COMUNE DI PISA

VARIANTE AL SUAP
ai sensi dell'art. 35 L.R. 65/14, Rif. PDC n° 01 e 02/24
Scheda norma 7.2 del R.U.

VARIANTE URBANISTICA SCHEDA NORMA 7.2

UBICAZIONE:	Via Frascani angolo Via Paradisa - Via Pungilupo
DESTINAZIONE ED USO:	R.S.A. - Centro Diagnostico Poliambulatoriale
PROPRIETA':	CARRON CAV ANGELO SPA
PROGETTO e D.L.:	Dott. Arch. Valerio Baggiani
Collaboratori:	Dott. Ing. Alessio Bardelli Geom. Federico Sichi Dott. Ing. Silvia Lucia Dott. Ing. Mauro Mannelli Perit. Industriale Luca Gabrielli Perit. Industriale Renato Pellizzari Geologo Andrea Carmignani

TAVOLA **03**
Ottobre 2024
integrazioni
Febbraio 2025

STATO APPROVATO - STATO DI VARIANTE
Oggetto: Proposta di Variante Urbanistica

IL PROGETTISTA	IL RICHIEDENTE

ABCREAPROGETTI servizi tecnici di architettura-urbanistica-ingegneria
Via G. Volpe 112, Pisa - Tel. 050 6220468
info@abcreaprogetti.com

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 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 (Slu = St x Its)	**mq. 10.000**
Rapporto di copertura (Rc)	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
Ammesso piano interrato per autorimessa/locali accessori	

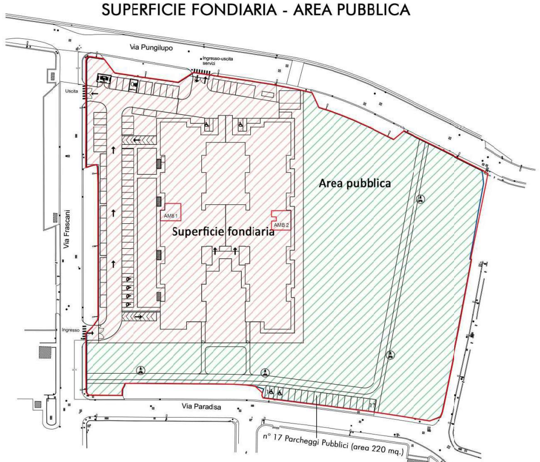
6. ELEMENTI PRESCRITTIVI E CONDIZIONI
- I parcheggi pubblici dovranno essere alberati e posizionati lungo la viabilità pubblica. L'edificio della struttura a servizi a supporto delle funzioni sanitarie dovrà avere caratteristiche compatibili con il contesto architettonico circostante.
- Non è ammessa 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 un a 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 resulta, 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 Pungilupo, 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.

STATO APPROVATO E CONVENZIONATO
SCHEDA NORMA 7.2 - rif. PDC 01/24 e 02/24
SUPERFICIE FONDIARIA - AREA PUBBLICA



ATTUAZIONE
- S.T. = 17900,00 mq
- S.F (50%) = 8950,00 mq
- Area pubblica (50%) = 8950,00 mq

DATI URBANISTICI APPROVATI
ai sensi del DPGR 64/R 2013 - Scheda Norma 7.2

	mq
S.T.	17900,00

	Massima [mq]	Prevista [mq]
SULmax	10000,00	7737,91

	RSA	Ambulatorio 1	Ambulatorio 2	Totale
SUL prevista	7630,95	50,04	56,92	7737,91

Standard	minima mq	prevista mq
Area pubblica (50% S.T. rif scheda norma)	8950,00	8950,00

	massima mq	prevista mq
SF	8950,00	8950,00

	massimo [mq]	previste [mq]	
Sc max (Sf * 35%)	3132,50	3129,30	**verificato**

	massimo [n]	prevista [n]
N° Piani	5,00	3,00

Ammesso piano interrato per autorimessa	Si	Si

Area di sosta e parcheggio	minimo [mq]	progetto [mq]	
Area di sosta e parcheggio RSA (10% Vol) L.122/89	2550		
Area di sosta e parcheggio aggiuntiva RSA (10% SUL) art.04.12 NTA	763,09		
Area di sosta e parcheggio RSA Complessiva (10% Vol+10% SUL)	3313,09	3367,64	**verificato**
Area di sosta e parcheggio Ambulatorio 1 (10% Vol) L.122/89	18,01		
Area di sosta eparcheggio aggiuntiva Ambulatorio 1 (10% SUL) art.04.12 NTA	5,00		
Area di sosta eparcheggio Ambulatorio 1 complessiva (10% Vol+10% SUL)	23,02	3367,64	**verificato**
Area di sosta e parcheggio Ambulatorio 2 (10% Vol) L.122/89	20,49		
Area di sosta eparcheggio aggiuntiva Ambulatorio 2 (10% SUL) art.04.12 NTA	5,69		
Area di sosta e parcheggio Ambulatorio 2 (10% Vol+10% SUL)	26,18	3367,64	**verificato**
Area di sosta e parcheggio Complessiva RSA ed Ambulatori (10% Vol+10% SUL)	3362,29	3367,64	**verificato**

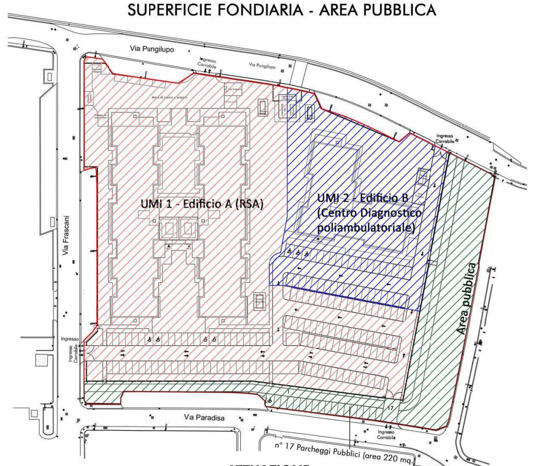
Area a verde e superficie permeabile	minimo [mq]	previste [mq]	
Area permeabile (25% SF) art.47 RE	2237,50	3214,58	**verificato**
Area verde (30% SF) art. 04.4 NTA	2685,00	2969,93	**verificato**
Indice piantumazione art. 04.4 NTA	58,21	59	**verificato**

	max. computabile [mq]	previste [mq]
Area verde corredo (20% SF)art. 04.4 NTA	537,00	459,85

	minimo [mq]	previste [mq]	
40% Spazi scop. Resede (scheda norma 7.2)	2328,28	2348,18	**verificato**

Limitazione altezza D.M 16/01/96 comma 03	
Altezza fabbricato [m]	11
Distanza strada-fabbricato [m]	25,5
(L>11m) Altezza massima = 11+3(L-11) [m]	54,5

VARIANTE URBANISTICA
SUPERFICIE FONDIARIA - AREA PUBBLICA



ATTUAZIONE
- S.T. = 17900,00 mq
- S.F UMI 1 = 10890,00 mq
- S.F UMI 2 = 4170,00 mq
- S.F Totale (84%) = 15060,00 mq
- Area pubblica (16%) = 2840,00 mq

DATI URBANISTICI DI VARIANTE
ai sensi del DPGR 64/R 2013

	Catastalmente [mq]
Superficie Totale (S.T.)	17900,00

	prevista [mq]
Area pubblica (Standard)	2840,00

Superficie Fondiaria (S.F.)	UMI 1	10890,00
	UMI 2	4170,00
	TOTALE	15060,00

UMI 1 - Edificio A - RSA

S.U.L. (DPGR 64 R/2013)	prevista [mq]
RSA	7716,63

Computo Volume (DPGR 64 R/2013 art. 23)	SUL [mq]	Vol. [mc]
RSA	7716,63	25816,92

S.C. max (S.F.*35%) (art. 0.4.3. R.U. vigente)	massima [mq]	prevista [mq]
RSA	3811,50	3129,30
IC - Indice di copertura	35%	28,74%

Area di sosta e parcheggio	minimo [mq]	prevista [mq]
Area di sosta e parcheggio RSA (10% vol. L.122/89)	2581,692	
Area di sosta e parcheggio aggiuntiva RSA (10% SUL art. 04.12 NTA)	771,663	
Area di sosta e parcheggio complessiva RSA (10% VOL. + 10% SUL)	3353,355	3376,76

Area a verde e superficie permeabile	minimo [mq]	previste [mq]
Area permeabile (25% S.F. art. 47 RE)	2722,50	3795,00
Area verde (30% S.F. art. 04.4 NTA)	3267,00	3276,80
Indice piantumazione (art. 04.4 NTA)	77,61	>78

	max [mq]	previste [mq]
Area verde corredo (20% S. a verde (30% SF) art. 04.4 NTA)	653,40	302,90

	max [n]	previsti [n]
N° Piani	5	3

Limitazione altezza D.M. 16/01/96 comma 3	
Distanza minima strada-fabbricato [m]	21,60
(L>11) Altezza massima = 11+3(L-11) [m]	42,80
Altezza Edificio [m]	11

UMI 2 - Edificio B - Centro Diagnostico poliambulatoriale

S.U.L. (DPGR 64 R/2013)	prevista [mq]
Centro Diagnostico Poliambulatoriale	2008,78

Computo Volume (DPGR 64 R/2013 art. 23)	SUL [mq]	Vol. [mc]
Centro Diagnostico Poliambulatoriale	2008,78	7231,61

S.C. max (S.F.*35%) (art. 0.4.3. R.U. vigente)	massima [mq]	prevista [mq]
Centro Diagnostico Poliambulatoriale	1459,50	1094,32
IC - Indice di copertura	35%	26,24%

Area di sosta e parcheggio	minimo [mq]	prevista [mq]
Area di sosta e parcheggio RSA (10% vol. L.122/89)	723,1608	
Area di sosta e parcheggio aggiuntiva RSA (10% SUL art. 04.12 NTA)	200,878	
Area di sosta e parcheggio complessiva RSA (10% VOL. + 10% SUL)	924,0388	1146,85

Area a verde e superficie permeabile	minimo [mq]	previste [mq]
Area permeabile (25% S.F. art. 47 RE)	1042,50	1505,75
Area verde (30% S.F. art. 04.4 NTA)	1251,00	1322,90
Indice piantumazione (art. 04.4 NTA)	30,76	>31

	max [mq]	previste [mq]
Area verde corredo (20% S. a verde (30% SF) art. 04.4 NTA)	250,20	69,90

	max [n]	previsti [n]
N° Piani	5	2

Limitazione altezza D.M. 16/01/96 comma 3	
Distanza minima strada-fabbricato [m]	24,65
(L >11) Altezza massima = 11+3(L-11) [m]	51,95
Altezza Edificio [m]	7,70