



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

Scheda n. 7.2	CISANELLO – VIA PUNGILUPO
----------------------	----------------------------------

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA C

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo insediamento su area libera.

2. DESCRIZIONE

L'area di forma quadrangolare al limite dell'insediamento urbano di Cisanello è delimitata dalle viabilità via V. Frascani, via Paradisa, via S. Pietro, via Pungiluppo, ha fatto parte di una lottizzazione inattuata del precedente P.R.G., è attualmente un vuoto urbano incolto e privo di utilizzazione.

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

A margine dell'asse funzionale nord-sud di Cisanello l'area si pone in continuità con la piazza pubblica con prevalente caratteristica di vuoto urbano, rispetto agli edifici esistenti. La scheda si propone di realizzare una zona urbana, congiuntamente con l'area del parco centrale e il polo ospedaliero di Cisanello che è in corso di realizzazione e che compone il nuovo e futuro assetto urbano di questa parte del territorio della città. In specie questa area fa parte del nuovo centro urbano di Cisanello, prefigurato dal regolamento urbanistico lungo l'asse di via Frascani e costituito da un mix di funzioni. Coerentemente con tale prospettiva e tenuto conto dell'indotto prodotto con la realizzazione del nuovo ospedale, l'area più che a una funzione sportiva e/o residenziale si presta oggi a rispondere ad una domanda di funzioni urbane e complementari al suddetto polo ospedaliero. La scheda norma pone come condizione e prescrizione la previsione, nell'interesse pubblico di una quota di cessione dell'area non inferiore al 50% da destinare a verde e a parcheggi.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 20.700 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its 0.50 Slu/superficie territoriale

Le parti e i dati delle tabelle evidenziate in grassetto sono prescrittivi.

Aree pubbliche e private

Aree Private (superficie fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 10.350	50	mq. 10.350	50
Servizi (Residenza Sanitaria Assistita) e commerciale		Verde	Parcheggio
Superficie territoriale mq. 20.700			

Come aree pubbliche è richiesta anche la cessione dell'area della UMI Parco della SCN 7.5 per mq. 11.800 circa (vedi elementi prescrittivi)

Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 10.350
Superficie utile lorda ($S_{lu} = S_t \times I_{ts}$)	mq. 10.000
Rapporto di copertura (R_c)	mq/mq 0,35
Destinazioni d'uso ammesse Servizi:	
• Uffici, studi medici e ambulatori	
• Albergo, ostelli, foresterie, convitti (strutture ricettive collettive)	max 40% della Sul
• Attività commerciale	max 10% della Sul
• Attività ludiche per il gioco dei bambini	
• Centri per la riabilitazione	
n. piani	5
Distanza dai confini per la nuova edificazione	5,00
Amnesso piano interrato per autorimessa/locali accessori	

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI E CONDIZIONI

- I parcheggi pubblici dovranno essere alberati e posizionati lungo la viabilità pubblica. L'edificio della struttura a servizi a supporto delle funzioni sanitarie dovrà avere caratteristiche compatibili con il contesto architettonico circostante.
- Non è ammessa un'unica destinazione d'uso. La Sul prevista dovrà essere composta da una pluralità di destinazioni d'uso tra quelle sopra indicate.
- Le attività commerciali non potranno avere una Superficie utile superiore a mq 300 per ciascuna di esse.
- Una quota non inferiore al 40% degli spazi scoperti del resede dovrà essere sistemata esclusivamente a verde opportunamente alberato e attrezzato, non concorrono alla suddetta quota di verde gli spazi di risulta, quali aiuole e simili, derivanti dai percorsi di accesso carrabile e dei parcheggi.
- Cessione a titolo gratuito dell'area di mq. 11.800 circa facente parte della SCN 7.5 UMI Parco (F.33 part. 600).

7. ELEMENTI INDICATIVI

La ripartizione delle aree private e pubbliche è indicativa.

Nell'area a Verde e a Parcheggio prevista dovrà essere realizzato un percorso interno pedonale e ciclabile, di collegamento tra via Paradisa e via Pungiluppo, parallelo a via S. Pietro, in modo da mantenere il segno territoriale storico della strada.

8. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

Le modalità attuative e gli interventi previsti sono comunque vincolati alla verifica della loro ammissibilità e al soddisfacimento delle disposizioni normative vigenti per la Fattibilità/Pericolosità e per le condizioni Geologiche-Idrauliche.

A tal fine dovranno essere acquisiti i dovuti pareri degli Enti preposti e della competente Direzione Ambiente.

9. MODALITÀ ATTUATIVE

- La modalità di intervento prevede Piano Attuativo e/o Permesso a costruire convenzionato.
- La convenzione dovrà essere sottoscritta prima del rilascio dei permessi a costruire. La realizzazione delle opere di urbanizzazione nelle aree di cessione della scheda dovranno essere realizzate contestualmente agli interventi e dovranno essere terminate prima della agibilità degli edifici.
- La convenzione dovrà contenere tutti gli elementi per la RSA e per la/le strutture ricettive/accoglienza a garanzia che siano catalogate, mantenute e gestite (ciascuna per la propria funzione) come un'unica unità immobiliare per un periodo non inferiore a 30 anni.
- Alla convenzione dovrà essere allegato uno schema planivolumetrico dell'assetto dell'area dell'intera scheda norma con indicate le aree di cessione.
- L'Amministrazione comunale si riserva di inserire nelle aree di cessione previsioni per la realizzazione di opere/strutture pubbliche diverse dal verde attrezzato, parcheggi, piazze, percorsi viari e non. In tal caso gli oneri dell'opera sono in carico alla Amministrazione e non sono oggetto di scomputo.
- La convenzione dovrà essere sottoscritta prima del rilascio dei permessi a costruire.
- Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

