

# COMUNE DI PISA

*Servizio Pianificazione Urbanistica*

Piano di Recupero delle zone ex-Leopolda - La Cella  
inserite nel programma di recupero del quartiere di P.ta  
Fiorentina denominato "Contratto di Quartiere"

**Schede norma delle U.M.I. (Unità minime di intervento)**

ALLEGATO **29**

Il Dirigente di Settore  
*Ing. arch. Riccardo Ciuti*

*Maggio 1998*



Area n° 1      Zona ex- Leopolda, sezione censuaria n° 398

## UMI n° 1

Corrisponde alle particelle n° 259, 262, 456, 561 del foglio catastale n° 39.

Proprietà:      privata

### Descrizione dello stato attuale:

si tratta di un complesso di edifici e annessi che coprono quasi per intero l'area.

In particolare sono stati individuati:

- 1) un edificio a tre piani sulla parte retrostante via F. da Buti con copertura piana e pareti in vetromattoni e un corpo aggiunto adibito a magazzino e attività artigianale;
- 2) un fabbricato con ingresso da via F. da Buti ma costruito in arretramento a questa con destinazione residenziale al solo piano primo;
- 3) magazzini e uffici posti al piano terra del precedente fabbricato e sotto la terrazza di questo, compresa una copertura in materiale leggero montata tra i due corpi di fabbrica;
- 4) officina meccanica prospiciente via F. da Buti realizzata parte in muratura e parte in materiale leggero.

### Parametri edilizi ed urbanistici esistenti

*dati ricavati da Carta 2000*

EDIF. N.	SUP.COP.	ALTEZZA	VOLUME	USO	CONDIZIONI	DATAZIONE	PROPRIETA
19512	9,33	3,52	32,85				
19520	242,56	13,30	3.225,98				
19536	99,34	2,46	244,37				
19546 p.t.	253,12	3,00	760,00				
19585	167,65	9,30	1.559,19				
19598	123,76	3,34	413,36				
19610	24,29	9,69	235,33				
19624	96,00	5,83	559,67				
19625	62,85	5,81	365,18				
19631	20,66	4,03	83,26				
19635	111,30	5,15	573,17				
	<b>1.210,86</b>		<b>8.052,36</b>				

*nota: i valori estratti da Carta 2000 dovranno essere confermati o eventualmente corretti in sede di rilievo strumentale delle aree e degli edifici, per cui sono da ritenersi indicativi*

Superficie dell'area              mq. 1276  
Indice fondiario                    mc/mq. 6,31  
Rapporto di copertura            mc/mq. 0,94

### Obbiettivi di progetto:

costruzione, nel rispetto dell'art. 17.3 delle NTA della variante Centro Storico, di un nuovo edificio previa eliminazione di tutte le parti incongruenti (tettoie, corpi aggiunti) poste al piano terra, e recupero aree verdi permeabili.

### Prescrizioni di progetto:

La nuova edificazione dovrà allinearsi, come il resto degli edifici, a filo strada.

Al piano terra del nuovo edificio e al piano terra dell'edificio esistente individuato al n°19546 sono ammesse attività commerciali e terziarie.  
 Ai piani superiori residenza.

Poiché l'intervento interessa attività artigianali esistenti, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla presentazione da parte della proprietà di atto unilaterale d'obbligo, debitamente registrato, da parte dell'azienda, che definisca modi e tempi di trasferimento dell'attività in altra area in cui il PRG ammette attività artigianali.

E' prevista la stipula di una convenzione con il soggetto attuatore per realizzare aree pedonali, a parcheggio pubblico, o a verde pubblico anche pro-quota, all'interno del perimetro del piano di recupero a fronte dell'oggettiva dimostrazione di insufficienza di aree disponibili per realizzare standard all'interno della UMI.

### Parametri edilizi ed urbanistici di progetto

<i>n° edificio</i>	<i>sup. coperta mq.</i>	<i>altezza max. ml.</i>	<i>volume direz. mc.</i>	<i>volume resid. mc</i>	<i>n° alloggi</i>	<i>n° abit.</i>	<i>standard parcheggi L.122 mq.</i>	<i>standard art.5 d.m.1444/68 mq.</i>	<i>standard art.3 d.m.1444/68 mq.</i>
1	300	12,50	1200	2500	8	31	370	240	558
19546 esistente	253	3,00 virtuale	760						
<b>Totale</b>	<b>553</b>		<b>1960</b>	<b>2500</b>	<b>8</b>	<b>31</b>	<b>370</b>	<b>240</b>	<b>558</b>

*nota:*

il numero degli alloggi è stato calcolato con riferimento a 300 mc./alloggio

il numero degli abitanti insediabili è stato calcolato con riferimento a 80 mc./abit.

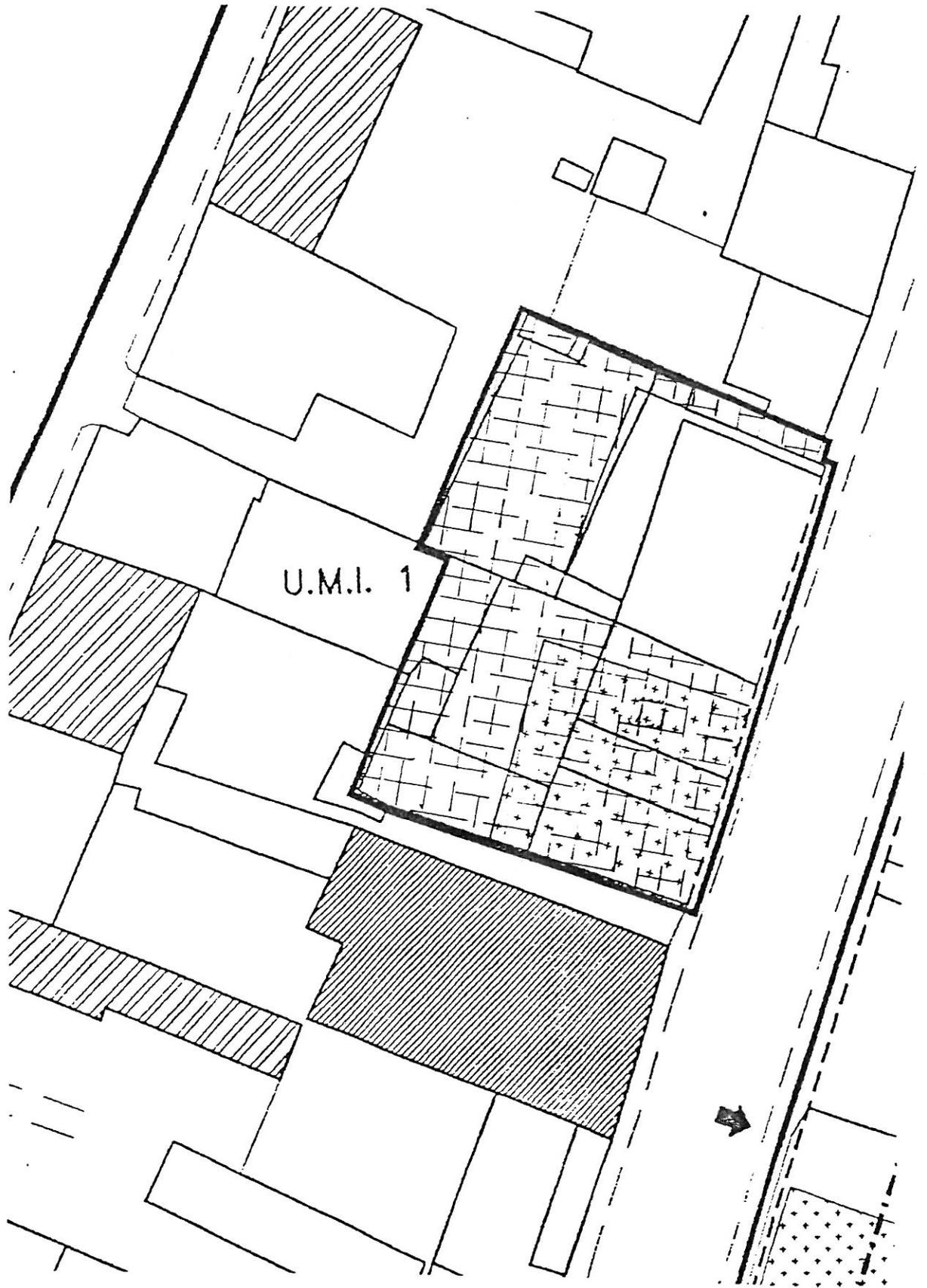
lo standard art. 5 d.m. 1444/68 è stato calcolato con riferimento ad una superficie lorda di una altezza virtuale di ml. 3,20

Superficie dell'area	mq.	1275
Indice fondiario	mc./mq.	3,4
Rapporto di copertura	mq/mq.	0,4
Aree standard richieste	mq.	798
Aree permeabili richieste	mq.	318

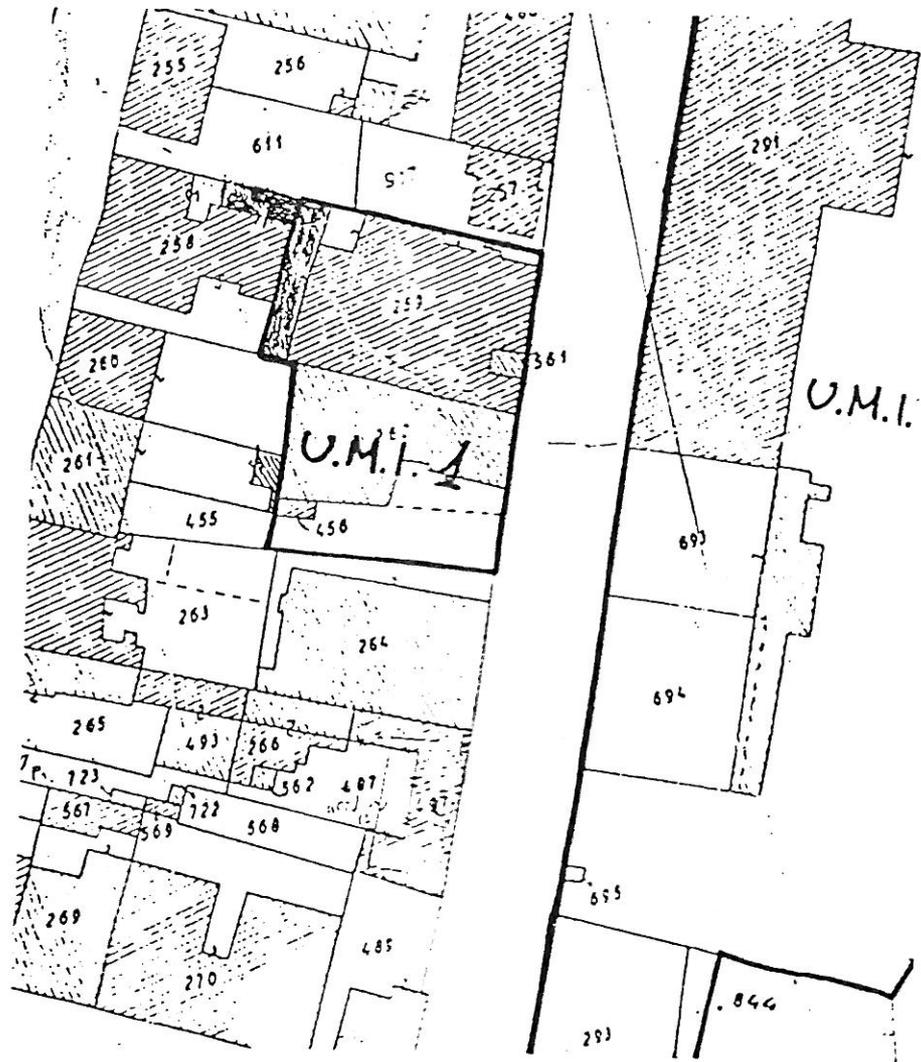
**Soggetto attuatore** privato convenzionato

**Modalità attuative:** concessione convenzionata

Planimetria con le prescrizioni progettuali



Individuazione catastale



Area n°1      Zona ex- Leopolda sezione censuaria n° 395

## UMI n° 2

Corrisponde alle particelle n° 551, 633, 291, 603, 634, 692, 693, 694, 695 del foglio catastale n° 39.

Proprietà:      comune di Pisa

### Descrizione dello stato attuale:

si tratta dell'area della ex stazione Leopolda comprendente l'edificio storico, la palazzina degli uffici dell'ex mercato ortofrutticolo, il rifugio antiaereo, il serbatoio dell'acqua e una serie di volumi tra cui la cella frigo, i servizi pubblici, magazzini.

### Parametri edilizi ed urbanistici esistenti

*dati, ricavati da Carta 2000*

EDIF. N.	SUP.COP.	ALTEZZA	VOLUME	USO	CONDIZIONI	DATAZIONE	PROPRIETA
19355	71,35	6,24	445,23				
19373	67,68	6,55	443,27				
19381	22,99	4,35	100,02				
19403	8,92	4,27	38,09				
19432	1.567,70	4,45	6.976,28				
19548	87,86	3,74	328,61				
19612	386,70	6,50	2.513,52				
19617	199,63	4,86	970,18				
19630	565,12	1,89	1.068,08				
19679	55,53	4,62	256,56				
19680	20,28	2,78	56,38				
19681	14,30	2,62	37,47				
19724	108,59	6,18	671,10				
	<b>3.176,65</b>		<b>13.904,79</b>				

*nota: i valori estratti da Carta 2000 dovranno essere confermati o eventualmente corretti in sede di rilievo strumentale delle aree e degli edifici, per cui sono da ritenersi indicativi*

Superficie dell'area	mq.	8328
Indice fondiario	mc./mq.	1,66
Rapporto di copertura	mq/mq.	0,38
Aree standard	mq.	300

### Obbiettivi di progetto:

restauro dell'immobile della ex Leopolda, ristrutturazione della palazzina degli uffici, recupero del ex rifugio antiaereo, edificazione di un nuovo edificio con destinazione residenza collettiva con volumetria massima di mc. 5000, creazione della piazza pedonale Leopoda.

### Prescrizioni di progetto:

Il nuovo edificio dovrà essere realizzato a filo strada su via F. da Buti

Le altre destinazioni d'uso ammissibili sono indicate nelle presenti norme (sezione censuaria 385).

## Parametri edilizi ed urbanistici di progetto

n° edificio	sup. coperta mq.	altezza max. ml.	volume direz. mc.	volume resid. mc	n° alloggi	n° abit.	standard parcheggi L.122 mq.	standard art.5 d.m.1444/68 mq.	standard art.3 d.m.1444/68 mq.
ex leopolda	esistente	esist.	esist.				*	*	*
sopra il rifugio	400	9,50 (5,00) dalla terrazza	2000 servizi				200		
resid. collett.	500	10,00		5000	16	50	500	*	*
sagrato porticato	400	5,00	1000 servizi				*	*	
<b>totale</b>	<b>1300</b>		<b>3000</b>	<b>5000</b>					

nota:

il numero degli alloggi equivalenti è stato calcolato con riferimento a 300 mc./alloggio

il numero degli abitanti insediabili è stato calcolato con riferimento a 100 mc./abit. (al p.t. vi sono i servizi collettivi)

lo standard art. 5 d.m. 1444/68 è stato calcolato con riferimento ad una superficie lorda di una altezza virtuale di ml. 3,20

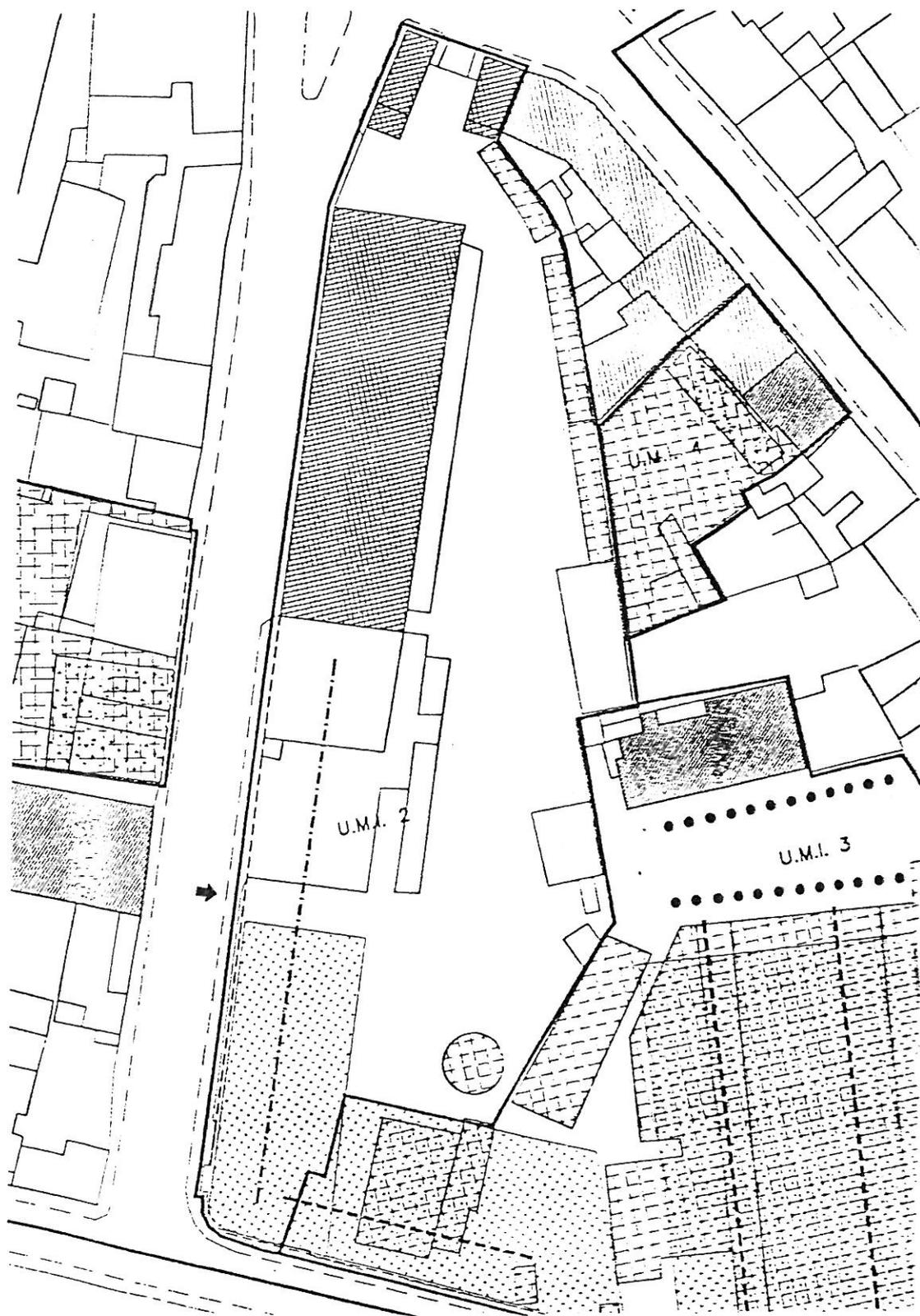
\* i relativi standard sono assolti nell'area della piazza leopolda e nei parcheggi pubblici interrati di P.za Guerrazzi e di via M.Polo

**Soggetto attuatore:** comune di Pisa

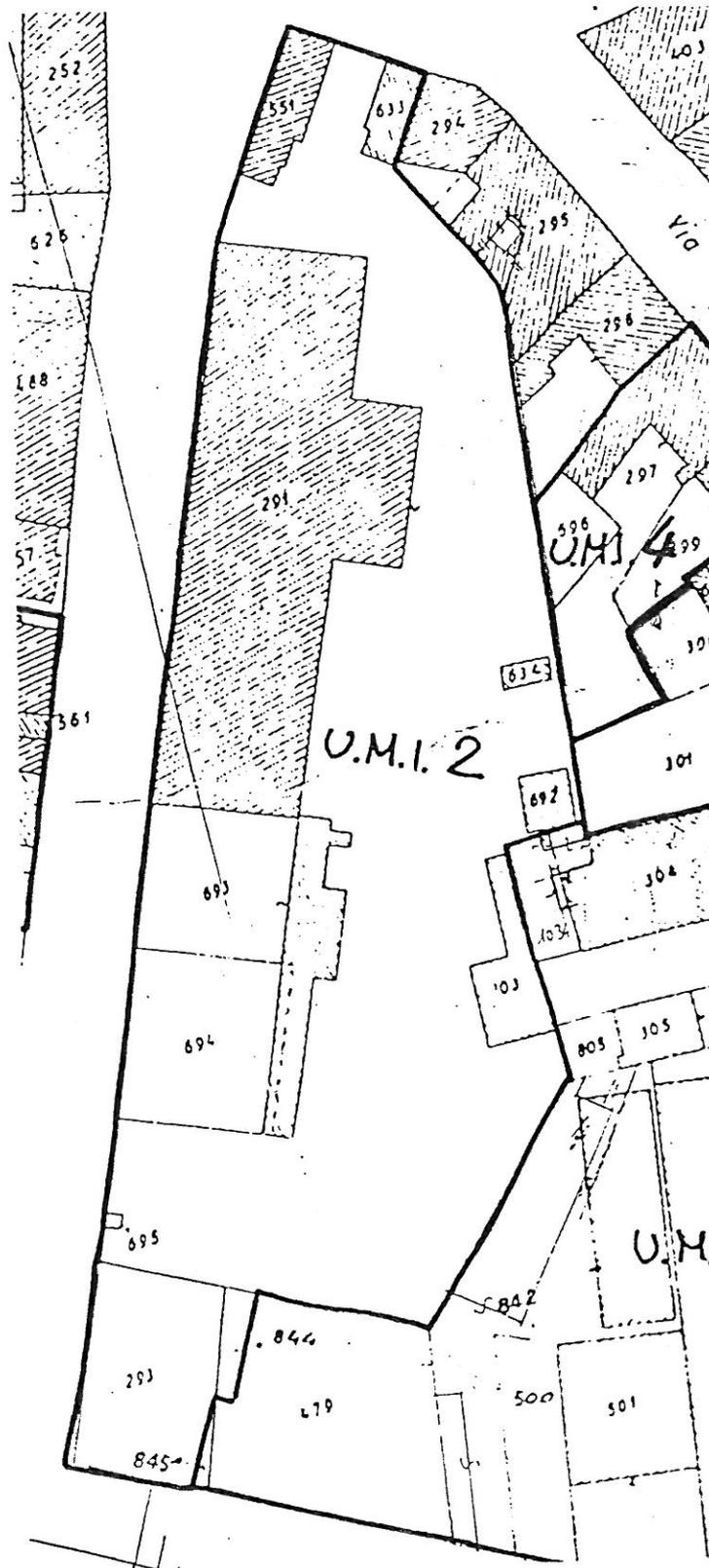
**Modalità attuative:** tramite l'approvazione di singoli progetti di opera pubblica, i quali potranno comportare una diversa articolazione volumetrica nel rispetto della volumetria massima indicata in tabella.

In caso di dimostrata necessità è possibile un aumento volumetrico fino ad un massimo del 10% di quello indicato in tabella, purché approvato dal Consiglio Comunale

# Planimetria con le prescrizioni progettuali



Individuazione catastale



Area n°1 ex- Leopolda sezione censuaria n° 395

## UMI n° 3

Corrisponde alle particelle n° 479, 842, 500, 501, 318, 805, 305, 306, 804, 1034, 304 del foglio catastale n° 39.

Proprietà: privata

### Descrizione dello stato attuale:

si tratta di un complesso di edifici con relativi annessi. In particolare sono stati individuati:

- 1) un edificio prefabbricato destinato a svolgere le funzioni religiose del quartiere (chiesa cattolica);
- 2) un fabbricato di un solo livello fuori terra con ingresso da via Vespucci ma costruito in arretramento a questa con destinazione artigianale-dismessa;
- 3) un fabbricato composto di due corpi di altezza diversa con ingresso da via Vespucci attualmente a destinazione commerciale;
- 4) un capannone attualmente inutilizzato (ex-Piaggio) con ingresso da via Marco Polo con annessi sulla parte retrostante;
- 5) un capannone in parte inutilizzato e in parte trasformato in abitazione il cui accesso è da via Cattaneo e la cui parte terminale confina con il muro di divisione dell'area ex-Leopolda;
- 6) uno spazio aperto con duplice accesso da via Cattaneo, uno solo pedonale e uno carrabile, retrostante agli edifici di via Cattaneo e al capannone ex-Piaggio

### Parametri edilizi ed urbanistici esistenti

dati ricavati da Carta 2000

EDIF. N.	SUP.COP.	ALTEZZA	VOLUME	USO	CONDIZIONI	DATAZIONE	PROPRIETA
19680	20,28	2,78	56,38				
19681	14,30	2,62	37,47				
19684	372,76	4,07	1.517,15				
19687	18,09	2,30	41,60				
19695	11,81	4,57	53,98				
19775	23,81	3,64	86,67				
19778	270,20	6,10	1.648,24				
19782	277,89	6,80	1.889,63				
19786	652,45	5,45	3.555,83				
19789	353,71	8,63	3.052,52				
19792	1.657,68	11,57	19.179,34				
19797	390,46	8,26	3.225,24				
19821	253,10	5,35	1.354,07				
19829	102,79	3,05	313,50				
19872	20,85	1,91	39,83				
19885	12,50	2,65	33,12				
<b>totale</b>	<b>4.452,68</b>		<b>36.084,57</b>				

nota: i valori estratti da Carta 2000 dovranno essere confermati o eventualmente corretti in sede di rilievo strumentale delle aree e degli edifici, per cui sono da ritenersi indicativi

Superficie dell'area	mq.	8008
Indice fondiario	mc./mq.	4,50
Rapporto di copertura	mq/mq.	0,55
Aree standard	mq.	200

### Obbiettivi di progetto:

Riqualificazione di tutta l'area mediante una serie di demolizioni e ricostruzioni secondo le prescrizioni di progetto in modo da dotare l'area di nuove funzioni a carattere residenziale e commerciale affacciate, assieme alla nuova chiesa, sulla piazza Leopolda.

Recupero di aree pubbliche pedonali e aree verdi.

Realizzazione di un grande parcheggio interrato

### Prescrizioni di progetto:

1) ricostruzione della chiesa di quartiere con andamento parallelo a via Vespucci

superficie coperta      mq.    1000  
altezza massima        ml.    10,00  
volume massimo        mc.    10000

2) costruzione di un edificio per attività commerciali con il lato maggiore rivolto verso la piazza Leopolda e dotato di un porticato.

superficie coperta      mq.    1400  
altezza massima        ml.    4,50  
volume massimo        mc.    6000

3) costruzione di un edificio per residenza collettiva a carattere sperimentale con la parte retrostante lasciata a verde pertinenziale e la testata nord rivolta verso lo spazio di relazione pubblica di passaggio tra la piazza Leopolda e la via Cattaneo

Dagli spazi pertinenziali privati posti a est del fabbricato si può accedere ai garage posti al piano terra.

superficie coperta      mq.    915  
altezza massima        ml.    12,00  
volume                    mc.    9160

4) recupero come spazio pubblico di relazione tra la piazza Leopolda e via Cattaneo della particella 304, con possibilità di sistemazione del vecchio capannone (particella 304) per servizi urbani e territoriali definite all'art. 32 del piano strutturale.

### Parametri edilizi ed urbanistici di progetto

n° edificio	sup. coperta mq.	altezza max. ml.	volume direz. mc.	volume resid. mc	n° alloggi	n° abit.	standard parcheggi L.122 mq.	standard art.5. d.m.1444/68 mq.	standard art.3 d.m.1444/68 mq.
chiesa	1000	10	10000 servizi				*	*	*
negozi e porticati	1400	4	5600				560	1120	
resid. collett.	915	12		9160	30	114	916		2050
<b>Totale</b>	<b>3315</b>		<b>15600</b>	<b>9160</b>	<b>30</b>	<b>114</b>	<b>1476</b>	<b>1120</b>	<b>2050</b>

\* i relativi standard sono assolti nell'area della piazza leopolda e nei parcheggi pubblici interrati di P.za Guerrazzi e di via M.Polo

nota:

il numero degli alloggi è stato calcolato con riferimento a 300 mc./alloggio

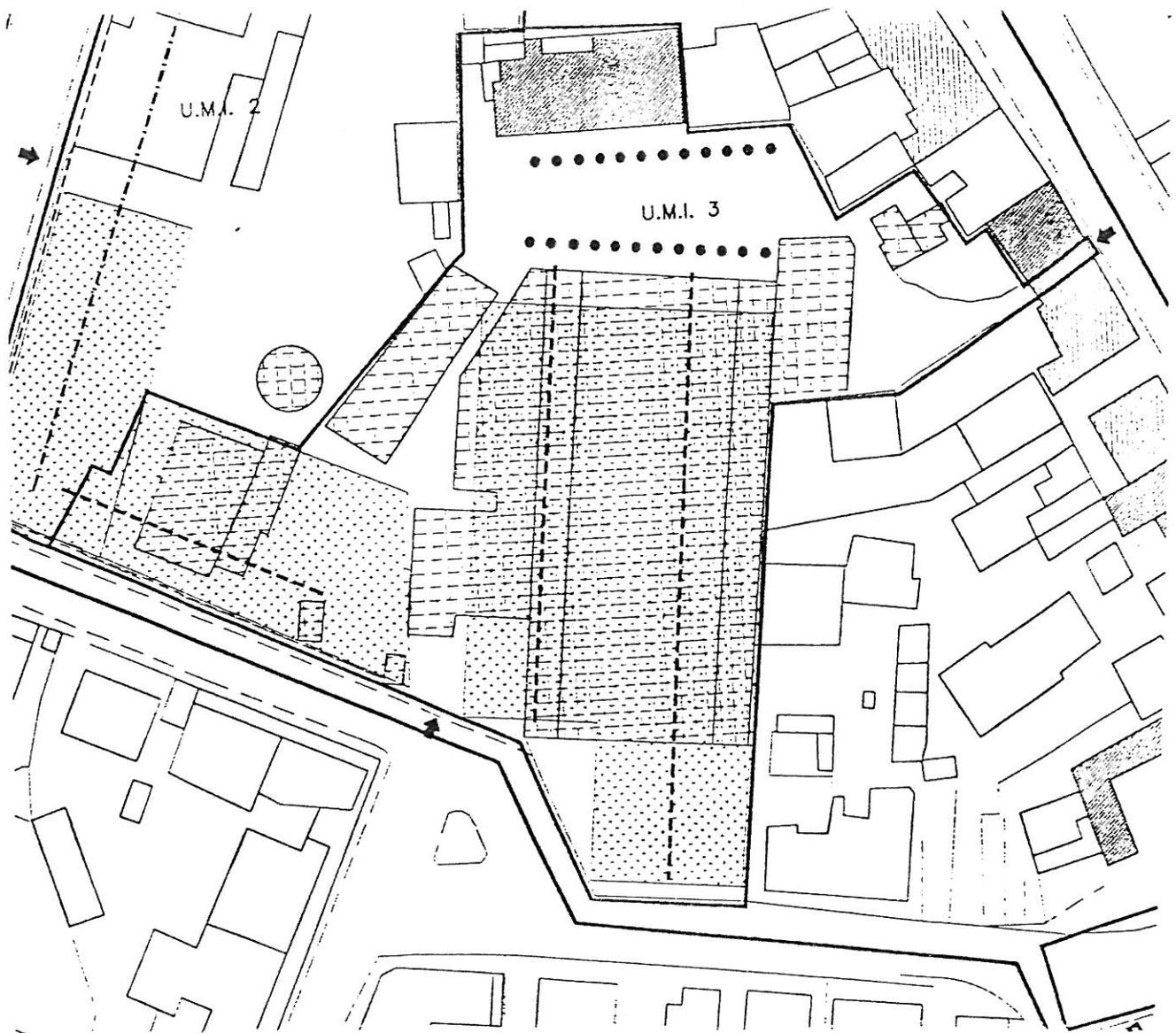
il numero degli abitanti insediabili è stato calcolato con riferimento a 80 mc./abit.  
lo standard art. 5 d.m. 1444/68 è stato calcolato con riferimento ad una superficie lorda di una altezza virtuale di ml. 3,20

Superficie dell'area	mq.	8008
Indice fondiario	mc./mq.	3,09
Rapporto di copertura	mq/mq.	0,41
Aree standard	mq.	3170

**Soggetto attuatore:** privato convenzionato

**Modalità attuative:** concessione convenzionata

**Planimetria con le prescrizioni di progetto**



Individuazione catastale



Area n°1 ex- Leopolda sezione censuaria n° 395

## UMI n° 4

Corrisponde alle particelle n° 297, 299 del foglio catastale n° 39.

Proprietà: privata

### Descrizione dello stato attuale:

si tratta di un edificio di interesse storico posto su via Cattaneo con l'area retrostante totalmente utilizzata come magazzini e annessi funzionali alla attività commerciale esistente, collocati fino al confine con la proprietà comunale.

### Parametri edilizi ed urbanistici esistenti

dati ricavati da Carta 2000

EDIF. N.	SUP.COP.	ALTEZZA	VOLUME	USO	CONDIZIONI	DATAZIONE	PROPRIETA
19504	154,05	11,28	1.737,67				
19515	570,04	3,46	1.972,34				
19537	188,91	7,28	1.375,30				
<b>totale</b>	<b>913,00</b>		<b>5.085,31</b>				

nota: i valori estratti da Carta 2000 dovranno essere confermati o eventualmente corretti in sede di rilievo strumentale delle aree e degli edifici, per cui sono da ritenersi indicativi

Superficie dell'area mq. 1130  
Indice fondiario mc./mq. 4,5  
Rapporto di copertura mq/mq. 0,80

### Obbiettivi e prescrizioni di progetto:

demolizione di tutti gli annessi e le costruzioni legittime realizzate sull'area di pertinenza delle particelle n°297, 299 e ricostruzione di un volume con destinazione direzionale affacciato sulla piazza Leopolda.

Si ammette sulla UMI n° 3 il cambio d'uso da magazzino ad attività direzionali del capannone particella 304 in quanto appartenente alla stessa proprietà dell'area della UMI n° 4

### Parametri edilizi ed urbanistici di progetto

n° edificio	sup. coperta mq.	altezza max. ml.	volume direz. mc.	volume resid. mc	n° alloggi	n° abit.	standard parcheggi L.122 mq.	standard art.5 d.m.1444/68 mq.	standard art.3 d.m.1444 68 mq.
nuovi volumi	300	4,50	1200				120*	240 *	

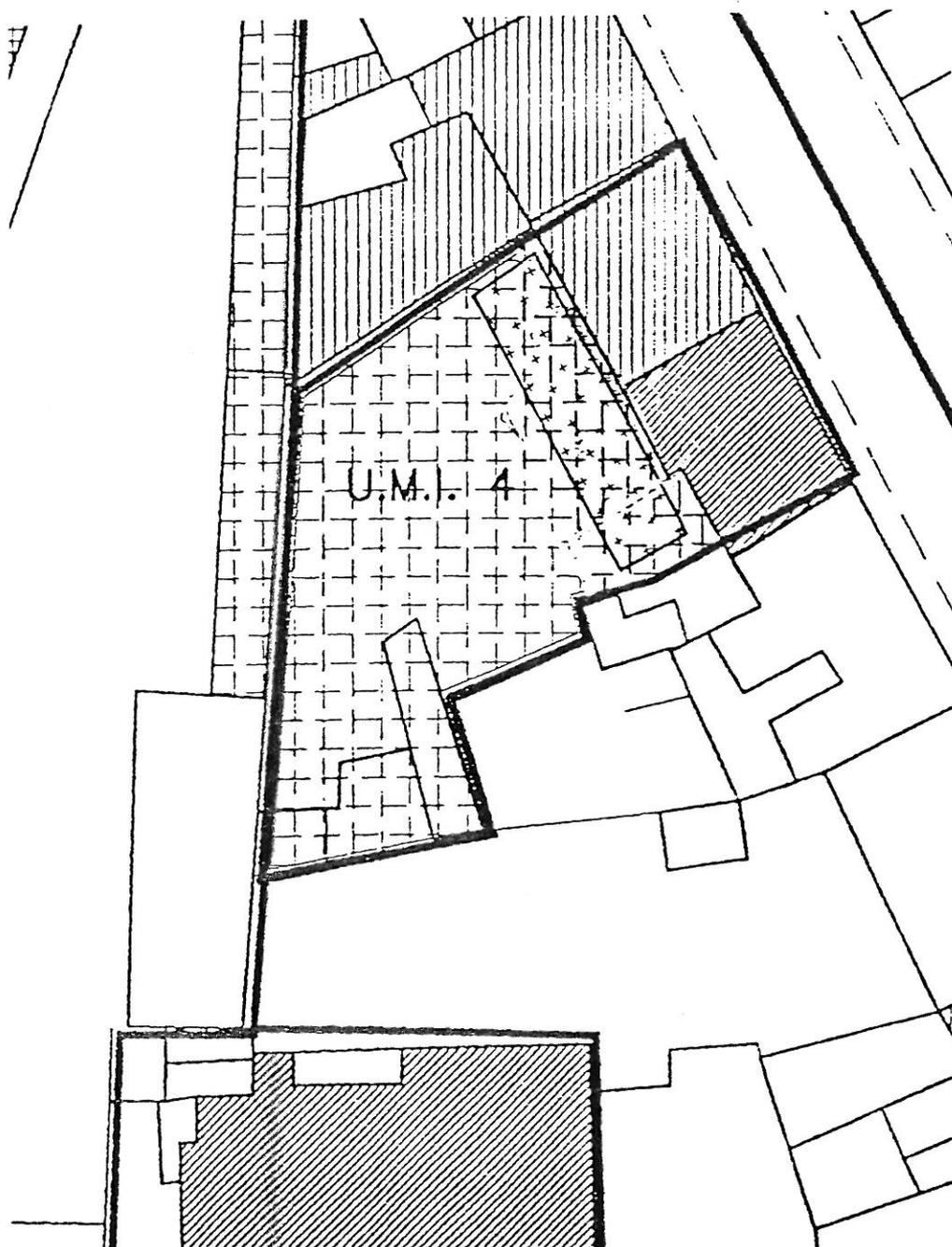
\* E' prevista la stipula di una convenzione con il soggetto attuatore per realizzare aree pedonali, a parcheggio pubblico, o a verde pubblico anche pro-quota, all'interno del perimetro del piano di recupero a fronte dell'oggettiva dimostrazione di insufficienza di aree disponibili per realizzare standard all'interno della UMI.

Superficie dell'area	mq.1130
Indice fondiario	mc./mq.3,81
Rapporto di copertura	mq/mq.0,56
Aree standard	mq.240

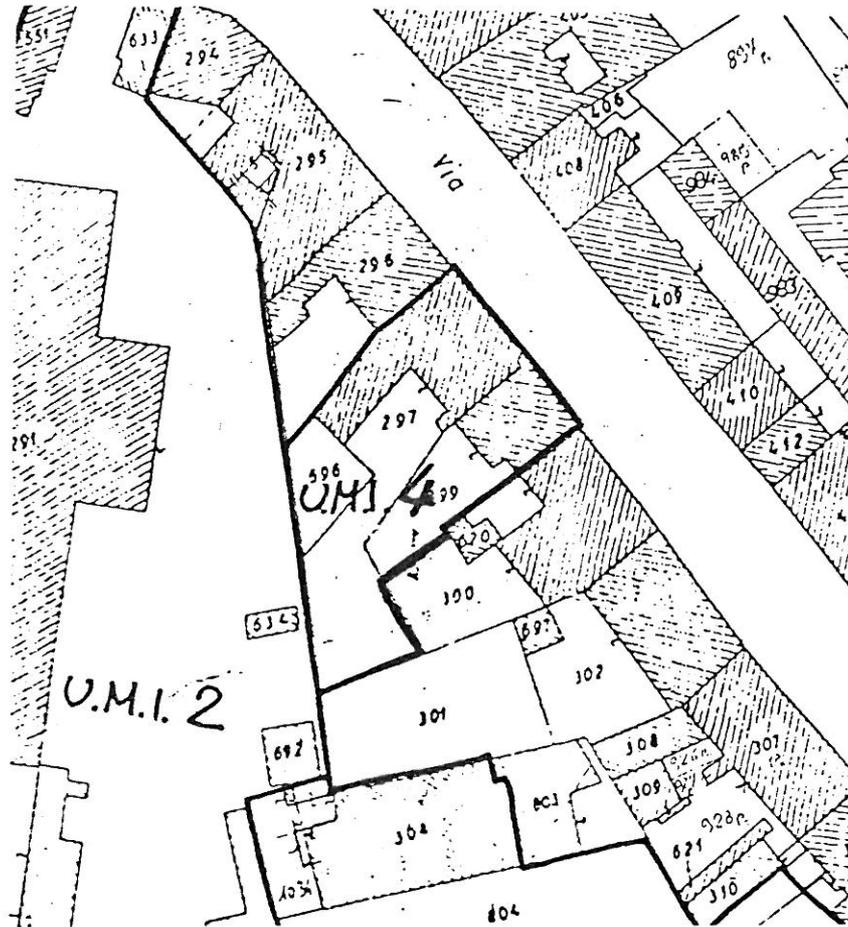
Soggetto attuatore: privato convenzionato

Modalità attuative: concessione convenzionata

Planimetria con le prescrizioni di progetto



Individuazione catastale



Area n°1 ex- Leopolda sezione censuaria n° 395 e 394

## UMI n° 5

Corrisponde alle particelle n°731, 732, 344, 624, 371, 372, 373, 374, 375, 376 del foglio catastale n° 39.

**Proprietà:** privata

### Descrizione dello stato attuale:

si tratta di un complesso di immobili (aree ed edifici) in parte allo stato di ruderi che si affacciano su via Cattaneo.

All'interno dell'area è presente una attività commerciale.

### Parametri edilizi ed urbanistici esistenti

*dati ricavati da Carta 2000*

EDIF. N.	SUP.COP.	ALTEZZA	VOLUME	USO	CONDIZIONI	DATAZIONE	PROPRIETA
19965	40,60	8,07	327,62				
<b>totale</b>	<b>40,60</b>		<b>327,62</b>				

*nota: i valori estratti da Carta 2000 dovranno essere confermati o eventualmente corretti in sede di rilievo strumentale delle aree e degli edifici, per cui sono da ritenersi indicativi*

Superficie dell'area	mq.	1187
Indice fondiario	mc./mq.	0,27
Rapporto di copertura	mq/mq.	0,03

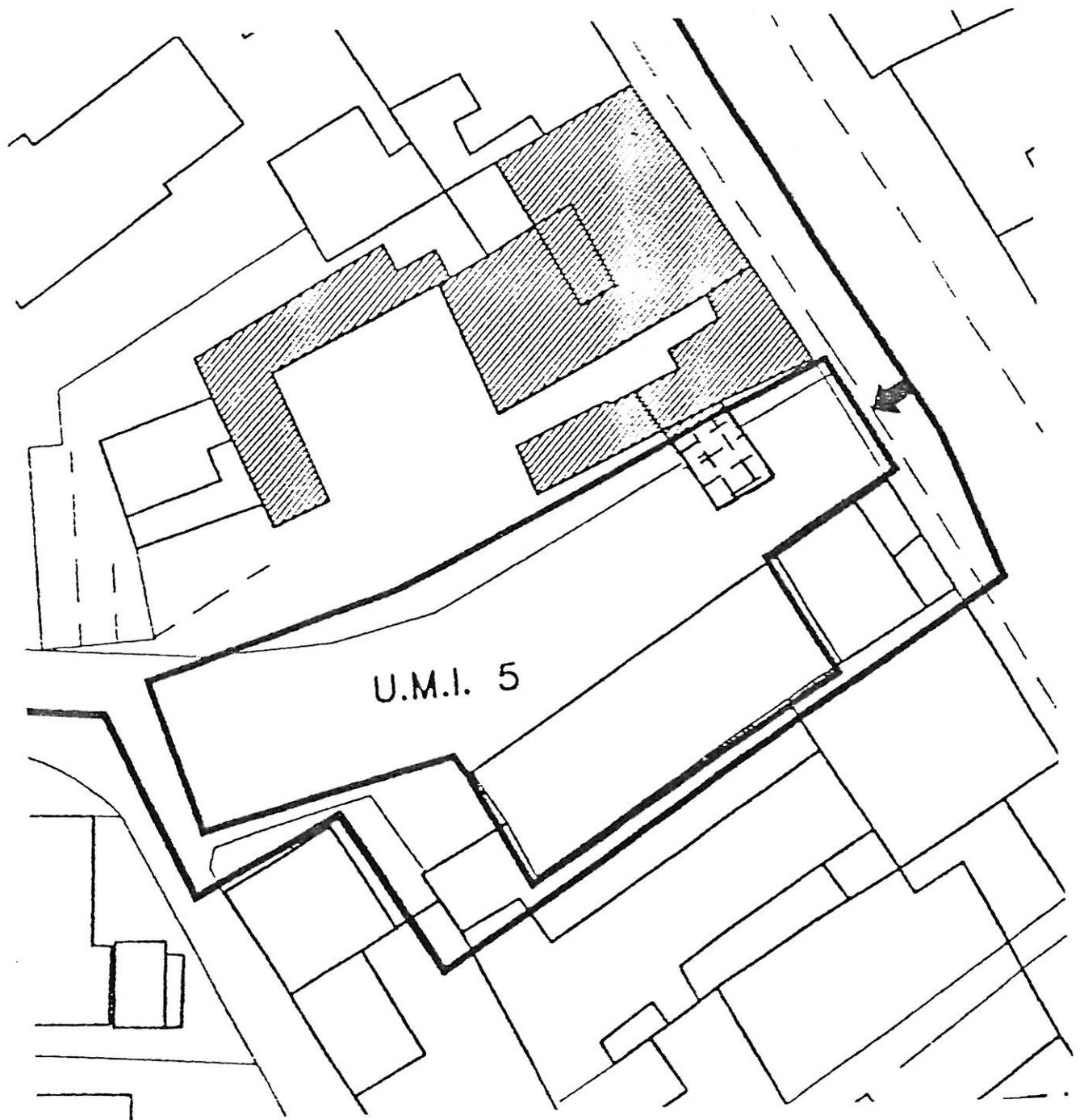
### Obbiettivi e prescrizioni di progetto:

demolizione dei ruderi di via Cattaneo (edificio n° 19965 di Carta 2000), apertura di un varco per consentire la realizzazione di uno spazio pubblico a carattere pedonale (o traffico limitato ai residenti) e la creazione di una piazzetta di fronte alla attività commerciale.

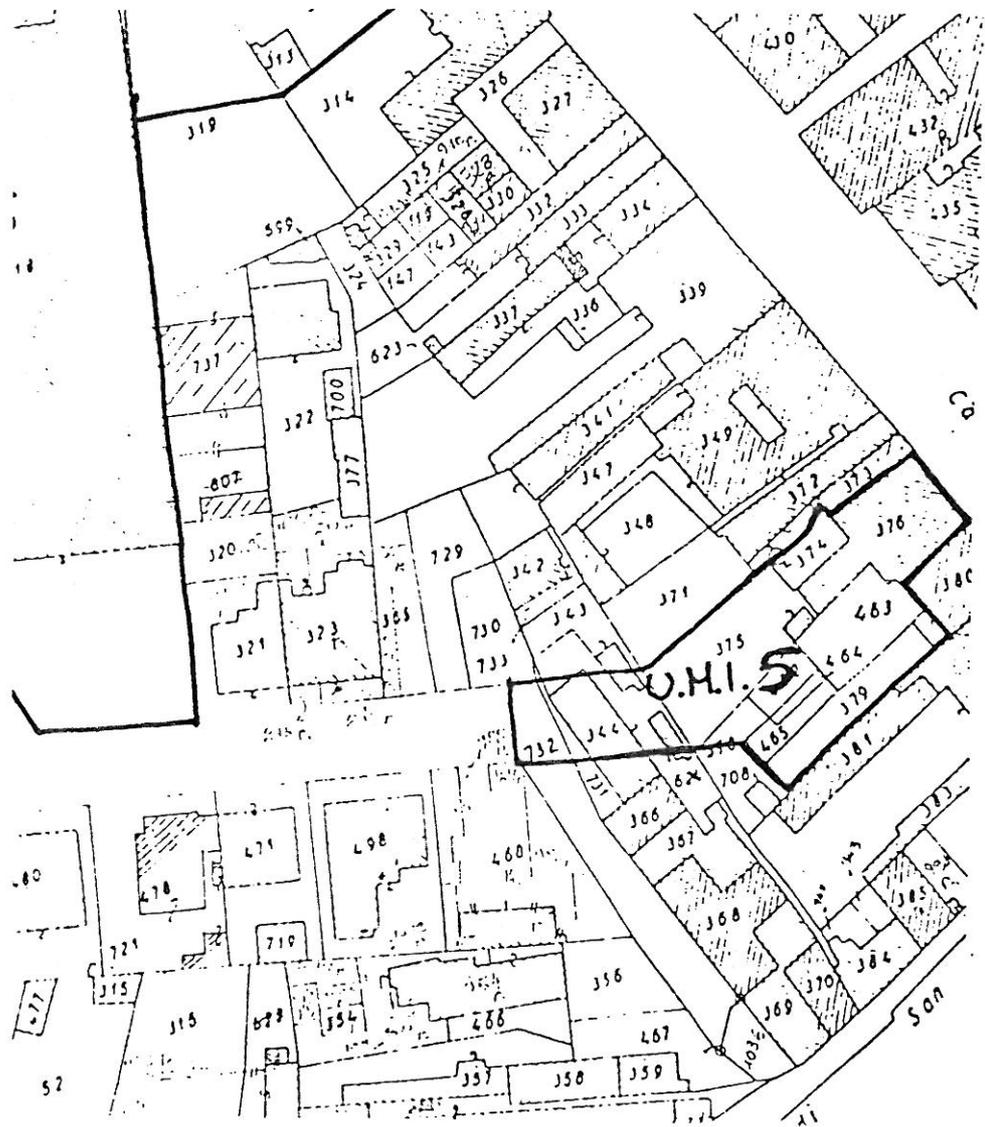
**Soggetto attuatore:** comune di Pisa

**Modalità attuative:** progetto di opera pubblica

Planimetria con le prescrizioni di progetto



# Individuazione catastale



Area n°2      Zona di via Sempione sezione censuaria n° 381

## UMI n° 6

Corrisponde alle particelle n° 698, 104, 730, 729, 654, 653, 652, 659 del foglio catastale n° 47

Proprietà:      pubblica e privata

### Descrizione dello stato attuale:

la parte pubblica relativa alla particella 698 è costituita da un piazzale utilizzato come parcheggio e da una serie di garage prefabbricati di recente costruzione.

Le aree private corrispondono ad uno spazio libero costituente una vecchia aia di una casa colonica e di una serie di edifici prospicienti via Montebianco utilizzati come attività artigianali e di servizi.

La particella 659 corrisponde ad una cabina Enel.

### Parametri edilizi ed urbanistici esistenti

*dati ricavati da Carta 2000*

EDIF. N.	SUP.COP.	ALTEZZA	VOLUME	USO	CONDIZIONI	DATAZIONE	PROPRIETA
23923	110,10	7,20	792,68				
23942	14,51	1,75	25,40				
23946	30,84	3,19	98,38				
23958	52,05	4,62	240,47				
23963	4,74	2,06	9,75				
23965	128,07	4,14	530,19				
23970	11,08	1,68	18,61				
23976	36,76	2,08	76,46				
23977	17,17	1,97	33,83				
23984	25,93	2,72	70,53				
23985	111,19	2,38	264,63				
23987	8,69	1,90	16,52				
23990	127,32	10,92	1.390,28				
24000	46,27	3,46	160,11				
24001	156,63	4,84	758,11				
24007	12,98	2,94	38,17				
24014	14,13	2,44	34,49				
24016	238,34	4,92	1.172,64				
24018	9,50	2,99	28,40				
24021	19,02	1,99	37,86				
24024	13,40	2,10	28,13				
24028	101,92	4,10	417,86				
24031	69,10	3,40	234,94				
24032	34,90	2,35	82,01				
24033	13,61	2,09	28,44				
24035	11,78	1,96	23,08				
24047	9,60	1,80	17,28				
24060	5,55	2,10	11,66				
24063	100,83	3,14	316,61				
24065	49,17	3,63	178,47				

24071	55,12	2,22	122,37				
<b>totale</b>	<b>1.640,30</b>		<b>7.258,36</b>				

nota: i valori estratti da Carta 2000 dovranno essere confermati o eventualmente corretti in sede di rilievo strumentale delle aree e degli edifici, per cui sono da ritenersi indicativi

Superficie dell'area	mq.	4655
Indice fondiario	mc/mq.	1,55
Rapporto di copertura	mq/mq.	0,35

### Obbiettivi e prescrizioni di progetto:

demolizione e ricostruzione, nel rispetto dell'art. 17.3 delle NTA della variante Centro Storico, di un corpo di fabbrica parallelo alla via Montebianco destinato ad edilizia residenziale pubblica a carattere sperimentale con annesse attività commerciali al piano terra con porticato e parcheggio in parte interrato e in parte aderente alla viabilità. Realizzazione di uno spazio pubblico (piazzetta) pedonale che metta in collegamento la via Sempione (declassata a viabilità con traffico limitato ai residenti) con l'altro spazio pubblico recuperabile intorno agli edifici di proprietà Ater e con lo spazio retrostante la UMI n° 7

Poiché l'intervento interessa attività artigianali esistenti, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla presentazione da parte della proprietà di atto unilaterale d'obbligo, debitamente registrato, da parte dell'azienda, che definisca modi e tempi di trasferimento dell'attività in altra area in cui il PRG ammette attività artigianali.

### Parametri edilizi ed urbanistici di progetto

n° edificio	sup. coperta mq.	altezza max. ml.	volume direz. mc.	volume resid. mc	n° alloggi	n° abit.	standard parcheggi L.122 mq.	standard art.5 d.m.1444/68 mq.	standard art.3 d.m.1444/68 mq.
nuovo	500	10,00	1600	3400	10	42	500*	350*	756*

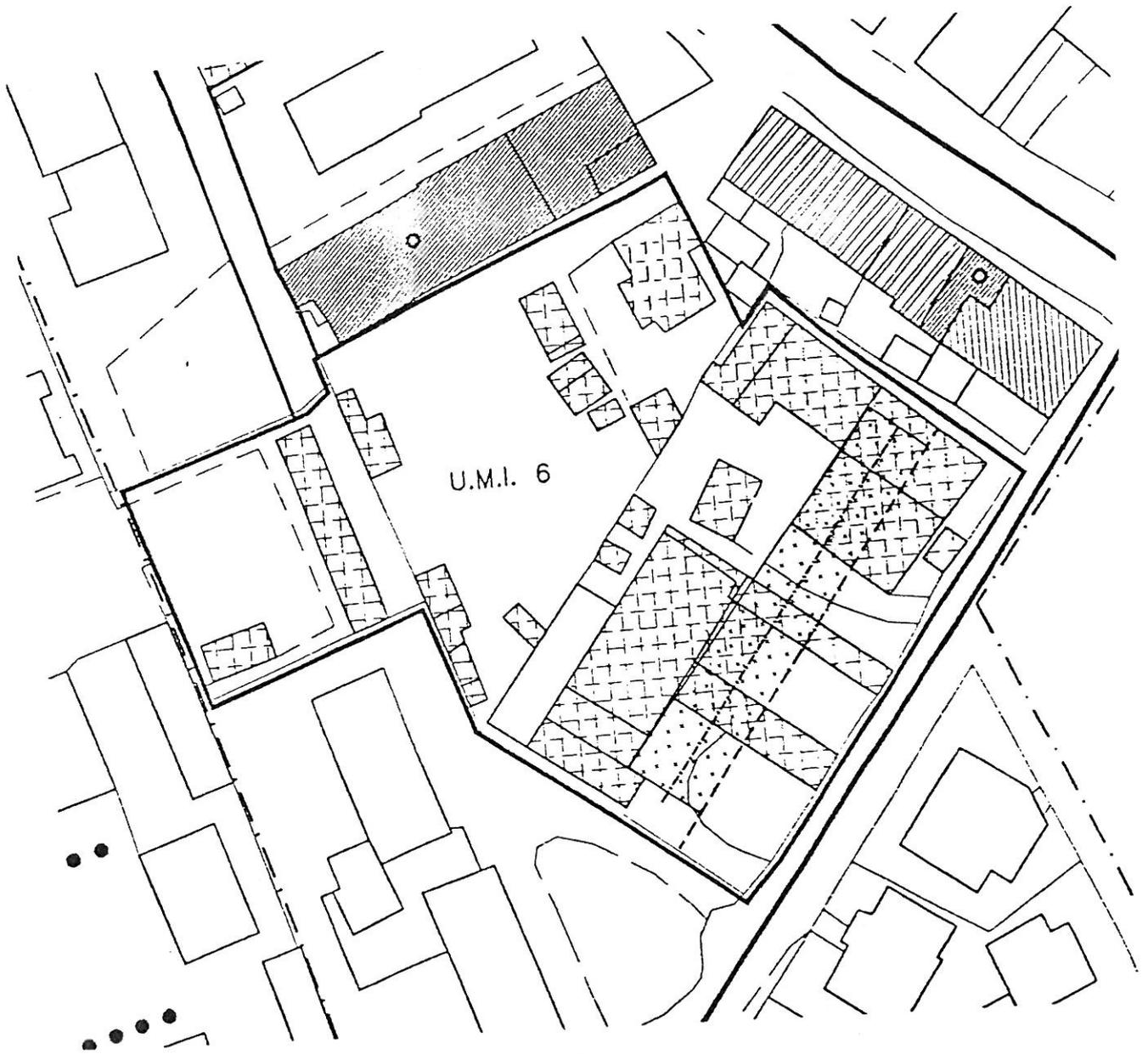
\* E' prevista la stipula di una convenzione con il soggetto attuatore per realizzare aree pedonali, a parcheggio pubblico, o a verde pubblico anche pro-quota, all'interno del perimetro del piano di recupero a fronte dell'oggettiva dimostrazione di insufficienza di aree disponibili per realizzare standard all'interno della UMI.

Superficie dell'area	mq.	4655
Indice fondiario	mc./mq.	1,07
Rapporto di copertura	mq/mq.	0,10
Aree standard	mq.	1106

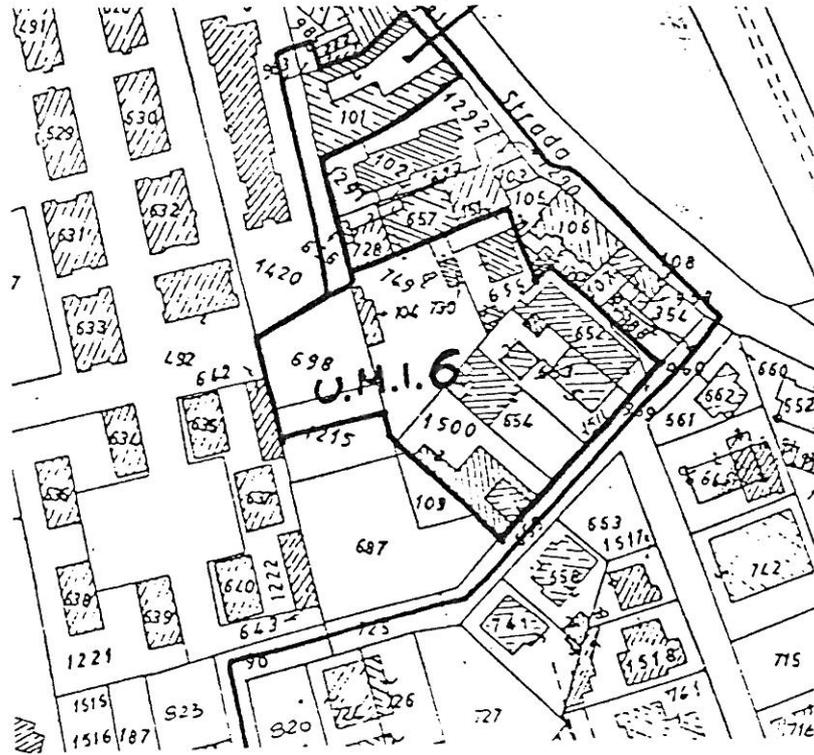
**Soggetto attuatore** comune di Pisa e privato convenzionato

**Modalità attuative:** opera pubblica e concessione convenzionata

Planimetria con le prescrizioni progettuali



Individuazione catastale



Area n°2      Zona di via Sempione sezione censuaria n° 381

## UMI n° 7

Corrisponde alla particella n° 101 del foglio catastale n° 47

Proprietà:      privata

### Descrizione dello stato attuale:

Le aree private corrispondono ad uno spazio libero intorno ad edifici aventi destinazione artigianale (officina meccanica)

### Parametri edilizi ed urbanistici esistenti

dati ricavati da Carta 2000

EDIF. N.	SUP.COP.	ALTEZZA	VOLUME	USO	CONDIZIONI	DATAZIONE	PROPRIETA
23795	75,51	5,99	452,29				
23805	10,36	5,26	54,49				
23816	72,77	6,99	508,63				
23822	10,11	2,42	24,47				
23823	136,21	4,40	599,32				
23829	206,02	5,24	1.079,53				
23833	87,49	6,38	558,17				
23881	6,52	1,95	12,72				
<b>totale</b>	<b>604,98</b>		<b>3.289,62</b>				

nota: i valori estratti da Carta 2000 dovranno essere confermati o eventualmente corretti in sede di rilievo strumentale delle aree e degli edifici, per cui sono da ritenersi indicativi

Superficie dell'area      mq. 1020

Indice fondiario      mc/mq.3,22

Rapporto di copertura      mq/mq.0,59

### Obiettivi e prescrizioni di progetto:

demolizione e ricostruzione, nel rispetto dell'art. 17.3 delle NTA della variante Centro Storico, di un corpo di fabbrica lungo la via Tosco Romagnola.

Al piano terra sono previsti servizi di interesse pubblico e al piano superiore alloggi residenziali.

Gli standard sono ricavati all'interno delle aree pubbliche retrostanti collegate con la UMI n° 6

Poiché l'intervento interessa attività artigianali esistenti, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla presentazione da parte della proprietà di atto unilaterale d'obbligo, debitamente registrato, da parte dell'azienda, che definisca modi e tempi di trasferimento dell'attività in altra area in cui il PRG ammette attività artigianali.

### Parametri edilizi ed urbanistici di progetto

n° edificio	sup. coperta mq.	altezza max. ml.	volume direz. mc.	volume resid. mc	n° alloggi	n° abit.	standard parcheggi L.122 mq.	standard art.5 d.m.1444/68 mq.	standard art.3 d.m.1444/68 mq.
nuovo	260	7,00	850	850	3	10	170	208*	180*

\* E' prevista la stipula di una convenzione con il soggetto attuatore per realizzare aree pedonali, a parcheggio pubblico, o a verde pubblico anche pro-quota, all'interno del perimetro del piano di recupero a fronte dell'oggettiva dimostrazione di insufficienza di aree disponibili per realizzare standard all'interno della UMI.

Superficie dell'area	mq.1020
Indice fondiario	mc./mq.1,66
Rapporto di copertura	mq/mq.0,25
Aree standard	mq.388

Soggetto attuatore      privato convenzionato

Modalità attuative:    concessione convenzionata

Planimetria con le prescrizioni progettuali\*\*



\*\*Poiché l'intervento interessa un edificio (capannone retrostante la via Tosco Romagnola) la cui edificazione risale al periodo anteguerra, se dalla analisi puntuale da compiere in sede attuativa, emergeranno elementi di significativo interesse storico architettonico tali da sconsigliare la demolizione prevista, le presenti prescrizioni potranno essere modificate.

In tal caso è sufficiente una nuova approvazione da parte del consiglio comunale con delibera soggetta al solo controllo di legittimità.



## Tabella Riepilogativa

### STATO DI FATTO

### PROGETTO

n° UMI	sup. coperta mq.	volume mc-	aree standard d.m: 1444/68 mq. <sup>o</sup>	alloggi	sup. coperta mq.	volume mc.	aree standard d.m: 1444/68 mq.	alloggi
1	1210	8052	--	--	553	4460	798	8
2	3176	13904	300	--	4200*	21000**	8328	16***
3	4452	36084	--	1	3315	24760	3170	30
4	913	5085	--	1	640	4312****		1
5	40	327	--	--	--	--	--	--
6	1640	7258	--	1	500	5000	1106	10
7	604	3289	--	--	260	1700	388	3
<b>totale</b>	<b>12035</b>	<b>73999</b>	<b>300</b>	<b>3</b>	<b>9468</b>	<b>61232</b>	<b>13790</b>	<b>68</b>

<sup>o</sup> si tratta di aree a standard esistenti

\*3176+1300(nuove costruzioni)- 276(demolizioni)=4200

\*\* 13000 (esistente al netto delle demolizioni) + 8000 (nuove costruzioni) = 21000

\*\*\* alloggi equivalenti trattandosi di edilizia pubblica (studenti)

\*\*\*\* 3112 (volume edificio esistente)+ 1200 (nuova costruzione)= 4312

### Riepilogo abitanti previsti nelle UMI

n° UMI	abitanti
1	31
2	50
3	114
4	--
5	--
6	42
7	10
<b>totale</b>	<b>247</b>

**Tabella riepilogativa aree standard per ambiti soggetti a piano di recupero**

**STATO DI FATTO**

	servizi	verde	parcheeggi	istruzione
	mq.	mq.	mq.	mq.
area ex-Leopolda	1050	1800	750	100
area via Sempione	---	---	---	1990
<b>totale</b>	<b>1050</b>	<b>300</b>	<b>750</b>	<b>2060</b>

TOTALE AREE STANDARD MQ. 4160  
 ABITANTI INSEDIATI 968  
 STANDARD MQ./ABIT. **4,29**

**STATO DI DIRITTO (PRG 1970)**

	servizi	verde	parcheeggi	istruzione
	mq.	mq.	mq.	mq.
area ex-Leopolda	8800	1500	---	---
area via Sempione	1500	4700	700	1960
<b>totale</b>	<b>10300</b>	<b>6200</b>	<b>700</b>	<b>1960</b>

TOTALE AREE STANDARD MQ. 19160  
 ABITANTI INSEDIATI 968  
 STANDARD MQ./ABIT. **19,79**

**PROGETTO**

	servizi	verde	parcheeggi	istruzione
	mq.	mq.	mq.*	mq.
area ex-Leopolda	8328	4100	4500	100
area via Sempione	---	5375	1800	1960
<b>totale</b>	<b>8328</b>	<b>9475</b>	<b>6300</b>	<b>2060</b>

\* i parcheggi interrati sono computati al 50% (vedi art. 12 N.T.A.)

TOTALE AREE STANDARD MQ. 26163  
 ABITANTI INSEDIATI E INSEDIABILI 968+247=1215  
 STANDARD MQ./ABIT. **21,53**

(se venissero conteggiate tutte le aree pedonali di progetto la dotazione standard salirebbe a oltre 24 mq./abit.)