



COMUNE DI PISA

PIANO ATTUATIVO PER LA RIORGANIZZAZIONE DELL'AREA CEMES s.p.a.

AREA PQ1 art. 1.2.2.6 R.U.

VIA MONTELUONGO 15 - 56122 PISA



Proprietà:

CEMES S.P.A.

Via delle Trincere 11, 56127 Pisa

tel. 050 542845 - fax 050 543521

amministrazionecemes@cemes-spa.com



Progetto architettonico:

Arch. Beniamino CRISTOFANI

Via Antonio Meucci 1E Pisa 56121 tel 050/ 9914050 348/3341250

e-mail: beniamino@cristofaniarchitettura.it

CRISTOFANI
ARCHITETTURA

collaboratori:

Arch. Alessandro Moreno Lupetti

Oggetto :

Norme Tecniche di Attuazione

Data : Settembre 2021

ALLEGATO D

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 PIANO ATTUATIVO

- 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.3 sezioni e prospetti di insieme, con schema delle ambientali, stato di progetto s=1:1000;
- Tav.4 sezioni con indicazione degli invasivi, 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 metodi di calcolo dei 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, salvo peculiari esigenze proprie dei manufatti speciali;
 - d) superfici accessorie di cui all'art. 04.11 del Reg. Urb.;
 - 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. 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 necessaria di spazi a parcheggio, 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 con il primo titolo abilitativo riferito alla UMI siano verificati i parametri urbanistici di tutta la UMI.

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 per la 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.

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. 5. 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 Fasana, tratto privato; la demolizione dei manufatti e fabbricati obsoleti e non più necessari per l'attività'.
La ristrutturazione del corpo attiguo 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. 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;
piccole 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:

- Il verde nelle sue articolazioni deve rimanere la parte costituente del progetto con tutte le interrelazioni tra la proposta progettuale e il sistema ambientale;
- 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., salvo proroghe speciali per funzioni specifiche, 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 e mimetizzarsi con lo skyline dei monti pisani: verdi azzurri e grigi in modo da avere una livrea che si avvicina al colore dei boschi che si vedono in lontananza del Monte Pisano. Sono preferibili coloriture non uniformi.
- Il fabbricato destinato ad Uffici sarà tinteggiato bianco Ral 9010, potranno essere utilizzati per il rivestimento lamiera, legno, acciaio, vetro od altro che' che non abbia caratteristiche spiccate di riflettenza.
- 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 integrati nelle coperture piane o nei prospetti dei fabbricati artigianali-industriali. E' vietata la messa in opera di tali pannelli sulle facciate del fabbricato destinato ad uffici, denominato ex Rimessa Reale e sulla portineria;
- Le coperture piane dovranno essere protette con il verde tipo Sedum o similare;
- La terrazza panoramica del fabbricato destinato ad uffici dovrà avere la pavimentazione in 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 costituite da alberi da frutto o simili messe a dimora secondo un impianto a maglia quadrata, lo sviluppo naturale delle essenze arboree della macchia mediterranea messe a contorno.

Le essenze che dovranno essere inserite in ordine sparso sono indicativamente le seguenti o simili:

Olea europea;

Sorbo Domestico: Sorbus;

Prunus Persica;

Prunus avium;

Pyrus;

Malus Domestica;

Prunus Domestica;

Diospyros Kaki

Prunus Dulcis

Punica Granatum;

- 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 Gingo Biloba Tilt, in alternativa Quercus Ilex o simili.
- La zona alberata sul lato Sud costituita da due filari di alberi di alto fusto posti sfalsati secondo la planimetria del verde, in modo da creare la schermatura verde verso i fabbricati contigui, essenza Gingo Biloba Tilt, in alternativa Quercus Ilex, o simili. L'area in oggetto inoltre dovrà essere interessata dalla messa in opera di alberi da frutto le cui essenze saranno costituite indicativamente da: Sorbo Domestico Sorbus, Melograno Punica Granatum, Cachi Diospyros Kaki, Rovi per le More Rubus Ulmifolius o simili.
- La zona alberata lato Est costituita da due filari di alberi sfalsati posti in opera secondo la planimetria del verde in modo da creare la schermatura da e per il tracciato ferroviario, stazione di San Rossore, essenza Cingo Biloba Tilt, in alternativa Quercus Ilex, o simili.

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, al primo piano fuori terra, copertura piana.

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 incremento del 10% o superiore della superficie utile lorda attuale;
- Cabina Enel: interventi necessari per le esigenze di adeguamento dell'infrastruttura se richiesto dall'ente gestore.

Art. 12. 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.

Art. 13. 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 l'insieme delle attività che permetteranno di ricostruire 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 DLgs 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. 14. 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. 15. 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. 16. 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. 17. 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. 18. 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. 19. 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, che incidano sull'assetto planivolumetrico del fabbricato sul lotto di pertinenza e sulla conseguente organizzazione, degli spazi scoperti, 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. 20. VALIDITÀ DEL PIANO ATTUATIVO

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