



COMUNE DI PISA

DIREZIONE URBANISTICA

**VARIANTE
AL REGOLAMENTO URBANISTICO A SEGUITO DELLA DECADENZA
DELLE PREVISIONI A CARATTERE ESPROPRIATIVO
E DELLA PERDITA DI EFFICACIA DELLE PREVISIONI DI PIANI ATTUATIVI**

Modifiche a piani attuativi approvati

PIANO PARTICOLAREGGIATO SCHEDE-NORMA 7.5 – PARCO CENTRALE

approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 10/04/2006

Pubblicazione sul BURT n. 25 del 21/06/2006

Descrizione:

L'articolazione delle UMI prevede le seguenti destinazioni d'uso:

- **UMI 1** – Area commerciale e direzionale
servizi privati ed uffici per complessivi 4.000 mq. di Slu;
- **UMI 2** – Nuova sede
nuova sede della Provincia, spazio pubblico centrale di collegamento nord-sud, opere di attraversamento di via di Cisanello. Slu ammessa mq. 22.500;
- **UMI 3** – Uffici comunali
uffici comunali e servizi privati, parcheggio ovest. Slu ammessa mq. 11.000 per la parte pubblica e mq. 1.000 per le superfici private;
- **UMI 4** – Palazzo di Giustizia
nuovo Palazzo di Giustizia, ovvero altri uffici pubblici, per complessivi 16.000 mq. di Slu;
- **UMI 5** – Parcheggio scambiatore
parcheggio est del parco centrale, con piccole strutture per esercizi pubblici ed uffici per 500 mq. di Slu.

Obiettivi di variante:

Riassetto delle destinazioni per fare fronte alle richieste della Regione Toscana (costruzione nuova sede degli uffici regionali) e della Provincia di Pisa (trasferimento del complesso scolastico Concetto Marchesi).

Elementi della variante:

Modifica della relazione/normativa tecnica del piano attuativo⁴:

UMI 1 – Area commerciale e direzionale

INVARIATA

UMI 2 – [Nuova sede] *Attrezzature per l'istruzione*

Area di proprietà della Provincia di Pisa (soc. Immobiliare Provincia 2001) e del Comune (questo ultimo per 2750 mq. circa) destinata ad ospitare la nuova sede [della Provincia] *del complesso scolastico Concetto Marchesi*, uno spazio centrale di collegamento nord-sud e le relative opere di attraversamento di via di Cisanello. La capacità edificatoria di tale UMI è fissata in [22.500] *16.000* mq. di SLU.

UMI 3 – [Uffici comunali] *Uffici pubblici*

Area di proprietà del Comune di Pisa e della soc. Fincosit, destinata ad ospitare un complesso edilizio contenente uffici [comunali] *pubblici* e servizi privati per complessivi 11.000 mq. per la parte pubblica e 1.000 mq. di superfici private. Questa UMI comprende anche il parcheggio di testata ovest del parco centrale di Cisanello, con una capacità di circa 480 posti auto.

UMI 4 – Palazzo di Giustizia *e/o altri uffici pubblici*

Area di proprietà della Provincia di Pisa destinata ad ospitare il nuovo Palazzo di Giustizia ovvero altri uffici pubblici, per complessivi [16.000] *22.500* mq. di SLU.

UMI 5 – Parcheggio scambiatore

INVARIATA

⁴ Tra parentesi le parti eliminate, in corsivo quelle aggiunte

3. dimensionamento proposto nel piano attuativo

A seguito di quanto sopra espresso si può ipotizzare il seguente quadro di pianificazione complessiva dell'area.

tabella riassuntiva dei dati relativi agli interventi edilizi previsti

intervento	funzioni	Superficie l.u. (mq)	Sup. coperta max (mq) Sf (mq)	h max (m)
UMI 1	ZCV11 – Edifici per uffici e commercio	4.000	2.000 11.450	10,50
UMI 2	ZCV21 – [Edificio nuova sede della Provincia di Pisa e biblioteca di Cisanello] <i>Attrezzature per l'istruzione</i>	[22.500] 16.000	[15.888] [40.450]	18,50
UMI 3	ZCV31 – Edificio per uffici [del Comune di Pisa] <i>pubblici, direzionale e commerciale privato</i>	11.000 1.000	4.920 18.600	10,50
UMI 4	ZCV41 – Nuovo Palazzo di Giustizia <i>e/o altri uffici pubblici</i>	[16.000] 22.500	2.660 11.500	20,50
UMI 5	ZCV51 – servizi, parcheggio scambiatore	500	500 14.200	4,50
totale		55.000		

E' consentita, a parità di SLU realizzabile e ferme restando la quantità di area da destinare ai parcheggi e la quantità di area da destinare a spazi pubblici (verde e piazze), la modifica delle superfici fondiarie e delle superfici coperte tra e delle singole UMI.

E' altresì consentito l'incremento delle altezze massime esclusivamente per corrispondere ad esigenze tecniche e strutturali.