



C
O
M
M
U
N
E

D
I

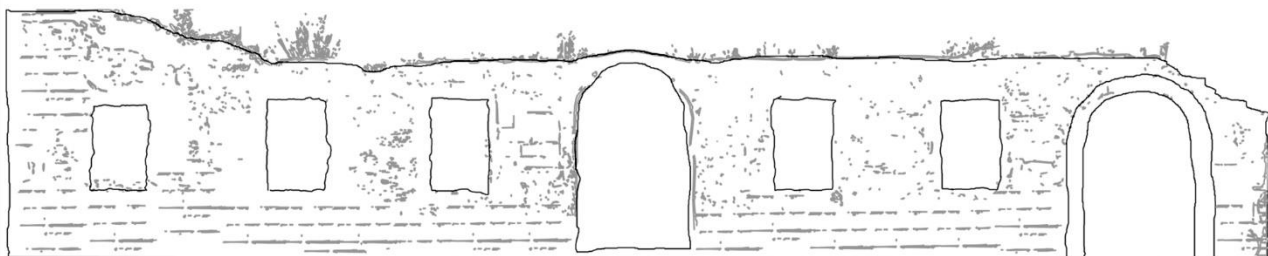
P
I
S
A

PIANO DI RECUPERO

per porzione di edificio distrutto nel 2°
conflitto mondiale in Lungarno Galilei,
denominato
“I TRE PALAZZI”

Piano di recupero secondo l'art. 109 della l.r. 65 e l'art., 2.1.2 del R.U.
del Comune di PISA

NTA Piano di recupero Lungarno Galilei



Proprietà : Anita e Silvia Pampana

Progettisti:

Capogruppo: Arch. Silvio Panichi

Collaboratori: Ing. Lorenzo Rossi
Arch. Massimiliano Martino
Ing. Inaco Panichi
Sig. Marco Macaluso

Art.1 ambito del piano attuativo:

l'area interessata dal Piano Attuativo è quella che risulta perimetrata nella Tav. 01

Art.2 campo di applicazione ed efficacia:

le presenti norme definiscono la disciplina degli interventi per l'attuazione del PIANO DI RECUPERO relativo al rudere bellico in Lungarno Galilei, Pisa, come descritto nella relazione "illustrativa, vincoli, urbanistica e di progetto".

L'intervento si attua all'intero perimetro indicato nella Tav. 01

Le indicazioni del Piano Attuativo hanno valore prescrittivo in merito all'assetto urbanistico del comparto, nonché all'entità e la tipologia degli interventi di trasformazione urbanistica.

Le opere pubbliche previste potranno essere realizzate a scomputo della monetizzazione delle aree non cedute e sarà regolamentato dalla convenzione.

Art.3 elaborati di p. di r.:

Il p.di r. consta dei seguenti elaborati:

- Tav 01 - inquadramento
- Tav 02 - indagini conoscitive 01
- Tav 03 - indagini conoscitive 02
- Tav 04 - estratto RU  non modificata
- Tav 05 - storico estratti mappa
- Tav 06 - Planimetrie catastali spente
- Tav 07 - indagini conoscitive altana- soffitta
- Tav 08 - rilievo strumentale
- Tav 09 - Planimetria e sottoservizi attuale
- Tav 10 - Piante stato attuale e inquadramento
- Tav 11 - Masterplan di progetto
- Tav 12 - Parametri Urbanistici
- Tav 13 - sezioni ambientali
- Tav 14 - area pubblica da riqualificare
- Tav 15 - Progettazione del verde
- Tav 16 - Antincendio
- Tav 17 - Stato di progetto p-01 e raffronto
- Tav 18 - stato di progetto delle piante
- Tav 18A - Raffronto planimetrico

- Tav 18B - indagini altana-soffitta
- Tav 19 - L13 e 236 del 89
- Tav 20 - prospetto Lungarno
- Tav 21 - Prospetti Tergali e laterali
- Tav 22 - Sezioni
- Tav 22A - raffronti prospetti
- Tav 23 - volume e SUL 01
- Tav 24 - volume e SUL 02
- Tav 25 - volume e SUL 03
- Tav 26 - volume e SUL 04
- Tav 27 - Allacci
- Tav 28 - render
- Tav 28B - Render
- Tav 28C - render

Le tavole relative allo stato di progetto: Tav 13, tav 15, Tav16,Tav 17, Tav 18, Tav 18A,Tav19, Tav 21, Tav 22, Tav 22A,Tav 27 Tav 28, Tav 28B, Tav 28C, hanno valore indicativo ed esemplificativo dell'assetto di progetto.

Le tavole: Tav01, tav 11, tav 12, Tav 14, Tav 20 e da tav23-tav26 hanno valore prescrittivo ed integrano le presenti norme.

Art.4 modalità di attuazione dell'intervento:

È prevista una unica unità d'intervento, come da disegni allegati, consistente in:

- ricostruzione dell'edificio distrutto dalla guerra (ristrutturazione edilizia ricostruttiva) e relative pertinenze, fino alla sostituzione edilizia a parità di SUL e V.;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione;

La modalità di attuazione del Piano di Recupero avverrà attraverso presentazione di S.C.I.A./P.D.C. o atti equivalenti ai sensi della L.R. 65/2014 e successive modifiche.

La presentazione dei titoli abilitativi degli interventi edilizi privati è subordinata all'approvazione del progetto delle opere pubbliche previste nel presente Piano e alla sottoscrizione della Convenzione.

Non sono previste nuove OOPP, ma la sistemazione di viabilità esistente

Art.5 parametri urbanistico – edilizi di p. di r.:

Dovranno essere rispettati i seguenti parametri urbanistici:

- Volume massimo = Volume preesistente: mc. 10059,75
- SUL massima = SUL preesistente: mq. 3000,62 compresi i servizi a tonfo
- SC massima=SC.esistente=mq.595
- Rapporto di permeabilità minimo: superiore al 25%
- N. piani fuori-terra: sei (6) e cioè: p. terra, p. primo, p. secondo, p. terzo, p. quarto (cioè sottotetto) e p. attico-soffitta
- N. piani interrati: uno (1)
- Altezza massima sotto gronda pari a ml.19.00, nella porzione più alta, sul Lungarno Galilei (le altezze del fabbricato sono quelle di cui alle prescrizioni del D.M. 27.08.1966 identiche alle stesse della parte già ricostruita accanto facente parte dei “tre palazzi”), rappresentata nei grafici di prospetto e sezioni del progetto. È ammessa la realizzazione dell’attico in deroga all’altezza massima
- Destinazione d’uso: residenziale, direzionale e commerciale

Il numero delle unità immobiliari dovrà essere definito in stretta conseguenza e relazione con l’articolazione dei prospetti e con il numero dei posti auto all’interno del resede.

Le aperture sui fronti del nuovo immobile, dovranno essere progettate in coerenza tra il fronte principale e i fronti secondari (lateral e tergale) rispetto al numero, ritmo, dimensione e configurazione delle aperture, adottando soluzioni architettoniche, formali, materiche, tipologiche coerenti tra i diversi fronti e in continuità con le porzioni adiacenti del complesso, con il contesto urbano e con i valori espressi dall’edilizia locale, evitando l’introduzione di forme e scansioni improprie, non riconducibili alla redazione originaria dei fronti o al lessico architettonico storicizzato nel contesto.

art.6 standard e opere di urbanizzazione:

L’intera area di intervento ha una superficie territoriale, ottenuta da rilievo strumentale, di mq. 3652.50 di cui:

superficie lotto: mq.2912.50

area di proprietà comunale: mq.740

fabbisogno di standard urbanistici secondo il suddetto D.M.: mq. 9/abitante.

Per cui: $9 \times 101 = \text{mq } 909$

Detti standard verranno monetizzati.

Verranno realizzate opere di sistemazione e riqualificazione dell'area di proprietà comunale oggetto di P.di R. parziale, nella strada di penetrazione verso il vallo a sud della proprietà, opere necessarie a dare compiuta utilizzazione delle aree a parcheggio pubblico e migliorare l'accessibilità al verde pubblico lungo il vallo.

Dette opere potranno essere realizzate a scomputo della monetizzazione degli standard non ceduti come indicato in convenzione.

Per la progettazione delle aree pubbliche, si rimanda a quanto indicato negli elaborati grafici inerenti all'Urbanizzazione.

Calcolo degli standard ai sensi del D-M- 1444/68:

volume MAX.: mc 10059,75

abitanti: mc 10059,75/100= 101

art.7 distanze fra fabbricati:

Per il rispetto delle distanze minime fra edifici si applica la normativa statale vigente in materia, ivi compreso il DM 1444/1968. In particolare non sono ammesse distanze dai fabbricati inferiori a quelle preesistenti.

Le distanze fra i fabbricati esistenti e quello di cui al P.di R. in oggetto, sono riportate nella relativa TAVOLA 12.

Art.8 parcheggi:

Sono prescritti parcheggi pertinenziali e di relazione nel rispetto dell'art 04.12 del R.U. e della Legge n° 122/89;

In caso di impossibilità di raggiungere gli standard richiesti, si dovrà procedere al pagamento dell'importo dovuto per la monetizzazione, secondo quanto previsto all'art.04.12 delle NTA del R.U.

I posti auto dovranno essere vincolati con atto unilaterale d'obbligo alla/e unità immobiliari. Non è consentita la vendita singolarmente dei posti auto e garage vincolati alle unità immobiliari come sancito all' art 04.12 lettera b del R.U

Art.9 indagine geologica:

Dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni indicate nella relazione geologica allegata.

Data la particolare eterogeneità geologica dell'area, si prescrive di effettuare in fase di progetto esecutivo adeguati approfondimenti mediante sondaggio a carotaggio continuo, ad adeguata profondità.

Art.10 prescrizioni di risparmio energetico, tecnico ed ambientale:

Si dovranno garantire:

- Impianti tecnologici a basso consumo per il riscaldamento, raffreddamento e deumidificazione;
- Recupero delle acque piovane con riutilizzo così come previsto dal Reg.to Ed.io
- Le acque meteoriche saranno canalizzate e convogliate nelle cisterne da riportare in progetto secondo quanto la normativa vigente prevede di calcolare.
- Gli scarichi delle acque nere e grigie verranno convogliati entro canalizzazioni separate fino all'esterno dei fabbricati. In particolare ciascuna colonna di scarico sarà provvista di sfiato sommitale e di sifone ispezionabile al piede con colonna di ventilazione separata, prolungata a tetto. Le acque grigie saranno sempre convogliate ad un pozzetto degrassatore, prima di riunirsi alla rete orizzontale. Poiché l'ambito in cui ricadono i fabbricati in oggetto è servito da fognatura pubblica, gli scarichi delle acque nere e grigie confluiranno nella stessa con le modalità stabilite dall'ente gestore.
- Si dovranno prevedere infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli ai sensi dell'Art.28 bis del Reg.to Ed. io (in attuazione a quanto previsto dall'art.16 del D.Lgs. n.48/2020)
- Dovranno essere rispettate le prescrizioni degli enti preposti e degli enti gestori di cui al verbale delle conferenze dei servizi agli atti presso l'Amministrazione comunale e del parere dell'ufficio Urbanizzazioni.
- **Materiali per l'edificio:** il piano prevede un progetto di Recupero o riqualificazione urbana dell'area, attuabile mediante un nuovo edificio realizzato con sistemi innovativi per ottenere la massima efficienza energetica in classe A+.

Art.11 prescrizioni paesaggistiche:

Le soluzioni progettuali descritte negli elaborati grafici del PdR, in relazione a finiture, materiali, posizione e dimensionamenti delle aperture sono da considerare non prescrittivi e saranno oggetto di specifiche valutazioni nell'ambito del rilascio del titolo edilizio e delle necessarie autorizzazioni/nulla osta.

In sede di rilascio del titolo paesaggistico dovranno essere prodotti approfondimenti relativi al progetto del resede e all'impostazione di tutti i prospetti (principale, laterali e tergale), questi ultimi sulla base di una rigorosa indagine storico, critica e

iconografica finalizzata a documentare la configurazione originaria del palazzo fino alla seconda guerra mondiale.

Al fine di migliorare la qualità degli interventi previsti dal Piano, il relativo progetto, nel rispetto delle prescrizioni del PIT, dovrà rispondere ai contenuti della Relazione paesaggistica e conformarsi alle seguenti prescrizioni:

- **Materiali per percorsi pedonali:** sono previsti materiali permeabili
- **Ziro:** obbligo di mantenimento e recupero dell'antico deposito interrato per la conservazione dei cereali trasportati via fiume e immagazzinati in contenitori di materiale argilloso impermeabile. Presenza storica nella parte a sud est del resede retrostante il fabbricato da ricostruire, da restaurare e rendere visibile all'interno della proprietà.
- **Muro di contenimento del vallo:** dovrà essere messo in sicurezza, successivamente restaurato e messo in evidenza con illuminazione dal basso, da entrambi i lati.
- **Visuali:** Al fine di valorizzare le viste prospettiche, possibilità di inserire aperture sulla recinzione lungo la via Bovio per poter rendere visibile dalla strada pubblica, il muro del vallo ed il corridoio romantico retrostante.
- **Rudere esistente sul Lungarno Galilei** di altezza circa ml.4.00: Se ne prescrive il restauro come quelli già definiti nei palazzi ad est.
- **Sagoma:** Il progetto del nuovo edificio dovrà prevedere la ricostruzione sulla medesima impronta a terra del fabbricato crollato. In sede di richiesta di autorizzazione paesaggistica/ Nulla Osta alla soprintendenza potranno essere valutati lievi modifiche di sagoma, rispetto alla preesistente, in relazione alla demolizione delle superfetazioni delle latrine sul fronte sud-est, e alla ricostruzione dell'altana, nel rispetto degli indici previsti dalle presenti norme
- **Prospetti e materiali:** nella progettazione del fronte sul Lungarno il progetto dovrà garantire piena coerenza con la porzione di edificio dei Tre Palazzi ancora esistente; le soluzioni formali, i materiali e le finiture dovranno essere dettagliate in sede di richiesta di Autorizzazione Paesaggistica e di Nulla Osta alla soprintendenza.

Nell'ambito della progettazione complessiva dovrà essere approfondita l'articolazione del fronte secondario dell'immobile, rivolto verso il resede, verificando l'adozione di soluzioni formali e stilistiche coerenti con quelle previste sul fronte principale verso il Lungarno, e in continuità con le porzioni adiacenti del complesso, oltre che con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale;

- **Resede:** Nel progetto delle aree pertinenziali, dovrà essere destinata a verde la maggior superficie possibile, evitando frammentazioni e cambi di materiale. In particolare si dovrà tener conto della prossimità all'area di progetto delle mura perimetrali del Giardino Scotto, dell'ex Fortezza con il camminamento in quota e delle possibili interferenze con le visuali da e verso le strutture storiche. I materiali e le finiture per le pavimentazioni, la loro estensione, la creazione di nuovi percorsi interni carrabili e pedonali e di collegamento nonché le visuali di valorizzazione dei rapporti coi tessuti e gli elementi storici esistenti che dovranno derivare da specifici studi comprendenti sezioni ambientali e foto inserimenti che intercettino le strutture della Fortezza e il muro di contenimento del vallo, mostrando i dislivelli presenti e i sistemi di raccordo.

Art.12 aree a verde e alberature:

La vegetazione prevista è puramente indicativa, nel Piano vengono destinate a verde le aree libere dai parcheggi e da eventuali altri servizi comuni, ove possibile, sarà mantenuta e verrà integrata in corrispondenza dei parcheggi per garantire l'ombreggiamento.

Le specie arboree di nuovo impianto e quelle da rimuovere e/o da valorizzare dovranno esser oggetto di specifico studio agronomico e di relazione storico-agronomica che saranno oggetto di specifiche valutazioni nell'ambito del rilascio del titolo edilizio e delle necessarie autorizzazioni/nulla osta.

Art.13 validità del piano di recupero:

Il presente piano di recupero acquista efficacia dalla pubblicazione sul BURT dell'atto di approvazione definitiva.

Ai sensi dell'art.110 della L.R. n.65/2014 il termine di validità è stabilito dal Comune e indicato nella delibera di approvazione.

L'attuazione dell'intervento sarà oggetto di specifica convenzione.

Art.14 variante al piano di recupero:

Non costituiscono variante al presente P. di R., le modifiche proposte a condizione che le stesse non incidano sui parametri urbanistici di cui all'art.5 nel rispetto delle prescrizioni art.10 e 11:

- quelle prospettiche ed interne all'edificio
- quelle delle aree pertinenziali che non incidano sui parametri urbanistici minimi richiesti.