



**COMUNE DI PISA**  
Pianificazione Urbanistica d' Area  
Dirigente arch. Gabriele Berti

**Variante al Regolamento Urbanistico finalizzata alla ridefinizione  
delle destinazioni di aree di proprietà pubblica e di interesse pubblico  
Delibera di approvazione del C.C. n. 11 del 04.04.2013**

**FASCICOLO DEGLI ATTI MODIFICATI A SEGUITO DEGLI  
EMENDAMENTI E DELLE OSSERVAZIONI ACCOLTE**

**Maggio 2013**

- 1 A 09 PARCHEGGIO via ghisleri;
- 2 A 13-14 SCUOLA via ximenes;
- 3 A 13-14 SOTTOPASSO putignano;
- 4 AREA VECCHI MACELLI: scheda e planimetria;
- 5 B 01 SCN 4.2 pratale: scheda, grafico e cartografia ru;
- 6 B 02 SCN 6.1 P.A. area filtro verde cisanello: norme
- 7 B 03 SCN 7.11 via frascani;
- 8 B 05 SCN 7.10 via di norvegia: scheda, grafico e cartografia ru;
- 9 B 06 SCN 7.5 parco centrale cisanello: scheda, grafico;
- 10 B 07 SCN 9.3 via piave;
- 11 B 09 SCN 10.1 via del brennero;
- 12 B 10 SCN 10.5 via di gello;
- 13 B 11 SCN 12.3 via belli: scheda, grafico;
- 14 B 12 SCN 27.6 via corridoni;
- 15 B 13 SCN 38.3 via arnino: scheda, grafico;
- 16 B 16 SCN 38.4 via milazzo nord;
- 17 B 14 SCN 38.5 via ciurini;
- 18 B 15 SCN 38.6 via r. pisana;
- 19 B 17 SCN 38.7 via milazzo sud: scheda, grafico e cartografia ru;
- 20 B 18 SCN 40.12 ex ospedale calambrone;
- 21 B 19 SCN 40.11 stella maris calambrone: scheda, grafico
- 22 C 11 PARCHEGGIO via simiteri;
- 23 PARCHEGGI (A 06, C 03, C 04, C 06, C 09 e C 15)
- 24 TESTO COORDINATO N.T.A. DEL R.U.



**COMUNE DI PISA  
DIREZIONE URBANISTICA**

**REGOLAMENTO URBANISTICO  
VARIANTE AREE COMUNALI E D'INTERESSE PUBBLICO**

**SCHEDA NORMA**

<b>SCHEDA N. 7.5</b>	<b>CISANELLO – PARCO CENTRALE</b>
----------------------	-----------------------------------

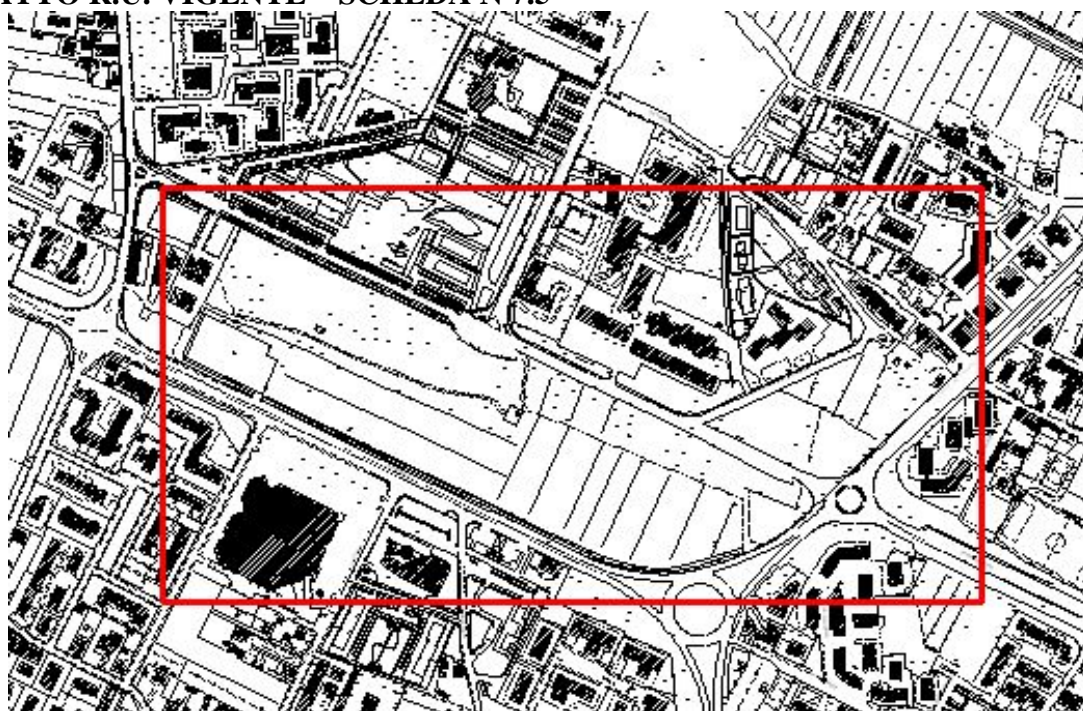
(variante - modificata con la delibera di C.C. n.11 del 04.04.2013 di approvazione della variante)

**D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA F**

**IDENTIFICAZIONE CATASTO TERRENI:**

Foglio 33 particella 833		Foglio 33 particella 598	porzione
Foglio 33 particella 720		Foglio 33 particella 907	
Foglio 33 particella 365	porzione	Foglio 33 particella 905	
Foglio 33 particella 906	porzione	Foglio 33 particella 910	
Foglio 33 particella 909	porzione	Foglio 33 particella 908	
Foglio 33 particella 365	porzione	Foglio 33 particella 71	porzione
Foglio 33 particella 764		Foglio 33 particella 694	porzione
Foglio 33 particella 600		Foglio 33 particella 693	porzione
Foglio 33 particella 237	porzione	Foglio 33 particella 834	
Foglio 33 particella 902		Foglio 33 particella 638	
Foglio 33 particella 903	porzione	Foglio 33 particella 638	
Foglio 33 particella 70		Foglio 33 particella 639	

**ESTRATTO R.U. VIGENTE – SCHEDA N 7.5**



**SUPERFICIE AREA: MQ 105.090** (dato indicativo - da verificare mediante rilievo)

La superficie comprende l'area destinata a verde attrezzato collocata in prossimità dell'incrocio tra la via di Cisanello e la via Maccatella.

Eventuali errori di individuazione catastale o di perimetrazione o comunque grafici verranno rettificati d'ufficio.

### **NORME DI CARATTERE GENERALE**

Tutte le aree, a verde pubblico e non, costituiscono nel loro insieme il parco urbano e dovranno essere integrate tra loro; la parte pubblica del parco urbano, anche se attuata per parti ed in tempi diversi, dovrà essere realizzata sulla base di un progetto unitario.

L'area a verde di pertinenza della nuova struttura sanitaria (UMI 1) dovrà essere oggetto di un accordo da sottoscrivere tra l'Amministrazione Comunale e i titolari della stessa struttura sanitaria per disciplinare una forma di utilizzazione anche di fruizione pubblica.

A completamento del parco urbano viene inserita come parte dell'area disciplinata dalla scheda (in aggiunta al dimensionamento riportato nella scheda delle UMI), l'area destinata a verde attrezzato (mq. 1.240 circa) collocata in prossimità dell'incrocio tra la via di Cisanello e la via Maccatella, che dovrà essere presa in considerazione nella progettazione unitaria del parco.

Il progetto del parco urbano dovrà altresì prevedere modalità di attraversamento pedonale e ciclabile della viabilità a sud e a nord dell'area, al fine di collegare le parti settentrionali e meridionali del quartiere di Cisanello; il collegamento dovrà essere realizzato evitando intersezioni a raso con la viabilità carrabile.

Una fascia di terreno della profondità minima di ml.10,00 o comunque corrispondente a quella indicata nel grafico allegato, adiacente alla attuale sede della Pubblica Assistenza, dovrà essere ceduta a titolo gratuito alla Amministrazione Comunale al fine di destinarla a parcheggio dei mezzi di soccorso.

Per le aree a parcheggio potranno essere individuate soluzioni diverse sulla base del progetto del trasporto pubblico, del piano per le piste ciclabili e dell'eventuale trasferimento del mercatino di quartiere.

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma come da rilievo.

### **FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE**

- Vedi allegata "Relazione Fattibilità Geologica"

(codice rif. cartografia relazione fattibilità geologica S14-S18)

<b>Geologica</b>	<b>Idraulica</b>	<b>Sismica</b>
<b>F1</b>	<b>F3</b>	<b>F3</b>

### **MODALITÀ ATTUATIVE GENERALI**

Piano Attuativo con unità minime di intervento (U.M.I.), attuabili separatamente, ma in maniera coordinata con l'attuazione dell'intero comparto di intervento. Le singole UMI potranno essere attuate con permesso a costruire convenzionato.

## U.M.I. PARCO

**SUPERFICIE TOTALE AREA:** MQ 50.600 (dato indicativo - da verificare mediante rilievo)

### TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE :

Destinazione urbanistica: PARCO URBANO E SERVIZI PUBBLICI E/O COMPLEMENTARI AL PARCO URBANO

Categoria di intervento: nuova costruzione

### PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

**Its 0,015 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)**

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

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma come da rilievo.

Area Parco Urbano	% <b>minima</b>
mq. 50.600	<b>100</b>
Verde pubblico/ parcheggi/ percorso pedonale-ciclabile	
mq. 50.600	

### Dimensioni dell'intervento

Superficie	50.600
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max per servizi pubblici e/o complementari al parco urbano	mq. 760
piani max	n. 1
H max	ml. 3,50
Distanze minime dai confini	ml. 0
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche	ml. 0

### ELEMENTI PRESCRITTIVI

Lungo Via Bargagna e Via di Cisanello deve essere realizzata una alberatura continua ad alto fusto.

La viabilità pedonale e ciclabile deve essere collegata con le aree a nord e a sud, con il parco ed essere raccordata con il piano delle piste ciclabili.

La realizzazione del parco pubblico centrale dovrà essere preceduta dalla progettazione unitaria di tutto il verde e dei parcheggi pubblici; potrà essere attuato in fasi separate, purché funzionali al suo utilizzo e alla concezione unitaria.

I servizi pubblici o comunque complementari al parco urbano possono essere anche realizzati e gestiti da soggetti privati se vincolati alla manutenzione del parco; tra le attività complementari sono comprese quelle pubbliche (opera pubblica o di interesse pubblico), sono invece escluse quelle private che non sono funzionali con il parco e con il suo utilizzo da parte degli utenti.

La superficie massima realizzabile non potrà essere concentrata in un unico manufatto. Ogni singolo manufatto non potrà raggiungere una sul maggiore a mq. 150, salvo specifiche esigenze di interesse pubblico da valutarsi da parte dell'amministrazione comunale.

Sono ammesse le strutture temporanee o stagionali per attività di mostre, mercati, manifestazioni espositive, sportive ecc.

Tutti i parcheggi di nuova realizzazione dovranno essere alberati.

## ELEMENTI INDICATIVI

### MODALITÀ ATTUATIVE

Progetto unitario esteso a tutto il parco urbano se di iniziativa pubblica o con permesso a costruire convenzionato sulla base del progetto unitario se altro soggetto non pubblico

### U.M.I. 1

**SUPERFICIE TOTALE AREA:** MQ 38.600 (dato indicativo - da verificare mediante rilievo)

DI CUI: PROPRIETA' PUBBLICA: MQ 10.770

PROPRIETA' PRIVATA: MQ 27.830

### TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE :

Destinazione urbanistica: FUNZIONI SANITARIE

Categoria di intervento: nuova costruzione

### PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

#### **Its 0,32 (slu/superficie territoriale dato prescrittivo)**

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

La slu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma come da rilievo.

#### Aree pubbliche e private

Area Private (superficie fondiaria Sf)	% <b>max</b>	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% <b>minima</b>
mq. 27.830	<b>72</b>	mq 10.770	<b>28%</b>
Superficie fondiaria (Sf)		Verde/ Percorso pedonale-ciclabile	
Superficie territoriale mq. 38.600			

#### Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 27.830
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,30
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max	mq. 12.000
di cui:	
servizi di interesse pubblico sanitari (max 100%)	mq. 12.000
Ifs (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 0,45
piani max	n. 3
H max	ml. 15
Distanze minime dai confini	ml. 5,00
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche	ml. 5,00

### ELEMENTI PRESCRITTIVI

- La nuova struttura sanitaria, fermo restando la necessità di garantirne la funzionalità, dovrà essere disposta all'interno dell'area tenendo conto del disegno complessivo del parco urbano e del verde di pertinenza, in modo da cercare e raggiungere una integrazione, anche visiva, fra le due parti.
- Lungo Via di Cisanello e la Via Bargagna si prescrive la realizzazione di una alberatura continua ad alto fusto.

- La nuova struttura sanitaria dovrà essere dotata di parcheggi di relazione in dimensione adeguata a consentire l'accesso dell'utenza in modo da non gravare sul territorio circostante; a tal fine, in sede di redazione del progetto, dovrà essere allegato uno studio previsionale sui flussi di utenza giornalieri stimati, sulla base del quale dovrà essere dimensionato il numero dei posti auto di relazione, che comunque non potrà essere inferiore a quello minimo previsto dalle disposizioni vigenti.
- Tutti i parcheggi di nuova realizzazione dovranno essere alberati.
- La realizzazione del verde pertinenziale, dei parcheggi privati e del verde pubblico dovrà essere coordinata con le previsioni del progetto unitario del parco centrale.

## ELEMENTI INDICATIVI

### MODALITÀ ATTUATIVE

Permesso a costruire convenzionato

Parco urbano con progetto unitario se di iniziativa pubblica o con permesso a costruire convenzionato sulla base del progetto unitario se altro soggetto non pubblico

L'attuazione dell'intervento previsto è vincolato oltre che alla cessione dell'area pubblica a verde facente parte della UMI 1, alla contestuale cessione alla Amministrazione Comunale delle aree della UMI Parco di proprietà della Provincia

<b>U.M.I. 2</b>
-----------------

**SUPERFICIE TOTALE AREA:** MQ 14.650 (dato indicativo - da verificare mediante rilievo)

### TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE :

Destinazione urbanistica: parcheggio

Categoria di intervento: nuova costruzione

### PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

<b>Indice fondiario di copertura 2% come da norma per i parcheggi del R.U.</b>
--

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

La sltu riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma come da rilievo.

### Aree pubbliche e private

Area a Parcheggio	
mq. 14.650	<b>100%</b>

### Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 14.650
Ammessa l'edificazione di attrezzature complementari come da norma per i parcheggi del regolamento urbanistico (max 2% indice fondiario di copertura)	
Nel parcheggio è prescritta una quota non inferiore al 25% della superficie da destinare a verde, escluse aiuole e spartitraffico	
H max	ml. 3,50

### ELEMENTI PRESCRITTIVI

- Tutti i parcheggi di nuova realizzazione dovranno essere alberati.
- Lungo Via Bargagna deve essere realizzata una alberatura continua ad alto fusto.
- All'interno dell'area di parcheggio devono essere previsti i collegamenti pedonali e ciclabili coordinati con le previsioni, i progetti e le realizzazioni a margine dell'area.

- La realizzazione del verde pubblico e non e dei parcheggi dovrà attenersi e coordinarsi con le previsioni, prescrizioni e indicazioni del progetto unitario del parco urbano centrale.
- Sono ammessi piani interrati da destinare a parcheggio e/o per volumi tecnici o per superfici accessorie

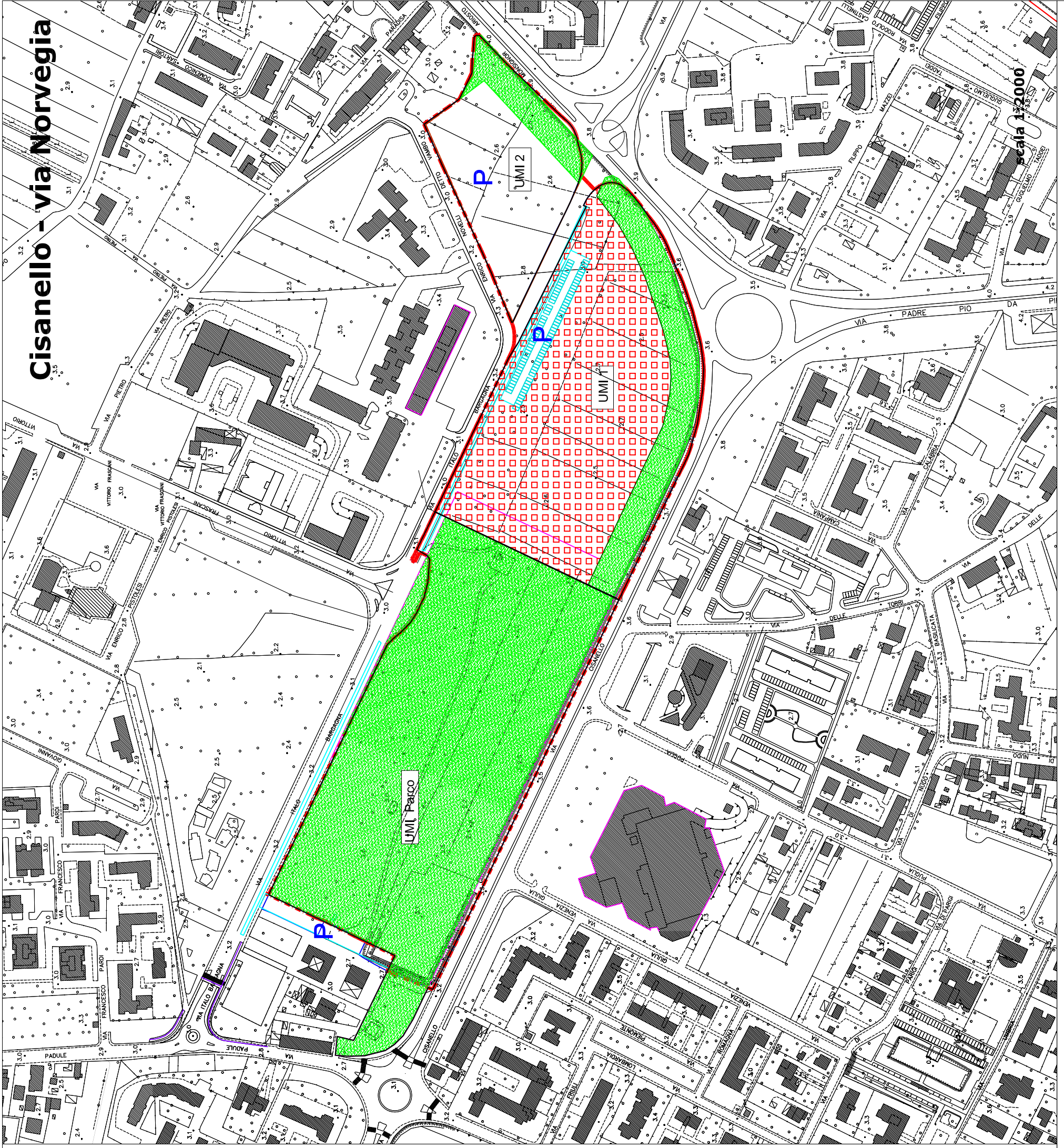
### **ELEMENTI INDICATIVI**

### **MODALITÀ ATTUATIVE**

Permesso a costruire convenzionato se attuato da soggetto privato





























# Cisanello - via Norvegia



scala 1:2000

## LEGENDA:

-  Delimitazione area di intervento
-  Delimitazione ZCV
-  Allineamento
-  Percorsi pedonali e ciclabili
-  Accessi prescrittivi
-  Accessi indicativi
-  Viabilità indicativa
-  Piazze
-  Servizi
-  Area residenziale
-  Residenziale
-  Area Industriale/Artigianale
-  Industriale/Artigianale
-  Aree verdi
-  Verde pubblico attrezzato
-  Verde sportivo
-  Fascia di filtro boscata
-  Filare di alberi
-  Parcheggio pubblico a raso
-  Parcheggio pubblico a silos
-  Parcheggio pubblico sotterraneo
-  Servizi pubblici
-  Servizi privati
-  Edificio storico
-  Edificio storico novecentesco
-  Limite Salvaguardia Scolmatore