



COMUNE DI PISA  
DIREZIONE URBANISTICA  
Ufficio Pianificazione

Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro,2  
56125 Pisa

Tel: 050 910409/303  
Fax: 050 910456  
e-mail:  
comune.pisa@postacert.toscana.it

url: [www.comune.pisa.it/urbanistica](http://www.comune.pisa.it/urbanistica)  
orario di apertura:  
martedì: 9.00 - 13.00  
giovedì: 15.00 - 17.00

Pisa, 12.09.2011

Protocollo  
Prot. Urb.

Al Direttore dell'Urbanistica  
Arch. Gabriele Berti

Oggetto: istruttoria alle varianti presentate al Piano Attuativo della Scheda 34.3 – Ospedaletto via Emilia 1

Le varianti presentate si riferiscono al piano attuativo approvato con delibera di C.C. n° 86 del 11.11.2004 in variante alla Scheda Norma 34.3 via Emilia 1, il dimensionamento e le destinazioni originarie stabilite dal Regolamento Urbanistico nel 2001 prevedevano:

Superficie dell'area d'intervento 60.840 mq

suddivise in 44.680 mq (73%) a destinazione privata e 16.160 mq (27%) a destinazione pubblica

Parametri Urbanistici-Edilizi da applicare

Its 0,70 (60.840 x 0,70) = 42.588 mq. anziché 44.700 mq riportato in tabella

Superficie Fondiaria 44.680 mq Rc = 50% (max 22. 340 mq)

Ifs 1,00 (44.680x1) = 44.680 mq anziché 44.700 mq riportato in tabella

H max 9,50 ml max n° 2 piani f.t. con seminterrati da destinare a parcheggio

Distanze 10 ml da confini e aree pubbliche

Destinazioni consentite: *attività commerciali al minuto max 5% della slu (2.235 mq), uffici privati, ambulatori medici, attrezzature sociali e ricreative, alberghi.*

**Piano Attuativo approvato in variante alla scheda norma n° 34.3 ( Del. C.C. n° 86 del 11/11/2004), zona per servizi privati in Ospedaletto.**

Superficie dell'area d'intervento 60.840 mq (all. 1)

Superfici UMI: (all. 7)

RD/ad

UMI 1	35.800 mq	(inclusi 7490 mq via Emilia, via Fosso Vecchio e verde)
UMI 2	4.230 mq	
UMI 3	4.730 mq	
UMI 4	7.850 mq	
UMI 5	3.780 mq	
UMI 6	5.100 mq	
UMI 7	6.840 mq	

**Totale UMI 68.330 mq** (inclusi 7490 mq via Emilia, via Fosso Vecchio e verde)

Superficie Coperta 15.469 mq (*all. 4*) minore dei 22.340 mq max previsti dalla scheda (50% del fondiario = a 44.680 mq)

Standards aree a verde, parcheggi viabilità (*all.5*):

Verde pubblico	12.925 mq	
Parcheggi a raso	6.350 mq	
Viabilità	<u>14.920 mq</u>	
Tot.	34.195 mq	(inclusi 7490 mq via Emilia, via Fosso Vecchio e verde)

Il Piano Attuativo prevede la costruzione di n° 16 blocchi di edifici di altezze diverse da un minimo di 9,50 ml ad un massimo di 30 ml (*art.2 norme all. 14*) per una Superficie Utile Lorda max. 44.700 mq = a quella max prevista dalla scheda 34.3 suddivisa nelle seguenti destinazioni:

Commercio di vicinato	4.530 mq	
Commercio MS	4.410 mq	(tot. Commercio 8.940 mq maggiore dei 2.235 mq previsti 5%)
Terziario (uff., mostre, spazi espositivi, laboratori)	26.820 mq	
Residence e/o Alberghi	4.470 mq	
Residenze accessorie	<u>4.470 mq</u>	
	44.700 mq	(Sul max prevista dalla scheda 34.3)

La sommatoria delle Sul riportate dall'art. 2 delle norme del Piano (*All. 14*) ammonta ad un Totale di 45.700 mq maggiore dei 44.700 mq previsti dalla scheda.

Nella fase di adozione (delibera di C.C. n. 31 del 14/05/2004) il Piano Attuativo era composto da n. 18 allegati, nella delibera venivano fatte proprie le prescrizioni del Consiglio di Circoscrizione n° 3 *....innalzare l'altezza degli immobili,...riserve sull'inserimento del residenziale e aumento delle quote commerciali non previsto dalla scheda,...introduzione di uno sportello per le imprese oltre ad un asilo nido,.....l'ingresso all'area a servizi avvenga da via Meucci*. La delibera di approvazione definitiva ( C.C. n. 86 del 11/11/2004 ) introduceva modifiche alle norme (*all.4*) in seguito alle controdeduzioni alle osservazioni, mantenendo inalterati gli allegati della adozione.

### **Ultima richiesta di variante al Piano Attuativo approvato.**

Il piano approvato è stato oggetto di alcune rielaborazioni progettuali in base ad un master plan che introduce il concetto di "Piazza del Terzo Millennio" da realizzarsi, nella zona di Ospedaletto; la RD/ad

Società Edilcentro S.r.l ha presentato tre varianti, una nell'ottobre del 2009 prot. 33573, una nell'Agosto del 2010 prot. 31416 e come ultima richiesta nel Marzo del 2011 prot. 11412 composta dalla relazione tecnica, dalle norme, nuova scheda norma 34.3 e da 20 tavole di progetto.

Dati della Variante :

Superficie da rilievo	62.600 mq	(maggiore dei 60.840 mq. del P.A.)	
UMI 1	28.800 mq	Edifici A, B, C, D, E	(S.u.l. 17.220 mq)
UMI 2	3.900 mq	Edificio 7	(S.u.l. 200 mq)
UMI 3	15.450 mq	Edifici 4 ,5, 6	(S.u.l. 11050 mq)
UMI 4	14.450 mq	Edifici 1,2,3	(S.u.l. 16.230 mq)

(Totale S.u.l. 44.700 mq uguale al P.A. approvato) *tav. 3*

Le altezze degli edifici vanno da un minimo di 7 ml, edificio 7 ad un piano, ad un massimo di 45 ml edificio C di quattordici piani più interrato. La superficie coperta non è indicata ma si presume minore dei 15.469 del P.A. approvato e comunque minore dei 22.340 mq max previsti dalla scheda (50% del fondiario = a 44.680 mq)

(h max 45 ml maggiore dei 30 ml del P.A. approvato) (*norme e tav. 11*)

Standards aree a verde, parcheggi viabilità (*tav.5*):

Verde pubblico e piazze	8.783 mq	
Parcheggi pubblici a raso	8.748 mq	
Viabilità	<u>9.106 mq</u>	
Tot.	26.637 mq	( minore dei 34.195 mq. comprensivi dei 7490 mq di via

Emilia, via Fosso Vecchio e verde)

Rispetto al P.A. approvato il Verde pubblico e piazze si riduce di 4.142 mq i Parcheggi pubblici a raso aumentano di 2.398 mq , la Viabilità si riduce di 5.814 mq.

Superficie Utile Lorda max 44.700 mq ( previsto dalla scheda 34.3 e approvata dal P.A))

distribuite nel seguente modo:

Commercio	8.940 mq	(da P.A. approvato)
Terziario (uffici)	26.820 mq	“
Residenze accessorie, speciali, loft	4.470 mq	“
Alberghi e/o Residence	4.470 mq	“

(dati rilevati dalla Relazione Tecnica)

In questa variante viene introdotta una nuova tipologia di abitazione il “Loft “che nella concezione anglosassone non è altro che una residenza particolare caratterizzata da una ampia superficie (> 150 mq.) e con una altezza superiore a quella di una abitazione tradizionale che occupa uno spazio industriale-artigianale dismesso, priva delle tradizionali suddivisioni funzionali; nei nuovi edifici si caratterizzano come grandi monocalci

La Variante prevede una dotazione di parcheggi distribuita nel seguente modo: (*tav. 8*)

Parcheggi pubblici a raso	8.748 mq
Parcheggi pertinenziali e di relazione	6.034 mq
Parcheggi interrati	20.588 mq
Totale	35.370 mq

RD/ad

Dai conteggi effettuati nella Relazione Tecnica allegata alla variante alla voce Standards risulta verificata la dotazione dei parcheggi pertinenziali e di relazione:  
fabbisogno massimo 35.246 mq minore dei 35.370 mq previsti di progetto (*tav. 8*)

Le norme allegate alla variante modificano sostanzialmente quelle approvate dal Piano Attutivo originario, soprattutto per quanto riguarda le destinazioni d'uso previste nelle varie UMI, non è indicata la verifica del 25% minimo di superficie permeabile.

Istruttore Direttivo Tecnico  
Arch. Riccardo Davini