



COMUNE DI PISA  
SERVIZIO PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO  
AMBIENTE PIANI E PROGRAMMI DI PROTEZIONE

Tel: 050 910406  
Fax: 050 910456  
e-mail: adeluca@comune.pisa.it

URBANISTICA

Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro,2

orario di apertura:  
martedì: 9.00 - 13.00  
giovedì: 15.00 - 17.00

Prot. Urb. \_\_\_\_\_

Pisa, 29 gennaio 2003

Oggetto: L.R. n. 5/95 – Adozione di variante al piano attuativo convenzionato posto in Via Andrea Pisano – Via Gabba – proprietà Soc. La Ninfea S.r.l..

### Relazione

Con istanza formalizzata il 03.09.2002 la Soc. La Ninfea S.r.l. ha presentato una proposta di variante al piano attuativo già adottato con delibera di C.C. n. 94 del 21.12.1999 ed approvato con delibera di G.M. n. 374 del 09.05.2000.

Con il piano attuativo si stabiliscono le funzioni delle aree interessate; si ritrovano n. 3 edifici con destinazione residenziale, spazi consortili, pubblici, di uso pubblico ed in cessione (viabilità e parcheggi a standard D.I. 1444/68).

La variante proposta si distacca dal piano attuativo solo e relativamente per la destinazione dell'edificio (denominato "B"); che si propone di ridestinare anche ed in alternativa ad uso ricettivo (albergo ed attività complementari), in luogo di quella prevista dal piano attuativo (residenza ordinaria).

La proposta è formalizzata con i seguenti allegati:

- fascicolo elaborato grafico stato attuale e di variante;
- fascicolo dati tecnici ed urbanistici stato attuale e di variante.

La proposta di modifica della destinazione d'uso dell'edificio "B", da residenziale anche a "ricettiva", rapportata con il sopraggiunto Regolamento Urbanistico (adottato il 27.07.2001 ed approvato il 28.07.2002) va ad interessare le disposizioni normative del Tit. 1.7, artt. 1.7.1 e 1.7.2 e 1.6.1.

Con gli articoli citati sono prescritte ulteriori dotazioni di spazi per la sosta di veicoli.

CAT/ad

C:\agata\PRATICHE\LANINFEA\relazione.doc

La proposta tiene conto di quanto sopra, ritrovando nella distribuzione delle funzioni gli standard richiesti dalla norma (art. 1.7.2).

Dotazione prevista nel Piano Particolareggiato

Verde pubblico	mq	963.30	>	789.30	standard minimo
Parcheggi D.I. 1444/68	mq	677.14	>	438.50	standard minimo
Giuoco bambini	mq	650.00	>	648.00	previsto nel P.P.
Parcheggi L. 122/89	mq	2500.00	>	1403.00	standard minimo

Dotazione prevista con la variante (ridistribuzione)

Verde pubblico	mq	963.30	>	789.30	standard minimo
Parcheggi D.I. 1444/68 e R.U.	mq	235.00	=	235.00 (9 mq abitante)	
Giuoco bambini	mq	650.00	>	648.00	previsto nel P.P.
Parcheggi L. 122/89 residenti	mq	2823.14	>	1403.00	standard minimo
Parcheggi L. 122/89 ricettivo	mq	750.00	>	740.00	standard minimo

Si ritiene, pertanto, che la variante al Piano Particolareggiato sia assentibile consentendo per l'edificio "B" anche la destinazione ricettiva (albergo) in quanto risulta anche per questo uso, soddisfatto lo standard urbanistico, consentendo (solo per l'uso ricettivo) una riduzione della distanza dalla strada da ml. 5.00 a ml. 3.00 ed integrando la normativa del Piano Particolareggiato con la dicitura:

*L'edificio denominato B potrà essere destinato, oltre che ad uso residenziale, ad "Attività ricettive ed attività complementari".*

*In tal caso dovranno essere soddisfatti i requisiti di cui al Regolamento Urbanistico articoli "1.7.1 - Dotazioni di parcheggi correlate alle trasformazioni fisiche" e "1.7.2 - Dotazioni di parcheggi correlate alle utilizzazioni".*

Fermi restando gli impegni sulle opere e cessioni da parte della Ninfea S.r.l., che con la variante non vengono modificati mentre si ridefiniscono solo le quote di standard (L. 122/89 - D.I. 1444/68 - R.U.).

Il Funzionario  
Carlo Alberto Tomei

