



**COMUNE DI PISA**  
Direzione Urbanistica

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

**SCHEDE NORMA CONFERMATE**

ottobre 2015





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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

<b>scheda n. 06.2</b>	<b>Cisanello – Caserma dei Carabinieri</b>
<b>scheda n. 07.2</b>	<b>Cisanello – via Pungiluppo</b>
<b>scheda n. 07.5</b>	<b>Cisanello – Parco Centrale</b>
<b>scheda n. 07.10</b>	<b>Cisanello – via Norvegia</b>
<b>scheda n. 07.11</b>	<b>Cisanello – via Frascani</b>
<b>scheda n. 10.1</b>	<b>Porta a Lucca – ENEL</b>
<b>scheda n. 10.5</b>	<b>Porta a Lucca – via di Gello</b>
<b>scheda n. 12.1</b>	<b>Parco Urbano via Pietrasantina</b>
<b>scheda n. 12.3</b>	<b>I Passi – via Belli</b>
<b>scheda n. 22.2</b>	<b>La Vettola – via Livornese</b>
<b>scheda n. 27.7</b>	<b>via di Goletta</b>
<b>scheda n. 27.7 b</b>	<b>via Possenti – scuole ITS Gambacorti</b>
<b>scheda n. 27.8</b>	<b>area S. Giusto – S. Marco</b>
<b>scheda n. 27.9</b>	<b>area via Fra Mansueto</b>
<b>scheda n. 29.2</b>	<b>P.ta Fiorentina – via Cattaneo</b>
<b>scheda n. 31.2</b>	<b>Oratoio – via delle Argonne</b>
<b>scheda n. 32.1</b>	<b>Ospedaletto – via Malasoma</b>
<b>scheda n. 36.2</b>	<b>Ospedaletto – via Emilia 2</b>
<b>scheda n. 38.3</b>	<b>Marina di Pisa – via Arnino</b>
<b>scheda n. 38.4</b>	<b>Marina di Pisa – via Milazzo nord</b>
<b>scheda n. 38.5</b>	<b>Marina di Pisa – via Ciurini</b>
<b>scheda n. 38.6</b>	<b>Marina di Pisa – via della Repubblica Pisana</b>
<b>scheda n. 38.7</b>	<b>Marina di Pisa – via Milazzo sud</b>
<b>scheda n. 38.PS</b>	<b>Marina di Pisa – Piazza Viviani</b>
<b>scheda n. 40.6</b>	<b>Calambrone – ex Colonia G. Rosello</b>
<b>scheda n. 40.11</b>	<b>Calambrone – Fondazione Stella Maris – viale del Tirreno</b>
<b>scheda n. 40.12</b>	<b>Calambrone – Istituto di cure marine</b>







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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

**Scheda n° 6.2**

**CISANELLO - CASERMA DEI CARABINIERI**

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

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

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

**1. DESCRIZIONE**

L'area è posta in prossimità del confine comunale con il comune di S. Giuliano Terme.

Essa è accessibile dalla Via Pungiluppo. Attualmente a condizione agricola.

Essa è attraversata dal canale di raccolta delle acque meteoriche del quartiere, tuttora privo di collegamento (mediante impianto di sollevamento) con il fiume Arno.

Tale condizione determina fenomeni di malsania dovuti a putrescenza dei materiali organici impropriamente ed eventualmente finiti nel bacino chiuso.

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuovo impianto.

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

Mq. 10.000

**4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

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

La rilocazione del comando provinciale, con il corredo di attrezzature (spazi per i mezzi) e di residenza per i militari, è stato recepito come obiettivo di Piano Strutturale in quanto determina il beneficio della liberazione del centro storico da tali funzioni che attualmente soffrono il disagio di una difficile ospitalità in contenitori storici, e determinano disagi alla vivibilità ordinaria della zona. A seguito della rilocazione sarà possibile riconvertire i contenitori liberati ad altre funzioni di servizio, più coerenti con le scelte funzionali di centro storico.

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

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

## 5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

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

## 6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

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

## 7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

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

Area a servizi
Sf. 8.000
Rc. 30%
Sup. lorda utile max mq. 7.500
Ifs. 1,00 (slu/superficie fondiaria)
N° piani max 6 piani fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio
H. max ml. 18
Distanza minima dai confini ml. 5
Servizi consentiti: sede del Comando Provinciale dell'Arma dei Carabinieri e servizi di corredo a tale destinazione

## 8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

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

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

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

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

### CLASSE DI PERICOLOSITÀ

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

### CLASSE DI FATTIBILITÀ

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

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

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

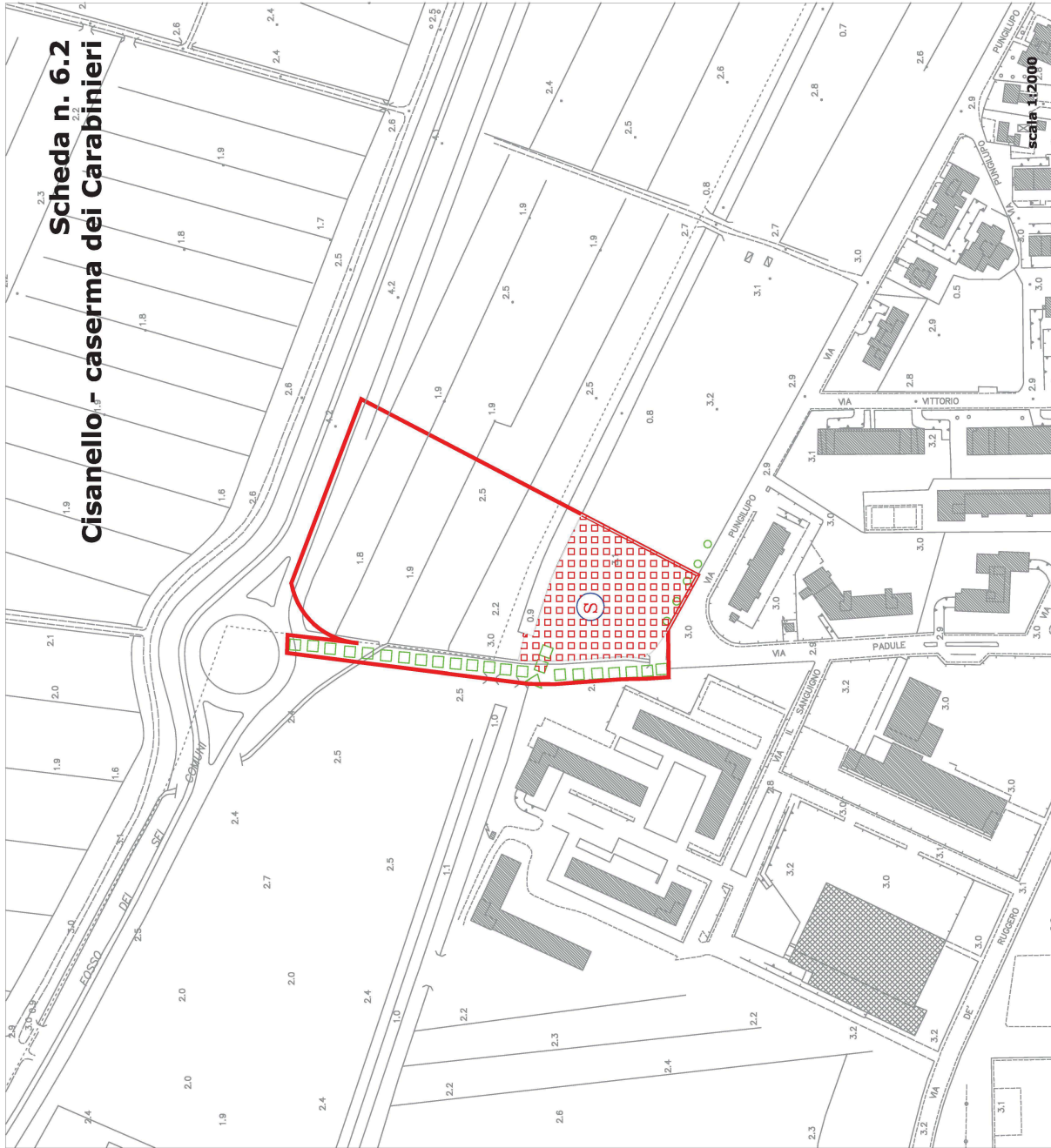
## **9. MODALITA' ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO**

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

























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

# Scheda n. 6.2 Cisanello - caserma dei Carabinieri

scala 1:2000



## LEGENDA:

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



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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

<b>scheda n. 7.2</b>	<b>CISANELLO – VIA PUNGILUPO</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 VS

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

**1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuovo insediamento su area libera.

**2. DESCRIZIONE**

L'area di forma quadrangolare al limite dell'insediamento urbano di Cisanello è delimitata dalle viabilità via V. Frascani, via Paradisa, via S. Pietro, via Pungiluppo, ha fatto parte di una lottizzazione inattuata del precedente P.R.G., è attualmente un vuoto urbano incolto e privo di utilizzazione.

**3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

Margine dell'asse funzionale nord-sud di Cisanello si pone in continuità con il percorso pedonale e la piazza pubblica con prevalente caratteristica di vuoto urbano, rispetto agli edifici esistenti, la scheda si propone di realizzare un verde a carattere sportivo capace di lasciare un canocchiale visivo verso i monti Pisani

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

mq. 20.700 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

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

**Its (dato non espresso) Slu/superficie territoriale.**

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

**Aree pubbliche e private**

Aree Private (superficie fondiaria Sf)	% <b>max</b>	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% <b>minima</b>
mq. 17.000	<b>85</b>	mq. 3.700	<b>15</b>
verde sportivo e parcheggio		Verde	Parcheggio
		1.200	2.500
Superficie territoriale mq. 20.700			

## **6. ELEMENTI PRESCRITTIVI**

Nell'area a Verde Sportivo si applica la normativa vigente del Regolamento Urbanistico prevista per le Aree a Verde Sportivo e la dotazione degli standard di parcheggio prevista dovrà essere ritrovata all'interno. Realizzazione del percorso pedonale e ciclabile di collegamento tra via Paradisa e via Pungiluppo, a fianco della via S. Pietro, in modo da mantenere il segno territoriale storico della strada. I parcheggi pubblici dovranno essere alberati e posizionati lungo la viabilità pubblica. Gli edifici delle attrezzature sportive dovranno avere caratteristiche architettoniche di pregio.

## **7. ELEMENTI INDICATIVI**

La ripartizione delle quote di verde e parcheggio indicate nelle tabelle non è prescrittiva, ma potrà essere modificata dal permesso a costruire convenzionato.

## **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;
- si dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione previste dal vigente Regolamento Urbanistico;
- 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 permesso a costruire convenzionato si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.







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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

<b>SCHEMA N. 7.5</b>	<b>CISANELLO – PARCO CENTRALE</b>
----------------------	-----------------------------------

Schema introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 43 del 28.07.2001, approvata con Piano Particolareggiato con delibera di C.C. n. 36 del 10.04.2006 e modificata con la delibera di C.C. n. 11 del 04.04.2013

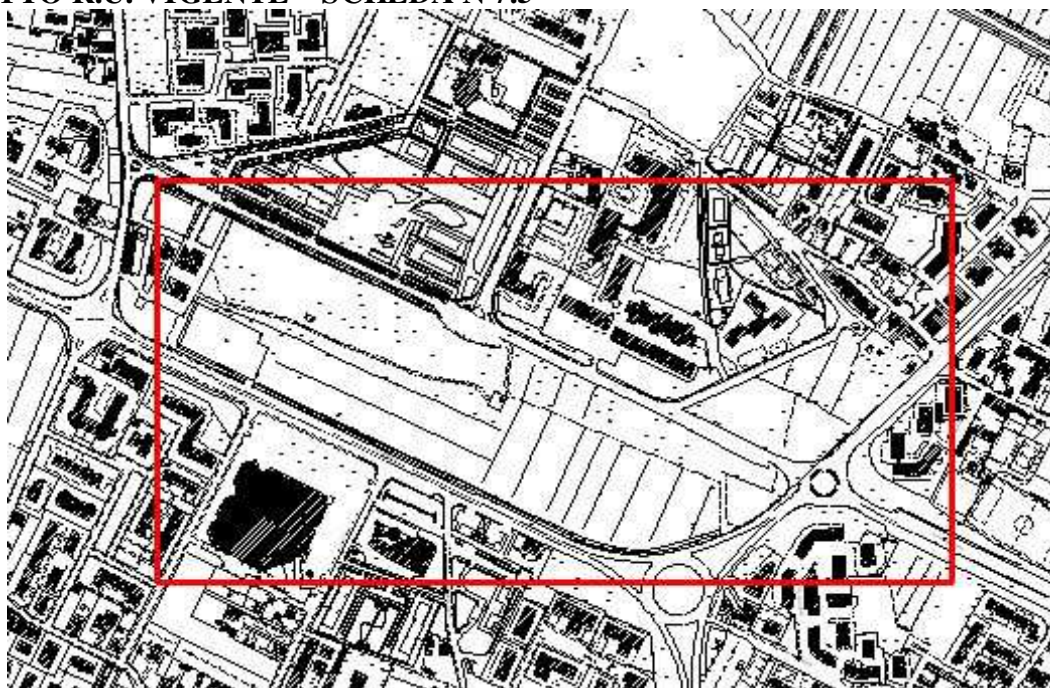
Schema norma non attuata modificata dopo collaudo classificata nell'ambito PU/SQ1/P

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

**IDENTIFICAZIONE CATASTO TERRENI:**

Foglio 33 particella 833		Foglio 33 particella 598	porzione
Foglio 33 particella 720		Foglio 33 particella 907	
Foglio 33 particella 365	porzione	Foglio 33 particella 905	
Foglio 33 particella 906	porzione	Foglio 33 particella 910	
Foglio 33 particella 909	porzione	Foglio 33 particella 908	
Foglio 33 particella 365	porzione	Foglio 33 particella 71	porzione
Foglio 33 particella 764		Foglio 33 particella 694	porzione
Foglio 33 particella 600		Foglio 33 particella 693	porzione
Foglio 33 particella 237	porzione	Foglio 33 particella 834	
Foglio 33 particella 902		Foglio 33 particella 638	
Foglio 33 particella 903	porzione	Foglio 33 particella 638	
Foglio 33 particella 70		Foglio 33 particella 639	

**ESTRATTO R.U. VIGENTE – SCHEMA N 7.5**



**SUPERFICIE AREA: MQ 90.440 (dato indicativo - da verificare mediante rilievo)**



La superficie comprende l'area destinata a verde attrezzato collocata in prossimità dell'incrocio tra la via di Cisanello e la via Maccatella.

Eventuali errori di individuazione catastale o di perimetrazione o comunque grafici verranno rettificati d'ufficio.

### **NORME DI CARATTERE GENERALE**

Tutte le aree, a verde pubblico e non, costituiscono nel loro insieme il parco urbano e dovranno essere integrate tra loro; la parte pubblica del parco urbano, anche se attuata per parti ed in tempi diversi, dovrà essere realizzata sulla base di un progetto unitario.

L'area a verde di pertinenza della nuova struttura sanitaria (UMI 1) dovrà essere oggetto di un accordo da sottoscrivere tra l'Amministrazione Comunale e i titolari della stessa struttura sanitaria per disciplinare una forma di utilizzazione anche di fruizione pubblica.

A completamento del parco urbano viene inserita come parte dell'area disciplinata dalla scheda (in aggiunta al dimensionamento riportato nella scheda delle UMI), l'area destinata a verde attrezzato (mq. 1.240 circa) collocata in prossimità dell'incrocio tra la via di Cisanello e la via Maccatella, che dovrà essere presa in considerazione nella progettazione unitaria del parco.

Il progetto del parco urbano dovrà altresì prevedere modalità di attraversamento pedonale e ciclabile della viabilità a sud e a nord dell'area, al fine di collegare le parti settentrionali e meridionali del quartiere di Cisanello; il collegamento dovrà essere realizzato evitando intersezioni a raso con la viabilità carrabile.

Una fascia di terreno della profondità minima di ml.10,00 o comunque corrispondente a quella indicata nel grafico allegato, adiacente alla attuale sede della Pubblica Assistenza, dovrà essere ceduta a titolo gratuito alla Amministrazione Comunale al fine di destinarla a parcheggio dei mezzi di soccorso.

Per le aree a parcheggio potranno essere individuate soluzioni diverse sulla base del progetto del trasporto pubblico, del piano per le piste ciclabili e dell'eventuale trasferimento del mercatino di quartiere.

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.

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

- Vedi allegata "Relazione Fattibilità Geologica"

(codice rif. cartografia relazione fattibilità geologica S14-S18)

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

### **MODALITÀ ATTUATIVE GENERALI**

Piano Attuativo con unità minime di intervento (U.M.I.), attuabili separatamente, ma in maniera coordinata con l'attuazione dell'intero comparto di intervento. Le singole UMI potranno essere attuate con permesso a costruire convenzionato.

## U.M.I. PARCO

**SUPERFICIE TOTALE AREA:** MQ 50.600 (dato indicativo - da verificare mediante rilievo)

### TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE:

Destinazione urbanistica: PARCO URBANO E SERVIZI PUBBLICI E/O COMPLEMENTARI AL PARCO URBANO

Categoria di intervento: nuova costruzione

### PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

**Its 0,015 (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.

Area Parco Urbano	% <b>minima</b>
mq. 50.600	<b>100</b>
Verde pubblico/ parcheggi/ percorso pedonale-ciclabile	
mq. 50.600	

### Dimensioni dell'intervento

Superficie	50.600
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max per servizi pubblici e/o complementari al parco urbano	mq. 760
piani max	n. 1
H max	ml. 3,50
Distanze minime dai confini	ml. 0
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche	ml. 0

### ELEMENTI PRESCRITTIVI

Lungo Via Bargagna e Via di Cisanello deve essere realizzata una alberatura continua ad alto fusto.

La viabilità pedonale e ciclabile deve essere collegata con le aree a nord e a sud, con il parco ed essere raccordata con il piano delle piste ciclabili.

La realizzazione del parco pubblico centrale dovrà essere preceduta dalla progettazione unitaria di tutto il verde e dei parcheggi pubblici; potrà essere attuato in fasi separate, purché funzionali al suo utilizzo e alla concezione unitaria.

I servizi pubblici o comunque complementari al parco urbano possono essere anche realizzati e gestiti da soggetti privati se vincolati alla manutenzione del parco; tra le attività complementari sono comprese quelle pubbliche (opera pubblica o di interesse pubblico), sono invece escluse quelle private che non sono funzionali con il parco e con il suo utilizzo da parte degli utenti.

La superficie massima realizzabile non potrà essere concentrata in un unico manufatto. Ogni singolo manufatto non potrà raggiungere una sul maggiore a mq. 150, salvo specifiche esigenze di interesse pubblico da valutarsi da parte dell'amministrazione comunale.

Sono ammesse le strutture temporanee o stagionali per attività di mostre, mercati, manifestazioni espositive, sportive ecc.

Tutti i parcheggi di nuova realizzazione dovranno essere alberati.

## ELEMENTI INDICATIVI

### MODALITÀ ATTUATIVE

Progetto unitario esteso a tutto il parco urbano se di iniziativa pubblica o con permesso a costruire convenzionato sulla base del progetto unitario se altro soggetto non pubblico

### U.M.I. 1

**SUPERFICIE TOTALE AREA:** MQ 38.600 (dato indicativo - da verificare mediante rilievo)

DI CUI: PROPRIETA' PUBBLICA: MQ 10.770

PROPRIETA' PRIVATA: MQ 27.830

### TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE:

Destinazione urbanistica: FUNZIONI SANITARIE

Categoria di intervento: nuova costruzione

### PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

#### **Its 0,32 (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. 27.830	<b>72</b>	mq 10.770	<b>28%</b>
Superficie fondiaria (Sf)		Verde/ Percorso pedonale-ciclabile	
Superficie territoriale mq. 38.600			

#### Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 27.830
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,30
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max	mq. 12.000
di cui:	
servizi di interesse pubblico sanitari (max 100%)	mq. 12.000
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,45
piani max	n. 3
H max	ml. 15
Distanze minime dai confini	ml. 5,00
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche	ml. 5,00

### ELEMENTI PRESCRITTIVI

- La nuova struttura sanitaria, fermo restando la necessità di garantirne la funzionalità, dovrà essere disposta all'interno dell'area tenendo conto del disegno complessivo del parco urbano e del verde di pertinenza, in modo da cercare e raggiungere una integrazione, anche visiva, fra le due parti.
- Lungo Via di Cisanello e la Via Bargagna si prescrive la realizzazione di una alberatura continua ad alto fusto.

- La nuova struttura sanitaria dovrà essere dotata di parcheggi di relazione in dimensione adeguata a consentire l'accesso dell'utenza in modo da non gravare sul territorio circostante; a tal fine, in sede di redazione del progetto, dovrà essere allegato uno studio previsionale sui flussi di utenza giornalieri stimati, sulla base del quale dovrà essere dimensionato il numero dei posti auto di relazione, che comunque non potrà essere inferiore a quello minimo previsto dalle disposizioni vigenti.
- Tutti i parcheggi di nuova realizzazione dovranno essere alberati.
- La realizzazione del verde pertinenziale, dei parcheggi privati e del verde pubblico dovrà essere coordinata con le previsioni del progetto unitario del parco centrale.

## **ELEMENTI INDICATIVI**

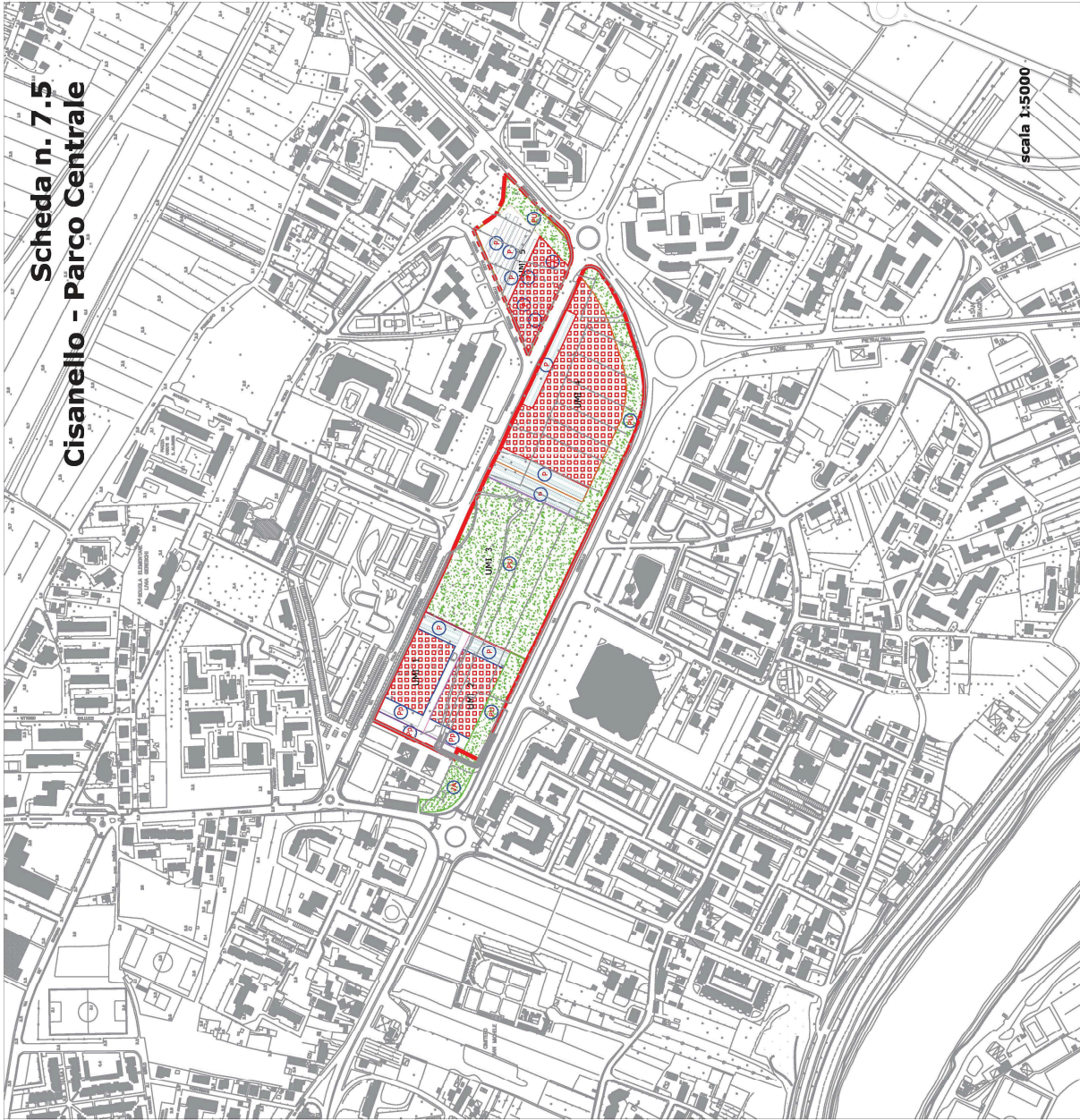
### **MODALITÀ ATTUATIVE**

Permesso a costruire convenzionato.

Parco urbano con progetto unitario se di iniziativa pubblica o con permesso a costruire convenzionato sulla base del progetto unitario se altro soggetto non pubblico.

L'attuazione dell'intervento previsto è vincolato oltre che alla cessione dell'area pubblica a verde facente parte della UMI 1, alla contestuale cessione alla Amministrazione Comunale delle aree della UMI Parco di proprietà della Provincia.

# Scheda n. 7.5 Cisanello - Parco Centrale



scala 1:5000

## LEGENDA:

	Delimitazione area di intervento
	Delimitazione ZCZ
	Allineamento
	Percorsi pedonali e ciclabili
	Accessi prescrittivi
	Accessi indicativi
	Viabilità indicativa
	Piazze
	Servizi
	Area residenziale
	Residenziale
	Area industriale/vigilante
	Industriale/Artigianale
	Parco urbano
	Area verdi
	Verde pubblico attrezzato
	Verde sportivo
	Fascia di filtro boscata
	Filare di alberi
	Parcheggio pubblico e raso
	Parcheggio pubblico e altopiani
	Parcheggio pubblico sotterraneo
	Parcheggio privato
	Servizi pubblici
	Servizi privati
	Edificio storico novecentesco
	Limite Salvaguardia Scolmatore





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

## **REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

**scheda n. 7.10**

**CISANELLO - VIA NORVEGIA**

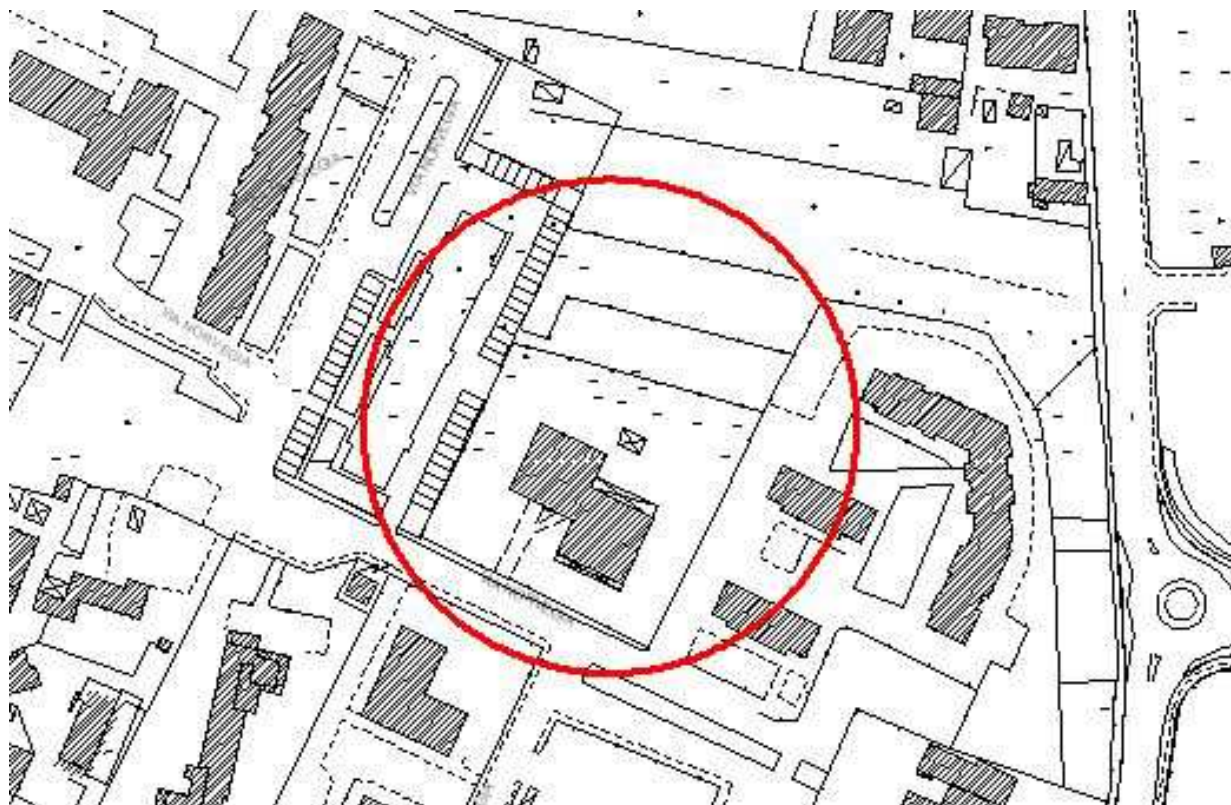
Scheda introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 73 del 11.12.2009 e modificata con la delibera di C.C. n. 11 del 04.04.2013

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

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

**IDENTIFICAZIONE CATASTO TERRENI:** Foglio 32 particella 1164 (porzione)  
Foglio 32 particella 1151  
Foglio 32 particella 1260  
Foglio 32 particella 1258

#### **ESTRATTO CARTOGRAFICO**



**SUPERFICIE AREA:** MQ 5.700 (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: servizi pubblici.

Categoria di intervento: ristrutturazione edilizia-urbanistica.

## PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

### **Its 0,10 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)**

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

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

### Aree pubbliche

Area (superf. fondiaria Sf)	% max	Area non edificata	% minima
mq. 2.250	40	mq. 3.450	60
Servizi pubblici		Viabilità	Verde-Parcheggio
		1.200	2.250
Superficie territoriale mq. 5.700			

### Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 2.250
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,30
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 570
servizi pubblici (max 100%)	mq. 570
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,25
piani max	n. 2
H max	ml. 7,50
Distanze minime dai confini	ml. 5,00
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche	ml. 0,00

### ELEMENTI PRESCRITTIVI

- Nuova viabilità di collegamento in ingresso e in uscita della Via di Padule. Tale opera si dovrà raccordare con quanto previsto dal Piano Attuativo del Parco Urbano di Cisanello della scheda norma 6.1 - comparto n. 3, in caso di discordanza prevale comunque la presente prescrizione.
- Le alberature esistenti dovranno essere mantenute, la loro sostituzione è ammessa solo per motivi di sicurezza o solo con un progetto di sistemazione e riqualificazione delle aree scoperte.
- Il parcheggio deve essere alberato.

### ELEMENTI INDICATIVI

- I parcheggi potranno essere realizzati anche seminterrati/interrati.
- Prevedere insieme alla viabilità carrabile la realizzazione del percorso pedonale-ciclabile.

### FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

- Vedi allegato "Relazione Fattibilità Geologica"

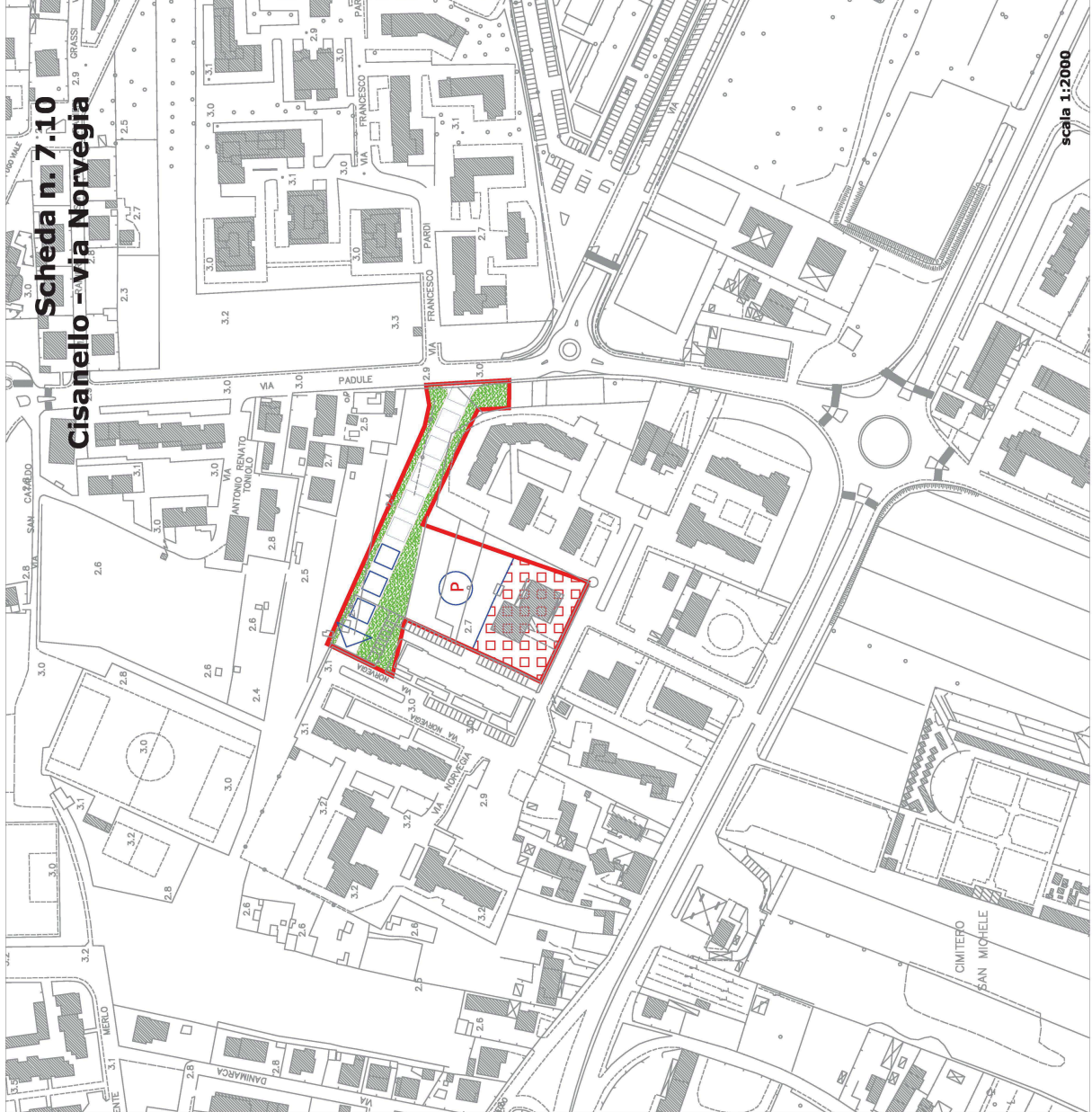
(codice rif. cartografia relazione fattibilità geologica S12)

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



























**MODALITÀ ATTUATIVE**

- Intervento pubblico, se attuato da soggetti diversi (privati) con permesso di costruire convenzionato.
- Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.





**LEGENDA:**

-  Delimitazione area di intervento
-  Delimitazione 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 ellipse
-  Parcheggio pubblico sotterraneo
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificio storico
-  Edificio storico novecentesco
-  Limite Salvaguardia Solimatore

scala 1:2000



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

## **REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

**scheda n. 7.11**

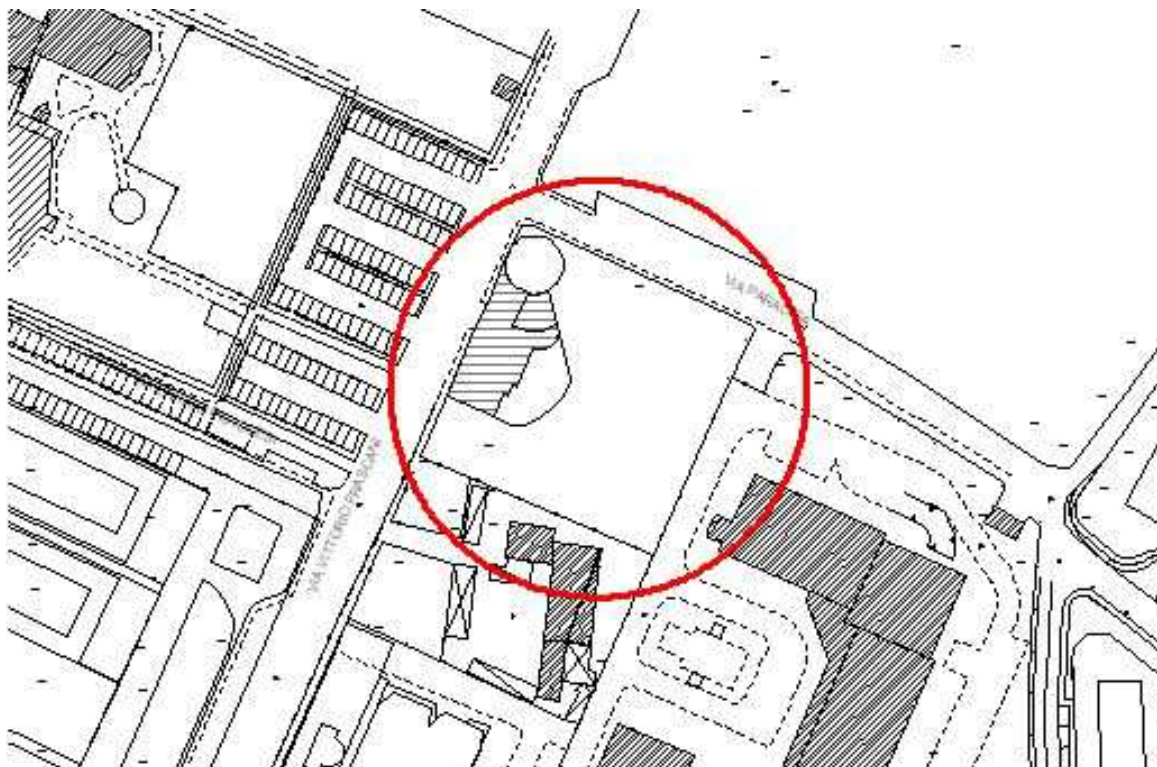
**CISANELLO - VIA FRASCANI**

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 33 part. 828

#### **ESTRATTO CARTOGRAFICO**



**SUPERFICIE AREA:** MQ 3.650 (dato indicativo - da verificare mediante rilievo) la particella catastale sarà individuata a seguito del frazionamento predisposto dagli uffici comunali competenti. 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 P.E.E.P.

Categoria di intervento: nuova costruzione.

## PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,94 (slu/superficie territoriale dato non prescrittivo)

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

La sul riportata in tabella è prescrittiva, il dato Its e quello della superficie fondiaria/territoriale sono solo indicativi, quelli effettivi saranno desunti dalla reale superficie territoriale della scheda norma individuata a seguito del frazionamento della particella da parte della Direzione patrimonio.

### Aree pubbliche e private

Area edificabile (superf. fondiaria Sf)	% <b>max</b>	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% <b>minima</b>
mq. 1.440	<b>100</b>	-	-
Residenziale		Verde	Parcheggio
		-	-
Superficie territoriale mq. 1.440			

### Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 1.440
Rapporto di copertura (Rc)	<b>mq/mq 0,40</b>
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	<b>mq. 1.350</b>
residenziale P.E.E.P. (max 100%)	mq. 1.350
Ifs (slu/superficie fondiaria)	mq/mq 0,94
Piani fuori terra max	n. 4
Piano interrato/seminterrato per autorimessa/locali accessori pertinenziali	
H max	ml. 12,50
Distanza minima dai confini	ml. 5,00
Distanza delle costruzioni dalle aree pubbliche	ml. 5,00

### ELEMENTI PRESCRITTIVI

#### ELEMENTI INDICATIVI

- E' ammesso, in deroga alle distanze, l'allineamento del fabbricato a filo strada con la Via Paradisa.

- L'intervento Peep non è tenuto al rispetto della norma del dimensionamento medio (mq. 65) degli alloggi previsto dal regolamento urbanistico, mentre resta tenuto al rispetto di quella della dotazione minima di posti auto prevista per ogni alloggio.

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

- Vedi allegato “Relazione Fattibilità Geologica”

(codice rif. cartografia relazione fattibilità geologica S13)

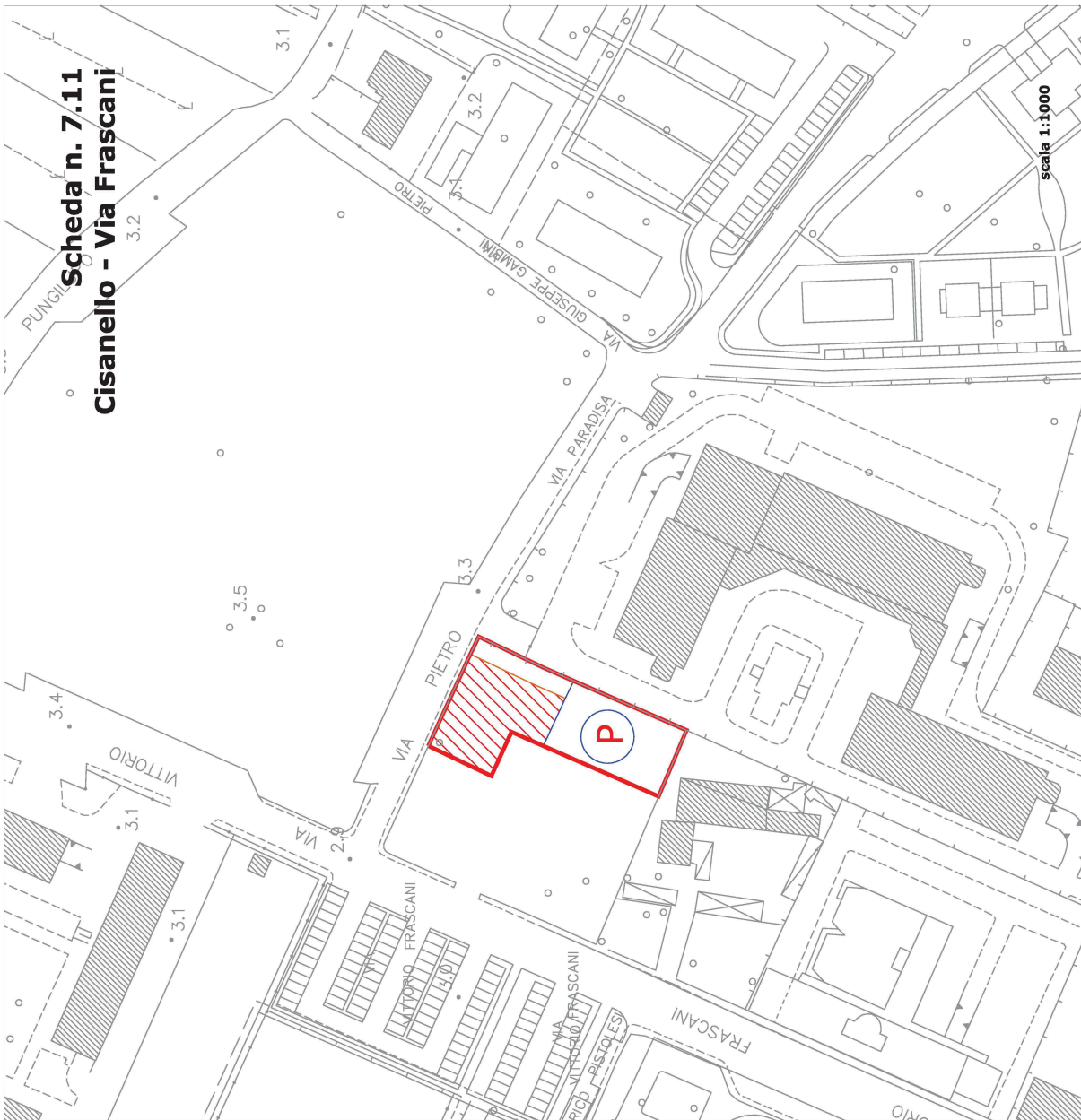
<b>Geologica</b>	<b>Idraulica</b>	<b>Sismica</b>
<b>F1</b>	<b>F3</b>	<b>F3</b>

## **MODALITÀ ATTUATIVE**

- Intervento di iniziativa pubblica o privata con permesso a costruire convenzionato.
- La Direzione competente dovrà procedere prima della presentazione del progetto alla predisposizione degli atti dovuti per la definizione patrimoniale dell'area oggetto dell'intervento.
- E' facoltà della Amministrazione Comunale vincolare, con la convenzione, l'intervento alla realizzazione a cura e spese dei soggetti titolati/attuatori dell'intervento, anche pro-quota, di aree a standard previste dal R.U. o la loro partecipazione (monetizzazione) 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. 7.11 Cisanello - Via Frascani



scala 1:1000

## LEGENDA:

-  Delimitazione aree di intervento
-  Delimitazione ZCV
-  Allineamento
-  Percorsi pedonali e ciclabili
-  Accessi prescrittivi
-  Accessi indicativi
-  Viabilità indicativa
-  Piazze
-  Servizi
-  Aree residenziale
-  Residenziale
-  Aree Industriale/Artigianale
-  Industriale/Artigianale
-  Aree verdi condominiali
-  Verde pubblico attrezzato
-  Verde sportivo
-  Fascia di filtro boscata
-  Fitture di alberi
-  Parcheggio pubblico a raso
-  Parcheggio pubblico a silti
-  Parcheggio pubblico sotterraneo
-  Parcheggio privato
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificato storico
-  Edificato storico rinventato
-  Limite Subvanguardia Scalmatore



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

## **REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

**scheda n. 10.1**

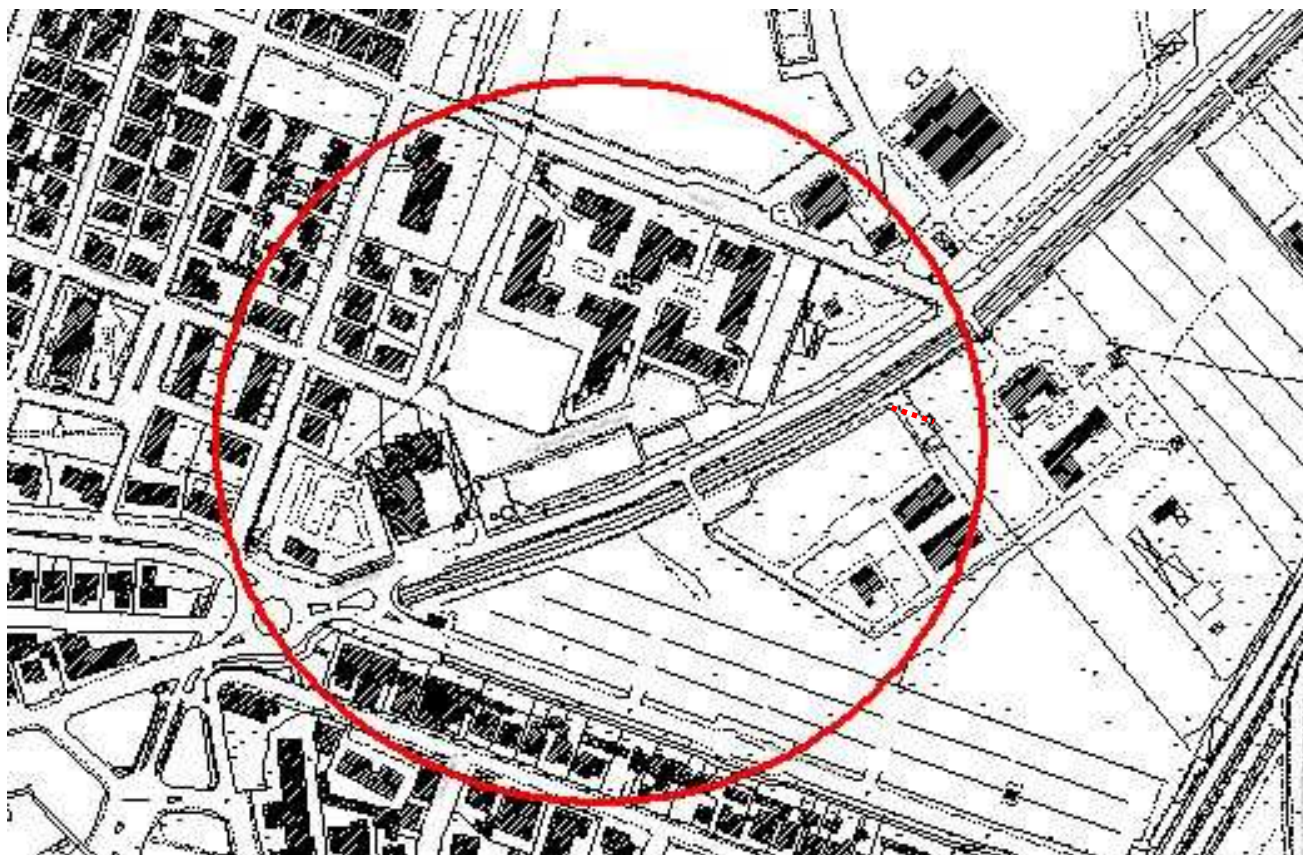
**PORTA A LUCCA – ENEL**

Scheda introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 43 del 28.07.2001, decaduta, modificata 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 Q2/SQ1

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

#### **ESTRATTO CARTOGRAFICO**



**SUPERFICIE AREA: MQ 15.810** (dato indicativo - da verificare mediante rilievo)

La perimetrazione dell'area può essere rettificata dall'ufficio competente per eventuali errori grafici in fase di redazione/proposta del piano.

**TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE:**

Destinazione urbanistica: residenziale/edifici per il culto

Categoria d'intervento: ristrutturazione urbanistica

**Comparto 1****PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI****Its 0,39 (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 per il singolo comparto come da rilievo.

**Aree pubbliche e private**

Aree (superf. fondiaria Sf)	% <b>max</b>	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)		% <b>minima</b>
mq. 4.825	<b>42</b>	-		<b>58</b>
Residenziale		Verde	Parcheggio	
		6.815		
Superficie territoriale mq. 11.640				

**Dimensioni dell'intervento**

Sf	mq. 4.825
Rapporto di copertura (Rc)	0,35
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max	mq. 4.520
di cui:	
residenziale privato (max 50%)	mq. 2.260
residenziale convenzionato (Peep minimo 50%)	mq. 2.260
I <sub>fs</sub> (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,94
piani max	n. 4
H max	ml. 12,50
Distanza dai confini	ml. 5,00

**ELEMENTI PRESCRITTIVI**

- Alloggi in affitto minimo concordato 10% della slu residenziale (10% slu/mq.65 = n. 8 dato presunto)

**ELEMENTI INDICATIVI**

- La quota di residenza destinata a Peep non è tenuta al rispetto del dimensionamento medio (mq. 65) degli alloggi previsto dalle norme del regolamento urbanistico purché sia comunque soddisfatta la dotazione minima di posti auto prevista per ogni alloggio dal regolamento urbanistico.

**MODALITÀ ATTUATIVE**

- Piano attuativo convenzionato.

- E' ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento).

- La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono a totale carico dei soggetti titolari/attuatori a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, tale carico 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, previo parere delle Direzioni competenti, delle opere di urbanizzazione che intende realizzare.
  - Il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione previste dal vigente Regolamento Urbanistico.
- Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

## Comparto 2

### PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,36 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)

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

**La slu riportata in tabella è quella massima consentita**, la superficie effettiva dell'area è quella da rilievo della scheda norma per il singolo comparto.

#### Aree del comparto 2

Aree (superf. fondiaria Sf)	Fascia di rispetto
mq. 3.000	fascia verde di rispetto con la via del Brennero dal margine carrabile della strada e fascia di rispetto con gli edifici adiacenti non inferiori a ml. 10,00
Servizi: religiosi per il culto e attività culturali e sociali	
Superficie territoriale mq. 4.170	

#### Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 3.000
Rapporto di copertura (Rc)	0,50
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	<b>mq. 1.500</b>
per il culto	mq. 1.000
per attività culturali e sociali	mq. 500
I <sub>fs</sub> (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,5
piani max	2
Sono ammessi piani interrati/seminterrati da destinare a parcheggio e locali tecnici	
H max	

#### ELEMENTI PRESCRITTIVI

- L'intervento dovrà prevedere oltre la dotazione dei parcheggi privati corrispondente ad 1mq/10mc, la dotazione di parcheggi di relazione non inferiore a mq. 30 ogni mq. 100 di superficie edilizia.
- L'accesso carrabile alla struttura religiosa non potrà avvenire dalla via del Brennero.
- La realizzazione e la manutenzione ordinaria del verde lato via del Brennero è a carico dei soggetti attuatori.



- Tra l'area fondiaria destinata alla realizzazione del nuovo complesso per il culto e gli edifici dell'ex villaggio Cento Fiori ci dovrà essere una fascia di rispetto non inferiore a ml.10,00. In questa fascia sono consentiti posti auto privati o pubblici purchè alberati.

## **ELEMENTI INDICATIVI**

### **MODALITÀ ATTUATIVE**

- Permesso a costruire convenzionato relativo all'area fondiaria del nuovo complesso e alla fascia verde di rispetto lungo la via del Brennero.
- L'Amministrazione Comunale potrà, in sede di approvazione del progetto e della relativa convenzione, valutare e prevedere un diverso dimensionamento delle aree a verde (private e/o pubbliche) e della loro modalità di realizzazione in funzione delle eventuali opere di urbanizzazione che intende realizzare.
- Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

### **ELEMENTI PRESCRITTIVI COMUNI AI DUE COMPARTI**

- Il verde pubblico dovrà essere previsto e realizzato a filtro fra la via del Brennero e l'area oggetto dell'intervento.
- Vi dovrà essere un unico progetto del verde pubblico dei due comparti anche se la sua approvazione e realizzazione potrà avvenire in modo distinto e in tempi diversi.
- I due comparti, anche in modo distinto, essendo stati impegnati da attività produttive, dovranno essere oggetto delle opportune indagini, verifiche ed eventuali bonifiche dei terreni secondo le indicazioni, pareri, prescrizioni degli Enti competenti.

### **ELEMENTI INDICATIVI COMUNI AI DUE COMPARTI**

- La ripartizione delle quote di verde e parcheggio riportate in tabella non è prescrittiva.
- L'area a verde pubblico deve prevedere sul lato confinante la S.S. del Brennero una fascia profonda non inferiore a ml. 10 dal margine carrabile per costituire un filtro vegetale nei confronti della S.S.. Il filare di platani posto lungo la viabilità storica deve essere mantenuto e salvaguardato. Il parcheggio deve essere piantumato con vegetazione in continuità ed integrazione con le aree a verde pubblico.
- I parcheggi privati potranno essere realizzati anche seminterrati/interrati.

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

Per gli aspetti che hanno portato all'individuazione delle fattibilità sotto riportati in sintesi, si rimanda alla relazione geologica (S4 P.ta a Lucca – Enel servizi per il culto)

Fattibilità a condizioni geologiche/idrauliche

Ai sensi del PAI approvato con atto del Segretario Generale n. 15 del 08/03/2012 l'area risulta classificata PI3

Ai sensi della 53/R è stata classificata con la seguente pericolosità

<b>Geologica</b>	<b>Idraulica</b>	<b>Sismica</b>
<b>G1</b>	<b>I4</b>	<b>S3</b>

Le condizioni di attuazione sono state differenziate secondo le seguenti categorie di fattibilità

<b>Geologica</b>	<b>Idraulica</b>	<b>Sismica</b>
<b>F1</b>	<b>F4</b>	<b>F3</b>

Gli interventi di trasformazione sono subordinati alle realizzazioni di interventi di messa in sicurezza che prevedono il raggiungimento della quota di sicurezza idraulica posta a + 50 cm dal p.c. (battente 2,80 m s.l.m.m.)

Modalità

Il raggiungimento delle condizioni di sicurezza idraulico sarà conseguito attraverso l'attuazione degli interventi previsti nel Piano Stralcio Rischio Idraulico

La previsione è pertanto subordinata alle realizzazioni degli interventi previsti al loro collaudo ed alla successiva certificazione che l'area non è più in pericolosità idraulica molto elevata (I4).







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

## **REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

**scheda n. 10.5**

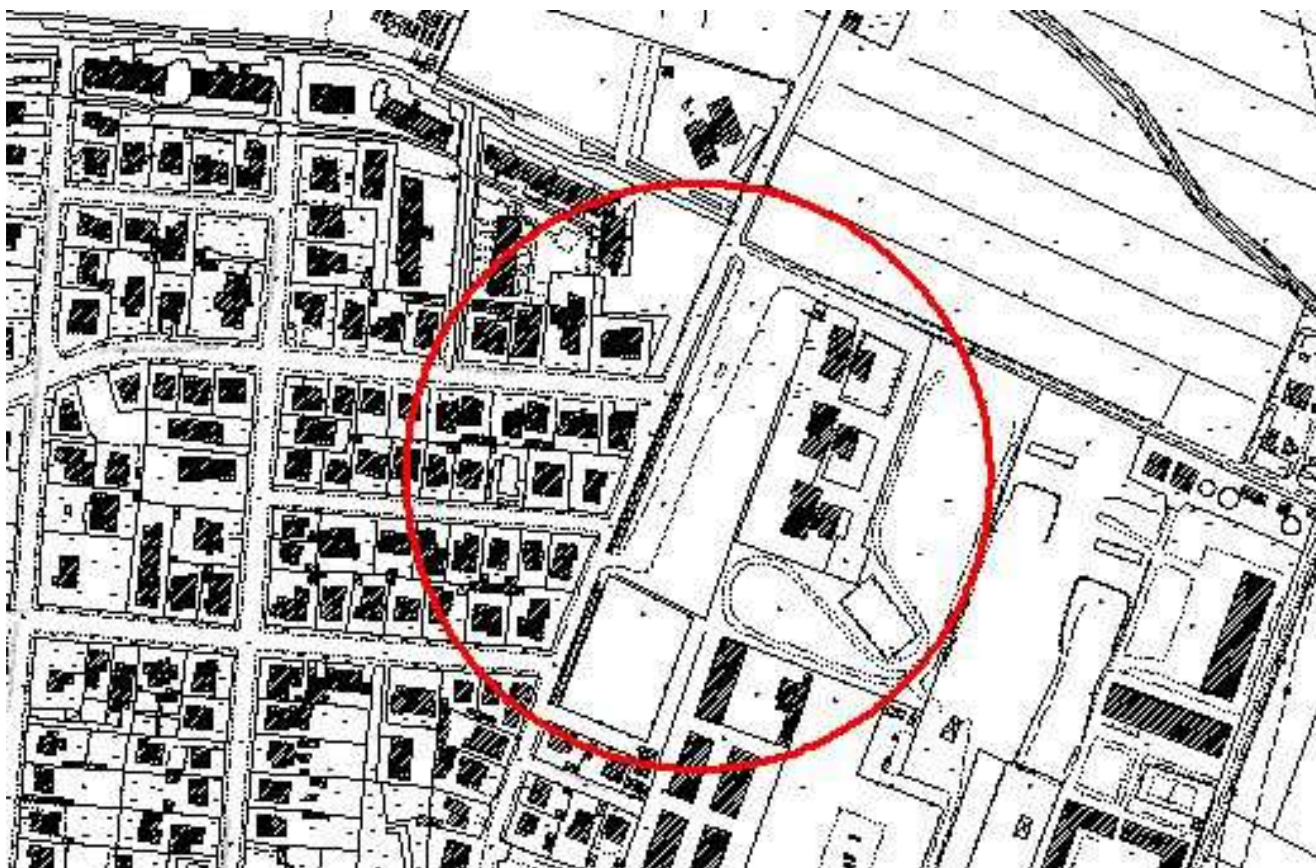
**PORTA A LUCCA – VIA DI GELLO**

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 Q2

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

#### **ESTRATTO CARTOGRAFICO**



**SUPERFICIE AREA: MQ 15.600** (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 0,53 (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. 7.800	<b>50</b>	7.800	<b>50</b>
residenziale		Verde	Parcheggio
		5.880	1.920
Superficie territoriale mq. 15.600			

### Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 7.800
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,35
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 8.250
residenziale (max 100%)	mq. 8.250
I <sub>fs</sub> (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 1,05
piani max	n. 4
H max	ml. 12,50
Distanze minime dai confini	ml. 5,00
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche	ml. 5,00

### ELEMENTI PRESCRITTIVI

- Opere di urbanizzazione secondaria: realizzazione di un'area verde attrezzata per attività sportive di squadra di libero accesso delle dimensioni minime di ml 50 x ml 70, e di un'area verde attrezzata per bambini e anziani, che saranno cedute al Comune e accessibili da tutti i cittadini. Nella convenzione dovrà essere chiaramente espresso che la manutenzione ordinaria del parco pubblico è a carico del soggetto proponente.

### ELEMENTI INDICATIVI

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

### FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

Per gli aspetti che hanno portato all'individuazione delle fattibilità sotto riportati in sintesi, si rimanda alla relazione geologica (S2-S3 P.ta a Lucca via di Gello)

Fattibilità a condizioni geologiche/idrauliche

Ai sensi del PAI approvato con atto del Segretario Generale n. 15 del 08/03/2012 l'area risulta classificata PI3

Ai sensi della 53/R è stata classificata con la seguente pericolosità

<b>Geologica</b>	<b>Idraulica</b>	<b>Sismica</b>
<b>G1</b>	<b>I4</b>	<b>S3</b>

Le condizioni di attuazione sono state differenziate secondo le seguenti categorie di fattibilità

<b>Geologica</b>	<b>Idraulica</b>	<b>Sismica</b>
<b>F1</b>	<b>F4</b>	<b>F3</b>

Sulla base degli studi e delle verifiche effettuate l'attuazione del piano attuativo è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza.

Gli interventi di trasformazione sono subordinati alle realizzazioni di interventi di messa in sicurezza che prevedono il raggiungimento della quota di sicurezza idraulica posta a + 50 cm dal p.c. (battente 2,50 m s.l.m.m.).

Modalità

Il raggiungimento delle condizioni di sicurezza idraulico sarà conseguito attraverso l'attuazione degli interventi previsti nel Piano Stralcio Rischio Idraulico.

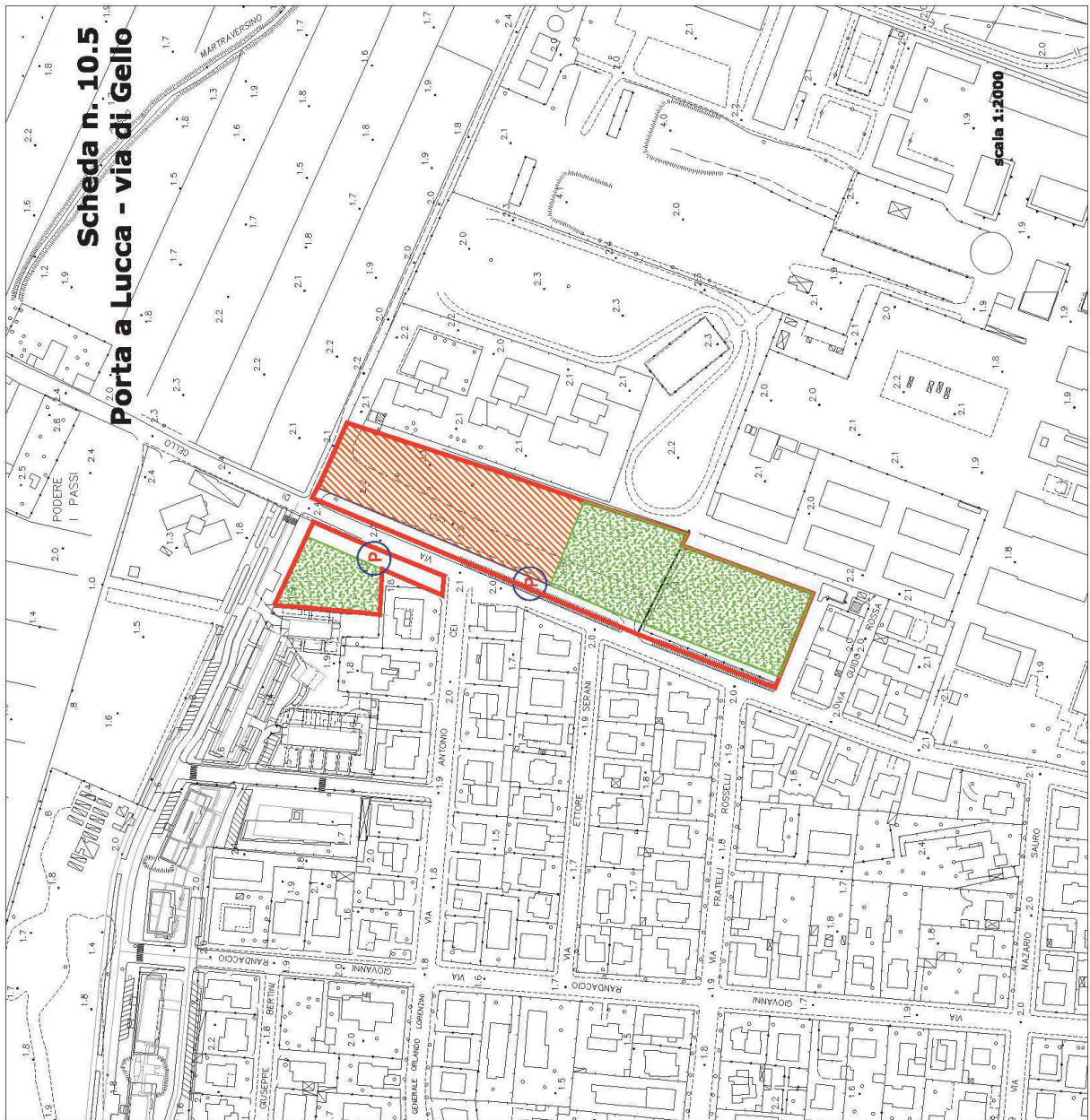
La previsione è pertanto subordinata alle realizzazioni degli interventi previsti al loro collaudo ed alla successiva certificazione che l'area non è più in pericolosità idraulica molto elevata (I4).

#### **MODALITÀ ATTUATIVE**



























- Piano Attuativo convenzionato.
- E' ammessa la suddivisione dell'intervento in U.M.I. (unità minime di intervento).
- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione previste dal vigente Regolamento Urbanistico.
- 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. 10.5 Porta a Lucca - via di Gello

scala 1:2000



**LEGENDA:**

-  Definizione area di intervento
-  Definizione ZUV
-  Allineamento
-  Personal pedonali e ciclabili
-  Accessi prescritti
-  Accessi indicabili
-  Visibilità indicativa
-  Piazza
-  Servizi
-  Area residenziale
-  Residenziale
-  Area Industriale/Artigianale
-  Industriale/Artigianale
-  Area verdi
-  Verde pubblica attrezzata
-  Verde sportiva
-  Fasce di filtro boscate
-  Piani di alberi
-  Parcheggio pubblico a raso
-  Parcheggio pubblico a sella
-  Parcheggio pubblico ad anello
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificio storico
-  Edificio storico non tutelato
-  Limite Salvaguardia Scandire





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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

**scheda n. 12.1**

**PARCO URBANO VIA PIETRASANTINA**

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

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

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

**1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

**2. DESCRIZIONE**

Il Parco Urbano è un'area di circa 17 ettari compresa tra il cimitero urbano monumentale, il parcheggio scambiatore di via Pietrasantina, la stessa via Pietrasantina e la via di S. Jacopo. L'area non presenta elementi naturali e paesaggistici di particolare interesse ad eccezione della vista panoramica verso il duomo e la torre. Viceversa l'area presenta elementi di interesse archeologico come documenta anche il ritrovamento del tumulo etrusco nella parte prossima alla via S. Jacopo. L'area, anche per effetto del vincolo di rispetto cimiteriale e per il valore archeologico non è mai stata interessata da rilevanti trasformazioni urbanistiche e parti dell'area presentano segni di abbandono o di degrado. Ad oggi nell'area, lato via S. Jacopo, sono presenti un impianto sportivo per il calcio (Soc. Bellani) ed alcune attività artigianali.

**3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

Il Parco Urbano di via Pietrasantina rappresenta una delle aree per dotare la città di spazi verdi e per il tempo libero integrati con funzioni di tipo sportivo, in parte già presenti. Il Parco ha anche una rilevanza turistica stante la sua collocazione all'ingresso nord della città e la prossimità al parcheggio scambiatore, utilizzato come terminal per i bus dei turisti diretti alla piazza dei Miracoli. Il Parco mantiene inoltre tutto il suo valore di area archeologica e la sua immagine dovrà richiamare il particolare contesto di area a verde, raccordo tra la città e il suo cimitero monumentale.

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

mq. 170.000 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo) di cui:

- comparto 1 mq. 116.800

- comparto 2 mq. 53.200



## 5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

### Comparto 1

Comparto 1 (superficie territoriale St)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 116.800	100	mq.	
verde con strutture complementari		Verde	Parcheggio/Viabilità

St (superficie territoriale)	mq.
Destinazione d'uso:	<i>verde e attrezzature di servizio e complementari</i>
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,01
piani max	n. 1
H max	ml. 3,50

### Comparto 2

Comparto 2 (superficie territoriale St)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 53.200	100	mq.	
impianti sportivi		Verde	Parcheggio/Viabilità

St (superficie territoriale)	mq.
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 4.790
<i>palestra - spogliatoi</i>	<i>mq. 640</i>
<i>foresteria</i>	<i>mq. 1.980</i>
<i>commerciale (max n.2 di mq. 250), bar-ristoro direzionale/uffici</i>	<i>mq. 1.340</i> <i>mq. 830</i>
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq
piani max	n. 3
H max	ml. 11,00

## 6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- gli elementi di invariante sono i segni territoriali originari presenti e/o a cui si può risalire, come i percorsi poderali, canali, ecc.
- le aree a standard devono essere ritrovate all'interno dei singoli comparti;

### comparto 2

- gli impianti sportivi esistenti (soc. Bellani) dovranno essere mantenuti e riqualificati e si potranno integrare con i nuovi; dovranno essere previsti almeno n. 3 campi di calcio;
- la foresteria è ammessa solo come attività complementare e dovrà essere ad esclusiva disposizione e per gli usi propri della struttura sportiva; a tal fine la convenzione dovrà riportare

tutte le prescrizioni necessarie a garantire la gestione e le finalità della struttura, che non potrà svolgere funzioni né residenziali di qualsiasi tipo, né ricettive per una utenza diversa da quella sopra indicata;

- è prescritta la realizzazione di aree pubbliche: fascia verde alberata di spessore minimo ml.15,00 con un viale alberato (carrabile solo per particolari circostanze) di collegamento tra la zona del parcheggio scambiatore ed il cimitero, ripristino e sistemazione del percorso pedonale e ciclabile tra la via Pietrasantina e la via S. Jacopo, collegamento pedonale e ciclabile dei percorsi con l'area del tumulo etrusco;

- destinazioni d'uso: sono esclusi i centri commerciali/supermercati, sono ammesse attività commerciali nel numero massimo di 2, di superficie non superiore a mq. 250, destinate solo alla vendita di prodotti sportivi; è comunque esclusa la vendita di alimenti/bevande, è ammessa la presenza di bar-ristoro per gli ospiti della foresteria;

- la destinazione d'uso direzionale e uffici è finalizzata esclusivamente alle funzioni del centro sportivo;

- parcheggi privati in misura non inferiore a mq. 5.000 (anche interrati e/o seminterrati);

- gli impianti sportivi non dovranno interferire con le visuali panoramiche verso il duomo, la torre ed i monti pisani.

## **7. ELEMENTI INDICATIVI**

- la varietà e la quantità delle specie arboree (alberi, arbusti, fiori), l'inserimento di elementi come filari di alberi lungo i percorsi pedonali o lungo le suddivisioni delle proprietà e dei campi, l'inserimento di eventuali zone boscate o ancora di movimenti di terra, dovranno essere previsti attraverso uno specifico studio di settore in modo tale da ottenere una migliore configurazione e immagine del paesaggio;

- la zona adiacente al parcheggio potrà avere una maggiore articolazione per assumere un aspetto di giardino mentre le aree lungo l'edificato di via S. Jacopo potranno essere attrezzate anche con impianti sportivi e campi aperti; verso la zona cimiteriale il parco deve assumere una immagine sempre più naturale e paesaggistica;

- dovrà essere valorizzata la parte archeologica dell'area, attraverso il completamento delle ricerche dei reperti che si ritiene siano presenti nel sottosuolo e la loro idonea sistemazione in sito;

- i parcheggi pubblici/privati potranno essere realizzati anche seminterrati/interrati;

- a fianco della fascia di verde con viale alberato di larghezza complessiva di ml. 15,00 dovrà essere prevista, tramite una accurata progettazione, una idonea sistemazione del verde che tenga conto del contesto e che faccia da filtro tra gli impianti sportivi e la suddetta fascia; per tale ragione a fianco della fascia non potranno essere previste e installate attrezzature e strutture quali spogliatoi, tribune e simili.

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

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

## **9. MODALITÀ ATTUATIVE**

- piano attuativo convenzionato; la convenzione stabilirà anche i termini e le modalità per il trasferimento delle destinazioni d'uso e delle attività improprie presenti rispetto alle finalità del parco urbano; la convenzione del comparto 2 dovrà prevedere oltre alla realizzazione di quanto indicato nelle prescrizioni anche l'impegno a carico dei soggetti attuatori della realizzazione di un

campo sportivo aperto per il quartiere in un'area che sarà indicata dalla Amministrazione Comunale;

- è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento);

- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento quale sia, dopo la realizzazione, la loro classificazione secondo l'articolazione prevista dal vigente Regolamento Urbanistico;

- il piano attuativo dovrà valutare, sulla base dei dati disponibili al momento della sua redazione e relativi a permessi di costruzione o ad altri piani o progetti, l'eventuale sovrapposizione delle fasi di cantiere con quelle relative agli altri interventi contestuali, con particolare riferimento all'utilizzazione della viabilità urbana. Dalla valutazione dovrà scaturire un cronoprogramma atto a limitare l'effetto cumulativo del traffico di cantiere. La valutazione si applica ad interventi con volumetria di progetto superiore a 10.000 mc. o per i quali la durata dei lavori non sia inferiore a due anni. L'amministrazione comunale, in sede di approvazione del piano, ha facoltà di prescrivere la temporizzazione degli interventi, in riferimento alle problematiche inerenti viabilità e traffico;

- devono essere osservate le misure di mitigazione e prescrizioni contenute nella Relazione di Sintesi del procedimento di Valutazione Integrata allegata alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 06.05.2009 e, durante la fase di elaborazione del piano attuativo, devono essere effettuati approfondimenti analitici in relazione al SISTEMA AMBIENTALE E TERRITORIALE e alla SALUTE UMANA;

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

# Scheda n. 12.1 Parco Urbano - Via Pietrasantina



## LEGENDA:

Delimitazione area di intervento	Viabilità Indicativa	Industriale/Artigianile	Parcheggio pubblico a raso	Edificio storico
Delimitazione ZUV	Piazze	Aree verdi	Parcheggio pubblico a siltas	Edificio storico novecentesco
Allineamento	Servizi	Verde pubblico attrezzato	Parcheggio pubblico sotterraneo	Limite Salvaguardia Scalatore
Percorsi pedonali e ciclabili	Area residenziale	Verde sportivo	Servizi pubblici	
Accessi prescrittivi	Residenziale	Fascia di filtro boscata	servizi privati	
Accessi Indicativi	Area Industriale/Artigianile	Filare di alberi		





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

## **REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

**scheda n. 12.3**

**I PASSI – VIA BELLI**

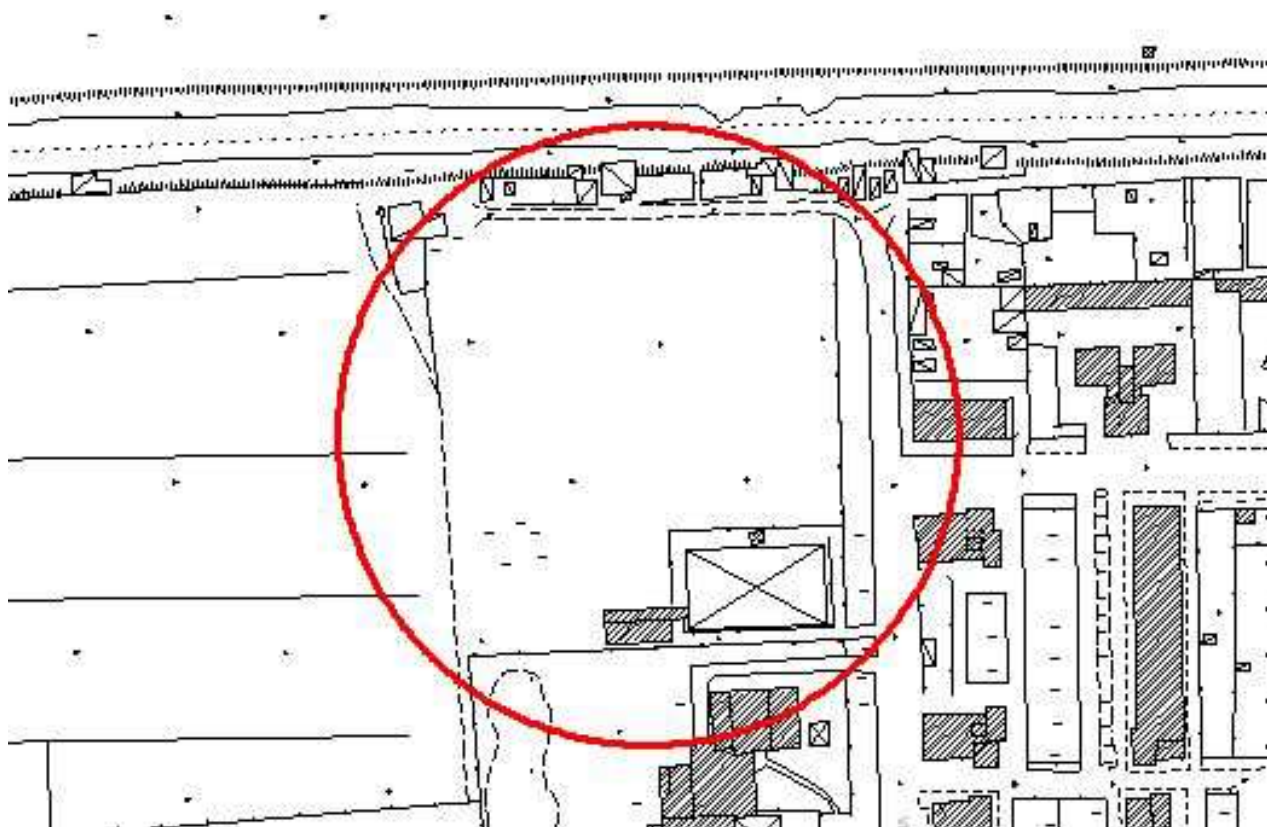
Scheda introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 11 del 04.04.2013

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

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

**IDENTIFICAZIONE CATASTO TERRENI:** Foglio 8 particella 1008 (porzione)  
Foglio 8 particella 5 sub 27 (porzione)

#### **ESTRATTO CARTOGRAFICO**



**SUPERFICIE AREA:** MQ 6.300 (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 0,30 (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

Area edificabile (superf. fondiaria Sf)	% <b>max</b>	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% <b>minima</b>
mq. 1.600	<b>25</b>	-	<b>75</b>
Residenziale		Verde	Viabilità /pista ciclabile/parcheggio
		2.900	1.800
Superficie territoriale mq. 6.300			

### Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 1.600
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,40
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max	mq. 1.890
di cui:	
residenziale Peep (100%)	
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 1,18
piani max	n. 4
H max	ml. 12,50
Distanze minime dai confini	ml. 5,00
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche	ml. 5,00

### ELEMENTI PRESCRITTIVI

- La sistemazione dell'area a verde pubblico dovrà trovare continuità con la vegetazione esistente, posta a nord lungo il fiume Morto e dovranno essere previste alberature nelle fasce a verde poste a nord e a sud dell'area di intervento.
- In fase di predisposizione del progetto dovranno essere apportate le opportune misure di mitigazione partendo dalla necessità di evitare un effetto barriera degli edifici verso i monti pisani e la campagna, di non interferire con il cono visivo dal lungomonte verso il Duomo, di conservare un corretto rapporto tra la nuova edificazione e la fascia costituita dal canale e dal sistema ambito naturale/orti spontanei che si è formato a fianco del medesimo.
- La slm ammissibile, che non potrà essere comunque superiore a quella desunta dall'applicazione dell'Its all'area individuata dalla scheda norma tramite rilievo, rimane vincolata al reperimento all'interno della stessa area delle superfici a standard in misura minima a quella prevista dalla UTOE.
- La parte dell'area a nord lungo il fosso, ricadente oltre il margine del perimetro del centro abitato, dovrà essere mantenuta a verde agricolo-urbano. La nuova edificazione potrà essere collocata sul margine di tale limite.



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

#### **ELEMENTI INDICATIVI**

- La tipologia degli edifici di nuova costruzione dovrà mantenere una continuità morfologica con il tessuto circostante.
- La quota di residenza destinata a Peep non è tenuta al rispetto del dimensionamento medio (mq. 65) degli alloggi previsto dalle norme del regolamento urbanistico purché sia comunque soddisfatta la dotazione minima prevista per ogni alloggio di posti auto.
- Il progetto se proposto e attuato da soggetti pubblici potrà prevedere di inserire al piano terra locali con funzioni sociali di interesse pubblico.

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

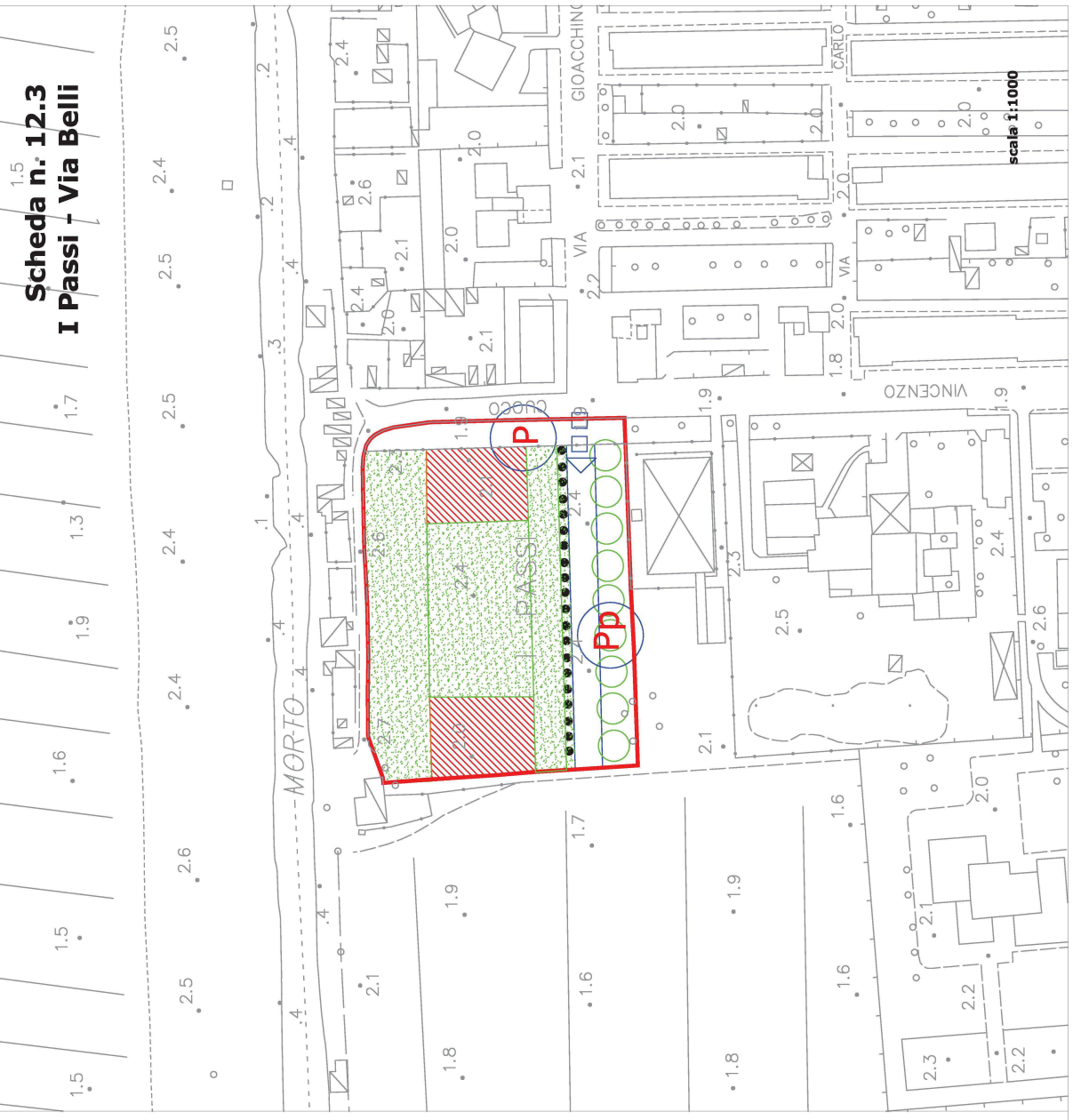
- Vedi allegato "Relazione Fattibilità Geologica"  
(codice rif. cartografia relazione fattibilità geologica S1)

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

#### **MODALITÀ ATTUATIVE**




























- Intervento Pubblico o se attuato da soggetti privati con piano attuativo convenzionato.
- L'Amministrazione Comunale potrà, in sede di approvazione del progetto e/o del piano attuativo, valutare e prevedere una diversa percentuale delle aree di cessione in funzione delle opere di urbanizzazione che intende realizzare.
- La suddivisione dell'intervento in UMI è ammessa purché la realizzazione delle aree a verde/parcheggio e viabilità pubbliche anche se in modo distinto e in tempi diversi siano attuate tramite progetto unitario.
- Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

Scheda n. 12.3  
I Passi - Via Belli



scala 1:1000

LEGENDA:

-  Delimitazione area di intervento
-  Delimitazione ZCV
-  Allineamento
-  Percorsi pedonali e ciclabili
-  Accessi prescrittivi
-  Accessi indicativi
-  "Visibilità" indicativa
-  Piazze
-  Servizi
-  Area residenziale
-  Residenziale
-  Area Industriale/Originale
-  Industriale/Originale
-  Area verdi condominiali
-  Verde pubblico attrezzato
-  Verde sportivo
-  Fascia di filtro bascata
-  Filare di alberi
-  Parcheggio pubblico a raso
-  Parcheggio pubblico a sileo
-  Parcheggio pubblico sotterraneo
-  Parcheggio privato
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificio storico
-  Edificio storico novecentesco
-  Limite Salvaguardia Scenariata



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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

**scheda n. 22.2**

**LA VETTOLA – VIA LIVORNESE**

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 Q2/SQ1

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

**1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Ristrutturazione urbanistica.

**2. DESCRIZIONE**

Trattasi di un'area industriale posta lungo lo stretto filamento urbano della via Livornese, in prossimità del cavalcavia della superstrada, in una zona di particolare valenza ambientale.

L'attività industriale risulta in evidente contrasto con il contesto urbano circostante, costituito da una fascia profonda circa ml. 60 lungo i due lati della via Livornese, composta prevalentemente da palazzine residenziali e confinante con il territorio del parco naturale e la zona agricola. Tale incongruità rende difficile lo svolgimento dell'attività attuale e la possibilità di un suo ulteriore sviluppo.

**3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

L'attuazione delle previsioni della scheda sono subordinate alla realizzazione del nuovo impianto industriale. La scheda propone una riqualificazione dell'area coerente e compatibile per tipologie e dimensioni con l'insediamento che si è andato formando nel corso degli anni lungo la via della Vettola e il recupero di spazi a verde (anche sportivo) e a parcheggio di cui la zona mostra di essere carente.

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

mq. 58.600 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

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

**Its 0,28 (slu/superficie territoriale dato non prescrittivo)**

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

La slu riportata in tabella è prescrittiva, il dato è quello ricavato dall'applicazione delle valutazioni dell'Amministrazione in sede di decisione sulle osservazioni.

## Aree pubbliche e private

Aree Private	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 26.370	<b>45</b>	mq. 32.230	<b>55</b>
Superficie fondiaria (Sf)		Verde/Verde sportivo/piazza	Parcheggio
		27.000	5.230
superficie territoriale mq. 58.600			

## Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento

Sf	mq. 26.370
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,30
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	<b>mq. 16.667 (dato prescrittivo)</b>
<i>residenziale (minimo 85%)</i>	<i>mq. 14.167</i>
<i>commerciale (max 10% e con superficie di vendita per unità non superiore a mq. 600), direzionale e servizi (max 5%)</i>	<i>mq. 2.500</i>
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,64
piani max	n. 3
H max	ml. 9,80

## 6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- l'approvazione del piano attuativo è subordinata alla preventiva realizzazione del nuovo impianto industriale;
- alloggi in affitto concordato minimo 10% della slu residenziale (10% slu/mq. 65 = n. 19, dato presunto);
- realizzazione di un percorso ciclabile a fianco del tracciato della superstrada;
- realizzazione di una nuova piazza pubblica a servizio del quartiere;
- gli alloggi destinati ad affitto concordato dovranno essere del tipo casa passiva, con fabbisogno energetico della casa convenzionalmente inferiore a 15 kWh al mq./anno, ovvero al livello di classificazione più efficiente del Regolamento Edilizio Sostenibile del Comune di Pisa;
- all'interno dell'intervento deve essere realizzata un'opera pubblica di almeno 300 mq. oltre a servizi igienici e ai locali accessori, con destinazione d'uso da definire con l' Amm.ne Comunale in fase di stesura del piano attuativo e della convenzione, che dovrà essere ceduta al Comune. L'opera non potrà essere realizzata a scomputo degli oneri e potrà essere eccedente la slu indicata nella scheda;
- deve essere prevista la realizzazione di un'area verde attrezzata per attività sportive di squadra, di libero accesso, delle dimensioni minime di ml 50 x ml 70, e di un'area verde attrezzata per bambini e anziani, che saranno cedute al Comune e accessibili da tutti i cittadini.

## 7. ELEMENTI INDICATIVI

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

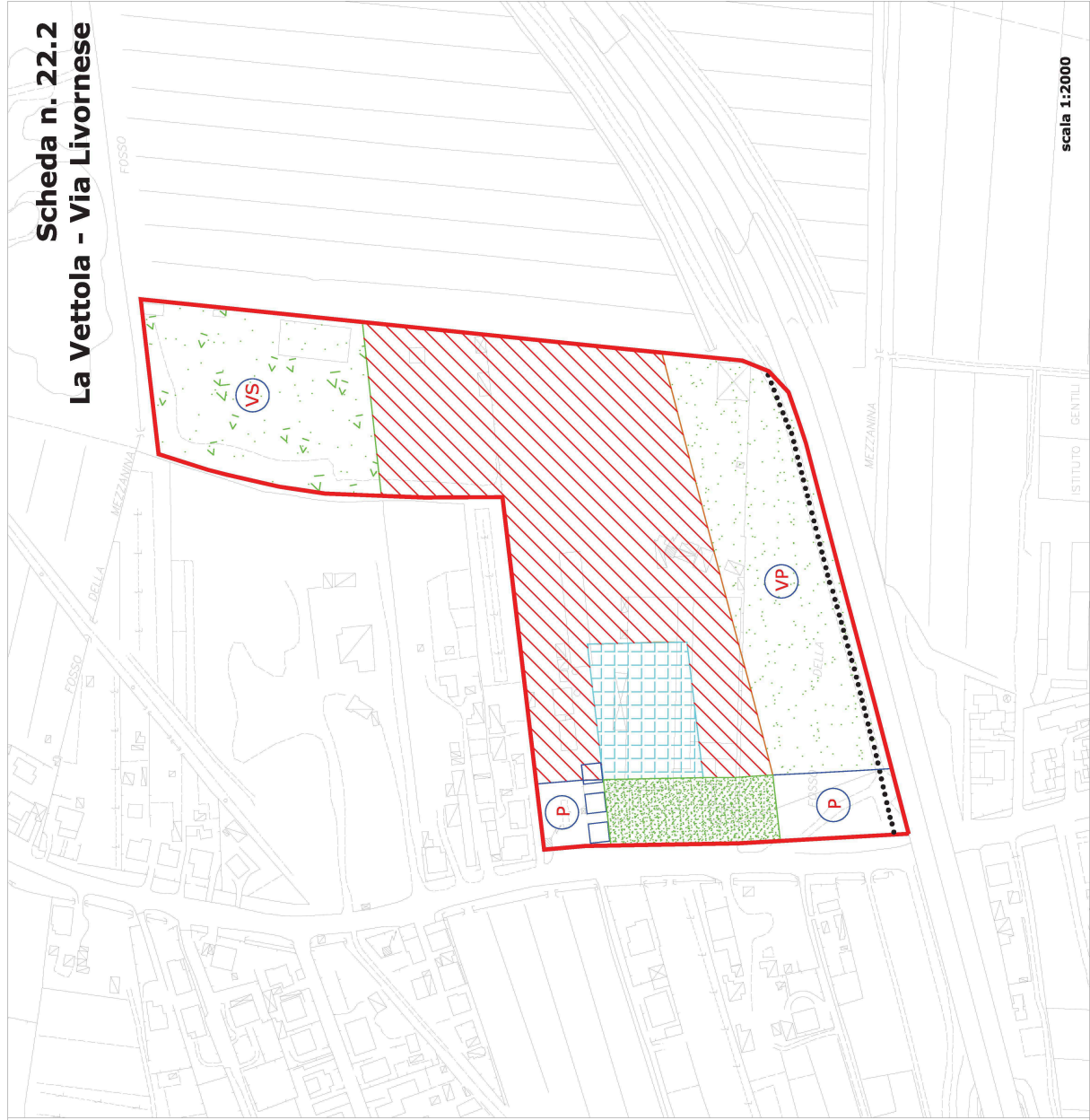
## 8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

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 di recupero 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. 22.2 La Vettola - Via Livornese



## 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/Artigianale
-  Industriale/Artigianale
-  Area verdi
-  Verde pubblico attrezzato
-  Verde sportivo
-  Fanci di filtro boscata
-  Filare di alberi
-  Parcheggio pubblico a rateo
-  Parcheggio pubblico a allie
-  Parcheggio pubblico sotterraneo
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificio storico
-  Edificio storico novecentesco
-  Limite Salvaguardia Scintatore

scala 1:2000





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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

<b>scheda n. 27.7</b>	<b>VIA DI GOLETTA</b>
-----------------------	-----------------------

Scheda introdotta con la variante approvata con delibera del C.C. n. 68 del 16/12/2010  
Scheda norma non attuata confermata dopo collaudo classificata nell'ambito Q2

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

**1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuova edificazione.

**2. DESCRIZIONE**

Trattasi di un'area collocata lungo la via di Goletta, a margine dell'abitato del quartiere di S. Giusto. L'area attualmente è libera.

**3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

Individuare un'area urbanizzata nella quale rendere possibile la nuova edificazione in sostituzione di quattro unità abitative adiacenti il nuovo tracciato di via Zucchelli, da spostare in concomitanza con la realizzazione del collegamento Aeroporto-Parcheggi Scambiatori di Pisa Sud-Stazione ferroviaria Pisa Centrale. L'intervento è subordinato al riconoscimento della necessità di delocalizzazione delle unità abitative ed alla preventiva definizione di un accordo con i proprietari concernente i valori dell'edificato esistente, il valore del nuovo edificato, la cessione degli immobili esistenti ed eventuali vincoli relativi a successivi passaggi di proprietà.

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

mq. 2.000 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

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

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

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 ed al rapporto tra le Slu attualmente esistenti e gli incrementi previsti.

**Aree pubbliche e private**

Aree Private	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 2.000		---	
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Parcheggio/viabilità
		---	---
Superficie territoriale mq. 2.040			

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

Sf	mq. 2.000
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,30
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 600
<i>Edilizia residenziale (100%)</i>	<i>mq. 600</i>
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,30
piani max	n. 2
H max	ml. 6,50

### **6. ELEMENTI PRESCRITTIVI**

- l'intervento è subordinato alla preventiva stipula di accordo con i proprietari interessati alla delocalizzazione delle unità abitative relativo alla definizione della Slu singolarmente ammissibile in relazione alle dimensioni delle abitazioni attuali, determinata sulla base degli incrementi previsti dalle NTA del Regolamento Urbanistico per gli ambiti Q3c;
- l'accordo con i proprietari delle unità abitative da delocalizzare dovrà prevedere la cessione al comune degli immobili attualmente utilizzati.

### **7. ELEMENTI INDICATIVI**

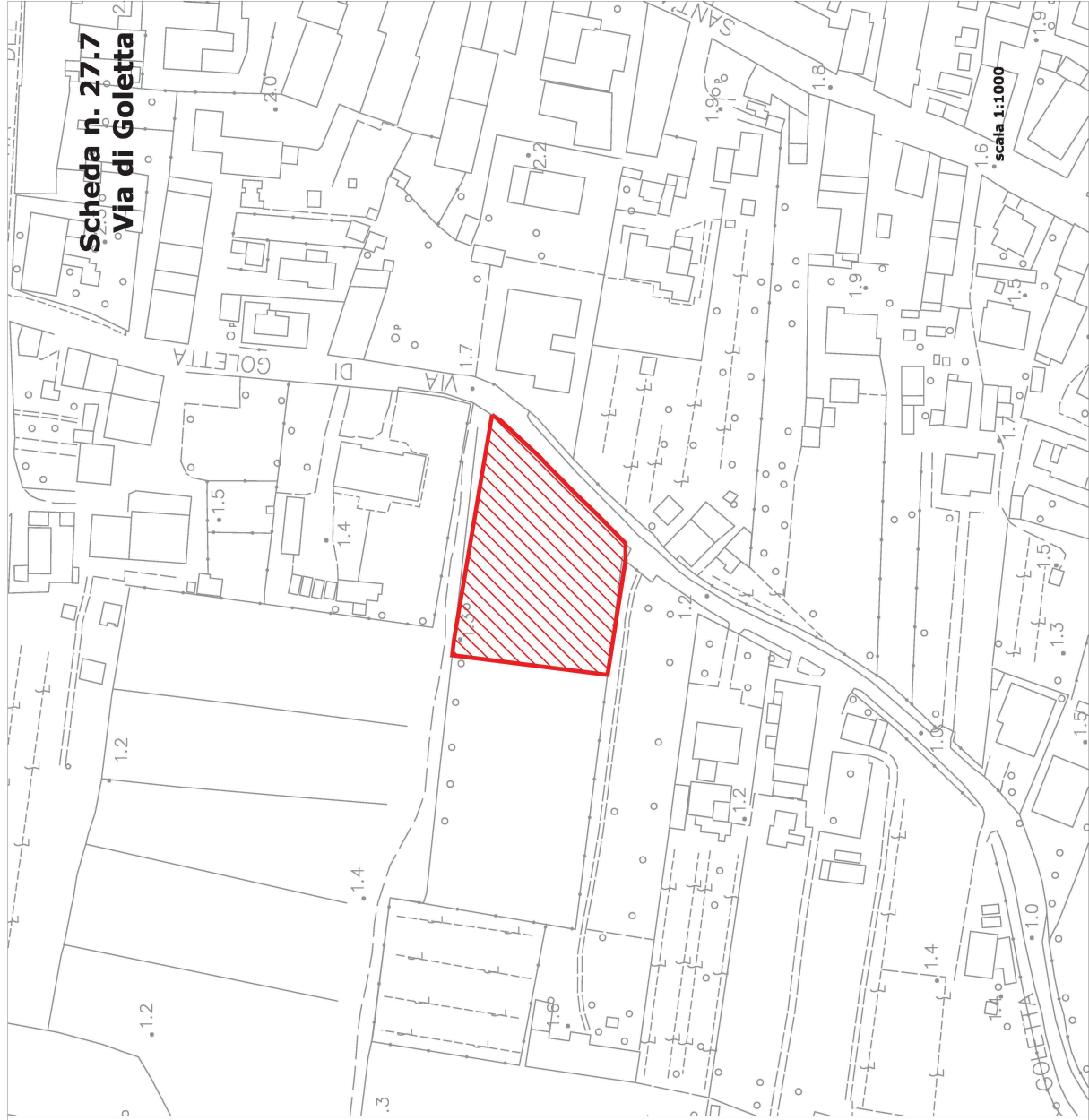
- il progetto si dovrà conformare per impianto urbano e tipologia a quello circostante, a bassa densità, con tipologia a schiera;
- le aree di pertinenza da assegnare alle singole unità, al netto delle parti condominiali (viabilità di accesso, spazi di manovra e parcheggi esterni) saranno proporzionate alla slu delle rispettive unità abitative.

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



























Vedi "Relazione Fattibilità Geologica".

### **9. MODALITÀ ATTUATIVE**

- intervento pubblico diretto o permesso a costruire convenzionato;
- è ammessa la realizzazione dell'intervento per singole unità, ferma restando la preventiva realizzazione degli interventi previsti nelle aree condominiali;
- il piano di intervento 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 ZCZ
-  Allineamento
-  Percorsi pedonali e ciclabili
-  Accessi prescrittivi
-  Accessi indicativi
-  Viabilità indicativa
-  Piazze
-  Servizi
-  Aree residenziali
-  Residenziale
-  Area Industriale/Artigianale
-  Industriale/Artigianale
-  Aree verdi
-  Verde pubblico attrezzato
-  Verde sportivo
-  Fascia di filtro boscosa
-  Fiore di alberi
-  Parcheggio pubblico a raso
-  Parcheggio pubblico a silea
-  Parcheggio pubblico sotterraneo
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificio storico
-  Edificio storico novecentesco
-  Limite Salvaguardia Scintore



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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

<b>schema n. 27.7 b</b>	<b>VIA POSSENTI – SCUOLE ITS GAMBACORTI</b>
-------------------------	---

Schema introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n. 5 del 05.02.2015

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

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

**1. DESCRIZIONE**

L'area indicata, è all'interno di un isolato costituito da edifici prevalentemente residenziali realizzati in periodi diversi e dai caratteri morfologici differenti, rivolti e disposti lungo la viabilità esistente. Questa, area interessata dalla presenza di un edificio scolastico superiore con annessa palestra, richiede una diversa destinazione, sia per la marginalità e scarsa accessibilità dell'edificio scolastico, posto all'interno di un tessuto viario di dimensione ridotta, sia per la sua collocazione all'interno della zona di rischio C del Piano di Rischio Aeroportuale.

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

**Demolizione e ricostruzione**

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

13.683 mq

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

La previsione ha lo scopo di ridurre il carico antropico sull'area, allineandolo con le indicazioni del Piano di Rischio Aeroportuale e di recuperare l'area che viene lasciata libera dall'istituto "ITS – Gambacorti", con funzioni residenziali, mantenendo la palestra come attrezzatura di quartiere. La palestra potrà essere eventualmente ampliata, oltre ad essere corredata di un'area a verde e di un ampio parcheggio pubblico, data la scarsa presenza di posti auto nella zona, che vede la contemporanea presenza di altre strutture sportive.

**L'intervento potrà essere articolato in Unità Minime di Intervento**

**5.DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

**UMI 1 RESIDENZA**

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

## UMI 2 PALESTRA ESISTENTE

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

### 6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

(invarianti di progetto)

Zona di filtro verde boscata nella parte nord dell'area di intervento a protezione dell'abitato dalla linea ferroviaria. Mantenimento della fascia alberata esistente, con eventuali integrazioni e/o sostituzioni delle alberature esistenti, lungo la via Possenti.

### 7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

#### RESIDENZA

**Its 0.30 (slu/superficie territoriale)**

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

Sf 10.715 mq

Rc 15%.

Sup. lorda utile 4.105 mq

Ifs 0.38 (slu/superficie fondiaria)

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

H max 9,50 ml

Distanze minime dai confini: 5 ml

Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche: 5 ml

#### AREA SPORTIVA

**Its 0.28 (slu/superficie territoriale)**

**Area Sportiva (i dati e le percentuali si intendono al lordo dei fabbricati esistenti)**

Sf 2.786 mq

Rc 30%.

Sup. lorda utile 798 mq

Ifs 0.37 (slu/superficie fondiaria)

possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio.

H max ml.11,50

Distanze minime dai confini: 5 ml

Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche: 5 ml

## 8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

La sistemazione dell'area a verde pubblico e privato deve essere realizzata con essenze arboree tipiche del luogo. Le aree scoperte non adibite a parcheggio e alla viabilità o impegnate dalle strutture non possono essere pavimentate per una superficie superiore al 30%. Il parcheggio deve essere alberato.

## 9. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

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.

### CLASSE DI PERICOLOSITÀ

Sulla base dei risultati dei dati e degli studi analizzati l'area di trasformazione viene caratterizzata, per aree omogenee, dal punto di vista delle pericolosità.

Di seguito ai sensi di quanto previsto 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, viene valutata la pericolosità distinguendo aree a pericolosità geomorfologica, aree a pericolosità idraulica, aree con problematiche idrogeologiche, aree a pericolosità sismica locale. In merito alle aree con problematiche di dinamica costiera la variante non interessa gli aspetti legati alla presenza dei sistemi dunali.

L'elenco che segue sintetizza le pericolosità individuate.

Intervento	Pericolosità 53/R		
	Geologica	Idraulica	Sismica
Area ex scuole ITS Gambacorti Via Possenti	G.2	I.2	S.2

### CLASSE DI FATTIBILITÀ

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

-  FG2 - FATTIBILITÀ GEOMORFOLOGICA CON NORMALI VINCOLI
-  FS2 - FATTIBILITÀ SISMICA CON NORMALI VINCOLI
-  FI2 - FATTIBILITÀ IDRAULICA CON NORMALI VINCOLI

E' comunque prescritta altresì, per gli aspetti sismici, una indagine geofisica e geotecnica che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni alluvionali e bedrock sismico. 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.

L'elenco che segue sintetizza per l'area in variante la relativa fattibilità individuata.

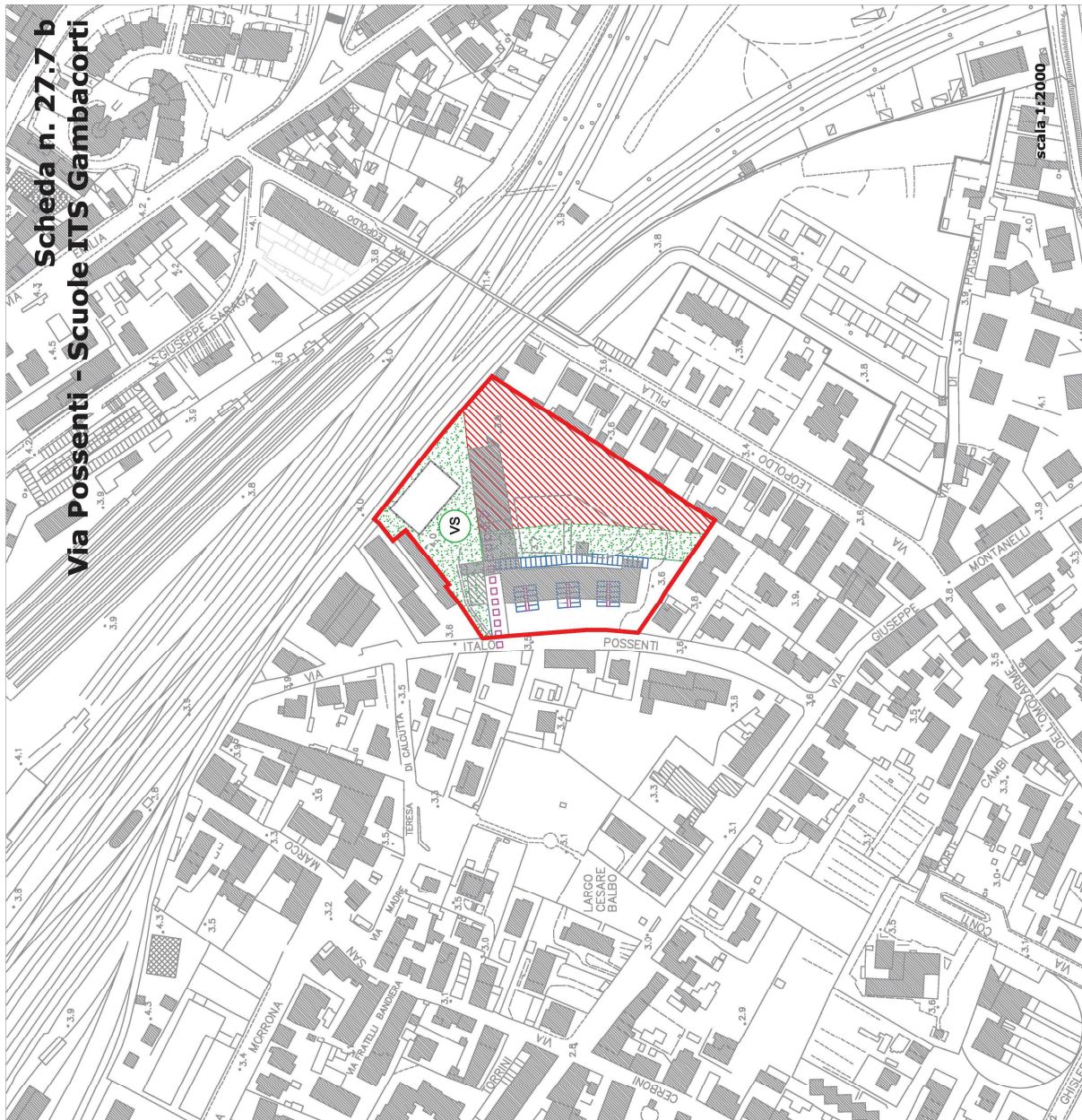
Intervento	Fattibilità53/R		
	Geologica	Idraulica	Sismica
Area ex scuole ITS Gambacorti	F.G.2	F.I.2	F.S.2

## 10. MODALITÀ ATTUATIVE

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 edilizi e opere pubbliche.





























Scheda n. 27.7 b  
Via Possenti - Scuole ITS Gambacorti



scala 1:2000

LEGENDA:

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