



COMUNE DI PISA  
Direzione Urbanistica

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### SCHEDA-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 Pungilupo, 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~~ **le aree dei parchi pubblici sud e nord (Via Pungilupo e Via Bargagna)** e il polo ospedaliero di Cisanello che è in corso di ~~realizzazione~~ **ultimazione** 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 sanitarie, sociosanitarie** 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 aparcheggi.

#### 4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

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

**mq. 17.900 (dato scaturito a seguito di rilievo con varie aree a parcheggio pubblico già cedute al Comune di Pisa)**

#### 5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Its <del>0.50</del> <b>0.60</b> Slu/superficie territoriale
---

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

## Aree pubbliche e private

Aree Private (sup. fondiaria Sf <b>max.</b> )	% max	Area Pubblica (superficie <b>min.</b> da cedere gratuitamente)	% minima
mq. <del>10.350</del> <b>15.215</b>	<del>50</del> <b>85</b>	mq. <del>10.350</del> <b>2.685</b>	<del>50</del> <b>15</b>
Servizi (Residenza Sanitaria Assistita) e commerciale		Verde	Parcheggio
Superficie territoriale mq. <del>20.700</del> <b>17.900</b>			

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)

## Dimensionamento degli interventi

Sf <b>max.</b>	mq. <del>10.350</del> <b>15.215</b>
Superficie utile lorda (Slu = St x Its)	mq. <del>10.740</del>
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,35
Destinazioni d'uso ammesse Servizi:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uffici, studi medici e ambulatori</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Albergo, ostelli, foresterie, convitti (strutture ricettive collettive)</li> </ul>	max 40% della Sul
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Attività commerciale</li> </ul>	max 10% della Sul
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Attività ludiche per il gioco dei bambini</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Servizi sanitari (e.g. centri per la riabilitazione e la diagnostica)</b></li> <li>• <b>Residenze Sanitarie Assistite</b></li> </ul>	
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** Gli edifici delle strutture a servizi a supporto delle funzioni sanitarie **dovranno** 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.~~
- ~~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).~~
- **E' consentito il trasferimento del parcheggio a servizio delle strutture sanitarie nell'area attualmente prevista dal R.U. a verde pubblico, a patto che sia mantenuta una consistente dotazione di verde e che l'impermeabilizzazione del suolo sia contenuta mediante la progettazione del parcheggio a raso con criteri di sostenibilità che utilizzino la massima estensioni delle superfici permeabili e che prevedano un'alberatura, adeguata a garantire la schermatura e l'ombreggiatura del parcheggio permettendo una mitigazione paesaggistica e ambientale dell'intervento.**

## 7. ELEMENTI INDICATIVI

La ripartizione delle aree private e pubbliche è indicativa.

Nell'area ~~a Verde e a Parcheggio~~ pubblica da cedere gratuitamente al Comune prevista dovrà essere realizzato un percorso interno ~~pedonale e ciclabile~~ ciclopedonale, di collegamento tra via ~~Paradisa~~ Frascani e via Pungiluppo, ~~parallelo a via S. Pietro~~ in modo da mantenere il segno territoriale storico della strada, dovrà essere previsto un parcheggio di almeno 17 posti auto, destinando la restante area a verde pubblico.

## 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

- L'intervento può essere attuato in UMI indipendenti, ciascuna con specifico permesso a costruire.
- La modalità di intervento prevede ~~Piano Attuativo~~ permesso a costruire convenzionati, anche per singole UMI.
- 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 le UMI individuate ~~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 computo.
- ~~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.

# LEGENDA:

	Delimitazione area di intervento
	Delimitazione ZCV
	Allineamento
	Pericoli pedonali e ciclabili
	Accessi prescrittivi
	Accessi indicativi
	Visibilità indicativa
	Piazze
	Area residenziale
	Area industriale/artigianale
	Area verde
	Verde pubblico attrezzato
	Verde sportivo
	Fascia di filtro boscata
	Fiorire di alberi
	Parcheggio pubblico a raso
	Parcheggio pubblico a alluv
	Parcheggio pubblico sotterraneo
	Servizi pubblici
	Servizi privati
	Edificio storico
	Edificio storico non censito
	Limite Salvaguardia Scalmatore

