



## COMUNE DI PISA

### VARIANTE ai sensi dell'Art.112 L.R. 65/2014 PIANO ATTUATIVO SCHEDA NORMA N. 23.1 Porta a Mare, via di Viaccia - Pisa

#### COMMITTENTE

PORTA A MARE s.r.l.  
via Meuccon: 28, 56017, San Giuliano Terme, Pisa

#### PROGETTISTA

**LEONARDO**  
srl

Scelta di Ingegneria Leonardo S.r.l.  
Via San Marino 1, 56126 PISA  
Tel +39 050 937501-02-03  
Fax +39 050 931544  
E mail: r.bernardeschi@leonardoprogetti.com

#### DESCRIZIONE ELABORATO

## RELAZIONE TECNICA

Pratica

240/14

Formato

-

Scala

-

Tavola

RT-01

Rev	Data	Motivazione	Redatto	Verificato	Approvato	Autorizzato
00	Febbraio 2016	Prima Emissione	Nasso Di Nasso	Bernardeschi	Re	Re

## RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

### 1. Premessa

Oggetto della presente Relazione è l'illustrazione della "Proposta di Variante" al vigente Piano Attuativo denominato "Piano di recupero della ex fornace di laterizi Donati" a Porta a Mare che definisce l'assetto delle aree comprese nella scheda 23.1 Porta a mare - Via di Viaccia del Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa approvato con delibera del C.C. n. 43 del 28.07.2001.

Il Piano Attuativo ancora vigente è stato approvato in data 05 dicembre 2005 con Delibera del C.C. n. 291. La validità del Piano è confermata dal D.L. n. 69 del 21 giugno 2013 coordinato con la Legge di conversione n.98 del 9 agosto 2013, di cui è stata inviata memoria al Comune di Pisa con lettera del 30 novembre 2015.

Oggetto della presente variante risulta essere la modifica dell'impianto distributivo planimetrico delle aree private e delle aree pubbliche con conseguente nuova distribuzione degli edifici e del numero e della forma delle Unità Minime di Intervento.

La Variante non comporta aumento della **superficie utile lorda** né dei **volumi** degli edifici, non modifica il **perimetro del piano** e non comporta riduzione complessiva degli **standard** previsti nel Piano di recupero oggetto di variante, anzi aumenta gli standard e li definisce in modo più esaustivo.

### 2. Elenco elaborati

Il Piano di recupero vigente comprendeva i seguenti elaborati :

- Tav. 1 Planimetria generale - Stato attuale.....(All.01)
- Tav. 2 Piano quotato dell'aera - Stato attuale.....(All.02)
- Tav. 3 Piana piano terra - Stato attuale.....(All.03)
- Tav. 4 Piana piano primo - Stato attuale.....(All.04)
- Tav. 5 Prospetti e profili schematici - Stato attuale.....(All.05)
- Tav. 6 Sezioni e profili schematici - Stato attuale.....(All.06)
- Tav. 7 Planimetria generale e profili di progetto .....(All.07)
- Tav. 8 Dati planivolumetrici di progetto.....(All.08)
- Tav. 8 bis Superfici residenziale e sportiva.....(All.09)
- Tav. 10 Stato di conservazione degli immobili.....(All.10)
- Tav. 13 Altezze max e equidistanze.....(All.11)
- Tav. 14 Schema smaltimento liquami e acque meteoriche.....(All.12)

- Tav. 15 Pubblica illuminazione.....(All.13)
- Tav. 16 Schema distributivo gasmetano.....(All.14)
- Tav. 16 A Schema retetelefonica.....(All.15)
- Tav. 16 B Schema distribuzione acqua.....(All.16)
- Tav. 18 Planimetria generale- relativa all'intervento previsto dalla scheda 23.2  
Zona A e B parco boscato.....(All.17)
- Tav. 19 Identificazione UMI.....(All.18)
- Tav. 19 bis Identificazione UMI 7.....(All.19)
- Tav. 20 Standard -aree verdi e parcheggi.....(All.20)
- Tav. 21 Piano parcellare.....(All.21)
- Tav. 22 Verifica ambito"B" P.I.T. Arno.....(All.22)

La presente **Variante** comprende i seguenti elaborati:

- Tav. 01 Inquadramento territoriale- Estratto di R.U.- estratto di mappa catastale
- Tav. 02 Planimetria generale e sezioni territoriali - Stato attuale
- Tav. 03 Stato di progetto planimetria generale, dati planivolumetrici, superfici, altezze e distanze
- Tav. 04 Fognature
- Tav. 05 Illuminazione pubblica
- Tav. 06 Schema distributivo gas metano
- Tav. 07 Schema rete telefonica
- Tav. 08 Schema distribuzione acqua
- Tav. 09 Schema del verde - stato attuale
- Tav. 10 Schema del verde - stato di progetto
- Tav. 11 Aree pubbliche/private con individuazione delle UMI
- Tav. 12 Individuazione delle aree private, pubbliche e di cessione al Comune di Pisa
- Tav. 13 Standard - aree verdi e parcheggi
- Tav. 14 Piano parcellare
- Tav. 15 Verifica Ambito"B" (DCR n.230/94)
- Tav. 16 Schemi tipologici
- RT 01 Relazione tecnica
- NTA 01 Norme Tecniche di Attuazione
- DF 01 Documentazione fotografica
- Schema integrativo di convenzione

Per quanto riguarda la relazione geologica - tecnica e la relazione sugli effetti ambientali si conferma la validità dei documenti presentati nel Piano di recupero così di seguito denominati:

- *Relazione geologico -tecnica* (All.26)
- *Relazione sugli effetti ambientali* (All.27)

Con la presente Variante invece sono stati sostituiti i seguenti elaborati del Piano di Recupero, nello specifico:

- Tav. 01 *Inquadramento territoriale- Estratto di R.U.- estratto di mappa catastale e*, Tav. 02 *Planimetria generale e sezioni territoriali - Stato attuale* e Tav. 16 *Tipologie* sostituiscono le seguenti tavole:
  - Tav. 1 *Planimetria generale - Stato attuale*(All.01);
  - Tav. 2 *Piano quotato dell'aera - Stato attuale*(All.02);
  - Tav. 3 *Piana piano terra - Stato attuale* (All.03);
  - Tav. 4 *Piana piano primo - Stato attuale* (All.04);
  - Tav. 5 *Prospetti e profili schematici - Stato attuale*(All.05);
  - Tav. 6 *Sezioni e profili schematici - Stato attuale*(All.06);
  - Tav. 10 *Stato di conservazione degli immobili* (All.10);
- Tav. 03 *Stato di progetto planimetria generale, dati planivolumetrici, superfici, altezze e distanze* sostituisce le seguenti tavole :
  - Tav. 7 *Planimetria generale e profili di progetto* (All.07);
  - Tav. 8 *Dati planivolumetrici di progetto* (All.08);
  - Tav. 8 bis *Superfici residenziale e sportiva* (All.09);
  - Tav. 13 *Altezze max e equidistanze* (All.11);
- Tav. 04 *Fognature* sostituisce la Tav. 14 *Fognature* (All.12);
- la Tav. 05 *Illuminazione pubblica* sostituisce la Tav. 15 *Pubblica illuminazione* (All.13); ;
- la Tav. 06 *Schema distributivo gas metano* sostituisce la Tav. 16 *Schema distributivo gas metano* (All.14);
- la Tav. 07 *Schema rete telefonica* sostituisce la Tav. 16 A *Schema rete telefonica*(All.15);
- al Tav. 08 *Schema rete idrica* sostituisce la Tav. 16 B *Schema distribuzione acqua* (All.16);
- le Tav. 09 *Schema del verde - stato attuale* e Tav. 10 *Schema del verde - stato di progetto* sostituiscono la Tav. 18 *Planimetria generale - relativa all'intervento previsto dalla scheda 23.2 Zona A e B parco boscato* (All.17);
- la Tav. 11 *Aree pubbliche/private con individuazione delle UMI* sostituisce i seguenti elaborati:
  - Tav. 19 *Identificazione UMI* (All.18);
  - Tav. 19 bis *Identificazione UMI 7* (All.19);
- Tav. 13 *Standard - aree verdi e parcheggi* sostituisce la Tav. 20 *Standard - aree verdi e parcheggi*;
- Tav. 14 *Piano parcellare* sostituisce la Tav. 21 *Piano parcellare* (All.21);

- Tav. 15 *Verifica Ambito "B" (DCRn.230/94)* sostituisce la Tav. 22 *Verifica Ambito "B" PIT Arno (All.22)*;
- *RT 01 Relazione tecnica* sostituisce *Relazione tecnica (All.23)*
- *NTA 01 Norme Tecniche di Attuazione* sostituiscono *Norme Tecniche di Attuazione (All.24)*
- *DC 01 Documentazione fotografica* sostituisce *Documentazione fotografica (All.25)*
- *Schema integrativo di convenzione* sostituisce *Schema di convenzione (All.28)*

### 3. Inquadramento territoriale

L'area di cui trattasi è situata in via di Viaccia , località Porta a Mare, in prossimità della strada di collegamento comunale Via Livornese. In prossimità dell'area comunque sono presenti degli insediamenti residenziali isolati in particolare lungo l'asse stradale in fregio alla zona in trasformazione (**vedi tav.01**).

La superficie complessiva del comparto di intervento è di circa 157.000 mq. come da rilievo (**vedi tav.02**), ed è localizzata tra e il canale dei Navicelli posto ad est , i marginali ambiti residenziali situati a nord e prevalentemente lungo la viabilità esistente, e aree libere a ovest e a sud.

L'area in passato era destinata alla produzione di laterizi la cui attività produttiva è cessata fin dagli anni '60 ed in seguito è andata via via trasformandosi con un uso occasionale e precario dei manufatti industriali esistenti.

Il sito, al momento della presentazione del Piano di Recupero era caratterizzato da un evidente stato di degrado fisico ed ambientale e gli immobili ancora presenti, vetusti e di nessun valore di archeologia industriale, manifestavano vistosi cedimenti e degrado fisico in ogni loro componente. Attualmente gli immobili risultano in gran parte crollati tranne alcuni pochi ruderi lungo Via di Viaccia.

### 4. Intervento

Riguardo alla ripartizione del comparto, nel rispetto dei parametri imposti dalla Scheda Norma 23.1, si prevede la suddivisione in due ampie aree private costituite dall'area residenziale e l'area sportiva poste nella parte nord del comparto e rispettivamente ad est e ovest della nuova viabilità pubblica di penetrazione. Tutta la parte a sud del comparto resta destinata a parco pubblico mentre lungo la nuova viabilità pubblica sono state previste diverse aree a parcheggio pubblico a completo soddisfacimento degli standard.

Comprese nell'area privata si trovano l'area residenziale e l'area a verde sportivo mentre sono comprese tra le aree pubbliche il Parco Urbano, la viabilità, i parcheggi e gli spazi verdi. All'interno dell'area residenziale si prevede di demolire i ruderi presenti sulle proprietà di "Porta a Mare srl" **(vedi tav.14)** per la realizzazione di n. 8 nuove fabbricati e il mantenimento degli edifici posti all'intersezione fra via di Viaccia e la via Livornese. All'interno dell'area sportiva si prevede di realizzare aree per attività sportive, quali campi da tennis, calcetto...ecc , e i relativi edifici a servizio dell'attività sportiva. **(vedi tav.03)**

Si prevede inoltre la riqualificazione dell'area a sud per la realizzazione del parco urbano pubblico caratterizzato da percorsi pedonali e circondati da aree a prato, alberi e arbusti esistenti e di nuova piantumazione. Il tutto dovrà comunque mantenere l'aspetto naturalistico che attualmente la zona presenta. **(vedi tavv.09 e 10)**

E' previsto un riassetto viario complessivo con una strada di penetrazione con accesso diretto da via Livornese che si svincola verso sud per consentire l'accesso alle aree residenziali e all'impianto sportivo di iniziativa privata e soprattutto per l'accesso al Parco pubblico.

Il progetto tiene conto anche del rispetto degli elementi prescrittivi della scheda 23.1 del R.U. quali:

- salvaguardia del tracciato ex tranvia;
- il taglio degli alloggi;
- gli standard urbanistici sono stati reperiti nell'area residenziale e in quella sportiva;
- il mantenimento dei segni territoriali quali i percorsi e le stradevicinali.

L'area del comparto residenziale è interessata dal passaggio di ben 4 elettrodotti la cui presenza comporta la determinazione delle relative fasce di rispetto.

Di seguito si riporta la "Distanza di Prima Approssimazione" (DPA) così come previsto dalle norme vigenti in materia di protezione della popolazione dall'esposizione ai campi elettrici e magnetici:

- elettrodotto proprietà TERNA RETE ITALIA - DPA 25m
- elettrodotto proprietà RFI - DPA 18m
- elettrodotto proprietà ENEL DISTRIBUZIONE - DPA 11 m
- elettrodotto proprietà ENEL DISTRIBUZIONE - DPA 3m

La Scheda Norma n. 23.1 non teneva conto della presenza di questi quattro elettrodotti, ragion per cui, con l'introduzione delle fasce di rispetto dagli elettrodotti, si riducono le superfici fondiari previste per la residenza e per l'area sportiva.

Si è proceduto quindi alla rimodulazione di queste due aree, confinanti con il parco urbano previsto, al fine di mantenere le quantità percentuali di ripartizione previste dalla scheda.

A supporto di quanto sopra esposto si allega la relazione tecnica sulle distanze di rispetto dagli elettrodotti, redatta dall'ing. Emanuele Ciantelli.

## 5. Dimensionamento

Il Piano di Recupero prevedeva il riassetto viario complessivo di penetrazione e nuove costruzioni con accesso da via Livornese per un totale di 8.069 mq di Superficie utile lorda (S.U.L.).

La Variante al Piano di Recupero risulta conforme alla Scheda -norma 23.1 "*Porta a mare- Via di Viaccia*", del vigente R.U. e non comporta aumento della **superficie utile lorda** né dei **volumi** degli edifici, non modifica il **perimetro del piano** e non comporta riduzione complessiva degli **standard** previsti nel Piano di recupero oggetto di variante.

La succitata Variante al Piano di Recupero prevede, restando conforme alla scheda norma 23.1 :

### Area residenziale

Sf = 24.472 mq

SUL max 8.069 mq

Rc 20%

n°3 piani max (al di sopra del battente idraulico)

H max 10 ml

Tipologia: in linea - schiera - a blocco

Distanze minime dai confini ml 10 per i nuovi manufatti

Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche 10 ml per i nuovi manufatti.

### Area a verde sportivo

Sf = 39.930 mq

SUL max 1.600 mq (I<sub>fs</sub> = 0,04)

n°1 piani max

H max 4,50 ml

Tipologia: in linea - schiera a blocco

Distanze minime dai confini ml 10 per i nuovi manufatti

Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche 10 ml per i nuovi manufatti.

**(vedi tav.03)**

## 6. Standard e aree pubbliche/private

Secondo la Scheda Norma l'area territoriale del comparto è pari a 145.600 mq mentre sulla base

delle effettive proprietà risultanti dalle mappe catastali ed in seguito al rilievo dell'area risulta che il comparto è 157.000 mq e che l'area al netto delle aree demaniali e pubbliche (strada comunale e strada pubblica) è pari a 143.115 mq.

La percentuale di ripartizione tra aree pubbliche e private resta invariata nel rispetto della scheda norma 23.1 come di seguito illustrato:

- superficie territoriale totale pari a 143.115 mq così ripartita tra aree pubbliche e private:
  - 45% aree private pari a 64.402 mq di cui:
    - il 38% pari a 24.472 mq destinata a area residenziale
    - il 62% pari a 39.930 mq destinata a area sportiva
  - 55% aree pubbliche pari a 78.713 mq.

Le aree private sono suddivise in:

- area a destinazione residenziale per nuove edificazioni (20.890 mq),
- area di proprietà Enel (80 mq)
- area edifici esistenti (3.502 mq)
- area privata sportiva (39.930 mq).

Le aree pubbliche sono suddivise in :

- aree destinate a viabilità, parcheggi, marciapiedi e percorsi ciclabili (7.272 mq);
- area a verde pubblico (68.431 mq).

**(vedi tav.13)**

Per alcune aree comprese nel comparto urbanistico non è previsto nessun intervento di trasformazione e le dette aree non conferiscono né contribuiscono alla formazione di indici edificatori e/o standards, né sono interessate da realizzazione di infrastrutture pubbliche.

## **7. Destinazioni d'uso**

La Variante al Piano di recupero conferma le destinazioni d'uso previste dalla Scheda Norma 23.1 come di seguito meglio specificato:

- Destinazioni d'uso ammesse nell'area residenziale: residenza con attività terziarie commerciali della piccola distribuzione al piano terra, residenze speciali.
- Destinazioni d'uso ammesse nell'area a verde sportivo: impianti sportivi (calcio, calcetto, tennis, palestra, piscina) e servizi connessi (spogliatoi, ristoro, clubhouse).

## 8. Unità minime di intervento

La Variante al Piano di recupero prevede di suddividere le aree private nelle seguenti n. 4 Unità minime di Intervento :

- l'area residenziale è stata suddivisa in:
  - U.M.I. 1, Sf = 1.170 mq - S.U.L. 800 mq;
  - U.M.I. 2, Sf = 9.800 mq - S.U.L. 4.154 mq;
  - U.M.I. 3, Sf = 10.000 mq - S.U.L. 3.115 mq;
- mentre l'area a verde sportivo è stata individuata come un'unica U.M.I. 4, Sf=39.930 mq - S.U.L. 1.600 mq .

Dal punto di vista delle fasi di attuazione degli interventi si è previsto di suddividere le opere di urbanizzazione in diverse aree funzionali in modo da legare la loro esecuzione allo sviluppo delle diverse aree private residenziali e sportiva. **(vedi tavv.11 e 12)**

## 9. Le infrastrutture a rete

Per quanto riguarda le aree che saranno cedute alla pubblica Amministrazione, oltre alla realizzazione del parco pubblico il piano prevede la realizzazione di un sistema viario con relativi sottoservizi:

- fognatura bianca
- fognatura nera,
- acquedotto
- rete gas
- rete telefonica
- rete idrica
- illuminazione pubblica

Tali infrastrutture saranno realizzati lungo la nuova viabilità pubblica. **(vedi tavv.04 - 07).**

Il tecnico  
Arch. Salvatore Re