

Università di Pisa



Facoltà di Ingegneria

AA 2017/2018

CORSO DI LAUREA IN INGEGNERIA EDILE-ARCHITETTURA

Luisa Santini

TECNICA URBANISTICA I

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

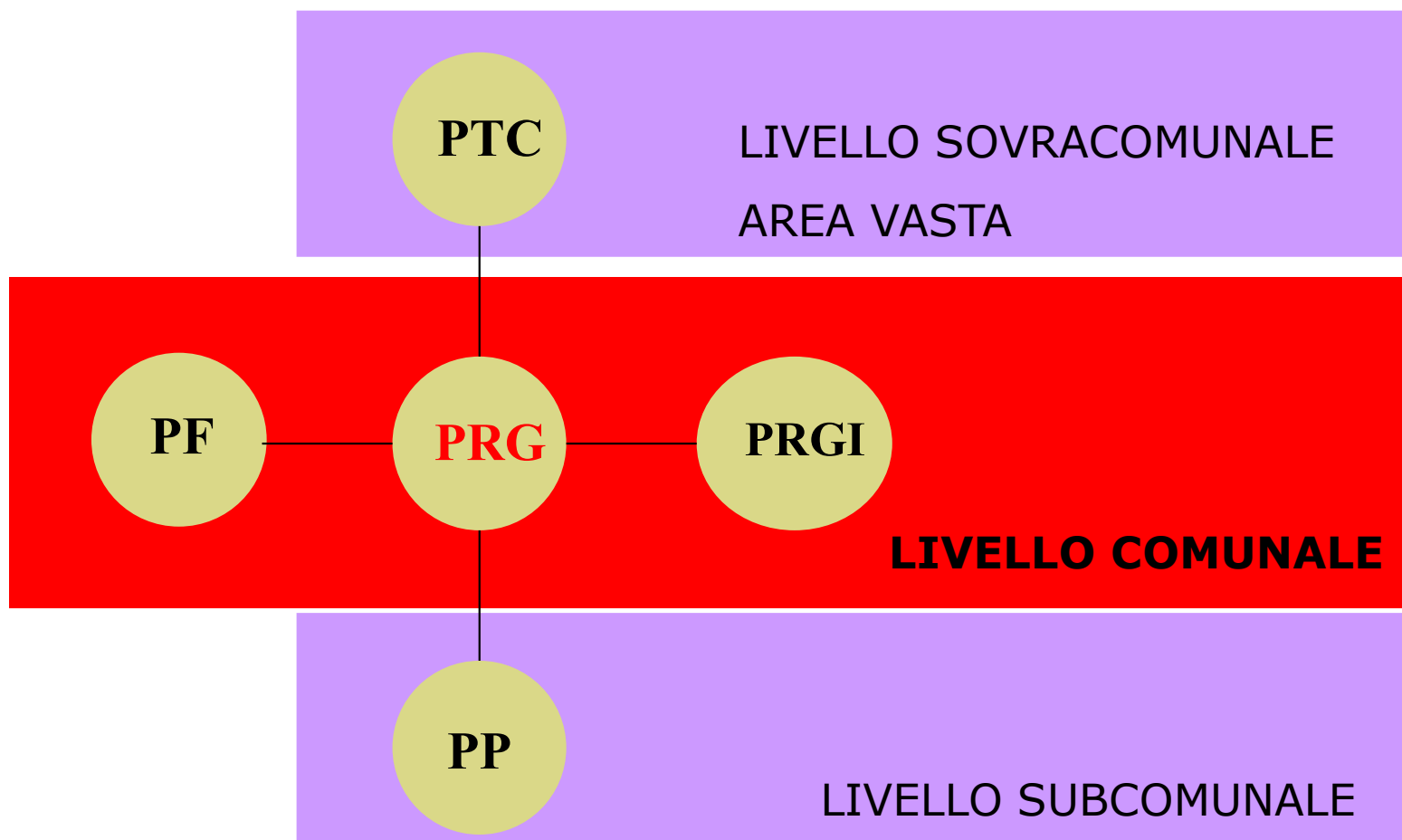
PP



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

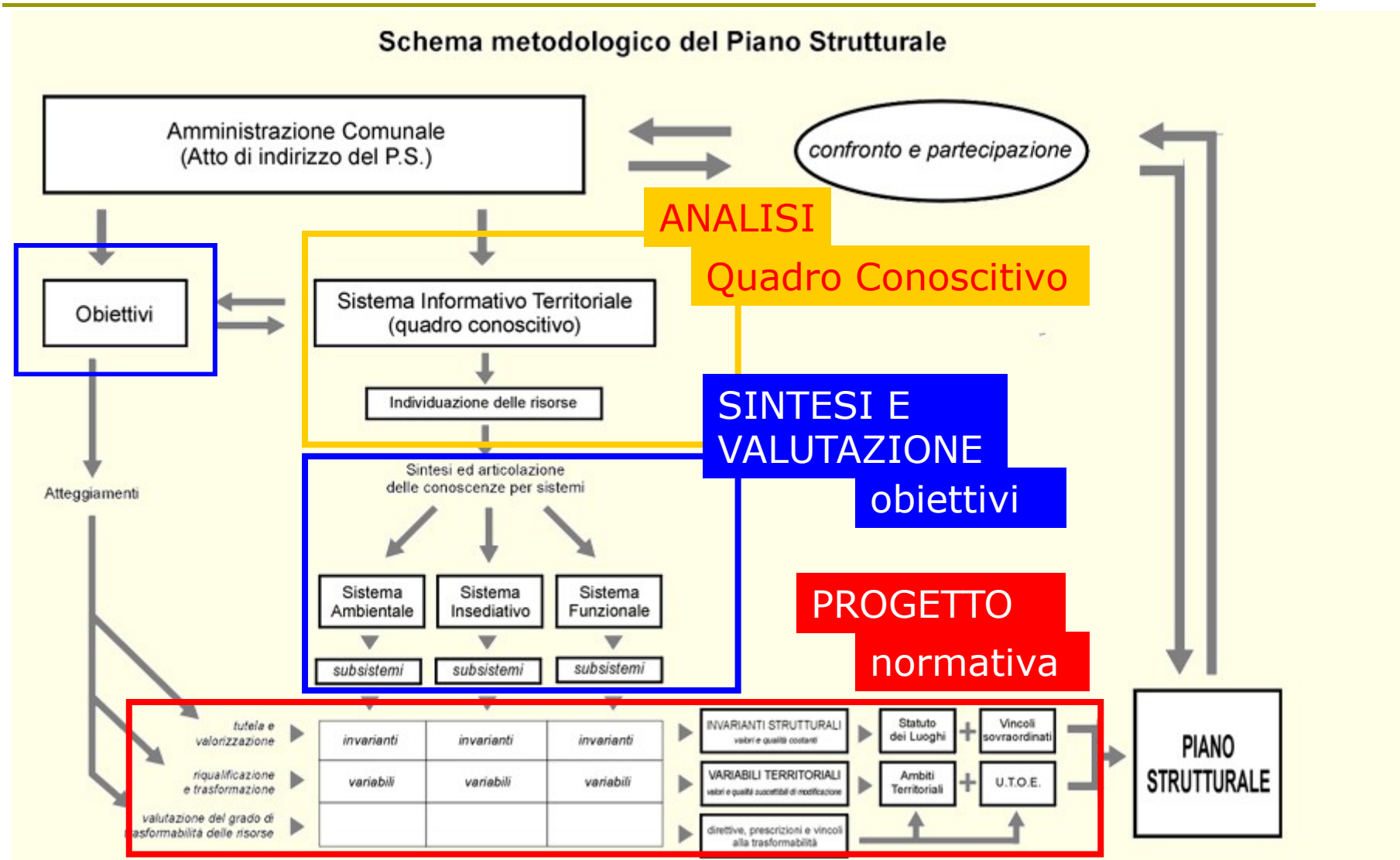
ALTEZZA massima dei fabbricati

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 di San Giuliano Terme



PRG di San Giuliano Terme

Indice della **RELAZIONE** al PS

INDICE

[Indirizzo Programmatico](#)

[Premessa](#)

[Elaborati del Piano Strutturale](#)

[Il Quadro Conoscitivo](#)

[Topografia e Storia degli Insediamenti](#)

[Agricoltura e Paesaggio](#)

[Elementi per la Valutazione degli Effetti Ambientali](#)

[Analisi del Sistema Insediativo](#)

[Obiettivi del Piano Strutturale](#)

[Sistemi e Sub-sistemi](#)

[Invarianti Strutturali e Statuto dei Luoghi](#)

[Sistema Ambientale](#)

[Sistema Insediativo](#)

[Sistema Funzionale](#)

[Il Controllo delle Trasformazioni](#)

[Unità Territoriali Organiche Elementari](#)

[Descrizione Sintetica delle U.T.O.E.](#)

[Il Dimensionamento del Piano](#)

PRG di San Giuliano Terme

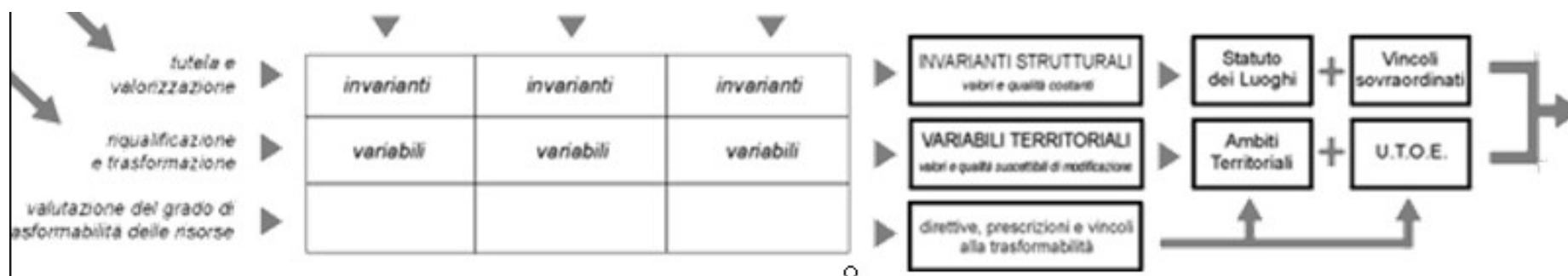
ELABORATI DEL PIANO STRUTTURALE

Il Piano Strutturale si compone dei seguenti elaborati:

- a. Quadro Conoscitivo
- b. Relazione Generale
- c. Indagini geologico tecniche di supporto alla pianificazione urbanistica
- d. Elementi per la valutazione degli effetti ambientali di cui all'art.32 della L.R. 16.1.95 n.5
- e. Norme
- f. Elaborati grafici:
 - Tav. 1a - Sistema ambientale
 - Tav. 1b - Sistema ambientale - Elementi per la valutaz. degli effetti ambientali
 - Tav. 2 - Sistema Insediativo
 - Tav. 3 - Sistema Funzionale
 - Tav. 4 - Invarianti strutturali
 - Tav. 5 - Unità Territoriali Organiche Elementari

PRG di San Giuliano Terme

PARTICOLARE DELLA NORMATIVA



PRG di San Giuliano Terme

Titolo I - Riferimenti normativi

[Art. 1 - Finalità, indirizzi e soggetti della pianificazione](#)

Titolo II - Il Piano Strutturale

Capo I - Contenuti del Piano Strutturale

[Art. 2 - Elaborati del Piano Strutturale](#)

[Art. 3 - Quadro Conoscitivo](#)

[Art. 4 - Obiettivi del Piano Strutturale](#)

[Art. 5 - Sistemi e Sub-sistemi](#)

[Art. 6 - Obiettivi dei sistemi](#)

Capo II - Tutela dell'integrità fisica del territorio

[Art. 7 - Elementi per la valutazione degli effetti ambientali -
Direttive applicative](#)

[Art. 8 - Indagini geologico tecniche di supporto alla pianificazione urbanistica -
Direttive applicative](#)

[Art. 9 - Direttive Ambientali](#)

[Art. 10 - Prescrizioni alla trasformabilità](#)

Indice delle **NTA** del PS

Capo III - Indirizzi e parametri per la parte gestionale

[Art. 11 - Invarianti Strutturali](#)

[Art. 12 - Statuto dei luoghi](#)

[Art. 13 - Disciplina degli assetti territoriali](#)

[Art. 14 - Sistema Ambientale](#)

[Art. 15 - Sistema Insediativo](#)

[Art. 16 - Sistema Funzionale](#)

[Art. 17 - Definizione degli interventi](#)

[Art. 18 - Definizione degli usi, dei tempi e delle funzioni](#)

[Art. 19 - Disciplina degli aspetti paesistici ed ambientali](#)

[Art. 20 - Unità Territoriali Organiche Elementari](#)

[Art. 21 - Il controllo della trasformazione](#)

Capo IV - L'attuazione del Piano Strutturale

[Art. 22 - Indirizzi programmatici per l'attuazione del Piano Strutturale](#)

[Art. 23 - Salvaguardie](#)

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

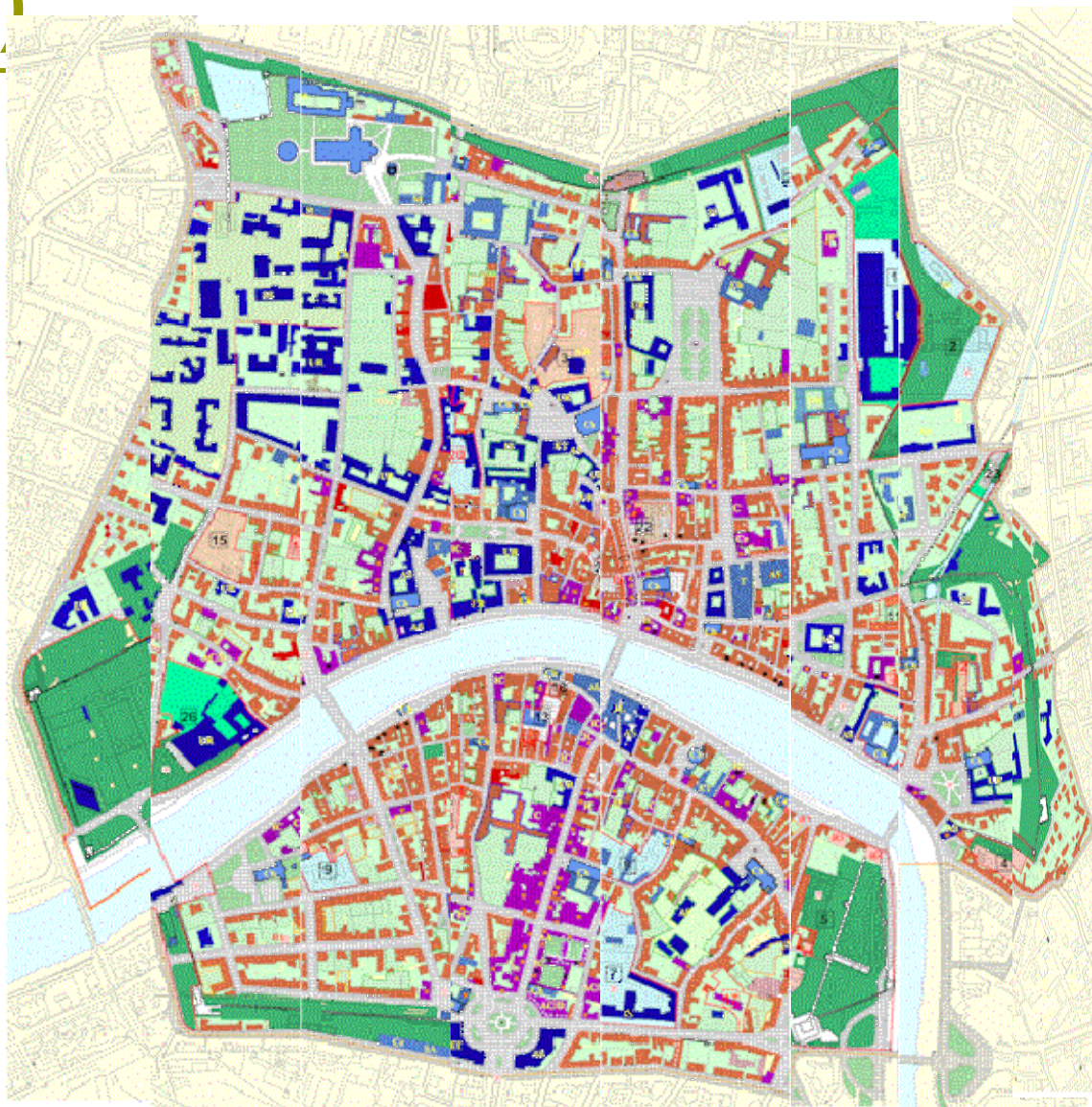
ASSUNZIONE DI UN PARAMETRO di dotazione procapite (MC/AB) PER IL DIMENSIONAMENTO TEORICO DEL PIANO (CALCOLO CUBATURA PREVISTA)

LA CUBATURA PREVISTA VIENE REPERITA TRAMITE

A) Recupero e riqualificazione edificato storico recente

B) Nuovi interventi urbanistici ed edilizi

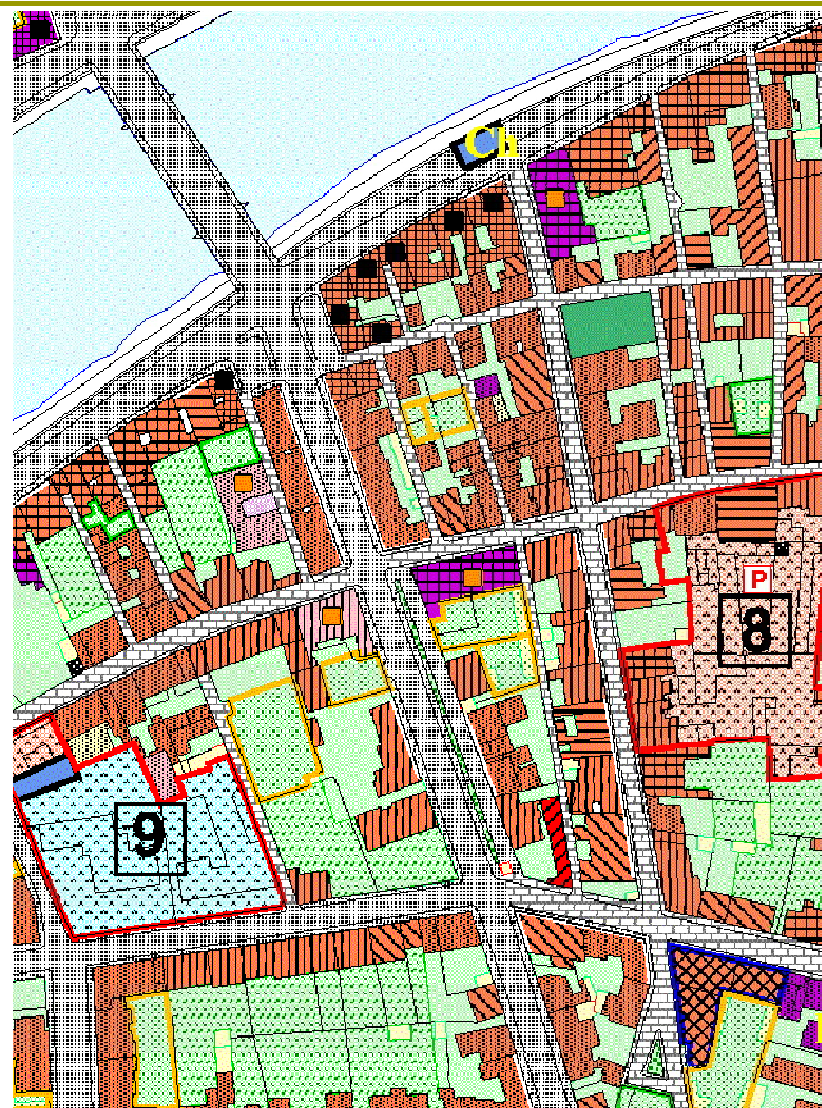
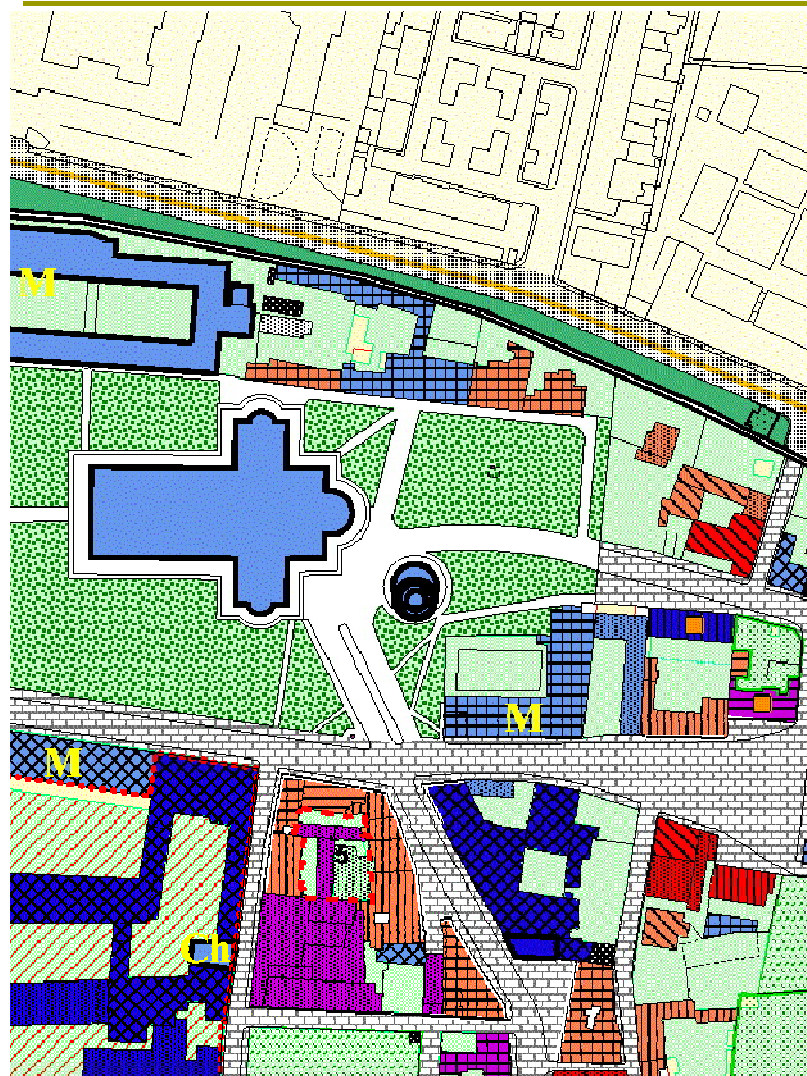
PRG di Pisa: Regolamento Urbanistico (centro storico)



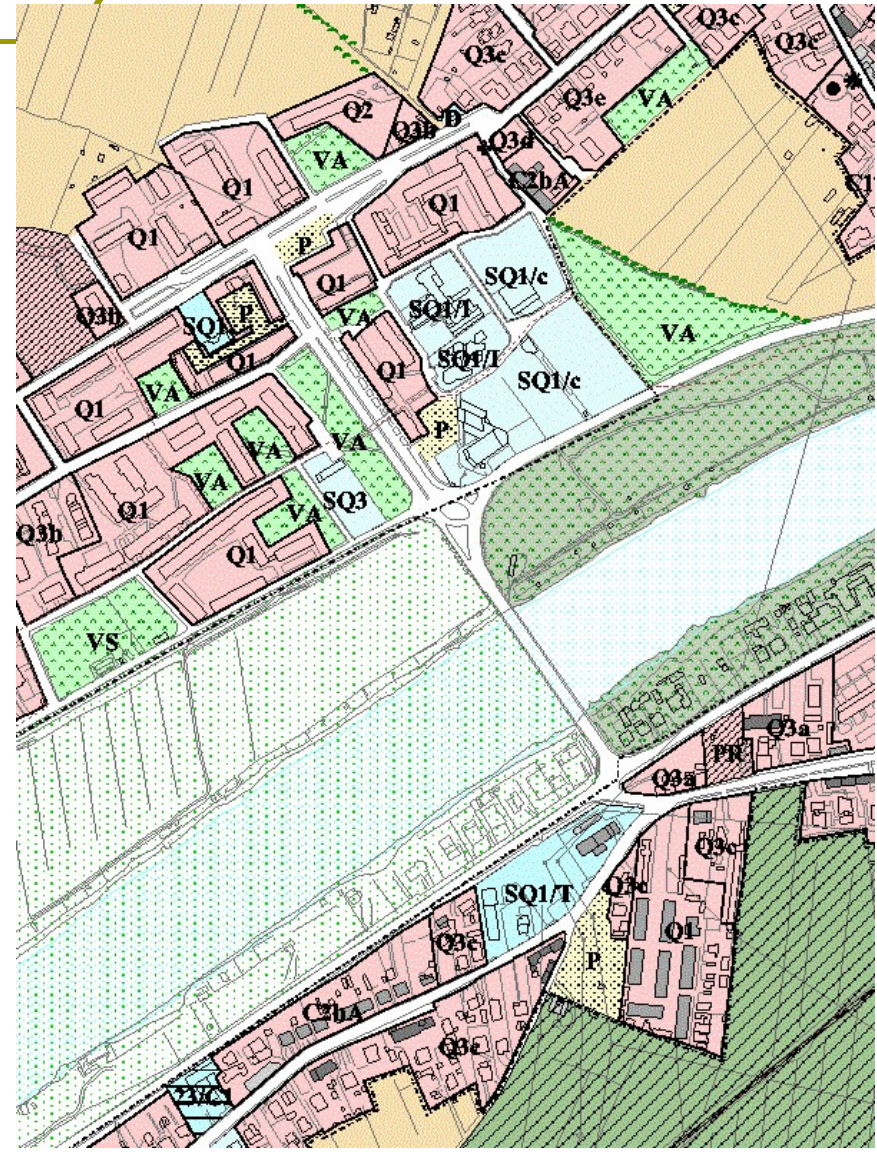
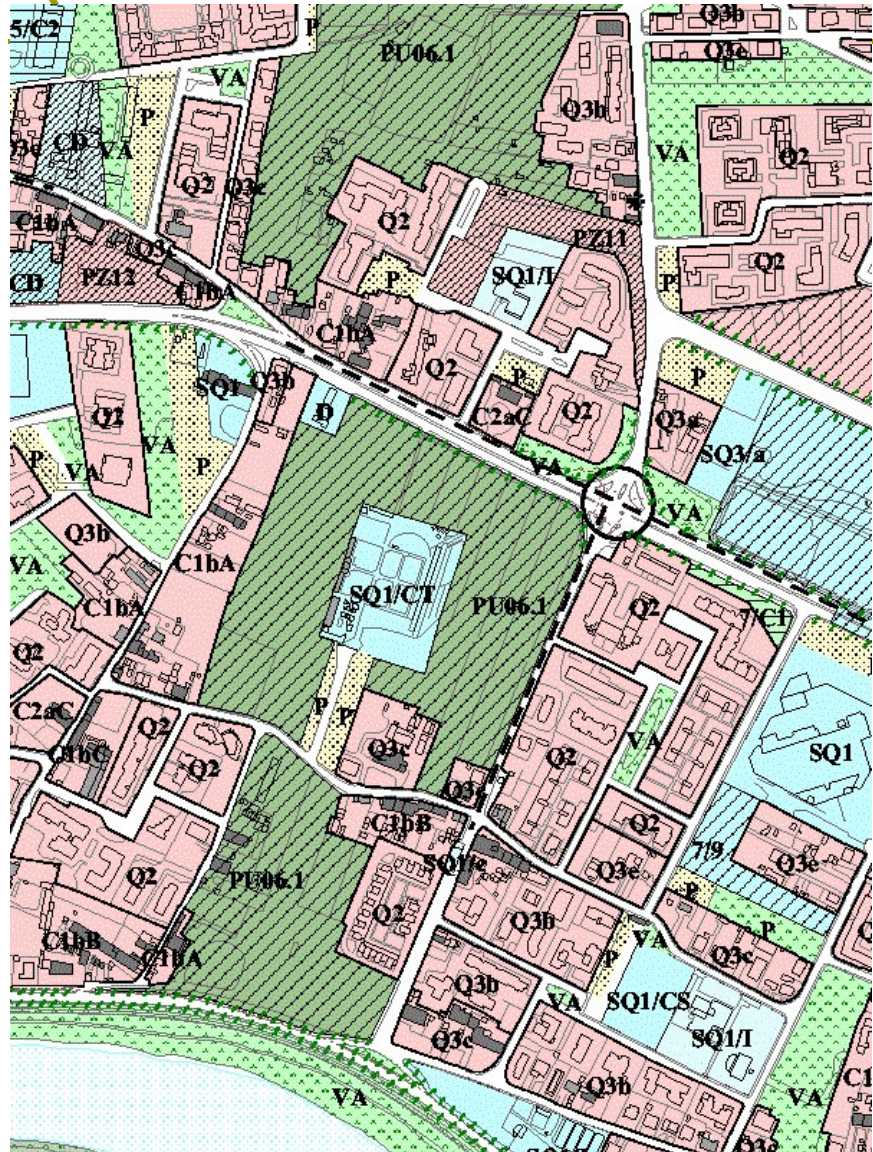
▼ atti del Regolamento Urbanistico:

A1)	Relazione PDF - HTM						
A2)	Allegati alla relazione	a1 elementi di riferimento per l'analisi morfologica	a2 qualità degli spazi aperti	a3 gli elementi dell'identità culturale	a4 abaco dei riferimenti progettuali per le aree aperte e gli spazi verdi		
B)	Elaborati grafici di progetto 	pisa ovest 1:5000 	pisa est 1:5000 	litorale 1:5000 	stagno 1:5000 	centro storico 1:2000 	Variante 1:2000 
vedi cartografia in formato A4							
C)	Carta della fattibilità geologica	pisa est 1:5000	pisa ovest 1:5000	litorale 1:5000	stagno 1:5000	fascicolo di note esplicative PDF - HTM	
D)	Piano del verde (relativo a Cisanello, S. Giusto - S. Marco, Tirrenia)	D1 relazione generale HTM	D2 comparto urbano di Cisanello HTM	D3 comparto urbano S. Giusto S. Marco HTM	D4 comparto urbano di Tirrenia HTM	tavole analisi infrablu e progetto 1:5000	
E1)	Norme nuovo PDF - HTM varianti normative	approvazione degli elaborati definitivi a seguito dell'accoglimento delle osservazioni correzione errori materiali PROVVEDIMENTO DEL DIRIGENTE ATTO N. 1401E/PS del 27.11.2002 esecutivo dal 6/12/2002 trasmesso al SIT in data 06/02/2003		variante di modifica alle norme (testo adottato con delibera di C.C. n. 77 del 04/12/2008)		Variante al Regolamento urbanistico a seguito della decadenza delle previsioni a carattere espropriativo e della perdita di efficacia delle previsioni di piani attuativi Norme di attuazione - testo integrato con l'accoglimento di osservazioni ed emendamenti	
E2)	Appendici alle norme	appendice 1 le definizioni PDF	appendice 2 disposizioni relative alle trasformazioni ammissibili nel territorio non urbano PDF	appendice 3 prescrizioni individuali di riqualificazione relative all'edificato compreso nel centro storico PDF	appendice 4 norme relative alle unità di spazio di interesse storico esterne al centro storico PDF	appendice 5 tavola delle zone omogenee allegato all'art.3.13	
F)	schede - norma	f1 centro storico		f2 resto del territorio (ATTENZIONE: il testo è stato modificato per errore di battitura)			
	PDF	schede norma immagini		fascicolo schede norma (PDF)	schede norma schede/immagini		
E)	Elaborato di verifica degli effetti ambientali PDF						

PRG di Pisa: Regolamento Urbanistico (centro storico)



PRG di Pisa: Regolamento Urbanistico (fuori dal 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.I.I.

 Ospedali Riuniti di Santa Chiara (P.I.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

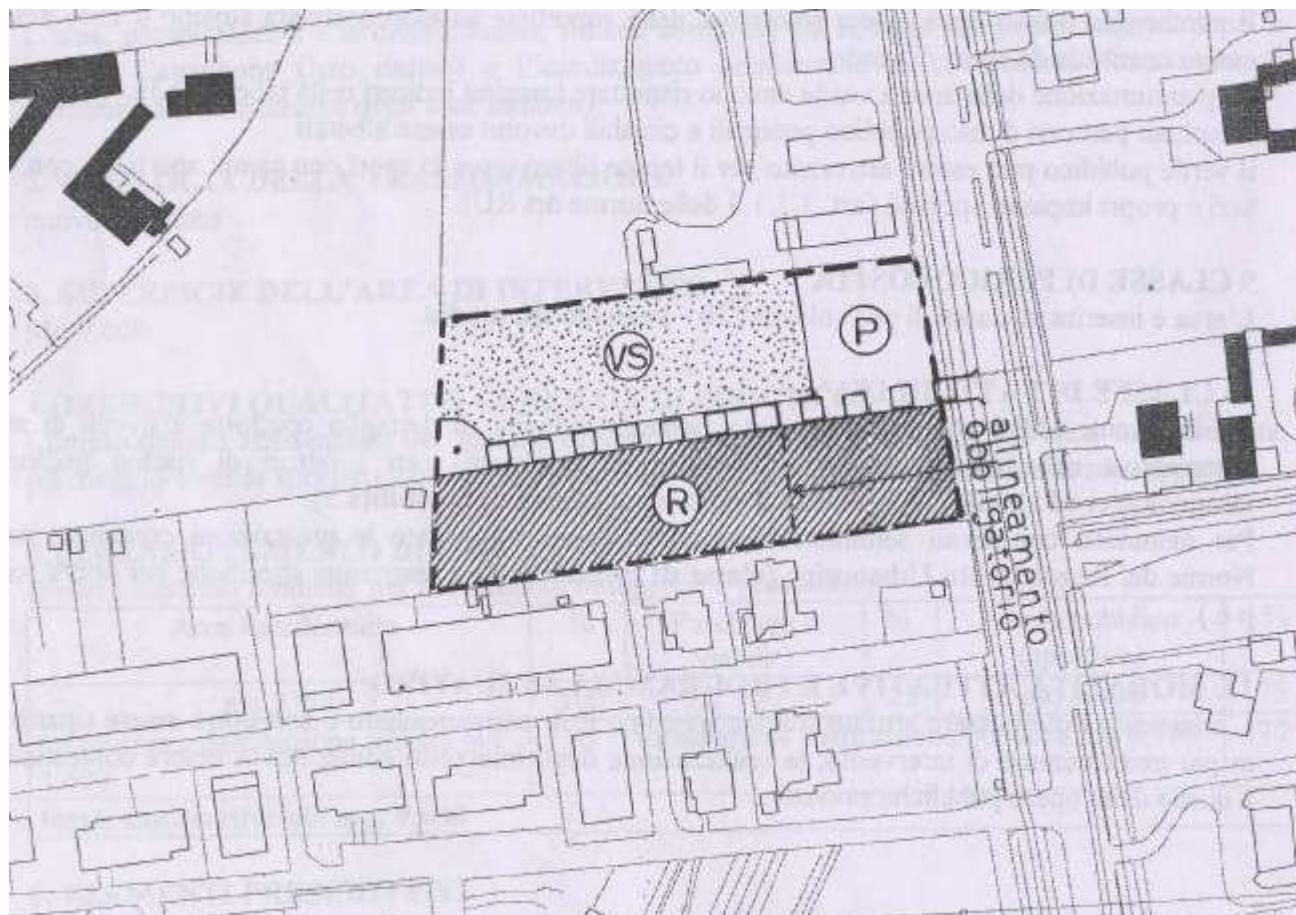
Articolo 1.2.3.1. - Ambiti della trasformazione: trasformazioni previste e prescritte

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'interesse 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
Ufficio Speciale del Piano

REGOLAMENTO URBANISTICO

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

PRG di Pisa
SCHEDA NORMA

scheda n. 18.4	V.LE DELLE CASCINE
----------------	--------------------

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA C

1. DESCRIZIONE

L'area, prospiciente il v.le delle Cascine, rimane compresa tra la zona marginale delle scuderie di via del Capannone (lato destro) e l'insediamento residenziale di più recente formazione di Barbaricina (lottizzazione degli anni settanta).

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

nuovo impianto

3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq 9.600

4 OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Completamento residenziale del tessuto esistente e creazione di un'area pubblica non edificata, parcheggio e verde sportivo, che faccia da filtro tra l'insediamento residenziale e la zona ippica.

5.DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

(riparto superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti)

Area Residenziale	%	Parcheggi e viabilità	%	Verde pubblico (sportivo)	%
mq 2.900	100	1.700	25	mq 5.000	75
totale aree a destinazione privata mq 3.600	30	totale aree a destinazione pubblica mq 6.700			70
totale sup.territoriale mq. 9.600					

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

(invarianti di progetto)

vedi schema grafico (zcv)

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Its 0,10 (slu/superficie territoriale)

Area Residenziale (a lordo degli edifici esistenti)

Sf mq. 2.900

Rc 30%

Sup. utile lorda max mq. 960

Ifs 0,35 (slu/superficie fondiaria)

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

H max ml. 7,50

Distanze minime dai confini ml.5;

Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche : ml 5,00

Destinazione prevista: residenziale

PRG di Pisa SCHEDA NORMA

8. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

Il parcheggio a raso deve essere alberato e della superficie ad esso destinata almeno il 15% deve essere costituita da spazi di verde.

La piantumazione delle aree a verde devono rispettare i minimi indicati nella tabella A-3a

Eventuali percorsi di uso pubblico pedonali e ciclabili devono essere alberati

Il verde pubblico può essere attrezzato per il tempo libero e per lo sport con campi aperti e/o con veri e propri impianti sportivi (art. 1.3.1.3 delle norme del RU).

9 CLASSE DI PERICOLOSITA'

L'area è inserita in classe di pericolosità **3b - pericolosità media**.

10 CLASSE DI FATTIBILITA'

Gli interventi edilizi con piani f.t. sono richieste indagini di dettaglio condotte a livello di area complessiva nella quale vengano identificati ed analizzati tutti i fattori di rischio geologici idrogeologici ed idraulici che condizionano la zona (**classe di fattibilità 3**).

Per manufatti con locali seminterrati, dovranno essere applicate le prescrizioni contenute nelle Norme del Regolamento Urbanistico (**classe di fattibilità 3 - Prescrizioni specifiche per opere sotto p.c.**).

11. MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO

L'intervento dovrà essere attuato tramite specifico P.A. convenzionato e non potrà essere ripartito in più unità minime di intervento; la realizzazione degli interventi edilizi dovrà essere contestuale a quella delle opere pubbliche previste.

PROCEDURA E ITER

- 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**