

ALLEGATO 2

ELABORATO **ADOTTATO**  
CON DELIBERAZIONE  
 Giunta Comunale  
 Consiglio Comunale  
n° 109 ..del. 16 SET. 2008



COMUNE DI PISA

VARIANTE DI ADEGUAMENTO ED INTEGRAZIONE DEL PROGETTO DI  
LOTTIZZAZIONE AREA PRODUTTIVA E AMBITO PQ3 LOCALITA'  
MONTACCHIELLO - PISA

Proprietà:

Soc. Immobiliare Nuova Liscate S.p.A.

IMM.RE NUOVA LISCATE

L'Amministratore Unico

*Salvatore...*

Oggetto: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Giugno 2008

All. n° 02

**VARIANTE DI ADEGUAMENTO ED INTEGRAZIONE DEL  
PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE AREA PRODUTTIVA E  
AMBITO PQ3 LOCALITA' MONTACCHIELLO – PISA**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**A) N.T.A. SPECIFICHE PER COMPARTO MONTACCHIELLO 2**

**Art. 1A) INDIVIDUAZIONE DELL'AREA**

Le aree comprese nel Comparto Montacchiello 2, oggetto della presente variante sono rappresentate al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Pisa al Fg. 103, dai mappali 254, 255, 307, 308, 309, 310, 396 e 398.

I terreni ricompresi nel Comparto Montacchiello 2, salvo quanto di seguito specificato per il Macrolotto H, sono delimitati a sud da viabilità realizzata nell'ambito della lottizzazione dell'area produttiva di Montacchiello (trav. A di via Umberto Forti), a ovest dalla linea ferroviaria Pisa–Collesalvetti–Vada e da ex subcomparti B e C, a nord dalla via Comunale del Fagiano e a est da proprietà Nuova Liscate S.p.A. già inserita nel P.L. Montacchiello.

Il macrolotto H è composto dalle aree comprese tra via Umberto Forti, via Delle Vacche e via del Fagiano.

**Art. 2A) DESTINAZIONE D'USO E FUNZIONI AMMESSE**

Nel Comparto Montacchiello 2 sono ammesse le destinazioni d'uso previste dall'articolo 1.2.2.10, comma 6, del Regolamento Urbanistico come meglio dettagliate nelle presenti N.T.A. e precisamente:

- **manifatture:**
  - artigianato di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni;
  - artigianato ed industria di produzione di beni vari;

- artigianato di servizio;
- artigianato di produzione, ricovero, manutenzione e riparazione di nautica;
- ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio dei veicoli terrestri su gomma;
- **commercio all'ingrosso**, limitato a:
  - esercizi commerciali all'ingrosso;
  - centri commerciali all'ingrosso;
- **commercio al dettaglio**, limitato a:
  - esercizi di vicinato;
  - servizi di pertinenza degli esercizi di vicinato;
  - commercio al dettaglio di carburanti;
  - pubblici esercizi e relativi servizi di pertinenza;
  - magazzini;
  - esposizioni merceologiche;
- **attività direzionali** connesse alle attività produttive, quali :
  - società di servizi contabili e affini;
  - società di pubblicità, di marketing e per studi di mercato;
  - agenzie di mediazione, intermediazione e import-export;
  - società di informatica;
  - agenzie e società di formazione professionale;
  - agenzie e società di consulenza, informazione, etc;
  - studi professionali;
  - servizi assicurativi e finanziari;
  - uffici aperti al pubblico;
- **attività di logistica** e autotrasporto merci conto terzi compresi quali magazzini e depositi di stoccaggio e distribuzione, relativi uffici e servizi di pertinenza;
- **servizi** di supporto alle attività produttive quali centri di calcolo, server, etc;
- **servizi rivolti agli addetti**, quali mense, impianti sportivi, ambulatori medici, etc;

- **strutture culturali** comprensive di attrezzature complementari, di servizio e supporto quali:
  - centri di ricerca;
  - archivi;
  - centri congressuali polivalenti
- **strutture associative**
- **strutture sanitarie ed assistenziali** limitate a:
  - poliambulatori
  - cliniche e ambulatori veterinari
- **attrezzature tecnologiche**
- **abitazioni ordinarie** nei limiti e con le modalità previste dal comma 7, art. 1.2.2.10. del Regolamento Urbanistico.

#### **Art. 3A)           PARAMETRI URBANISTICI**

Le trasformazioni fisiche di nuova edificazione sui lotti inediti, devono rispettare i seguenti parametri:

- Rapporto di Copertura Fondiario (**Rc**): 0,60 mq/mq;
- Indice di Utilizzazione Fondiario (**I<sub>f</sub>**): 2,0 mq/mq;
- Altezza massima degli edifici: 15 (quindici) metri lineari, salvo particolari esigenze proprie di manufatti speciali, compresi fra questi ultimi anche i volumi edilizi necessari ai cicli produttivi; quota di riferimento individuata dal cordonato della viabilità pubblica nel tratto fronteggiante il lotto; determinazione altezza fabbricato in conformità alla specifica definizione riportata in “Appendice 1” del Regolamento Urbanistico.
- Limitatamente ai Macrolotti “H” ed “I” l’altezza massima degli edifici potrà essere di mt. 26,00 (ventiseivirgolazero)
- Distanza dai confini:
  - distanza dai confini di suddivisione fra i lotti: non inferiore alla metà dell’altezza della parete prospiciente, e comunque non inferiore a 5 (cinque) metri; nel caso di consenso scritto fra proprietari di lotti contigui è ammessa l’edificazione sul confine;

- distanza dalle strade: non inferiore a 11 (undici) metri misurati dalla zanella stradale; i predetti 11 metri comprendono anche la fascia di larghezza 6 metri destinata a parcheggi e/o verde pubblico. Tale distanza minima corrisponde quindi a 5 (cinque) metri dal confine lato strada del lotto edificabile.
- distanza dal verde pubblico: non inferiore a 5 (cinque) metri.
- Dotazione minima di spazi scoperti sistemati a verde pari al 25% della superficie fondiaria. La metà di tale area sarà piantumata con essenze di alto fusto.

#### **Art. 4A)      DOTAZIONE DI PARCHEGGI**

All'interno dei lotti dovranno essere individuati spazi a parcheggio nel rispetto delle dotazioni minime di parcheggio correlate alle trasformazioni fisiche e alle utilizzazioni definite agli articoli 1.7.1. e 1.7.2. del Regolamento Urbanistico.

I parcheggi potranno essere realizzati a raso e, in quota parte non superiore al 50% del fabbisogno, interrati o sulla copertura dei fabbricati.

I parcheggi di pertinenza e di relazione a raso possono essere scoperti o coperti con tettoie, nel qual caso la superficie coperta è computata al 50% nelle verifiche del Rapporto di Copertura Fondiario (**Rc**).

Il parcheggio realizzato in fregio alla Via del Fagiano, potrà essere utilizzato ai fini del conteggio come parcheggio di relazione ai sensi dell'art. 1.7.1.2 del Regolamento Urbanistico.

#### **Art. 5A)      AREA A VERDE PUBBLICO**

Tutte le opere di sistemazione delle aree a verde dovranno essere eseguite contestualmente alle altre opere di urbanizzazione. La sistemazione delle aree a verde pubblico fa parte delle opere realizzate a scomputo oneri da regolamentarsi da apposita appendice o atto integrativo alla convenzione urbanistica del P.L. Montacchiello.

La perimetrazione del verde pubblico potrà subire modifiche in conseguenza di mutamenti dimensionali, del numero e dell'ubicazione degli

accessi ai lotti o altre esigenze di carattere specifico. Non sono ammissibili modifiche che comportino una diminuzione complessiva degli spazi a verde. La gestione e manutenzione delle aree a verde pubblico sarà regolata, sia in fase transitoria che definitiva, dalla citata convenzione.

#### **Art 6A) FASCE DI RISPETTO E SERVITÙ**

Linea ferroviaria Pisa–Collesalveti-Vada: lungo il tracciato della linea ferroviaria è prevista una fascia di rispetto di 30 (trenta) metri così come definita dall'articolo 1.5.1. del Regolamento Urbanistico. Metanodotto ex Snam: servitù di inedificabilità per una fascia di 12 (dodici) metri da entrambi i lati della tubazione; obbligo di mantenimento di tale fascia a verde o protezione della tubazione secondo le specifiche ex Snam. L'eventuale onere di protezione del metanodotto è a carico della società di gestione del metanodotto (ex Snam) o del soggetto proprietario del terreno sul quale ricadono le opere che rendono necessaria la protezione della tubazione.

Elettrodotto Enel a 132 Kv: servitù di inedificabilità a distanza minore di 10 (dieci) metri dal cavo elettrico più vicino così come definito dal D.P.C.M. 23 aprile 1992 e dall'articolo 1.5.5. del Regolamento Urbanistico.

Per quanto riguarda i requisiti di “qualità” in tema di esposizione al campo elettrico e magnetico, così come previsti dalla Legge Reg. Toscana n°51 del 11 agosto 1999 e relativo Regolamento di attuazione n°9 del 20/12/2000 o da altre leggi che dovessero essere emanate in tema, potranno essere rilasciate concessioni edilizie ad edificare purché nel progetto siano dettagliatamente indicate le utilizzazioni ed i presumibili tempi di permanenza in quelle porzioni di fabbricato eventualmente ricadenti nelle zone di superamento dei limiti normativi di qualità per “*luoghi di abituale permanenza di persone*”; tali zone potranno essere individuate da apposita documentazione dell'Ente gestore dell'elettrodotto o da misure in sito.

Per l'individuazione delle zone di edificabilità si fa riferimento alla documentazione elaborata dall'Arpat e contenuta nel Piano Territoriale e di Coordinamento della Provincia di Pisa.

Si ritengono ammissibili modifiche al tracciato dell'elettrodotto a 132 Kv sia con lo spostamento dei tralicci, sia mediante interrimento; il nuovo tracciato potrà interessare anche le aree a verde pubblico.

Modalità dell'eventuale spostamento e relativi oneri da regolarsi nella citata convenzione urbanistica.

I metanodotti, gli acquedotti e le fognature realizzate nel corso del P.L. Montacchiello o del presente P.A. non costituiscono condotte principali; non si è quindi prevista una specifica fascia di rispetto.

## **B) N.T.A. SPECIFICHE PER COMPARTO MONTACCHIELLO 3**

### **Art. 1B) INDIVIDUAZIONE DELL'AREA**

Le aree comprese nel Comparto Montacchiello 3, oggetto della presente variante sono rappresentate al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Pisa al Fg. 103, dai mappali 109, 164, 165, 166, 212, 213, 240, 241 e 242.

Tali aree sono quelle perimetrare con linea tratteggiata rossa negli elaborati grafici e sono delimitate a sud dal Fosso Toraletto, a est dal confine Comunale Pisa/Cascina, a ovest dalla ferrovia Pisa-Vada e a nord dalla viabilità già realizzata per le urbanizzazioni del 1° lotto funzionale di Montacchiello.

### **Art. 2B) NORMA DI RICHIAMO E PRECISAZIONE**

Per il Comparto Montacchiello3 si richiamano e intendono valide, con le precisazioni sotto riportate, le N.T.A. dell'originario P.d.L. di Montacchiello dove non in contrasto con gli elaborati grafici della presente variante.

Per quanto concerne le destinazioni e funzioni ammesse valgono quelle definite dal Regolamento Urbanistico all'art. 1.6.1 comma 2 che classifica le aree, dal punto di vista delle destinazioni ammesse, come PQ2.

- altezza dei fabbricati: si conferma l'altezza massima dei fabbricati pari a m15,00; per particolari situazioni architettoniche e formali, connesse alla globalità degli interventi sul territorio di Montacchiello, potranno essere approvate altezze superiori purché rientranti nei limiti fissati per il Macrolotto H del Comparto

Montacchiello 2; tale evento non costituisce variante al presente strumento attuativo;

- spazi a parcheggio e verdi privati: si conferma la valutazione minima di spazi a parcheggio e verdi privati pari al 30% della superficie del lotto con minimo 10% a verde. Gli spazi a parcheggio pertinenziali e di relazione dovranno comunque rispettare i parametri definiti agli articoli 1.7.1. e 1.7.2. del R.U. Ogni intervento edilizio dovrà essere corredato di specifico progetto di sistemazione delle aree a verde privato;

Tenuto conto della rapida modificazione delle tipologie di attività produttive e imprenditoriali, potranno essere consentite destinazioni d'uso non specificatamente richiamate all'articolo 1.2.2.9. (PQ2), senza che questo costituisca variante al presente strumento attuativo, purché tali funzioni siano sinergiche, funzionali e integrate al Polo di Montacchiello, con verifica del soddisfacimento o meno di tali requisiti sulla base di specifica valutazione integrata.

## **C) N.T.A. VALIDE PER COMPARTI MONTACCHIELLO 2 E 3**

### **Art. 1C) SUDDIVISIONE IN LOTTI**

La superficie del lotto minimo è fissata in 1500 mq. La suddivisione in lotti indicata negli elaborati grafici di progetto è da intendersi indicativa e potrà subire modifiche, anche sostanziali, per divisioni o accorpamenti in conseguenza delle esigenze delle varie attività che si insedieranno nell'area.

Si ritiene ammissibile la realizzazione di tratti stradali privati per accesso a eventuali lotti non fronteggianti la viabilità pubblica.

### **Art. 2C) ATTUAZIONE**

La presente variante sarà attuata mediante rilascio di permessi di costruire o atti equivalenti sia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione che per i singoli edifici.

Le opere di urbanizzazione in progetto saranno realizzate a scomputo oneri di urbanizzazione primaria; il secondo lotto funzionale della via comunale del



Fagiano sarà realizzato a scomputo oneri di urbanizzazione secondaria così come già definito nella convezione stipulata fra Comune di Pisa e Immobiliare Nuova Liscate S.p.A. per la costruzione del primo lotto funzionale (Deliberazione C.C. n°35 del 29/04/1997 e Atto Aggiuntivo alla convenzione Comune di Pisa/Nuova Liscate del 12/06/1996 ai rogiti Notaio Siciliani del 31/10/1997).

L'attuazione dei singoli interventi edificatori è effettuata dai proprietari delle aree interessate.

La validità del presente Strumento Attuativo è fissata in dieci anni dalla firma della convenzione.

### **Art. 3C) REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Le opere di urbanizzazione primaria e verde pubblico e l'ampliamento della via Comunale del Fagiano (2° lotto funzionale) saranno eseguite dalla Società Immobiliare Nuova Liscate S.p.A. con modalità da disciplinarsi in apposita appendice o atto integrativo alla convenzione urbanistica del P.L. di Montacchiello.

La costruzione delle opere di urbanizzazione primaria potrà essere effettuata in più fasi. Tali opere dovranno comunque essere realizzate antecedentemente o contemporaneamente ai singoli edifici cui danno accesso garantendo la funzionalità del collegamento agli impianti a rete (acquedotto, metanodotto, rete elettrica, telefonica e illuminazione pubblica).

Le opere e gli impianti sopra menzionati dovranno essere ultimati prima della dichiarazione di abitabilità dei singoli edifici e dovranno garantire l'accessibilità dalla viabilità pubblica o privata e il completo collegamento agli impianti a rete.

Modifiche di forma, dimensioni e localizzazioni degli spazi a parcheggio e verdi pubblici e viabilità pubblica di progetto non costituiscono variante allo Strumento Attuativo purché vengano rispettate le dotazioni e i rapporti di standards della presente variante.

**Art. 4C)      NORMA DI RINVIO**

Per tutto quanto non previsto, richiamato e precisato in queste Norme Tecniche di Attuazione, si fa riferimento alle norme del vigente Strumento Urbanistico, di cui il presente P.A. è intervento attuativo, e dal Regolamento Edilizio comunale.