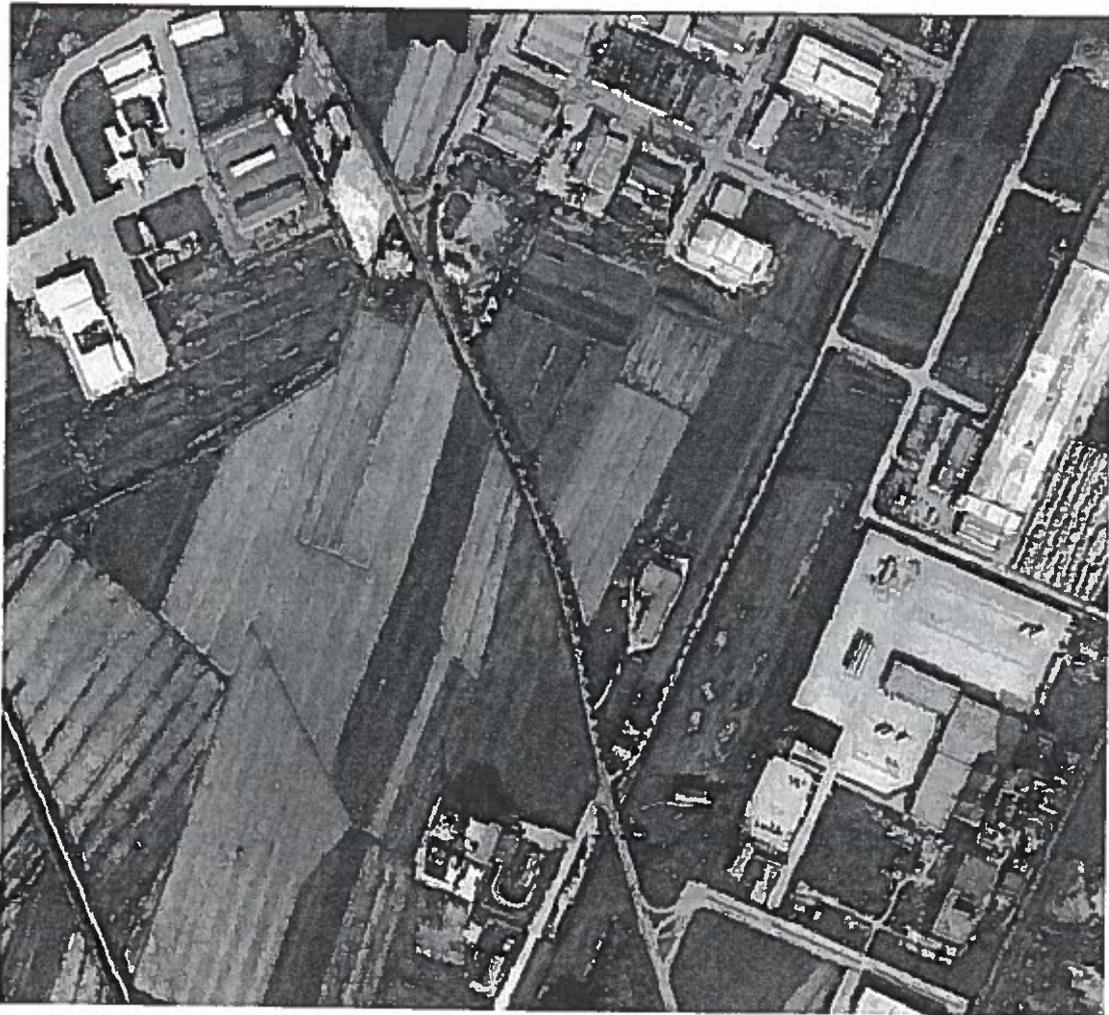




**COMUNE DI PISA**  
**SERVIZIO PIANIFICAZIONE**

**Piano Attuativo**  
**Zona produttiva e servizi in Ospedaletto**  
**Scheda norma n°.34/4**



**PROGETTISTI:**

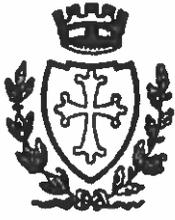
**Arch. GABRIELE BERTI**  
**Arch. RICCARDO DAVINI**  
**Geom. CARLO ALBERTO TOMEI**

**OGGETTO:**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**



**IL DIRIGENTE**  
**Arch. GABRIELE BERTI**



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

Tel: 050 910406  
Fax: 050 910456  
e-mail: a.deluca@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, 19 dicembre 2002

Oggetto: L.R. n. 5/95 – Piano Particolareggiato relativo alla scheda norma n. 34-4 Ospedaletto Via Emilia 2, per servizi privati ed attività artigianali e/o industriali.

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**Art. 1 – Utilizzazione delle aree e validità del piano**

L'utilizzazione delle aree dovrà risultare conforme agli elaborati del piano, ai sensi del Regolamento Urbanistico vigente, comparto scheda norma 34-4, Via Emilia, Ospedaletto.

La validità del Piano Attuativo è fissata in 10 anni dalla data di approvazione del piano stesso.

Ultimati tutti gli interventi il comparto rientrerà fra quelli classificati PQ3 ed SQ3 (area specialistica per la produzione di beni e servizi da qualificare in base a progetti unitari) rispettivamente per il comparto produttivo e per quello dei servizi, del vigente Regolamento Urbanistico.

**Art. 2 – Edificazione nei lotti**

Gli interventi edificatori dovranno avvenire nelle aree individuate come edificabili nel rispetto degli indici e delle caratteristiche urbanistiche ed edilizie indicate negli elaborati e nelle tavole allegate.

Il Piano Particolareggiato potrà essere attuato sia unitariamente sia per concessioni distinte da rilasciare solo dopo l'approvazione da parte degli uffici competenti del progetto delle opere di urbanizzazione esteso a tutta l'area compresa nel Piano Particolareggiato e alla realizzazione delle stesse secondo le modalità previste dalla convenzione.

Gli edifici dovranno seguire le indicazioni e prescrizioni generali ed i parametri planivolumetrici del Piano Particolareggiato.

All'interno dei lotti potranno essere edificati solo singoli edifici, frazionabili ma mantenendo l'unitarietà architettonica.

#### Art. 3 – Opere di urbanizzazione e standard

Con il Piano Particolareggiato si stabiliscono le caratteristiche e le prescrizioni per le opere di urbanizzazione primaria necessarie per l'attuazione degli interventi edificatori (strade).

La quantità prevista di parcheggi pubblici e di verde pubblico attrezzato da cedere all'Amministrazione Comunale è prefissata; qualora gli interventi subissero soluzioni planivolumetriche diverse, dettate da condizionamenti morfologici, o le destinazioni previste lo richiedono, il nuovo dimensionamento degli standard dovrà essere commisurato alla soluzione proposta, reperendo le nuove superfici necessarie all'interno del lotto o del fabbricato, senza diminuzione della superficie permeabile minima (25%).

In fase di presentazione del progetto esecutivo, dovrà essere predisposto un progetto specifico sia dell'assetto idrogeologico dell'area che delle aree a verde pubblico, tale da rispettare le direttive e gli indirizzi stabiliti nella relazione della fattibilità geologica e dall'allegato 4 alla relazione al Regolamento Urbanistico.

Per validi motivi dettati in ordine da ragioni idrogeologiche e/o per un dimostrato più razionale funzionamento dell'intervento potrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale una diversa collocazione delle aree a standard.

#### Art. 4 – Aree non edificabili comprese nei lotti

Gli interventi edilizi comprendono necessariamente la sistemazione a verde e/o giardino degli spazi liberi relativi ai rispettivi lotti di pertinenza.

Relativamente alle fasce (di 40 ml) parallele la Via Emilia parzialmente comprese nei lotti edificabili dovrà essere garantito il loro mantenimento a verde privato, con la possibilità di utilizzazione di non più del 50% come parcheggio alberato.

#### Art. 5 – Parametri urbanistici

Il parametro di riferimento invariante è fissato in 1.00 mq/mq Ifs (SLU/superficie fondiaria) sia per i lotti destinati alle attività produttive artigianali/industriali sia per il lotto destinato a servizi privati, al lordo di edifici esistenti.

Il rapporto di copertura massimo raggiungibile è del 50% (Rc).

Potranno essere realizzati due piani fuori terra con possibilità di realizzare seminterrati da destinare a parcheggio.

Spazi di parcheggio potranno essere realizzati anche sulla copertura degli edifici purché opportunamente schermati e inseriti in un organico disegno architettonico.

L'altezza massima raggiungibile è fissata in 9.50 ml ad eccezione di eventuali volumi tecnici (ciminiera, impianti, etc.).

Le distanze minime dai limiti di proprietà e/o zonizzazione è fissata in 10 ml.

#### Art. 6 – Destinazioni

Nei lotti a destinazione produttiva sono ammesse le attività previste dal Regolamento Urbanistico nella zone PQ2 (art. 1.2.2.9).

Nel lotto destinato a servizi privati potranno trovare collocazione uffici, banche, servizi ricreativi, bar, ristoranti, alberghi, attività commerciali, artigianato rivolto alle persone (barbiere, parrucchiere, etc.), ambulatori, palestre.

Sono escluse le attività commerciali con superficie di vendita superiore a 600 mq.

L'edificio residenziale e relativo resede posto ai margini (Via Maggiore di Oratoio) viene inserito negli ambiti di impianto pre-urbano originari C1aA, e per quanto riguarda gli interventi edilizi dovrà attenersi a quanto disposto dall'appendice 4 delle norme di R.U. scheda 1.

#### Art. 7 – Caratteri costruttivi

Nella costruzione dei fabbricati dovranno essere rispettati i criteri di massimo decoro.

Le recinzioni delimitanti i lotti edificabili, dividenti gli spazi pubblici dovranno essere uniformate per tutti gli interventi: muretto in calcestruzzo e ringhiere in ferro per un'altezza massima di ml 2.00 (cordolo H 70 cm e ringhiera H 130 cm). Sui lati prospicienti il verde pubblico dovranno essere realizzate con paletti con rete sciolta plastificata H 200 cm e siepe di altezza non inferiore a 200 cm.

Le pavimentazioni degli stalli dei parcheggi sia pubblici che pertinenziali dovranno essere realizzati con materiali che permettono la massima permeabilità del suolo; le aree a verde pubblico dovranno rispettare una densità di piantumazione media utilizzando sia specie caduche che sempreverdi ed inoltre all'interno di queste aree dovranno essere realizzati almeno due punti attrezzati collegati da un percorso pedonale e ciclabile continuo.

Le vasche di contenimento delle acque piovane e le eventuali scorte antincendio potranno essere realizzate come laghetti inseriti nello spazio a verde.

## Art. 8 – Elaborati del piano

Tav. n. 1 – stato attuale – inquadramento territoriale

Tav. n. 2 – analisi dello stato di fatto – estratti di Piano Strutturale

Tav. n. 3 – analisi dello stato di fatto – estratti di Piano Strutturale

Tav. n. 4 – analisi dello stato di fatto – estratti di Piano Strutturale

Tav. n. 5 – analisi dello stato di fatto – estratti di Piano Strutturale

Tav. n. 6 – analisi dello stato di fatto – estratti di Piano Strutturale

Tav. n. 7 – analisi dello stato di fatto – rilievo fotografico dell'area

Tav. n. 8 – tavola di progetto – inquadramento territoriale

Tav. n. 9 – tavola di progetto – planivolumetrico e cessione aree pubbliche

Tav. n. 10 – opere di urbanizzazione

Tav. n. 11 – opere di urbanizzazione

Tav. n. 12 – opere di urbanizzazione

Tav. n. 13 – assonometria

Relazione

Norme tecniche di attuazione

Valutazione effetti ambientali (VEA)

Indagine geo-tecnica

## Art. 9 – Prescrizioni geologiche

Per la fascia tangente la Via Emilia profonda ml 30.00 è prescritta la formazione di un sistema di laminazione dei flussi di acque meteoriche e/o di superficie secondo il disposto, nelle conclusioni, della relazione di fattibilità geologica allegata.

Dovrà inoltre tenersi conto delle indicazioni relative alle quote di fabbricati, piazzali e aree a verde.

## Art. 10 – Riferimenti

Per quanto non esplicitamente riportata in questa normativa di attuazione si dovrà fare riferimento alle NTA del Regolamento Urbanistico, in generale, ed a quelle del Regolamento Edilizio Comunale.