



Alberto Pacciardi & Luca Tosi Architetti Associati
Via Giuseppe Malagoli, n°12 - 56124 PISA -
Telefono 050 - 580229 Fax 050 - 3136448
e-mail info@studiopacciarditosi.it

COMUNE DI PISA

RECUPERO URBANO
DELLE AREE EX PIAGGIO - PORTA A MARE -
VIA DEL CHIASSATELLO, PISA

PROPRIETA': FIRST ATLANTIC RE SGR S.p.A.
- FONDO ATLANTIC 12 -

PROGETTISTI: Alberto Pacciardi & Luca Tosi Architetti Associati
COLLABORATORI: Rita Landi, Andrea Salonia, Francesco Tosi, Matteo Tosi
INGEGNERIA: Ing. Claudio Pedalino, Ing. Massimiliano Lugetti

PIANO DI RECUPERO - SCHEDA 26.3 del R.U. -

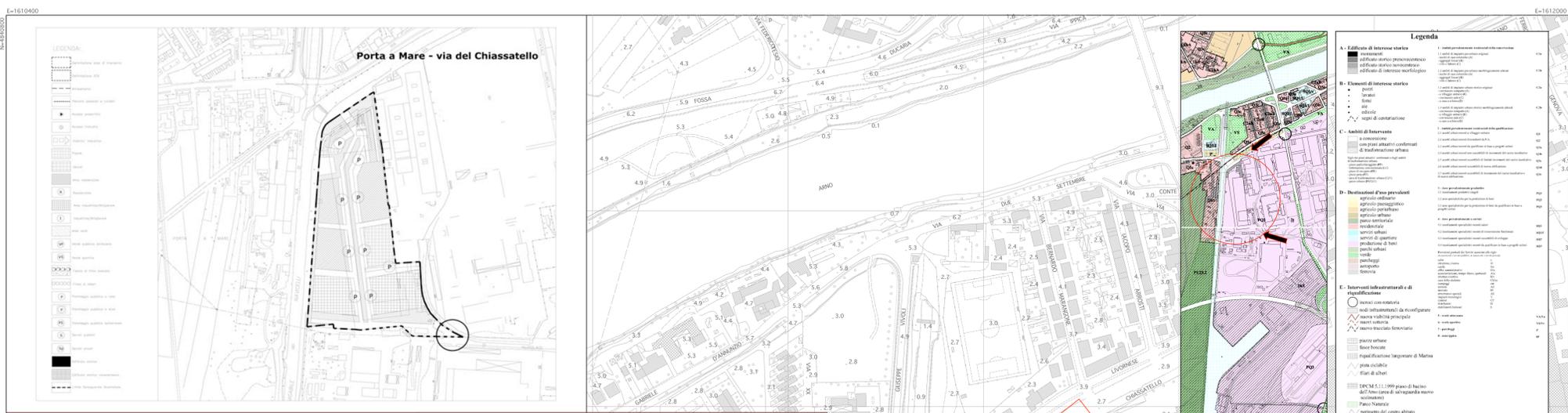
OGGETTO:
INQUADRAMENTO URBANISTICO

TAVOLA:	SCALA:	DATA:
1.1b	1/2000	SETTEMBRE 2010
DATA CONSEGNA:	VARIANTE IN DATA:	ANNOTAZIONI:

Disegno protetto a termini di legge. TUTTI I DIRITTI SONO RISERVATI

N.B. La scheda norma e l'estratto R.U. sono da aggiornare sulla base dell'accoglimento delle osservazioni con delibera del Consiglio Comunale dell'11-12 - 09, attualmente non disponibili.

COMUNE DI PISA - PIANO DI RECUPERO DELLE AREE EX PIAGGIO VIA DEL CHIASSATELLO - PORTA A MARE -



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO
SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE
SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

scheda n. 26.3 P.T.A A MARE - VIA DEL CHIASSATELLO

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE
Ristrutturazione Urbanistica.

2. DESCRIZIONE
Trattata della porzione dell'area industriale di P.ta a Mare collocata lungo il canale dei Navicelli ed occupata dai magazzini della Piaggio. Le aree industriali limitrofe sono già state dismesse e sono oggetto di trasformazioni urbanistiche in corso.

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO
L'attuazione delle previsioni della scheda sono subordinate alla realizzazione del nuovo impianto industriale. L'intervento proposto dalla scheda intende dare seguito e completare la trasformazione urbanistica avviata di tutto l'ex comparto industriale compreso tra la via Aurelia sud e il Canale dei Navicelli. Le destinazioni previste sono miste residenze, residenze per studenti, servizi e nella parte più a sud artigianali. Rilevante è la riqualificazione del lato lungo il canale da rendere fruibile e attrezzare come zona a verde.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO
mq. 41.660 (dato indicativo - da verificare a seguito di rilievo)

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO
(In 0,50 rlu/superficie territoriale data prescrittiva)
Le parti e i dati delle tabelle evidenziate in grassetto sono prescrittivi.
La stu 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 Pubbliche (superficie da cedere gratuitamente)	
Aree Private (superficie fondiaria Sf)	% max	superficie	% minima
mq. 20.830	50	mq. 20.830	50
commerciale, servizi, residenziale		Verde	Parcheggio/Viabilità
		12.000	8.830
superficie territoriale mq. 41.660			

Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 20.830
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,35
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max	mq. 20.830
di cui:	
residenziale (max 35%)	mq. 7.040
residenze speciali alloggi per studenti (minimo 40%)	mq. 8.500
commerciale, direzionale/servizi (max 5%)	mq. 1.040
artigianale (minimo 20%)	mq. 4.250
Its (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 1,20
piani max	n. 7
H max	ml. 21,60

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI
- realizzazione del nuovo impianto industriale;
- alloggi in affitto minimo concordato 10% della stu residenziale (10% slumq65 = n. 15 dato presunto);
- per le attività commerciali la superficie complessiva di vendita non potrà essere superiore a mq. 1.000 e con il limite massimo di mq. 600 per eventuali centri commerciali e/o supermercati;
- la convenzione dovrà chiaramente riportare che la gestione del parco pubblico sia a carico del soggetto proponente;
- l'altezza degli edifici prospicienti il canale non dovrà superare gli edifici preesistenti sulla sponda opposta e comunque non oltre i ml. 11,00;
- fermo restando eventuali vincoli normativi la realizzazione di due darsene accessibili da tutti i cittadini.
Dove si superano i 100 alloggi privi di PEEP convenzionato e PEEP sovvenzionato, dovranno prevedere che gli alloggi destinati ad affitto concordato dovranno essere del tipo casa passiva, con fabbisogno energetico della casa convenzionalmente inferiore a 15 kWh al m² annuo, ovvero al livello di classificazione più efficiente del Regolamento Edilizio Sostenibile del Comune di Pisa.
Un'opera pubblica di almeno 300 mq oltre a servizi igienici e ai locali accessori, con destinazione d'uso da definire con l'Amministrazione Comunale in fase di stesura del P.A. e che sarà ceduta al Comune. Opera non a scomputo degli oneri al di fuori della stu indicata nella scheda.
Un'area verde attrezzata per attività sportive di squadra, di libero accesso, delle dimensioni minime di almeno ml 50 x ml 70, e di un'area verde attrezzata per bambini e anziani di opportune dimensioni, che saranno cedute al Comune e accessibili da tutti i Cittadini. Nella convenzione di stipula venga chiaramente espresso che la manutenzione ordinaria del parco pubblico sia a carico del soggetto proponente.

7. ELEMENTI INDICATIVI
- il parcheggio pubblico/privato potrà essere realizzato anche seminterrato/interrato 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 di parcheggio nelle tabelle non sono prescrittive.

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO-IDRAULICHE
Vedi "Relazione Fattibilità Geologica" della Variante al Regolamento urbanistico a seguito della decadenza delle previsioni a carattere espropriativo e della perdita di efficacia delle previsioni di piani attuativi".

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

