



COMUNE DI PISA
DIREZIONE URBANISTICA
UFFICIO PIANIFICAZIONE

L.R. N. 5 DEL 16.01.1995
PIANO ATTUATIVO ZONA
PER SERVIZI PRIVATI IN OSPEDALETTO
SCHEDA NORMA N. 34.3 VIA EMILIA 1
DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



Norme tecniche di attuazione

Art. 1 – Elaborati del Piano Attuativo

Il piano attuativo è costituito e rappresentato dai seguenti elaborati:

- planimetria generale ed area di intervento;
- proprietà e scheda urbanistica (parte a);
- proprietà e scheda urbanistica (parte b);
- le modifiche della scheda 34.3;
- documentazione fotografica del sito;
- il sistema infrastrutturale esistente e la proposta progettuale preliminare;
- planimetria generale e dati planivolumetrici di progetto;
- standards – riepilogo generale;
- planimetria generale e destinazione d'uso;
- planimetria generale e unità minime di intervento;
- planimetria generale e distanze;
- planimetria generale – area a parcheggio a raso;
- planimetria generale – viabilità a verde pubblico;
- sezioni e grafici da AA a DD;
- sezioni e grafici da EE a HH;
- immagini in 3D del progetto planivolumetrico;
- planimetria generale – schema fognature;
- planimetria generale – schema impianti elettrici;
- planimetria generale – schema linee acquedotto, gas, sip;
- relazione tecnica illustrativa generale;
- norme tecniche di attuazione;
- computo metrico estimativo opere urbanizzazione primaria;
- relazione geologica di fattibilità;
- schema di convenzione;
- valutazione effetti ambientali;
- documento integrativo della VEA.

Art. 2 – Unità Minime di Intervento

Il piano attuativo è articolato nelle seguenti Unità Minime di Intervento, per le quali sono indicate rispettivamente SLU max, destinazioni e parametri urbanistici. Potranno inoltre essere previsti servizi aggiuntivi, anche se non espressamente specificati, quali: asili nido e scuole materne, mense e pubblici esercizi, caserme o presidi di polizia, uffici pubblici.

E' ammesso il rilascio delle concessioni edilizie anche per singoli edifici compresi nelle UMI, purché nel rispetto complessivo dei parametri generali fissati nelle UMI stesse.

Legenda destinazioni d'uso:

C = commercio; T = terziario; U = uffici e privati; S = servizi alle imprese; R = residenza; R/A = residenza e albergo

Unità di intervento n. 1:

L'UMI 1 ha una superficie di circa mq. 35.800,00.

Interventi previsti: realizzazione di viabilità pubblica e privata, verde pubblico attrezzato con pista ciclabile parcheggi, ed i seguenti edifici di nuova costruzione:

Edificio	Destinazione	SLU	Altezza max
N		mq.	ml.
1	C/U/T/S	11.000	30,00
1a	C/U/T/S	600	10,00
2-2a	C/U/T/S	2.320	10,00
3	R; R/A	2.500	15,00

Unità di intervento n. 2:

Interventi previsti: realizzazione di viabilità pubblica e privata, verde pubblico attrezzato con pista ciclabile parcheggi, ed i seguenti edifici di nuova costruzione:

Edificio	Destinazione	SLU	Altezza max
N		mq.	ml.
11	C/T/R	4.050	13,50
12	C/T/R		

Unità di intervento n. 3:

Interventi previsti: realizzazione di viabilità pubblica e privata, verde pubblico attrezzato con pista ciclabile parcheggi, ed i seguenti edifici di nuova costruzione:

Edificio	Destinazione	SLU	Altezza max
N		mq.	ml.
13	C/T/R	3.800	13,50
14	C/T/R		

Unità di intervento n. 4:

Interventi previsti: realizzazione di viabilità pubblica e privata, verde pubblico attrezzato con pista ciclabile parcheggi, ed i seguenti edifici di nuova costruzione:

Edificio	Destinazione	SLU	Altezza max
N		mq.	ml.
4	C/U/T/S	3.250	15,50
8	C/U/T/S	1.000	12,00
8a	C/U/T/S	1.000	12,00
8b	C/U/T/S	900	12,00
8c	C/U/T/S	1.350	15,50
8d	C/U/T/S	900	12,00

Unità di intervento n. 5:

Interventi previsti: realizzazione di viabilità pubblica e privata, verde pubblico attrezzato con pista ciclabile parcheggi, ed i seguenti edifici di nuova costruzione:

Edificio	Destinazione	SLU	Altezza max
N		mq.	ml.
9	C/R	3.800	13,50
10	C/U/T		

Unità di intervento n. 6:

Interventi previsti: realizzazione di viabilità pubblica e privata, verde pubblico attrezzato con pista ciclabile parcheggi, ed i seguenti edifici di nuova costruzione:

Edificio	Destinazione	SLU	Altezza max
N		mq.	ml.
15	C/U/T	3.050	13,50
16	C/U/T		

Unità di intervento n. 7:

Interventi previsti: realizzazione di viabilità pubblica e privata, verde pubblico attrezzato con pista ciclabile parcheggi, ed i seguenti edifici di nuova costruzione:

Edificio	Destinazione	SLU	Altezza max
N		mq.	ml.
5	C/R	1.700	15,50
6	C/U/T/S	900	9,50
6a	C/U/T/S	850	13,50
7	C/U/T/S	1.030	10,50
7a	C/U/T/S	850	13,50
7b	C/U/T/S	850	13,50

Art. 3 – Opere di urbanizzazione

Il rilascio delle concessioni edilizie relative anche ai singoli edifici compresi nelle UMI è subordinato alla preventiva approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione relative all'intero ambito 34.3.

In particolare, il progetto dovrà contenere la previsione di riassetto e sistemazione definitiva della viabilità, comprese le opere da eseguire sulla Via Emilia, da concordarsi preventivamente con l'Ente gestore.

Art. 4 – Accessi viari e pedonali

Non sono consentiti accessi diretti viabili dalla via Emilia all'ambito 34.3. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà prevedere un collegamento pedonale con l'ambito 36.1 che non interferisca con il traffico veicolare sulla Via Emilia (sovrappasso o sottopasso).

Tale collegamento potrà non essere immediatamente realizzato, ma la sua realizzazione potrà essere garantita successivamente da apposita garanzia fidejussoria.

Art. 5 – Norme generali

Il piano attuativo sarà realizzato da soggetti operatori privati mediante richiesta di singoli atti abilitativi a costruire nell'ambito delle norme, dei regolamenti e dei tempi fissati dal piano approvato e convenzionato con la Pubblica Amministrazione, e nei limiti fissati per le singole UMI. Sono ammesse modifiche alla sagoma degli edifici, al loro posizionamento, alla loro volumetria e superficie coperta senza che ciò costituisca variante al piano attuativo, purchè nel rispetto generale dei parametri complessivi della singola UMI,

Nell'ambito delle previsioni generali del piano attuativo al momento della richiesta delle singole concessioni edilizie, potranno apportarsi modifiche alle tipologiche previste, alle altezze, alle destinazioni d'uso dei singoli edifici, fermo restando il mantenimento nelle singole UMI dei limiti planivolumetrici previsti e delle percentuali massime di superficie attribuibili alle destinazioni residenziali, commerciali e terziarie.

Tutti gli interventi dovranno armonizzarsi nelle linee architettoniche, nei materiali di finitura esterna e negli elementi di arredo delle aree scoperte, ai caratteri previsti per l'intero complesso definito nell'ambito 34.3.

Art. 6 – Parcheggi

Fatte salve le previsioni di standard pubblico a parcheggi di cui al progetto del presente piano di recupero, in ogni UMI dovranno essere previsti spazi da destinare a parcheggi pertinenziali dei singoli edifici, nella misura minima di 1mq/10mc di volume edificato.

Di tale verifica dovrà essere dato riscontro in ogni richiesta di concessione edilizia per i singoli edifici.

Il volume di riferimento sarà quello calcolato in base all'applicazione del regolamento edilizio vigente al momento delle singole richieste di intervento.

I parcheggi di standard e di relazione saranno determinati applicando le norme del Regolamento Urbanistico e di altre norme di settore in quanto applicabili e purchè non diano luogo a superfici o numero di posti auto inferiori.

In ogni caso dovrà essere assicurato un posto auto pertinenziale per ogni camera d'albergo o alloggio di residenze turistico alberghiere o residences e due posti auto per ciascun alloggio di servizio pertinenziale delle attività insediabili.

Art. 7 – Altri standard

I posti auto dei parcheggi di relazione e pertinenziali dovranno essere commisurati al numero di addetti e di visitatori previsti, così come definiti negli elaborati di VEA e nel documento integrativo alla stessa. Dovrà pertanto essere verificato che i singoli progetti traducano le superfici da destinare a parcheggio nel numero effettivo di posti auto necessari.

Fermo restando quanto previsto dall'art. 4, dovrà essere garantita una superficie a verde permeabile (cioè non sovrastante strutture di alcun genere) non inferiore al 25% dell'intera superficie dell'ambito 34.3. A tale scopo i parcheggi scoperti realizzati con superfici permeabili o semi-permeabili saranno considerati come superfici aggiuntive.

Art. 8 – Precauzioni per la mitigazione degli effetti ambientali

Sono cogenti, sia nella predisposizione del progetto delle opere di urbanizzazione, sia nella progettazione degli edifici e degli spazi scoperti, le prescrizioni contenute nel documento integrativo alla VEA.

In particolare le aree a verde permeabile non dovranno porsi a quota superiore a ml. 1,50-1,70 slm, ed i piani abitabili posti più in basso negli edifici a ml. 2,4 slm, fatta dunque eccezione solo per i locali autorimessa o destinati ad impianti, purchè adeguatamente protetti da possibili eventi alluvionali.

Ciascun edificio dovrà essere provvisto di superfici di elementi fotovoltaici in ragione almeno del 10% della superficie utile o il 2% della SLU, prendendo a riferimento la superficie maggiore tra quelle risultanti dalle due percentuali.

Il progetto architettonico dovrà inoltre prevedere, già in sede di richiesta dell'atto abilitativi all'edificazione, il sistema di riscaldamento e di refrigeramento dell'immobile adeguato alle caratteristiche dell'edificio e tendente alla limitazione al minimo sia del consumo di energia, sia delle emissioni in atmosfera.

Qualora, dagli adempimenti previsti dalla VEA e dal documento integrativo, risultassero carenze in ordine all'approvvigionamento idrico od energetico, allo smaltimento dei reflui o da quant'altro, gli operatori, mediante accordi diretti con le aziende di gestione, dovranno provvedere direttamente o indirettamente al soddisfacimento delle esigenze senza che ciò costituisca diritto a scomputi di oneri o a gravami di altro genere nei confronti dell'amministrazione comunale; resta subordinato a quanto sopra il rilascio dei provvedimenti abilitativi a costruite

Art. 9 – Prescrizioni relative alle destinazioni d'uso

La destinazione ricettiva dovrà essere garantita, in ogni forma esercitata, da proprietà e gestione unitaria, rimanendo escluse le forme di multiproprietà in qualsiasi modo rappresentate.

La destinazione residenziale è ammessa solo nei limiti di cui all'art. 1.2.2.9, comma 16, delle NTA del Regolamento Urbanistico e ciascun alloggio dovrà essere legato, con vincolo pertinenziale registrato e trascritto, all'unità produttiva di riferimento.

Analogamente dovrà essere previsto e realizzato vincolo pertinenziale tra ciascuna unità e i corrispondenti posti auto.

Della conformità a tali prescrizioni dovrà essere data dimostrazione prima che ciascuna unità possa essere definita abitabile secondo i procedimenti di legge.

Art. 10 – Tecnologie di intervento e materiali

Gli edifici da realizzare con il piano attuativo dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

1) Strutture

La struttura portante dei nuovi edifici da eseguirsi a norma delle vigenti disposizioni in materia antisismica e sicurezza antincendio potrà essere in muratura, cemento armato o acciaio.

Nel caso di strutture in cls armato o acciaio, queste dovranno inserirsi armonicamente nel progetto architettonico evitando, per quanto possibile, il faccia vista se non giustificato da un evidente motivo di funzionalità statica.

Dovranno assolutamente evitarsi elementi posticci in facciata, riducendo per quanto possibile l'uso di fasce marcapiano.

2) Facciate

Le facciate principali degli edifici, considerate tali se fronteggianti le strade che circondano l'isolato e tutte quelle comunque visibili dalle strade su citate, dovranno essere realizzate con parametri, ove previsti, in materiali da rivestimento, lapidei o ceramici o metallici.

Dovrà essere rispettato per quanto possibile l'assetto compositivo di facciata così come rappresentato nelle tavole di progetto del presente piano.

E' consentito l'uso di pareti continue in vetro.

3) Coperture

Gli edifici saranno coperti a capanna o a padiglione e/o piani con l'impiego anche di materiali particolari atti a raggiungere i migliori livelli tecnologici e di funzionalità.

4) Aree verdi

Le aree verdi dovranno essere allestite contemporaneamente alla realizzazione degli immobili delle singole unità minime. Si dovranno adottare soluzioni architettoniche che favoriscano la realizzazione l'introduzione di elementi decorativi "a verde".

I MATERIALI

Ad integrazione di quanto previsto ai punti 1 – 2 – 3 – 4 si raccomanda l'uso dei seguenti materiali lasciandone la scelta definitiva alla fase di progettazione architettonica sulla base dei seguenti elenchi:

5) Pavimentazioni esterne

E' consentito l'impiego dei seguenti materiali: cotto toscano di ogni forma colore o dimensione, pietra arenaria del tipo gonfolina o serena o cardoso, porfido, masselli autobloccanti in cls finitura sabbata di formato simile al mattone, al quadretto od al sestino. Per le piazze o per spazi comuni di particolare pregio potranno impiegarsi pavimentazioni in pietra naturale di vario tipo.

6) Scale esterne, gradonate o rampe

Come la voce precedente.

7) Intonaci esterni

Se impiegati dovranno avere finitura esterna a malta bastarda, e impiego di prodotti a ciclo minerale non filmogeno per la verniciatura.

8) Serramenti

E' consentito l'impiego di qualsiasi tipologia di materiale.

9) Gronde e pluviali

Questi ultimi dovranno essere realizzati preferibilmente in lamiera di rame ed inseriti adeguatamente nella composizione architettonica.

10) Manti di copertura e terrazze

I manti di copertura potranno essere realizzati in coppi ed embrici alla toscana, lamiera sandwich preverniciata, lamiera di rame.

Per le terrazze è consentito l'impiego di soluzioni "galleggianti" con materiale di calpestio in cotto toscano o pietra naturale o artificiale.

11) Scossaline e davanzali

Dovrà essere previsto l'uso della pietra naturale, preferibilmente pietra serena o cardoso non lucidato.

12) Accessibilità

Ogni unità dovrà seguire le specifiche della legge n. 13/89 in materia di superamento delle barriere architettoniche in relazione all'uso previsto; di tale verifica dovrà essere dato riscontro in ogni Dichiarazione di inizio attività e/o in ogni richiesta di concessione edilizia con relazione asseverata. Tutti gli spazi pubblici e/o di relazione previsti dal piano attuativo (parcheggi, percorsi, verde, zona sportiva) dovranno rispondere alle prescrizioni ed ai requisiti di superamento delle barriere architettoniche di cui alla legge 13/89 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 11 – Norma finale

Per tutto quanto non espressamente previsto nelle seguenti norme, si applica quanto indicato nelle NTA del Regolamento Urbanistico e nel Regolamento Edilizio.

Le presenti norme dovranno essere richiamate nella o nelle convenzioni attuative per farne parte integrante.

