

Norme Tecniche di attuazione

Art. 1. AMBITO DEL PIANO ATTUATIVO

L'area interessata dal Piano Attuativo è quella che risulta perimetrata nella tav 1, planimetria stato attuale

Art. 2. ELABORATI COSTITUTIVI L'INTERVENTO SOGGETTO A PIANOATTUATIVO

- Norme tecniche di attuazione;
- Relazione tecnico – illustrativa;
- Relazione paesaggistica redatta secondo il DPCM 12.12.2005 e di conformità al PIT;
- Relazione Geologica di Fattibilità;
- Relazione idraulica;
- Relazione clima acustico;
- Pareri enti gestori di rete;
- Stima dei costi per la realizzazione della griglia dell'intervento e/o abbattimento dei fabbricati obsoleti e/o non più necessari, per UMI;
- Cronoprogramma per l'attuazione della griglia dell'intervento e/o abbattimento dei fabbricati obsoleti e/o non più necessari, per UMI;
- Schema Atto Unilaterale d'Obbligo;
- Fascicolo, "verifica parametri urbanistici ed edilizi" con il seguente contenuto:
 - pag. 1 estratto di mappa catastale con perimetrazione dell'intervento, s=1:2000;
 - pag. 2 estratto del regolamento urbanistico con perimetrazione dell'intervento, s=1:2000;
 - pag. 3 foto area dell'area oggetto di intervento, s=1:2000;
 - pag.4 area del comparto di intervento con i parametri ammessi, s=1:2000;
 - pag. 5 planimetria generale stato di progetto con dati dimensionali, s=1:2000;
 - pag.6 planimetria generale, stato di progetto, dotazioni urbanistiche per UMI, s=1:2000;
 - pag.7 planimetria generale, stato di progetto, superficie utile lorda e coperta, s=1:2000;
 - pag. 8 planimetria generale, stato di progetto, aree sistemate a verde con piantumazioni e a prato, s=1:2000;
 - pag. 9 planimetria generale, stato di progetto, aree destinate a parcheggio, s=1:2000;
 - pag.10 tabella riassuntiva dei conteggi urbanistici.

Progetto preliminare:

- Tav.1 planimetria generale, stato attuale s=1:1000;
- Tav.2 planimetria generale, stato di progetto s=1:1000;
- Tav.3sezioni e prospetti di insieme, con schema delle sezioni ambientali, stato di progetto s=1:1000;
- Tav.3A sezioni e prospetti di insieme, con schema delle sezioni ambientali e cassoni edilizi, stato di progetto s=1:1000;
- Tav.4 sezioni con indicazione degli invasi, stato di progetto s=1:1000/200;
- Tav.5 planimetria del verde e sistemazioni a terra, stato di progetto s=1:1000;
- Tav.6 planimetria generale, stato sovrapposto s=1:1000;

- Tav.6A planivolumetrico, stato di progetto s=1:1000;
- Tav.6B planimetria generale delle invarianti S=1:1000;
- Tav.6C planimetria generale schema fognatura nera s=1:1000;
- Tav.6D planimetria generale schema fognatura bianca s=1:1000.

Art. 3. PARAMETRI URBANISTICI GENERALI

- Per quanto riguarda i parametri urbanistici, si fa riferimento a quanto previsto dal DPGR 64/R del 11 novembre 2013, e quanto stabilito per le zone PQ1 art. 1.2.2.6 del Regolamento Urbanistico vigente al momento della presentazione del presente Piano Attuativo:
 - a) indice di utilizzazione fondiaria: 0,50 mq/mq;
 - b) indice fondiario massimo di copertura: 0,50 mq/mq;
 - c) altezza massima degli edifici: 15 metri lineari, compreso il vano extracorsa dell'ascensore per l'edificio destinato ad uffici; 12,50 metri lineari per i capannoni destinati alle attività artigianali/industriali.
 - d) superfici accessorie di cui all'art. 04.11 del Reg. Urb., fermo restando quanto indicato nel verbale della Conferenza di servizi del 10.08.2022 allegato al presente Piano;
 - e) 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;
- Per tutto quanto non specificato, si fa riferimento a Regolamento Urbanistico ed al Regolamento Edilizio vigenti alla data di approvazione del presente piano;
- Il presente Piano non è subordinato alla cessione degli standard di cui al DM 1444/68 in quanto redatto, ai sensi dell'art. 1.5.0 delle NTA del RU, per le verifiche di cui all'art. 23 della Disciplina di Piano del PIT/PPR.

Art. 4. UMI

- Il presente piano è suddiviso in 3 UMI di cui alla pagina 6 del fascicolo della verifica dei parametri urbanistici edilizi, articolate come di seguito.
- La UMI 1 prevede la realizzazione dell'edificio adibito ad uffici di pertinenza dell'attività "industriale-artigianale", comprensiva dei relativi spazi a parcheggio, verde privato e viabilità di accesso da via di Fasanna, tratto privato, pista ciclabile e percorsi ciclo-pedonali;
- La UMI 2 prevede la realizzazione del fabbricato adibito a capannone industriale comprensivo dei relativi spazi a parcheggio, verde privato, pista ciclabile e percorsi pedonali e ciclabili e viabilità di accesso da via Fasanna, tratto privato;
- la demolizione dei manufatti e fabbricati obsoleti e non più necessari per l'attività'.
La ristrutturazione del corpo corrispondente alla ex rimessa reale, per sistemazioni treni e relativi uffici e depositi.
- La UMI 3 prevede la realizzazione di due fabbricati adibiti a capannoni industriali comprensivi dei relativi spazi a parcheggio, verde privato, percorsi pedonali e viabilità di accesso interna all'intervento.

Art.5.MODALITÀ D'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

- Il presente piano attuativo è suddiviso in 3 unità minime di intervento (UMI), come individuate nel fascicolo delle verifiche urbanistiche pag. 6 e seguenti.
- Per ciascuna UMI è prevista la contestuale realizzazione delle superfici minime necessarie per spazi a parcheggio e verde privato secondo quanto indicato all'art. 3 e riportato nel fascicolo delle verifiche urbanistiche pag. 6 e seguenti.
- La modalità d'attuazione del Piano avverrà attraverso presentazione di S.C.I.A./Permesso di Costruire o atti equivalenti ai sensi della LR 65/2014 e succ.mod. con riferimento alle singole UMI o porzioni di esse a condizione che siano verificati i parametri urbanistici di pertinenza.
- La presentazione dei titoli abilitativi degli interventi edilizi privati sono subordinati, ai sensi dell'art. 1.2.2.6 delle NTA del RU, alla presentazione di atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto e relativa polizza fidejussoria, redatta ai sensi dell'art. 28 del regolamento delle entrate del Comune di Pisa, a garanzia della completa realizzazione del progetto per un importo pari alla perizia di stima della demolizione dei manufatti non più utili all'azienda, incrementata del 30%.
- Completata la realizzazione del capannone ricadente nell'UMI 2 si provvederà alla demolizione dei manufatti esistenti non più necessari o obsoleti; per consentire il trasferimento delle attività nella nuova struttura e all'estinzione della polizza fidejussoria
- Prima della presentazione dei permessi di costruire relativi alla UMI 3 dovrà essere verificata la messa a dimora delle alberature previste nell'UMI 1, UMI 2 e lungo il prolungamento via di Fasanna, tratto privato, nell'area inclusa nel piano attuativo.

Art. 6. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

- La destinazione d'uso ammessa è quella "industriale/artigianale" così come definita all'art. 04.13 delle NTA del RU;
- le porzioni dell'edificio adibito ad uffici della UMI 1 potranno essere utilizzate per ospitare sedi di altri rami aziendali della società industriale principale, con funzioni non industriali, a condizione che la superficie complessiva adibita a tali attività non superi il 30% della SUL complessiva dell'edificio

Art. 7. FATTIBILITÀ GEOLOGICA

- Qualsiasi tipo di intervento edilizio dovrà rispettare le condizioni previste nella relazione geologica, idraulica e sismica di fattibilità allegata al presente Piano;

Art. 8. FATTIBILITÀ IDRAULICA

- Qualsiasi tipo di intervento edilizio dovrà rispettare le condizioni previste nella relazione idraulica allegata al presente Piano.

Art. 9. PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

- Al fine di migliorare la qualità degli interventi ed indirizzare il piano attuativo ed i conseguenti progetti verso un livello adeguato di qualità paesaggistica, e nel rispetto delle prescrizioni del PIT, qualsiasi tipo di intervento dovrà rispettare quanto previsto

dalla "Relazione paesaggistica di conformità al PIT" allegata al presente Piano, le cui disposizioni si riportano nel presente articolo come segue:

- Gli edifici industriali devono mantenere la disposizione planimetrica in cui quello principale resta parallelo alla via Aurelia (ovvero della via di Fasanna) e gli altri compresi nella proiezione della lunghezza complessiva del manufatto.
- La distanza tra i vari capannoni non può essere inferiore a trenta ml., per mantenere i coni visivi verso i Monti pisani ed il Complesso Monumentale di Piazza dei Miracoli dalla via Aurelia e dalla Città verso il parco di Migliarino San Rossore-Massaciuccoli.
- Altezza massima dei nuovi fabbricati minore o uguale a 15,00 ml. compreso il vano extracorsa ascensore per l'edificio destinato agli uffici, ml. 12,50 per i fabbricati destinati ad attività artigianali/industriali, che comunque non dovranno interferire con lo skyline del Complesso monumentale
- Per quanto riguarda i pannelli di rivestimento dei nuovi capannoni artigianali-industriali, indicati nella relazione paesaggistica come texture dovranno avere colorazione tale da intonarsi con l'ambiente circostante privilegiando colori tenui.
- Il fabbricato destinato ad Uffici avrà anch'esso una coloritura tenue per l'inserimento con l'ambiente circostante; potranno essere utilizzati per il rivestimento lamiera, legno, acciaio, vetro od altro che non abbia caratteristiche di riflettanza.
- L'illuminazione degli spazi aperti deve essere contenuta ed essenziale per non compromettere la naturale percezione del paesaggio;
- I pannelli fotovoltaici e/o solari dovranno essere inseriti nelle coperture o nei prospetti dei fabbricati. Tali pannelli saranno del tipo integrato, in modo da eliminare l'inquinamento visivo.
- Le coperture piane dovranno essere protette con il verde tipo Sedum o similare o pavimentate con materiali tipo legno.

Sono invariati strutturali:

- La posizione del fabbricato che prospetta sul prolungamento di via Fasanna tratto privato che dovrà rimanere parallelo alla via Aurelia;
- Le alberature a filare disposte lungo la pista ciclabile.
- Il verde nelle sue articolazioni deve rimanere la parte costituente del progetto con tutte le interrelazioni tra la proposta progettuale e il sistema ambientale, Tav. 6b.
- Le alberature esistenti costituite dagli olivi siti nella parte Nord dell'intervento e la piantumazione a macchia costituita da alberi di alto fusto e cespugli sono indicative.

Le zone piantumate a macchia saranno costituite indicativamente dalle seguenti essenze:

leccio (*Quercus ilex*)

rovella (*Quercus pubescens*)

farnia (*Quercus robur*)

bagolaro (*Celtis australis*)

tiglio (*Tilia europaea*)

e arbusti tipici del sottobosco della macchia mediterranea:

corbezzolo (*Arbutus unedo*)

lentisco (*Pistacia lentiscus*)

mirto (*Myrtus communis*)

ginepro rosso (*Juniperus oxycedus*).

- Le alberature, a filare, previste sul lato Est di via di Fasanna tratto privato e lungo la pista ciclabile e pedonale posta parallelamente ai binari che si trovano all'interno del comparto; essenza Ginco Biloba Tilt o in alternativa Quercus Ilex.

Art. 10. TIPOLOGIE DEI NUOVI FABBRICATI

- I nuovi fabbricati per le attività artigianali e industriali: tipologia a doppio volume fino al 60% del volume complessivo di ogni singola unità immobiliare, con rampe di accesso al piano di lavoro, pensilina e copertura a falda unica o piana
- Il fabbricato destinato ad Uffici: a piastra con rampe di accesso e spazi verdi, interni e sulle coperture piane.

Art. 11. INTERVENTI AMMESSI SUI FABBRICATI ESISTENTI NON OGGETTO DI DEMOLIZIONE

- Rimessa Reale: restauro conservativo per le facciate e la copertura; ristrutturazione per gli interni; ristrutturazione edilizia fino alla demolizione per diversa ubicazione oltre i 10 metri dal Fosso Colatore per volumi condonati addossati alla Rimessa Reale stessa;
- Portineria: sostituzione edilizia, fino alla completa demolizione e ricostruzione, con diversa previsione planivolumetrica, con possibilità di incremento della superficie utile lorda attuale, nell'ambito dei parametri urbanistici di zona;
- Cabina Enel: interventi necessari per le esigenze di adeguamento dell'infrastruttura se richiesto dall'ente gestore.

Art. 12. ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

I fabbricati e gli spazi esterni dovranno rispettare le norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo per consentire l'accessibilità delle persone diversamente abili.

Art. 13. RETICOLO IDRAULICO

- Deve essere mantenuto il reticolo idrografico esistente, così come definito dalla LR 79/2012 in conformità a quanto previsto agli art. 3, 4, 5 e 6 della LR 41/2018.
- Il prolungamento della viabilità di via di Fasanna, in accordo a quanto disposto dall'art. 13 comma 3 della L.R. 41/2018, dovrà avvenire a raso, al fine di evitare un aggravio delle condizioni di rischio idraulico in altre aree, connesso alla presenza di rilevati, che possono influenzare le dinamiche di esondazione;
- Prima dell'inizio dei lavori, dovranno essere comunicate al Settore Genio Civile Valdarno Inferiore Regione Toscana le previste misure preventive atte a regolare l'utilizzo della medesima viabilità in caso di eventi alluvionabili;
- In relazione a quanto sopra riportato all'art. 11 delle NTA gli interventi ammessi su fabbricati esistenti non oggetto di demolizione, ricompresi nelle fasce di tutela, di cui all'art. 3 comma 1 L.R. 41/2018, dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrografico dovranno essere riconducibili alla sola fattispecie indicate all'art. 3 comma 3 della medesima L.R. 41/2018, per i quali comunque dovrà essere acquisita preventivamente la necessaria autorizzazione idraulica del Settore Genio Civile Valdarno Inferiore Regione Toscana.

Art. 14. SALVAGUARDIA AMBIENTALE

- Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere redatto il piano di caratterizzazione sui terreni aperti utilizzati per le attività artigianali e industriali per identificare eventuali fenomeni di contaminazione a carico delle matrici ambientali in modo da ottenere le informazioni di base a supporto delle decisioni realizzabili;
- L'utilizzo del gas metano dovrà essere contenuto in tutti gli edifici secondo i limiti di legge riguardanti il risparmio energetico e usato se indispensabile e non sostituibile per le attività artigianali e industriali;
- Le acque meteoriche provenienti dalle coperture saranno recuperate in speciali vasche e riusate per gli scarichi dei sanitari e/o l'irrigazione;
- Il progetto di smaltimento dei reflui domestici/industriali e quello delle acque meteoriche dovranno essere preventivamente approvati dagli enti competenti ai sensi del D.Lgs. 52/2006 e dovranno essere progettati, anche per stralci funzionali, in conformità al progetto generale di cui alle tav. 6C planimetria generale schema acque reflue e tav. 6D planimetria generale acque meteoriche; eventuali modifiche rispetto a quanto indicato nelle suddette tavole dovranno tener conto del corretto funzionamento e dimensionamento per l'intera area oggetto di Piano.

Art. 15. PARERI DEGLI ENTI

- Nella progettazione definitiva dovranno essere rispettate le prescrizioni e le condizioni indicate nei pareri degli enti gestori.
- Il Soggetto Attuatore esonera l'Amministrazione Comunale da qualsiasi responsabilità nel caso in cui gli Enti gestori delle Reti di urbanizzazione primaria (luce, gas, reti di smaltimento reflui, rete di adduzione acqua, rete dati, servizio di smaltimento rifiuti) non concordassero con la Proprietà la regolare predisposizione delle reti e/o la conseguente mancata attivazione del servizio.
- Tutte le spese inerenti l'adeguamento delle reti di distribuzione di cui sopra sono ad esclusivo carico del Soggetto Attuatore.

Art. 16. VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO

- Per le caratteristiche dell'insediamento, ai fini della protezione acustica saranno sufficienti i livelli di schermatura offerti dai requisiti passivi dell'edificio, che garantiscono un indice di protezione fono isolante di facciata pari a 42 dB, proprio degli ambienti ad uso uffici categoria "B" DPCM 5.12.97; dato che dovrà essere aggiornato qualora vi fosse una modifica al quadro legislativo in materia, prima della presentazione del Titolo abilitativo.
- Per gli altri edifici si rimanda alla relazione di valutazione previsionale di clima acustica allegata al Piano attuativo.

Art. 17. INFRASTRUTTURE ELETTRICHE

- Si dovranno prevedere infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli ai sensi dell'art. Art. 28-bis del regolamento edilizio (in attuazione a quanto previsto dall'art. 16 del D.Lgs. n. 48/2020);

Art. 18. ELEMENTI PRESCRITTIVI E VARIANTI

- La disciplina di cui agli art. 3, 6, 7, 8, 9,10,11,13, delle presenti norme, oltre alla tavola 6B, sono prescrittivi.
- Le tavole del fascicolo illustrativo relative allo stato attuale costituiscono il quadro conoscitivo del presente Piano.
- Le tavole relative allo stato di progetto, dalla 7 alla 19, hanno valore indicativo ed esemplificativo dell'assetto di progetto in riferimento alle soluzioni architettoniche e alle finiture nonché alla sistemazione delle aree scoperte.
- In generale non costituiscono variante al presente Piano di Recupero le eventuali modifiche, derivanti dall'approfondimento progettuale finalizzato all'attuazione della trasformazione, che non incidono sugli articoli indicati come prescrittivi e sugli indici urbanistici.

Art. 19. PATRIMONIO EDILIZIO RICADENTE NELLA FASCIA DI TUTELA DEI CORSI D'ACQUA

- Il patrimonio edilizio ricadente nella fascia di tutela dei corsi d'acqua, contestualmente alla richiesta di permesso a costruire, sarà inserito nel Piano di Protezione Civile comunale ai sensi dell'art. 3, comma 5, lettera f) della L.R. 41/2018, al fine di prevenire i danni in caso di evento alluvionale.

Art. 20. MODALITA' DI ADEGUAMENTO DEL PRESENTE PIANO

- Il parere espresso dagli enti e dalle autorità preposte costituisce integrazione della presente disciplina e ne rappresenta parte essenziale. Le modifiche discendenti dagli esiti della Conferenza Paesaggistica di cui all'art. 23 del PIT, di cui al verbale della Conferenza dei servizi del 10.08.2022 allegato al presente Piano, che incidano sull'assetto planivolumetrico del fabbricato sul lotto di pertinenza e sulla conseguente organizzazione, degli spazi scoperti, non comportano modifiche al presente Piano Attuativo.
- Gli elaborati adeguati rispetto a quanto richiesto devono essere trasmessi al Comune prima della presentazione dei titoli edilizi. Le modifiche compositive, distributive e quelle architettoniche eventualmente indicate dalla stessa Conferenza costituiranno adeguamento del progetto nell'ambito della richiesta del titolo edilizio.

Art. 21. VALIDITÀ DEL PIANO ATTUATIVO

- La validità del presente piano è definita ai sensi dell'art. 110 della L.R. 65/2014, come indicato nell'atto di adozione/approvazione, a partire dalla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso di approvazione del piano.