



COMUNE DI PISA

COPIA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Delibera n. 118 Del 3 Settembre 2007

OGGETTO: PARCO NATURALE MIGLIARINO -S.ROSSORE-MASSACIUCCOLI-PROPOSTA DI VARIANTE ALLA SCHEDA 24 E 25 DEL II PIANO DI GESTIONE DELLE TENUTE DI TOMBOLO E COLTANO

L'anno 2007 il giorno tre del mese di Settembre presso la Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale.

Risultano presenti i Signori :

		Presente/Assente
1. FONTANELLI PAOLO	Sindaco	P
2. CAVALLARO COSTANTINO	Vice Sindaco	P
3. BERNARDINI SONIA	Assessore	P
4. CERRI FABRIZIO	Assessore	P
5. CIANGHEROTTI MICHELA	Assessore	P
6. CORTOPASSI SERGIO	Assessore	P
7. ELIGI FEDERICO	Assessore	A
8. GHEZZI PAOLO	Assessore	A
9. MACALUSO CARLO	Assessore	P
10. MONTANO SALVATORE	Assessore	P
11. SARDU GIUSEPPE	Assessore	P
12. STORCHI BIANCA	Assessore	P
13. VIALE GIOVANNI	Assessore	P

Partecipa alla riunione il Sig. NOBILE ANGELA,

Presiede il Sig. FONTANELLI PAOLO ,.



Oggetto: Parco Naturale Migliarino, S. Rossore, Massaciuccoli – Proposta di variante alle schede 24 e 25 del II Piano di Gestione delle tenute di Tombolo e Coltano.

LA GIUNTA COMUNALE

Viste le schede n. 24 e n. 25 del II Piano di Gestione delle tenute di Tombolo e Coltano;

Visto l'art. 3, comma 13, delle NTA del Piano Territoriale del Parco;

Considerata la necessità di dare una definitiva ed organica disciplina alle attività produttive esistenti nell'area compresa nelle schede n. 24 e n. 25 del II Piano di Gestione delle tenute di Tombolo e Coltano;

Considerata altresì la necessità di concludere il pluridecennale contenzioso tra Cantiere S. Lorenzo e pubbliche amministrazioni, consentendo la realizzazione del cantiere in area idonea, adiacente a quella già occupata da attività consimili, in luogo di quella originariamente prevista dall'allora vigente PRG (1979);

Vista la cartografia allegata alla presente deliberazione (allegato n. 1) che riporta la perimetrazione attuale delle schede e quella proposta;

Viste le nuove schede proposte (allegati n. 2 e n. 3)

Considerato come la disciplina proposta consenta il consolidamento, secondo norme certe ed attuali, delle importanti attività economiche presenti e lo sviluppo di attività con esse compatibili e legate alla presenza della via d'acqua rappresentata dal Canale dei Navicelli;

Visto il parere favorevole espresso ai sensi dell'articolo 49, 1° comma, del Testo Unico sull'ordinamento degli enti locali approvato con Decreto Legislativo n° 267/2000 e sue successive modifiche ed integrazioni e che entra a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento quale allegato A);

A voti unanimi, legalmente resi,

DELIBERA

di approvare la proposta progettuale redatta dagli uffici e formalizzata con gli allegati n. 1, 2 e 3 alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;

di proporre all'Ente Parco Migliarino, S. Rossore, Massaciuccoli l'adozione delle conseguenti varianti urbanistiche;

Oggetto: Parco Naturale Migliarino, S. Rossore, Massaciuccoli – Proposta di variante alle schede 24 e 25 del II Piano di Gestione delle tenute di Tombolo e Coltano. **ALLEGATO n. 2**

Intervento n. 24: Località Paduletto

1. **ZONA DI RECUPERO EDILIZIO ED URBANISTICO FUNZIONALE:** ai sensi del comma 13 dell'art. 3 del Piano per il Parco, gli interventi in questa zona sono disciplinati dalla normativa già vigente del Piano Regolatore Generale del Comune di Pisa per le zone industriali ed artigianali 3i (zone cantieristiche) e 4i (zone industriali esistenti), come oggi sostituite dalle norme del Regolamento Urbanistico relative agli ambiti PQ2, di seguito riportate.
E' altresì consentita la realizzazione di darsene di servizi delle attività cantieristiche, previo parere favorevole del soggetto gestore del canale e fatta salva la funzionalità e la continuità del collegamento della via alzaia, anche se non direttamente adiacente il canale.

Articolo 1.2.2.9. - Aree specialistiche per la produzione di beni e di servizi (PQ2)

1. Delle **aree specialistiche per la produzione di beni e di servizi** è previsto il miglioramento della qualità formale e funzionale, mediante l'attribuzione di ulteriori dotazioni di spazi per servizi pubblici e/o ad uso collettivo, la trasformazione di quelle esistenti, il miglioramento delle dotazioni di spazi pertinenziali, la complessificazione delle funzioni insediate, ed altresì mediante nuove edificazioni in lotti inedificati, il tutto in termini tali da riconfigurare vari profili del tessuto urbano.
2. Nelle **aree specialistiche per la produzione di beni e di servizi** è pertanto ammissibile la modificazione di alcuni elementi dell'assetto urbano, quali:
 - la giacitura e la larghezza degli elementi viari,
 - l'impianto fondiario,
 - il sistema degli spazi scoperti, nonché dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati,
 - gli edifici esistenti, ovvero quote rilevanti degli stessi.
3. Degli edifici compresi nelle **aree specialistiche per la produzione di beni e di servizi**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di:
 - manutenzione straordinaria,
 - ristrutturazione edilizia,
 - demolizione e ricostruzione,
 - ampliamento.
4. Le trasformazioni fisiche di demolizione e ricostruzione, siano o meno connesse con trasformazioni fisiche di ampliamento, nonché le trasformazioni fisiche di mero ampliamento, e le trasformazioni fisiche di ampliamento connesse a quelle di ristrutturazione edilizia, sono ammissibili nel rispetto dei seguenti parametri:
 - a) indice di utilizzazione fondiaria: 1,5 mq/mq;
 - b) indice fondiario di copertura: 0,50 mq/mq;
 - c) altezza massima degli edifici: 15 metri lineari, salve peculiari esigenze proprie di manufatti speciali;
 - d) dotazione minima di spazi scoperti di pertinenza sistemati a verde, di cui almeno la metà alberata con piante di alto fusto: 25 per cento della superficie fondiaria;
 - e) distanza dai confini: non inferiore alla metà dell'altezza della parete prospiciente, e comunque a 5 metri, oppure, nei casi di interventi in base a progetti unitari riferiti ad edifici insistenti in lotti contigui, ovvero in presenza di consenso dei proprietari di edifici esistenti in lotti contigui, in aderenza;
 - f) distanza dalle strade: in allineamento con i fabbricati contigui, ove tale allineamento sia riconoscibile, oppure non inferiore alla metà dell'altezza della parete prospiciente, e comunque a 5 metri.

5. Le trasformazioni fisiche di demolizione e ricostruzione, siano o meno connesse con trasformazioni fisiche di ampliamento, possono consistere nella ricostruzione di un unico edificio in luogo di una pluralità di edifici, nei seguenti casi ed alle seguenti condizioni:

- a) gli edifici esistenti insistano su lotti contigui tra i quali non si interpongano esistenti elementi di viabilità che non siano ad esclusivo servizio dei lotti interessati;
- b) l'edificio da ricostruire si allinei secondo uno degli allineamenti caratterizzanti gli edifici preesistenti, e secondo quello prevalente ove riconoscibile;
- c) sia garantito il rispetto delle disposizioni di cui al comma 4;
- d) si realizzi un incremento della superficie scoperta non inferiore al 30 per cento di quella preesistente, ed almeno la quota incrementale della superficie scoperta sia sistemata in modo da garantirne la permeabilità;
- e) le trasformazioni siano unitariamente definite da un unico progetto edilizio al quale faccia riferimento un unico provvedimento abilitativo.

6. Le trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia, siano o meno connesse con trasformazioni fisiche di ampliamento, e le trasformazioni fisiche di mero ampliamento, devono garantire l'integrale rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 1.7.1..

7. Degli spazi scoperti, pertinenziali degli edifici, compresi nelle **aree specialistiche per la produzione di beni e di servizi**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche:

- di mantenimento, mediante manutenzione e/o rifacimento, dell'esistente sistemazione,
- di sistemazione a giardino,
- di realizzazione di superfici a parcheggio, scoperte, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 1.7.1.;
- di realizzazione di colonne per ascensori o montacarichi, ovvero di altri collegamenti verticali, quali scale, al servizio degli edifici di cui gli spazi scoperti costituiscono pertinenze, purché nel rispetto di ogni disposizione attinente tali edifici;
- edificatorie, esclusivamente nei casi di cui ai commi 4 e 5, e nei limiti di cui a tali commi.

8. In tutti i casi di trasformazioni fisiche di ampliamento connesse a quelle di ristrutturazione edilizia, ed in tutti i casi di trasformazioni fisiche di demolizione e ricostruzione, siano o meno connesse con trasformazioni fisiche di ampliamento, è fatto obbligo di procedere contestualmente alla riorganizzazione e risistemazione degli spazi scoperti pertinenziali degli edifici, al fine di ottenere la concentrazione di almeno l'80 per cento degli spazi scoperti sistemati a verde in continuità fisica, preferibilmente nelle parti del lotto adiacenti alle strade perimetrali, ovvero adiacenti al perimetro dell'**area specialistica per la produzione di beni e di servizi** interessata, per i lotti con esso confinanti.

9. Degli spazi scoperti autonomi, compresi nelle **aree specialistiche per la produzione di beni e di servizi**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche:

- di mantenimento, mediante manutenzione e/o rifacimento, dell'esistente sistemazione,
- di sistemazione a giardino,
- di realizzazione di impianti scoperti per la pratica sportiva,
- di realizzazione di elementi viari,
- di realizzazione di superfici a parcheggio scoperte;
- edificatorie, esclusivamente nei casi e nei limiti di cui ai commi 11, 12 e 13.

10. Salvi i casi indicati ai commi 7 e 9, non è ammessa altra copertura, totale o parziale, degli spazi scoperti ivi indicati, nemmeno stagionale e/o realizzata con elementi amovibili o precari, tranne che, eventualmente, quella con tende avvolgibili o teli riponibili, ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno od in metallo. Negli spazi scoperti di cui ai commi 7 e 9 è comunque ed in particolare vietata la realizzazione di manufatti di qualsiasi genere con l'utilizzo di materiali impropri o di risulta.

11. Nei **lotti edificabili** ricadenti nelle **aree specialistiche per la produzione di beni e di servizi** sono ammissibili le trasformazioni fisiche di nuova edificazione, anche di più edifici, nel rispetto dei seguenti parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria: 1,5 mq/mq;
- b) indice fondiario di copertura: 0,50 mq/mq;

- c) altezza massima degli edifici: 15 metri lineari, salve peculiari esigenze proprie di manufatti speciali;
- d) dotazione minima di spazi scoperti di pertinenza sistemati a verde, di cui almeno la metà alberata con piante di alto fusto: 25 per cento della superficie fondiaria;
- e) distanza dai confini: non inferiore alla metà dell'altezza della parete prospiciente, e comunque a 5 metri, oppure, nei casi di interventi in base a progetti unitari riferiti ad edifici insistenti in lotti contigui, ovvero in presenza di consenso dei proprietari di edifici esistenti in lotti contigui, in aderenza;
- f) distanza dalle strade: in allineamento con i fabbricati contigui, ove tale allineamento sia riconoscibile, oppure non inferiore alla metà dell'altezza della parete prospiciente, e comunque a 5 metri.

12. E' fatto obbligo di sistemare gli spazi scoperti pertinenziali degli edifici così da ottenere la concentrazione di almeno l'80 per cento degli spazi scoperti sistemati a verde in continuità fisica, preferibilmente nelle parti del lotto adiacenti alle strade perimetrali, ovvero adiacenti al perimetro dell'**area specialistica per la produzione di beni e di servizi** interessata, per i lotti con esso confinanti.

13. Le potenzialità edificatorie di cui al comma 11 si intendono comprensive dei manufatti edilizi eventualmente esistenti nei **lotti edificabili** alla data di entrata in vigore del presente strumento di pianificazione urbanistica. Di tali manufatti edilizi sono comunque ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di:

- manutenzione straordinaria,
- ristrutturazione edilizia,
- demolizione.

14. Gli edifici risultanti dalle trasformazioni fisiche di cui al comma 11 sono automaticamente classificati come componenti delle aree specialistiche per la produzione di beni nelle quali ricadono, e pertanto soggetti alla disciplina di cui al presente articolo, con particolare riferimento alle disposizioni relative alle utilizzazioni compatibili.

15. Degli edifici e degli altri manufatti compresi nelle **aree specialistiche per la produzione di beni e di servizi** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- **manifatture:**
 - **artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni;**
 - **artigianato ed industria di produzione di beni vari;**
 - **artigianato di servizio;**
 - **ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di veicoli terrestri su gomma;**
 - **autolavaggi**
 - **commercio all'ingrosso, limitato a:**
 - **esercizi commerciali all'ingrosso;**
 - **centri commerciali all'ingrosso;**
 - **magazzini;**
 - **esposizioni merceologiche;**
 - **concessionari auto e moto;**
 - **commercio al dettaglio, limitato a:**
 - **esercizi di vicinato;**
 - **servizi di pertinenza degli esercizi di vicinato;**
 - **pubblici esercizi;**
 - **magazzini;**
 - **esposizioni merceologiche;**
 - **servizi di supporto alle attività produttive, quali centri di calcolo, server, etc.**
 - **servizi rivolti agli addetti, quali mense, impianti sportivi, ambulatori medici, etc.**
 - **attività direzionali delle imprese;**
 - **erogazioni dirette di servizi, limitate a:**
 - **uffici aperti al pubblico;**
 - **uffici privati;**
 - **centri di calcolo;**
 - **strutture culturali, limitate a:**
 - **centri di ricerca;**
 - **archivi;**

- **strutture associative;**
- **strutture ricreative, limitate a:**
- **cinematografi;**
- **locali di spettacolo;**
- **sale di ritrovo e da gioco;**
- **impianti coperti per la pratica sportiva;**
- **attrezzature tecnologiche.**

Non è ammesso l'insediamento di attività che risultino elencate nell'allegato della normativa nazionale in materia di V.I.A. e per le quali non sia stato attivato il relativo procedimento alla data di adozione del presente strumento.

16. Degli edifici e degli altri manufatti compresi nelle **aree specialistiche per la produzione di beni e di servizi** è inoltre compatibile, nel limite massimo di 150 metri quadrati della superficie edilizia totale degli edifici strutturalmente conformati per la produzione di beni, ovvero per la loro commercializzazione, a condizione che tale superficie massima configuri non più di una unità immobiliare distinta in ogni edificio, e tale unità immobiliare sia legata da vincolo pertinenziale al relativo edificio, l'utilizzazione per:

- **abitazioni ordinarie.**

17. Degli spazi scoperti, pertinentiali degli edifici, compresi nelle **aree specialistiche per la produzione di beni e di servizi** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- **giardinaggio:**
 - **giardini di pertinenza di unità edilizie;**
 - **depositi a cielo aperto;**
 - **mobilità pedonale, relativa ai percorsi di distribuzione interna agli isolati ed ai pertinenti spazi di sosta;**
 - **mobilità meccanizzata,** relativa ai percorsi di distribuzione interna agli isolati ed ai pertinenti spazi di sosta.

18. Degli spazi scoperti autonomi, compresi nelle **aree specialistiche per la produzione di beni e di servizi** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- **giardinaggio:**
 - **giardini autonomi;**
 - **parchi urbani;**
- **depositi a cielo aperto;**
- **strutture ricreative, limitate a:**
 - **impianti scoperti per la pratica sportiva;**
- **mobilità pedonale;**
- **mobilità meccanizzata.**

Oggetto: Parco Naturale Migliarino, S. Rossore, Massaciuccoli – Proposta di variante alle schede 24 e 25 del II Piano di Gestione delle tenute di Tombolo e Coltano. **ALLEGATO n. 3**

Intervento n. 25: Località Stazion di Tombolo

2. ZONA DI RECUPERO EDILIZIO ED URBANISTICO FUNZIONALE: ai sensi del comma 13 dell'art. 3 del Piano per il Parco, gli interventi in questa zona sono disciplinati dalla normativa già vigente del Piano Regolatore Generale del Comune di Pisa per le zone industriali ed artigianali 3i (zone cantieristiche), come oggi sostituite dalle norme del Regolamento Urbanistico relative agli ambiti PQ2, di seguito riportate.
- E' altresì consentita la realizzazione di darsene di servizi delle attività cantieristiche, previo parere favorevole del soggetto gestore del canale e fatta salva la funzionalità e la continuità del collegamento della via alzaia, anche se non direttamente adiacente il canale.

Articolo 1.2.2.9. - Aree specialistiche per la produzione di beni e di servizi (PQ2)

1. Delle **aree specialistiche per la produzione di beni e di servizi** è previsto il miglioramento della qualità formale e funzionale, mediante l'attribuzione di ulteriori dotazioni di spazi per servizi pubblici e/o ad uso collettivo, la trasformazione di quelle esistenti, il miglioramento delle dotazioni di spazi pertinenziali, la complessificazione delle funzioni insediate, ed altresì mediante nuove edificazioni in lotti inedificati, il tutto in termini tali da riconfigurare vari profili del tessuto urbano.

2. Nelle **aree specialistiche per la produzione di beni e di servizi** è pertanto ammissibile la modificazione di alcuni elementi dell'assetto urbano, quali:

- la giacitura e la larghezza degli elementi viari,
- l'impianto fondiario,
- il sistema degli spazi scoperti, nonché dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati,
- gli edifici esistenti, ovvero quote rilevanti degli stessi.

3. Degli edifici compresi nelle **aree specialistiche per la produzione di beni e di servizi**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di:

- manutenzione straordinaria,
- ristrutturazione edilizia,
- demolizione e ricostruzione,
- ampliamento.

4. Le trasformazioni fisiche di demolizione e ricostruzione, siano o meno connesse con trasformazioni fisiche di ampliamento, nonché le trasformazioni fisiche di mero ampliamento, e le trasformazioni fisiche di ampliamento connesse a quelle di ristrutturazione edilizia, sono ammissibili nel rispetto dei seguenti parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria: 1,5 mq/mq;
- b) indice fondiario di copertura: 0,50 mq/mq;
- c) altezza massima degli edifici: 15 metri lineari, salve peculiari esigenze proprie di manufatti speciali;
- d) dotazione minima di spazi scoperti di pertinenza sistemati a verde, di cui almeno la metà alberata con piante di alto fusto: 25 per cento della superficie fondiaria;
- e) distanza dai confini: non inferiore alla metà dell'altezza della parete prospiciente, e comunque a 5 metri, oppure, nei casi di interventi in base a progetti unitari riferiti ad edifici insistenti in lotti contigui, ovvero in presenza di consenso dei proprietari di edifici esistenti in lotti contigui, in aderenza;
- f) distanza dalle strade: in allineamento con i fabbricati contigui, ove tale allineamento sia riconoscibile, oppure non inferiore alla metà dell'altezza della parete prospiciente, e comunque a 5 metri.

5. Le trasformazioni fisiche di demolizione e ricostruzione, siano o meno connesse con trasformazioni fisiche di ampliamento, possono consistere nella ricostruzione di un unico edificio in luogo di una pluralità di edifici, nei seguenti casi ed alle seguenti condizioni:

- a) gli edifici esistenti insistano su lotti contigui tra i quali non si interpongano esistenti elementi di viabilità che non siano ad esclusivo servizio dei lotti interessati;
- b) l'edificio da ricostruire si allinei secondo uno degli allineamenti caratterizzanti gli edifici preesistenti, e secondo quello prevalente ove riconoscibile;
- c) sia garantito il rispetto delle disposizioni di cui al comma 4;
- d) si realizzi un incremento della superficie scoperta non inferiore al 30 per cento di quella preesistente, ed almeno la quota incrementale della superficie scoperta sia sistemata in modo da garantirne la permeabilità;
- e) le trasformazioni siano unitariamente definite da un unico progetto edilizio al quale faccia riferimento un unico provvedimento abilitativo.

6. Le trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia, siano o meno connesse con trasformazioni fisiche di ampliamento, e le trasformazioni fisiche di mero ampliamento, devono garantire l'integrale rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 1.7.1..

7. Degli spazi scoperti, pertinenziali degli edifici, compresi nelle **aree specialistiche per la produzione di beni e di servizi**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche:

- di mantenimento, mediante manutenzione e/o rifacimento, dell'esistente sistemazione,
- di sistemazione a giardino,
- di realizzazione di superfici a parcheggio, scoperte, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 1.7.1.;
- di realizzazione di colonne per ascensori o montacarichi, ovvero di altri collegamenti verticali, quali scale, al servizio degli edifici di cui gli spazi scoperti costituiscono pertinenze, purché nel rispetto di ogni disposizione attinente tali edifici;
- edificatorie, esclusivamente nei casi di cui ai comma 4 e 5, e nei limiti di cui a tali commi.

8. In tutti i casi di trasformazioni fisiche di ampliamento connesse a quelle di ristrutturazione edilizia, ed in tutti i casi di trasformazioni fisiche di demolizione e ricostruzione, siano o meno connesse con trasformazioni fisiche di ampliamento, è fatto obbligo di procedere contestualmente alla riorganizzazione e risistemazione degli spazi scoperti pertinenziali degli edifici, al fine di ottenere la concentrazione di almeno l'80 per cento degli spazi scoperti sistemati a verde in continuità fisica, preferibilmente nelle parti del lotto adiacenti alle strade perimetrali, ovvero adiacenti al perimetro dell'**area specialistica per la produzione di beni e di servizi** interessata, per i lotti con esso confinanti.

9. Degli spazi scoperti autonomi, compresi nelle **aree specialistiche per la produzione di beni e di servizi**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche:

- di mantenimento, mediante manutenzione e/o rifacimento, dell'esistente sistemazione,
- di sistemazione a giardino,
- di realizzazione di impianti scoperti per la pratica sportiva,
- di realizzazione di elementi viari,
- di realizzazione di superfici a parcheggio scoperte;
- edificatorie, esclusivamente nei casi e nei limiti di cui ai commi 11, 12 e 13.

10. Salvi i casi indicati ai commi 7 e 9, non è ammessa altra copertura, totale o parziale, degli spazi scoperti ivi indicati, nemmeno stagionale e/o realizzata con elementi amovibili o precari, tranne che, eventualmente, quella con tende avvolgibili o teli riponibili, ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno od in metallo. Negli spazi scoperti di cui ai commi 7 e 9 è comunque ed in particolare vietata la realizzazione di manufatti di qualsiasi genere con l'utilizzo di materiali impropri o di risulta.

11. Nei **lotti edificabili** ricadenti nelle **aree specialistiche per la produzione di beni e di servizi** sono ammissibili le trasformazioni fisiche di nuova edificazione, anche di più edifici, nel rispetto dei seguenti parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria: 1,5 mq/mq;
- b) indice fondiario di copertura: 0,50 mq/mq;
- c) altezza massima degli edifici: 15 metri lineari, salve peculiari esigenze proprie di manufatti speciali;
- d) dotazione minima di spazi scoperti di pertinenza sistemati a verde, di cui almeno la metà alberata con piante di alto fusto: 25 per cento della superficie fondiaria;

- e) distanza dai confini: non inferiore alla metà dell'altezza della parete prospiciente, e comunque a 5 metri, oppure, nei casi di interventi in base a progetti unitari riferiti ad edifici insistenti in lotti contigui, ovvero in presenza di consenso dei proprietari di edifici esistenti in lotti contigui, in aderenza;
- f) distanza dalle strade: in allineamento con i fabbricati contigui, ove tale allineamento sia riconoscibile, oppure non inferiore alla metà dell'altezza della parete prospiciente, e comunque a 5 metri.

12. E' fatto obbligo di sistemare gli spazi scoperti pertinenziali degli edifici così da ottenere la concentrazione di almeno l'80 per cento degli spazi scoperti sistemati a verde in continuità fisica, preferibilmente nelle parti del lotto adiacenti alle strade perimetrali, ovvero adiacenti al perimetro dell'**area specialistica per la produzione di beni e di servizi** interessata, per i lotti con esso confinanti.

13. Le potenzialità edificatorie di cui al comma 11 si intendono comprensive dei manufatti edilizi eventualmente esistenti nei **lotti edificabili** alla data di entrata in vigore del presente strumento di pianificazione urbanistica. Di tali manufatti edilizi sono comunque ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di:

- manutenzione straordinaria,
- ristrutturazione edilizia,
- demolizione.

14. Gli edifici risultanti dalle trasformazioni fisiche di cui al comma 11 sono automaticamente classificati come componenti delle aree specialistiche per la produzione di beni nelle quali ricadono, e pertanto soggetti alla disciplina di cui al presente articolo, con particolare riferimento alle disposizioni relative alle utilizzazioni compatibili.

15. Degli edifici e degli altri manufatti compresi nelle **aree specialistiche per la produzione di beni e di servizi** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- **manifatture:**
 - **artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni;**
 - **artigianato ed industria di produzione di beni vari;**
 - **artigianato di servizio;**
 - **ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di veicoli terrestri su gomma;**
 - **autolavaggi**
 - **commercio all'ingrosso, limitato a:**
 - **esercizi commerciali all'ingrosso;**
 - **centri commerciali all'ingrosso;**
 - **magazzini;**
 - **esposizioni merceologiche;**
 - **concessionari auto e moto;**
 - **commercio al dettaglio, limitato a:**
 - **esercizi di vicinato;**
 - **servizi di pertinenza degli esercizi di vicinato;**
 - **pubblici esercizi;**
 - **magazzini;**
 - **esposizioni merceologiche;**
 - **servizi di supporto alle attività produttive, quali centri di calcolo, server, etc.**
 - **servizi rivolti agli addetti, quali mense, impianti sportivi, ambulatori medici, etc.**
 - **attività direzionali delle imprese;**
 - **erogazioni dirette di servizi, limitate a:**
 - **uffici aperti al pubblico;**
 - **uffici privati;**
 - **centri di calcolo;**
 - **strutture culturali, limitate a:**
 - **centri di ricerca;**
 - **archivi;**
 - **strutture associative;**
 - **strutture ricreative, limitate a:**
 - **cinematografi;**
 - **locali di spettacolo;**

- **sale di ritrovo e da gioco;**
- **impianti coperti per la pratica sportiva;**
- **attrezzature tecnologiche.**

Non è ammesso l'insediamento di attività che risultino elencate nell'allegato della normativa nazionale in materia di V.I.A. e per le quali non sia stato attivato il relativo procedimento alla data di adozione del presente strumento.

16. Degli edifici e degli altri manufatti compresi nelle **aree specialistiche per la produzione di beni e di servizi** è inoltre compatibile, nel limite massimo di 150 metri quadrati della superficie edilizia totale degli edifici strutturalmente conformati per la produzione di beni, ovvero per la loro commercializzazione, a condizione che tale superficie massima configuri non più di una unità immobiliare distinta in ogni edificio, e tale unità immobiliare sia legata da vincolo pertinenziale al relativo edificio, l'utilizzazione per:

- **abitazioni ordinarie.**

17. Degli spazi scoperti, pertinentiali degli edifici, compresi nelle **aree specialistiche per la produzione di beni e di servizi** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- **giardinaggio:**
 - **giardini di pertinenza di unità edilizie;**
 - **depositi a cielo aperto;**
 - **mobilità pedonale, relativa ai percorsi di distribuzione interna agli isolati ed ai pertinenti spazi di sosta;**
 - **mobilità meccanizzata,** relativa ai percorsi di distribuzione interna agli isolati ed ai pertinenti spazi di sosta.

18. Degli spazi scoperti autonomi, compresi nelle **aree specialistiche per la produzione di beni e di servizi** sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- **giardinaggio:**
 - **giardini autonomi;**
 - **parchi urbani;**
 - **depositi a cielo aperto;**
 - **strutture ricreative,** limitate a:
 - **impianti scoperti per la pratica sportiva;**
 - **mobilità pedonale;**
 - **mobilità meccanizzata.**



COMUNE DI PISA

ALLEGATO A

OGGETTO DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

della Giunta Comunale

del Consiglio Comunale

Parco Naturale Migliarino, S. Rossore, Massaciuccoli- Proposta di variante alle schede 24 e 25 del II Piano di Gestione delle Tenute di Tombolo e Coltano

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, si esprime parere favorevole di regolarità tecnica sulla proposta di deliberazione in oggetto, dando atto che:

comporta diminuzione di entrata o impegno di spesa

non comporta diminuzione di entrata o impegno di spesa

Pisa, 30/08/2007

Il Direttore della Direzione Urbanistica
arch. Gabriele Berti

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, si esprime parere favorevole di regolarità contabile sulla proposta di deliberazione in oggetto.

PRENOTAZIONE DI IMPEGNO N° _____/2007

Pisa, _____

Il Direttore della Direzione Finanze e Tributi
Dott. Claudio Sassetti

VISTO CONTABILE

Preso visione della proposta di deliberazione in oggetto.

Pisa, _____

Il Direttore della Direzione Finanze e Tributi
Dott. Claudio Sassetti

Il Presidente

FONTANELLI PAOLO

Il Segretario Generale

NOBILE ANGELA

Deliberazione pubblicata all'Albo Pretorio

Il _____

Il Messo incaricato

Deliberazione trasmessa in copia ai Capi Gruppo Consiliari il _____

Deliberazione trasmessa al Sig. Prefetto il _____

Deliberazione divenuta esecutiva il _____

Deliberazione immediatamente eseguibile []

Comunicata a :

Il _____

Il Funzionario Bacciardi G. _____

Impegno n. _____

Copia conforme all'originale in carta semplice per uso amministrativo.

Pisa, li _____

Il Funzionario Bacciardi G. _____