



**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**

**FASCICOLO SCHEDE NORMA**

maggio 2017





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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

<b>scheda n. 04.2</b>	<b>Pratale Don Bosco – via di Pratale</b>
<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. 07.8</b>	<b>S. Biagio – via delle Torri</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. 07.12</b>	<b>via S. Biagio – via Mazzei</b>
<b>scheda n. 09.2</b>	<b>P.ta a Lucca – Arena Garibaldi</b>
<b>scheda n. 09.3</b>	<b>P.ta a Lucca – via Piave – via Galluppi</b>
<b>scheda n. 10.1</b>	<b>Porta a Lucca – ENEL</b>
<b>scheda n. 10.2</b>	<b>P.ta a Lucca - via del Brennero 1</b>
<b>scheda n. 10.3</b>	<b>P.ta a Lucca - Via del Brennero 2</b>
<b>scheda n. 10.4</b>	<b>Parco Urbano via del Brennero</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. 16/17</b>	<b>Via di Fasanna/Viale delle Cascine</b>
<b>scheda n. 26.2</b>	<b>Area St. Gobain ovest</b>
<b>scheda n. 26.4</b>	<b>San Giusto – via delle Colombaie</b>
<b>scheda n. 27.6 b</b>	<b>via Filippo Corridoni</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. 29.1</b>	<b>P.ta Fiorentina – ex Stazione Leopolda</b>
<b>scheda n. 29.2</b>	<b>P.ta Fiorentina – via Cattaneo</b>
<b>scheda n. 30.4</b>	<b>Putignano – via Ponticelli/via Fiorentina</b>
<b>scheda n. 31.2</b>	<b>Oratoio – via delle Argonne</b>
<b>scheda n. 31.5</b>	<b>Riglione – via Monterotondo</b>
<b>scheda n. 31.7</b>	<b>Riglione – via Talamone</b>
<b>scheda n. 31.8</b>	<b>Oratoio – via Traversa di Oratoio</b>
<b>scheda n. 32.1</b>	<b>Ospedaletto – via Malasoma</b>
<b>scheda n. 34.4</b>	<b>Ospedaletto – via Emilia 2</b>
<b>scheda n. 36.1</b>	<b>Ospedaletto – via Emilia 3</b>
<b>scheda n. 36.2</b>	<b>Ospedaletto – via Emilia 2</b>
<b>scheda n. 36.3</b>	<b>Ospedaletto – via Emilia</b>
<b>scheda n. 38.1</b>	<b>Marina di Pisa – via della Foce</b>
<b>scheda n. 38.2</b>	<b>Marina di Pisa – via O. S. Stefano</b>
<b>scheda n. 38.3</b>	<b>Marina di Pisa – via Arnino</b>

**scheda n. 38.4** Marina di Pisa – via Milazzo nord  
**scheda n. 38.5** Marina di Pisa – via Ciurini  
**scheda n. 38.6** Marina di Pisa – via della Repubblica Pisana  
**scheda n. 38.7** Marina di Pisa – via Milazzo sud  
**scheda n. 38.PS** Marina di Pisa – Piazza Viviani  
**scheda n. 39.6** Tirrenia – Hotel Golf  
**scheda n. 40.3** Calambrone – ex Ospedale Americano  
**scheda n. 40.6** Calambrone – ex Colonia G. Rosello  
**scheda n. 40.11** Calambrone – Fondazione Stella Maris – viale del Tirreno  
**scheda n. 40.12** Calambrone – Istituto di cure marine  
**CS** Vecchi Macelli



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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

<b>Scheda n. 4.2</b>	<b>PRATALE DON BOSCO – VIA DI PRATALE</b>
----------------------	---

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

**1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Ristrutturazione Urbanistica.

**2. DESCRIZIONE**

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

**3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI**

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

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

Mq. 45.440 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

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

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

**5. COMPARTO 1 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO**

***Its 0,28 (sls/superficie territoriale dato prescrittivo) massimo raggiungibile***

**Aree pubbliche e private**

Aree Private oggetto di trasformazione urbana	% <b>max</b>	Quota Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)		% <b>min</b>
mq. 16.100	<b>50</b>	mq. 16.100		<b>50</b>
<i>Superficie fondiaria</i>		Verde	Parcheggio/Viabilità	
		12.000	3.500	
Superficie territoriale mq. 32.200				

### Dimensioni dell'intervento

Sf	mq 16.100
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,40
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max	<b>mq. 9.300</b>
<i>di cui: direzionale/servizi e artigianato per la persona, residenze collettive e ricettivo</i>	mq. 7.440
<i>di cui: commerciale max 20%</i>	mq. 1.860
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,57
piani max	n. 5
Sono ammessi piani interrati da destinare a posti auto e impianti tecnologici	
H max	ml. 15,00
Distanza dai confini	ml. 5,00
Distanza dalle aree pubbliche	ml. 5,00

### 6. COMPARTO 2 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

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

#### Aree pubbliche e private

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

### Dimensioni dell'intervento

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

### 7. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- Gli interventi di trasformazione del Comparto 1 sono vincolati alla realizzazione della nuova viabilità, variante di via Pratale.
- In sede di approvazione del piano attuativo del Comparto 1 l'Amministrazione Comunale potrà richiedere di inserire la previsione della strada di collegamento con la zona della Fontina. Il tracciato della viabilità sarà inserito nel grafico e sarà concordato nella fase di progetto anche con il Comune di San Giuliano Terme.
- Ai fini della tutela dell'abitato circostante, in sede di predisposizione del progetto l'Amministrazione Comunale dovrà prevedere per la individuazione del tracciato e realizzazione

della nuova viabilità (variante via di Pratale), i necessari accorgimenti di natura ambientale, in particolare per quanto attiene l'inquinamento atmosferico ed acustico.

- L'accesso delle auto all'impianto di distribuzione dei carburanti dovrà avvenire solo dalla nuova viabilità.

- I Comparti 1 e 2 insieme al completamento della nuova viabilità, alternativa alla via di Pratale devono garantire il raccordo della suddetta viabilità tra di loro e con il tratto adiacente al parcheggio pubblico.

- Il Comparto 2 dovrà prevedere la viabilità pubblica di accesso all'area del centro di raccolta della Fontina in modo da consentire la sua percorrenza nei due sensi senza procedere a manovre di inversione di marcia.

- All'interno dei Comparti dovranno essere ritrovati gli spazi di standard di verde e di parcheggio necessari per soddisfare il fabbisogno degli insediamenti previsti.

## **8. ELEMENTI INDICATIVI**

- Per l'innesto alla variante di via Pratale dovrà essere verificata e valutata la fattibilità progettuale perché possa avvenire direttamente dalla via Calcesana attraverso un nuovo disegno della attuale rotonda.

- I parcheggi privati potranno essere realizzati anche seminterrati/interrati e/o su più piani e vi potranno essere previste attività complementari in conformità alla normativa vigente del Regolamento Urbanistico.

- Le quote di verde e parcheggio nelle tabelle non sono prescrittive.

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

Le modalità attuative e gli interventi previsti sono comunque vincolati alla verifica della loro ammissibilità e al soddisfacimento delle disposizioni normative vigenti per la Fattibilità/Pericolosità e per le condizioni Geologiche-Idrauliche.

A tal fine dovranno essere acquisiti i dovuti pareri degli Enti preposti e della competente Direzione Ambiente.

## **10. MODALITÀ ATTUATIVE**

- Comparto 1 e 2 con piano attuativo convenzionato esteso all'intero comparto;

- l'Amministrazione Comunale, ai fini della realizzazione delle opere pubbliche ha facoltà di stabilire una diversa articolazione/perimetro dei comparti fermo restando il dimensionamento complessivo e le destinazioni d'uso previste;

- è ammessa una articolazione e suddivisione dei singoli comparti in UMI (Unità Minime Intervento) fermo restando il dimensionamento complessivo e le destinazioni d'uso previste. Ciascuna UMI potrà realizzare quelle opere di urbanizzazione o parte di esse previste dal Comparto afferenti il proprio intervento purché ne sia garantita la perfetta funzionalità, autonomia e non limitino la realizzazione delle altre UMI;

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

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







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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

**Scheda n. 6.2**

**CISANELLO - CASERMA DEI CARABINIERI**

**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 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

**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 rilocalizzazione 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 rilocalizzazione 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

Le modalità attuative e gli interventi previsti sono comunque vincolati alla verifica della loro ammissibilità e al soddisfacimento delle disposizioni normative vigenti per la Fattibilità/Pericolosità e per le condizioni Geologiche-Idrauliche.

A tal fine dovranno essere acquisiti i dovuti pareri degli Enti preposti e della competente Direzione Ambiente.

## 9. MODALITÀ 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.

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



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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

**Scheda n. 7.2**

**CISANELLO – VIA PUNGILUPO**

**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**

A margine dell'asse funzionale nord-sud di Cisanello l'area si pone in continuità con la piazza pubblica con prevalente caratteristica di vuoto urbano, rispetto agli edifici esistenti. La scheda si propone di realizzare una zona urbana, congiuntamente con l'area del parco centrale e il polo ospedaliero di Cisanello che è in corso di realizzazione e che compone il nuovo e futuro assetto urbano di questa parte del territorio della città. In specie questa area fa parte del nuovo centro urbano di Cisanello, prefigurato dal regolamento urbanistico lungo l'asse di via Frascani e costituito da un mix di funzioni. Coerentemente con tale prospettiva e tenuto conto dell'indotto prodotto con la realizzazione del nuovo ospedale, l'area più che a una funzione sportiva e/o residenziale si presta oggi a rispondere ad una domanda di funzioni urbane e complementari al suddetto polo ospedaliero. La scheda norma pone come condizione e prescrizione la previsione, nell'interesse pubblico di una quota di cessione dell'area non inferiore al 50% da destinare a verde e a parcheggi.

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

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

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

Its 0.50 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. 10.350	<b>50</b>	mq. 10.350	<b>50</b>
Servizi (Residenza Sanitaria Assistita) e commerciale		Verde	Parcheggio
Superficie territoriale mq. 20.700			

**Come aree pubbliche è richiesta anche la cessione dell'area della UMI Parco della SCN 7.5 per mq. 11.800 circa (vedi elementi prescrittivi)**

## Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 10.350
Superficie utile lorda ( $S_{lu} = S_t \times I_{ts}$ )	<b>mq. 10.000</b>
Rapporto di copertura ( $R_c$ )	mq/mq 0,35
Destinazioni d'uso ammesse Servizi:	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Uffici, studi medici e ambulatori</li></ul>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Albergo, ostelli, foresterie, convitti (strutture ricettive collettive)</li></ul>	max 40% della Sul
<ul style="list-style-type: none"><li>• Attività commerciale</li></ul>	max 10% della Sul
<ul style="list-style-type: none"><li>• Attività ludiche per il gioco dei bambini</li></ul>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Centri per la riabilitazione</li></ul>	
n. piani	5
Distanza dai confini per la nuova edificazione	5,00
Amnesso piano interrato per autorimessa/locali accessori	

## 6. ELEMENTI PRESCRITTIVI E CONDIZIONI

- I parcheggi pubblici dovranno essere alberati e posizionati lungo la viabilità pubblica. L'edificio della struttura a servizi a supporto delle funzioni sanitarie dovrà avere caratteristiche compatibili con il contesto architettonico circostante.
- Non è ammessa un'unica destinazione d'uso. La Sul prevista dovrà essere composta da una pluralità di destinazioni d'uso tra quelle sopra indicate.
- Le attività commerciali non potranno avere una Superficie utile superiore a mq 300 per ciascuna di esse.
- Una quota non inferiore al 40% degli spazi scoperti del resede dovrà essere sistemata esclusivamente a verde opportunamente alberato e attrezzato, non concorrono alla suddetta quota di verde gli spazi di risulta, quali aiuole e simili, derivanti dai percorsi di accesso carrabile e dei parcheggi.
- Cessione a titolo gratuito dell'area di mq. 11.800 circa facente parte della SCN 7.5 UMI Parco (F.33 part. 600).

## 7. ELEMENTI INDICATIVI

La ripartizione delle aree private e pubbliche è indicativa.

Nell'area a Verde e a Parcheggio prevista dovrà essere realizzato un percorso interno pedonale e ciclabile, di collegamento tra via Paradisa e via Pungiluppo, parallelo a via S. Pietro, in modo da mantenere il segno territoriale storico della strada.

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

Le modalità attuative e gli interventi previsti sono comunque vincolati alla verifica della loro ammissibilità e al soddisfacimento delle disposizioni normative vigenti per la Fattibilità/Pericolosità e per le condizioni Geologiche-Idrauliche.

A tal fine dovranno essere acquisiti i dovuti pareri degli Enti preposti e della competente Direzione Ambiente.

## **9. MODALITÀ ATTUATIVE**

- La modalità di intervento prevede Piano Attuativo e/o Permesso a costruire convenzionato.
- La convenzione dovrà essere sottoscritta prima del rilascio dei permessi a costruire. La realizzazione delle opere di urbanizzazione nelle aree di cessione della scheda dovranno essere realizzate contestualmente agli interventi e dovranno essere terminate prima della agibilità degli edifici.
- La convenzione dovrà contenere tutti gli elementi per la RSA e per la/le strutture ricettive/accoglienza a garanzia che siano catalogate, mantenute e gestite (ciascuna per la propria funzione) come un'unica unità immobiliare per un periodo non inferiore a 30 anni.
- Alla convenzione dovrà essere allegato uno schema planivolumetrico dell'assetto dell'area dell'intera scheda norma con indicate le aree di cessione.
- L'Amministrazione comunale si riserva di inserire nelle aree di cessione previsioni per la realizzazione di opere/strutture pubbliche diverse dal verde attrezzato, parcheggi, piazze, percorsi viari e non. In tal caso gli oneri dell'opera sono in carico alla Amministrazione e non sono oggetto di scomputo.
- La convenzione dovrà essere sottoscritta prima del rilascio dei permessi a costruire.
- Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.





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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

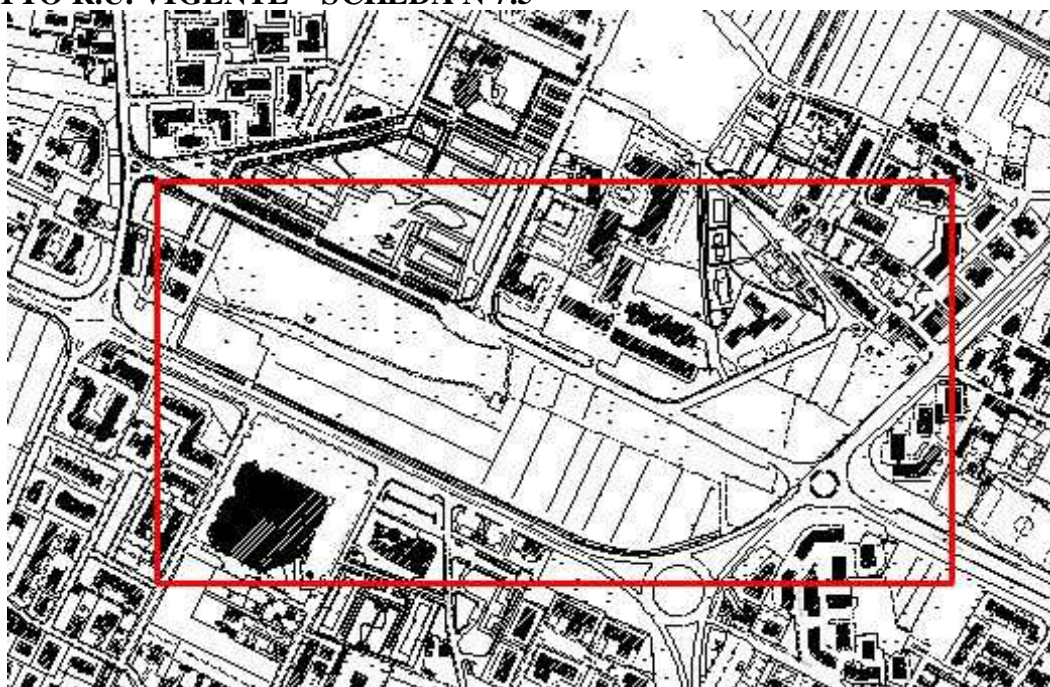
<b>Scheda n. 7.5</b>	<b>CISANELLO – PARCO CENTRALE</b>
----------------------	-----------------------------------

**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 105.090 (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**

Le modalità attuative e gli interventi previsti sono comunque vincolati alla verifica della loro ammissibilità e al soddisfacimento delle disposizioni normative vigenti per la Fattibilità/Pericolosità e per le condizioni Geologiche-Idrauliche.

A tal fine dovranno essere acquisiti i dovuti pareri degli Enti preposti e della competente Direzione Ambiente.

### **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.

<b>U.M.I. PARCO</b>
---------------------

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

## 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. 5
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.

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

<b>U.M.I. 2</b>
-----------------

**SUPERFICIE TOTALE AREA:** MQ 14.650 (dato indicativo - da verificare mediante rilievo)

### TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE:

Destinazione urbanistica: parcheggio

Categoria di intervento: nuova costruzione

### PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

<b>Indice fondiario di copertura 2% come da norma per i parcheggi del R.U.</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 come da rilievo.

### Aree pubbliche e private

<b>Area a Parcheggio</b>	
mq. 14.650	<b>100%</b>

### Dimensioni dell'intervento

<b>Sf</b>	<b>mq. 14.650</b>
Ammissa l'edificazione di attrezzature complementari come da norma per i parcheggi del regolamento urbanistico (max 2% indice fondiario di copertura)	
Nel parcheggio è prescritta una quota non inferiore al 25% della superficie da destinare a verde, escluse aiuole e spartitraffico	
<b>H max</b>	<b>ml. 3,50</b>

### ELEMENTI PRESCRITTIVI

- Tutti i parcheggi di nuova realizzazione dovranno essere alberati.
- Lungo Via Bargagna deve essere realizzata una alberatura continua ad alto fusto.
- All'interno dell'area di parcheggio devono essere previsti i collegamenti pedonali e ciclabili coordinati con le previsioni, i progetti e le realizzazioni a margine dell'area.
- La realizzazione del verde pubblico e non e dei parcheggi dovrà attenersi e coordinarsi con le previsioni, prescrizioni e indicazioni del progetto unitario del parco urbano centrale.
- Sono ammessi piani interrati da destinare a parcheggio e/o per volumi tecnici o per superfici accessorie

## **ELEMENTI INDICATIVI**

### **MODALITÀ ATTUATIVE**

- Permesso a costruire convenzionato se attuato da soggetto privato.
- Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.



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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

<b>Scheda n. 7.8</b>	<b>S. BIAGIO – VIA DELLE TORRI</b>
----------------------	------------------------------------

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

**1. DESCRIZIONE**

La zona circostante la ex fattoria Benelli di via delle Torri non è stata coinvolta dallo sviluppo urbano che ha visto trasformare pesantemente tutto il territorio di S. Biagio.

In un contesto ormai completamente urbanizzato, caratterizzato da interventi di lottizzazione e di edilizia economica e popolare (Peep) dagli anni settanta ad oggi, questa isola di campagna ha conservato i caratteri originari di questo territorio agricolo formatosi e trasformatosi nel corso dei secoli precedenti.

L'area, oggetto della presente scheda, ricade in questo territorio ed in particolare rimane compresa tra alcuni complessi di edilizia residenziale pubblica (ex IACP) e un fabbricato rurale di interesse storico

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

nuovo impianto

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

mq 5.300 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

La scheda prevede un intervento edilizio per la realizzazione di alcune case residenziali con accesso dalla via Basilicata. La collocazione dei nuovi edifici dovrà lasciare una ampia area di verde e a verde pubblico intorno all'edificio di interesse storico posto lungo la via delle Torri in modo tale da non alterare il contesto originario nel quale è posto.

Con questo intervento, di modesta entità e così collocato, la scheda intende recuperare ed acquisire al patrimonio pubblico una porzione dell'area a verde lungo la via delle Torri e ripristinare parte del vecchio percorso della via delle Torri; raggiungendo l'obiettivo di tutelare e mantenere i caratteri originari che lo hanno formato, in quanto riconosciuti come elementi significativi della qualità ambientale e dell'insediamento.

**5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

Aree Residenziale	%	Parcheggio	%	Verde pubblico	%
mq 1.600	100	mq 700	19	mq 3.000	81
totale aree a destinazione privata mq 1.600	30	totale aree a destinazione pubblica mq 3.700		100	
<b>totale sup.territoriale mq. 5.300</b>					

## 6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

Lo schema grafico è solo indicativo.

## 7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

<b>Its 0,10 (slu/superficie territoriale)</b>
---

<b>Area residenziale (di nuova edificazione)</b>
--

Sf mq. 1.600
--------------

Rc 10%
--------

Sup. utile lorda max <b>mq. 530</b>
-------------------------------------

Ifs 0,35 (slu/superficie fondiaria)
-------------------------------------

n° di piani max: 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio
--

H max ml. 7,50
----------------

Distanze minime dai confini ml.5; lato sud ml.10,00
---

Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche: ml 5,00
--

Destinazione d'uso prevista: residenziale
---

Sono ammessi edifici con tipologie edilizie case singole, binate, a schiera, condominiali e a blocco
--

## 8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

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

Le aree di uso pubblico, escluso quelle carrabili e a parcheggio, possono essere pavimentate per un 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, sono 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. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

Le modalità attuative e gli interventi previsti sono comunque vincolati alla verifica della loro ammissibilità e al soddisfacimento delle disposizioni normative vigenti per la Fattibilità/Pericolosità e per le condizioni Geologiche-Idrauliche.

A tal fine dovranno essere acquisiti i dovuti pareri degli Enti preposti e della competente Direzione Ambiente.

## 10. MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo convenzionato, che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e di opere pubbliche, e non è ulteriormente articolabile.

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



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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

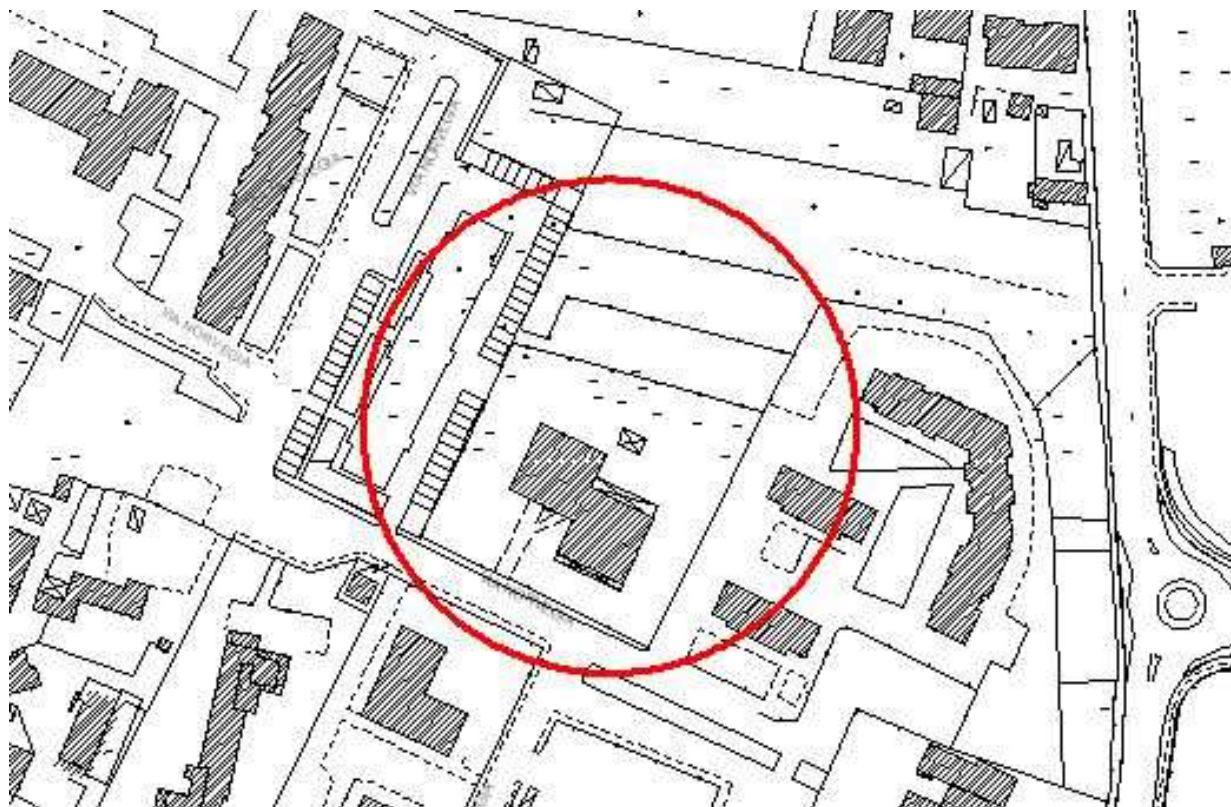
**Scheda n. 7.10**

**CISANELLO - VIA NORVEGIA**

**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
I <sub>fs</sub> (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

Le modalità attuative e gli interventi previsti sono comunque vincolati alla verifica della loro ammissibilità e al soddisfacimento delle disposizioni normative vigenti per la Fattibilità/Pericolosità e per le condizioni Geologiche-Idrauliche.

A tal fine dovranno essere acquisiti i dovuti pareri degli Enti preposti e della competente Direzione Ambiente.



### **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.





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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

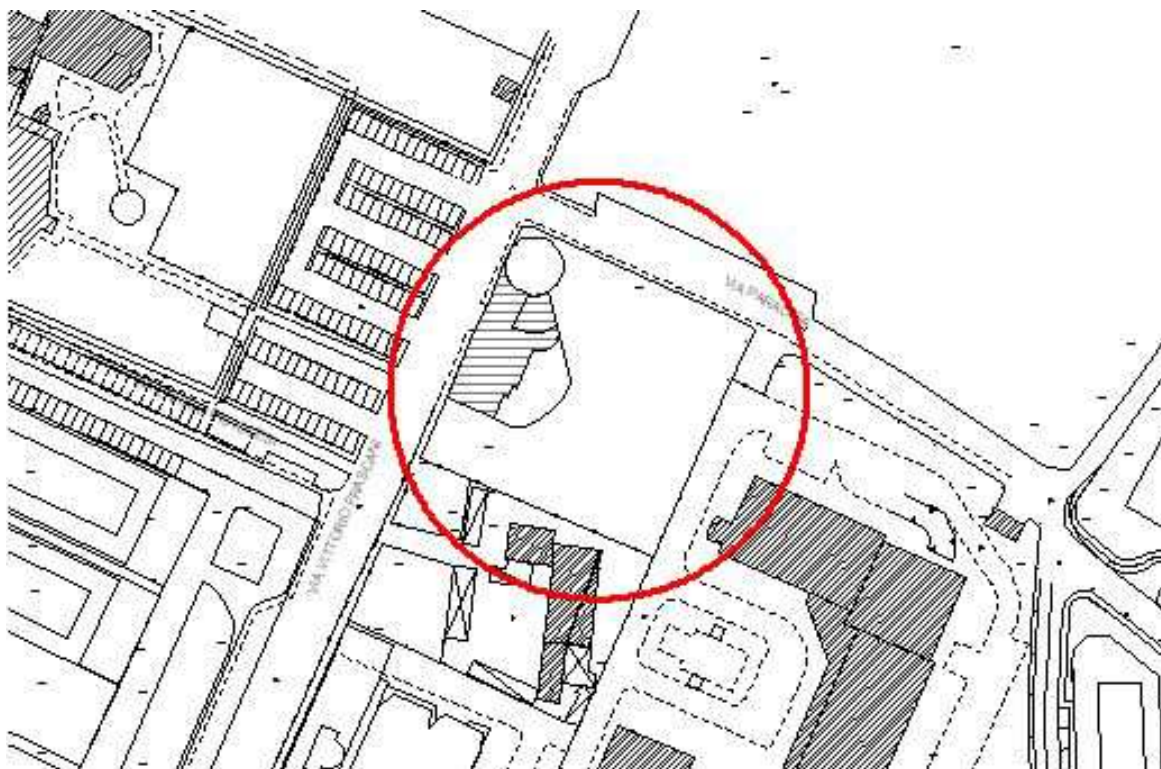
**Scheda n. 7.11**

**CISANELLO - VIA FRASCANI**

**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**

Le modalità attuative e gli interventi previsti sono comunque vincolati alla verifica della loro ammissibilità e al soddisfacimento delle disposizioni normative vigenti per la Fattibilità/Pericolosità e per le condizioni Geologiche-Idrauliche.

A tal fine dovranno essere acquisiti i dovuti pareri degli Enti preposti e della competente Direzione Ambiente.

## **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.





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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

<b>Scheda n.7.12</b>	<b>VIA S. BIAGIO – VIA MAZZEI</b>
----------------------	-----------------------------------

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

**1 DESCRIZIONE**

L'area oggetto dell'intervento ricade nella zona di S. Biagio ed è già stata oggetto di un precedente e recente intervento per la realizzazione di una struttura alberghiera.

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Ampliamento

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

Trattasi di due aree distinte

- 1) Area adiacente la struttura alberghiera mq. 1.620 circa (dato indicativo da verificare a seguito di rilievo)
- 2) Area Via Taddei e in parte di via Castinelli per una superficie complessiva di mq. 1.630 circa (dato indicativo da verificare a seguito di rilievo)

**4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

La scheda è finalizzata a consentire l'ampliamento di una struttura alberghiera esistente posta in prossimità del nuovo complesso ospedaliero di Cisanello e a recuperare aree a verde (in permuta) maggiormente funzionali alla residenza circostante.

**5 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI**

**Aree pubbliche e private**

Aree (superf. fondiaria Sf)	% <b>max</b>	Area a Verde/parcheggio Pubblica (superficie da cedere in permuta e realizzata senza scomputo di oneri e senza alcun altro onere per l'Amministrazione Comunale)	% <b>minima</b>
<b>mq 1.620</b>		<b>mq. 1.630</b>	

## Dimensioni dell'intervento

<i>Sf</i>	Area della Struttura alberghiera esistente + mq. 1.620
Rapporto di copertura (Rc)	L'ampliamento potrà interessare l'area in permuta solo per lo stretto necessario, qualora per aspetti tecnici-strutturali non sia possibile realizzarla totalmente nell'attuale area di pertinenza della struttura alberghiera
Superficie utile lorda ( $S_{lu} = S_t \times I_{ts}$ ) max	<b>mq. 1.010</b>
Destinazione d'uso turistico-ricettiva	
piani max	come edificio esistente
H max	come edificio esistente
E' ammesso il piano interrato per uso parcheggio e locali tecnici	
Nell'area data in permuta non impegnata (se necessario) dall'eventuale ampliamento della struttura deve essere lasciata e mantenuta a verde e non deve essere recintata, in tale area possono comunque essere collocati eventuali posti auto per le dotazioni minime richieste se non altrimenti soddisfacenti.	
Dovranno in ogni caso essere rispettate complessivamente le norme sulle distanze, sul rapporto di copertura del regolamento urbanistico e la superficie minima (a verde) permeabile del 25%	

## 6 PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

L'area scoperte non possono essere pavimentate per una superficie superiore al 30%. La pavimentazione del parcheggio e delle altre aree deve essere realizzata con materiali permeabili e non è consentito l'uso dell'asfalto.

La sistemazione del verde pubblico e privato dovrà essere articolata secondo un progetto paesaggistico, tale da garantire una corretta integrazione di tutto l'intervento con l'ambito circostante. Le essenze arboree dovranno essere quelle tipiche del luogo.

## 7. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

Le modalità attuative e gli interventi previsti sono comunque vincolati alla verifica della loro ammissibilità e al soddisfacimento delle disposizioni normative vigenti per la Fattibilità/Pericolosità e per le condizioni Geologiche-Idrauliche.

A tal fine dovranno essere acquisiti i dovuti pareri degli Enti preposti e della competente Direzione Ambiente.

## 8. MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO

L'intervento è soggetto Permesso a costruire convenzionato,

L'intervento è vincolato alla definizione/condizioni che saranno stabilite da parte dell'Amministrazione Comunale della permuta delle aree interessate.

L'area da dare in permuta all'Amministrazione Comunale dovrà essere comunque sistemata e verde/parcheggio secondo le indicazioni della competente Direzione.

Prima del rilascio dei permessi a costruire dovranno essere realizzate le opere pubbliche e cedute all'Amministrazione Comunale.

L'eventuale permuta, alle condizioni stabilite, dovrà comunque avvenire senza alcun onere per l'Amministrazione Comunale e non a scemputo degli oneri.

La nuova previsione sostituisce quanto consentito con la deroga approvata con delibera di C.C. n. 65 del 12.12.2013.



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





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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

<b>Scheda n. 9.2</b>	<b>P.TA A LUCCA - ARENA GARIBALDI</b>
----------------------	---------------------------------------

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

**1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Ristrutturazione Urbanistica.

**2. DESCRIZIONE**

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

**3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

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

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

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

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

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

<b>Its 0,60 (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	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 17.350	<b>50</b>	mq. 17.350	<b>50</b>
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Parcheggio
		13.350	4.000
superficie territoriale mq. 34.700			

## Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento

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

## 6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

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

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

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

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

Nella convenzione deve essere previsto che la manutenzione ordinaria del parco pubblico rimane in perpetuo a carico del soggetto proponente o dei suoi aventi causa.

## 7. ELEMENTI INDICATIVI

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

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

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

Le modalità attuative e gli interventi previsti sono comunque vincolati alla verifica della loro ammissibilità e al soddisfacimento delle disposizioni normative vigenti per la Fattibilità/Pericolosità e per le condizioni Geologiche-Idrauliche.

A tal fine dovranno essere acquisiti i dovuti pareri degli Enti preposti e della competente Direzione Ambiente.

## **9. MODALITÀ ATTUATIVE**

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





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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

<b>Scheda n. 9.3</b>	<b>P.TA A LUCCA – VIA PIAVE – VIA GALLUPPI</b>
----------------------	--

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

**1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuova edificazione e parcheggio.

**2. DESCRIZIONE**

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

**3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

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

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

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

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

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

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

**Aree pubbliche e private**

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

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

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

**6. ELEMENTI PRESCRITTIVI**

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

**7. ELEMENTI INDICATIVI**

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

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

Le modalità attuative e gli interventi previsti sono comunque vincolati alla verifica della loro ammissibilità e al soddisfacimento delle disposizioni normative vigenti per la Fattibilità/Pericolosità e per le condizioni Geologiche-Idrauliche.

A tal fine dovranno essere acquisiti i dovuti pareri degli Enti preposti e della competente Direzione Ambiente.

**9. MODALITÀ ATTUATIVE**

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





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

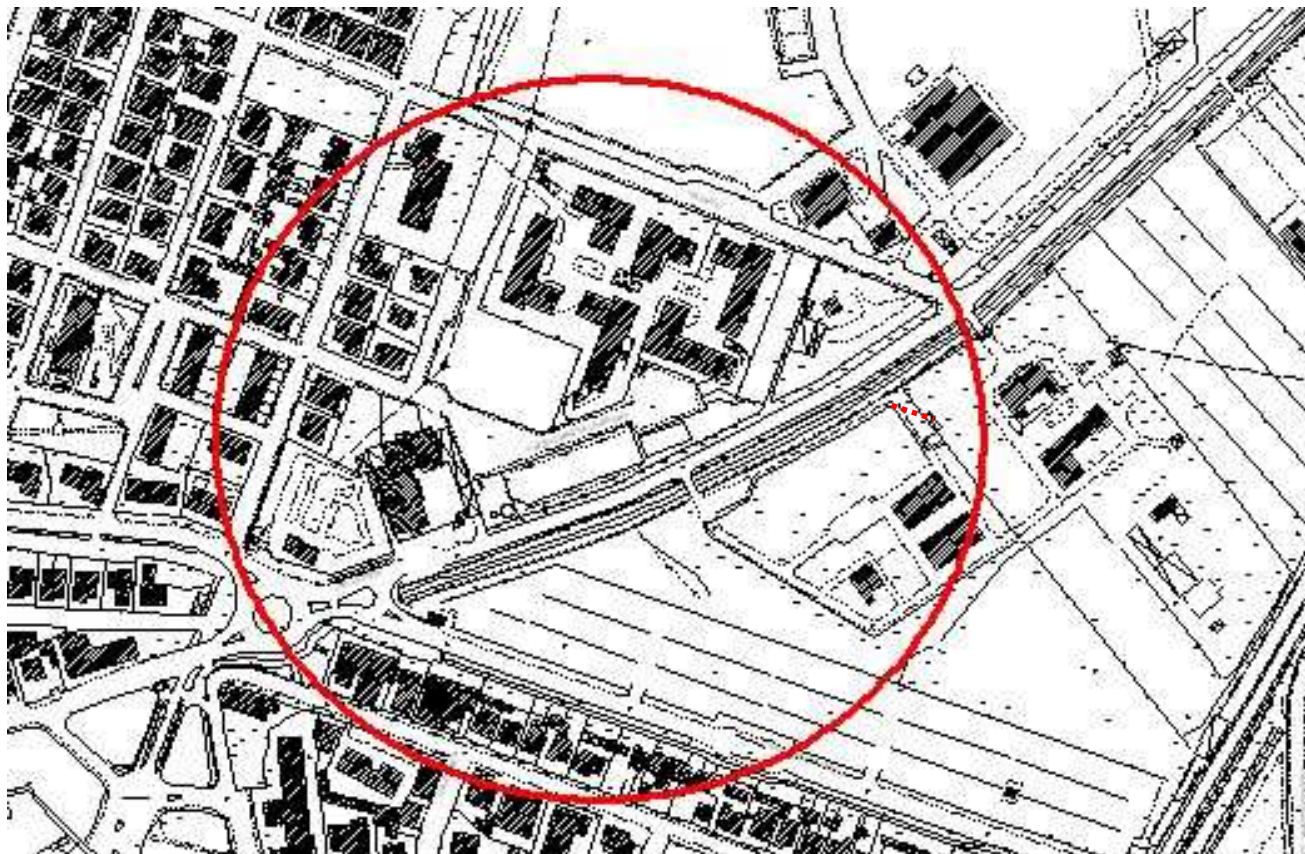
**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

<b>Scheda n. 10.1</b>	<b>PORTA A LUCCA – ENEL</b>
-----------------------	-----------------------------

**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. 4.820	<b>51</b>	-	<b>49</b>
Residenziale		Verde	Parcheggio
		mq 4490	
Superficie territoriale mq. 9.310			

#### Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 4.820
Rapporto di copertura (Rc)	0,35%
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 3630
residenziale privato (max 50%)	mq. 1.815
residenziale convenzionato (Peep minimo 50%)	mq. 1.815
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,75
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.

#### FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

Le modalità attuative e gli interventi previsti sono comunque vincolati alla verifica della loro ammissibilità e al soddisfacimento delle disposizioni normative vigenti per la Fattibilità/Pericolosità e per le condizioni Geologiche-Idrauliche.

A tal fine dovranno essere acquisiti i dovuti pareri degli Enti preposti e della competente Direzione Ambiente.

## 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 si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

### Comparto 2

#### PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

**Its 0,23** (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. 3.500	fascia di rispetto con gli edifici adiacenti non inferiori a ml. 10,00 e fascia verde di rispetto con la via del Brennero dal margine carrabile della strada
Servizi: religiosi per il culto e attività culturali e sociali	
Superficie territoriale mq. 6500	

#### Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 3500
Rapporto di copertura (Rc)	0,50
Superficie utile lorda ( $Slu = St \times Its$ ) max di cui:	<b>mq. 1.500</b>
per il culto	mq. 1.000
per attività culturali e sociali	mq. 500
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,45
piani max	2
Sono ammessi piani interrati/seminterrati da destinare a parcheggio e locali tecnici	
H max	15 mt

## **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.
- Non vengono conteggiati, ai fini del calcolo dell'altezza massima, gli elementi architettonici che non costituiscono superficie utile o volumi.
- Tra i locali tecnici interrati, la cisterna per la raccolta delle acque piovane può essere realizzata nel resede privato fermo restando che ci sia una superficie minima permeabile non inferiore al 25%.
- Nell'area fondiaria destinata alla realizzazione del nuovo complesso per il culto confinante con 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**

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

Le modalità attuative e gli interventi previsti sono comunque vincolati alla verifica della loro ammissibilità e al soddisfacimento delle disposizioni normative vigenti per la Fattibilità/Pericolosità e per le condizioni Geologiche-Idrauliche.

A tal fine dovranno essere acquisiti i dovuti pareri degli Enti preposti e della competente Direzione Ambiente.

### **MODALITÀ ATTUATIVE**

- Permesso a costruire convenzionato.
- 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 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.
- La realizzazione del verde pubblico dei due comparti 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 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.



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

## **REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

<b>Scheda n. 10.2</b>	<b>PORTA A LUCCA – VIA DEL BRENNERO 1</b>
-----------------------	---

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

#### **TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Ristrutturazione urbanistica.

#### **2. DESCRIZIONE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Aree pubbliche e private

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

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

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

## COMPARTO 2 Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento

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

## 6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

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

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

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

## **7. ELEMENTI INDICATIVI**

- La ripartizione delle quote di verde e parcheggio indicate nelle tabelle non è prescrittiva, ma potrà essere modificata dal piano attuativo.

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

Le modalità attuative e gli interventi previsti sono comunque vincolati alla verifica della loro ammissibilità e al soddisfacimento delle disposizioni normative vigenti per la Fattibilità/Pericolosità e per le condizioni Geologiche-Idrauliche.

A tal fine dovranno essere acquisiti i dovuti pareri degli Enti preposti e della competente Direzione Ambiente.

## **9. MODALITÀ ATTUATIVE**

- Comparto 1 edificio esistente interventi fino alla sostituzione edilizia;

- Comparto 2 nuova edificazione con Piano Attuativo convenzionato, è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento);

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

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

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

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







COMUNE DI PISA  
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

<b>Scheda n. 10.3</b>	<b>P.TA A LUCCA – VIA DEL BRENNERO 2</b>
-----------------------	--

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

**1 DESCRIZIONE**

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

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

**2 TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuovo impianto o Piano di Recupero

**3 SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO**

mq. 62.500 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

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

**5. COMPARTO 1 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO**

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

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

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

**Aree pubbliche e private**

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

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

## 6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

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

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

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

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

## 7. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

Le modalità attuative e gli interventi previsti sono comunque vincolati alla verifica della loro ammissibilità e al soddisfacimento delle disposizioni normative vigenti per la Fattibilità/Pericolosità e per le condizioni Geologiche-Idrauliche.

A tal fine dovranno essere acquisiti i dovuti pareri degli Enti preposti e della competente Direzione Ambiente.

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

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

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

## 8. MODALITÀ ATTUATIVE

L'intervento si attua tramite Piano Attuativo convenzionato. E' ammessa la suddivisione e l'attuazione del Piano Attuativo in UMI a condizione che sia garantita la perfetta funzionalità, autonomia delle opere di urbanizzazione afferenti ciascuna UMI e non limitino la realizzazione

delle altre UMI. In tal caso sarà possibile procedere alla sottoscrizione di singole convenzioni afferenti ciascuna UMI.

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

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





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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

**Scheda n. 10.4**

**PARCO URBANO VIA DEL BRENNERO**

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

**ml. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Parco Urbano con impianti sportivi e ricreativi.

**2. DESCRIZIONE**

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

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

**3 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

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

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

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

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

- comparto 1 mq. 153.900

- comparto 2 mq. 136.100

## 5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

### Comparto 1

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

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

### Comparto 2

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

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

## 6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

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

## **Comparto 1**

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

## **Comparto 2**

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

## **7. ELEMENTI INDICATIVI**

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

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

Le modalità attuative e gli interventi previsti sono comunque vincolati alla verifica della loro ammissibilità e al soddisfacimento delle disposizioni normative vigenti per la Fattibilità/Pericolosità e per le condizioni Geologiche-Idrauliche.

A tal fine dovranno essere acquisiti i dovuti pareri degli Enti preposti e della competente Direzione Ambiente.

## **9. MODALITÀ ATTUATIVE**

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





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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

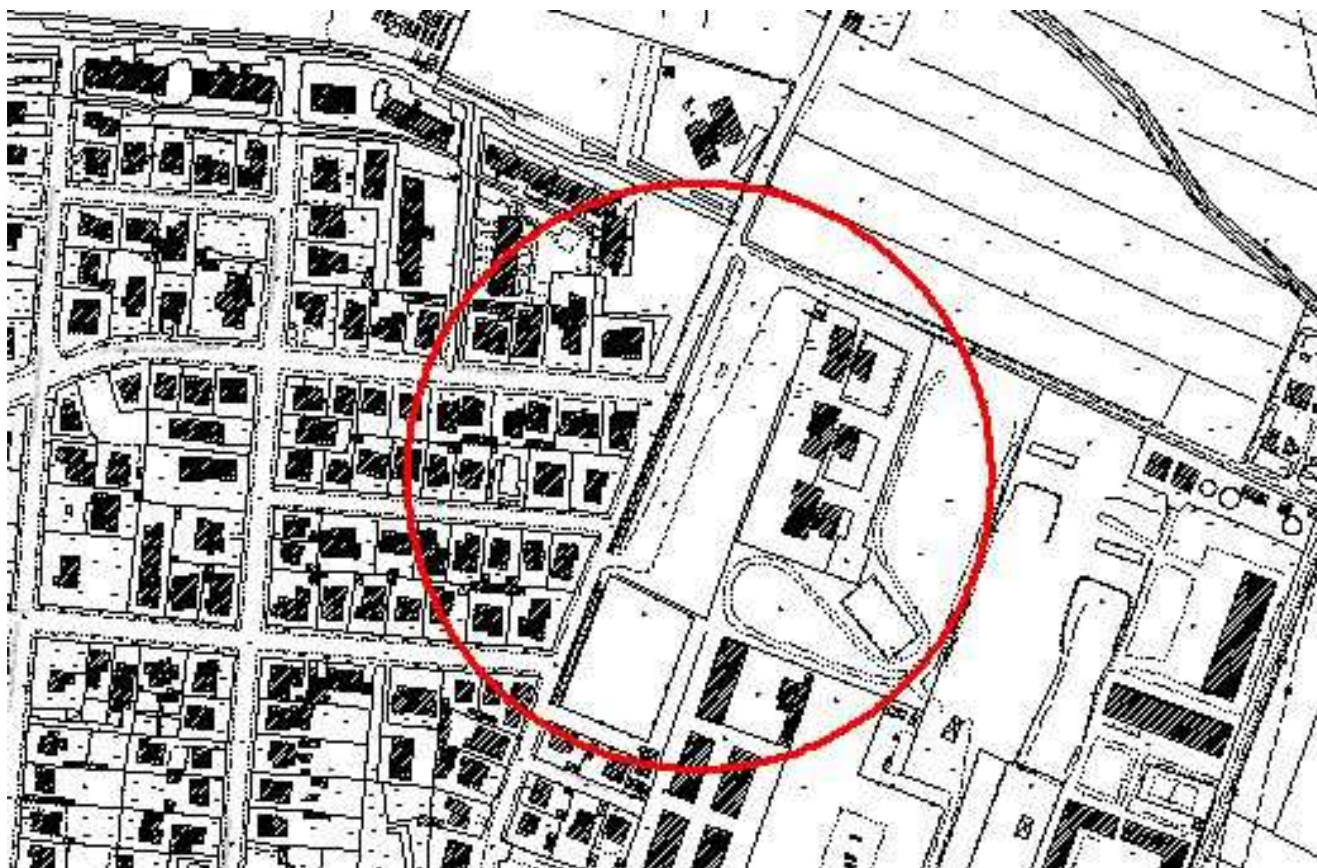
**SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE**

**Scheda n. 10.5**

**PORTA A LUCCA – VIA DI GELLO**

**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 ( $S_{lu} = S_t \times I_{ts}$ ) max	mq. 8.250
di cui:	
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

Le modalità attuative e gli interventi previsti sono comunque vincolati alla verifica della loro ammissibilità e al soddisfacimento delle disposizioni normative vigenti per la Fattibilità/Pericolosità e per le condizioni Geologiche-Idrauliche.

A tal fine dovranno essere acquisiti i dovuti pareri degli Enti preposti e della competente Direzione Ambiente.

### 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.





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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

**Scheda n. 12.1**

**PARCO URBANO VIA PIETRASANTINA**

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

**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</i>	<i>mq. 1.340</i>
<i>direzionale/uffici</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**

Le modalità attuative e gli interventi previsti sono comunque vincolati alla verifica della loro ammissibilità e al soddisfacimento delle disposizioni normative vigenti per la Fattibilità/Pericolosità e per le condizioni Geologiche-Idrauliche.

A tal fine dovranno essere acquisiti i dovuti pareri degli Enti preposti e della competente Direzione Ambiente.

## **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 ungo monte mma 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 si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.





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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

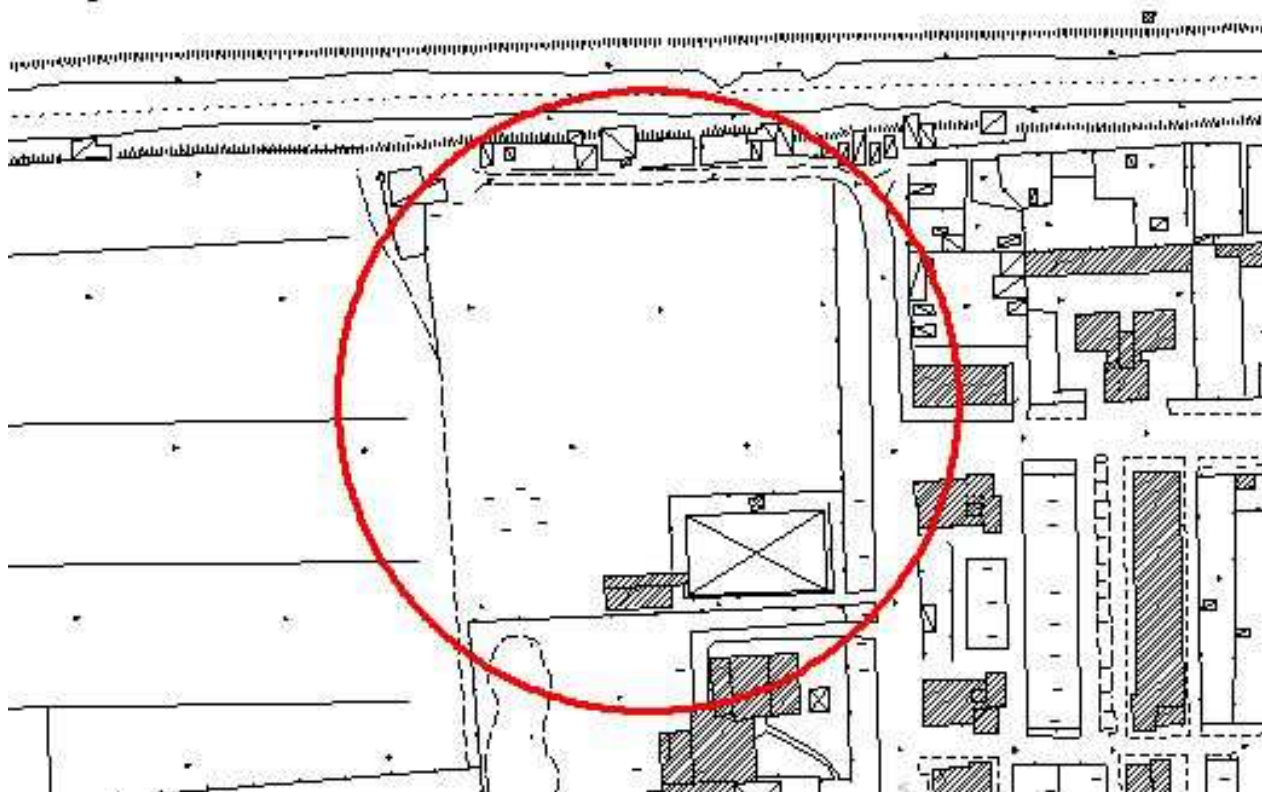
**Scheda n. 12.3**

**I PASSI – VIA BELLI**

**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 di cui:	mq. 1.890
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 lungo monte 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**

Le modalità attuative e gli interventi previsti sono comunque vincolati alla verifica della loro ammissibilità e al soddisfacimento delle disposizioni normative vigenti per la Fattibilità/Pericolosità e per le condizioni Geologiche-Idrauliche.

A tal fine dovranno essere acquisiti i dovuti pareri degli Enti preposti e della competente Direzione Ambiente.

### **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.





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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

**Scheda n. 16/17**

**VIA DI FASANNA – VIALE DELLE CASCINE**

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

**ml. DESCRIZIONE**

La scheda si compone di due distinte aree, di cui una a nord di viale delle Cascine che ricade nell'Utoe 17 e l'altra a sud di Viale delle Cascine che ricade nell'Utoe 16.

Le aree, esterne al centro storico, sono collocate appena ad ovest rispetto a via Bonanno, parallelamente al vecchio tracciato delle mura cittadine.

Risultano essere in una posizione strategica rispetto al contesto infrastrutturale. Sorgono infatti in prossimità di una serie di rilevanti assi infrastrutturali: ad Ovest della linea ferroviaria Tirrenica (Roma – Livorno – Ventimiglia); a Est dell'Aurelia e dell'autostrada Livorno – Genova, a Nord della superstrada Pisa-Firenze-Livorno. In poco più di un Km<sup>2</sup> si concentra una realtà infrastrutturale di notevole interesse, un valore aggiunto da considerare nella rivalutazione funzionale dell'area.

Non va dimenticata inoltre la vicinanza con il parco naturale di S. Rossore, con l'ippodromo e con l'area prossima alla stazione di S. Rossore, interessata dai recenti ritrovamenti archeologici delle navi romane.

L'area a nord di Viale delle Cascine ricade in un contesto residenziale della conservazione, in prossimità di una vasta zona produttiva e a servizi.

Area soggetta a tutela paesaggistica ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e successive modifiche ed integrazioni.

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuovo impianto

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

Sup. Territoriale Tot. Mq 51.960 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

mq. 47.780 (area a sud di Viale delle Cascine)

mq 4180 (area a nord di Viale delle Cascine)

**4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

Obiettivo principale del progetto è quello di ricucire nell'area a nord di Viale delle Cascine il tessuto urbano esistente relativamente all'ambito della conservazione.

## 5 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

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

### Aree pubbliche e private

Aree (superf. Fondiaria Sf)	% <b>max</b>	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% <b>minima</b>
Mq 4.180	<b>9</b>	Parcheggio-verde-servizi	<b>91</b>
		Mq 47.780	
Superficie territoriale mq 51.960			

### Dimensioni dell'intervento

<i>Sf</i>	mq 4.180
Rapporto di copertura (Rc)	
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 1.260
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	<b>mq/mq 0,30</b>
piani max (non superiori a)	<b>n. 3</b>
H max	ml. 10,50
Distanza dai confini	ml. 5,00
E' ammesso il piano interrato per uso parcheggio e locali tecnici	
Destinazione d'uso	residenziale

## 6. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

L'area scoperte non adibite a parcheggio e alla viabilità o impegnate dalle strutture non possono essere pavimentate per una superficie superiore al 30%. La pavimentazione del parcheggio e delle altre aree non adibite alla viabilità deve essere realizzata con materiali permeabili e non è consentito l'uso dell'asfalto.

Le tipologie degli edifici relativamente alla zona a destinazione residenziale che ricadono nell'area a nord di viale delle Cascine, non devono interferire con i coni visivi orientati verso il contesto monumentale della Torre e di Piazza dei Miracoli.

La sistemazione dell'area pubblica a sud di Viale delle Cascine sarà rinviata a un progetto approvato dall'A.C.

La connotazione delle sistemazioni a verde dovrà essere articolata secondo un progetto paesaggistico, tale da garantire una corretta integrazione di tutto l'intervento con l'ambito circostante, in particolare potranno essere previsti, previo uno studio specifico di settore che dovrà essere redatto.

L'area a verde pubblico e/o a servizi deve essere realizzata con essenze arboree tipiche del luogo.

## 7. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

Le modalità attuative e gli interventi previsti sono comunque vincolati alla verifica della loro ammissibilità e al soddisfacimento delle disposizioni normative vigenti per la Fattibilità/Pericolosità e per le condizioni Geologiche-Idrauliche.

A tal fine dovranno essere acquisiti i dovuti pareri degli Enti preposti e della competente Direzione Ambiente.

## **8. INTERVENTI EDILIZI AMMISSIBILI**

Sono ammissibili e seguenti interventi edilizi:

- Nuova edificazione

## **9. MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO**

L'intervento è soggetto Permesso a costruire convenzionato, che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e la cessione delle aree.

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







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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

**Scheda n. 26.2**

**AREA St. GOBAIN OVEST**

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

**1. DESCRIZIONE**

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

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

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

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

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Ristrutturazione urbanistica. Nuova edificazione

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

mq. 90.388 circa (dato indicativo - da verificare a seguito di rilievo)

**4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

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

La concentrazione dell'attività industriale nella porzione est dello stabilimento St. Gobain e l'abbandono degli immobili che ricadono nell'area fornisce una importante occasione per l'eliminazione di un confine fisico della città e per la modernizzazione e riqualificazione anche ambientale di uno dei più importanti stabilimenti dell'area pisana.

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

### **Gli obiettivi progettuali:**

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

### **Le figure del progetto**

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

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

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

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

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

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

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

## COMPARTI

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

### Comparto 1 - Nord

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

### Comparto 2 – Sud

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

## 5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

### COMPARTO 1

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

**Totale superficie territoriale mq. 35.128**

### COMPARTO 2

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

**Totale superficie territoriale mq. 55.260**

## 6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

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

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

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

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

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

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

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

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

## 7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

### COMPARTO 1

#### **Area residenziale, commerciale, direzionale**

St. mq. 35.128

Rc. 60%

Sup. utile lorda residenziale max. mq. 29.000<sup>1</sup>

Sup. utile lorda direzionale max. mq. 3.000

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

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

Its 1,00

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

H max. ml. 24

Distanze minime dai confini ml. 5

---

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

Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche ml. 10

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

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

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

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

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

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

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

## **COMPARTO 2**

### **Area artigianale, commerciale, direzionale**

St. mq. 55.260

Rc. 60%

Superficie utile lorda totale: superficie coperta maggiorata del 20%

H max. ml. 15 in relazione alle esigenze produttive

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

Distanze minime dai confini ml. 5

Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche ml. 10

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

## **8. FATTIBILITA' E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE**

Le modalità attuative e gli interventi previsti sono comunque vincolati alla verifica della loro ammissibilità e al soddisfacimento delle disposizioni normative vigenti per la Fattibilità/Pericolosità e per le condizioni Geologiche-Idrauliche.

A tal fine dovranno essere acquisiti i dovuti pareri degli Enti preposti e della competente Direzione Ambiente.

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

### **Comparto 1 - Nord**

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

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

### **Comparto 2 – Sud**

L'intervento si attuerà mediante Piano Attuativo.

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

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



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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

<b>Scheda n. 26.4</b>	<b>AURELIA SUD - VIA DELLE COLOMBAIE</b>
-----------------------	--

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

**1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

**2 DESCRIZIONE**

L'area di forma triangolare è situata nel quartiere di san Giusto compresa tra la via Mezzanina via delle Colombaie e ad ovest con il tratto urbano della statale Aurelia sud in prossimità dell'area ex Vacis, a nord con lo svincolo della superstrada Firenze-Pisa-Livorno. L'accesso alla zona avviene, mediante un incrocio a rotatoria, dall'attuale innesto nella S.S. Aurelia. Si tratta di un punto nodale della viabilità di grande comunicazione città-ferrovia-aeroporto. E' infatti attualmente in corso, a nord est dell'area, l'attività del cantiere per la realizzazione del sistema infrastrutturale, cosiddetto People Mover, per il trasporto veloce passeggeri dall'aeroporto alla stazione ferroviaria.

**3 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

La scheda si propone di realizzare una zona con funzioni di servizio complementari al polo aeroportuale. La scheda norma pone come condizione e prescrizione la previsione, nell'interesse pubblico di una quota di cessione dell'area da destinare a verde e a parcheggi.

**4 SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO**

mq.11500 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

**5 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO**

<b>Its 0,18 Slu/superficie territoriale.</b>
--

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

**Aree private**

<b>Aree Private</b> (superficie fondiaria Sf)	<b>%</b> <b>max</b>	<b>Area Private *</b>	<b>%</b> <b>minima</b>
mq. 6.800	<b>60</b>	mq 4.650	<b>40</b>
Servizi e commerciale e (attrezzature fieristiche)		Verde privato d'uso pubblico 3.500	
Superficie territoriale mq. 11.500			

\*area a verde in conformità al sistema ambientale "aree di connessione" al P.S.

### **Dimensioni dell'intervento**

Sf	mq. 6.800
Superficie utile lorda max non superiore a (compreso esistente)	<b>mq 2.000</b>
Quota commerciale Superficie utile lorda max	50%
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mc 0,30
Servizi e commerciale	
n. piani	2
Distanza dai confini per la nuova edificazione	5,00

### **6. ELEMENTI PRESCRITTIVI**

L'accesso diretto carrabile non potrà avvenire dalla via Aurelia e dovrà essere acquisito preventivamente il parere della Direzione Mobilità, nell'area a verde privato potranno essere previsti anche i parcheggi, sul lato della via Aurelia deve essere prevista una sistemazione a verde alberato.

### **7. ELEMENTI INDICATIVI**

### **8. FATTIBILITA' E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE**

Le modalità attuative e gli interventi previsti sono comunque vincolati alla verifica della loro ammissibilità e al soddisfacimento delle disposizioni normative vigenti per la Fattibilità/Pericolosità e per le condizioni Geologiche-Idrauliche.

A tal fine dovranno essere acquisiti i dovuti pareri degli Enti preposti e della competente Direzione Ambiente.

### **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 permesso a costruire convenzionato 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.

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





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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

**Scheda n. 27.6 b**

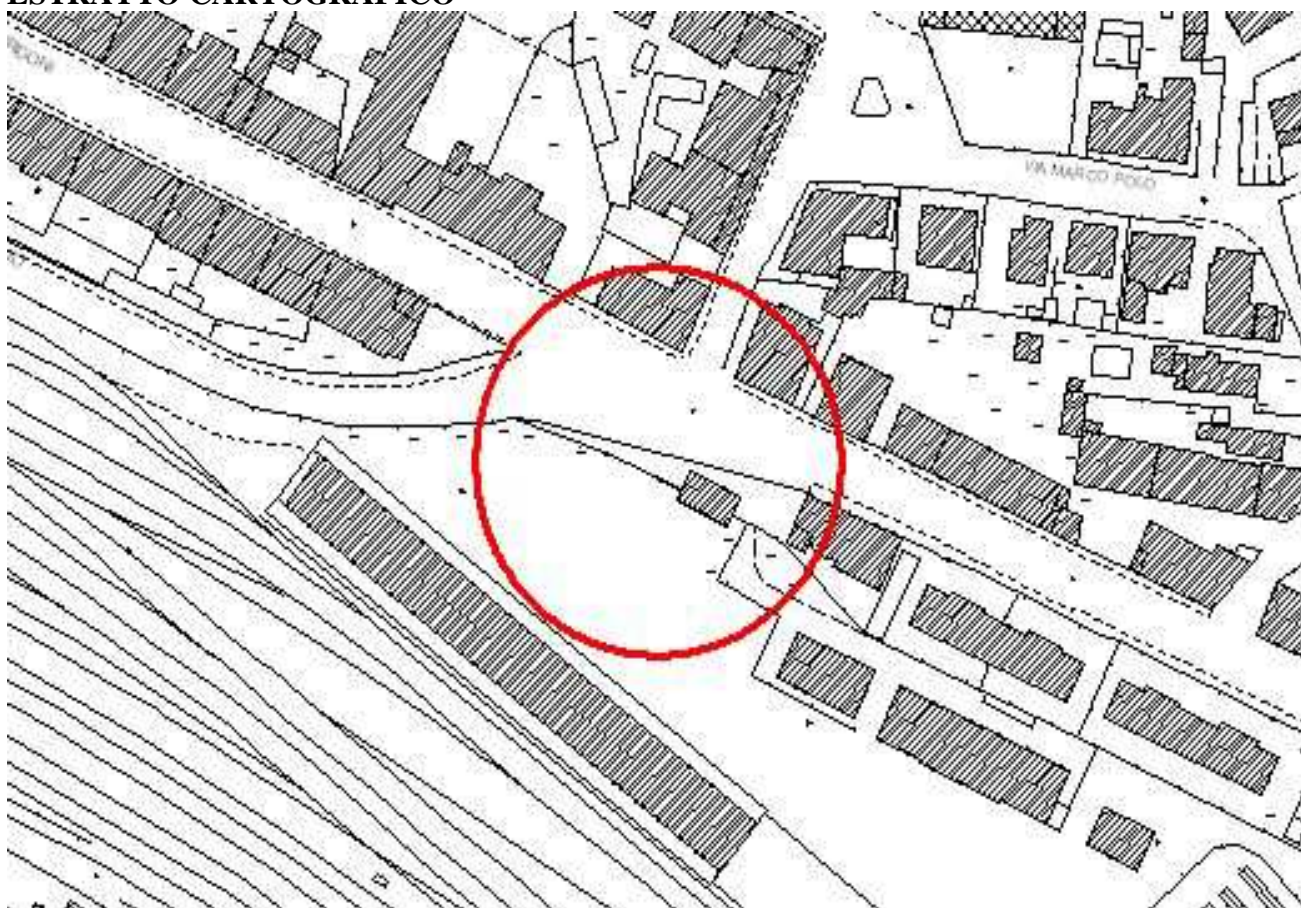
**VIA FILIPPO CORRIDONI**

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

**IDENTIFICAZIONE CATASTO TERRENI:**

Foglio 40 particella 95

**ESTRATTO CARTOGRAFICO**



**SUPERFICIE AREA:**

mq (dato indicativo - da verificare mediante rilievo).

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

## TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE:

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

Categoria di intervento: demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico.

## PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

superficie edilizia totale/superficie territoriale = 0.60
---

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

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

### Aree pubbliche e private

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

### Dimensioni dell'intervento

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

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

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

### ELEMENTI PRESCRITTIVI

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

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

- Dovranno essere mantenuti gli accessi esistenti al resede ferroviario.

### ELEMENTI INDICATIVI

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

Le modalità attuative e gli interventi previsti sono comunque vincolati alla verifica della loro ammissibilità e al soddisfacimento delle disposizioni normative vigenti per la Fattibilità/Pericolosità e per le condizioni Geologiche-Idrauliche.

A tal fine dovranno essere acquisiti i dovuti pareri degli Enti preposti e della competente Direzione Ambiente.

## **MODALITÀ ATTUATIVE**

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





**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>
-----------------------	-----------------------

**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-Parceggi 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	% <b>max</b>	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)		% <b>minima</b>
mq. 2.000		---		
Superficie fondiaria (Sf)		Verde	Parceggio/viabilità	
		---	---	
Superficie territoriale mq. 2.000				

### **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**

Le modalità attuative e gli interventi previsti sono comunque vincolati alla verifica della loro ammissibilità e al soddisfacimento delle disposizioni normative vigenti per la Fattibilità/Pericolosità e per le condizioni Geologiche-Idrauliche.

A tal fine dovranno essere acquisiti i dovuti pareri degli Enti preposti e della competente Direzione Ambiente.

### **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 si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.



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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

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

**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**

mq 13.683 (dato indicativo - da verificare a seguito di rilievo)

**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.

Le modalità attuative e gli interventi previsti sono comunque vincolati alla verifica della loro ammissibilità e al soddisfacimento delle disposizioni normative vigenti per la Fattibilità/Pericolosità e per le condizioni Geologiche-Idrauliche.

A tal fine dovranno essere acquisiti i dovuti pareri degli Enti preposti e della competente Direzione Ambiente.

### 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
<b>Area</b>	<b>ex</b>	<b>scuole</b>	<b>ITS</b>	F.G.2	F.I.2	F.S.2
<b>Gambacorti</b>						

## 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.

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



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

## **REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

**Scheda n. 27.8**

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



#### **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'edificio 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 edificato 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'edificato 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**

Le modalità attuative e gli interventi previsti sono comunque vincolati alla verifica della loro ammissibilità e al soddisfacimento delle disposizioni normative vigenti per la Fattibilità/Pericolosità e per le condizioni Geologiche-Idrauliche.

A tal fine dovranno essere acquisiti i dovuti pareri degli Enti preposti e della competente Direzione Ambiente.

### **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.





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

## **REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

**Scheda n. 27.9**

**AREA VIA FRA MANSUETO**

**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

Le modalità attuative e gli interventi previsti sono comunque vincolati alla verifica della loro ammissibilità e al soddisfacimento delle disposizioni normative vigenti per la Fattibilità/Pericolosità e per le condizioni Geologiche-Idrauliche.

A tal fine dovranno essere acquisiti i dovuti pareri degli Enti preposti e della competente Direzione Ambiente.

### 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.





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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

<b>scheda n. 29.1</b>	<b>P.TA FIORENTINA – EX STAZIONE LEOPOLDA</b>
-----------------------	---

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

**1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Ristrutturazione urbanistica.

**2. DESCRIZIONE**

La scheda riguarda una zona già soggetta a piano attuativo, oggi scaduto, per la sistemazione e il completamento degli interventi di recupero delle aree intorno alla ex stazione Leopolda e di via Vespucci. Nell'area sono presenti alcuni edifici (capannoni) in parte destinati ad attività commerciali e artigianali in parte in stato di abbandono e il prefabbricato della Chiesa parrocchiale.

**3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

L'intervento ripropone gli stessi obiettivi del precedente Piano Attuativo, in particolare la sistemazione e la riqualificazione degli spazi scoperti di uso pubblico che si devono integrare con quelli dell'area della stazione Leopolda (piazza interna e percorsi), la realizzazione di parcheggi interrati (n. 2 piani) al fine di incrementare la dotazione di posti auto a servizio della città (utenza giornaliera) e ridurre la pressione di traffico nella zona di piazza Guerrazzi; a questo scopo viene previsto il collegamento sia carrabile e sia pedonale dalla via Cattaneo.

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

mq. 8.310 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

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

**Its 1,10 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)**

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

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

**Aree pubbliche e private**

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

## Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento

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

## 6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- Alloggi in affitto concordato minimo 10% della slu residenziale (10% slu/mq. 65 = n. 7, dato presunto);
- all'interno dell'area dovranno essere ritrovati tutti gli spazi necessari a soddisfare il fabbisogno di standard per le destinazioni d'uso previste;
- realizzazione del percorso pedonale e ciclabile della via Cattaneo con l'area della Leopolda;
- l'Amministrazione Comunale si riserva di stabilire le modalità e le condizioni dell'intervento in rapporto alla quota di sua proprietà;
- l'Amministrazione Comunale in fase di approvazione del Piano Attuativo potrà associare (prescrivere) alla scheda norme aree a standard e/o spazi pubblici da riqualificare, anche collocati in altre zone, per le quali i soggetti aventi titolo concorrono in parte o in toto alla loro realizzazione/riqualificazione a scempe degli oneri dovuti.

## 7. ELEMENTI INDICATIVI

- Compatibilmente con la necessità di reperire gli spazi a parcheggio, favorire il recupero di aree a verde o comunque permeabili, inserire alberature negli spazi scoperti;
- l'Amministrazione Comunale si riserva, in fase di approvazione del Piano Attuativo di associare alla scheda l'eventuale acquisizione e realizzazione del tratto mancante a completare il collegamento carrabile con la via Cattaneo.

## 8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

Le modalità attuative e gli interventi previsti sono comunque vincolati alla verifica della loro ammissibilità e al soddisfacimento delle disposizioni normative vigenti per la Fattibilità/Pericolosità e per le condizioni Geologiche-Idrauliche.

A tal fine dovranno essere acquisiti i dovuti pareri degli Enti preposti e della competente Direzione Ambiente.

## 9. MODALITÀ ATTUATIVE

- piano attuativo convenzionato;
- è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento) a condizione che sia comunque garantita la effettiva realizzazione di quanto previsto nelle prescrizioni;
- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento la nuova classificazione, secondo l'articolazione prevista dal vigente Regolamento Urbanistico, una volta concluso l'intervento;
- il piano attuativo dovrà valutare, sulla base dei dati disponibili al momento della sua redazione e relativi a permessi di costruzione o ad altri piani o progetti, l'eventuale sovrapposizione delle fasi di cantiere con quelle relative agli altri interventi contestuali, con particolare riferimento all'utilizzazione della viabilità urbana. Dalla valutazione dovrà scaturire un cronoprogramma atto a

limitare l'effetto cumulativo del traffico di cantiere. La valutazione si applica ad interventi con volumetria di progetto superiore a 10.000 mc. o per i quali la durata dei lavori non sia inferiore a due anni. L'amministrazione comunale, in sede di approvazione del piano o di rilascio del permesso a costruire convenzionato, ha facoltà di prescrivere la temporizzazione degli interventi, in riferimento alle problematiche della viabilità e del traffico;

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

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

**In alternativa a quanto sopra previsto può essere attuata la seguente soluzione**

### PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 1,3 Slu/superficie territoriale (dato non prescrittivo)

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

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

#### Aree pubbliche e private

Aree Private	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 4.800	85	mq.	15
Superficie fondiaria (Sf)		Parcheggio e verde 850	
superficie territoriale mq. 5.650			

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

Sf	mq. 4.800
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0.35
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	<b>mq.7.440</b>
<i>residenziale</i>	<b>mq 6.240</b>
<i>commerciale (max di mq 300 per unità immobiliari vedi elementi prescrittivi)</i>	<b>tot. mq 1.200</b>
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	1,5
piani max	n.8/10
H max	ml.
Sono ammessi parcheggi interrati	

#### ELEMENTI PRESCRITTIVI

- La destinazione commerciale potrà essere costituita da un numero di unità immobiliari ciascuno con una Sul max non superiore a mq 300, distinte e non collegate tra loro, con accesso indipendente.

Tale condizione dovrà essere riportata nella convenzione.

- Alloggi in affitto concordato minimo 10% della Slu residenziale (10% slu/mq. 65 = n. 7, dato presunto);

- la cessione dell'area è finalizzata alla realizzazione del percorso pedonale e ciclabile pubblico e alla sistemazione/riqualificazione dell'area antistante sulla via Vespucci.
- La soluzione progettuale dovrà tenere conto del contesto circostante, in particolare del modello morfologico e tipologico sul fronte della via Vespucci, della prossimità con il complesso della ex stazione Leopolda e della zona retrostante composta dal tessuto prevalentemente storicizzato della via Cattaneo.
- La soluzione progettuale non potrà ridurre gli spazi di sosta a parcheggi pubblici attuali e l'area di cessione (nel caso della seconda opzione) non potrà essere utilizzata a compensazione, in quanto deve essere destinata esclusivamente a spazi scoperti di verde/piazze/percorsi pedonali e ciclabili. Con il PA dovrà essere acquisito il parere della competente Direzione Mobilità ai fini degli accessi carrabili e non alla parte commerciale e alla residenza.
- All'interno dell'area dovranno essere ritrovati tutti gli spazi necessari a soddisfare il fabbisogno di standard per le destinazioni d'uso previste;
- l'Amministrazione Comunale si riserva di stabilire le modalità e le condizioni dell'intervento in rapporto alla quota di sua proprietà.

### **ELEMENTI INDICATIVI**

- La ripartizione delle aree tra verde e parcheggio dovrà essere indicata dal piano attuativo.
- Con la convenzione l'A.C. potrà prescrivere l'acquisizione e la realizzazione del tratto mancante a completare il collegamento carrabile con la via Cattaneo;
- Sono ammessi piani interrati da destinare a parcheggi e/o locali tecnici e/o magazzini.

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

Le modalità attuative e gli interventi previsti sono comunque vincolati alla verifica della loro ammissibilità e al soddisfacimento delle disposizioni normative vigenti per la Fattibilità/Pericolosità e per le condizioni Geologiche-Idrauliche.

A tal fine dovranno essere acquisiti i dovuti pareri degli Enti preposti e della competente Direzione Ambiente.

### **MODALITÀ ATTUATIVE**

- Piano attuativo convenzionato.
- La convenzione dovrà essere sottoscritta prima del rilascio dei permessi a costruire.
- La realizzazione delle opere di urbanizzazione nelle aree di cessione della scheda dovranno essere realizzate contestualmente agli interventi e dovranno essere terminate prima della agibilità degli edifici;
- è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento) a condizione che sia comunque garantita la effettiva realizzazione di quanto previsto nelle prescrizioni;
- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento la nuova classificazione, secondo l'articolazione prevista dal vigente Regolamento Urbanistico, una volta concluso l'intervento;
- il piano attuativo dovrà valutare, sulla base dei dati disponibili al momento della sua redazione e relativi a permessi di costruzione o ad altri piani o progetti, l'eventuale sovrapposizione delle fasi di cantiere con quelle relative agli altri interventi contestuali, con particolare riferimento all'utilizzazione della viabilità urbana. Dalla valutazione dovrà scaturire un cronoprogramma atto a limitare l'effetto cumulativo del traffico di cantiere. La valutazione si applica ad interventi con volumetria di progetto superiore a 10.000 mc. o per i quali la durata dei lavori non sia inferiore a due anni. L'amministrazione comunale, in sede di approvazione del piano o di rilascio del permesso a costruire convenzionato, ha facoltà di prescrivere la temporizzazione degli interventi, in riferimento alle problematiche della viabilità e del traffico;

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

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







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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

**Scheda n. 29.2**

**P.TA FIORENTINA – VIA CATTANEO**

**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**

Le modalità attuative e gli interventi previsti sono comunque vincolati alla verifica della loro ammissibilità e al soddisfacimento delle disposizioni normative vigenti per la Fattibilità/Pericolosità e per le condizioni Geologiche-Idrauliche.

A tal fine dovranno essere acquisiti i dovuti pareri degli Enti preposti e della competente Direzione Ambiente.

## **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.



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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

**Scheda n. 30.4** | **PUTIGNANO – VIA PONTICELLI – VIA FIORENTINA**

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

**SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO:**

Superficie territoriale mq 1.720 (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 e parcheggio pubblico.

Categoria d'intervento: nuova edificazione.

**PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI**

**Its 0.08** (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 420	<b>25</b>	-Parcheggio	<b>75</b>
		Mq 1300	
Superficie territoriale mq 1.720			

**Dimensioni dell'intervento**

<i>Sf</i>	mq 420
Rapporto di copertura (Rc)	0.25
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max	<b>mq. 150</b>
di cui:	
residenziale	mq. 150
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,35
piani max	n. 2
H max	ml. 7,50
Distanza dai confini	ml. 5,00
Ammesso il P.T. per autorimessa/locali accessori	

### **ELEMENTI INDICATIVI**

La ripartizione delle quote di parcheggio riportate in tabella è prescrittiva.

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

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

Le modalità attuative e gli interventi previsti sono comunque vincolati alla verifica della loro ammissibilità e al soddisfacimento delle disposizioni normative vigenti per la Fattibilità/Pericolosità e per le condizioni Geologiche-Idrauliche.

A tal fine dovranno essere acquisiti i dovuti pareri degli Enti preposti e della competente Direzione Ambiente.

### **MODALITÀ ATTUATIVE**

- Permesso a costruire convenzionato.

- La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria i titolari/attuatori a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria- 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.

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



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>
-----------------------	------------------------------------

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	m. 7,80

**6. ELEMENTI PRESCRITTIVI**

- Il parcheggio pubblico deve essere alberato;
- i percorsi ciclabili e pedonali devono essere piantumati.

**7. ELEMENTI INDICATIVI**

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

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

Le modalità attuative e gli interventi previsti sono comunque vincolati alla verifica della loro ammissibilità e al soddisfacimento delle disposizioni normative vigenti per la Fattibilità/Pericolosità e per le condizioni Geologiche-Idrauliche.

A tal fine dovranno essere acquisiti i dovuti pareri degli Enti preposti e della competente Direzione Ambiente.

**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 si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.



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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

<b>Scheda n. 31.5</b>	<b>RIGLIONE – VIA MONTEROTONDO</b>
-----------------------	------------------------------------

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

**1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Ristrutturazione Urbanistica.

**2. DESCRIZIONE**

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

**3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Aree pubbliche e private**

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

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

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

### **6. ELEMENTI PRESCRITTIVI**

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

### **7. ELEMENTI INDICATIVI**

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

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

Le modalità attuative e gli interventi previsti sono comunque vincolati alla verifica della loro ammissibilità e al soddisfacimento delle disposizioni normative vigenti per la Fattibilità/Pericolosità e per le condizioni Geologiche-Idrauliche.

A tal fine dovranno essere acquisiti i dovuti pareri degli Enti preposti e della competente Direzione Ambiente.

### **9. MODALITÀ ATTUATIVE**

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





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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

<b>Scheda n. 31.7</b>	<b>RIGLIONE – VIA TALAMONE</b>
-----------------------	--------------------------------

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

**1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Ristrutturazione Edilizia

**2. DESCRIZIONE**

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

**3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

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

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

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

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

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

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

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

**Aree pubbliche e private**

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

## Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento

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

### 6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

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

### 7. ELEMENTI INDICATIVI

### 8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

Le modalità attuative e gli interventi previsti sono comunque vincolati alla verifica della loro ammissibilità e al soddisfacimento delle disposizioni normative vigenti per la Fattibilità/Pericolosità e per le condizioni Geologiche-Idrauliche.

A tal fine dovranno essere acquisiti i dovuti pareri degli Enti preposti e della competente Direzione Ambiente.

### 9. MODALITÀ ATTUATIVE

- Intervento convenzionato;
- gli interventi previsti, previa sottoscrizione della convenzione, potranno essere attuati con più titoli abilitativi, distinti anche temporalmente;
- una volta concluso l'intervento le singole aree interessate saranno classificate, secondo l'articolazione prevista dal vigente Regolamento Urbanistico;
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.



COMUNE DI PISA  
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

<b>Scheda n. 31.8</b>	<b>ORATOIO – VIA TRAVERSA DI ORATOIO</b>
-----------------------	--

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

**SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO:**

Superficie territoriale mq 2750 (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/Verde Attrezzato.

Categoria d'intervento: nuova edificazione

**PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI**

**Its 0.9 (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 750	<b>25</b>	-	<b>75</b>
Residenziale		Verde	Parcheggio
		Mq 2.000	
Superficie territoriale mq 2.750			

**Dimensioni dell'intervento**

Sf	Mq 750
Rapporto di copertura (Rc)	0.25
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	<b>mq. 250</b>
residenziale	mq. 250
Ifo (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0.35
piani max	n. 2
H max	ml. 7
Distanza dai confini	ml. 5,00

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

Le modalità attuative e gli interventi previsti sono comunque vincolati alla verifica della loro ammissibilità e al soddisfacimento delle disposizioni normative vigenti per la Fattibilità/Pericolosità e per le condizioni Geologiche-Idrauliche.

A tal fine dovranno essere acquisiti i dovuti pareri degli Enti preposti e della competente Direzione Ambiente.

## **MODALITÀ ATTUATIVE**

- Permesso a costruire convenzionato.
- La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria i 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.
- Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.



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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

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

**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**

<b>Its 0,25 (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 (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>
Ifs (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**

Le modalità attuative e gli interventi previsti sono comunque vincolati alla verifica della loro ammissibilità e al soddisfacimento delle disposizioni normative vigenti per la Fattibilità/Pericolosità e per le condizioni Geologiche-Idrauliche.

A tal fine dovranno essere acquisiti i dovuti pareri degli Enti preposti e della competente Direzione Ambiente.

### **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 si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.







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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

<b>Scheda n. 34.4</b>	<b>OSPEDALETTO – VIA EMILIA 2</b>
-----------------------	-----------------------------------

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

**1. DESCRIZIONE**

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

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

- Nuovo impianto
- Piano di Recupero

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

mq.110.100 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

**4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

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

**5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

(riparto superfici fondiarie per destinazioni omogenee o prevalenti)

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

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

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

## 6. COMPARTO 1 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

**Its 0,50 (slu/superficie territoriale)**

<b>Aree a servizi:</b> (i dati e le percentuali si intendono al lordo dei fabbricati esistenti)
St. mq. 13.000
Sf. mq. 6.500
Rc 50%
Sup. utile lorda max mq. 6.500
Ifs 1,00 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max 3 piani fuori terra, con possibilità di realizzare seminterrati/interrati da destinare a parcheggio, locali tecnici e di deposito
H max ml.15
Tipologia:
Distanze minime dai confini ml.10
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche ml.10
Servizi consentiti: direzionale, erogazione diretta di servizi, ricreativo, ricettivo, sociali-sanitario, e attività produttive in genere (escluse quelle a rischio di incidente rilevante)
Superficie di cessione pubblica a titolo gratuito = 50% (mq. 6.500) della S.t. da destinare a verde, parcheggio e viabilità
Il perimetro del comparto 1 si riferisce all'area che ad oggi risulta di proprietà comunale
Il comparto 1 comprende la sola area di proprietà comunale e nel comparto è ammessa la possibilità di demolire e ricostruire i manufatti esistenti che strutturalmente non hanno le condizioni per essere recuperati.

## COMPARTO 2 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

**Its 0,65 (slu/superficie territoriale)**

<b>Aree a servizi e produttiva:</b> (i dati e le percentuali si intendono al lordo dei fabbricati esistenti)
S.t. mq. 24.400
Sf. mq. 15.860
Rc 50%
Sup. utile lorda max - mq.15.860
di cui a servizi 40%, produttiva 60%
Ifs 1,00 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max 3 piani fuori terra, con possibilità di realizzare seminterrati/interrati da destinare a parcheggio
H max ml.15
Tipologia:
Distanze minime dai confini ml.10
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche ml.10
Servizi consentiti: uffici, banche, servizi ricreativi, bar, ristoranti, alberghi e attività produttive in genere (escluse quelle a rischio di incidente rilevante)
Superficie di cessione pubblica a titolo gratuito = 35% (mq. 8.540) della S.t. da destinare a verde e parcheggio

### **COMPARTO 3 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI**

**Its 0,65 (slu/superficie territoriale)**

<b>Aree a servizi e produttiva:</b> (i dati e le percentuali si intendono al lordo dei fabbricati esistenti)
S.t. mq. 66.200
Sf. mq.43.030
Rc 50%
Sup. utile lorda max - mq.43.030
di cui a servizi 40%, produttiva 60%
Ifs 1,00 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max 3 piani fuori terra, con possibilità di realizzare seminterrati da destinare a parcheggio
H max ml.15
Tipologia:
Distanze minime dai confini ml.10
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche ml.10
Servizi consentiti: uffici, banche, servizi ricreativi, bar, ristoranti, alberghi e attività produttive in genere (escluse quelle a rischio di incidente rilevante)
Sono ammesse altresì le attività di concessionari d'auto
Superficie di cessione a titolo gratuito = 35% (mq. 23.170) della S.t. da destinare a verde e parcheggio
Il comparto ricomprende l'edificio residenziale esistente e la relativa area di pertinenza posto sulla via Emilia. In fase di redazione ed approvazione del Piano Attuativo l'edificio costituisce UMI a se e non concorre ai parametri previsti per il Comparto sempre che tale edificio rimanga vincolato alla destinazione d'uso residenziale e per esso sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria.

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

#### **7. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI**

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

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

All'interno della zona destinata ad area industriale e a servizi nelle aree a verde pubblico e/o privato dovranno essere previste alberature. Il parcheggio a raso deve essere piantumato e la strada di progetto deve essere dotata di filare di alberi o siepi appartenenti a specie autoctone o naturalizzate.

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

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

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

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

Le modalità attuative e gli interventi previsti sono comunque vincolati alla verifica della loro ammissibilità e al soddisfacimento delle disposizioni normative vigenti per la Fattibilità/Pericolosità e per le condizioni Geologiche-Idrauliche.

A tal fine dovranno essere acquisiti i dovuti pareri degli Enti preposti e della competente Direzione Ambiente.

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

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

## **9. MODALITÀ ATTUATIVE**

Piano Attuativo convenzionato per singoli Comparti.

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

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

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

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

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



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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

**Scheda n. 36.1**

**OSPEDALETTO VIA EMILIA 3**

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

**1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Ristrutturazione Urbanistica e Nuova edificazione.

**2. DESCRIZIONE**

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

**3 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI**

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

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

Si mantiene la previsione dell'impianto termovalorizzatore esistente.

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

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

## 5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

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

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

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

### Aree pubbliche e private

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

### Dimensioni dell'intervento

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

## 6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

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

- le aree verdi ed il parco devono avere una immagine naturale e paesaggistica tale da garantire una corretta integrazione di tutto l'intervento con l'ambito circostante; in particolare potranno essere previsti, previo studio specifico, movimenti di terra, zone boscate, filari di alberi, specchi d'acqua.

## **7. ELEMENTI INDICATIVI**

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

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

Le modalità attuative e gli interventi previsti sono comunque vincolati alla verifica della loro ammissibilità e al soddisfacimento delle disposizioni normative vigenti per la Fattibilità/Pericolosità e per le condizioni Geologiche-Idrauliche.

A tal fine dovranno essere acquisiti i dovuti pareri degli Enti preposti e della competente Direzione Ambiente.

## **9. MODALITÀ ATTUATIVE**

- Piano attuativo convenzionato;  
- per le opere pubbliche e/o di interesse pubblico, previa acquisizione dei pareri delle Direzioni competenti, in alternativa al piano attuativo, permesso a costruire se realizzate da soggetto pubblico, convenzionato se realizzate da soggetto privato;  
- è ammessa la suddivisione dell'intervento in Comparti e/o in UMI (Unità Minime Intervento);  
- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento la nuova classificazione, secondo l'articolazione prevista dal vigente Regolamento Urbanistico, una volta concluso l'intervento;  
- gli interventi di manutenzione e strutturali necessari alla funzionalità e al miglioramento dell'impianto termovalorizzatore sono sempre ammessi nel rispetto delle disposizioni vigenti nazionali e regionali, e possono essere realizzati indipendentemente dall'approvazione del piano attuativo;  
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico;  
- il piano attuativo dovrà valutare, sulla base dei dati disponibili al momento della sua redazione e relativi a permessi di costruzione o ad altri piani o progetti, l'eventuale sovrapposizione delle fasi di cantiere con quelle relative agli altri interventi contestuali, con particolare riferimento all'utilizzazione della viabilità urbana. Dalla valutazione dovrà scaturire un cronoprogramma atto a limitare l'effetto cumulativo del traffico di cantiere. La valutazione si applica ad interventi con volumetria di progetto superiore a 10.000 mc. o per i quali la durata dei lavori non sia inferiore a due anni. L'amministrazione comunale, in sede di approvazione del piano o di rilascio del permesso a costruire convenzionato, ha facoltà di prescrivere la temporizzazione degli interventi, in riferimento alle problematiche della viabilità e del traffico;  
- devono essere osservate le misure di mitigazione e prescrizioni contenute nella Relazione di Sintesi del procedimento di Valutazione Integrata allegata alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 06.05.2009 e, durante la fase di elaborazione del piano attuativo, devono essere effettuati approfondimenti analitici in relazione al SISTEMA AMBIENTALE E TERRITORIALE e alla SALUTE UMANA.

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







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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

**schema n. 36.2**

**OSPEDALETTO – VIA EMILIA - 2**

**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 – Collesalveti, 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-Collesalveti.

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuovo impianto

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

mq. 488.000 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

**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-Collesalveti 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 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

Attività produttive e servizi	%	Verde pubblico e di rispetto Viabilità e parcheggi	%
mq. 292.800			
totale aree a destinazione privata mq 292.800	<b>60</b>	totale aree a destinazione pubblica mq. 195.200	<b>40</b>
<b>totale sup.territoriale mq. 488.000</b>			<b>100</b>

## 6. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

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

<b>Aree a destinazione produttiva:</b>
Sf mq. 116.800
Rc % 0,60
<b>Sup. utile lorda max mq. 103.000</b>
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. 175.200
Rc % 0,10
<b>Sup. utile lorda max mq. 21.000</b>
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 15% della superficie fondiaria, 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 15% 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.

Le modalità attuative e gli interventi previsti sono comunque vincolati alla verifica della loro ammissibilità e al soddisfacimento delle disposizioni normative vigenti per la Fattibilità/Pericolosità e per le condizioni Geologiche-Idrauliche.

A tal fine dovranno essere acquisiti i dovuti pareri degli Enti preposti e della competente Direzione Ambiente.

## **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.

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



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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

<b>Scheda n. 36.3</b>	<b>OSPEDALETTO – VIA EMILIA -</b>
-----------------------	-----------------------------------

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

**1. DESCRIZIONE**

L'area è delimitata a nord dalla via di Granuccio, ad est dal tracciato della via Emilia e ad ovest dalla linea ferroviaria Pisa- Collesalveti, recentemente ristrutturata ed elettrificata per svolgere le funzioni del trasporto merci in alternativa alla linea tirrenica.

L'area 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-Collesalveti.

Nell'area di Ospedaletto in via di Granuccio è ubicato l'impianto di termovalorizzazione dei rifiuti con annessi gli edifici in cui si svolgono i servizi ambientali Geofor S.p.A di raccolta rifiuti sul territorio pisano e le attività afferenti al servizio di raccolta del "Porta a Porta".

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

mq. 171.200 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

**4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

L'intervento è finalizzato al miglioramento della gestione (spazi e servizi) e dell'organizzazione dell'attività di servizio dell'impianto di smaltimento rifiuti in quest'area e alla riqualificazione e bonifica dell'area in oggetto.

**5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

Servizi di interesse generale Smaltimento rifiuti	%	Verde pubblico e di rispetto	%	Viabilità e parcheggi	%
<b>totale sup. territoriale mq. 171.200</b>					<b>100</b>

**6. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI**

Its 0,15 (slu/superficie territoriale)
--

<b>Aree a destinazione servizi (impianto per la raccolta e smaltimento rifiuti):</b>
Rc 0.40
Sul + 20% (incremento del 20% rispetto a quello legittimo esistente)
Distanze minime dai confini ml. 5,00
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche ml. 5,00

## **7. PRESCRIZIONI**

Gli interventi sono subordinati riqualificazione e bonifica dell'area della collinetta dei rifiuti.

Riqualificazione degli spazi scoperti di cui la parte prospiciente la via Emilia non interessato dalla struttura deve essere adibita a verde alberato.

Gli spazi non necessari all'attività dell'impianto devono essere riqualificati e piantumati con specie arboree o arbustive di tipo autoctono.

Le aree scoperte pertinenti le attività dell'impianto possono essere pavimentate ferma restando la quota da sistemare a verde e il rispetto della superficie minima permeabile (25%).

Gli interventi di incremento della Sul non possono essere finalizzati al potenziamento e all'ampliamento dell'impianto dell'inceneritore, ma solo per le attività legate alla raccolta differenziata e alle esigenze di svolgimento del servizio.

I parcheggi degli addetti e degli utenti l'impianto devono essere riqualificati e alberati.

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

Le modalità attuative e gli interventi previsti sono comunque vincolati alla verifica della loro ammissibilità e al soddisfacimento delle disposizioni normative vigenti per la Fattibilità/Pericolosità e per le condizioni Geologiche-Idrauliche.

A tal fine dovranno essere acquisiti i dovuti pareri degli Enti preposti e della competente Direzione Ambiente.

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.

## **9. 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.

## **10 MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO**

L'intervento attuato da soggetto pubblico o da soggetto gestore delegato da soggetto pubblico con permesso a costruire convenzionato.

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



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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

<b>Scheda n. 38.1</b>	<b>MARINA DI PISA - VIA DELLA FOCE</b>
-----------------------	--

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

**1 DESCRIZIONE**

L'area oggetto di scheda-norma è posta a Marina di Pisa, Via La Foce, comprendente le aree poste a sud della tranvia comprese fra l'insediamento Villaggio del Pescatore e Via Viviani.

Attualmente si configura come vuoto urbano inserito all'interno di un contesto urbanistico interessato dal tracciato della vecchia tranvia e inserito nel contesto più ampio del Porto.

**2 TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuovo impianto.

**3 SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO**

mq. 6.800 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

**4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

L'intervento si propone l'utilizzo dell'area per un modesto insediamento residenziale a bassa densità disimpegnato da una viabilità di accesso. Particolare attenzione e importanza viene riservata alla sistemazione a verde con alberature e percorsi ciclabili-pedonali di attraversamento tali da legare tra loro le aree urbanizzate adiacenti.

**5 DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO**

Residenza	%	Verde pubblico	%	Viabilità	%	Parcheggi	%
Mq. 1700	100	Mq. 4.300	84	Mq. 600	12	Mq. 200	4
Totale area a destinazione privata Mq. 1700	25	Totale aree a destinazione pubblica Mq. 5.100				75	
<b>Totale sup. territoriale mq. 6.800</b>							<b>100</b>

**6 ELEMENTI PRESCRITTIVI**

La proposta dovrà prevedere il mantenimento del sedime ferroviario. La viabilità interna di accesso alla residenza dovrà rimanere di uso pubblico in quanto collegandosi alle varie piste ciclabili-pedonali collabora a rammagliare le aree urbanizzate circostanti.

Sarà obbligatoriamente prevista una adeguata schermatura verde per evitare la vista del retro della residenza trovandosi in area porto e quindi in zona di particolare interesse paesaggistico.

Le piste ciclabili pedonali dovranno essere sufficientemente alberate.

## 7 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

**Its. 0,20 (slu/superficie territoriale)**

Area residenziale
St. mq. 1700
R.C. 40%
Superficie lorda utile max mq. 1.360
Ifs. 0,80 (slu/superficie fondiaria)
N° piani max 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio
H. max ml 7,50
Tipologia: villette singole, a schiera e/o bifamiliari e/o a blocchi condominiali e non

## 8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

Le modalità attuative e gli interventi previsti sono comunque vincolati alla verifica della loro ammissibilità e al soddisfacimento delle disposizioni normative vigenti per la Fattibilità/Pericolosità e per le condizioni Geologiche-Idrauliche.

A tal fine dovranno essere acquisiti i dovuti pareri degli Enti preposti e della competente Direzione Ambiente.

Il substrato dell'area è costituito 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 delle 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.

## 9 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 opere pubbliche.

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





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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

<b>Scheda n. 38.2</b>	<b>MARINA DI PISA – VIA O. S. STEFANO</b>
-----------------------	---

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

**1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Ristrutturazione Urbanistica.

**2. DESCRIZIONE**

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

**3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI**

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

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

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

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

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

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

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

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

**COMPARTO 1 Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento**

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

**COMPARTO 2 Aree pubbliche e private**

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

**COMPARTO 2 Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento**

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

**6. ELEMENTI PRESCRITTIVI**

- Piano attuativo comune ed esteso ai due comparti anche se sarà ammissibile la loro attuazione distinta, in particolare per il comparto 1 non potranno essere ammesse funzioni non riconducibile a quelle di standard.
- Comparto 1 sono ammesse solo funzioni che fanno parte integrante del complesso parrocchiale e sono destinate alle attività parrocchiali e sociali e delle associazioni non commerciali e/o produttive, in particolare il cinema-teatro, sala della musica, palestra e quanto altro non possono essere ne frazionate ne distinte dalla medesima.
- Comparto 2 la Sul comprende quella dell'edificio vincolato "Villa Fumagalli", l'intervento dovrà prevedere il suo recupero e restauro e previa verifiche della documentazione storica la ricomposizione del lato est quello adiacente all'attuale fabbricato non storico.
- La nuova edificazione dovrà riprendere il modello morfologico e tipologico dell'impianto originario e tipico dell'abitato di Marina e dovrà essere preventivamente concordata con la

Soprintendenza ai fini dell'acquisizioni delle condizioni e prescrizioni da rispettare per la compatibilità dell'intervento e le opportune tutele con particolare riferimento all'edificio denominato Villa Fumagalli.

- Nell'area a destinazione residenziale è pertanto ammesse la nuova Sul a seguito della demolizione di tutti i volumi esistenti escluso l'edificio storico e vincolato. La nuova edificazione deve essere allineata a filo marciapiede in continuità con l'edificio adiacente. In alternativa è ammessa la riqualificazione e ristrutturazione edilizia dell'edificio esistente, fermo restando che la quota di Sul destinata alla residenza non potrà essere maggiore di mq. 1.400, l'eventuale restante di Sul quota potrà essere destinata ad usi sociali o complementari all'area a verde pubblico (anche sportivo) adiacente.
- La sistemazione degli spazi esterni pertinenziali deve essere prevista sul modello dei giardini e degli spazi di resede tipici dell'abitato di Marina.

## **7. ELEMENTI INDICATIVI**

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

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

Le modalità attuative e gli interventi previsti sono comunque vincolati alla verifica della loro ammissibilità e al soddisfacimento delle disposizioni normative vigenti per la Fattibilità/Pericolosità e per le condizioni Geologiche-Idrauliche.

A tal fine dovranno essere acquisiti i dovuti pareri degli Enti preposti e della competente Direzione Ambiente.

## **9. MODALITÀ ATTUATIVE**

- Piano attuativo convenzionato per comparti;
- il piano attuativo dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento la nuova classificazione, secondo l'articolazione prevista dal vigente Regolamento Urbanistico, una volta concluso l'intervento;
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.





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

## **REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

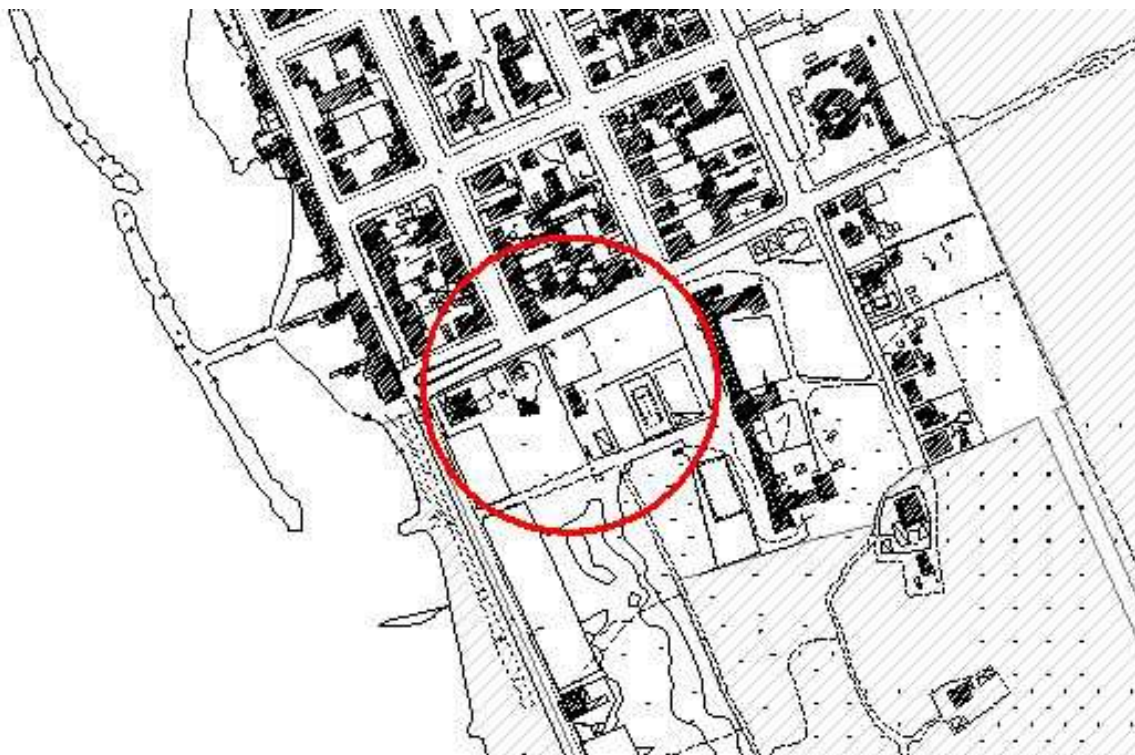
**Scheda n. 38.3**

**MARINA DI PISA – VIA ARNINO**

**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 TERRITORIALE AREA:**

mq. 17.300 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

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

## TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE:

Destinazione urbanistica: servizi, commerciale (somministrazione alimenti e bevande) e verde sportivo.

Categoria di intervento: ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione.

L'Intervento è suddiviso in due aree/comparti, di cui una di circa 5800mq destinata a parcheggio pubblico/commerciale/servizi (torrino) e verde sportivo, e l'altra, dei rimanenti 11.500 mq destinata a verde sportivo/parcheggio.

## COMPARTO I

### PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

**Its 0.06** (slu/superficie territoriale)

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

La sul 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) mq. 2300	% <b>max</b> <b>40</b>	Area Pubblica (escluso quelle esistenti)	% <b>minima</b> <b>60</b>
		-	
Servizi/commerciale		Verde mq 1500	Parcheggio pubblico mq 2000
Superficie territoriale mq. 5800			

### Dimensioni dell'intervento

Sf	mq.2300
Superficie utile lorda (Sul = St x Its) di cui:	
Destinazioni d'uso servizi (ex torino) - Superficie utile lorda edifici esistenti	Edificato esistente
Con Superficie fondiaria dell'area a servizi	mq 500
Destinazione d'uso commerciale (per somministrazione alimenti e bevande) Sul max	<b>mq 200</b>
Con Superficie fondiaria di pertinenza	mq 1800
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0.15
n. piani max	1
Distanza dai confini per la nuova edificazione	5,00

## COMPARTO II

### Aree a verde sportivo

Superficie territoriale mq.11.500

### Dimensioni dell'intervento

Sf	11.500
Verde sportivo – destinazioni d'uso e parametri come da art. 1.3.1.3 delle norme	
Distanza dai confini per la nuova edificazione	5,00
Sono ammessi nel verde sportivo anche gli impianti per Campo di beach volley/soccer (compresa la tribuna)	
Nell'area a verde sportivo può essere previsto un parcheggio a raso collocato nella zona prossima dell'ingresso al complesso comunale della ex Viviani	

## **ELEMENTI PRESCRITTIVI**

- 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.
- Inoltre la natura degli interventi sia sportive che del ristorante e del torrino devono essere strutture integrate nel sistema naturale delle dune e mimetizzate nell'ambiente esistente.
- Il soggetto attuatore/realizzatore della struttura commerciale (permesso a costruire convenzionato) è vincolato alla sistemazione e mantenimento, oltre che del proprio resede, dell'area a verde pubblico attrezzato sopraccitata e, se richiesto dall'Amministrazione Comunale, alla bonifica (compreso la eventuale rimozione di ogni manufatto presente) e sistemazione dell'area destinata a parcheggio.
- L'area a verde pubblico, prevista nel comparto 1, adiacente a quella in cui si prevede l'attività commerciale, dovrà essere realizzata e mantenuta dal soggetto gestore/attuatore dell'attività suddetta.
- L'area a verde sportivo e non, devono tenere conto del contesto ambientale proprio del vicino sistema dunale e del 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**

Le modalità attuative e gli interventi previsti sono comunque vincolati alla verifica della loro ammissibilità e al soddisfacimento delle disposizioni normative vigenti per la Fattibilità/Pericolosità e per le condizioni Geologiche-Idrauliche.

A tal fine dovranno essere acquisiti i dovuti pareri degli Enti preposti e della competente Direzione Ambiente.

## **MODALITÀ ATTUATIVE**

- L'intervento può essere ripartito e attuato per UMI facendo riferimento alle singole previsioni.
- Gli interventi, se attuati da privati, con Piano Attuativo.
- 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.







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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

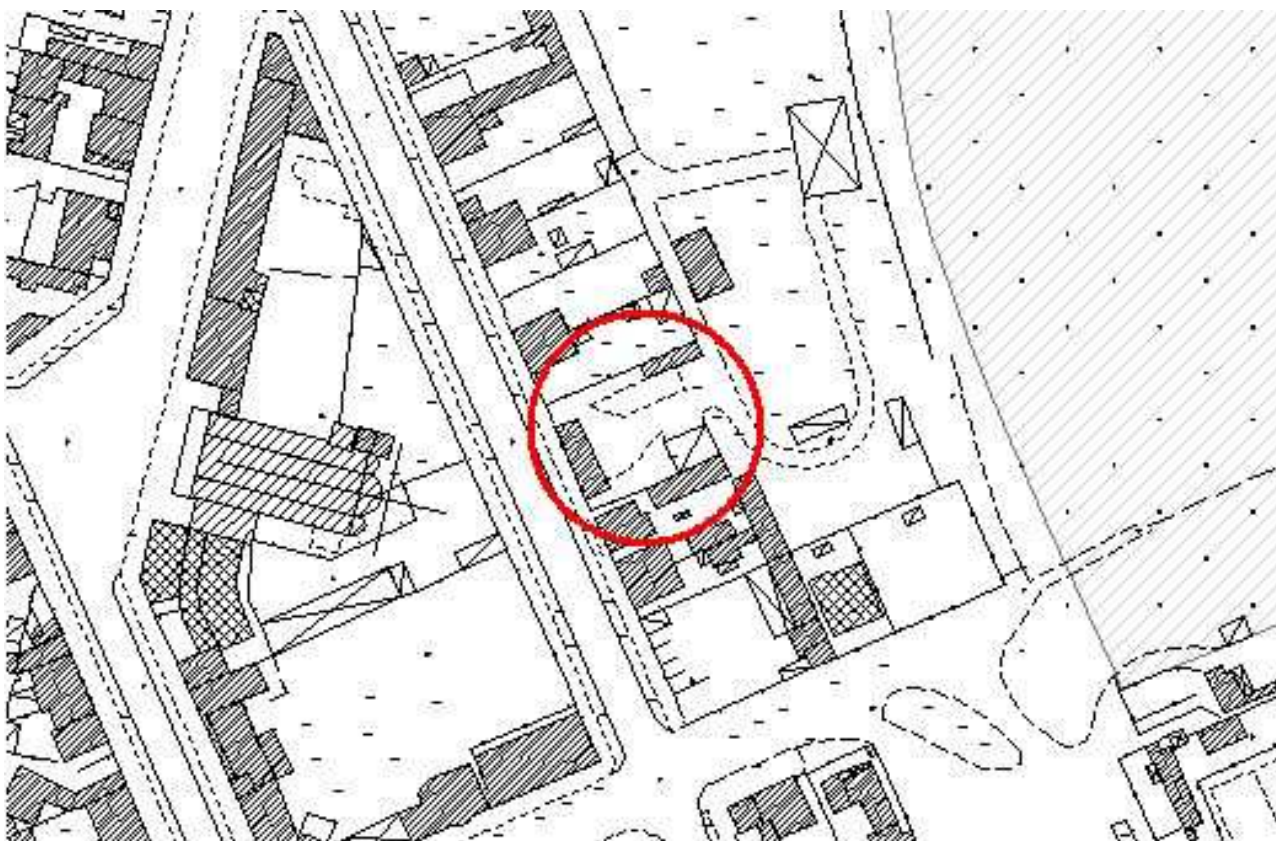
**Scheda n. 38.4**

**MARINA DI PISA - VIA MILAZZO NORD**

**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**

Le modalità attuative e gli interventi previsti sono comunque vincolati alla verifica della loro ammissibilità e al soddisfacimento delle disposizioni normative vigenti per la Fattibilità/Pericolosità e per le condizioni Geologiche-Idrauliche.

A tal fine dovranno essere acquisiti i dovuti pareri degli Enti preposti e della competente Direzione Ambiente.

## **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 titolari 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.





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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

**Scheda n. 38.5**

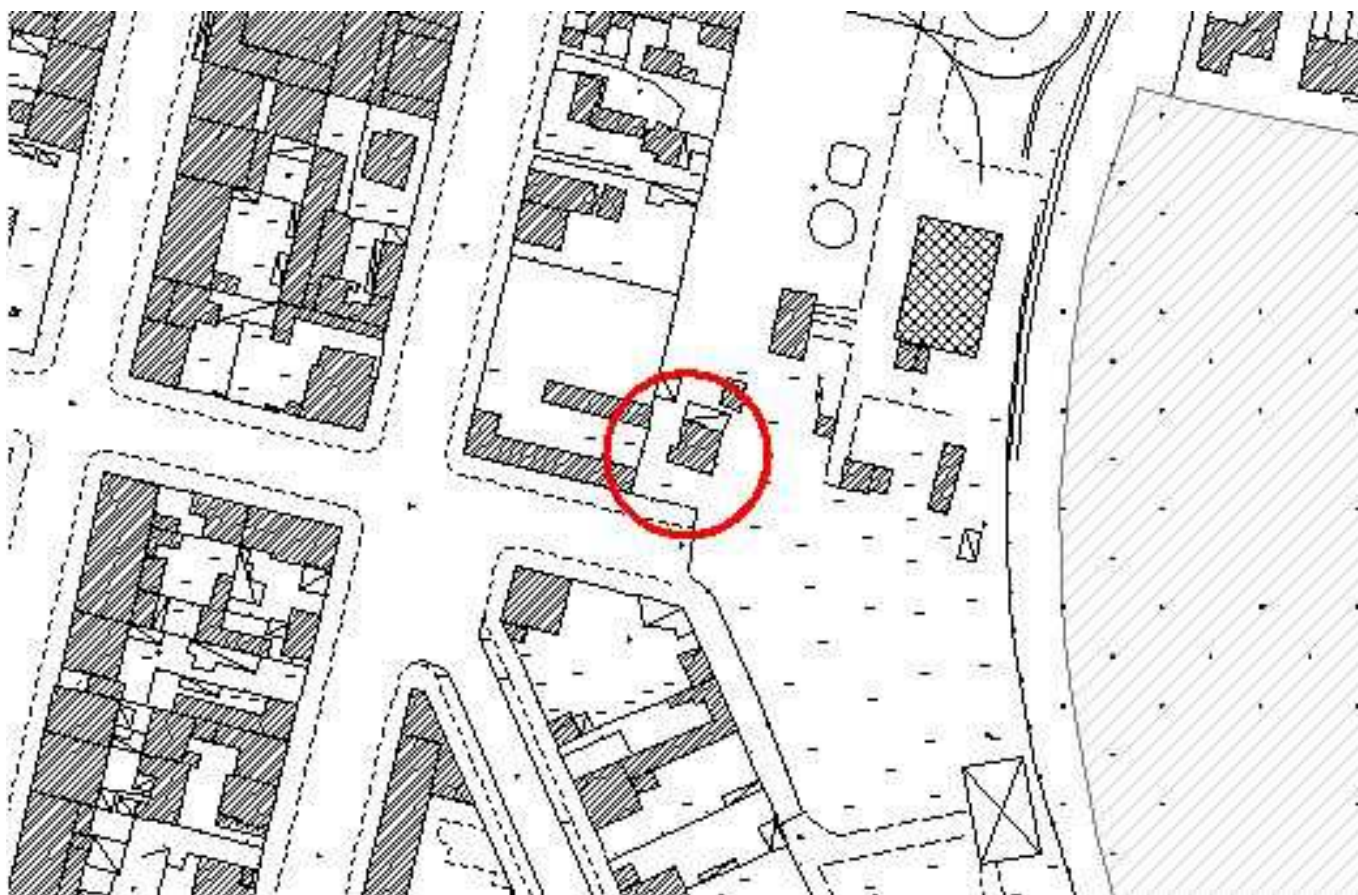
**MARINA DI PISA – VIA CIURINI**

**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
I <sub>fs</sub> (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'edificato esistente.

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

Le modalità attuative e gli interventi previsti sono comunque vincolati alla verifica della loro ammissibilità e al soddisfacimento delle disposizioni normative vigenti per la Fattibilità/Pericolosità e per le condizioni Geologiche-Idrauliche.

A tal fine dovranno essere acquisiti i dovuti pareri degli Enti preposti e della competente Direzione Ambiente.

### **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 titolati 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.







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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

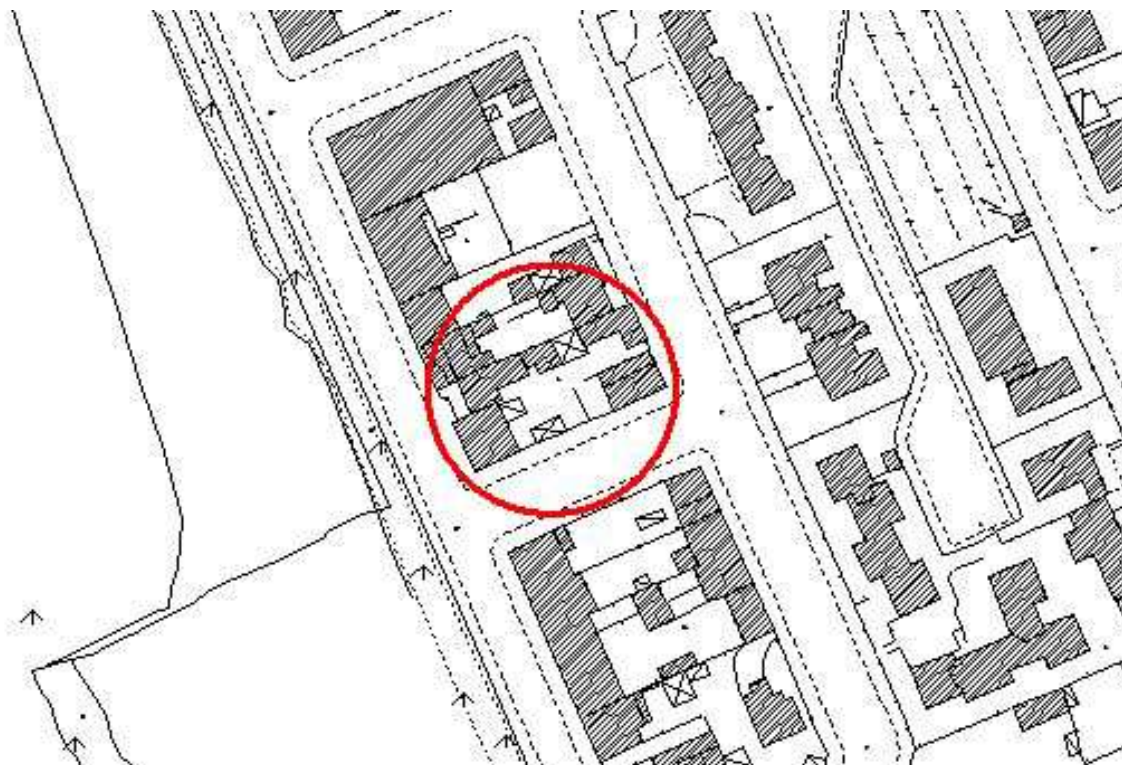
**SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE**

**Scheda n. 38.6 | MARINA DI PISA – VIA DELLA REPUBBLICA PISANA**

**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**

Le modalità attuative e gli interventi previsti sono comunque vincolati alla verifica della loro ammissibilità e al soddisfacimento delle disposizioni normative vigenti per la Fattibilità/Pericolosità e per le condizioni Geologiche-Idrauliche.

A tal fine dovranno essere acquisiti i dovuti pareri degli Enti preposti e della competente Direzione Ambiente.

### **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.





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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

**Scheda n. 38.7**

**MARINA DI PISA – VIA MILAZZO SUD**

**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**

Le modalità attuative e gli interventi previsti sono comunque vincolati alla verifica della loro ammissibilità e al soddisfacimento delle disposizioni normative vigenti per la Fattibilità/Pericolosità e per le condizioni Geologiche-Idrauliche.

A tal fine dovranno essere acquisiti i dovuti pareri degli Enti preposti e della competente Direzione Ambiente.

### **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.







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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

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

**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..

Le modalità attuative e gli interventi previsti sono comunque vincolati alla verifica della loro ammissibilità e al soddisfacimento delle disposizioni normative vigenti per la Fattibilità/Pericolosità e per le condizioni Geologiche-Idrauliche.

A tal fine dovranno essere acquisiti i dovuti pareri degli Enti preposti e della competente Direzione Ambiente.

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

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

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





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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

<b>Scheda n. 39.6</b>	<b>TIRRENIA – HOTEL GOLF</b>
-----------------------	------------------------------

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

**SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO:**

mq 1820 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

**TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE:**

Destinazione urbanistica: residenziale.

Categoria nuova costruzione

**PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI**

**If 0.30**

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'If (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma come da rilievo.

**Dimensioni dell'intervento**

Sf	mq. 1820
Superficie utile lorda complessiva	<b>mq. 600</b>
di cui:	
• Sul lotto 1	• <b>mq 300</b>
• Sul lotto 2	• <b>mq 300</b>
Rapporto di copertura (Rc)	0,25%
n. piani fuori terra abitabili max	2
E' ammesso il piano interrato per autorimesse e locali tecnici	
Altezza max	ml 7,50
Distanza dai confini per la nuova edificazione	5,00
Destinazione d'uso	residenziale

**ELEMENTI PRESCRITTIVI**

- Gli interventi dovranno ridefinire il fronte sulla via delle Ginestre a vantaggio di soluzioni tipologiche e morfologiche che tengano conto dell'impianto urbano dell'edificato circostante e degli aspetti paesaggistico-ambientali del vicino parco.
- Riqualficazione degli spazi del resede della struttura alberghiera, da mantenere prevalentemente a verde alberato e permeabile e dotato di arredi da giardino.
- La strada di accesso viene inserita nell'ambito SQ1.
- 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.

- Per gli interventi previsti valgono le stesse prescrizioni dell'art. 1.2.2.4 degli ambiti Q3e di Tirrenia.

### **ELEMENTI INDICATIVI**

- Gli interventi previsti devono tener conto ed essere congrui con le caratteristiche architettoniche dell'edificato esistente.

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

Le modalità attuative e gli interventi previsti sono comunque vincolati alla verifica della loro ammissibilità e al soddisfacimento delle disposizioni normative vigenti per la Fattibilità/Pericolosità e per le condizioni Geologiche-Idrauliche.

A tal fine dovranno essere acquisiti i dovuti pareri degli Enti preposti e della competente Direzione Ambiente.

### **MODALITÀ ATTUATIVE**

Permesso a costruire convenzionato.

- L'intervento è suddiviso in due distinti lotti edificabili con destinazione d'uso residenziale, posti sul lato della via delle Ginestre, su di una superficie fondiaria complessiva mq 1.800 (come da grafico, la suddivisione dell'area in due lotti sarà definita con il progetto), Sul max per ciascuno dei lotti di mq. 300 (complessiva mq. 600). La strada di accesso viene inserita nell'ambito SQ1 come facente parte della struttura ricettiva.

La previsione sostituisce integralmente gli interventi ammessi con la deroga approvata con delibera di C.C. n. 67 del 18.07.2003.

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



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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

<b>Scheda n. 40.3</b>	<b>CALAMBRONE – EX OSPEDALE AMERICANO</b>
-----------------------	---

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

**1. DESCRIZIONE**

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

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

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

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

**2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

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

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

mq. 40.428 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

**4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO**

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

Secondo il sistema di indirizzi e di obiettivi strategici della variante parziale al Piano Strutturale la progettazione dell'area dovrà prevedere la riqualificazione dell'assetto viario di viale Tirreno, compatibilmente con la posizione degli edifici esistenti da conservare, mediante la realizzazione di una fascia di rispetto verde (comprensiva di parte della sezione stradale e di parte dell'area destinata ad insediamenti), destinata a percorsi ciclo pedonali, verde alberato (anche con funzione di barriera antivento) e parcheggi.

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

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

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

## 5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

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

## 6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

(invarianti di progetto)

La Sul rimane invariata.

L’intervento dell’ex Ospedale Americano è soggetto a Piano di Recupero per le destinazioni non residenziali.

Sulla base delle destinazioni d'uso ammesse occorre garantire le dotazioni di superfici a standard pubblici.

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

## 7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

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

<b>Aree residenziali:</b>
Sf. mq.11.734
Rc 30 %
Sup. utile lorda max mq. <b>10.300</b>
Ifs 0.80 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max 4 piani fuori terra
H max ml. 14,00
Tipologia: linea



Distanze minime dai confini ml. 5
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche ml. 5
Limitatamente al progetto di recupero dell'ex Ospedale Americano possono essere previste, in alternativa alla residenza, le destinazioni d'uso per servizi e per attività commerciali turistico-ricettive, servizi alla residenza, servizi sanitari, abitazioni collettive, strutture ricreative, mediante Piano di Recupero, fermo restando la superficie utile lorda max ammissibile e il reperimento delle dotazioni di parcheggi privati e di relazione previsti dalle disposizioni vigenti.

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

## 8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

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

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

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

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

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

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

## 9. REGOLE DI INSERIMENTO PAESAGGISTICO – AMBIENTALE

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

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

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

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

L'area, distante circa ml 250 dalla linea di costa attuale, presenta un substrato costituito da terreni caratteristici dei lidi e dune litoranee formati da sabbie e sabbie limose con sottili intercalazioni di sabbie addensate. La zona si trova in prossimità delle dune litoranee più recenti (di 2° generazione)

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

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

Le modalità attuative e gli interventi previsti sono comunque vincolati alla verifica della loro ammissibilità e al soddisfacimento delle disposizioni normative vigenti per la Fattibilità/Pericolosità e per le condizioni Geologiche-Idrauliche.

A tal fine dovranno essere acquisiti i dovuti pareri degli Enti preposti e della competente Direzione Ambiente.

## **11. MODALITÀ ATTUATIVE**

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

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

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

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



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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEMA-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>
-----------------------	--

**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 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

**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 antiventivo) 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: completamente 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. FATTIBILITA' E CONDIZIONI GEOLOGICHE/IDRAULICHE**

L'area, distante circa ml 250 dalla linea di costa attuale, presenta un substrato costituito da terreni caratteristici dei lidi e dune litoranee formati da sabbie e sabbie limose con sottili intercalazioni di sabbie addensate. La zona si trova in prossimità delle dune litoranee più recenti (di 2° generazione)  
Il tetto della falda acquifera superficiale si trova a quote in prossimità dello 0 s.l.m.

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

Le modalità attuative e gli interventi previsti sono comunque vincolati alla verifica della loro ammissibilità e al soddisfacimento delle disposizioni normative vigenti per la Fattibilità/Pericolosità e per le condizioni Geologiche-Idrauliche.

A tal fine dovranno essere acquisiti i dovuti pareri degli Enti preposti e della competente Direzione Ambiente.

## **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.

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





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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

**Scheda n. 40.11**

**CALAMBRONE – FONDAZIONE STELLA MARIS  
VIALE DEL TIRRENO**

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

**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 Calambrone 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 Calambrone, 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 Calambrone 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 pubblica interne con la creazione di un percorso pedonale ciclabile che si agguinge alle altre previsioni del Calambrone.

## PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

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

**componente B: Its 0,40** (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)	% minim a
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
I <sub>fs</sub> (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**

Le modalità attuative e gli interventi previsti sono comunque vincolati alla verifica della loro ammissibilità e al soddisfacimento delle disposizioni normative vigenti per la Fattibilità/Pericolosità e per le condizioni Geologiche-Idrauliche.

A tal fine dovranno essere acquisiti i dovuti pareri degli Enti preposti e della competente Direzione Ambiente.

### **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.





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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

**Scheda n. 40.12**

**CALAMBRONE – ISTITUTO DI CURE MARINE**

**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 occupato 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 sopraccitate 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**

Le modalità attuative e gli interventi previsti sono comunque vincolati alla verifica della loro ammissibilità e al soddisfacimento delle disposizioni normative vigenti per la Fattibilità/Pericolosità e per le condizioni Geologiche-Idrauliche.

A tal fine dovranno essere acquisiti i dovuti pareri degli Enti preposti e della competente Direzione Ambiente.

### **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 scemputo 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.







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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

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

**Centro Storico**

**AREA VECCHI MACELLI VIA N. PISANO**

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

**1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE**

Nuova edificazione

**2. DESCRIZIONE E OBIETTIVI**

Il progetto originale dell'area dei vecchi Macelli, dell'ing. Tognetti, è stato realizzato nel 1906 e prevedeva, come strutturato all'ingresso opposto, due corpi di fabbrica gemelli.

L'ipotesi di costruire il fabbricato mancante è stata condivisa con la locale Soprintendenza.

La destinazione del nuovo fabbricato a servizi può essere destinato anche a sedi di impresa o per attività legate alla Ludoteca scientifica ed al Museo del Calcolo, in linea con l'ambito della Cittadella Galileiana.

**3. DIMENSIONAMENTO**

Edificio di ampliamento: pianta 17 X 17 ml altezza 15 ml per un volume fuori terra di circa mc.4.335 come indicato nella planimetria generale allegata con il n.6.

**4. ELEMENTI PRESCRITTIVI**

Come da planimetria allegata

**5. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE**

Le modalità attuative e gli interventi previsti sono comunque vincolati alla verifica della loro ammissibilità e al soddisfacimento delle disposizioni normative vigenti per la Fattibilità/Pericolosità e per le condizioni Geologiche-Idrauliche.

A tal fine dovranno essere acquisiti i dovuti pareri degli Enti preposti e della competente Direzione Ambiente.

**6. MODALITÀ ATTUATIVE**

Intervento pubblico.

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