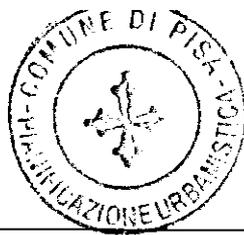
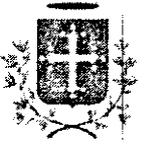


**REGIONE
TOSCANA**



ALLEGATO 8
Comune di Pisa



Azienda Ospedaliero-Universitaria Pisana

dott. Enrico Desideri
ing. Tancredi Cellesi

Direttore Generale

**Responsabile Unità Operativa Nuove Opere, Ristrutturazioni,
Manutenzioni del Presidio di Cisanello**



Università di Pisa

prof. Marco Pasquall
prof. Mauro Sassu
ing. Fabio Bianchi
arch. Agnese Bernardoni

Magnifico Rettore

Prorettore all'Edilizia

Dirigente Dipartimento IV Edilizia ed Implantistica

Responsabile del Procedimento



ARDSU Pisa

dott.ssa Daniela Pioli
dott. Lorenzo Rossi

Presidente

Direttore

PROGETTO DEFINITIVO DI PIANO ATTUATIVO PRESIDIO OSPEDALIERO-UNIVERSITARIO DI CISANELLO - NUOVA FACOLTA' DI MEDICINA E CHIRURGIA

Committente: **AZIENDA OSPEDALIERO-UNIVERSITARIA PISANA**
Customer: **UNIVERSITA' DI PISA**
AZIENDA REGIONALE DIRITTO ALLO STUDIO UNIVERSITARIO

354

Pratica

Progetto: **PIANO ATTUATIVO**
Project: **PROGETTO DEFINITIVO**

Scala

Oggetto: **NORME TECNICHE ATTUATIVE**
Subject:

tavola

| | | | | | |
|---------------|-----------|-----------|----------|--------------|--------------------|
| Aggiornamenti | 02 | | | | |
| | 01 | | | | |
| | Emissione | | | | Giugno 2005 |
| | Oggetto | Redazione | Verifica | Approvazione | Data |

STUDIO BININI ARCHITETTI & INGEGNERI ASSOCIATI



INDICE

- Art. 1 Generalità ed ambito d'applicazione.
- Art. 2 Elaborati costituenti il Piano.
- Art. 3 Efficacia.
- Art. 4 Destinazioni d'uso e successione degli interventi.
- Art. 5 Indici urbanistici.
- Art. 6 Unità minime di intervento.
- Art. 7 Disciplina UMI 1 "Ospedale Esistente".
- Art. 8 Disciplina UMI 2 "Nuovo Ospedale".
- Art. 9 Disciplina UMI 3 "Polo Universitario".
- Art. 10 Disciplina UMI 4 "Azienda Regionale Diritto allo Studio Universitario"
- Art. 11 Disciplina UMI 5 "Riabilitazione"
- Art. 12 Disciplina UMI 6 "Area Servizi Commerciali".
- Art. 13 Disciplina UMI 7 "Albergo-Foresteria"
- Art. 14 Elementi normativi comuni a tutti gli interventi.
- Art. 15 Strumenti di attuazione degli interventi.
- Art. 16 Riassetto idraulico dell'area.
- Art. 17 Sistema fognario e depurazione.
- Art. 18 Viabilità.
- Art. 19 Parcheggi.
- Art. 20 Verde ed impianti per la pratica sportivo-ricreativa.
- Art. 21 Norme finali.

Allegato 1_ TABELLE CON DATI DI PIANO SUDDIVISI NELLE VARIE UMI

- UMI 1 _ AZIENDA OSPEDALIERO-UNIVERSITARIA PISANA ESISTENTE
- UMI 2 _ AZIENDA OSPEDALIERO-UNIVERSITARIA PISANA AMPLIAMENTO
- UMI 3 _ UNIVERSITA' DI PISA
- UMI 4 _ AZIENDA REGIONALE PER IL DIRITTO ALLO STUDIO DI PISA
- UMI 5 _ RIABILITAZIONE
- UMI 6 _ SERVIZI ED EDIFICI COMMERCIALI
- UMI 7 _ ALBERGO

Art. 1 *Generalità ed ambito d'applicazione.*

Il presente Piano definisce l'assetto delle aree di cui all'Unità Territoriale Omogenea Elementare n°8 "Area Ospedaliera Cisanello" e di cui all'Unità Territoriale Omogenea Elementare n°24 "Parco Golenale dell'Arno", del Piano Strutturale Comunale (PSC), il Piano disciplina gli interventi necessari per lo sviluppo ed il potenziamento della funzione ospedaliero-universitaria e dei servizi accessori ad essa correlati, nei limiti di compatibilità relativi ai nuovi impegni di suolo dettati dalle previsioni relative alla sicurezza idraulica ed alla qualificazione ambientale del parco golenale.

Il presente Piano costituisce attuazione urbanistica dell'Accordo di Programma per il trasferimento delle attività dell'Azienda Ospedaliero-Universitaria Pisana e del Polo Universitario da S. Chiara a Cisanello, stipulato il 31 marzo 2005 tra la Regione Toscana, l'Azienda Ospedaliero Universitaria Pisana, l'Università di Pisa, la Provincia di Pisa, il Comune di Pisa, il Comune di S. Giuliano Terme, il Consorzio di Bonifica "Ufficio Fiumi e Fossi" di Pisa, la Soprintendenza per i beni architettonici, per il paesaggio e per il patrimonio storico-artistico ed etnoantropologico delle Province di Pisa e Livorno, la Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici della Toscana, la Soprintendenza per i beni archeologici della Toscana, l'Azienda USL 5 di Pisa, l'Autorità di Bacino del fiume Arno e l'Azienda Regionale per il Diritto allo Studio Universitario di Pisa.

Art. 2 *Elaborati costituenti il Piano.*

Il Piano Attuativo è costituito dai seguenti elaborati:

- a. Relazione Storica;
- b. Relazione Tecnico-Illustrativa di progetto;
- c. Relazione Fotografica;
- d. Relazione Geologica e analisi geotecnica del terreno;
- e. Valutazione degli Effetti Ambientali;
- f. Norme Tecniche di Attuazione;
- g. Tavola n° R.01 stato di fatto recante, su base catastale, l'indicazione dei limiti delle proprietà e relative superfici;
- h. Elenco catastale delle proprietà;
- i. Tavola n° R.02 rilievo topografico, planimetria e profili altimetrici dei fronti dei manufatti edilizi esistenti in scala 1:1000;
- j. Tavola n° R.03 profili del terreno, sezioni sul fiume Arno;
- k. Tavola n° R.04 profili del terreno, sezioni area d'intervento;

- l. Tavola n° R.05 analisi della vegetazione esistente
- m. Tavola n° R.06 Rilievo delle essenze vegetali
- n. Tavola n° SDF.01 planimetria generale stato di fatto in scala 1:1000 del piano interrato
- o. Tavola n° SDF.02 planimetria generale stato di fatto in scala 1:1000 del piano terra
- p. Tavola n° SDF.03 planimetria generale stato di fatto in scala 1:1000 del piano primo
- q. Tavola n° SDF.04 planimetria generale stato di fatto in scala 1:1000 del piano secondo
- r. Tavola n° SDF.05 planimetria generale stato di fatto in scala 1:1000 del piano terzo
- s. Tavola n° SDF.06 planimetria generale stato di fatto in scala 1:1000 del piano quarto, quinto e sesto
- t. Tavola n° P.01 planimetria generale di progetto in scala 1:1000 del piano coperture
- u. Tavola n° P.02a Sezioni e profili altimetrici, sezioni trasversali sull'area d'intervento in scala 1:1000
- v. Tavola n° P.02b Sezioni e profili altimetrici, sezioni longitudinali sull'area d'intervento in scala 1:1000
- w. Tavola n° P.03 Parametri urbanistici ed individuazione delle U.M.I. in scala 1:2000
- x. Tavola n° P.04 U.M.I. 1 _ AOUP esistente, parametri urbanistici in scala 1:2000
- y. Tavola n° P.05 U.M.I. 2 _ AOUP ampliamento, parametri urbanistici in scala 1:2000
- z. Tavola n° P.06 U.M.I. 3 _ Università di Pisa, parametri urbanistici in scala 1:2000
- aa. Tavola n° P.07 U.M.I. 4 _ ARDSU di Pisa, parametri urbanistici in scala 1:2000
- bb. Tavola n° P.08 U.M.I. 5 _ riabilitazione, parametri urbanistici in scala 1:2000
- cc. Tavola n° P.09 U.M.I. 6 _ servizi commerciali, parametri urbanistici in scala 1:2000
- dd. Tavola n° P.10 U.M.I. 7 _ albergo, parametri urbanistici in scala 1:2000
- ee. Tavola n° P.11 progetto della vegetazione, planimetria complessiva e sezioni tipo in scala 1:2000

Art. 3 Efficacia.

Il presente Piano Attuativo ha l'efficacia:

- dei Piani Particolareggiati di cui all'art. 13 legge 17 agosto 1942 n° 1150 per le UMI 2, 3, 4, 5, 6 e 7.

Trascorsi tre anni dall'approvazione del presente piano, in caso di inerzia protratta oltre tale limite dei soggetti attuatori, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di dare

attuazione al piano ai sensi dell'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971 n° 865 e successive modifiche ed integrazioni;

- di Piano di Recupero, di cui all'art. 28 della Legge 5 agosto 1978 n°457, limitatamente alle aree storiche comprese nell'UMI 1, fermo restando che l'attuazione potrà avvenire per unità organiche non necessariamente estese a tutta l'area compresa nell'UMI.

Il presente Piano costituisce norma di riferimento per l'attuazione di tutte le trasformazioni fisiche e di utilizzazione delle aree e degli immobili.

Art. 4 Destinazioni d'uso e successione degli interventi.

L'Unità Territoriale Omogenea Elementare n°8 "Area Ospedaliera Cisanello" è un ambito della qualificazione del territorio urbano nel quale il RUE individua *insediamenti specialistici suscettibili di sviluppo*.

Le destinazioni d'uso sono definite dalla disciplina delle presenti norme specificatamente per ciascuna Unità Minima d'Intervento (UMI).

Gli interventi previsti nelle UMI potranno essere attuati per comparti o stralci funzionali, ferma restando per ciascun comparto la realizzazione della completa dotazione degli spazi di standard di pertinenza e l'autonomia funzionale delle opere di urbanizzazione.

Le opere infrastrutturali collegate in tutto o in parte al Nuovo Polo Ospedaliero-Universitario, per le quali dovranno essere verificati gli stati d'avanzamento funzionali in relazione allo sviluppo dei comparti urbanistici sono:

- la nuova viabilità di collegamento dal Ponte delle Bocchette e il riassetto della viabilità a nord di Pisa compresa nei Comuni di Pisa e S. Giuliano Terme;
- il collegamento veloce e diretto tra la Stazione FFS, il centro cittadino e il nuovo Polo Ospedaliero ed Universitario;
- il riassetto idraulico dei bacini di Pisa Nord-Est nei Comuni di Pisa e S. Giuliano Terme;
- l'ampliamento del depuratore comprensoriale di Pisa Nord, opportunamente dimensionato anche in previsione del trattamento dei reflui provenienti dal nuovo Polo Ospedaliero ed Universitario;
- la cassa di espansione del fiume Arno prevista dal Piano di Bacino – Stralcio per la riduzione del rischio idraulico (DPCM 05/11/1999) come intervento di tipo B, da realizzarsi qualora la preliminare verifica di fattibilità abbia esito positivo.

Art. 5 Indici urbanistici.

L'area complessiva di riferimento del Piano Attuativo, così come individuata dal RUE e modificata dall'Accordo di Programma del 31 marzo 2005, è la seguente:

- area individuata come SQ2/S nel RUE: m² 465.326;
- parco territoriale previsto dal RUE: m² 177.645.

Il complesso territoriale disciplinato dal Piano Attuativo comprende:

- particelle viabilità esistente ed in progetto: m² 30.327
- particelle acquistate dalla AOUP: m² 546.661
- particelle acquistate dall'Università: m² 36.835
- particelle in area golenale acquistate dall'AOUP m² 132.020

Il presente Piano Attuativo comprende sia le aree incluse nell'UTOE n°8 che quelle incluse nell'UTOE n°24, per una superficie territoriale complessiva di m² 642.971.

Il dimensionamento del Piano Attuativo è riferito alla sola superficie territoriale compresa nell'area classificata dal RUE come SQ2/S, così come ripermetrata dal presente piano, ma è consentito l'utilizzo anche di aree esterne a tale settore al fine del raggiungimento degli standard urbanistici.

DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO DEL PIANO

| | | | |
|--|--------------------|-----------|--------------------------------|
| Superficie Territoriale | SQ2/S | 465.326,1 | m ² |
| | Parco territoriale | 177.645,1 | m ² |
| Indice di Utilizzazione Territoriale (Its) | | | |
| (superficie utile lorda/superficie territoriale) | | 1,0 | m ² /m ² |
| Superficie Utile Lorda (max consentito) | | 465.326,1 | m ² |
| Superficie Utile Lorda (di progetto) | | 321.188,0 | m ² |
| h fittizia | | 3,0 | m |
| Volume fittizio | | 963.564,0 | m ³ |
| Parcheggi (min richisto) | | 122.023,4 | m ² |
| posti auto stimati (min richisto) | | 1/25 | m ² |
| | | 4881 | |
| Parcheggi (di progetto) | SQ2/S | 85.218,3 | m ² |
| | Parco territoriale | 40.146,7 | m ² |
| posti auto stimati (di progetto) | | 1/25 | m ² |
| | | 5015 | |
| Viabilità | SQ2/S | 100.983,8 | m ² |
| | Parco territoriale | 14.097,4 | |

| | | |
|---|------------------------------------|--------------------------|
| Superficie Fondiaria | | |
| (ST interna - parcheggi e viabilità) | | 279.124 m ² |
| Rapporto di Copertura Fondiario (Rc) | | |
| (superficie coperta/superficie fondiaria) | 0,5 m ² /m ² | |
| Superficie Coperta (max consentito) | | 139.562,0 m ² |
| Superficie Coperta (di progetto) | | 123.256,0 m ² |
| Spazi a Verde (min richiesto) | 30% SF | 83.737,2 m ² |
| Spazi a Verde (di progetto) | SQ2/S | 128.064,4 m ² |
| | Parco territoriale | 112.665,9 m ² |
| Altezza degli edifici (max consentito) | | 15 m |
| Altezza degli edifici (di progetto) | | 20 m |

Art. 6 Unità minime di intervento.

Il Piano Attuativo si articola in n° 7 Unità Minime di Intervento:

- UMI 1 "Ospedale Esistente".
- UMI 2 "Nuovo Ospedale".
- UMI 3 "Polo Universitario".
- UMI 4 "ARDSU di Pisa".
- UMI 5 "Riabilitazione".
- UMI 6 "Area Servizi Commerciali".
- UMI 7 "Albergo-Foresteria".

Ciascuna Unità Minima di Intervento può essere articolata in comparti e/o stralci funzionali in relazione ai programmi sanitari di riallocazione, completamento, potenziamento delle attività ospedaliere ed universitarie.

Art. 7 Disciplina UMI 1 "Ospedale Esistente".

Unità Minima di Intervento comprendente il comparto dell'Ospedale esistente costituito da:

- edifici storici del 1906 e degli anni '30: primo sanatorio poi ex terzo medico, l'edificio Nazionale, ecc.
- edifici più recenti e funzionanti: Cardiotoracico, AIDS, Endocrinologia, Dipartimento Immagini, ecc.

Il Piano Attuativo prevede i seguenti interventi di riallocazione e completamento dei servizi ospedalieri:

- la nuova Medicina Legale con i relativi archivi;
- le nuove camere mortuarie nell'attuale servizio di manutenzione;
- il completamento e la messa in funzione degli interventi nell'edificio Nazionale;
- il Centro del Sangue e il laboratorio delle biotecnologie nell'attuale laboratorio di analisi;
- il nuovo Dipartimento di Psichiatria con l'ampliamento della parte didattica e di specializzazione;
- la riorganizzazione degli edifici delle Malattie Infettive e AIDS;
- la riorganizzazione e il potenziamento degli edifici esistenti tra il Cardiotoracico e il Dipartimento Immagini, per le attività e le tecnologie integrate di sviluppo dei mezzi diagnostici e di intervento;
- la nuova Direzione nell'edificio di S. Biagio;
- ogni altro intervento analogo e/o funzione compatibile, di cui alle UMI n°1 e n°2.

Contestualmente alla realizzazione degli interventi sopraelencati si procederà all'ampliamento e alla sistemazione dei parcheggi esistenti del personale e del pubblico, nel rispetto della dotazione di parcheggi di 62,5 m² ogni posto letto (pl).

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle degli insediamenti specialistici suscettibili di sviluppo con particolare riferimento alle strutture sanitarie e assistenziali.

Gli interventi ammessi negli edifici storici del 1906 e degli anni '30 sono:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica, compresa demolizione e ricostruzione, compatibilmente con i vincoli imposti dalla Soprintendenza

Qualsiasi intervento, anche di adeguamento impiantistico o di sicurezza, non deve alterare il complesso del sistema strutturale e distributivo degli edifici storici, la loro composizione architettonica e di finitura delle facciate.

Gli eventuali incrementi di volume e/o superficie coperta dovranno essere coerenti con l'assetto tipologico dell'impianto originario di ciascun edificio storico.

Gli interventi ammessi negli altri edifici esistenti sono:

- manutenzione ordinaria;

- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- ampliamento/sopraelevazione.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione, ampliamento/sopraelevazione e nuova costruzione, dovranno rispettare i seguenti parametri:

- indice fondiario di copertura: $0,50 \text{ m}^2 / \text{m}^2$
- altezza massima degli edifici: 18/20 mt
- dotazione minima di spazi scoperti di pertinenza sistemati a verde, di cui almeno la metà alberata con piante ad alto fusto: 30% della superficie fondiaria;
- distanza dai confini: non inferiore alla metà dell'altezza della parete prospiciente, e comunque a 5 metri, ovvero, ove sia minore, a quella preesistente, avendo riguardo ai corpi principali degli edifici, oppure in aderenza;
- distanza dalle strade: in allineamento con i fabbricati contigui, ove tale allineamento sia riconoscibile, oppure non inferiore alla metà dell'altezza della parete prospiciente, e comunque a 5 metri.

Art. 8 *Disciplina UMI 2 "Nuovo Ospedale".*

Unità Minima di Intervento comprendente il Primo Potenziamento Ospedaliero, e i successivi Potenziamenti-Ampliamenti.

Il Primo Potenziamento Ospedaliero comprende:

- Dipartimenti chirurgici e relative sale operatorie;
- Dipartimento di Medicina Generale II.

I successivi Potenziamenti comprendono:

- Nuovo pronto Soccorso;
- Dipartimento di Emergenza-Urgenza;
- Diagnostica per Immagini e Medicina Nucleare;
- Laboratori Clinici;
- Laboratori di Anatomia Patologica e di ricerca integrati;
- Studi e spazi per la didattica e la specializzazione;
- Dipartimento di Ostetricia-Ginecologia;

- Dipartimento di Pediatria;
- Dipartimento di Ortopedia;
- Dipartimento di Neuroscienze;
- Dipartimento di Medicina Generale I.
- ogni altro intervento analogo e/o funzione compatibile, di cui alle UMI n°1 e n°2.

Contestualmente alla realizzazione degli interventi sopraelencati si procederà alla realizzazione dei parcheggi del personale e del pubblico, nel rispetto della dotazione di parcheggi di 62,5 m² ogni posto letto (pl).

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle degli insediamenti specialistici suscettibili di sviluppo con particolare riferimento alle strutture sanitarie e assistenziali.

Gli interventi di ampliamento/sopraelevazione e nuova costruzione, dovranno rispettare i seguenti parametri:

- indice fondiario di copertura: 0,50 m² / m²
- altezza massima degli edifici: 18/20 mt
- dotazione minima di spazi scoperti di pertinenza sistemati a verde, di cui almeno la metà alberata con piante ad alto fusto: 30% della superficie fondiaria;
- distanza dai confini: non inferiore alla metà dell'altezza della parete prospiciente, e comunque a 5 metri, ovvero, ove sia minore, a quella preesistente, avendo riguardo ai corpi principali degli edifici, oppure in aderenza;
- distanza dalle strade: in allineamento con i fabbricati contigui, ove tale allineamento sia riconoscibile, oppure non inferiore alla metà dell'altezza della parete prospiciente, e comunque a 5 metri.

Art. 9 *Disciplina UMI 3 "Polo Universitario".*

Unità Minima di Intervento relativa al Polo Universitario comprendente:

- Polo Didattico con le aule, i servizi amministrativi, la Presidenza, la Biblioteca e le aree di studio, tutoraggio e di socializzazione degli studenti, gli spazi tecnici e di archivio;
- Laboratori e Dipartimenti di ricerca biomedica di base, servizi amministrativi di supporto, servizi logistici e tecnici, stabulari;
- Ogni altro intervento analogo e/o funzione compatibile.

Contestualmente alla realizzazione degli interventi sopraelencati si procederà alla realizzazione dei parcheggi del personale e del pubblico, nel rispetto della dotazione di parcheggi di 1 m^2 ogni 10 m^3 di volume utile virtuale.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle degli insediamenti specialistici suscettibili di sviluppo con particolare riferimento alle strutture sanitarie e assistenziali, alle strutture per l'istruzione, alle strutture culturali, attrezzature tecnologiche, pubblici esercizi.

Gli interventi di nuova costruzione, dovranno rispettare i seguenti parametri:

- indice fondiario di copertura: $0,50 \text{ m}^2 / \text{m}^2$
- altezza massima degli edifici: 18/20 mt
- dotazione minima di spazi scoperti di pertinenza sistemati a verde, di cui almeno la metà alberata con piante ad alto fusto: 30% della superficie fondiaria;
- distanza dai confini: non inferiore alla metà dell'altezza della parete prospiciente, e comunque a 5 metri, ovvero, ove sia minore, a quella preesistente, avendo riguardo ai corpi principali degli edifici, oppure in aderenza;
- distanza dalle strade: in allineamento con i fabbricati contigui, ove tale allineamento sia riconoscibile, oppure non inferiore alla metà dell'altezza della parete prospiciente, e comunque a 5 metri.

Art. 10 *Disciplina UMI 4 "Azienda Regionale Diritto allo Studio Universitario"*

Unità Minima di Intervento relativa agli edifici dell'Azienda Regionale Diritto allo Studio Universitario, comprendente:

- Area ricreativa degli studenti, bar e mensa;
- Ogni altro intervento analogo e/o funzione compatibile.

Contestualmente alla realizzazione degli interventi sopraelencati si procederà alla realizzazione dei parcheggi del personale e del pubblico, nel rispetto della dotazione di parcheggi di 1 m^2 ogni 10 m^3 di volume utile virtuale.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle degli insediamenti specialistici suscettibili di sviluppo con particolare riferimento alle strutture sanitarie e assistenziali, alle strutture culturali e per l'istruzione, alle attività direzionali, commercio al dettaglio, pubblici esercizi, attrezzature tecnologiche.

Gli interventi di nuova costruzione, dovranno rispettare i seguenti parametri:

- indice fondiario di copertura: $0,50 \text{ m}^2 / \text{m}^2$
- altezza massima degli edifici: 18/20 mt

- dotazione minima di spazi scoperti di pertinenza sistemati a verde, di cui almeno la metà alberata con piante ad alto fusto: 30% della superficie fondiaria;
- distanza dai confini: non inferiore alla metà dell'altezza della parete prospiciente, e comunque a 5 metri, ovvero, ove sia minore, a quella preesistente, avendo riguardo ai corpi principali degli edifici, oppure in aderenza;
- distanza dalle strade: in allineamento con i fabbricati contigui, ove tale allineamento sia riconoscibile, oppure non inferiore alla metà dell'altezza della parete prospiciente, e comunque a 5 metri.

Art. 11 *Disciplina UMI 5 "Riabilitazione"*

Unità Minima di Intervento relativa agli edifici della Riabilitazione comprendente:

- Centro di Riabilitazione e Piscine;
- Ogni altro intervento analogo e/o funzione compatibile.

Contestualmente alla realizzazione degli interventi sopraelencati si procederà alla realizzazione dei parcheggi del personale e del pubblico, nel rispetto della dotazione di parcheggi di 1 m² ogni 10 m³ di volume utile virtuale.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle degli insediamenti specialistici suscettibili di sviluppo con particolare riferimento alle strutture sanitarie e assistenziali, alle strutture culturali e per l'istruzione, alle attività direzionali, commercio al dettaglio, pubblici esercizi, attrezzature tecnologiche.

Gli interventi di nuova costruzione, dovranno rispettare i seguenti parametri:

- indice fondiario di copertura: 0,50 m² / m²
- altezza massima degli edifici: 18/20 mt.
- dotazione minima di spazi scoperti di pertinenza sistemati a verde, di cui almeno la metà alberata con piante ad alto fusto: 30% della superficie fondiaria;
- distanza dai confini: non inferiore alla metà dell'altezza della parete prospiciente, e comunque a 5 metri, ovvero, ove sia minore, a quella preesistente, avendo riguardo ai corpi principali degli edifici, oppure in aderenza;
- distanza dalle strade: in allineamento con i fabbricati contigui, ove tale allineamento sia riconoscibile, oppure non inferiore alla metà dell'altezza della parete prospiciente, e comunque a 5 metri.

Art. 12 *Disciplina UMI 6 “Area Servizi Commerciali”.*

Unità Minima di Intervento relativa all'area servizi commerciali comprendente:

- Edifici religiosi e spazi di supporto;
- Asilo e ludoteca;
- Mensa Ospedaliera;
- Galleria Commerciale;
- Centro Congressi;
- Uffici e spazi direzionali.

Contestualmente alla realizzazione degli interventi sopraelencati si procederà alla realizzazione dei parcheggi del personale e del pubblico, nel rispetto delle seguenti dotazioni di parcheggi:

- a) parcheggi pubblici:
 - Uffici aperti al pubblico e centro congressi: 40 m² ogni 100 m³ di superficie utile lorda.
 - Esercizi commerciali: 1,5 m² ogni 1 m² di superficie utile di vendita (esclusi magazzini e servizi).
- b) parcheggi pertinenziali:
 - 1 m² ogni 10 m³ di volume utile virtuale.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle degli insediamenti specialistici suscettibili di sviluppo con particolare riferimento alle strutture religiose, alle strutture per l'istruzione, attività direzionali, commercio al dettaglio, pubblici esercizi, attrezzature tecnologiche.

Gli interventi di nuova costruzione, dovranno rispettare i seguenti parametri:

- indice fondiario di copertura: 0,50 m²/ m²
- altezza massima degli edifici: 15 mt
- dotazione minima di spazi scoperti di pertinenza sistemati a verde, di cui almeno la metà alberata con piante ad alto fusto: 30% della superficie fondiaria;
- distanza dai confini: non inferiore alla metà dell'altezza della parete prospiciente, e comunque a 5 metri, ovvero, ove sia minore, a quella preesistente, avendo riguardo ai corpi principali degli edifici, oppure in aderenza;
- distanza dalle strade: in allineamento con i fabbricati contigui, ove tale allineamento sia riconoscibile, oppure non inferiore alla metà dell'altezza della parete prospiciente, e comunque a 5 metri.

Art. 13 *Disciplina UMI 7 “Albergo-Foresteria”*

Unità Minima di intervento relativa all'area ricettiva comprendente:

- Nuovo Albergo-Foresteria, a servizio degli utenti delle attività assistenziali, sia per le relazioni nazionali e internazionali dell'Ospedale e dell'Università, finalizzate alla promozione dell'aggiornamento e della formazione scientifica e professionale.

Contestualmente alla realizzazione degli interventi sopraelencati si procederà alla realizzazione dei parcheggi del personale e del pubblico, nel rispetto delle dotazioni di parcheggi di un(1) posto auto per ogni stanza, ovvero di 1 m² ogni 10 m³ di volume utile virtuale.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle degli insediamenti specialistici suscettibili di sviluppo con particolare riferimento alle attività ricettive, pubblici esercizi, attrezzature tecnologiche.

Gli interventi di nuova costruzione, dovranno rispettare i seguenti parametri:

- indice fondiario di copertura: 0,50 m²/ m²
- altezza massima degli edifici: 15 mt
- dotazione minima di spazi scoperti di pertinenza sistemati a verde, di cui almeno la metà alberata con piante ad alto fusto: 30% della superficie fondiaria;
- distanza dai confini: non inferiore alla metà dell'altezza della parete prospiciente, e comunque a 5 metri, ovvero, ove sia minore, a quella preesistente, avendo riguardo ai corpi principali degli edifici, oppure in aderenza;
- distanza dalle strade: in allineamento con i fabbricati contigui, ove tale allineamento sia riconoscibile, oppure non inferiore alla metà dell'altezza della parete prospiciente, e comunque a 5 metri.

Art. 14 *Elementi normativi comuni a tutti gli interventi.*

Tutti gli interventi sono sottoposti alle seguenti condizioni:

- la progettazione deve essere preceduta da un'indagine rispondente alle direttive del D.M. 11.03.1988;
- la progettazione deve essere integrata con un accurato rilievo planaltimetrico del terreno adiacente le opere previste, che definisca le condizioni di deflusso delle acque ed il drenaggio;
- la realizzazione di nuovi edifici deve garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari almeno al 25% della superficie fondiaria;

Le potenzialità edificatorie sono riferite alle singole UMI e sono da intendersi come massime raggiungibili, essendo ammessa anche l'edificazione parziale e/o la programmazione temporale degli interventi edilizi interni a ciascuna UMI.

Le potenzialità edificatorie potranno essere incrementate proporzionalmente in ciascuna UMI fino alla saturazione dell'indice di utilizzazione territoriale di 1,00 m²/ m² riferito alla superficie compresa nell'area classificata dal RUE come SQ2/S, come riperimetrata nel presente Piano Attuativo, previa puntuale verifica degli standard urbanistici.

Eventuali spostamenti di potenzialità edificatoria tra le UMI, funzionali alla realizzazione razionale degli organismi edilizi o finalizzata al pieno conseguimento della saturazione dell'indice territoriale ammesso, potranno avvenire liberamente fra le UMI di medesima proprietà o previo accordo sottoscritto tra UMI di proprietà differenti, sempre nei limiti ammessi dal RUE, fatti salvi i relativi standard urbanistici.

E' consentita la compensazione dell'indice fondiario di copertura tra le UMI disciplinate dal presente Piano Attuativo entro il limite del 20%, fatto salvo il rispetto dell'indice fondiario di copertura complessivo d'area d'intervento.

E' inoltre ammesso l'accorpamento di due o più lotti, eventualmente afferenti UMI distinte, per la realizzazione di un unico cantiere, nel qual caso la potenzialità edificatoria è data dalla somma delle singole potenzialità e la distribuzione dei volumi può essere concentrata.

Negli interventi edilizi in ciascuna UMI saranno applicate, se ed in quanto compatibili con gli insediamenti specialistici a prevalente carattere sanitario, le Linee Guida e le norme contenute nel Manuale per l'edilizia sostenibile, la qualità energetico ambientale degli edifici in Toscana, approvate dalla Giunta Regionale in data 28 febbraio 2005 deliberazione n°322.

Art. 15 *Strumenti di attuazione degli interventi.*

Salvo quanto definito dall'art. 4 delle presenti Norme, nelle aree individuate dalle UMI il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato all'approvazione da parte del Comune di Pisa del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione previste in ciascuna UMI, collegate funzionalmente con le aree urbanizzate adiacenti, ed all'inizio dei relativi lavori.

Per l'attuazione delle previsioni urbanistiche nella UMI n°3, i singoli progetti saranno sottoposti a Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) ai sensi dell'art. 4 della L.R. 52/1999 e successive integrazioni. Per i progetti in variante a quelli previsti nella volumetria e nella sagoma degli edifici, invece, dovrà essere attivata la procedura d'intesa di cui all'art. 81 del DPR 616/1977.

Art. 16 Riassetto idraulico dell'area.

Gli interventi di riassetto e messa in sicurezza idraulica dell'area, dei bacini di Pisa Nord-Est nei Comuni di Pisa e S. Giuliano Terme, saranno definiti con apposito progetto dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno.

E' inoltre prevista la realizzazione della cassa di espansione del fiume Arno in coerenza con il Piano di Bacino – Stralcio per la riduzione del rischio idraulico (DPCM 05/11/1999) come intervento di tipo B, da realizzarsi qualora la preliminare verifica di fattibilità abbia esito positivo.

Nel contesto dei progetti delle trasformazioni delle singole UMI sarà presentata una stima dei consumi idrici per i diversi usi, nonché proposte di adozione di misure finalizzate alla razionalizzazione dei consumi idrici ed al risparmio dell'acqua idropotabile, attraverso l'utilizzo di fonti approvvigionamento differenziate in relazione all'uso finale delle risorse idriche e l'applicazione di metodi e apparecchiature per il risparmio idrico.

Per l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione all'uso finale delle risorse idriche, con l'obiettivo di riservare prioritariamente le acque di migliore qualità al consumo umano, possono essere previste:

- il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, secondo i criteri definiti nella normativa tecnica attuativa della Legge 05/01/1994 n°36, recante "Disposizioni in materia di risorse idriche";
- la raccolta e l'impiego di acque meteoriche.

Art. 17 Sistema fognario e depurazione.

L'attuazione delle trasformazioni fisiche previste dal Piano, siccome comporta incremento del carico urbanistico, è subordinata all'adeguamento tecnico e dimensionale dell'impianto di depurazione La Fontina, ovvero all'individuazione e alla realizzazione di soluzioni alternative ai fini del miglioramento dell'attuale processo di depurazione e del soddisfacimento del fabbisogno di depurazione attuale e derivante da interventi di trasformazione, quali l'ampliamento dell'impianto di depurazione di S.Jacopo, nonché all'allacciamento del sistema fognario al sistema di depurazione individuato.

Art. 18 Viabilità.

I tracciati che nelle planimetrie di progetto del Piano Attuativo definiscono la viabilità primaria e secondaria, possono essere modificati in maniera non sostanziale in sede di approvazione della progettazione esecutiva, nella quale devono altresì essere previste tutte le opere relative agli impianti infrastrutturali a rete e/o puntuali, ivi comprese la segnaletica orizzontale e verticale.

Art. 19 *Parcheggi.*

I parcheggi saranno suddivisi in pubblici, pertinenziali e relazionali, nel rispetto della dotazione standard prevista dal presente Piano Attuativo, al momento della progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione di ciascuna UMI.

E' consentita la compensazione degli standard di parcheggi tra UMI a condizione che le quantità minime previste dalle presenti norme siano realizzate anticipatamente.

Nei parcheggi a raso una percentuale compresa tra il 10 ed il 25% della superficie deve essere sistemata a verde e con dispositivi di limitazione degli impatti.

In ogni caso nei parcheggi a raso deve essere mantenuta una percentuale di aree permeabili non inferiore al 25%.

Sia i parcheggi pertinenziali che quelli relazionali possono essere localizzati al di fuori del lotto destinato alla costruzione e la loro superficie non contribuisce in questo caso alla definizione del rapporto di copertura.

L'area non può essere utilizzata in nessun caso come deposito di materiali o area di stoccaggio.

Art. 20 *Verde ed impianti per la pratica sportivo-ricreativa.*

Le aree destinate a verde ed impianti per la pratica sportiva nel Piano Attuativo sono attuate mediante un progetto unitario esteso a tutta l'ambito di intervento, che dovrà specificare il tipo e la quantità di alberi da mettere a dimora, le caratteristiche delle superfici a prato e/o pavimentate, i percorsi pedonali e gli accessi meccanizzati di servizio, i punti di sosta attrezzati e le attrezzature da installare per le attività sportive e di tempo libero, gli elementi di arredo.

E' consentita la compensazione degli standard di verde pubblico tra UMI a condizione che le quantità minime previste dalle presenti norme siano realizzate e attrezzate anticipatamente.

Art. 21 *Norme finali.*

Per tutto quanto non indicato nelle presenti norme si fa riferimento alle norme analoghe del Regolamento Urbanistico-Edilizio, nonché alla normativa nazionale e regionale di settore vigente.

Il rilascio delle concessioni edilizie e delle autorizzazioni eventualmente necessarie per l'esercizio delle attività relative alle strutture di servizio (ricettive, commerciali, direzionali, ecc.) è subordinato alla stipula di convenzione tra Ente interessato (Azienda Ospedaliero-Universitaria, Università, D.S.U.), Comune di Pisa e soggetto realizzatore, concernente le modalità di gestione, in rapporto alle esigenze dell'attività ospedaliera, universitaria e a quelle degli utenti, nonché le eventuali opere pubbliche o di interesse generale connesse.

I contratti di cessione, a qualsiasi titolo, delle strutture di servizio, delle aree, delle autorizzazioni all'esercizio e di qualunque altro diritto, dovranno riportare esplicito riferimento agli obblighi derivanti dalle suddette convenzioni.

Allegato 1_ TABELLE CON DATI DI PIANO SUDDIVISI NELLE VARIE UMI

UMI 1 _ AZIENDA OSPEDALIERO-UNIVERSITARIA PISANA ESISTENTE

| | | |
|--|------------------------------------|--------------------------|
| Superficie Territoriale | | 147.656,1 m ² |
| Indice di Utilizzazione Territoriale (Its) | | |
| (superficie utile lorda/superficie territoriale) | 1,0 m ² /m ² | |
| Superficie Utile Lorda (max consentito) | | 147.656,1 m ² |
| Superficie Utile Lorda (di progetto) | | 71.000,0 m ² |
| h fittizia | 3,0 m | |
| Volume fittizio | | 213.000,0 m ³ |
| Posti letto (pl) | | 450 |
| Parcheggi (min richiesto) | | 28.125,0 m ² |
| post auto (min richiesto) | 1/25 m ² | 1125 |
| Parcheggi (di progetto) | | 28.574,8 m ² |
| post auto (di progetto) | 1/25 m ² | 1143 |
| Viabilità interna | | 35.853,3 m ² |
| Superficie Fondiaria | | 87.305 m ² |
| Rapporto di Copertura Fondiario (Rc) | | |
| (superficie coperta/superficie fondiaria) | 0,5 m ² /m ² | |
| Superficie Coperta (max consentito) | | 43.652,5 m ² |
| Superficie Coperta (di progetto) | | 34.000,0 m ² |
| Spazi a Verde (min richiesto) | 30% SF | 26.191,5 m ² |
| Spazi a Verde (di progetto) | | 41.111,1 m ² |
| Altezza degli edifici (max consentito) | | 15 m |
| Altezza degli edifici (di progetto) | | 20 m |

UMI 2 _ AZIENDA OSPEDALIERO-UNIVERSITARIA PISANA AMPLIAMENTO

| | | |
|--|------------------------------------|--------------------------|
| Superficie Territoriale | | 195.156,0 m ² |
| Indice di Utilizzazione Territoriale (Its) | | |
| (superficie utile lorda/superficie territoriale) | 1,0 m ² /m ² | |
| Superficie Utile Lorda (max consentito) | | 195.156,0 m ² |
| Superficie Utile Lorda (di progetto) | | 188.000,0 m ² |
| h fittizia | 3,0 m | |

STUDIO BININI - Architetti & Ingegneri Associati
 Via Gazzata n° 4 - 42100 Reggio Emilia
 tel. (0522) 580578 - 580586 fax (0522) 580557
 e-mail: studio.binini@studiobinini.it

| | | |
|---|------------------------------------|--------------------------|
| Volume fittizio | | 564.000,0 m ³ |
| Posti letto (pl) | | 1.000 |
| Parcheggi (min richiesto) | | 62.500,0 m ² |
| posti auto (min richiesto) | 1/25 m ² | 2500 |
| Parcheggi (di progetto) | | 62.949,8 m ² |
| posti auto (di progetto) | 1/25 m ² | 2518 |
| Viabilità interna | | 24.067,7 m ² |
| Superficie Fondiaria | | 108.138 m ² |
| Rapporto di Copertura Fondiario (Rc) (superficie coperta/superficie fondiaria) | 0,5 m ² /m ² | |
| Superficie Coperta (max consentito) | | 54.069,2 m ² |
| Superficie Coperta (di progetto) ¹ | | 60.000,0 m ² |
| Spazi a Verde (min richiesto) | 30% SF | 32.441,5 m ² |
| Spazi a Verde (di progetto) | | 41.257,1 m ² |
| Altezza degli edifici (max consentito) | | 15 m |
| Altezza degli edifici (di progetto) | | 20 m |

UMI 3 - UNIVERSITA' DI PISA

| | | |
|---|------------------------------------|-------------------------|
| Superficie Territoriale | | 35.342,3 m ² |
| Indice di Utilizzazione Territoriale (Iuts) (superficie utile lorda/superficie territoriale) | 1,0 m ² /m ² | |
| Superficie Utile Lorda (max consentito) | | 35.342,3 m ² |
| Superficie Utile Lorda (di progetto) | | 26.000,0 m ² |
| h fittizia | 3,0 m | |
| Volume fittizio | | 78.000,0 m ³ |
| Parcheggi (min richiesto) | 1m ² /10m ³ | 7.800,0 m ² |
| posti auto (min richiesto) | 1/25 m ² | 312 |
| Parcheggi (di progetto) | | 8.249,8 m ² |
| posti auto (di progetto) | 1/25 m ² | 330 |
| Viabilità interna | | 2.140,3 m ² |

¹ L'esubero di superficie coperta presente nella UMI2 si bilancia con il dato corrispondente della UMI1, dove c'è un margine di circa 9'652,5 m²

| | | |
|---|------------------------------------|-------------------------|
| Superficie Fondiaria | | 24.952,3 m ² |
| Rapporto di Copertura Fondiario (Rc) (superficie coperta/superficie fondiaria) | 0,5 m ² /m ² | |
| Superficie Coperta (max consentito) | | 12.476,1 m ² |
| Superficie Coperta (di progetto) | | 11.350,0 m ² |
| Spazi a Verde (min richiesto) | 30% SF | 7.485,7 m ² |
| Spazi a Verde (di progetto) | | 8.375,0 m ² |
| Altezza degli edifici (max consentito) | | 15 m |
| Altezza degli edifici (di progetto) | | 20 m |

UMI 4 _ AZIENDA REGIONALE PER IL DIRITTO ALLO STUDIO DI PISA

| | | |
|--|------------------------------------|-------------------------|
| Superficie Territoriale | | 10.368,4 m ² |
| Indice di Utilizzazione Territoriale (Its) (superficie utile lorda/superficie territoriale) | 1,0 m ² /m ² | |
| Superficie Utile Lorda (max consentito) | | 10.368,4 m ² |
| Superficie Utile Lorda (di progetto) | | 2.400,0 m ² |
| h fittizia | 3,0 m | |
| Volume fittizio | | 7.200,0 m ³ |
| Parcheggi (min richiesto) | 1m ² /10m ³ | 720,0 m ² |
| post auto (min richiesto) | 1/25 m ² | 29 |
| Parcheggi (di progetto) | | 969,4 m ² |
| post auto (di progetto) | 1/25 m ² | 39 |
| Viabilità interna | | 995,4 m ² |
| Superficie Fondiaria | | 8.403,6 m ² |
| Rapporto di Copertura Fondiario (Rc) (superficie coperta/superficie fondiaria) | 0,5 m ² /m ² | |
| Superficie Coperta (max consentito) | | 4.201,8 m ² |
| Superficie Coperta (di progetto) | | 1.920,0 m ² |
| Spazi a Verde (min richiesto) | 30% SF | 2.521,1 m ² |
| Spazi a Verde (di progetto) | | 4.107,7 m ² |
| Altezza degli edifici (max consentito) | | 15 m |
| Altezza degli edifici (di progetto) | | 20 m |

UMI 5 _ RIABILITAZIONE

| | | |
|--|------------------------------------|-------------------------|
| Superficie Territoriale | | 10.551,0 m ² |
| Indice di Utilizzazione Territoriale (Its) (superficie utile lorda/superficie territoriale) | 1,0 m ² /m ² | |
| Superficie Utile Lorda (max consentito) | | 10.551,0 m ² |
| Superficie Utile Lorda (di progetto) | | 2.000,0 m ² |
| h fittizia | 3,0 m | |
| Volume fittizio | | 6.000,0 m ³ |
| Parcheggi (min richiesto) | | 592,2 m ² |
| posti auto (min richiesto) | 1/25 m ² | 24 |
| Parcheggi (di progetto) | | 1.700,0 m ² |
| posti auto (di progetto) | 1/25 m ² | 68 |
| Viabilità interna | | 0,0 m ² |
| Superficie Fondiaria | | 8.851 m ² |
| Rapporto di Copertura Fondiario (Rc) (superficie coperta/superficie fondiaria) | 0,5 m ² /m ² | |
| Superficie Coperta (max consentito) | | 4.425,5 m ² |
| Superficie Coperta (di progetto) | | 2.000,0 m ² |
| Spazi a Verde (min richiesto) | 30% SF | 2.655,3 m ² |
| Spazi a Verde (di progetto) | | 7.288,0 m ² |
| Altezza degli edifici (max consentito) | | 15 m |
| Altezza degli edifici (di progetto) | | 20 m |

UMI 6 _ SERVIZI ED EDIFICI COMMERCIALI

| | | |
|--|------------------------------------|-------------------------|
| Superficie Territoriale | | 53.303,7 m ² |
| Indice di Utilizzazione Territoriale (Its) (superficie utile lorda/superficie territoriale) | 1,0 m ² /m ² | |
| Superficie Utile Lorda (max consentito) | | 53.303,7 m ² |
| Superficie Utile Lorda (di progetto) | | 26.000,0 m ² |
| Parcheggi (min richiesto) | | 20.550,0 m ² |
| posti auto (min richiesto) | 1/25 m ² | 822 |
| Parcheggi (di progetto) | | 20.999,8 m ² |
| posti auto (di progetto) | 1/25 m ² | 840 |

| | | |
|---|------------------------------------|-------------------------|
| Superficie Fondiaria | | 32.303,9 m ² |
| Rapporto di Copertura Fondiario (Rc) (superficie coperta/superficie fondiaria) | 0,5 m ² /m ² | |
| Superficie Coperta (max consentito) | | 16.152,0 m ² |
| Superficie Coperta (di progetto) | | 11.690,0 m ² |
| Spazi a Verde (min richiesto) | 30% SF | 9.691,2 m ² |
| Spazi a Verde (di progetto) | | 10.755,0 m ² |
| Altezza degli edifici (max consentito) | | 15 m |
| Altezza degli edifici (di progetto) | | 15 m |

UMI 7 _ ALBERGO

| | | |
|--|------------------------------------|-------------------------|
| Superficie Territoriale | | 5.788,0 m ² |
| Indice di Utilizzazione Territoriale (Its) (superficie utile lorda/superficie territoriale) | 1,0 m ² /m ² | |
| Superficie Utile Lorda (max consentito) | | 5.788,0 m ² |
| h fittizia | 3,0 m | |
| Volume fittizio | | 17.364,0 m ³ |
| Parcheggi (min richiesto) | 1m ² /10m ³ | 1.736,4 m ² |
| post auto | 1/25 m ² | 69 |
| n. stanze (max 1/posto auto) | | 69 |
| per aumentare il numero delle stanze è necessario aumentare quello dei parcheggi in ugual misura | | |
| Superficie Fondiaria (con parcheggi a raso) | | 4.051,6 m ² |
| Rapporto di Copertura Fondiario (Rc) (superficie coperta/superficie fondiaria) | 0,5 m ² /m ² | |
| Superficie Coperta (max consentito) | | 2.025,8 m ² |
| Spazi a Verde (min richiesto) | 30% SF | 1.215,5 m ² |
| Altezza degli edifici (max consentito) | | 15 m |