



# **COMUNE DI PISA**

DIREZIONE URBANISTICA

**VARIANTE  
AL REGOLAMENTO URBANISTICO A SEGUITO DELLA DECADENZA  
DELLE PREVISIONI A CARATTERE ESPROPRIATIVO  
E DELLA PERDITA DI EFFICACIA DELLE PREVISIONI DI PIANI ATTUATIVI**

**Modifiche a piani attuativi approvati**

## **PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL “CENTRO COMMERCIALE LA CELLA”**

approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 30/07/2002

Pubblicazione sul BURT n. 34 del 21/08/2002

### **Descrizione:**

L'art. 2 delle NTA del piano attuativo indica le destinazioni consentite:

- a) Piano terra adibito ad attività commerciale e/o artigianale;
- b) Piano primo adibito ad attività commerciale e/o artigianale oppure uffici e/o abitazione di pertinenza;
- c) Piano secondo adibito ad uffici e/o abitazione di pertinenza.

e comunque quanto prescritto dallo statuto del Consorzio del Centro Commerciale “La Cella”, costituito nel 1995.

### **Obiettivi di variante:**

Adeguamento ad una più attuale determinazione delle destinazioni d'uso ammesse, in relazione a quanto previsto dalle NTA del Regolamento Urbanistico.

### **Elementi della variante:**

Integrazione dell'art. 2 delle NTA del piano attuativo<sup>1</sup>:

[Comunque le attività da insediare dovranno rispettare in toto le prescrizioni dello statuto del Consorzio del “Centro Commerciale La Cella” nato nell'agosto 1995 ed allegato in copia]

*Sono inoltre consentite le seguenti destinazioni:*

- *impianti di distribuzione carburanti;*
- *esercizi di somministrazione di cibi e bevande;*
- *ricovero, manutenzione, riparazione di veicoli, roulotte, camper, imbarcazioni;*
- *erogazione diretta di servizi;*
- *strutture espositive e culturali;*
- *strutture associative;*
- *strutture ricreative (teatri, cinema, locali di spettacolo, sale di ritrovo e da gioco; impianti coperti per la pratica sportiva, centri benessere);*
- *esposizioni merceologiche;*
- *centri di ricerca;*
- *archivi;*
- *attrezzature tecnologiche;*
- *ambulatori medici;*
- *ambulatori veterinari.*

*Le attività commerciali sono soggette alle limitazioni tipologiche e dimensionali previste dal Regolamento Urbanistico.*

---

<sup>1</sup> Tra parentesi le parti eliminate, in corsivo quelle aggiunte

## **PIANO PARTICOLAREGGIATO SCHEDE-NORMA 6.1 – PARCO URBANO DI CISANELLO**

approvato con delibera della Giunta Comunale n. 97 del 23/07/2007

Pubblicazione sul BURT n. 42 del 17/10/2007

### **Descrizione:**

Il piano attuativo è articolato in cinque Unità Minime di Intervento (UMI), con destinazioni diversificate e non tutte di proprietà pubblica.

Allo scopo di favorire l'attuazione delle previsioni, si rende necessario prevedere meccanismi di cessione bonaria delle aree private nel caso che possa essere offerta una contropartita relativa al mantenimento in proprietà di parti minoritarie.

E' inoltre opportuno apportare una specifica disciplina per le aree da destinare a parcheggio, altrimenti genericamente indicate nelle NTA del piano attuativo ed una possibilità di incremento, da collegarsi anche al servizio del complesso ospedaliero di Cisanello.

### **Obiettivi di variante:**

Modifica delle NTA del piano attuativo allo scopo di:

- disciplinare le cessioni bonarie di aree per incrementare la dotazione pubblica e facilitare l'attuazione delle previsioni;
- disciplinare la realizzazione di spazi di parcheggio, prevedendo anche la possibilità di incremento rispetto alle indicazioni della cartografia.

### **Elementi della variante:**

Integrazione dell'art. 8 delle NTA del piano attuativo<sup>2</sup>:

Art. 8 – Destinazioni d'uso e modalità attuative della UMI 3

Agricolo Urbano, Verde Pubblico, Parcheggi; per quanto riguarda la realizzazione del percorso pedonale-ciclabile e relativo attraversamento della via di Cisanello, questo dovrà corrispondere alle caratteristiche riportate nel presente piano.

*E' consentita la realizzazione di ulteriori spazi di parcheggio rispetto a quanto indicato in planimetria, purché privi di accessori edilizi e piantumati. La superficie permeabile a verde piantumato all'interno dei parcheggi non dovrà essere inferiore al 20% della superficie totale del parcheggio.*

Integrazione dell'art. 11 delle NTA del piano attuativo:

Art. 11

..omissis..

*In sede di definizione dei progetti degli interventi pubblici potranno essere previste porzioni di aree da lasciare in proprietà privata alle seguenti condizioni:*

- *dovrà essere prevista la cessione gratuita delle aree da destinare agli interventi pubblici;*
- *le aree scoperte che rimangono nella disponibilità privata dovranno essere mantenute a verde;*
- *la ristrutturazione degli edifici e dei manufatti legittimi esistenti è consentita previa cessione delle aree individuate come necessarie per l'esecuzione degli interventi pubblici.*

---

<sup>2</sup> In corsivo le parti aggiunte

## **PIANO PARTICOLAREGGIATO SCHEDA-NORMA 7.4 – VIA BARGAGNA**

approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 86 del 07/12/2006

Pubblicazione sul BURT n. 6 del 07/02/2007

### **Descrizione:**

La “Fondazione Stella Maris”, istituzione che opera nel campo della sanità, della ricerca e della didattica a livello di eccellenza, ha attualmente sede in tre edifici in località Calambrone.

Gli edifici, risalenti agli anni '50, non sono più idonei allo svolgimento delle attività di istituto e richiederebbero, per la ristrutturazione e messa a norma, notevoli investimenti.

La Fondazione, titolare di un finanziamento per la realizzazione di un apparato per la risonanza magnetica unico in Italia e tra i pochi in Europa, è inoltre interessata a localizzarsi in prossimità delle strutture ospedaliere pubbliche, in considerazione dell'apporto sinergico e materiale tra le due strutture.

I tempi previsti per la realizzazione dell'impianto sono limitati; da qui la necessità di una risposta in tempi brevi alla richiesta di poter realizzare una nuova struttura, in sostituzione di quella di Calambrone, nell'ambito del quartiere di Cisanello.

L'area individuata è all'interno della scheda norma 7.4, per la quale è già approvato il relativo piano attuativo che prevede destinazioni residenziali (prevalenti), commerciali e direzionali.

### **Obiettivi di variante:**

Modifica delle previsioni delle NTA del piano attuativo con inserimento, a parità di superficie utile complessiva di piano, delle destinazioni sanitaria/assistenziale, di ricerca e didattica e ricettiva (la specializzazione dell'istituto richiama giovanissimi pazienti da tutta Italia ed è necessario prevedere anche l'ospitalità per i genitori).

Con la modifica di parte delle destinazioni residenziali e direzionali in quelle proposte si ottiene un sostanziale alleggerimento del carico urbanistico dell'area ed una integrazione di funzioni utile per raggiungere l'obiettivo di trasformare il centro del quartiere di Cisanello in una parte completa di città.

### **Elementi della variante:**

Integrazione dell'art. 4 delle NTA del piano attuativo<sup>3</sup>:

Art. 4 – Norme generali

..omissis..

Nell'ambito delle previsioni generali del piano attuativo, al momento della richiesta [delle singole concessioni edilizie] *dei singoli permessi di costruire*, potranno apportarsi modifiche alle tipologie previste, alle altezze, alle destinazioni d'uso dei singoli edifici, fermo restando il mantenimento nel contesto generale dei limiti planivolumetrici previsti.

*E' inoltre ammessa la variazione di destinazione d'uso, per una SLU di circa 9.000 mq., finalizzata a realizzare la nuova sede della Fondazione “Stella Maris” per lo svolgimento delle attività di istituto.*

*Tale variazione si intende a parità di SLU complessivamente realizzabile nell'ambito del piano attuativo, senza possibilità di incrementi o deroghe.*

In particolare, nel corso della progettazione esecutiva, *e fatto salvo quanto indicato al comma precedente*, potranno verificarsi modifiche nella localizzazione e spostamenti all'interno delle categorie per destinazioni d'uso e delle relative superfici di riferimento, senza costituire variante al piano attuativo, qualora:

..omissis..

---

<sup>3</sup> Tra parentesi le parti eliminate, in corsivo quelle aggiunte

## **PIANO PARTICOLAREGGIATO SCHEDE-NORMA 7.5 – PARCO CENTRALE**

approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 10/04/2006

Pubblicazione sul BURT n. 25 del 21/06/2006

### **Descrizione:**

L'articolazione delle UMI prevede le seguenti destinazioni d'uso:

- **UMI 1** – Area commerciale e direzionale  
servizi privati ed uffici per complessivi 4.000 mq. di Slu;
- **UMI 2** – Nuova sede  
nuova sede della Provincia, spazio pubblico centrale di collegamento nord-sud, opere di attraversamento di via di Cisanello. Slu ammessa mq. 22.500;
- **UMI 3** – Uffici comunali  
uffici comunali e servizi privati, parcheggio ovest. Slu ammessa mq. 11.000 per la parte pubblica e mq. 1.000 per le superfici private;
- **UMI 4** – Palazzo di Giustizia  
nuovo Palazzo di Giustizia, ovvero altri uffici pubblici, per complessivi 16.000 mq. di Slu;
- **UMI 5** – Parcheggio scambiatore  
parcheggio est del parco centrale, con piccole strutture per esercizi pubblici ed uffici per 500 mq. di Slu.

### **Obiettivi di variante:**

Riassetto delle destinazioni per fare fronte alle richieste della Regione Toscana (costruzione nuova sede degli uffici regionali) e della Provincia di Pisa (trasferimento del complesso scolastico Concetto Marchesi).

### **Elementi della variante:**

Modifica della relazione/normativa tecnica del piano attuativo<sup>4</sup>:

#### **UMI 1 – Area commerciale e direzionale**

INVARIATA

#### **UMI 2 – [Nuova sede] *Attrezzature per l'istruzione***

Area di proprietà della Provincia di Pisa (soc. Immobiliare Provincia 2001) e del Comune (questo ultimo per 2750 mq. circa) destinata ad ospitare la nuova sede [della Provincia] *del complesso scolastico Concetto Marchesi*, uno spazio centrale di collegamento nord-sud e le relative opere di attraversamento di via di Cisanello. La capacità edificatoria di tale UMI è fissata in [22.500] *16.000* mq. di SLU.

#### **UMI 3 – [Uffici comunali] *Uffici pubblici***

Area di proprietà del Comune di Pisa e della soc. Fincosit, destinata ad ospitare un complesso edilizio contenente uffici [comunali] *pubblici* e servizi privati per complessivi 11.000 mq. per la parte pubblica e 1.000 mq. di superfici private. Questa UMI comprende anche il parcheggio di testata ovest del parco centrale di Cisanello, con una capacità di circa 480 posti auto.

#### **UMI 4 – Palazzo di Giustizia *e/o altri uffici pubblici***

Area di proprietà della Provincia di Pisa destinata ad ospitare il nuovo Palazzo di Giustizia ovvero altri uffici pubblici, per complessivi [16.000] *22.500* mq. di SLU.

#### **UMI 5 – Parcheggio scambiatore**

INVARIATA

---

<sup>4</sup> Tra parentesi le parti eliminate, in corsivo quelle aggiunte

### 3. dimensionamento proposto nel piano attuativo

A seguito di quanto sopra espresso si può ipotizzare il seguente quadro di pianificazione complessiva dell'area.

tabella riassuntiva dei dati relativi agli interventi edilizi previsti

intervento	funzioni	Superficie l.u. (mq)	Sup. coperta max (mq) Sf (mq)	h max (m)
UMI 1	ZCV11 – Edifici per uffici e commercio	4.000	2.000 11.450	10,50
UMI 2	ZCV21 – [Edificio nuova sede della Provincia di Pisa e biblioteca di Cisanello] <i>Attrezzature per l'istruzione</i>	[22.500] 16.000	[15.888] [40.450]	18,50
UMI 3	ZCV31 – Edificio per uffici [del Comune di Pisa] <i>pubblici, direzionale e commerciale privato</i>	11.000 1.000	4.920 18.600	10,50
UMI 4	ZCV41 – Nuovo Palazzo di Giustizia <i>e/o altri uffici pubblici</i>	[16.000] 22.500	2.660 11.500	20,50
UMI 5	ZCV51 – servizi, parcheggio scambiatore	500	500 14.200	4,50
totale		55.000		

*E' consentita, a parità di SLU realizzabile e ferme restando la quantità di area da destinare ai parcheggi e la quantità di area da destinare a spazi pubblici (verde e piazze), la modifica delle superfici fondiarie e delle superfici coperte tra e delle singole UMI.*

*E' altresì consentito l'incremento delle altezze massime esclusivamente per corrispondere ad esigenze tecniche e strutturali.*

## **PIANO PARTICOLAREGGIATO SCHEDA NORMA 21.1 – S. PIERO A GRADO**

approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 88 del 10/10/2003

Pubblicazione sul BURT n. 49 del 03/12/2003

### **Descrizione:**

L'art. 5 delle NTA del piano attuativo indica le destinazioni consentite nella UMI centrale dell'intervento, precisando che le quantità edificatorie sono riferite a servizi privati e, ove necessario, servizi pubblici in quantità aggiuntiva.

E' stato richiesto di integrare la destinazione prevista con la possibilità di prevedere anche la destinazione residenziale ai piani superiori.

### **Obiettivi di variante:**

Adeguamento ad una più flessibile definizione delle destinazioni d'uso ammesse.

### **Elementi della variante:**

Integrazione dell'art. 5 delle NTA del piano attuativo<sup>5</sup>:

Art. 5 – Area destinata a servizi

..omissis..

Le quantità edificatorie previste dalla tav. n. 5 sono riferite ai servizi privati, *con possibilità di prevedere destinazioni residenziali ai piani superiori, purché estese all'intero piano.*

---

<sup>5</sup> In corsivo le parti aggiunte al testo originale

## **PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL PARCO URBANO DI PORTA A MARE E DELL'AREA PER LA CANTIERISTICA DA DIPORTO ED ATTIVITA' COMPLEMENTARI**

approvato con delibera della Giunta Comunale n. 147 del 27/11/2006

Pubblicazione sul BURT n. 10 del 7/03/2007

### **Descrizione:**

L'art. 7 delle NTA del piano attuativo precisa gli indici di edificabilità, le dimensioni del lotto minimo e le altezze massime in relazione alle varie tipologie e destinazioni ammesse.

Nell'articolo è già presente la possibilità, per le tipologie di capannoni indicate con C5 e C7, di raggiungere altezze superiori a fronte di comprovate esigenze produttive, ferma restando la superficie utile massima raggiungibile.

E' stato richiesto di estendere tale possibilità anche per gli edifici contrassegnati dalla sigla C6 e destinati alla cantieristica.

Le altezze massime già previste sono di ml. 31 per gli edifici direzionali e di ml. 20 per i capannoni più grandi.

### **Obiettivi di variante:**

Adeguamento ad una esigenza produttiva. Analogamente si ritiene opportuno dare la possibilità di incrementare l'altezza massima all'interno della UMI 5 (aree produttive esistenti)

### **Elementi della variante:**

Modifica degli artt. 7 e 10 delle NTA del piano attuativo<sup>6</sup>:

Art. 7 – Indici urbanistici per gli edifici compresi nelle UMI 1 e 4

..omissis..

[Le costruzioni indicate dalle sigle C5 e C7] *Gli edifici a destinazione produttiva potranno raggiungere altezze superiori su comprovate esigenze produttive, ferma restando la Slu massima raggiungibile.*

Art. 10 – UMI 5: interventi sulle aree produttive esistenti

Nelle aree produttive esistenti, che continuano ad essere previste nel piano attuativo e che saranno comunque destinate alle attività cantieristiche, si applicano le norme e gli indici urbanistici di seguito specificati, *con la precisazione che l'altezza massima raggiungibile può essere incrementate a seguito di comprovate esigenze produttive, ferma restando la Slu massima raggiungibile:*

..omissis..

---

<sup>6</sup> Tra parentesi le parti eliminate, in corsivo le parti aggiunte al testo originale