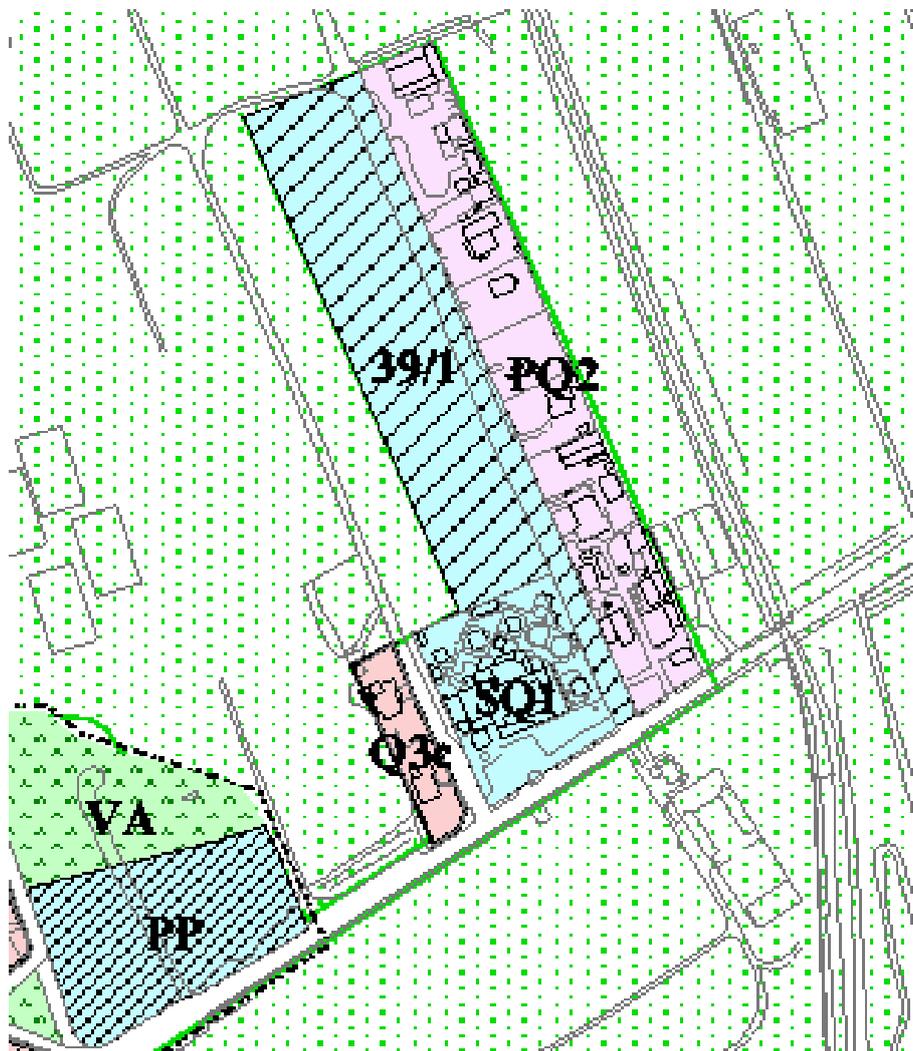




**COMUNE DI PISA**

**PIANO ATTUATIVO – SCHEDE NORMA 39.1  
TIRRENIA – VIA DELLE GIUNCHIGLIE**

**Relazione - Norme attuative**



## COMUNE DI PISA

### PIANO ATTUATIVO – SCHEDA NORMA 39.1 TIRRENIA – VIA DELLE GIUNCHIGLIE

#### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(modificate a seguito delle conclusioni della conferenza dei servizi tra Regione Toscana, Provincia di Pisa, Comune di Pisa e Soprintendenza del 2.10.2008 e non riportate in cartografia)

##### *Art. 1 – Elaborati costitutivi del Piano Attuativo*

Il presente Piano sarà attuato dalle proprietà ciascuna per la sua quota parte.

Esso è formato dai seguenti elaborati:

1. Norme di attuazione
2. Estratto planimetrico del Regolamento Urbanistico
3. Tav. 1 - Planimetria catastale con limiti di proprietà e superfici interessate
4. Elenco catastale delle proprietà con visure ed estratto planimetrico
5. Documentazione fotografica del sito
6. Tav. 2 - Planimetria generale – Stato di fatto
7. Relazione geologica con allegati
8. Studio idrologico-idraulico
9. Relazione di progetto
10. Tav. 3 - Planimetria generale di progetto
11. Tav. 4 - Planimetria generale di progetto con fognature e illuminazione pubblica
12. Tav. 5 - Planimetria generale di progetto con linee elettriche, cabina Enel, linea telefonica
13. Tav. 6 - Planimetria generale di progetto con linea acquedotto e metanodotto
14. Tav. 7 – Piano terra, piano primo e parcheggi interrati, profili
15. Schema di Convenzione

##### *Art. 2 – Ambito di applicazione*

Il Regolamento Urbanistico, nel definire alcune riorganizzazioni territoriali, contempla la possibilità di attuare, mediante Piano Attuativo Convenzionato di iniziativa privata, un'area artigianale, commerciale e servizi in una zona collocata perpendicolarmente alla via Pisorno, in una posizione isolata e decentrata rispetto l'abitato di Tirrenia.

L'intera area confina con il Parco Migliarino San Rossore Massaciuccoli, ma risulta priva di elementi di rilevanza ambientale e non si evidenzia la presenza di particolari alberature; il terreno è prevalentemente pianeggiante, libero da dune o da rilievi.

All'area si accede attraverso due strade non ancora urbanizzate, via dei Ligustri e via delle Giunchiglie, attualmente in pessimo stato di manutenzione.

All'interno dell'area interessata dalla scheda norma non vi sono edifici, il terreno risulta incolto e parzialmente utilizzato come deposito di materiali edili; mentre ai margini di essa sorgono diversi edifici, di tipo isolato, a prevalente funzione artigianale. Sono presenti comunque nell'area anche edifici a carattere residenziale ed una discoteca.

### Art. 3 – Situazione catastale

Attualmente l'area interessata dal presente Piano Attuativo è formata da due grosse proprietà, distinte al Catasto Terreni al Fg. 84 part. 349 e part. 350, e da una serie di proprietà di minore consistenza che partecipano al piano per la sola porzione della strada per cui si prevede l'urbanizzazione nell'intervento, via delle Giunchiglie.

Il Piano ad oggi viene presentato da questi ultimi e dal proprietario della part. 350 che rappresentano la maggioranza assoluta secondo quanto indicato all'art. 66, comma 1 della Legge Regionale 1/2005.

### Art. 4 – Riferimenti normativi, parametri dimensionali di progetto e vincoli

L'area interessata dal presente Piano Attuativo è normata dalla scheda norma 39.1 Tirrenia – via delle Giunchiglie del Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa; essa viene indicata come "Zona omogenea F" secondo quanto previsto dal D.M. 1444/68; la superficie interessata è di mq. 14.240.

Di seguito vengono riportati i parametri previsti nella scheda norma:

Tabella con ripartizione superfici fondiari per destinazioni omogenee o prevalenti

AREA A DESTINAZIONE PUBBLICA	Mq. 5.040	35%
1. Parcheggi	Mq. 2.160	43%
2. Viabilità	Mq. 2.880	57%
AREA A DESTINAZIONE PRIVATA	Mq. 9.200	65%
1. Servizi privati	Mq. 3.200	35%
2. Artigianale	Mq. 6.000	65%

Tabelle con parametri urbanistico-edilizi

AREA COMMERCIALE E SERVIZI PRIVATI	Mq. 3.200
Rapporto di copertura	35%
Sup. utile lorda max	Mq. 1.600
I <sub>fs</sub> (slu/sup. fondiaria)	0,50
n.° piani fuori terra	2
Altezza massima	Mt. 7,50
Distanza minima dal confine	Mt. 5,00
Distanza degli edifici dalle aree pubbliche	Mt. 5,00
Servizi consentiti: supermercato di quartiere attività commerciali (max 30%)	

AREA ARTIGIANALE	Mq. 6.000
Rapporto di copertura	50%
Sup. utile lorda max	Mq. 3.600
I <sub>fs</sub> (slu/sup. fondiaria)	0,60
n.° piani fuori terra	2
Altezza massima	Mt. 7,50
Distanza minima dal confine	Mt. 5,00
Distanza degli edifici dalle aree pubbliche	Mt. 5,00

È possibile realizzare seminterrati da destinare a parcheggio; è ammessa per un max del 35% la pavimentazione delle aree scoperte non interessate dalle quote destinate per legge ai parcheggi;

ad esclusione della viabilità, le pavimentazioni non possono essere realizzate in asfalto; è prescritta l'alberatura delle aree a verde, del parcheggio e delle fasce lungo la viabilità.

Essendo l'area morfologicamente depressa è perimetrata, secondo quanto previsto dal Piano di Bacino – Stralcio Assetto Idrogeologico (adottato con delibera n.° 185 dal C.I. dell'11/11/04), in “*Pericolosità idraulica bassa*” .

Inoltre la zona ricade, secondo quanto previsto dal Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa, in “*classe di pericolosità medio/bassa (classe 3°)*” e “*classe di fattibilità 3*” con specifiche indagini per le opere da realizzare sotto il piano di campagna.

Oltre ai suddetti vincoli, insiste, sul margine Nord, un vincolo militare legge n.°898/76; trattasi di un vincolo imposto dalla Marina Militare a protezione del Parco Antenne di Tirrenia; esso vincola, a seconda della distanza dal cerchio antenne, le dimensioni degli edifici.

#### *Art. 5 – Criteri progettuali*

Seguendo concettualmente quanto previsto dalla scheda norma, il progetto prevede la collocazione di un grande parcheggio , a destinazione pubblica, posto sul lato sud dell'area, al fine di essere utilizzato, nel corso della giornata, dagli utenti dell'area commerciale e a servizi e, durante la notte, dai frequentatori della discoteca confinante con l'area d'intervento, liberando così la via Pisorno dalle auto in sosta durante le ore notturne.

La maggior parte dell'area commerciale e a servizi viene conservata nell'area contigua a nord del parcheggio, mentre una piccola porzione, per esigenze imprenditoriali della proprietà, viene collocata nella zona posta a nord dell'intero lotto.

Tutta la parte centrale, fino al confine nord, ospiterà l'area artigianale che sarà servita dal resto dei parcheggi pubblici, oltre che dai grandi piazzali e dai parcheggi interrati, realizzati al di sotto degli edifici.

Tale distribuzione delle destinazioni d'uso dei fabbricati, se non modifica le percentuali stabilite nel Piano, può essere modificata senza costituire Variante al Piano Attuativo.

Gli edifici saranno posti parallelamente alla Via delle Giunchiglie, creando un fronte arretrato, ma allineato lungo questo asse.

Il numero e la disposizione delle unità immobiliari presenti negli elaborati di progetto è indicativo nelle organizzazioni planimetriche e spaziali dei singoli fabbricati, ovvero le dimensioni e le geometrie definitive potranno variare a seconda della richiesta futura, essendo i tagli dei fabbricati nelle tipologie allegate puramente indicativi. Tali cambiamenti non comporteranno una Variante del Piano Attuativo.

La richiesta di modifiche da parte degli Uffici competenti del Comune per le opere di urbanizzazione e di sistemazione degli spazi pubblici, non sarà considerata una Variante al presente Piano Attuativo, così come pure eventuali modifiche architettoniche richieste dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali o da altri Enti competenti.

Al fine di lasciare liberi gli spazi scoperti si indica la realizzazione di parcheggi interrati, con accessi comuni a più blocchi.

La realizzazione di questi locali interrati dovrà seguire le prescrizioni previste all'interno dello *Studio idrologico-idraulico* e della *Relazione Geologica* che sono parte integrante di questo Piano Attuativo.

Le costruzioni dovranno avere forme regolari, ad eccezione di eventuali corpi scale e/o ascensori e mantenere l'allineamento lungo Via delle Giunchiglie. Essendo l'intervento collocato in una zona limitrofa al Parco, la scelta architettonica dovrà ricadere su una tipologia costruttiva che tenga conto della rilevanza ambientale del contesto nel quale si inserisce.

Le Unità Minime di Intervento corrisponderanno alle due particelle catastali di maggiore consistenza: Part. n.° 349 e Part. n.° 350.

#### *Art. 6 – Prescrizioni<sup>1</sup>*

L'area a verde della stessa proprietà delle aree comprese nel piano attuativo ed a questo esterne, comprese nel perimetro del Parco Naturale e classificate nel Piano di Gestione come "zona di rimboschimento", dovranno essere sistemate a verde con piantumazione di alberi di alto fusto.

Gli edifici non dovranno riproporre tipologie e materiali tipicamente afferenti a zone industriali, ma ricercare soluzioni rispondenti alle esigenze di inserimento nel contesto naturalistico, turistico e residenziale circostante.

---

<sup>1</sup> *Inserite a seguito del parere del Collegio per il Paesaggio del Comune di Pisa del 8.5.2008 e delle conclusioni della conferenza dei servizi tra Regione Toscana, Provincia di Pisa, Comune di Pisa e Soprintendenza del 2.10.2008 e non riportate in cartografia.*