



**COMUNE DI PISA**  
DIREZIONE URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA

**VARIANTE PER RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE ED  
AMBIENTALE DELL'ARENA GARIBALDI – STADIO  
ROMEO ANCONETANI.**

**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO  
F6 - NORME (MODIFICA ALL'APPENDICE 1.6.1 E  
APPENDICE 1.6.3)**

ADOZIONE



**Appendice all'art. 1.6.1 comma 2**

**Tabella delle Schede Norma esterne al Centro Storico e loro classificazione d'ambito**

La classificazione d'ambito fa riferimento, salvo diversa indicazione alle sole aree delle schede oggetto degli interventi di trasformazione (superficie fondiaria). La classificazione non comprende pertanto le aree oggetto di cessione gratuita e destinate a verde e a parcheggio, pubblico o di uso pubblico

Scheda		Classificazione ambito
4.1	Don Bosco – Via Garibaldi	SQ1
4.2	Pratale Don Bosco – via di Pratale	SQ1
5.1	S. Cataldo – via Luzzatto – comparto A	SQ1
5.1	S. Cataldo – via Luzzatto comparto B	SQ1
5.2	S. Michele – Baldacci	Q2
5.3	S. Michele – via Liguria	SQ1
5.4	Le Piagge – Via Prinetti	Q2
5.5	S.Michele – via Matteucci – via Redi	Q2
5.7	S.Michele – via Cuppari	Q3b
6.1	Cisanello – Area Filtro Verde	PU
6.2	Cisanello-Caserma dei Carabinieri	SQ1
6.3	S.Michele – via Cuppari – P.A. Comparti 1, 3 e 5	C1bA
6.3	S.Michele – via Cuppari – P.A. Comparti 2 e 4	Q2
7.1	Cisanello – via S.Biagio	(vedi 7.12)
7.2	Cisanello – via Pungiluppo	VS
7.3	Cisanello – via Paradisa	Q2
7.4	Cisanello – via Bargagna	Q2
7.5	Cisanello – Parco Centrale – UMI 1	SQ1
7.6	Cisanello – via Le Torri	SQ1
7.7	Cisanello – via Puglia	Q2
7.8	S. Biagio – via delle Torri	Q2
7.9	Cisanello – via Venezia Giulia	Q2
7.10	Cisanello – via Norvegia	SQ1
7.11	Cisanello – via Frascani	Q3b
7.12	S. Biagio – Via Mazzei	SQ1
9.1	P.rta a Lucca – via L. Bianchi comparto 2	Q2
9.2	Porta a Lucca – Arena Garibaldi	<b>Q2 SQ1</b>
9.3	Porta a Lucca – via Piave – Via Gallupi – UMI A	Q3b
<b>10.1</b>	<b>Porta a Lucca – Enel – Comparto 1</b>	<b>Q2</b>
<b>10.1</b>	<b>Porta a Lucca – Enel – Comparto 2</b>	<b>SQ1</b>
10.2	Porta a Lucca - Via del Brennero 1	SQ1
10.3	Porta a Lucca – Via del Brennero 2	SQ1
10.4	Parco Urbano via del Brennero – Comparto 1	VS
	Parco Urbano via del Brennero – Comparto 2	PU
10.5	Porta a Lucca – via di Gello	<b>Q2 P - VA</b>
11.1	Porta a Lucca – via T. Pisano	Q2
11.2	Porta a Lucca – via Gobetti	Q3b
11.3	Porta a Lucca – via Rizzo	Q3b
<b>11.4</b>	<b>Porta a Lucca – verde attrezzato</b>	<b>P - VA</b>
12.1	Parco urbano – via Pietrasantina – Comparto 1	PU
12.1	Parco urbano – via Pietrasantina – Comparto 2	VS
12.3	I Passi – via Belli	Q3b

13.1	Via di Gagno – PA UMI residenziali	Q2
13.1	Via di Gagno – PA UMI servizi/commerciale/artigianale	SQ1
13.2 – 13.3	Campaldo – via Pietrasantina – P.A. UMI residenziali	Q2
13.2 – 13.3	Campaldo – via Pietrasantina – P.A. UMI commerciali/servizi	SQ1
<b>16.2</b>	<b>Area sportiva - Barbaricina</b>	<b>VS - P</b>
16/17	Via Fasanna – V.le delle Cascine	Q2
17.1	Viale delle Cascine – Villa Madrè	SQ1
18.1	Barbaricina – via Caduti del Lavoro, 1	Q2
18.2	Barbaricina – via Caduti del Lavoro, 2	Q2
18.3	Via Ranieri Galletti	Q2
18.4	Viale delle Cascine	Q2
18.5	Barbaricina – via T. Rook	P
19.1	Barbaricina ex scuderia “Oroblu”	Q2
19.2	Via delle Lenze	Q2
19.3	CEP – via G. Da Fabriano	Q3b
21.1	San Piero a Grado	Q2
23.1	P.ta a Mare – via di Viaccia – PA parte residenziale	Q2
23.1	P.ta a Mare – via di Viaccia – PA parte sportiva	VS
23.2	Parco di Porta a Mare	PU
26.1	Navicelli – area Cantieristica	PQ1
26.2	Area St. Gobain – Comparto 1	Q2
26.2	Area St. Gobain – Comparto 2	PQ1
26.3	Porta a Mare – via del Chiassatello	Q2
26.4	Via delle Colombaie	SQ1
27.1	S. Giusto – via Pardi	SQ1
27.3	S. Marco – ex Fabbrica Pinoli	Q2
27.4	S.Marco – Via F.Ili Antoni	Q2
27.5	S. Giusto – via Quarantola	Q2
27.6	S. Marco – via C. Del Prete	Q2
27.6 b	Via Filippo Corridoni	SQ1
27.7	Via di Goletta	Q2
27.7 b	Via Possenti	Q2
27.8	Area S. Giusto – S. Marco	Q2
27.9	Area via Fra Mansueto	Q2
29.1	P.ta Fiorentina – ex stazione Leopolda	Q2
29.2	P.ta Fiorentina – via Cattaneo	C2b
30.2	S. Ermete – via A. della Seta	Q2
30.3	S. Ermete – via Socci	Q2
30.4	Putignano – via Ponticelli	Q3b
31.1	Riglione – Circolo L’Avvenire	SQ1
31.2	Oratoio – via delle Argonne	Q3b
31.3	Oratoio – via di Quarto	Q2
31.4	Riglione – via dei Piastroni	Q2
31.5	Riglione-via Monterotondo – Nuova edificazione	Q3e
31.5	Riglione-via Monterotondo – Ambito della conservazione	C2a
31.6	Oratoio – via Caprera	Q3b
31.7	Riglione-via Talamone	C2b

31.8	Oratoio – via Traversa di Oratoio	Q3a
32.1	Ospedaletto – via Malasoma	VS
34.1	Ospedaletto – via Meucci	SQ1
34.3	Ospedaletto – via Emilia	SQ1
34.4	Ospedaletto – via Emilia, 2	PQ1
36.1	Ospedaletto – via Emilia, 3	SQ1
36.2	Ospedaletto – via Emilia, 2	PQ1
36.3	Ospedaletto – via Emilia	SQ1/T
38C	Zona di recupero edilizio urbanistico porto turistico di Marina di Pisa	Q2
38.PS	Marina di Pisa – p.zza Viviani (sostituita con la SCN progetto lungomare)	C2b
38.1	Marina di Pisa – via della Foce	Q2
38.2	Marina di Pisa – Via O.S. Stefano – Comparto 1	SQ1
38.2	Marina di Pisa – Via O.S. Stefano – Comparto 2	Q2
38.3	Marina di Pisa – via Arnino	VS
38.4	Marina di Pisa – via Milazzo nord	Q3b
38.5	Marina di Pisa – via Ciurini	Q3b
38.6	Marina di Pisa – via d. Rep. Pisana	C2b
38.7	Marina di Pisa – via Milazzo sud	Q2
39.1	Tirrenia – via delle Giunchiglie	SQ1
39.2	Tirrenia – Parco Centrale – Comparto 1	Q2
39.4	Tirrenia – via Pisorno	Q2
39.5	Tirrenia – via delle Agavi	Q3b
39.6	Tirrenia – Hotel Golf	Q3b
40.1	Calambrone - Viale del Tirreno	Q2
40.2	Calambrone - Viale del Tirreno, 2	Q2
40.3	Calambrone - ex Ospedale americano	Q2
40.4	Calambrone - ex Stimmatine ed ex Marina Azzurra	Q2
40.5	Calambrone - ex Centro servizi	SQ1
40.6	Calambrone - ex colonia G. Rosello	Q2
40.11	Calambrone - Fond.ne Stella Maris comparto A	SQ1
40.11	Calambrone - Fond.ne Stella Maris comparto B	Q2
40.12	Calambrone - ex Istituto di cure marine	Q3b

**ELENCO INTERVENTI ART. 1.6.3**

Gli interventi si riferiscono alle aree e agli edifici/manufatti legittimi presenti di proprietà dei soggetti indicati nella tabella così come risulta dalle visure e planimetrie catastali, eventuali errori di perimetrazione in cartografia saranno corretti d'ufficio. Per quanto non riportato nella tabella si rimanda agli altri articoli del presente testo normativo.

**(aggiunto)**  
**(eliminato)**

UTOE	RIFERIMENTO RU	TIPO DI INTERVENTO	OGGETTO DELL'INTERVENTO O DEL CONVENZIONAMENTO
1	PCC - 1.1/C- 426 - Cecchetti - Corda	Recupero per residenza e servizi privati	Gli interventi sull'area costituente il comparto 4 della zona di recupero n.5/CS sono attuabili mediante permesso a costruire convenzionato che garantisca il rispetto delle seguenti prescrizioni: divieto di apertura di passi carrabili da via di Fortezza; ricostruzione fedele della porzione distrutta dalla guerra.
5	PA - 5.2- 112 - Leoncini Marco +2	Servizi privati come indicati dal PEI del Centro Direzionale	Fermo restando le previsioni del P.E.I. del centro Direzionale di Cisanello relative al dimensionamento della parte a servizi, è consentita la realizzazione di un piano aggiuntivo alle seguenti condizioni: - non vi sia incremento della Sul prevista dal PEI; - oltre alle dotazioni di parcheggio previste dal PEI dovranno essere garantite, da convenzionare per le sue modalità di gestione, anche le medesime dotazioni di quelle corrispondenti al piano aggiuntivo; - la disposizione planivolumetrica del nuovo edificio potrà differenziarsi, oltre che per il piano aggiuntivo, da quello indicato nel PEI, per la sua collocazione nel lotto, in tal caso devono comunque essere rispettate le norme del regolamento urbanistico vigente sulle distanze e del rapporto di copertura
5	PCC-5.3/C - Via Liguria	Permesso a costruire convenzionato - Superficie area mq. 2080 (dato indicativo, effettivo a seguito di rilievo)	Demolizione di capannone, edificazione residenziale e verde pubblico alle seguenti condizioni: - Ifs = 0,30; - max due piani abitabili fuori terra; - sono ammessi interrati/seminterrati - cessione dell'area per verde pubblico non inferiore al 50%
5	PR-5.4/C - Facoltà di Veterinaria v.le delle Piagge (proprietà Università di Pisa)	Piano di Recupero convenzionato - Superficie area mq. 17.490 (dato indicativo, effettivo a seguito di rilievo)	Il Piano di Recupero è vincolato alla preventiva acquisizione del parere favorevole della Soprintendenza e alle seguenti condizioni: - il PR dovrà produrre una documentazione grafica dalla quale risultino i fabbricati da conservare e le superfetazioni/manufatti che devono o potranno essere oggetto di demolizione; l'eventuale loro ricostruzione potrà essere ammessa sempre che sia conforme al parere espresso dalla Soprintendenza; - superficie utile lorda non superiore a quella esistente. Il Piano di Recupero dovrà individuare il carico antropico in termini di presenze equivalenti delle nuove destinazioni d'uso rispetto alle presenze che si hanno per effetto delle legittime destinazioni d'uso e/o funzioni svolte nell'attuale struttura e non potrà essere superiori ed esse. Tale verifica potrà anche comportare una riduzione della Sul nel PR rispetto a quella esistente; - destinazione d'uso residenziale, turistico-ricettiva, servizi-direzionale; - aree a standard per parcheggi e verde e/o loro monetizzazione qualora non sia possibile reperirli all'interno dell'area; - cessione gratuita alla Amministrazione Comunale dell'area di via Bonanno (ex mensa) da destinare a parcheggio ai sensi dell'art. 1.4.7. Sulla base di quanto sopra il PR dovrà stabilire la dotazione di

			minima di aree a standard che comunque non potrà essere inferiore al 25% dell'area salvo che ciò risulti in contrasto con il parere della Soprintendenza.
5	PCC-5.5/C – Convento S. Croce (Proprietà Ordine dei Frati Francescani)	Permesso a costruire convenzionato - Superficie area mq. 9.610 (dato indicativo, effettivo a seguito di rilievo)	Il permesso a costruire convenzionato è vincolato alla preventiva acquisizione del parere favorevole della Soprintendenza sulla base di una proposta preliminare da approvarsi con atto motivato del dirigente e alle seguenti condizioni: - ricostruzione storica delle trasformazioni edilizie avvenute nel tempo al fine di una loro riqualificazione in base alle quali potranno essere prescritte anche le demolizioni di manufatti e/o superfetazioni. - superficie utile lorda max. mq. 750; - un solo piano fuori terra; H max. ml 7; - destinazione d'uso servizi: spazi polifunzionali per strutture associative; - la convenzione dovrà stabilire i modi, le condizioni e i tempi della messa a disposizione alla Amministrazione Comunale della struttura per le attività sociali e ricreative di interesse pubblico, in particolare quelle volte al mondo giovanile. - la convenzione dovrà contenere il vincolo di destinazione d'uso per attività associative non inferiore a 30 anni.
5	PCC 5.6/C - via di Cisanello	Permesso a costruire (convenzionato per la residenza) Superficie area mq. 2.720 (dato indicativo, effettivo a seguito di rilievo)	Sono ammessi gli interventi e le destinazioni d'uso degli ambiti C2aA, escluso le attività commerciali alle seguenti condizioni: - non vi sia incremento del carico urbanistico in termini di abitanti equivalenti rispetto alle presenze che si hanno per effetto delle legittime destinazioni d'uso e/o funzioni svolte nella attuale struttura; - la destinazione d'uso residenziale è ammessa con convenzione dove viene stabilito che una quota non inferiore al 10% del numero degli alloggi deve essere destinata all'affitto concordato per un periodo di 10 anni; - siano reperiti i posti auto in funzione delle destinazioni d'uso e del numero di unità immobiliari che saranno introdotte, nella misura indicata dalle norme vigenti del R.U. - siano riqualificati gli spazi esterni ed opportunamente alberati, l'attuale superficie permeabile non potrà essere ridotta; - l'Amministrazione Comunale potrà richiedere con la convenzione che una quota parte delle aree di resede sia destinata a parcheggio pubblico; - l'Amministrazione Comunale potrà richiedere con la convenzione la realizzazione e/o la sistemazione di aree previste a standard nella UTOE 5.
5	PCC 5.7/C - via Cuppari	Permesso a costruire convenzionato, Superficie dell'area mq. 450 (dato indicativo, effettivo a seguito di rilievo)	Sono ammessi gli interventi, fino alla sostituzione edilizia con destinazione d'uso residenziale, dell'edificio esistente alle seguenti condizioni: - Sul max non superiore a quella legittima esistente; - cessione/realizzazione di area per la modifica e il miglioramento della viabilità carrabile e pedonale circostante. La dimensione dell'area di cessione e la conseguente opera di urbanizzazione saranno oggetto della convenzione, da sottoscrivere prima del rilascio del permesso a costruire, sulla base di quanto sarà stabilito e prescritto dalle competenti Direzioni Mobilità ed Opere Pubbliche in ordine all'obiettivo sopra indicato.
7	PCC-7.4/C – via S. Biagio (Ristorante la Vecchia Cascina, proprietà Baùlino)	Permesso a costruire convenzionato/atto di vincolo – Superficie area mq. 3.000 (dato indicativo, effettivo a seguito di rilievo)	Il rilascio del permesso a costruire convenzionato è vincolato all'acquisizione del parere favorevole della Soprintendenza e alle seguenti condizioni: - conservazione e restauro dell'edificio di interesse storico; - demolizione delle superfetazioni; - Ifa n. 0-20, il limite massimo di incremento della

			<p>superficie utile lorda rispetto a quella esistente non superiore a mq. 340;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rapporto di copertura non superiore a 0,25;</li> <li>- piani fuori terra max n. 2;</li> <li>- dotazione di spazi a parcheggio pertinenziali corrispondenti ad 1mq/10 mc di volume utile e di relazione come da art. 04.12, gli spazi di sosta devono essere permeabili;</li> <li>- superficie a verde alberato non inferiore al 40% (anche destinata a parcheggio);</li> <li>- allineamenti e distanze come da regolamento urbanistico;</li> <li>- destinazione d'uso commerciale: attività di esercizi pubblici per la somministrazione alimenti e bevande;</li> <li>- realizzazione di un blocco interrato da destinare a spogliatoi, deposito e servizi igienici di dimensioni max di mq. 210, di cui mq. 100 destinati a servizi di uso pubblico da realizzare e mantenere a carico del soggetto attuatore e mq. 110 destinati a servizi/spogliatoi/magazzini per l'attività di somministrazione alimenti e bevande;</li> <li>- convenzione o atto di vincolo registrato e sottoscritto di destinazione d'uso per un periodo non inferiore a 15 anni e del vincolo di utilizzo pubblico e del mantenimento dei servizi igienici.</li> </ul>
7	PCC-7.5/C Circolo ARCI	<p>Permesso a costruire convenzionato – Superficie area mq. 3.200 (dato indicativo, effettivo a seguito di rilievo)</p> <p>La previsione sostituisce quanto previsto e consentito con la deroga approvata con delibera di C.C. n. 82 del 29.11.2007.</p>	<p>Permesso a costruire convenzionato alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ampliamento della Sul max mq. 400;</li> <li>- l'ampliamento in allineamento al fabbricato esistente (sul confine o meno) rispetti, dalla parete del fabbricato antistante, una distanza non inferiore a ml. 10,00;</li> <li>- area da destinare a parcheggio e verde mq. 1.300;</li> <li>- superficie permeabile non inferiore al 25% della superficie fondiaria (ovvero escluso viabilità di accesso, e parcheggio);</li> <li>- lungo il lato adiacente la scuola materna dovrà essere inserito un filare alberato.</li> <li>- prima della sottoscrizione della convenzione devono essere definiti gli aspetti patrimoniali dell'area, con la Direzione competente e siano acquisiti i pareri per le opere di urbanizzazione.</li> <li>- la convenzione dovrà stabilire i modi, le condizioni e i tempi per la messa a disposizione dell'Amministrazione Comunale, anche a titolo gratuito, del complesso polivalente per iniziative pubbliche e/o a fini sociali di cui sia promotrice.</li> </ul>
7	PCC 7.6/C - area di via delle Torri	<p>Piano di Recupero convenzionato – Superficie area mq. 19.750 (dato indicativo, effettivo a seguito di rilievo)</p>	<p>Sono ammessi, con il Piano di Recupero o con titoli abilitativi convenzionati, gli interventi che prevedano la destinazione d'uso residenziale relativa agli edifici esistenti su di una superficie fondiaria del 60%, dell'intero ambito e con la cessione dell'area a verde attrezzato corrispondente al 40% dell'area dell'intero ambito (superficie di mq.7.860 circa, l'area è quella prospiciente la via Calabria, la via Basilicata e in parte la via delle Torri).</p> <p>A seguito del PR o dei titoli abilitativi convenzionati la parte dell'area interessata dalla residenza assume la classificazione di ambito C1bA.</p> <p>Fermo restando la quota complessiva dell'area a verde attrezzato del 40%, in caso di più interventi convenzionati, a ciascuno di essi potrà essere associata anche solo una quota parte dell'area a verde attrezzato, sempre che non sia inferiore al 25% di quella complessiva da cedere.</p>
10	PCC 10.1/C - Area ex Enel, Porta a Lucca	<p><b>Permesso di Costruire Convenzionato con possibilità di ampliamento della struttura fino al 20% della SUL esistente.</b></p>	<p><b>Superficie lotto circa mq. 2000</b></p> <p><b>La possibilità di ampliamento è subordinata alla stipula di una convenzione inerente l'assetto generale, con obbligo di:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>cessione gratuita di un'area pari al 5% della superficie del lotto di proprietà. L'area da cedere dovrà essere concordata con l'A.C. con</b></li> </ul>



			<p>prevalenza per la realizzazione di una fascia a verde di corredo stradale lungo la via del Brennero.</p> <p>Destinazione d'uso ammesse: sono ammesse le destinazioni relative agli ambiti degli insediamenti specialistici di cui all'art. 1.2.2.9 delle NTA del R.U.</p> <p>Dovranno essere rispettate:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tutte le prescrizioni di cui alla "Relazione Fattibilità Geologica" allegata alla "Variante Stadio 2019". La fattibilità e le condizioni devono comunque essere verificate e conformate alle disposizioni vigenti al momento dell'attuazione degli interventi.</li> <li>- tutte le condizioni alla trasformazione indicate nel documento di VAS allegato alla "Variante Stadio 2019".</li> </ul>
10	PCC 10.2/C - Area commerciale artigianale Piazzale Martin Luther King	Permesso di Costruire Convenzionato con possibilità di ampliamento della struttura fino al 20% della SUL esistente	<p>Superficie lotto circa mq. 4.100</p> <p>La possibilità di ampliamento è subordinata alla stipula di una convenzione inerente l'assetto generale, con obbligo di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- cessione gratuita di un'area pari al 5% della superficie del lotto di proprietà. L'area da cedere dovrà essere concordata con l'A.C. con prevalenza per la realizzazione di una fascia a verde di corredo stradale lungo la via del Brennero.</li> </ul> <p>Destinazione d'uso ammesse: sono ammesse le destinazioni relative agli ambiti degli insediamenti specialistici di cui all'art. 1.2.2.9 delle NTA del R.U.</p> <p>Dovranno essere rispettate:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tutte le prescrizioni di cui alla "Relazione Fattibilità Geologica" allegata alla "Variante Stadio 2019". La fattibilità e le condizioni devono comunque essere verificate e conformate alle disposizioni vigenti al momento dell'attuazione degli interventi.</li> <li>- tutte le condizioni alla trasformazione indicate nel documento di VAS allegato alla "Variante Stadio 2019".</li> </ul>
11	PCC - 11.1/C-241 - Barale Giovanni	Verde attrezzato con impianti sportivi	Qualsiasi intervento è subordinato alla stipula di una convenzione inerente l'assetto generale, la tipologia delle attrezzature ed impianti sportivi e le loro modalità di gestione, in considerazione delle esigenze di salvaguardia delle funzioni dell'adiacente plesso scolastico e del contesto residenziale.
11	PCC - 11.2/C - P.ta a Lucca Via da Camaino	Area a verde privato vincolata - Superficie area come da rilievo	<p>Previsione di ambito Q3c destinato a verde privato alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sono ammessi gli arredi da giardino e le piscine private se compatibili (o non interferiscono) con la realizzazione di opere di urbanizzazione di interesse pubblico;</li> <li>- qualsiasi intervento è vincolato alla sottoscrizione di atto/convenzione di cessione d'area o di servitù permanente sull'area (a titolo gratuito) a favore dell'Amministrazione Comunale per la realizzazione di opere di urbanizzazione e per la loro manutenzione permanente.</li> </ul>
22	PCC - 22.1/C - via la Vettola	Permesso a Costruire	<p>Sono ammessi gli interventi in conformità alla norma degli ambiti PQ1 (art. 1.2.2.6) ma senza ricorso al piano attuativo e/o al progetto unitario alle seguenti condizioni:</p> <p>nei limiti degli stessi parametri e delle condizioni stabilite</p>

			<p>negli ambiti PQ1 per i casi di sostituzione edilizia;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano necessari e riferiti esclusivamente all'attività produttiva in essere alla data di approvazione della presente norma (deve essere documentato) e fermo restando che l'intervento sia coerentemente integrato con lo stabilimento produttivo esistente e consenta comunque una riqualificazione e miglioramento, anche se solo parziale, degli spazi scoperti.</li> </ul>
22	PR 22.2/C	Piano di Recupero ex SITICEM – Superficie area mq. 58.600 (dato indicativo, effettivo a seguito di rilievo)	<p>Piano di recupero convenzionato alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La proposta di PR dovrà essere conforme al PS vigente;</li> <li>- Il PR potrà essere suddiviso per UMI;</li> <li>- Il PR dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento la nuova classificazione, secondo l'articolazione prevista dal vigente Regolamento Urbanistico, una volta concluso l'intervento;</li> <li>- Superficie fondiaria mq. 26.370 (non prescrittiva in fase di approvazione l'Amministrazione Comunale potrà stabilire una diversa superficie);</li> <li>- Rapporto di copertura 0,30 mq/mq (non prescrittivo)</li> <li>- Superficie utile lorda max mq. 16.670;</li> <li>- Le dotazioni di standard dovranno essere quelle richieste per le destinazioni d'uso ammesse. Non potranno comunque essere inferiori alla misura minima indicata per gli standard dalla scheda dell'UTOE 22 anche se ciò risultasse maggiore della richiesta;</li> <li>- Sono ammessi parcheggi privati interrati e/o seminterrati;</li> <li>- L'approvazione del piano di recupero è subordinata alla preventiva realizzazione del nuovo impianto industriale;</li> <li>- Alloggi in affitto concordato minimo 10% della slu residenziale (10% slu/mq. 65 = n. 19, dato presunto);</li> <li>- Gli alloggi destinati ad affitto concordato dovranno essere del tipo casa passiva, con fabbisogno energetico della casa convenzionalmente inferiore a 15 kWh al mq./anno, ovvero al livello di classificazione più efficiente del Regolamento Edilizio Sostenibile del Comune di Pisa;</li> <li>- Realizzazione di un percorso ciclabile a fianco del tracciato della superstrada;</li> <li>- Realizzazione di una nuova piazza pubblica a servizio del quartiere;</li> <li>- Il Piano di recupero 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;</li> <li>- 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;</li> </ul>
23	PCC – 23.1/C - 268 – Potenti Ugo	Ampliamento della struttura commerciale fino al 20% della SUL	La possibilità di ampliamento è subordinata alla sistemazione e destinazione a uso pubblico del parcheggio esistente.
27	PCC – 27.1/C	Parcheggio Verde	27/C1 e 27/C2. Qualsiasi intervento è subordinato alla stipula

	197 – Davini Ornella	pubblico	di una convenzione inerente l'assetto generale, le modalità di sistemazione e gestione delle due aree, e di uso pubblico dell'area a verde e nel rispetto della seguente prescrizione: Il parcheggio previsto dalle due aree 27/C1 e 27/C2 deve essere progettato in modo unitario, dovrà essere raso e avere una fascia di verde piantumata a schermatura del medesimo lungo le fasce laterali a confine con gli ambiti residenziali. Il verde pubblico dovrà essere collocato sulla parte antistante la via Ghisleri, fermo restando la possibilità di realizzare i passi carrabili di accesso al parcheggio.
29	PR-29.1/C Lungarno Guadalongo	Piano di Recupero convenzionato come da perimetro in cartografia	Il Piano di Recupero è finalizzato alla creazione, riqualificazione e ricomposizione del fronte dell'edificato lato nord (lungofiume): sono ammessi interventi con piano di recupero anche per singole UMI o più UMI accorpate corrispondenti ciascuna agli edifici e relativi annessi ed aree di pertinenza presenti e legittimi nel lotto urbanistico di riferimento. Il Piano di Recupero dovrà predisporre un ricostruzione storica delle trasformazioni edilizie al fine di una loro riqualificazione in base alle quali potranno essere prescritte anche le demolizioni di manufatti e/o superfetazioni. E' prescritta la manutenzione, restauro delle facciate lato nord degli edifici di interesse storico E' ammessa la demolizione e ricostruzione dei manufatti legittimi non storici. E' consentito un incremento della superficie utile lorda non superiore al 10% dei fabbricati e dei manufatti legittimi esistenti. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà con il Piano di Recupero di porre condizioni comuni, finalizzate al raggiungimento degli obiettivi sopra indicati, a tutta l'area oggetto della presente norma individuata in cartografia e/o delle singole UMI e/o di estendere il PR alle altre aree limitrofe aventi il fronte sul lato del lungarno. Fino alla approvazione del Piano di Recupero si continuano ad applicare le norme degli ambiti C2bA (ambiti residenziali) e degli ambiti SQ1 (area a servizi - Chiesa parrocchiale) e le norme per l'edificato di interesse storico.
29	PR-29.2/C Via Monte Bianco	Piano di Recupero - Superficie area mq. 2.240 (dato indicativo, effettivo a seguito di rilievo), come da perimetro in cartografia	Alle seguenti condizioni: - superficie utile lorda non superiore a quella esistente; - non vi sia incremento del carico antropico in termini di abitanti equivalenti rispetto alle presenze che si hanno per effetto delle legittime destinazioni d'uso e/o funzioni svolte nella attuale struttura; - destinazione d'uso residenziale; - cessione aree a standard per parcheggi e verde e/o loro monetizzazione.
30	PCC – 30.1/C - 483 – Balestri Anna Maria	Costruzione secondo prescrizioni morfologiche	La ricostruzione, in coerenza morfologica con l'intorno costruito, è subordinata alla stipula di una convenzione inerente la cessione gratuita al comune dell'area indicata nell'osservazione, da destinare a verde pubblico.
30	PCC-30.2/C via di Putignano,	Permesso a costruire con atto di vincolo -	Alle seguenti condizioni: - demolizione di fabbricato (o sua porzione) e di manufatti accessori e loro ricostruzione e accorpamento con un incremento volumetrico non superiore al 10% e dell'altezza del fabbricato nella misura minima rispetto a quella esistente finalizzati all'inserimento di un solaio per la realizzazione di un edificio residenziale a due piani fuori terra (di cui uno come sottotetto); - è prescritta la ricostruzione morfologica nel rispetto degli edifici posti sul medesimo lato della piazza, a tal fine dovrà essere prodotta preventivamente una idonea documentazione grafica (proposta preliminare) da approvarsi con atto motivato del dirigente al quale il progetto si dovrà attenere;

			<ul style="list-style-type: none"> <li>- distanze e allineamenti come da ricostruzione morfologica;</li> <li>- copertura a capanna con falde simmetriche;</li> <li>- edificio a destinazione d'uso residenziale di non più di due unità immobiliari;</li> <li>- atto di vincolo registrato e trascritto di divieto del frazionamento e di cambio d'uso per un periodo non inferiore a 15 anni.</li> </ul> <p>L'intervento è ammesso ad integrazione e completamento degli interventi del PR, oggi decaduto, di cui faceva parte.</p>
30	PCC- 30.12/C – Circolo di Putignano	Permesso a costruire convenzionato – Superficie area mq. (dato indicativo, effettivo a seguito di rilievo)	<p>Permesso a costruire convenzionato per un intervento di riqualificazione dell'intero circolo alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- incremento della Sul max 50% rispetto a quella legittima esistente;</li> <li>- cessione dell'area per la scuola comunale come da variante aree pubbliche approvata nel 2013;</li> <li>- ampliamento del percorso pedonale di accesso alle scuole; del circolo;</li> <li>- sistemazione degli spazi a verde, la superficie permeabile non potrà essere inferiore al 25%;</li> <li>- la convenzione dovrà contenere un vincolo che stabilisca la durata temporale minima per cui la destinazione d'uso del circolo non potrà essere modificata;</li> <li>- la convenzione dovrà stabilire i modi, le condizioni e i tempi per la messa a disposizione dell'Amministrazione Comunale, anche a titolo gratuito, del complesso polivalente per iniziative pubbliche e/o a fini sociali di cui sia promotrice.</li> </ul>
31	PCC – 31.1/C - 73 - Orsini Cagidiaco Armida	Verde sportivo	Modalità di gestione che garantiscano la libera fruizione di almeno una parte.
31	PCC – 31.3/C - 477 – Bargagna Enrica	Verde sportivo	Qualsiasi intervento è subordinato alla stipula di una convenzione inerente la tipologia degli impianti, l'accessibilità, le modalità di loro gestione.
31	PCC-31.4/C via Pierdicino,	Permesso a costruire convenzionato - Superficie area mq. 1.090 (dato indicativo, effettivo a seguito di rilievo)	<p>Permesso a costruire convenzionato alla seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dovrà essere prodotta preventivamente una idonea documentazione grafica (proposta preliminare) di riqualificazione urbana da approvarsi con atto motivato del dirigente al quale il progetto si dovrà attenere;</li> <li>- superficie utile non superiore a quella esistente compreso quella (demolita) di cui sia stata documentata la legittima preesistenza (storica) e comunque non superiore a mq. 90;</li> <li>- distanze dai fabbricati e dai confini come da proposta di riqualificazione urbana;</li> <li>- riqualificazione delle aree di resede, di cui almeno il 25% a verde alberato.</li> <li>- destinazione d'uso: residenziale e strutture associative;</li> <li>- convenzione/atto di vincolo per la cessione e/o uso pubblico delle aree a verde e parcheggio (minimo 25%).</li> </ul>
31	PCC 31.5/C – via dei Piastroni	Permesso a Costruire convenzionato Superficie area mq. 7.000 circa (dato indicativo, effettivo a seguito di rilievo)	<p>E' ammesso un progetto di riqualificazione del complesso parrocchiale con le seguenti indicazioni e prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione di un manufatto di mq. 100 (o anche in ampliamento di quelli esistenti) da destinare a spogliatoi, locali di servizio (direzione, pronto soccorso, ...);</li> <li>- realizzazione di un parcheggio ad uso esclusivo del complesso parrocchiale;</li> <li>- prevedere spazi sistemati solo a verde nelle misura minima del 15% (la superficie permeabile non potrà comunque essere inferiore al 25%);</li> <li>- l'impianto polivalente, la nuova struttura e i parcheggi dovranno essere adeguati al contesto ambientale e ai caratteri architettonici e tipologici della struttura parrocchiale esistente;</li> <li>- ammessa la copertura stagionale, anch'essa dovrà avere caratteristiche confacenti al contesto ambientale e urbano circostante ed essere correttamente mantenuta;</li> <li>- la convenzione dovrà stabilire i modi, le condizioni e i tempi</li> </ul>

			per la messa a disposizione dell'Amministrazione Comunale, anche a titolo gratuito, del complesso polivalente per iniziative pubbliche e/o a fini sociali di cui sia promotrice e per la eventuale copertura stagionale del medesimo impianto per un periodo non superiore a sei mesi
32	PCC-32.1/C via Gozzoli	Permesso a Costruire convenzionato - Superficie area mq. 2.670 (dato indicativo, effettivo a seguito di rilievo)	Le trasformazioni edilizie, alle condizioni di seguito indicate, sono vincolate alla preventiva approvazione del progetto delle opere di urbanizzazione da parte delle competenti Direzioni, le quali potranno porre condizioni e prescrizioni senza le quali non si attuano gli interventi previsti: <ul style="list-style-type: none"> <li>- superficie utile lorda non superiore a mq. 675;</li> <li>- rapporto di copertura max 0,35;</li> <li>- H max ml. 7,50;</li> <li>- destinazione d'uso residenziale;</li> <li>- realizzazione della fognatura comunale inerente l'intero ambito sulla base di quanto stabilito e prescritto dalle competenti Direzioni comunali (Ambiente e Opere pubbliche).</li> <li>- la realizzazione della fognatura comunale dovrà avvenire anche se interessa aree di proprietà diversa da quelle dei soggetti interessati all'intervento;</li> <li>- le opere di urbanizzazione non sono a scemputo degli oneri e la loro realizzazione e manutenzione rimane a carico dei soggetti aventi titolo all'intervento. La convenzione dovrà riportare tale condizione.</li> <li>- l'accesso carrabile dalla viabilità pubblica dovrà essere approvato e realizzato alle condizioni stabilite dalla competente Direzione comunale (Mobilità);</li> <li>- lungo il lato est adiacente lo svincolo viario, l'area dovrà essere opportunamente sistemata a verde (privato) con alberature.</li> </ul>
38	PCC - 38.2/C Marina di Pisa, via Milazzo	Permesso a Costruire (convenzionato per la residenza) Superficie area mq. 1.760 (dato indicativo, effettivo a seguito di rilievo)	Sono ammessi gli interventi e le destinazioni d'uso degli ambiti Q3c, escluso le attività commerciali alle seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>- non vi sia incremento del carico antropico in termini di abitanti equivalenti rispetto alle presenze che si hanno per effetto delle legittime destinazioni d'uso e/o funzioni svolte nella attuale struttura;</li> <li>- la destinazione d'uso residenziale è ammessa con convenzione dove viene stabilito che una quota non inferiore al 10% del numero degli alloggi deve essere destinata all'affitto concordato per un periodo di 10 anni;</li> <li>- siano reperiti i posti auto in funzione delle destinazioni d'uso e del numero di unità immobiliari che saranno introdotte, nelle misura indicata dalle norme vigenti del R.U.</li> <li>- siano riqualificati gli spazi esterni ed opportunamente alberati, l'attuale superficie permeabile non potrà essere ridotta;</li> <li>- l'Amministrazione Comunale potrà richiedere con la convenzione la realizzazione e/o la sistemazione di aree previste a standard nella UTOE 38.</li> </ul>
39	PCC - 39.1/C - 95 - Gea S.p.a.	Zona di recupero Q3a	E' ammessa la riconversione a residenza e funzioni complementari degli assetti esistenti, mediante permesso a costruire convenzionato, con i seguenti parametri: <ul style="list-style-type: none"> <li>sul max mq. 650;</li> <li>h max ml. 7,50</li> <li>distanza minima dalle strade ml. 3,00</li> <li>cessione area a parcheggio pubblico 30%.</li> </ul>
39	PCC- 39.2/C - Chiesa Parrocchiale Tirrenia	Permesso a costruire convenzionato - Superficie area mq. 5.200 (dato indicativo, effettivo a seguito di rilievo)	Permesso a costruire convenzionato alle seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione di un impianto scoperto polivalente (campi da tennis e/o calcetto ..) e di un manufatto di superficie utile lorda max non superiore a mq. 300, destinato a spogliatoi, servizi igienici, locale per somministrazione alimenti e bevande;</li> <li>- ammessa la copertura stagionale che dovrà avere caratteristiche conformi al contesto ambientale e urbano</li> </ul>

			<p>circostante ed essere correttamente mantenuta;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i parcheggi previsti dovranno essere solo di tipo pertinenziale, funzionali all'utilizzo del solo complesso parrocchiale;</li> <li>- l'impianto polivalente, la nuova struttura e i parcheggi dovranno essere adeguati al contesto ambientale e ai caratteri architettonici e tipologici della struttura parrocchiale esistente. A tal fine la collocazione nell'area dell'impianto polivalente e dei parcheggi sarà definito nella fase di approvazione del progetto in coerenza con il vincolo paesaggistico e fermo restando che una superficie, non inferiore al 25% dell'area dell'intero complesso parrocchiale, dovrà essere sistemata e mantenuta a verde.</li> <li>- la convenzione dovrà stabilire i modi, le condizioni e i tempi per la messa a disposizione dell'Amministrazione Comunale, anche a titolo gratuito, del complesso polivalente per iniziative pubbliche e/o a fini sociali di cui sia promotrice, da tenersi nel quartiere e per la eventuale copertura stagionale del medesimo impianto per un periodo non superiore a sei mesi.</li> </ul>
40	PCC - 40.1/C – Colonia il Fabbricone - Calambrone	Permesso a costruire con atto di vincolo – Superficie area come da rilievo	<p>Permesso a costruire alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione di un manufatto ad un solo piano fuori terra, da destinare esclusivamente a magazzino della superficie utile lorda max non superiore a mq. 150.</li> <li>- atto unilaterale d'obbligo che vincola la destinazione d'uso di tale manufatto/ampliamento per un periodo non inferiore a 30 anni. In caso di modifica della destinazione d'uso o di cessazione dell'attività/funzione in essere, alla data di approvazione della presente variante, della struttura della ex Colonia prima di 30 anni, il manufatto/ampliamento suddetto non potrà essere oggetto di un successivo recupero (ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia del complesso) ma dovrà essere demolito.</li> </ul>