

**ALLEGATO 1**



COMUNE DI PISA

PIANO PARTICOLAREGGIATO

AREA PRODUTTIVA DI MONTACCHIELLO - UTOE n°36 -

PROPOSTA DI VARIANTE, CONFORME ALL' ART.1.6.1 DEL REG. URB., AL  
P.P. APPROVATO CON DELIBERE n°84/95, n°29/96

*Proprietà:*

Immobiliare Nuova Liscate S.p.A.

Via Matteucci n°36-38 - 56100 Pisa

*Progetto:*

Dott. Ing. Stefano CARANI  
 CARANI STEFANO ING. CARANI  
 Via Cisanello 17 113  
 ORDINE INGEGNERI della Provincia di PISA  
 N° 1352 Sezione A  
 INGEGNERE CIVILE E AMBIENTALE  
 INDUSTRIALE

*Oggetto:* RELAZIONE GENERALE

**03 LUG. 2003**

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



**A**

26 giugno 2003

All. n°

**PROPOSTA DI VARIANTE, AI SENSI DELL'ARTICOLO 1.6.1. DEL  
REGOLAMENTO URBANISTICO, AL PIANO PARTICOLAREGGIATO  
AREA PRODUTTIVA DI MONTACCHIELLO APPROVATO CON  
DELIBERE C.C. n° 84/95 E n° 29/96**

**Proprietà:** Società immobiliare Nuova Liscate S.p.A.

**RELAZIONE GENERALE**

**A) INQUADRAMENTO**

La presente proposta di variante si riferisce alla porzione di territorio compresa fra il fosso Toraletto, la Ferrovia Pisa – Vada, la Via Umberto Forti e, in parte, Via del Fagiano. Tale zona, denominata Montacchiello, è disciplinata urbanisticamente da un Piano di Lottizzazione che ha ormai visto la quasi totale attuazione.

La zona risulta infatti interamente urbanizzata e in gran parte, come visibile sugli elaborati grafici, edificata.

**a.1. Inquadramento urbanistico attuale e atti autorizzativi**

L'area ricade all'interno dell'UTOE 36 – Montacchiello. Il piano strutturale la inserisce nel sistema insediativo “aree per la produzione di beni e servizi”.

Il Regolamento Urbanistico classifica l'area come PP, confermando il Piano di Lottizzazione approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 84 del 21 luglio 1995.

Si precisa che successivamente, con Delibera n° 29 del 29 marzo 1996, per dare una concreta attuazione allo strumento urbanistico, il piano è stato suddiviso in due lotti funzionali.

Il primo lotto, a cui ci si riferisce, è stato ormai quasi completamente attuato dalla società Immobiliare Nuova Liscate S.p.A., proprietaria delle aree.

Il secondo lotto funzionale, relativo alla porzione di terreni posti più a Sud, è di proprietà della società Pisana Sviluppo, società dichiarata fallita e di cui sono in corso i relativi procedimenti giudiziali.

Il Regolamento Urbanistico, all'articolo 1.6.1 comma 2, precisa che le aree comprese nel Piano Particolareggiato 36 – Area Produttiva Montacchiello; sono classificate, dal punto di vista delle destinazioni ammesse, come PQ2.

#### **a.2. Stato di fatto all'attualità – 1° lotto funzionale**

L'area di Montacchiello disciplinata dal P.P. vigente si estende su una superficie di circa 214.300 mq di cui 153.500 mq circa relativi al 1° lotto funzionale.

Il secondo lotto non ha avuto ancora attuazione per i citati vincoli relativi alla procedura fallimentare in cui è in corso la società proprietaria.

Per il primo lotto sono invece già state ultimate la totalità delle opere di urbanizzazione (viabilità, sottoservizi, verde e parcheggi pubblici) e le aree sono in gran parte edificate.

Come visibile dagli elaborati grafici allegati alla presente proposta di variante rimangono liberi solo alcuni lotti per una superficie complessiva di circa 22.000 mq, su 5.000 mq dei quali sono già state presentate richieste di concessione edilizia e con previsione di apertura cantieri a breve.

Residuano un solo lotto lato ferrovia e l'area ad Attrezzature e Servizi, detta Macrolotto 'G', in corrispondenza dell'ingresso di Montacchiello.

A Montacchiello si sono già insediate numerose attività artigianali, industriali e commerciali all'ingrosso oltre all'archivio dell'Università di Pisa e a società di alta tecnologia.

#### **B) PROPOSTA DI INTERVENTO**

La presente proposta variante al P.P., peraltro di entità modesta, nasce dalla manifestazione di alcune esigenze evidenziate con la quasi totale attuazione del piano e con l'insediamento di attività ad alto valore aggiunto.

Si precisa che il progetto non comporta alcun aumento delle quantità edificabili né diminuzione degli spazi per servizi pubblici ma, al contrario, prevede un considerevole aumento di spazi a standard urbanistici (parcheggi e verde pubblici).

Tale proposta costituisce quindi variante al P.P. ma non è configurabile come variante allo Strumento di Pianificazione (Regolamento Urbanistico) così come precisato all'art. 1.6.1 del Regolamento Urbanistico.

L'idea progettuale è maturata dalla volontà di dotare l'area di Montacchiello, già "ricca" di ampie aree a verde e parcheggio pubblico, di standard ancora superiori, convinti del fatto che tali spazi costituiscono un elevato valore aggiunto e un forte richiamo per attività che richiedono una elevata qualità della vita nell'ambito lavorativo.

Le riflessioni appena compiute si sono potute concretizzare con la constatazione che un'ampia area posta in prossimità dell'ingresso di Montacchiello non era stata, forse per errore, inserita nel Piano di Lottizzazione originario.

Si è quindi previsto l'inserimento dell'area suddetta all'interno della perimetrazione del P.P. destinandola a parcheggi e verde pubblico.

In armonia a questo si è inoltre prevista la realizzazione di parcheggi pubblici su piccola parte della fascia a verde privato di uso pubblico (non conteggiata come standard), e una diversa sistemazione del macrolotto 'F' già destinato a parcheggi e verde pubblico.

Complessivamente, come ben evidenziato negli elaborati grafici a cui si rimanda, si sono incrementati gli spazi a standard urbanistici di ben 9.172 mq di cui 6.419 mq per parcheggi e spazi di manovra e 3.273 mq per verde pubblico.

Si è così ottenuto un incremento del verde unito alla creazione di ulteriori 287 posti auto ubicati prevalentemente in vicinanza dell'ingresso di Montacchiello che, sia per le attività che vi sono insediate, che per quelle che presumibilmente si insedieranno sull'area a servizi (macrolotto 'G'), è sicuramente la zona dove ne sarà più sentita la necessità.

Oltre all'aumento di spazi a verde e parcheggio pubblico la presente proposta prevede una modesta modifica alle norme di attuazione relativamente all'area destinata ad attrezzature e servizi (macrolotto 'G').

I parametri urbanistici relativi a tale area, ed in particolare l'altezza massima, fissata originariamente in 10 metri, risentono di una impostazione ormai superata

e certamente non confacente con le necessità e caratteristiche di un moderno centro servizi.

Tenuto conto inoltre che la forma irregolare dell'area costituisce un severo condizionamento all'inserimento sul terreno di una struttura con elevato rapporto di copertura si è proposto di portare l'altezza massima a 22.50 metri mantenendo inalterato sia il volume massimo realizzabile ( $I_f=2.5$  mc/mq) che gli spazi a standard.

In questo modo non si introduce nessun carico urbanistico aggiuntivo ottenendo altresì un minor rapporto di copertura.

L'impianto architettonico complessivo risulterà di maggior qualità e pregio e costituirà una sorta di "segnale" di ingresso ad una zona che si è voluta porre in netta distinzione dalle zone industriali nate senza un progetto unitario e complessivo che si sono poi sviluppate con la pressochè assenza di spazi a verde, parcheggio e a servizi.

L'aumento di altezza consentirà inoltre una maggior flessibilità di intervento con l'inserimento di pavimenti galleggianti e controsoffitti necessari per passaggio degli impianti tecnologici con particolare riferimento al cablaggio e climatizzazione ambienti.

Per quanto concerne le destinazioni d'uso ammesse per il macrolotto "G", oltre a quelle consentite per le aree classificate PQ2 "Aree specialistiche per la produzione di beni e servizi", si confermano quelle dell'art.9 delle N.T.A. del Piano Particolareggiato vigente e più dettagliatamente:

- pubblici esercizi e ristorazione;
- commercio al dettaglio con superficie di vendita non superiore a 600 mq;
- attività ricettive;
- centri congressuali polivalenti e sedi espositive;
- ambulatori.

### **C) MODALITA' ATTUATIVE**

La presente proposta verrà attuata dalla Società Nuova Liscate S.p.A., e/o eventuali aventi causa, che risulta proprietaria di tutti i terreni oggetto di variante.

Le aree interessate dalla realizzazione di parcheggi e verde pubblico verranno sistemate a cura del lottizzante e successivamente cedute al Comune di Pisa.

Gli specifici lavori verranno realizzati a scomputo oneri di urbanizzazione relativi all'edificazione sul macrolotto 'G' e eventuali altri interventi sull'area PQ3 ad esso confinante. Modalità di scomputo da definire in apposita convenzione urbanistica.

#### **D) DATI QUANTITATIVI E PARAMETRI URBANISTICI**

- Incremento spazi a standard (parcheggi e verde pubblico)

- Area da inserire all'interno della perimetrazione del P.P.	mq 7.250
- Incremento area a verde pubblico (standard)	mq 2.240
- Incremento area a parcheggi pubblici (standard)	mq 6.419
- Superficie complessiva da cedere all'Ammin. Comunale	mq 9.172

- Macrolotto 'G'

- Sup. fondiaria	mq 4.900 (invariata)
- Indice di fabbricabilità fondiaria	If=2.5 mc/mq (invariato)
- Rapporto di copertura	Rc=20%
- Altezza massima	22.50 ml
- Standard urbanistici	invariati come da PP approvato

Pisa, 26 giugno 2003

Il Tecnico

Dott. Ing. Stefano Carani

Ing. STEFANO CARANI  
ORDINE INGEGNERI della Provincia di PISA  
N° 1352 Sezione A  
INGEGNERE CIVILE E AMBIENTALE  
INDUSTRIALE

\\Nuovo\hdu\_c\Arch.016A03VariantePPMontacchiello\documenti\Relazione generale.doc  
g/r-d/p