

ELABORATO **ADOTTATO**
CON DELIBERAZIONE

Giunta Comunale

Consiglio Comunale

n° 22 ..del.. 29 MAR. 2006



ALLEGATO 4

COMUNE DI PISA



PIANO DI RECUPERO AREA EX MOTOFIDES IN LOCALITA' MARINA DI PISA

Scheda 38 C del Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa, approvato il 28/07/2001
Scheda 39 del II Piano di Gestione del Parco di Migliarino, San Rossore, Massaciuccoli, approvato il 10/05/2002

Titolo elaborato :

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Scala:

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Proponente:

BORELLO S.p.A.

R3

PROGETTISTI:

OPERE ARCHITETTONICHE:

ISOLARCHITETTI S.r.l.

Aimaro Isola, Saverio Isola, Michela Battaglia
Flavio Bruna, Andrea Bondonio

STUDIO 3C+T - CAPOLEI CAVALLI ARCHITETTI ASSOCIATI

Giancarlo Capolei, Fabrizio Capolei, PierFrancesco Capolei,
Valerio Cavalli, Paolo Cavalli

OPERE MARITTIME:

MODIMAR S.r.l.

COORDINAMENTO TECNICO AMMINISTRATIVO
DIREZIONE URBANISTICA DEL COMUNE DI PISA

COORDINATORE DELLA PROGETTAZIONE
Prof. Ing. PAOLO SAMMARCO

COORDINAMENTO TECNICO DELLA SOCIETA' PROPONENTE
IPI SpA-MARARNO Srl

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Dott. Arch. GABRIELE BERTI

Data	Rev.	DESCRIZIONE	DISEGNATORE	VERIFICATORE	APPROVAZIONE
Marzo 2006			Disegnato:	Verificato:	Approvato:

Dimensioni foglio:

Visto del Committente:

MARINA DI PISA	Progettisti: Modimar Isola Architetti Studio Capolei Cavalli	Titolo: Norme Tecniche di Attuazione						
 BORELLO SpA		Data: marzo 2006						
		IUD	DNT	05	BOR	R	003	3

INDICE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	2
Titolo I – Disposizioni generali.....	2
Art. 1 – Generalità.....	2
Art. 2 – Contenuti della Proposta.....	2
Titolo II – Definizioni	4
Art. 3 –	4
Titolo III – Attuazione del progetto	4
Art. 4 – Valore Normativo del Piano	4
Titolo IV – Articolazione del progetto.....	6
Art. 5 –Unità Minime di Intervento	6
Art. 6 – Edifici storici esistenti	7
Art. 7 – Classificazione degli spazi pubblici (standard)	8
Verde e spazi pubblici	8
Parcheggi	9
Dati quantitativi	9
Art. 8 – Area portuale	11
Art. 9 – Area demaniale.....	11
Art. 10 – Indicazioni di progetto.....	11
Art. 11 - Norme finali	13

MARINA DI PISA	Progettisti: Modimar Isola Architetti Studio Capolei Cavalli	Titolo: Norme Tecniche di Attuazione						
		Data: marzo 2006						
		IUD	DNT	05	BOR	R	003	3

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Titolo I – Disposizioni generali

Art. 1 – Generalità

Le presenti norme regolano l'attuazione del piano attuativo definito dalle schede 39 del Piano di Gestione del Parco Naturale Migliarino - S. Rossore – Massaciuccoli e 38/C del Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa.

Per quanto non specificato nelle presenti norme si fa riferimento alle N.T.A. del Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa.

Art. 2 – Contenuti della Proposta

Il piano comprende l'area individuata dal perimetro indicato nella planimetria catastale e si compone dei seguenti elaborati:

RELAZIONI:	
R1	Documentazione storica, cartografica e iconografica delle dinamiche di formazione e trasformazione urbane ed edilizie dell'ambito considerato
R2	Relazione descrittiva
R3	Norme Tecniche di Attuazione
R4	Relazione tecnica impianti
R5	Studio geologico e idrogeologico
R6	Analisi dell'operatività portuale in relazione ai fattori idraulici e marittimi
R6A	Relazione idraulica
R7	VEA – valutazione effetti ambientali
R8	Studio di incidenza
R9	Studio del sistema del verde e integrazione del progetto nel contesto paesaggistico

MARINA DI PISA	Progettisti: Modimar Isola Architetti Studio Capolei Cavalli	Titolo: Norme Tecniche di Attuazione						
 BORELLO SpA		Data: marzo 2006						
		IUD	DNT	05	BOR	R	003	3

TAVOLE:	
TAV.1	Inquadramento territoriale
TAV.2	Planimetria catastale con elenco proprietà
TAV.3	Stato di fatto con quote altimetriche
TAV.4	Planimetrie dei diversi piani dei manufatti edilizi esistenti
TAV.5	Profili altimetrici dei fronti dei manufatti edilizi esistenti
TAV.6	Rilievo fotografico
TAV.7	Rilievo fotografico: preesistenze storiche da recuperare
TAV.8	Planimetria con l'individuazione delle preesistenze storiche da recuperare e dei fabbricati da demolire
TAV.9	Profili altimetrici dei fronti dei manufatti da conservare
TAV.10	Zonizzazione generale
TAV.11	Zonizzazione differenziata: rete viaria, verde e parcheggi pubblici
TAV.12	Zonizzazione differenziata: superfici private
TAV.13	Planovolumetrico
TAV.14	Planovolumetrico esemplificativo
TAV.15A	Profili esemplificativi
TAV.15B	Profilo esemplificativo
TAV.16	Rete idrica di distribuzione
TAV.17	Reti drenaggio acque nere
TAV.18	Rete drenaggio acque meteoriche
TAV.19	Rete antincendio
TAV.20	Rete illuminazione ed elettrica
TAV.21	Vista esemplificativa dell'intervento
TAV.22	Vista esemplificativa dell'intervento
TAV.23	Progettazione del verde pubblico
TAV.24	Planovolumetrico esemplificativo delle aree esterne pubbliche e di uso pubblico
TAV.25	Inserimento fotografico

MARINA DI PISA	Progettisti: Modimar Isola Architetti Studio Capolei Cavalli	Titolo: Norme Tecniche di Attuazione						
		Data: marzo 2006						
		IUD	DNT	05	BOR	R	003	3

Titolo II – Definizioni

Art. 3 –

Per quanto riguarda elementi e parametri edilizi si fa riferimento a quelli riportati nell'appendice 1 del Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa.

Titolo III – Attuazione del progetto

Art. 4 – Valore Normativo del Piano

HANNO VALORE NORMATIVO per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per l'attuazione del piano i seguenti elementi:

- 1) il perimetro del piano, le aree per parcheggi, servizi pubblici e verde pubblico, le superfici fondiarie e i tracciati viari riportati nelle tavole allegate. In sede di frazionamenti e atti di cessione, le superfici delle aree fondiarie e per servizi saranno oggetto di più esatta definizione senza che ciò comporti la necessità di modificare il Piano, fermo restando che non potrà diminuire la superficie complessiva delle aree per servizi;
- 2) i perimetri delle Unità Minime di Intervento (U.M.I.), così come individuati nelle tavole di progetto;
- 3) le superfici (S.U.L.) edificabili, residenziali e non, inserite nella tabella di cui all'Art. 7 delle presenti Norme;
- 4) l'altezza massima degli edifici e il numero massimo dei piani realizzabili riportati nel planovolumetrico;
- 5) la possibilità nelle U.M.I. 2-4-5-6-7-8 di prevedere un ulteriore piano fino all'altezza massima assoluta di m 13 per il 10% della S.U.L. totale;
- 6) i distacchi dalle strade determinati dalle sagome di involucro massimo degli edifici indicate nel planovolumetrico;
- 7) le aree di involucro massimo degli edifici riportate nella tavola planovolumetrica. Saranno possibili, sui fronti dei corpi di fabbrica rispetto alle vie e spazi a verde pubblico, avanzamenti di non più di 1,00 m, lasciando libero il possibile arretramento. Sarà possibile

MARINA DI PISA	Progettisti: Modimar Isola Architetti Studio Capolei Cavalli	Titolo: Norme Tecniche di Attuazione						
		Data: marzo 2006						
		IUD	DNT	05	BOR	R	003	3

realizzare terrazzi e/o logge e/o loggiati con profondità maggiore di 2,00 m senza che tali superfici rientrino nel calcolo della S.U.L.;

- 8) l'area libera da costruzione, nell'ambito delle U.M.I., dovrà essere destinata a giardini e spazi pedonali; è ammessa la realizzazione di attrezzature private sportive (piscine, etc.) e, nei limiti del necessario, viali e rampe carrabili di accesso agli edifici, ai parcheggi ed alle autorimesse;
- 9) le coperture dovranno essere prevalentemente a falde inclinate.

HANNO VALORE INDICATIVO i seguenti elementi:

- 1) le quote delle strade e degli spazi pubblici che potranno essere modificate, per quanto necessario, in sede di progettazione esecutiva tenendo conto dell'andamento generale previsto dalle tavole relative;
- 2) le quote di imposta dei piani terra dei singoli fabbricati potranno subire delle variazioni, facendo salvi i criteri dell'impostazione generale;
- 3) le sistemazioni degli spazi pubblici attrezzati relativi al verde e ai parcheggi;
- 4) le SUL realizzabili nell'ambito delle singole U.M.I. e degli edifici, in quanto sarà possibile il trasferimento delle superfici tra edifici appartenenti alla stessa U.M.I. e tra U.M.I. diverse, ferma restando la superficie totale massima realizzabile.
- 5) Il posizionamento dei moli, dei pontili, dei retoni, dei chioschi, degli elementi di arredo amovibili e delle pensiline all'interno dell'area di progetto.
- 6) L'esemplificazione architettonica riportata nelle tavole di planovolumetrico esemplificativo, i profili, l'inserimento fotografico e le simulazioni del progetto.
- 7) Le indicazioni di progetto così come riportato nell'art. 10 delle presenti Norme Tecniche.
- 8) La configurazione della "piazza del porto", che potrà essere approfondita in fase di progettazione esecutiva;
- 9) La localizzazione del rifugio antiaereo da conservare, che potrà essere variata in accordo con la Soprintendenza;
- 10) Il layout portuale, comprensivo del profilo del bacino e delle modalità di accesso al porto, che potrà essere modificato in relazione a esigenze di carattere progettuale emergenti nelle fasi di valutazione del progetto definitivo delle opere portuali ai sensi del DPR 509/97 e nella Valutazione di Impatto Ambientale.

MARINA DI PISA	Progettisti: Modimar Isola Architetti Studio Capolei Cavalli	Titolo: Norme Tecniche di Attuazione						
		Data: marzo 2006						
		IUD	DNT	05	BOR	R	003	3

Titolo IV – Articolazione del progetto

Art. 5 –Unità Minime di Intervento

(U.M.I.) 1-2-3-4-5-6-7-8-9a-9b-9c-9d-10-11-12-13-14a-14b-14c

- 1) **UNITA' MINIME DI INTERVENTO (U.M.I.) EDIFICABILI:** Nelle tavole e tabelle allegate sono riportate le superfici (S.U.L.) realizzabili, le altezze massime realizzabili degli edifici e il numero massimo dei piani.

Il piano sarà attuato con la graduale ed articolata realizzazione delle Unità Minime di Intervento individuate da una numerazione alfanumerica e definite nella Tavola di Zonizzazione Generale. La numerazione delle U.M.I. è indipendente dalla successione temporale di realizzazione.

Ogni Unità Minima di Intervento si attua con permesso di costruire o titolo autorizzativo equivalente, esteso o all'intera unità di intervento o anche ad una sua parte; solamente in questa seconda eventualità, prima del rilascio del permesso di costruire, o titolo abilitativo equivalente, dovrà essere redatto un progetto unitario di massima esteso all'intera U.M.I. che definisca gli elementi prescrittivi per la progettazione degli edifici (n° di piani, fili edilizi, mix funzionali, etc.), coerentemente alle altre indicazioni prescrittive individuate nel Piano di Recupero.

Il progetto unitario dovrà essere costituito da planimetrie, profili e sezioni in scala 1:200 ed approfondimenti in scala adeguata estesi a tutti i volumi da realizzare nella singola Unità di Intervento.

L'individuazione delle Unità di Intervento è prescrittiva solo ai fini dell'unitarietà della progettazione edilizia di cui sopra.

Ai fini del rilascio dei singoli permessi di costruire, o dei titoli autorizzativi equivalenti, la verifica del rispetto del Regolamento Edilizio e di Igiene dovrà essere effettuata con riferimento al progetto dell'intera Unità Minima di Intervento (qualora oggetto di un unico permesso) o al progetto di massima di cui sopra.

Contestualmente alla presentazione della richiesta di autorizzazione paesaggistica preliminare alla richiesta del primo permesso di costruire, o titolo autorizzativo equivalente, si allegnerà la Relazione paesaggistica estesa a tutto l'intervento, redatta secondo i criteri stabiliti dal DPCM 12/12/2005 ed agli eventuali accordi intervenuti tra Ministero e Regione

MARINA DI PISA	Progettisti: Modimar Isola Architetti Studio Capolei Cavalli	Titolo: Norme Tecniche di Attuazione						
		Data: marzo 2006						
		IUD	DNT	05	BOR	R	003	3

Toscana al momento della richiesta e a cui farà riferimento ogni successivo permesso di costruire o titolo autorizzativo equivalente.

Considerando l'articolazione del progetto, il calcolo della superficie permeabile verrà effettuato facendo riferimento all'intervento complessivo e non rispetto alle singole U.M.I.

Le U.M.I. possono comprendere al loro interno aree private e/o private di uso pubblico. Per i singoli Permessi di Costruire, o titoli autorizzativi equivalenti, dovranno essere verificate e rispettate le prescrizioni quantitative (espresse in mq di S.U.L. realizzabile), le destinazioni d'uso e le altezze massime realizzabili (da calcolare a partire dal piano dello spiccato degli edifici), individuati per ogni U.M.I. Per ogni Unità Minima di Intervento, nelle tabelle allegate alle tavole di azionamento, sono definite le quantità edilizie e le destinazioni funzionali da rispettare nell'attuazione degli interventi. Contestualmente alla richiesta del Permesso di Costruire o titolo autorizzativi equivalente di ogni singola U.M.I. dovrà essere presentata la planimetria generale con l'indicazione della nuova quantità di S.U.L.

- 2) PARCHEGGI PRIVATI: i parcheggi privati (ex lege 122/89) dovranno essere localizzati negli interrati o seminterrati degli edifici, anche all'esterno della proiezione a terra degli edifici medesimi, ed anche all'interno di U.M.I. adiacenti.
- 3) ALTEZZE MASSIME: l'altezza è definita dal segmento di linea verticale compreso tra la quota del marciapiede della strada e, in assenza di questa, tra la quota del terreno sistemato al perimetro di ciascuna U.M.I e l'intersezione tra il piano verticale di facciata e l'intradosso del solaio di copertura. Tali quote di imposta sono quelle definite negli elaborati urbanistici.

L'altezza massima consentita è pari a 10 m. con l'eccezione del 10% degli edifici di progetto che potrà avere un'altezza massima pari a 13 m.

Gli edifici prospicienti lo specchio acqueo avranno un'altezza media pari a 8,2 m.

Gli edifici prospicienti a fabbricati esistenti, separati da una viabilità o su lotti confinanti avranno un'altezza massima uguale agli edifici esistenti.

Art. 6 – Edifici storici esistenti

All'interno dell'area di intervento è prevista la U.M.I. 14, suddivisa in tre sotto unità, 14a, 14b, 14c, in cui sono presenti edifici preesistenti di interesse storico:

- Villa Romboli

MARINA DI PISA	Progettisti: Modimar Isola Architetti Studio Capolei Cavalli	Titolo: Norme Tecniche di Attuazione						
		Data: marzo 2006						
		IUD	DNT	05	BOR	R	003	3

- Casa Ceccherini
- ex Dogana.

Per i suddetti edifici il piano prevede interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ai fini di consentirne il recupero funzionale per attività compatibili. È consentito il trasferimento di SUL residenziale dalle altre UMI ed il conseguente trasferimento della SUL funzioni miste sulle altre UMI.

Art. 7 – Classificazione degli spazi pubblici (standard)

Dette aree comprendono:

- verde pubblico, percorsi e spazi pedonali (verde di arredo urbano e stradale);
- parcheggi pubblici.

Verde e spazi pubblici

Le aree destinate a verde e spazi pubblici dovranno essere sistemate nel rispetto dei caratteri morfologici ed ambientali, valorizzando la peculiarità e le vocazioni dei luoghi (Cfr. Studio del Sistema del Verde) .

In questo ambito dovranno essere inseriti percorsi pedonali o ciclabili che all'occorrenza potranno essere utilizzati da mezzi di servizio e/o soccorso (carico e scarico merci/materiali, manutenzione, V.V.F., autoambulanze, etc.)

Sarà inoltre possibile inserire in queste aree elementi di arredo quali pensiline, edicole e chioschi vari, panchine e attrezzature per gioco bambini, segnaletiche stradali, volumi tecnici per infrastrutture di servizio, etc.

In particolare sull'area individuata sugli elaborati grafici come area pescatori (Ap) potranno essere installate pensiline e/o tettoie per lo svolgimento delle attività connesse alla vendita del pescato.

Per quanto riguarda il progetto del verde si sottolinea la necessità di creare spazi verdi che, oltre a svolgere appieno la loro funzione estetica e paesaggistica, potranno servire da collegamento ecologico tra le aree esistenti e delinearsi come nuovi polmoni verdi per Marina di Pisa.

Gli interventi eseguibili su questa tipologia di aree sono diversificati e comprendono:

MARINA DI PISA	Progettisti: Modimar Isola Architetti Studio Capolei Cavalli	Titolo: Norme Tecniche di Attuazione						
		Data: marzo 2006						
		IUD	DNT	05	BOR	R	003	3

- eliminazione o contenimento delle specie esotiche infestanti;
- creazione di siepi o cortine arboree di protezione lungo il perimetro o sui lati più disturbati delle strade più intensamente trafficate;
- realizzazione di percorsi verdi di collegamento.

Parcheggi

Le aree a parcheggio dovranno essere per la gran parte pavimentate con materiali permeabili (pavimenti autobloccanti, glorit o similari per le strade e prato armato e/o glorit o similari per gli spazi di parcheggio).

Dati quantitativi

1) Sup. territoriale 206.700 mq, rilevata graficamente

2) S.U.L. complessiva massima: 55.000.

Il progetto, nella sua esemplificazione attuale, è calibrato su una SUL di circa 51.000 mq, contro i 55.000 mq previsti. In caso di aumento delle superfici edificabili fino ai 55.000 mq consentiti, saranno reperiti i relativi standard incrementando le superfici a parcheggio pubblico in ragione delle quantità di funzioni insediate.

S.U.L. Scheda 38 C variata			
Residenziale	max	70%	
Commerciale; Servizi e funzioni miste; Ricettivo	max	28%	
Artigianale	min	2%	
Totale	max	mq	55.000

La S.U.L. complessiva è così ripartita, all'interno delle singole Unità Minime di Intervento (U.M.I.):

MARINA DI PISA	Progettisti: Modimar Isola Architetti Studio Capolei Cavalli	Titolo: Norme Tecniche di Attuazione						
		Data: marzo 2006						
		IUD	DNT	05	BOR	R	003	3

U.M.I. N°	DESTINAZIONE	SUL Resid. Mq	SUL Comm. Mq	SUL Ricettivo - Mq	SUL Serv. e funz. miste - Mq	SUL Artigianale Mq
1	Mista	1.773	546		175	
2	Residenziale	4.357				
3	Mista	3.796	2351		1059	
4	Residenziale	4.823				
5	Residenziale	4.515				
6	Residenziale	3.530				
7	Residenziale	5.034				
8	Residenziale	5.102				
9a	Residenziale	1.430				
9b	Mista	1.320			115	
9c	Mista	495	335		175	650
9d	Mista	825	268		138	
10	Artigianale					450
11	Ricettivo			4.220		
12	Ricettivo			2.312		
13	Portuale					
TOTALE		37.000	3.500	6.532	1.662	1.100

14	Edifici esistenti				1.283	
----	-------------------	--	--	--	-------	--

Sono sempre consentiti trasferimenti di S.U.L. da una U.M.I. all'altra rispetto alle quantità indicate al comma precedente; in nessuna U.M.I. potrà essere modificata per più del 30% (in aggiunta o in detrazione) la quantità di S.U.L. ad essa attribuita.

MARINA DI PISA	Progettisti: Modimar Isola Architetti Studio Capolei Cavalli	Titolo: Norme Tecniche di Attuazione						
		Data: marzo 2006						
		IUD	DNT	05	BOR	R	003	3

Art. 8 – Area portuale

Il porto ricade per la maggior porzione in area privata e parte in area demaniale.

L'area portuale sarà normata in base a quanto previsto dal Piano dei Porti della Regione Toscana.

Lungo la riva sinistra dell'Arno sarà possibile inserire retoni e piccole attrezzature amovibili (chioschi, bar, etc.) .

Il layout portuale, comprensivo del profilo del bacino e delle modalità di accesso al porto, potrà essere modificato in relazione a esigenze di carattere progettuale emergenti nelle fasi di valutazione del progetto definitivo delle opere portuali ai sensi del DPR 509/97 e nel procedimento di Valutazione di Impatto Ambientale.

Art. 9 – Area demaniale

Nell'area demaniale lungo il fiume Arno, che dovrà essere sistemata a verde di uso pubblico (non considerata nel conteggio degli standards di progetto) sarà possibile inserire retoni e piccole attrezzature amovibili (chioschi, bar, etc.); tale area potrà essere attrezzata per consentire l'attracco di pescherecci ed imbarcazioni per il trasporto dei passeggeri, nonché per svolgere attività connesse alla vendita del pescato.

Sarà inoltre possibile inserire pensiline e/o tettoie ad uso di Stazione Marittima.

Nella tavola di progetto denominata - Zonizzazione differenziata - sono riportate le superfici destinate agli standard relativi al verde ed ai parcheggi pubblici e quelle destinate alle strade pubbliche. Nelle tavole relative ai sottoservizi sono indicati i tracciati delle reti di urbanizzazione.

Art. 10 – Indicazioni di progetto

I fronti degli edifici dovranno essere trattati con uguale dignità e finiture verso gli spazi pubblici e verso quelli privati. Fermi restando alcuni caratteri generali comuni a tutte le U.M.I. (materiali, finiture, colori, etc.), che diano un senso di unitarietà all'intero intervento, ciascun edificio potrà presentare connotazioni differenti.

I fronti esterni degli edifici retrostanti il porto dovranno essere trattati con semplicità ed omogeneità restituendo con la loro declinazione un carattere di continuità agli isolati; le terrazze e gli aggetti saranno concentrati il più possibile verso le corti interne delle U.M.I.

MARINA DI PISA	Progettisti: Modimar Isola Architetti Studio Capolei Cavalli	Titolo: Norme Tecniche di Attuazione						
		Data: marzo 2006						
		IUD	DNT	05	BOR	R	003	3

Le fronti esterne degli stessi edifici saranno trattate con materiali lapidei naturali o artificiali di colore chiaro tendente al bianco. Le fronti interne invece, potranno essere trattate con colori differenti ma unitari per blocchi edilizi.

I materiali di facciata degli stessi dovranno, di preferenza, essere scelti tra le seguenti categorie:

- mattoni faccia vista e/o altre tipologie di laterizio
- intonaci di colore chiaro
- lastre in materiale lapideo
- blocchetti in pietra artificiale
- lastre in rame naturale o preossidato e/o lamiere preverniciate.
- Legno

Le U.M.I. retrostanti il porto saranno caratterizzate dalla presenza di elementi a palazzina a due, tre, quattro piani collegati anche parzialmente tra loro da terrazze pensili a copertura di un piano terra. Le singole U.M.I. dovranno presentare spacchi tali da connettere anche solo visivamente gli spazi privati, condominiali e pubblici.

Le costruzioni che si affacceranno sul porto avranno altezza limitata e saranno caratterizzate da una architettura di mediazione tra ambiente urbano e marino.

In alcuni casi le residenze potranno essere realizzate su terrazze pensili a copertura di spazi destinati a servizi.

L'edificio esagonale al centro del bacino sarà realizzato in materiale di colore chiaro, la copertura sarà a terrazza pensile parzialmente coperta con tetto a falde in lamiera preossidata o verniciata, il tutto salvo diverse prescrizioni in sede di rilascio dell'autorizzazione paesistica.

I terrazzi, in particolar modo quelli degli edifici residenziali, potranno essere anche di notevole ampiezza. Potranno essere in acciaio, legno o altro materiale coordinato alle singole U.M.I..

Sarà possibile realizzare grandi terrazzi e/o logge e/o loggiati senza che tali superfici rientrino nel calcolo della S.U.L..

I pilastri a sostegno dei balconi, terrazzi o logge potranno uscire dalla sagoma di massimo ingombro.

Le coperture saranno prevalentemente a falde inclinate in laterizio o in rame preossidato o lamiera preverniciata variando la tipologia all' interno di ciascuna U.M.I.

I tetti piani dovranno essere praticabili e ove possibile trattati a terrazza pensile.

Le recinzioni e i muri di contorno ai giardini privati dovranno avere caratteristiche di omogeneità rispetto alle singole U.M.I., utilizzando prevalentemente materiali di rivestimento quali mattoni

MARINA DI PISA	Progettisti: Modimar Isola Architetti Studio Capolei Cavalli	Titolo: Norme Tecniche di Attuazione						
		Data: marzo 2006						
		IUD	DNT	05	BOR	R	003	3

faccia vista, blocchetti di tufo e/o pietra artificiale o similari, di colore chiaro. In essi potranno essere ricavate le aperture di aerazione per le autorimesse seminterrate.

Art. 11 – Norme finali

Tutti gli elementi contenuti nelle presenti norme, sia a carattere normativo, sia a carattere indicativo, con esclusione di quelli relativi al dimensionamento generale, alle altezze massime e alle destinazioni d'uso, potranno subire variazione a seguito di eventuali prescrizioni o diverse soluzioni derivanti dai procedimenti di Valutazione di Impatto Ambientale e di Autorizzazione Paesaggistica.

Una volta concluso l'intervento, saranno attribuite le seguenti classificazioni di ambito:

- area portuale, comprese le aree di standard corrispondenti e la porzione alberghiera: SQ1;
- aree residenziali, comprensive degli spazi pertinenziali: Q2;
- RTA e spazi pertinenziali: SQ1;
- aree di standard pubblico cedute al Comune di Pisa: VA, P;
- edifici ceduti alle pubbliche amministrazioni ed aree di pertinenza: SQ1.

La viabilità e le piazze avranno la classificazione corrispondente.