.
- Tra le opere a carico dei soggetti attuatori non a scomputo rientra la sistemazione del tratto di strada pubblica di mq. 1.850.
- Le destinazioni d'uso e il dimensionamento degli interventi ammessi sono vincolati alla verifica delle previsioni di standard previsti dal R.U. e dalla normativa vigente nell'ambito della scheda, nel caso in cui per l'eventuale carenza, vi sia l'impossibilità parziale o totale di ritrovarli all'interno della scheda, dovrà essere comunque data dimostrazione che gli standard sono verificati e soddisfatti nell'ambito della UTOE.
- L'area boscata è interessata per una superficie di mq. 3.900 circa con destinazione "verde pubblico". Anche per questa area il divieto di trasformazione dell'area boscata in non boscata, ma sono ammessi interventi di piantagione di alberi ed arbusti autoctoni a formazione di un bosco mesofilo multispecifico con possibilità di fruizione dell'area, secondo un progetto redatto di professionista abilitato da sottoporre a preventivo nulla-osta dell'Ente Parco.

#### **ELEMENTI INDICATIVI**

- Gli interventi previsti devono tener conto ed essere congrui con le caratteristiche di valore storico-architettonico e testimoniale dell'edificato esistente.

I parcheggi privati possono anche essere interrati/seminterrati.

#### **FATTIBILITA' E CONDIZIONI GEOLOGICHE/IDRAULICHE**

Vedi "Relazione Fattibilità Geologica" della "Variante al Regolamento Urbanistico"  
(codice rif. cartografia relazione fattibilità geologica S29-S30)

#### **UMI A E UMI B**

<b>Geologica</b>	<b>Idraulica</b>	<b>Sismica</b>
<b>F1</b>	<b>F3</b>	<b>F3</b>

#### **MODALITA' ATTUATIVE**

- L'attuazione degli interventi e le destinazioni d'uso previste sono vincolate al trasferimento della Stella Maris nella nuova sede da realizzare a Cisanello (scheda norma 7.5), nel caso in cui tale



condizione non venisse attuata, la previsione della scheda norma decade e l'area della Stella Maris viene riportata alla previsione del regolamento urbanistico vigente.

- Permesso a costruire convenzionato.

- E' ammessa la suddivisione degli interventi dei due comparti in UMI (Unità Minime di Intervento).

- La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono a totale carico dei soggetti titolari/attuatori a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, tale onere rimane anche se l'importo delle opere è superiore al contributo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.

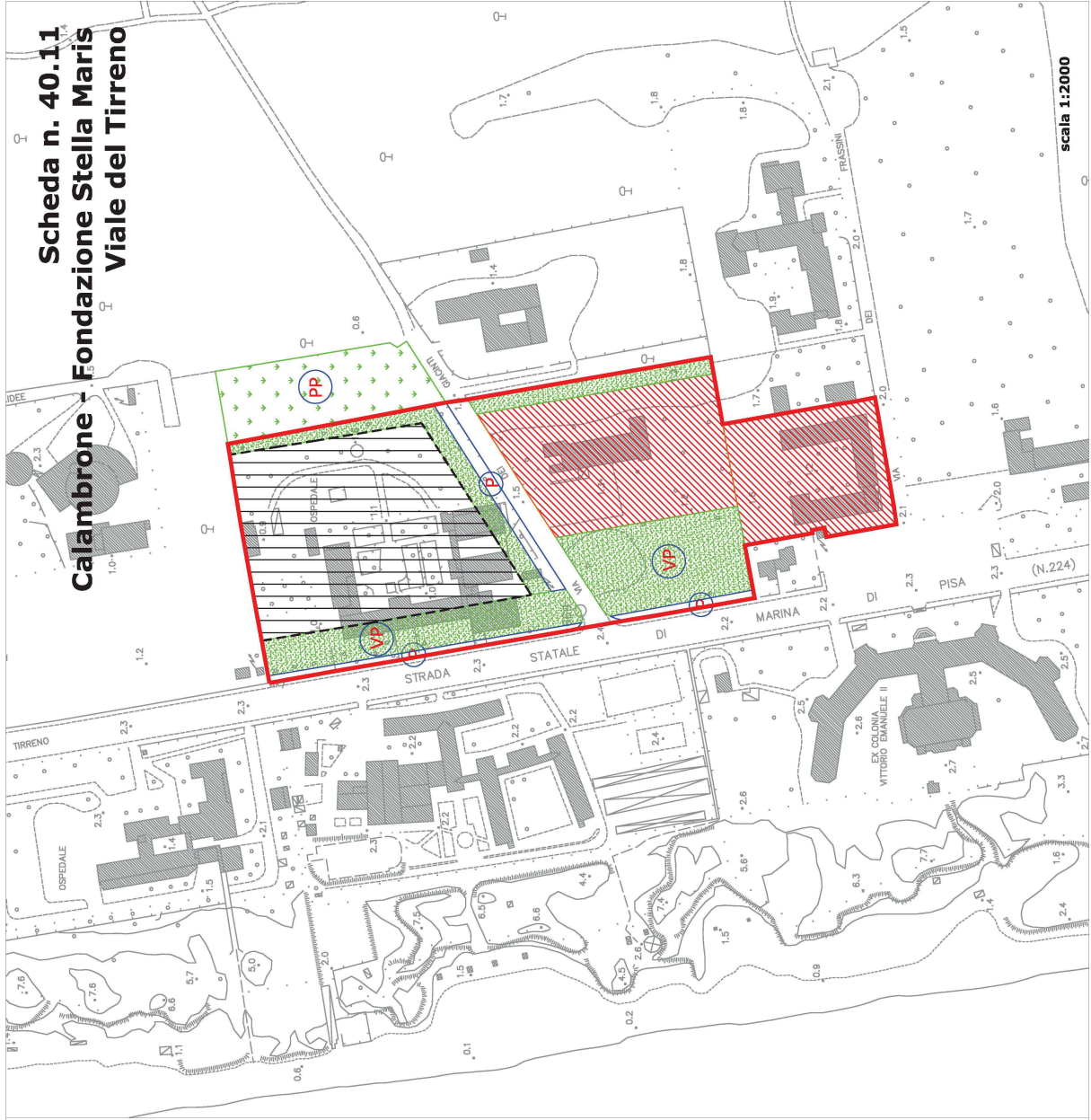
- E' facoltà della Amministrazione Comunale, previa stipula di una convenzione, vincolare gli interventi alla realizzazione a cura e spese dei soggetti titolari e attuatori, anche pro-quota, di aree a standard previste dal R.U. all'esterno del perimetro dell'area o la loro partecipazione ad interventi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

- L'Amministrazione Comunale potrà, in sede di approvazione del piano attuativo, valutare e prevedere una diversa percentuale delle aree di cessione in funzione, delle opere di urbanizzazione che intende realizzare.

- Il piano attuativo convenzionato dovrà attribuire alle singole UMI del comparto B dell'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione prevista dal vigente Regolamento Urbanistico.



























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

# Scheda n. 40.11 Calambrone - Fondazione Stella Maris Viale del Tirreno



scala 1:2000

**LEGENDA:**

-  Delimitazione area di intervento
-  Delimitazione ZOI
-  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 bascato
-  Filare di alberi
-  Parcheggio pubblico a raso
-  Parcheggio pubblico a alios
-  Parcheggio pubblico sotterraneo
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificio storico
-  Edificio storico novecentesco
-  Limite Salvaguardia Scalmatore



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

## **REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

<b>scheda n. 40.12</b>	<b>CALAMBRONE – ISTITUTO DI CURE MARINE</b>
------------------------	---

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

Scheda norma non attuata confermata dopo collaudo classificata nell'ambito Q3b

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

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

**ESTRATTO CARTOGRAFICO**



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

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

## **TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE:**

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

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

## **PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI**

Superficie territoriale: mq. 20.130

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

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

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

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

Rapporto di copertura: non superiore a quello esistente

Rapporto di fabbricabilità: non superiore a quello esistente

## **ELEMENTI PRESCRITTIVI**

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

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

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

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

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

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

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

- L'area boscata, i parcheggi non interferiscano con la superficie attualmente non impermeabilizzata e siano mantenute le componenti biotiche e abiotiche attuali, senza interventi che interessino il suolo o il soprassuolo. Pertanto l'area boscata dovrà rimanere tale nella sua integrità, ivi comprese le dinamiche successionali (libera evoluzione), confermando la previsione del vigente II Piano di gestione di Tombolo e Coltano. Non è ammessa la sua trasformazione in area non boscata né in parco attrezzato con panchine e percorsi perché ne altererebbe le funzioni attuali di filtro fra l'area urbanizzata e il SIR limitrofo e di area di rifugio per uccelli e piccoli mammiferi; si prescrive la delimitazione fisica dell'area rispetto alla strada e alla parte edificata/urbanizzata.

Tale prescrizione vale anche per le aree dunali nella parte ad ovest del viale del Tirreno e pertanto gli interventi ammessi sono consentiti esclusivamente all'interno del costruito esistente.

### **ELEMENTI INDICATIVI**

- Gli interventi previsti devono tener conto ed essere congrui con le caratteristiche di valore storico-architettonico e testimoniale dell'edificato esistente al Calambrone lato mare e rispettare il modello morfologico e tipologico d'impianto.

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

Vedi allegato "Relazione Fattibilità Geologica"

(codice rif. cartografia relazione fattibilità geologica S27-S28)

<b>Geologica</b>	<b>Idraulica</b>	<b>Sismica</b>
<b>F1</b>	<b>F3</b>	<b>F3</b>

### **MODALITÀ ATTUATIVE**

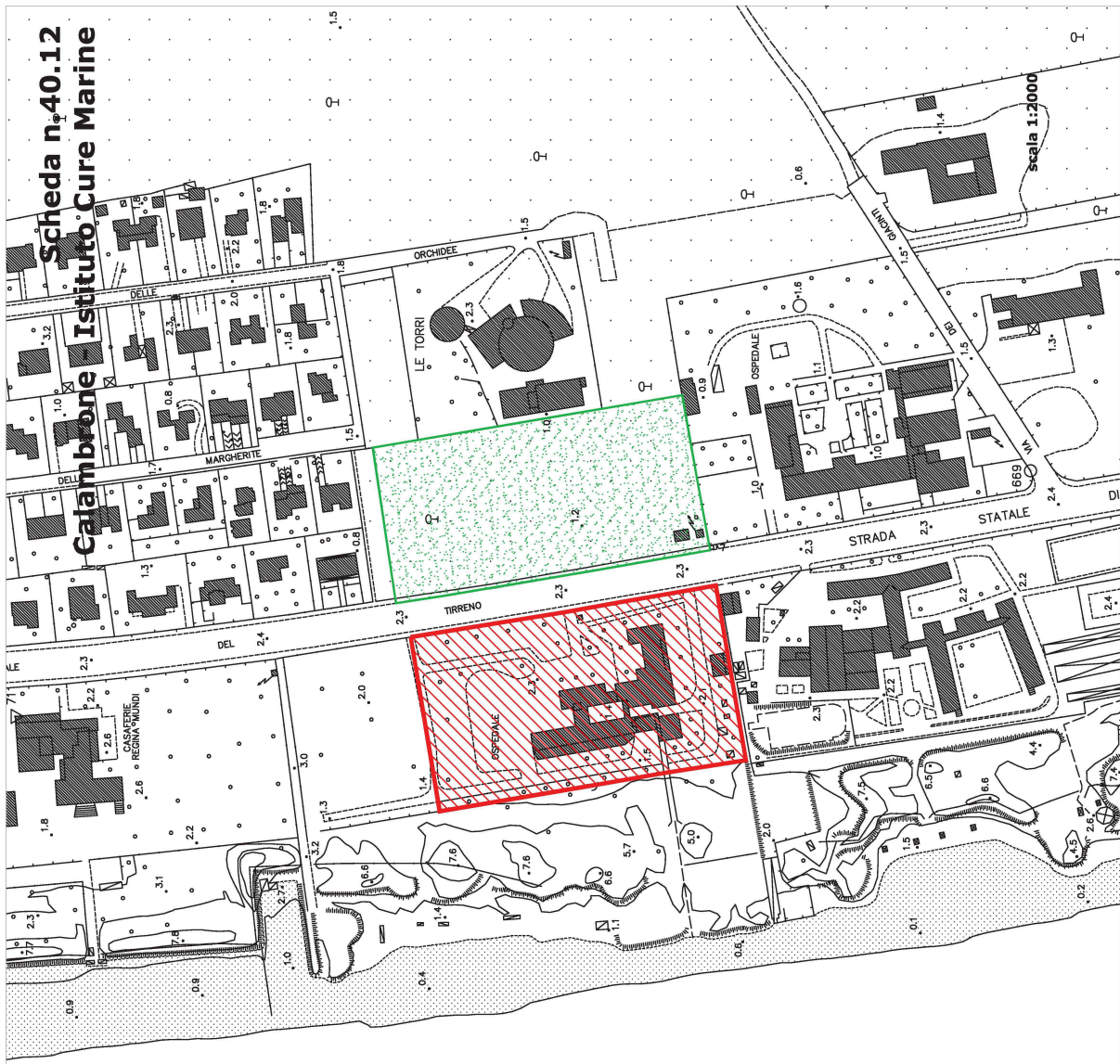
- Intervento con permesso a costruire convenzionato.

- La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria se previste o necessarie sono a totale carico dei soggetti titolari/attuatori a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, tale onere rimane anche se l'importo delle opere è superiore al contributo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.

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



























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

Scheda n. 40.12  
**Calambrone Istituto Cure Marine**



scala 1:2000

LEGENDA:

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