



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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

<b>scheda n° 5.5</b>	<b>S. MICHELE – VIA MATTEUCCI – VIA REDI</b>
----------------------	--

Scheda introdotta con delibera di C.C. n. 57 del 27.10.2005 e modificata con la variante approvata con delibera di G.C. n. 129 del 06.11.2006

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

**1. DESCRIZIONE**

Oggetto di trasformazione è un ambito costituito da edificio residuale la demolizione necessaria per il proseguimento di Via Matteucci in continuità con Via Cisanello, per questo quartiere; un edificio già di comunità religiosa adibito a scuola ed associazioni; altro edificio in recupero con funzione residenziale oltre che aree pertinenziali.

Questo contesto, eterogeneo, con contenuti contrastanti e spazi poco urbani, pur in ambito urbano, merita di essere riassetato anche con nuova edificazione.

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuovo impianto (in variante al precedente).

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

Mq 9.400

**4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

Tenuto conto della necessità di conservare l'edificio storico dei "Fratelli Bigi" e della componente verde (pubblica e privata) già prevista nel Regolamento Urbanistico, si propone:

1°. recupero dell'edificio pubblico (ex convento ed attiguo);

2°. nuovo edificio residenziale sul resede lato est;

3°. conservazione della dotazione di verde pubblico

il tutto mediante il recupero scientifico dell'ex complesso conventuale e la ristrutturazione della componente di recente costruzione per funzioni residenziali, commerciali, direzionali, artigianali, uffici, etc.

Il recupero di aree verdi private e pubbliche sul resede dell'ex complesso religioso.

**5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

Area per residenze e commercio al p.t.	Aree residenziali, a servizi (SQ1) e parcheggio riconosciute	Area ed edificio polifunzionale ex Fratelli Bigi	Verde pubblico
mq 1.400	mq 700	mq 4.800	mq 2.500
<b>totale sup.territoriale mq. 9.400</b>			

## 6. ELEMENTI PRESCRITTIVI INVARIANTI

Come da grafico.

## 7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

<b>Nuovo edificio (sul lato est)</b>
SLU max 1.800 mq su 5 orizzontamenti + eventuale piano interrato
SC $\leq$ 600 mq
H max $\leq$ 16.00 ml (5 piani fuori terra)
Destinazione: residenza ordinaria
Linguaggio architettonico compatibile con il contesto circostante

### Per gli edifici su Via Rosellini – Via Redi e Via Matteucci

Se ne riconosce la funzione residenziale, gli interventi edilizi consentiti sono quelli previsti con la normativa del Regolamento Urbanistico per gli edifici storici prenovocenteschi di interesse storico (scheda 5 – appendice 4).

### Edifici ex convento Frati Bigi

Interventi consentiti restauro della componente storica, ristrutturazione urbanistica della componente non storicizzata mediante progetto a concessione.

Destinazioni ammesse:

- residenza ordinaria;
- residenze specialistiche/RTA (Residenze Turistiche Alberghiere);
- attività commerciali;
- attività artigianali;
- uffici pubblici e/o privati;
- ambulatori/sedi associazioni.

## 8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

Le aree scoperte di pertinenza della residenza possono essere pavimentate per una superficie massima del 30%.

Le aree di uso pubblico, escluso quelle carrabile e a parcheggio, possono essere pavimentate per una superficie massima del 25%.

Il parcheggio a raso deve essere alberato e della superficie ad esso destinata almeno il 15% deve essere costituita da spazi di verde.

Le pavimentazioni ammesse di tutte le aree scoperte, escluso quelle carrabili, debbono essere formate in autobloccanti e/o materiali lapidei.

La piantumazione delle aree a verde devono rispettare i minimi indicati nella tabella A-3a.

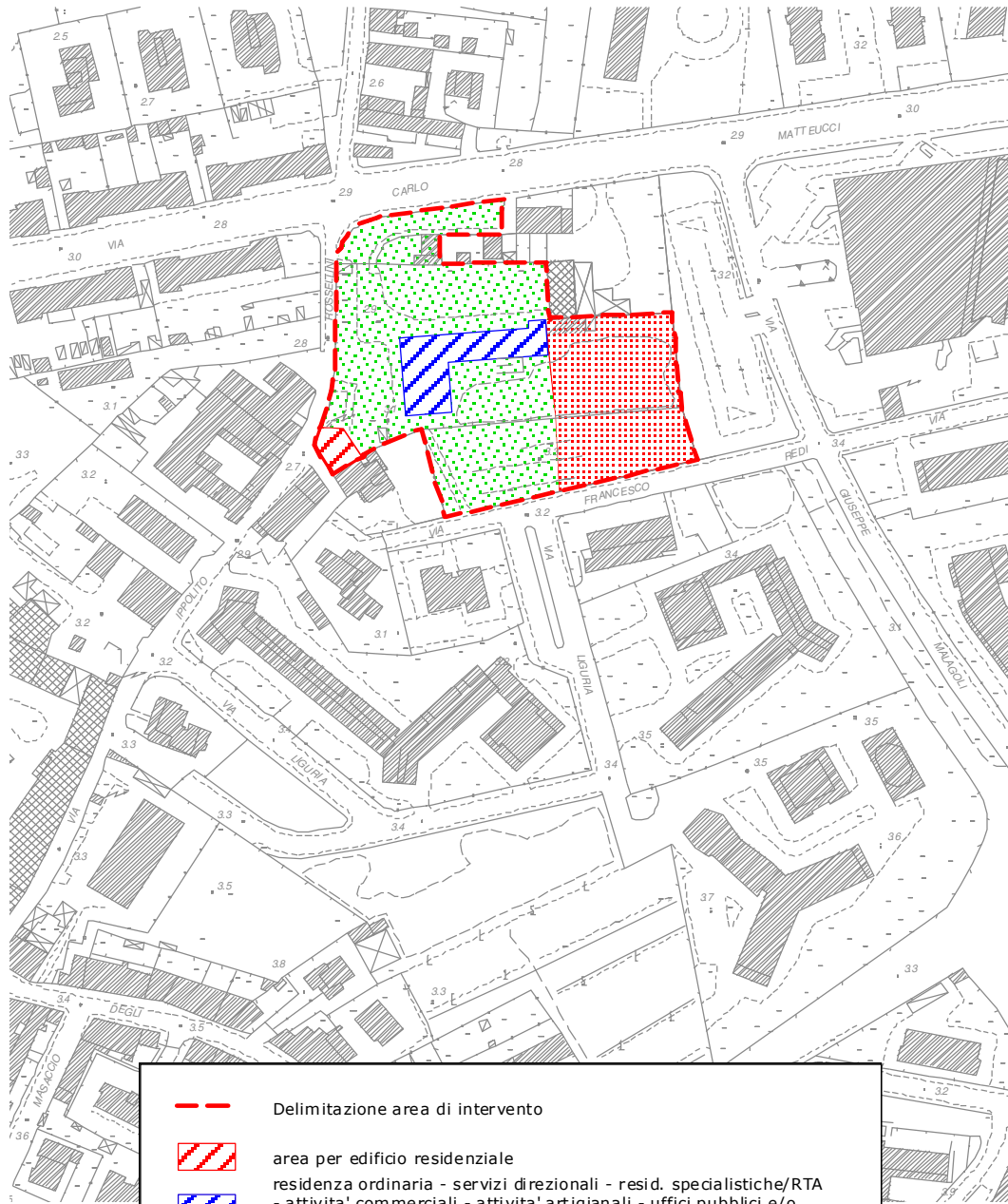
Eventuali percorsi di uso pubblico pedonali e ciclabili devono essere alberati.





## 9. CLASSE DI PERICOLOSITA'

L'area è inserita in classe di pericolosità **3a - pericolosità medio-bassa**.

## 10. MODALITA' ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO

L'intervento dovrà essere attuato tramite specifico P.A. e relativa convenzione e potrà essere ripartito in più unità minime di intervento (massimo n. 3 UMI); la realizzazione degli interventi dovrà essere contestuale alla realizzazione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico previste.



	Delimitazione area di intervento
	area per edificio residenziale residenza ordinaria - servizi direzionali - resid. specialistiche/RTA - attivita' commerciali - attivita' artigianali - uffici pubblici e/o privati -ambulatori/sedi associazioni
	edificio residenziale esistente
	area per il verde privato e pubblico attrezzato

