

Università di Pisa



Facoltà di Ingegneria

AA 2019/2020

CORSO DI LAUREA IN INGEGNERIA EDILE-ARCHITETTURA

Luisa Santini

LABORATORIO INTEGRATO DI ANALISI E PIANIFICAZIONE

TERRITORIALE

MODULO URBANISTICA

Fondamenti di diritto urbanistico

I contenuti del Piano Regolatore Generale

PRG

La pianificazione urbanistica

Standard urbanistici e misure di

salvaguardia

Gli strumenti urbanistici nella Lg. 1150/1942 Legge Urbanistica Nazionale (LUN)

Introduce il concetto di URBANISTICA come disciplina che si occupa della pianificazione dell'intero territorio comunale

INTRODUCE GLI STRUMENTI

PTC



ambito: area vasta
finalità: coordinamento degli interventi a scala sovracomunale

PRG, PdF



ambito: territorio comunale
finalità: assetto e sviluppo urbanistico

PRGI



ambito: territori di comuni confinanti
finalità: assetto e sviluppo urbanistico

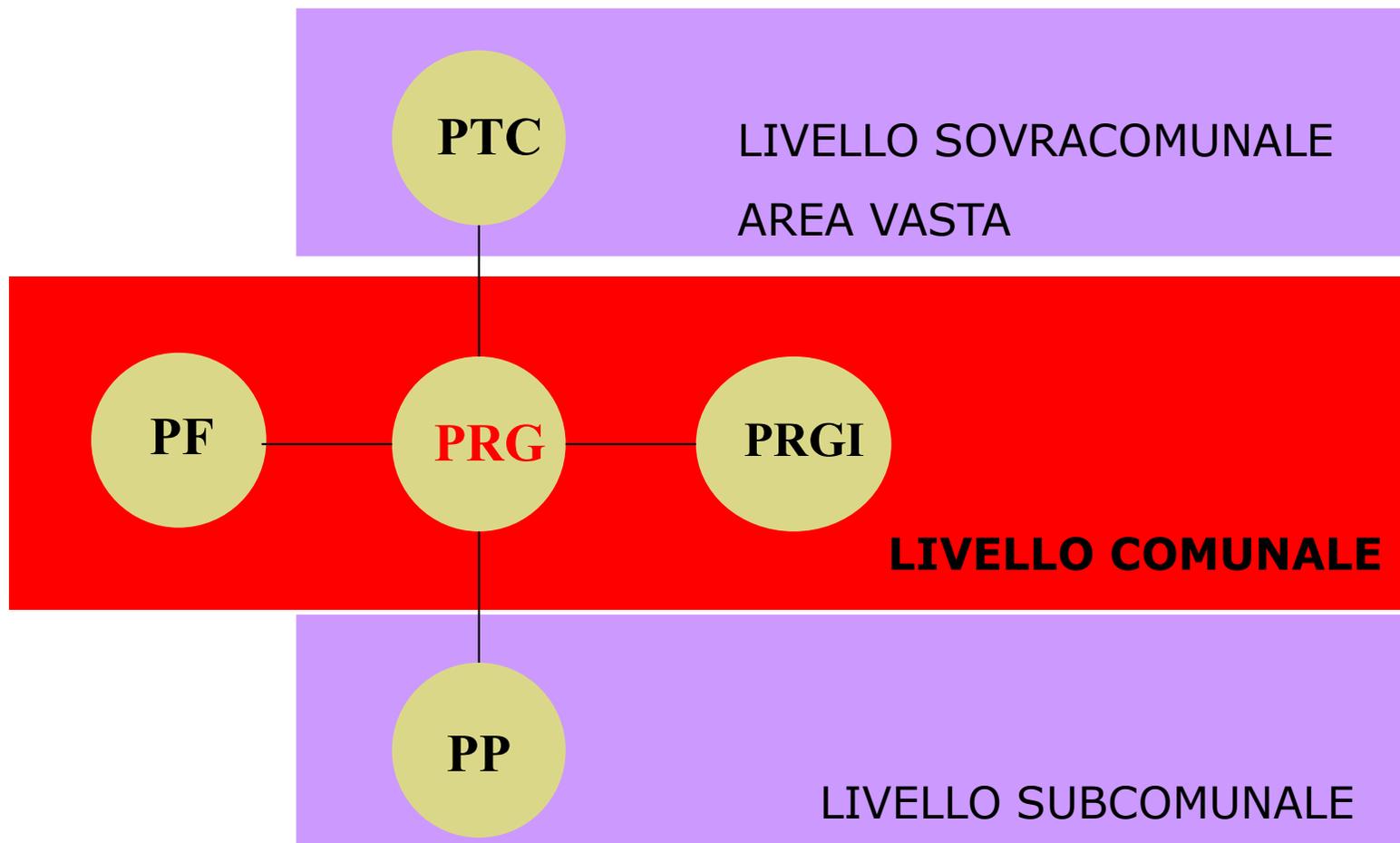
PP



ambito: aree interne al comune
finalità: attuazione PRG

STRUTTURA DEL PROCESSO DI PIANIFICAZIONE

Legge 1150/1942



LA LEGGE 1150/1942

LA LEGGE 1150/1942

CONTIENE DUE MECCANISMI PER
COMBATTERE LA RENDITA

**1 ESPROPORIO AL PREZZO DEL
VALORE AGRICOLO**

2 COMPARTO EDIFICATORIO

LUN E COMPARTO EDIFICATORIO

2 COMPARTO EDIFICATORIO

CONSENTE AI PROPRIETARI DI RIUNIRSI IN COMPARTO PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

TUTTI I PRIVATI ALL'INTERNO DI UN'AREA DI ESPANSIONE COSTITUITA IN COMPARTO HANNO LO STESSO DIRITTO DI EDIFICARE (GUADAGNARE), ANCHE SE LE PROPRIE AREE SONO DESTINATE A SERVIZI

LE VOLUMETRIE PRIVATE QUANTIFICATE IN RELAZIONE ALLA SUPERFICIE DI PROPRIETÀ ANDAVANO RICOLLOCATE NELLE AREE EDIFICABILI, MENTRE LE AREE PER I SERVIZI VENIVANO CEDUTE AL COMUNE

Il Piano Regolatore nella LUN

**OBBLIGATORIO PER I COMUNI
CONTENUTI IN UN APPOSITO
ELENCO**

**CONCERNE L'INTERO
TERRITORIO COMUNALE**

**HA LO SCOPO DI PIANIFICARE
TALE TERRITORIO**

CONTENUTI

Art 7 lg 1150/1942

DIVISIONE IN ZONE del territorio comunale con la precisazione delle zone destinate all'espansione dell'aggregato urbano e la determinazione dei vincoli e dei caratteri da osservare in ciascuna zona;

INDIVIDUAZIONE

- **rete** delle principali vie di comunicazione stradali, ferroviarie e navigabili e dei relativi impianti;
- aree destinate a formare **spazi di uso pubblico** o sottoposte a speciali servitù;
- aree da riservare ad **edifici pubblici** o di uso pubblico nonché ad opere ed impianti di interesse collettivo o sociale;
- **vincoli** da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale, paesistico;

NORME PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO

LA ZONIZZAZIONE

DIVISIONE IN ZONE (o azzonamento, o zoning)
suddivisione di un ambito territoriale in zone e
attribuzione a ogni singola zona di proprie
specifiche caratteristiche in ordine alle
previsioni insediative

ZONING FUNZIONALE

Suddivisione in zone, con attribuzione ad esse
di specifiche caratteristiche in ordine alla
destinazione funzionale

ZONING EDILIZIO

Suddivisione in zone, con attribuzione ad esse
di specifiche caratteristiche in ordine ai
connotati fisici dei fabbricati

La zonizzazione funzionale

attività individuate

residenze

attività commerciali e direzionali

grande distribuzione

servizi pubblici e privati

attività produttive

attività industriali

attività artigianali

attività turistiche

La zonizzazione edilizia

Zoning qualitativo

Tipologie edilizie

Palazzi

Palazzine

Case in linea

Case a schiera

Ville e Villini

Ecc.

GLI ELABORATI

Tavola di **inquadramento TERRITORIALE**

regionale o provinciale

scala 1:50.000/1:25.000

Stralcio di PTC

scala 1:25.000

Descrizione dello **stato di fatto (generale)**

vincoli esistenti

scala 1:25.000

edificazione esistente

proprietà demaniali

particolari impianti e infrastrutture

Progetto

Piano di azzonamento

scala 1:5.000/1:10.000

Piano della viabilità

Planimetria dei

scala 1:5.000/1:10.000

Piani Attuativi

GLI ELABORATI

Relazione tecnica illustrativa

descrizione dello stato di fatto e delle analisi svolte
Illustrazione delle problematiche riscontrate e degli obiettivi della pianificazione iperscalare e dell'Amministrazione
Descrizione della prospettiva temporale
Dimensionamento del Piano
Descrizione della metodologia di redazione e delle modalità attuative

Computo delle aree e verifiche quantitative

residenziali, produttive, pubbliche

Norme Tecniche di Attuazione

specificazione e dettaglio del piano di azzonamento e
Norme di attuazione

Piano finanziario

Stima sommaria dei costi

LA LEGGE PONTE

**Nel 1967 viene emanata la legge n. 765 detta
LEGGE PONTE recante MODIFICHE ED
INTEGRAZIONI ALLA LUN**

**Introduce tra le altre cose
GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E
SECONDARIA**

STANDARD URBANISTICI

STANDARD EDILIZI

DM N. 1444/1968

REGOLAMENTO TECNICO DELLA LEGGE 765

Le zone omogenee e gli standard

Art. 17, lg 765/1967:

“In tutti i Comuni, ai fini della formazione degli strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, devono essere osservati limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati, nonché rapporti massimi fra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi”

Standard urbanistici: rapporti fra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi

Standard edilizi: densità edilizia, altezza massima, distanza fra i fabbricati

Le zone omogenee

**Ai fini della verifica del rispetto degli standard,
il territorio comunale è diviso in 6 **ZONE****

OMOGENEE

Zona A → **centro storico**

Zona B → **zona di completamento**

Zona C → **zona di espansione**

Zona D → **zona per insediamenti produttivi**

Zona E → **zona agricola**

Zona F → **zona per impianti e attrezzature collettive**

Le zone omogenee

**Zona
A**



Edifici e tessuto edilizio di **interesse storico e architettonico**

**Zona
B**



Più di 1/8 di superficie è edificata

**Zona
C**



Meno di 1/8 di superficie è edificata

Gli standard urbanistici

DOTAZIONE DI SERVIZI AD ABITANTE

Tipologie di **SERVIZI DI LIVELLO LOCALE**: servizi primari distribuiti capillarmente sul territorio

SERVIZI SCOLASTICI (SCUOLA DELL'OBBLIGO: nido, materna, elementare, media)

SERVIZI DI USO COMUNE (SERVIZI COLLETTIVI: sanitari, culturali, sociali)

PARCHEGGI

VERDE PUBBLICO (verde sportivo, parchi e giardini, verde attrezzato, verde di arredo, verde di rispetto)

Gli standard urbanistici

		SCOLASTICI	COMUNITARI	PARCHEGGI	VERDE	tot
		mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab
ZONA A	CENTRO STORICO	C/2	C/2	C/2	C/2	C/2
ZONA B	COMPLETAMENTO	C/2	C/2	C/2	C/2	C/2
ZONA C	ESPANSIONE	4,5	2	2,5	9	18
ZONA D	INDUSTRIALE		*	*	*	10% Sup tot
ZONA E	AGRICOLA	*	*			6
ZONA F	SERVIZI SUPERIORI	1,5 scuola superiore	1 ospedali		15 parchi	17,5

Gli standard edilizi

Vincoli relativi alle caratteristiche fisiche dell'edilizia

DENSITÀ EDILIZIA: rapporto tra superficie edificata e superficie libera, rapporto tra volume edificato e superficie

ALTEZZA massima dei fabbricati

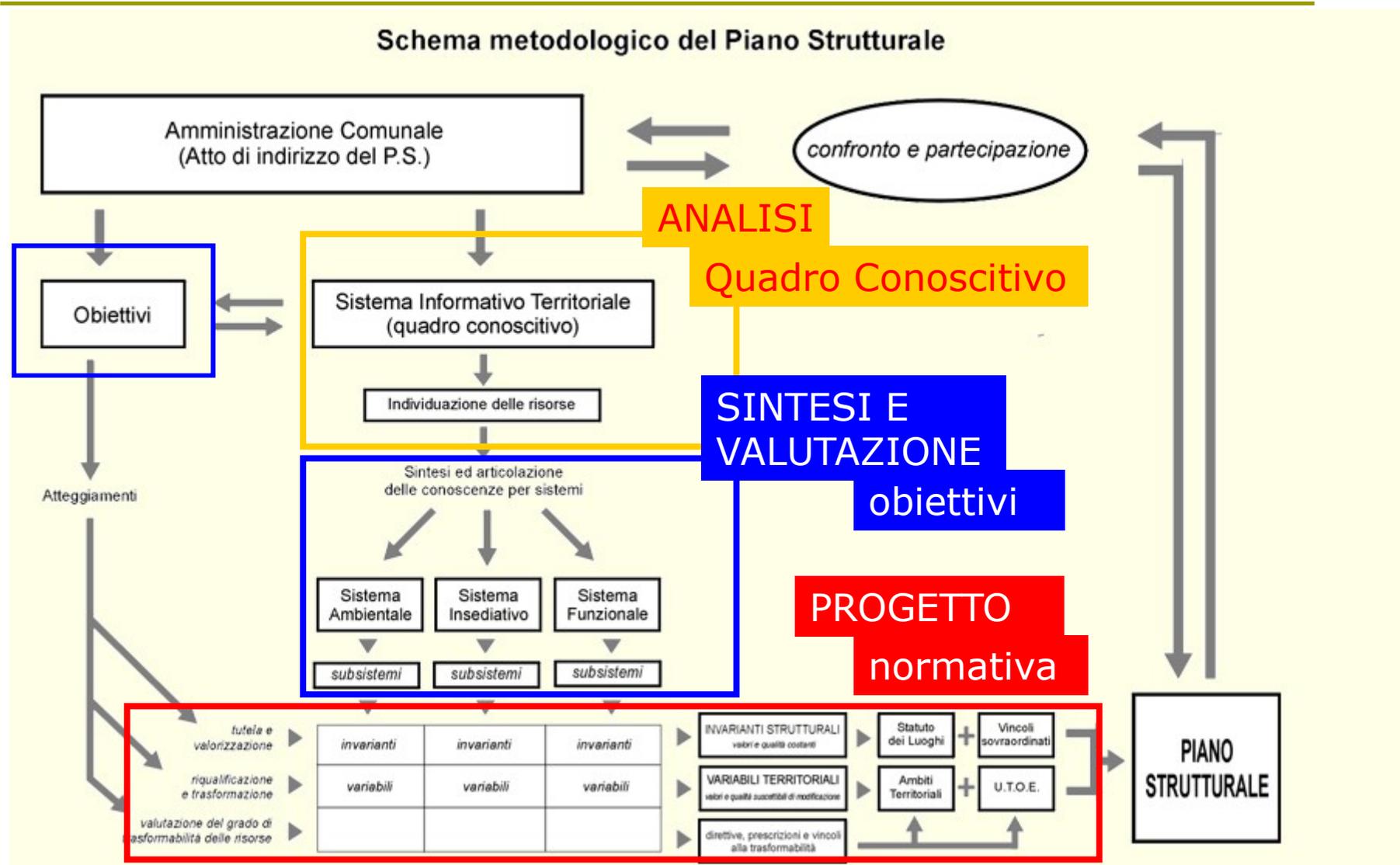
Misurata dalla quota del terreno fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile

DISTANZA fra i fabbricati

Tra pareti chiuse, tra pareti finestrate, dalla strada

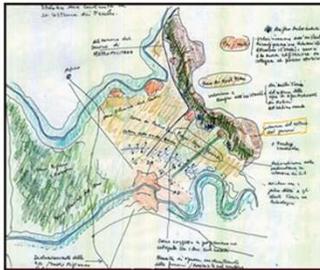
PRG

esempio di schema metodologico

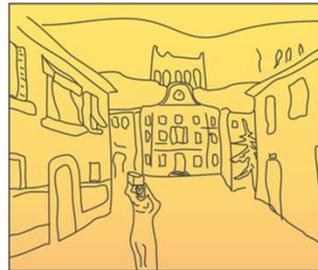


PRG di San Giuliano Terme

Piano Regolatore Generale



Piano Strutturale



Regolamento
Urbanistico

(Adeguamento al 31 luglio 2017)



Piano Operativo
Comunale

ADOZIONE

ATTENZIONE!

Si comunica che in data 26/7/2018 con delibera di Consiglio Comunale n° 36 è stato adottato il Piano Operativo Comunale. A partire dal 8 agosto (data prevista per la pubblicazione sul BURT) sarà possibile consultare gli elaborati del Piano Adottato attraverso le pagine web dedicate cliccando sul sovrastante link e successivamente sulla voce Adozione.

www.sangiulianoterme.sister.it/piano-strutturale

<http://geografia.sangiulianoterme.sister.it/>

PRG di San Giuliano Terme: dimensionamento

Calcolo della crescita media della popolazione
CALCOLO DELLA **POPOLAZIONE TOTALE PREVISTA**

Standards urbanistici

applicando le quantità minime di **STANDARD URBANISTICI** prescritte dal DM1444/68
Quantità di standards prevista dal DM 1444/68
Calcolo di standards previsti dal Piano Strutturale

Fabbisogno abitativo

Ipotesi composizione media del nucleo familiare
Ipotesi composizione dell'alloggio medio (n. vani e n. vani/ab)
Ipotesi volume medio alloggio tipo e calcolo dotazione procapite ad abitante

**ASSUNZIONE DI UN PARAMETRO di dotazione procapite (MC/AB) PER IL
DIMENSIONAMENTO TEORICO DEL PIANO (CALCOLO CUBATURA PREVISTA)**

LA CUBATURA PREVISTA VIENE REPERITA TRAMITE

- A) Recupero e riqualificazione edificato storico recente
- B) Nuovi interventi urbanistici ed edilizi

**Per l'aggiornamento ai nuovi fabbisogni vedere la
relazione tecnica del PS al capitolo Dimensionamento
del piano pag 167**

http://geografia.sangiulianoterme.sister.it/sites/geografia.sangiulianoterme.sister.it/files/piano_strutturale/normativa/relazione_piano_strutturale.pdf

PRG di Pisa



Comune di Pisa Rete civica pisana

Cerca...



IL COMUNE

SERVIZI ONLINE

OPEN DATA

SUAP

BIMBINPISA

TURISMO

PISA WIFI

Home > Urbanistica

Urbanistica

STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

Regolamento Urbanistico Vigente

Piano Strutturale

Regolamento Edilizio

ATTI URBANISTICI

PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

ARCHIVIO STORICO

NORMATIVE

LINK E MODULISTICA



Pisa dall'alto

Customer Satisfaction

Ritieni il sito "Urbanistica" utile e ben organizzato?



Esprimi un tuo parere, cliccando sulla faccina che meglio descrive il tuo giudizio!

INFORMAZIONI

Sede: Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro n. 2 - Pisa

Telefono: 050910326/356/339/303 /628/417/427/499/418/471

Fax: 0508669128

E-mail: urbanistica@comune.pisa.it

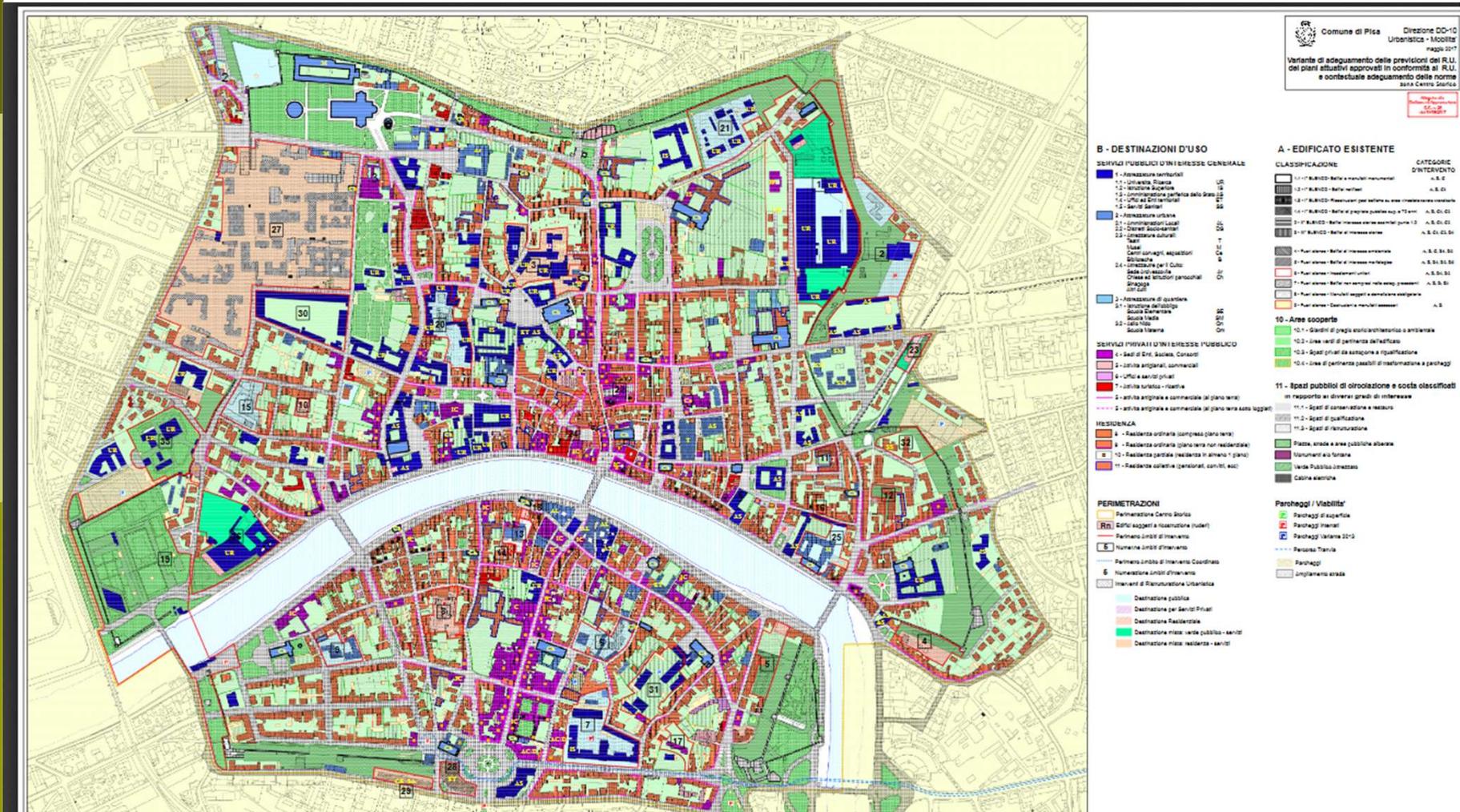
Redattore web: a.deluca@comune.pisa.it

P.O.

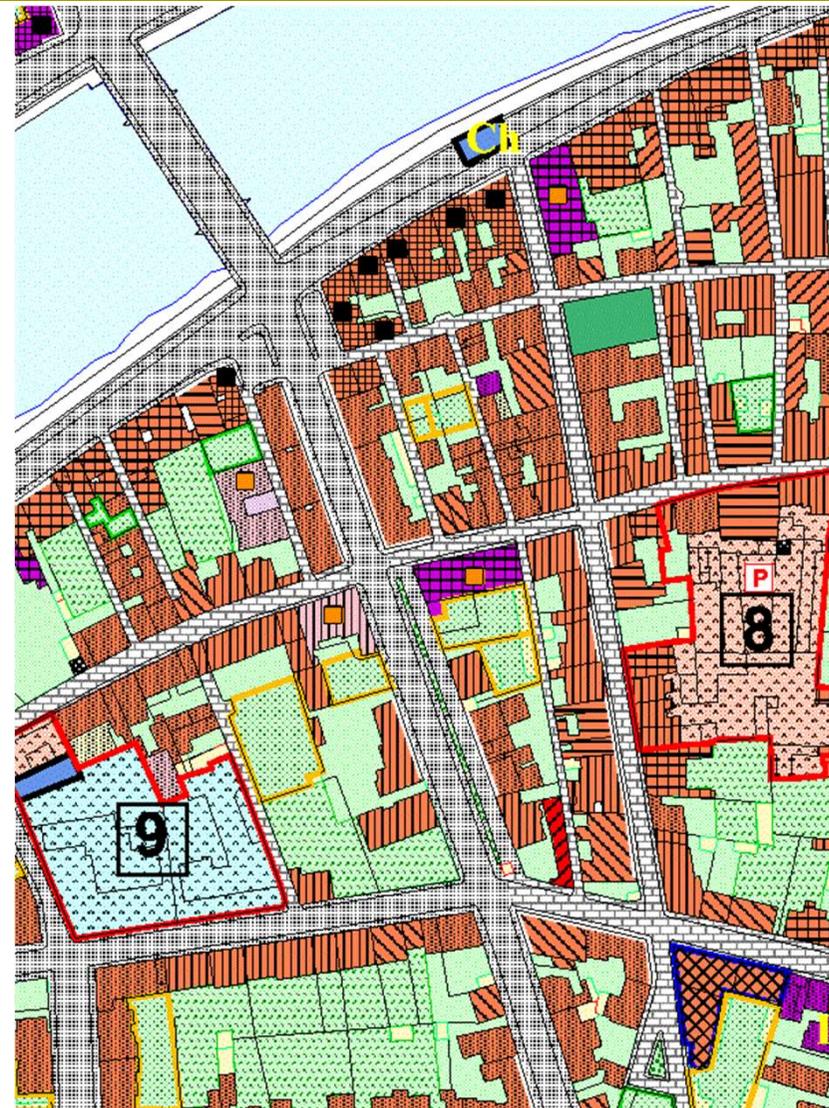
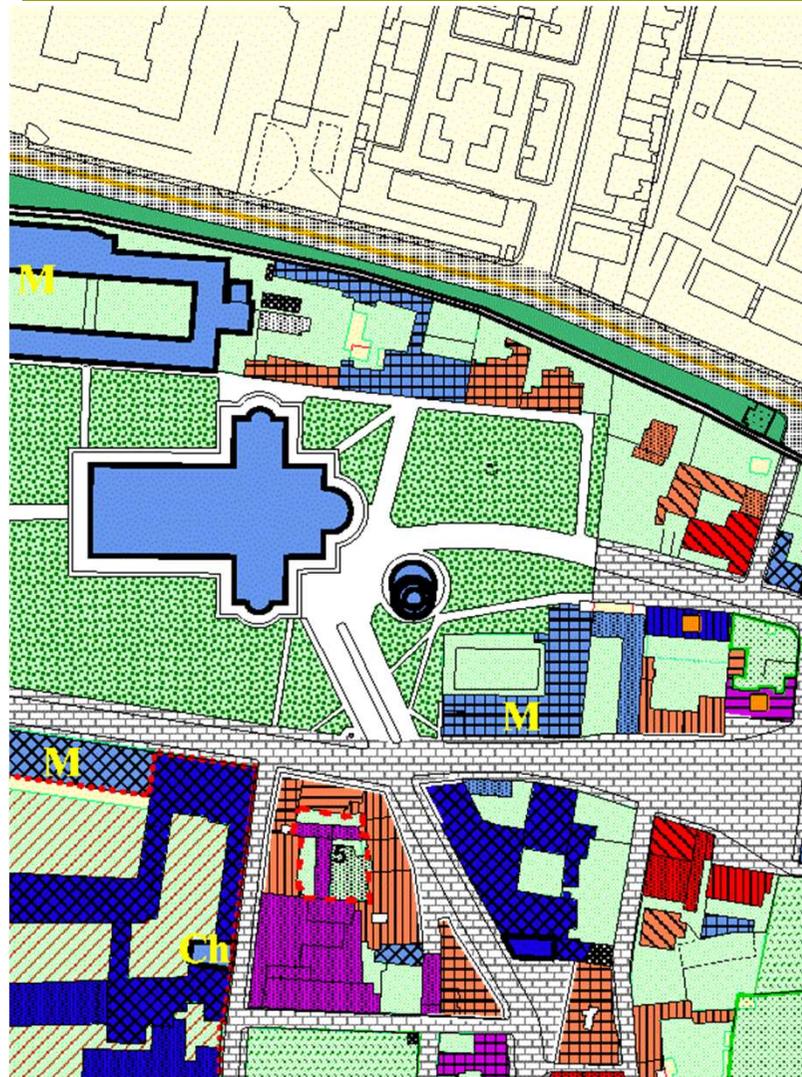
Nome e Cognome: Davide Berrugi
[tutti i contatti dell'ufficio](#)

<https://www.comune.pisa.it/it/ufficio/2676/Urbanistica.html>

PRG di Pisa: Regolamento Urbanistico (centro storico)



PRG di Pisa: Regolamento Urbanistico (centro storico)



Legenda

A - EDIFICATO ESISTENTE

CLASSIFICAZIONE		CATEGORIE D'INTERVENTO
	1.1 - I° ELENCO - Edifici e manufatti monumentali	A, B, C
	1.2 - I° ELENCO - Edifici notificati	A, B, C1
	1.3 - I° ELENCO - Ricostruzioni post-belliche su aree vincolate	norma transitoria
	1.4 - I° ELENCO - Edifici di proprietà pubblica superiore a 50 anni	A, B, C1, C2
	2 - II° ELENCO - Edifici d'interesse storico assimilati al punto 1.2	A, B, C1, C2
	3 - III° ELENCO - Edifici di interesse storico	A, B, C1, C2, D1
	4 - Fuori elenco - Edifici d'interesse ambientale	A, B, D1, D2
	5 - Fuori elenco - Edifici d'interesse tipo-morfologico	A, B, D1, D2, D3
	6 - Fuori elenco - Insediamenti unitari	A, B, D1, D2
	7 - Fuori elenco - Edifici non compresi nelle categorie precedenti	A, B, D, E1
	8 - Fuori elenco - Manufatti soggetti a demolizione obbligatoria	
	9 - Fuori elenco - Costruzioni o manufatti accessori	A, B

10 - Aree scoperte

	10.1 - Giardini di pregio storico/architettonico o ambientale
	10.2 - Aree verdi di pertinenza dell'edificio
	10.3 - Spazi privati da sottoporre a riqualificazione
	10.4 - Aree di pertinenza passibili di trasformazione a parcheggi

11 - Spazi pubblici di circolazione e sosta, classificati in rapporto ai diversi gradi d'interesse

	11.1 - Spazi di conservazione e restauro
	11.2 - Spazi di qualificazione
	11.3 - Spazi di ristrutturazione

	Piazze, strade e aree pubbliche alberate
	Monumenti e/o fontane

PERIMETRAZIONI

Perimetrazione del Centro Storico (definito "Zona di Recupero" ai sensi dell'art.28 L. 457/78)

Perimetro Ambito soggetto a P.L.I.

Ospedali Riuniti di Santa Chiara (P.L.I.)

Perimetro Ambito d'intervento

Numerazione Ambiti d'intervento già presenti nella "Variante al P.R.G. - Centro Storico" approvata con delibera del C. C.n.86 del 14/10/1997, di cui sono confermate integralmente le N.T.A.

Numerazione Ambiti d'intervento

Edifici soggetti a ricostruzione (ruderi)

Interventi di "Ristrutturazione Urbanistica"

Nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti (all'interno di aree soggette a ristrutturazione urbanistica)

destinazione pubblica

destinazione per servizi privati

destinazione residenziale

A - EDIFICATO ESISTENTE

CLASSIFICAZIONE	CATEGORIE D'INTERVENTO
 1.1 - I° ELENCO - Edifici e manufatti monumentali _____ A, B, C	
 1.2 - I° ELENCO - Edifici notificati _____ A, B, C1	
 1.3 - I° ELENCO - Ricostruzioni post-belliche su aree vincolate _____ norma transitoria	
 1.4 - I° ELENCO - Edifici di proprietà pubblica superiore a 50 anni _____ A, B, C1, C2	
 2 - II° ELENCO - Edifici d'interesse storico assimilati al punto 1.2 _____ A, B, C1, C2	
 3 - III° ELENCO - Edifici di interesse storico _____ A, B, C1, C2, D1	
 4 - Fuori elenco - Edifici d'interesse ambientale _____ A, B, D1, D2	
 5 - Fuori elenco - Edifici d'interesse tipo-morfologico _____ A, B, D1, D2, D3	
 6 - Fuori elenco - Insediamenti unitari _____ A, B, D1, D2	

B - DESTINAZIONI D'USO

SERVIZI PUBBLICI D'INTERESSE GENERALE

 1 - Attrezzature territoriali	
1.1 - Università, Ricerca	UR
1.2 - Istruzione superiore	IS
1.3 - Amministrazioni periferiche dello Stato	AS
1.4 - Uffici di Enti territoriali	ET
1.5 - Servizi Sanitari	SS
 2 - Attrezzature urbane	
2.1 - Amministrazioni locali	AL
2.2 - Distretti socio-sanitari	DS
2.3 - Attrezzature culturali:	
Teatri	T
Musei	M
Centri convegni, esposizioni	Ce
Biblioteche	B
2.4 - Attrezzature per il culto:	
Sede Arcivescovile	Ar
Chiese ed istituzioni parrocchiali	Ch
Sinagoga	☆
Altri culti	✕

3 - Attrezzature di quartiere

3.1 - Istruzione dell'obbligo:	
Scuola Elementare	SE
Scuola Media	SM
3.2 - Asilo Nido	Qn
Scuola Materna	Qm

SERVIZI PRIVATI D'INTERESSE PUBBLICO

4 - Sedi di Enti, Società, Consorzi, etc.:

4.1 - Istituti di credito	IC
4.2 - Agenzie di assicurazioni	AA
4.3 - Cliniche private	CP
4.4 - Scuole private	IP
4.5 - Cinema e spazi per il tempo libero	C
4.6 - Sedi per la vita associativa	SA

5 - Attività artigianali e commerciali (al piano terra)

6 - Uffici e servizi privati

7 - Attività turistico - ricettive

RESIDENZA

 8 - Residenza ordinaria (compreso piano terra)
 9 - Residenza ordinaria (piano terra non residenziale)
 10 - Residenza parziale (residenza in almeno 1 piano)
 11 - Residenze collettive (pensionati, convitti, ecc.)

PRG di Pisa: NTA RU

Trasformazioni ammesse Centro Storico

Articolo 1.2.1.1. - Ambiti di impianto pre-urbano originari (C1a)

i complessi insediativi, composti da unità edilizie e da unità di spazio scoperto concluso, di impianto pre-urbano, che conservano le originarie caratteristiche morfologiche.

è prescritta la **conservazione**, od il **ripristino per quanto alterato**, **dell'assetto morfologico originario complessivo**, delle **unità edilizie** che li compongono, e del **sistema degli spazi liberi**, con particolare riferimento alla **corte, od al cortile, od all'aia, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali**.

Le trasformazioni fisiche ammissibili negli **spazi scoperti comuni** (corti, o cortili, od aie) sono volte alla **conservazione delle relative caratteristiche dimensionali e formali, anche attraverso la eliminazione delle superfetazioni**

Negli **spazi scoperti comuni** (corti, o cortili, od aie) è prescritta la **conservazione integrale degli elementi di arredo** caratteristici e la sostituzione, loro o di loro parti, ove irrecuperabili, con gli stessi materiali.

PRG di Pisa: NTA RU

Destinazioni ammesse Centro Storico

Articolo 1.2.1.1. - Ambiti di impianto pre-urbano originari (C1a)

sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

A) a tutti i piani:

- abitazioni rurali;
- abitazioni ordinarie:
- abitazioni collettive (conventi e simili, collegi, alloggi studenti, ospizi)
- attività ricettive (alberghi; residenze turistico-alberghiere; ostelli)
- attività direzionali
- erogazioni dirette di servizi (uffici privati; studi professionali)
- strutture per l'istruzione
- strutture associative,

B) esclusivamente al piano terra

- Manifatture (artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni; artigianato di servizio);
- commercio al dettaglio (esercizi di vicinato, con superficie di vendita non superiore a 100 metri quadrati; servizi di pertinenza degli esercizi di vicinato);
- pubblici esercizi (bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione, con superficie di vendita non superiore a 100 metri quadrati; servizi di pertinenza dei pubblici esercizi)

PRG di Pisa: NTA RU

Trasformazioni ammesse Zone di ampliamento

Articolo 1.2.2.7. - Assetti urbani recenti suscettibili di incrementi del carico insediativo e di nuova edificazione (Q3e)

Si considerano **lotti edificabili** gli spazi scoperti autonomi che presentano i seguenti requisiti:

- **posizione in fregio a strada (o piazza)** pubblica o privata di uso pubblico esistente dotata di sottoservizi o dotabile di sottoservizi con oneri assunti a carico dell'intervento edificatorio medesimo, per la quota parte;

- **dimensioni** planimetriche **tali da consentire la edificazione di edifici di tipologia e dimensioni analoghe a quelli dei lotti circostanti** e comunque con lato **fronte strada**, misurato in corrispondenza dell'allineamento del fabbricato in progetto, non inferiore a **ml $S+2Dc$** , ove **S è lo spessore del corpo di fabbrica e Dc la distanza dal confine**, come di seguito disciplinate:

S non inferiore a:

- ml 12 per edifici mono-bifamiliari, isolati
- ml 10 per edifici condominiali multipiano ;
- ml 7 per elementi di schiera.

PRG di Pisa: NTA RU

Trasformazioni ammesse Zone di ampliamento

In tali lotti sono ammissibili le **trasformazioni fisiche di nuova edificazione**, anche di più edifici nel medesimo lotto, **nel rispetto dei seguenti parametri:**

a) **indice di utilizzazione fondiaria: 0,5 mq/mq;**

b) **indice fondiario di copertura: 0,40 mq/mq;**

c) **altezza massima degli edifici:** pari alla media delle altezze degli edifici esistenti nei due lotti contigui lato strada, ove presenti. Nel caso che sia definibile o presente un unico lotto contiguo edificato, si assume come altezza massima quella dell'edificio ivi esistente. In ogni caso si assume il massimo di 15 ml;

d) **dotazione minima di spazi scoperti di pertinenza sistemati a verde:** 30 per cento della superficie fondiaria;

e) **distanza dai confini:** non inferiore a metà dell'altezza del fabbricato in progetto e comunque a 5 metri, oppure, nei casi di interventi in base a progetti unitari riferiti ad edifici insistenti in lotti contigui, ovvero in presenza di costruzioni sul confine, pari a 0 (costruzione in aderenza);

f) **distanza dalle strade**, rispettivamente:

- in allineamento con i fabbricati contigui, ove tale allineamento sia riconoscibile,

- non inferiore alla metà dell'altezza della parete prospiciente e comunque a 5 metri, nei casi diversi dal precedente.

PRG di Pisa: NTA RU

Trasformazioni previste Zone di nuova edificazione

Articolo 1.2.3.1. - Ambiti della trasformazione: trasformazioni previste e prescritte

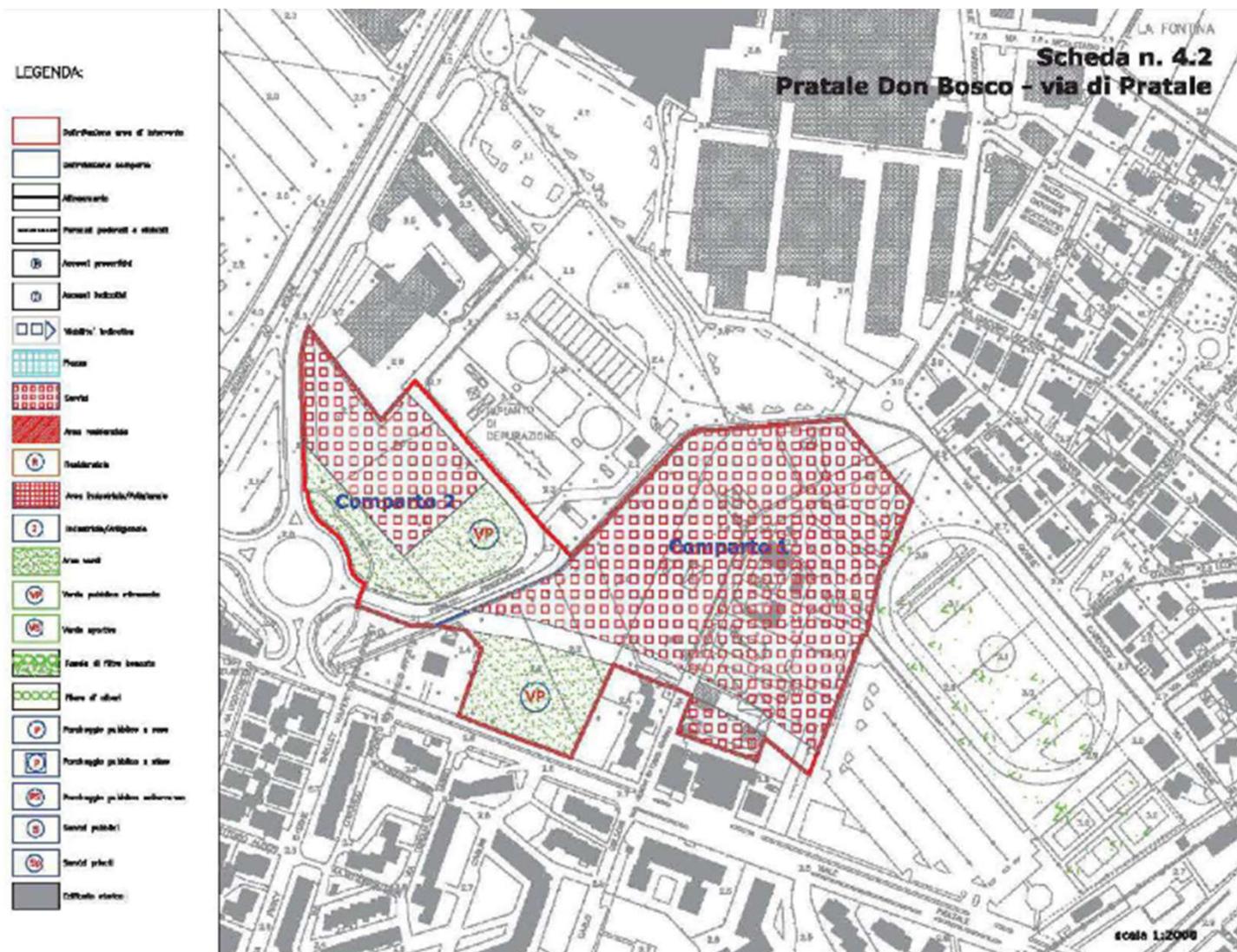
è prevista la **nuova urbanizzazione ed edificazione**, oppure è prescritta la trasformazione dell'assetto urbano, mediante la **modificazione**:

- **della maglia insediativa**,
- **della giacitura e della larghezza degli elementi viari**, salva espressa diversa disposizione del presente strumento di pianificazione urbanistica,
- **dell'impianto fondiario**,
- **del sistema degli spazi scoperti**, nonché dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati,
- **degli edifici esistenti**, ovvero di quote rilevanti degli stessi.

Tali trasformazioni **sono attuate solamente in conformità alla disciplina dettata da piani attuativi**, ognuno dei quali, salvo diversa disposizione espressa nelle **schede-norma** costituenti l'allegato F2, deve essere riferito all'interezza di uno degli **ambiti della trasformazione**, in quanto tale compreso entro il perimetro di uno degli ambiti di progettazione unitaria definiti dal presente strumento di pianificazione urbanistica.

PRG di Pisa

SCHEDA NORMA





COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

Scheda n. 4.2	PRATALE DON BOSCO – VIA DI PRATALE
---------------	------------------------------------

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 sl_u riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'*I_{ts}* (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma o dei Comparti.

5. COMPARTO 1 PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

I_{ts} 0,28 (sl_u/superficie territoriale dato prescrittivo) massimo raggiungibile

Aree pubbliche e private

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

PRG di Pisa SCHEDE NORMA

PRG di Pisa SCHEDA NORMA

Dimensioni dell'intervento

Sf	mq 16.100
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,40
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max	mq. 9.300
<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
I _{fs} (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	50	mq. 6.620	50
<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>	
I _{fs} (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 rotatoria.

- 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.

PRG di Pisa SCHEDA NORMA

PROCEDURA E ITER (legge 1150/1942)

- 1 Redazione** da parte di ufficio tecnico comunale o di professionista incaricato
- 2 Adozione** da parte del Consiglio Comunale
- 3 Pubblicazione** all'Albo Pretorio e deposito per 30 giorni in segreteria comunale
- 4 Presentazione osservazioni** (30+30 giorni)
- 5 Recepimento osservazioni** da parte del C.C. (180 GIORNI)
in caso di accoglimento, modifica il P.R.G.
in caso di non accoglimento, lo lascia inalterato
- 6 Trasmissione alla Regione** (prima Ministero Lavori Pubblici) 30 GIORNI

PROCEDURA E ITER

7 **Recepimento da parte della Giunta Regionale** del PRG alla normativa sovraordinata (PIT e PTC)
180 giorni

apporta modifiche non sostanziali e lo modifica

apporta modifiche sostanziali, e lo ritrasmette al Comune per le opportune correzioni, riprende da punto 1

non lo approva, motivando il rigetto riprende da punto 1

8 **Approvazione e Pubblicazione della delibera della GR sul B.U.R. ed entrata in vigore**

LE MISURE DI SALVAGUARDIA

Fra **ADOZIONE** e **APPROVAZIONE** trascorre inevitabilmente un lasso temporale nel quale le trasformazioni del territorio comunale sono soggette al vecchio PRG, che resta in vigore fino all'approvazione del nuovo

POTREBBERO ESSERCI PREVISIONI DEL PRG VIGENTE DIFFORMI RISPETTO AL PRG IN ITINERE

LE MISURE DI SALVAGUARDIA

Il Sindaco ha la facoltà di **sospendere** ogni determinazione su richieste di licenza edilizia conformi al PRG vigente ma difformi rispetto al PRG in itinere **(Lg1902/1952)**

Le misure di salvaguardia **decorrono dalla** data della deliberazione comunale di **adozione**

per la durata di **5 anni dalla data di adozione**

**tale facoltà diventa un obbligo con la legge
765/1967**

LE VARIANTI

Un PRG resta in vigore a **tempo indeterminato**, e comunque per una durata normalmente superiore ai 10-15 anni

Nel corso della validità di un PRG è frequente l'esigenza di **introdurre modifiche**, anche significative, alle previsioni in esso comprese, a seguito di fatti imprevisti che modifichino la dinamica evolutiva degli insediamenti

Ogni significativa trasformazione delle previsioni di un PRG avviene tramite la redazione di una **VARIANTE AL PRG**

LE VARIANTI

L'**ITER** di approvazione della **VARIANTE** è lo stesso dell'approvazione del **PRG**

Dal 1985 (legge 47) Non è più richiesta l'approvazione da parte della Regione

**LA VARIANTE AL PRG È ADOTTATA
DEPOSITATA
OSSERVATA E
APPROVATA DA PARTE DEL COMUNE
STESSO**