



**ALLEGATO 5**

**COMUNE DI PISA**

**PIANO PARTICOLAREGGIATO**

**ZONA PRODUTTIVA DI MONTACCHIELLO - UTOE n°36 -**

**AREE SPECIALISTICHE PER LA PRODUZIONE DI BENI DA QUALIFICARE  
IN BASE A PROGETTI UNITARI (PQ3)**

*Proprietà:*

**Soc. Immobiliare Nuova Liscate S.p.A.  
Sig. Gori Giuliano e Sig.ra Nannicini Simonetta  
Demanio dello Stato - Ramo Ferrovie**

**Oggetto: RELAZIONE TECNICA GENERALE**

**IL DIRIGENTE  
Arch. GABRIELE BERTI**



**IL FUNZIONARIO  
(TOMEI C. ...)**

Luglio 2004

All.

**A**



COMUNE DI PISA  
DIREZIONE URBANISTICA

UFFICIO PIANIFICAZIONE

Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro,2

e-mail: [urbanistica@comune.pisa.it](mailto:urbanistica@comune.pisa.it)

Tel: 050 910406

Fax: 050 910456

sito internet:

[www.comune.pisa.it/pianificazione](http://www.comune.pisa.it/pianificazione)

orario di apertura:

martedì: 9.00 - 13.00

giovedì: 15.00 - 17.00

Pisa, 15 marzo 2005

Oggetto: L.R. n. 1/2005 art. 65 e successivi – adozione di piano attuativo – zona produttiva di Montacchiello (PQ3).

#### Relazione tecnica generale

Con la 1<sup>a</sup> variante al PRG (1973) l'Amministrazione Comunale ha individuato in località Montacchiello una zona produttiva destinata ad attività artigianali, per medie e piccole industrie e per attività commerciali all'ingrosso (2i), regolamentata dall'art. 25 delle NTA del PRG.

Successivamente e in attuazione del PRG gran parte dell'area è stata fatta oggetto di apposito piano particolareggiato convenzionato, praticamente realizzando nella sua compiutezza la previsione urbanistica al 70% circa; l'area di cui trattasi è quella residuale, adiacente Via del Fagiano, lungo il Canale di Titignano, che praticamente completa la previsione urbanistica originale.

Il Regolamento Urbanistico (2000 in adozione, 2001 in approvazione) ha fatto salvo il piano attuativo (Nuova Liscate – Pisana Sviluppo) comprendendo l'area in oggetto fra quelle *“specialistiche per la produzione di beni e servizi da qualificare in base a progetti unitari”* (PQ3) e regolamentata dall'art. 1.2.2.10 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.

L'area non è soggetta a vincoli preordinati, salvo quelli derivanti dal rispetto alla linea ferroviaria e derivanti dalla presenza del fosso di Titignano (delibera C.I. n. 139 del 29.11.1999) autorità di bacino (“decreto Sarno”).

L'area è delimitata dagli insediamenti prodotti; dall'attiguo piano convenzionato a sud, dalla ferrovia ad ovest, da Via del Fagiano (fosso di Titignano) a nord e dal limite del Comune (con Cascina) ad est.

Pertanto in ossequio alla norma (art. 1.2.2.10) si redige apposito piano attuativo che viene così formalizzato:

CAT/ad

C:\Documenti\PRATICHE\zona produttiva Montacchiello\relazione.doc

- all. 1 – tav. n. 1 – estratto piano strutturale, regolamento urbanistico e mappa catastale;
- all. 2 – tav. n. 2 – planimetria generale stato di fatto;
- all. 3 – tav. n. 3 – rilievo area PQ3;
- all. 4 – tav. n. 4 – planimetria generale di progetto;
- all. 5 – relazione tecnica generale;
- all. 6 – norme tecniche di attuazione;
- all. 7 – estratto mappa catastale ed elenchi catastali;
- all. 8 – visure catastali;
- all. 9 – rilievo fotografico;
- all. 10 – indagine geologico tecnica idraulica;
- all. 11 – valutazione effetti ambientali (VEA);
- all. 12 – bozza convenzione.

Nel merito dell'articolazione operativa del piano lo stesso è suddiviso in tre comparti, subcomparto A), subcomparto B) e subcomparto C), per i quali sono proposte specifiche normative (art. 2 e successivi delle NTA del piano particolareggiato).

Rilevata la caratteristica storica dei manufatti compresi nel comparto "B" "edifici rurali" risalenti almeno alla prima metà dell'800, se pur soggetti ad interventi edilizi di ristrutturazione, per omogeneità, vengono proposti e consentiti interventi regolamentati dall'art. 1.2.1.2 in quanto ambito assimilati ad "impianto urbano morfologicamente alterato" "nucleo di case coloniche" (C1bA) secondo le modalità descritte nelle "disposizioni relative alle unità di spazio di interesse storico (scheda 1 parte II) e le trasformazioni fisiche ammissibili (scheda 1 parte II).

Conservando, quando compatibile, le funzioni ammesse nel comparto "A" oltre che quelle consentite nei commi 14 e 15 dell'art. 1.2.1.2 delle NTA del Regolamento Urbanistico secondo modalità dell'art. 2.1.2 e 2.1.3 delle NTA del piano particolareggiato.

Le aree oggetto del piano attuativo si identificano nel Nuovo Catasto Terreni nel Comune di Pisa nel foglio 103 mappali 87 – 91 – 93 – 95 – 149 – 152 per complessivi 52.167 mq.

Con delibera di C.C. n. 9 del 19.02.2004 è stata approvata una variante al piano attuativo "Montacchiello" con la quale, fra l'altro, si è ripermetrata l'area marginale (PQ3) ridestinandola a parcheggio e verde pubblico per una superficie di 7.250 mq, area già esclusa dai piani attuativi contermini.

Detta area viene ricondotta, con la stessa destinazione, nell'operatività ed in funzione del piano attuativo in oggetto (Montacchiello PQ3).

Con la delibera di C.C. n. 9 del 19.02.2004 è stata quindi anticipata la formazione di questo piano attuativo ritrovandovi, con funzioni di aree destinate a standard, quelle marginali lungo il confine comunale (con Cascina) esterne ai precedenti “piani” già ritrovati nella zona omogenea “D” con destinazione PQ3.

Ai sensi del D.I. n. 1444/68 le aree a standard sono prescritte per almeno il 10% dell’intero comparto, con il piano attuativo risultato pari al 19,37% così suddivise, 4.981 mq di verde pubblico, 6.527 mq di parcheggi pubblici per complessivi 11.508 mq, la superficie fondiaria destinata alle attività produttive resta pari a mq 47.297.

Le sedi viarie sono marginali e risultano pari a mq 612, in quanto, ai fini distributivi e funzionali, vengono utilizzate le strade e l’impianto infrastrutturale preesistente.

Il funzionario responsabile  
*Carlo Alberto Tomei*