



BERTINI ARCHITETTI

via Toselli 9, Pisa

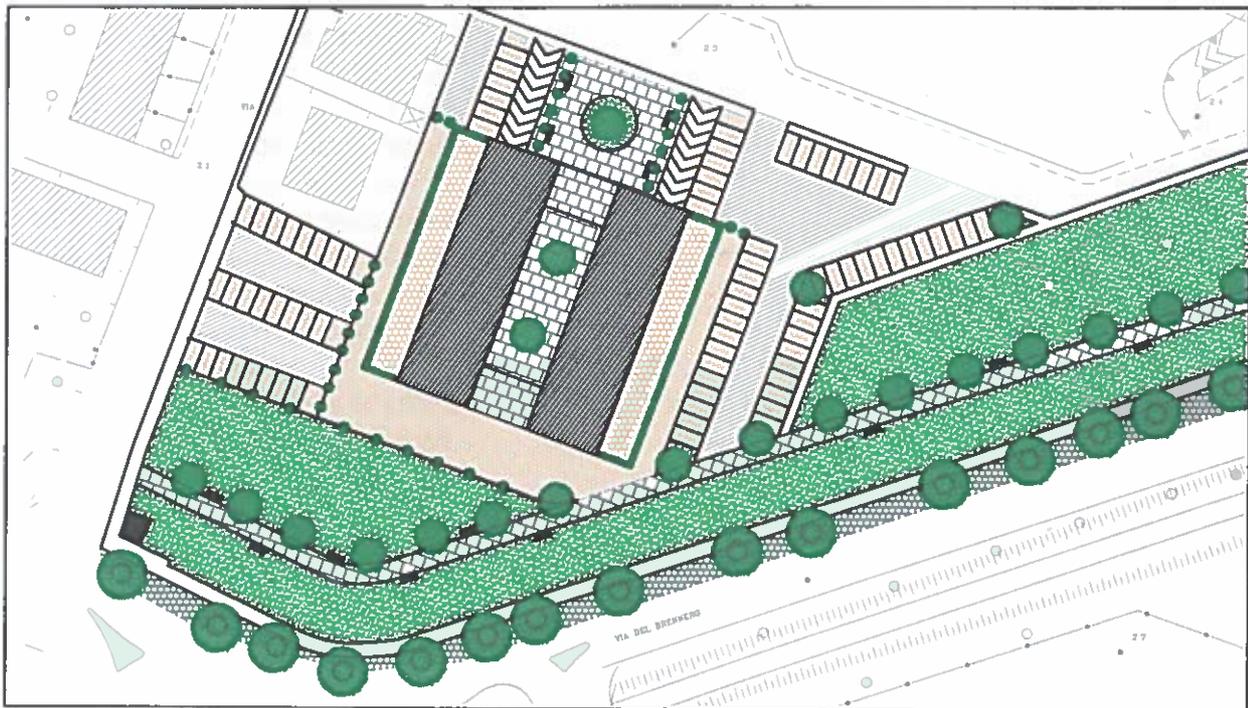
19610.2006



COMUNE DI PISA
Provincia di Pisa

PIANO ATTUATIVO PORTA A LUCCA-ENEL SCHEMA NORMA 10.1

IL FUNZIONARIO
TOMEI ALBERTO



NORME TECNICHE di ATTUAZIONE

ELABORATO **ADOTTATO**
CON DELIBERAZIONE

Giunta Comunale

Consiglio Comunale

n° 84 ..del 29 NOV. 2006

Proprietà

Martorana Giuseppe, Martorana Gioconda, Scardina Maria, Enel SpA

COMUNE DI PISA

AREA DI TRASFORMAZIONE SOGGETTA A PIANO ATTUATIVO SCHEMA - NORMA N° 10.1 - P.TA A LUCCA - ENEL

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE DEGLI ARTICOLI

- 01 - Elaborati del piano attuativo
- 02 - Premessa
- 03 - Identificazione dell' area
- 04 - Dimensionamento di progetto
- 05 - Parametri urbanistico - edilizi
- 06 - Varianti urbanistiche
- 07 - Utilizzazione delle aree
- 08 - Strumenti e procedure di attuazione
- 09 - Validità del piano attuativo
- 10 - Opere pubbliche di urbanizzazione primaria
- 11 - Superfici fondiarie residenziali
- 12 - Variazioni ammissibili per norme tecnologiche
- 13 - Sistema di raccolta acque meteoriche
- 14 - Estetica dei fabbricati
- 15 - Recinzioni
- 16 - Prescrizioni per le aree a verde pubblico e per via del Brennero
- 17 - Elaborati tecnici allegati

CAPO 1 - INQUADRAMENTO GENERALE

Art. 01 - Elaborati del Piano Attuativo

Il Piano Attuativo si compone dei seguenti elaborati

Elaborati grafici

- Tav. 1 - Inquadramento urbanistico e catastale
- Tav 2 - Rilievo fotografico dell' area
- Tav 3 - Rilievo fotografico dell' intorno edificato
- Tav 4 - Planimetria di progetto - 1: 500
 - 4.1.- Uso delle aree e distanze
 - 4.2.- Percorsi pedonali e veicolari
 - 4.3.- Definizione delle U.M.I.
- Tav 5 - Progetto dei fabbricati - 1: 200
- Tav 6 - Sezioni ambientali e planivolumetrico
- Tav 7 - Schema di allacciamento ai servizi

Elaborati di testo

- A - Norme Tecniche di Attuazione
- B - Relazione illustrativa
- C - Relazione geologica
- D - Valutazione Effetti Ambientali
- E - Relazione tecnico idraulica

Allegati

- Documentazione catastale
- Convenzione per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo di oneri concessori.
- Convenzione per l'assegnazione ai sensi dell' art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n° 865 in favore della "....."

Art. 02 - Premessa

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione sono conseguenti e conformi alla legislazione nazionale e regionale e alle norme del Comune di Pisa vigenti in materia urbanistico - edilizia e ad esse si fa riferimento per quanto non esplicitamente riportato nei successivi articoli -

In particolare si intendono recepite le indicazioni e le prescrizioni riportate nella SCHEDA-NORMA N° 10.1 (così come modificata dagli art. 04 e 05 delle presenti norme) del Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa approvato con deliberazione consiliare n° 43 del 28-07-2001 -

Art. 03 - Identificazione dell' area

L' area oggetto dell' intervento è inserita nel quartiere di P.ta a Lucca ed è delimitata, relativamente alle aree pubbliche, a sud da via del Brennero, a ovest da via Firenze, a nord e ad est da via Palermo e piazzale M. L. King.

Catastamente è raffigurata nel Foglio 11 del comune di Pisa dalle part.lla 322, 45, 202, 242.

Art. 04 - Dimensionamento di progetto con varianti

La Scheda Norma 10.1 riporta la seguente

TABELLA (di impianto)

Residenziale	%	Verde pubblico e piazze	%	Parcheggi	%
mq. 4.090	100	mq. 2.980	73	mq. 1.110	27
Totale aree a destinazione privata mq. 4.090	50	Tot. aree a destinazione pubblica mq. 4.090		50	
Totale sup. territoriale mq. 8.180					100

Il rilievo topografico strumentale effettuato nel mese di marzo 2006 ha rilevato che la superficie territoriale reale ed esatta del comparto in oggetto è pari a **mq 7.718**

Pertanto la tabella di cui sopra, effettuate le dovute proporzioni e variazioni, è sostituita dalla seguente

TABELLA A (variante)

Residenziale	%	Verde pubblico e piazze	%	Parcheggi	%
mq. 3.859	100	mq. 2.701	70	mq. 1.158	30
Totale aree a destinazione privata mq. 3.859	50	Tot. aree a destinazione pubblica mq. 3.859		50	
Totale sup. territoriale mq. 7.718					100

Art. 05 - Parametri urbanistico - edilizi

A seguito della modifica della Tabella di cui all' Art precedente, i parametri di cui al punto 7 della Scheda-Norma n° 10.1 sopra richiamata, aggiornata con le varianti di progetto, è la seguente

TABELLA B

INDICI	SCHEDA DI IMPIANTO	SCHEDA IN VARIANTE
I.T.S. = (s.u.l. / sup. territoriale)	0.40	0.40
s.f. (Aree residenziali)	mq 4.090	mq 3.859
r.c.	20 %	32 %
s.u.l. (Sup. utile lorda) di cui 50 % a P.E.E.P.	mq 3.200	mq 3.087
i.f.s. = (s.u.l. / sup. fondiaria)	0.80	0.80
N° piani f.t. con possibilità di locali interrati o seminterrati destinati a parcheggio	3	3
Altezza max	ml 9.50	ml 9.50
Tipologia	Edifici mono-bifamiliari, schiera, in linea	In linea
Distanze minime dai confini	ml 5.00	ml 5.00
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche	ml 10.00	ml 5.00
Destinazione d' uso	residenziale	residenziale

Art. 06 - Varianti urbanistiche

Nella Scheda d' impianto il massimo Rapporto di copertura fondiaria è il 20 %
In realtà tale valore non è compatibile con gli altri parametri urbanistici riportati nella stessa Scheda, in particolare con l' I.T.S. e con l' I.F.S. (rispettivamente 0.40 e 0.80) e con l' altezza massima di ml 9.50- Infatti il rispetto dei suddetti parametri porta già teoricamente a un rapporto di copertura intorno al 30 %, come realmente è avvenuto-

Art. 07 - Utilizzazione delle aree

In riferimento alla TAB. A, nel comparto è prescritta la realizzazione di due aree, una a destinazione pubblica (50 %) e una a destinazione residenziale (50 %), della quale il 50 % destinato a P.E.E.P.

L' utilizzazione delle aree nell' ambito della intera superficie territoriale dovrà essere conforme agli elaborati grafici del Piano Attuativo.

Art. 08 - Strumenti e procedure di attuazione

Il Comune attuerà il Piano ai sensi del Capo IV della L.R. 03/01/05 n. 1.

Con specifico regolamento saranno disciplinate le procedure per l' utilizzazione delle aree, le convenzioni tra il Comune ed i proprietari delle aree, la quantificazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria -

L' intervento sarà attuato con un Piano Particolareggiato convenzionato ai sensi della Legge 1150 / 42 e successive modifiche e integrazioni.

L' edificazione sarà effettuata nelle due U.M.I. previste nella Tav. 4 secondo i parametri urbanistico - edilizi riportati nelle presenti norme e con le modalità di cui al successivo Capo 2°.

Art. 09 - Validità del Piano Attuativo.

La validità del presente Piano Attuativo è stabilita in dieci anni dalla data della firma della convenzione urbanistica.

A lavori ultimati l' intero comparto sarà inserito nell' Ambito Q2 dell' attuale Regolamento Urbanistico -

CAPO 2 - MODALITA' ATTUATIVE

Art. 10 - Opere pubbliche di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione primaria delle aree pubbliche previste nel Piano Attuativo saranno realizzate dai soggetti attuatori, previa approvazione dei progetti esecutivi e dei relativi computi metrici da parte del Comune, così come riportato nella " Convenzione per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo degli oneri concessori " allegata alla quale si fa riferimento- La Direzione dei Lavori sarà effettuata da tecnici iscritti nei rispettivi albi professionali incaricati dai medesimi soggetti attuatori che avranno in carico gli oneri relativi alla manutenzione delle opere suddette fino al loro collaudo, eseguito a cura e spese del Comune.

Gli spazi pubblici a parcheggio e a verde nonché i percorsi pedonali ed i relativi impianti di illuminazione dovranno essere terminati e funzionanti prima del rilascio dei certificati di agibilità delle due U.M.I. -

Per particolari esigenze di carattere funzionale, ambientale o idrogeologico può essere concordata con il Comune una diversa distribuzione degli spazi suddetti .

Contestualmente alla stipula della suddetta Convenzione tra Comune e soggetti attuatori, al fine di coordinare le attività coinvolte nel processo edilizio ed evitare collisioni e sovrapposizioni operative, deve essere presentato a cura dei soggetti attuatori un programma specifico contenente le varie fasi esecutive.

Art. 11 - Superfici fondiarie residenziali

Gli interventi previsti nel Piano saranno attuati nel rispetto degli indici e dei parametri di cui alle TABELLE A e B riportate nei precedenti artt. 04 e 05

Nel comparto sono previste due Unità Minime di Intervento, corrispondenti a ciascun fabbricato, la cui edificazione è subordinata all' ottenimento del Permesso di Costruire e norme collegate relative all' inizio e termine dei lavori, così come riportate nel vigente Regolamento Edilizio -

Le costruzioni dovranno essere progettate e realizzate conformemente alle normative vigenti nonché alle prescrizioni del Piano di Zona e del presente Piano Attuativo e comunque nel rispetto del Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Pisa.

Le aree residenziali dovranno rispettare le indicazioni tipologiche e morfologiche previste negli elaborati del Piano ed eventuali proposte di modifica dovranno comunque essere strettamente compatibili con le impostazioni generali parametriche e planivolumetriche -

Non sono comunque ammesse, per entrambe le U.M.I., modifiche al valore massimo della S.U.L. e al perimetro di massimo ingombro.

I progetti esecutivi degli edifici, per motivate esigenze, potranno proporre soluzioni alternative a quelle proposte nella TAV. 5 relativamente alle superfici nette e alla disposizione planimetrica delle singole unità immobiliari, purché vengano mantenute nel complesso le differenziazioni tipologiche degli alloggi-

Contestualmente ai progetti esecutivi, dovrà comunque essere presentato, per ciascuna U.M.I., uno studio di insieme in scala adeguata contenente, nel dettaglio, gli elementi tipologici ed architettonici, le quote e le misure di riferimento, le definizioni, l'uso ed i materiali previsti negli spazi di pertinenza -

In particolare, la sistemazione degli spazi comuni o privati deve rispettare le tipologie ed i materiali previsti e adottati nel resto dell'area.

Negli spazi comuni è comunque ammessa, previa autorizzazione del Comune, la realizzazione di semplici attrezzature per svago, riposo e socializzazione.

Art. 12 - Varianti ammissibili

Per adeguamento a specifici requisiti geologici evidenziati dalle indagini effettuabili solo dopo la demolizione dei fabbricati esistenti sull'area e alle eventuali nuove normative nazionali, regionali e comunali relative alle costruzioni (ad esempio: risparmio energetico, sicurezza antisismica, isolamento acustico, Regolamento Edilizio, ecc) in vigore al momento della richiesta del Permesso di Costruire, è possibile, fermo restando la prescrizione relativa alla S.U.L., proporre soluzioni strutturali e funzionali alternative e tecnicamente motivate ad esse compatibili e conseguenti, compresa la modifica della superficie coperta e delle altezze esterne dei fabbricati.

Art. 13 - Sistema di difesa dalle acque meteoriche

Le aree residenziali dovranno essere dotate di un sistema di drenaggio delle acque meteoriche completo di un impianto di raccolta in apposite vasche con capacità complessiva di almeno 42 mc e poste indicativamente come nella TAV. 7- In normali condizioni di esercizio, le stesse vasche, con opportuno trattamento, saranno utilizzate per usi non potabili -

La quota del cortile interno ai due fabbricati e quella dell'accesso alle rampe del piano interrato dovranno essere rialzate di almeno 30 cm dal piano di campagna.

Art. 14 - Estetica dei fabbricati

Nel progetto esecutivo dovranno essere adottate soluzioni architettoniche, estetiche e di finitura compatibili con il contesto residenziale esistente nell'intorno abitato e improntate alla stesse qualità, con un uso e una scelta appropriata dei materiali previsti (intonaci, colori, infissi, marciapiedi, scale, balconi, ecc.), e delle piantumazioni tali da non creare particolare contrasto con l'ambiente circostante e da integrarsi con le caratteristiche architettoniche di un quartiere già consolidato. Le relative proposte progettuali dovranno essere descritte e graficamente definite all'interno del progetto esecutivo-

Art. 15 - Recinzioni

Lungo le linee di confine tra le aree pubbliche e quelle residenziali e tra le singole proprietà comuni o private dovranno essere costruiti, ove previsti e nell'intero

comparto, manufatti di separazione tipologicamente simili e uniformi nei materiali, finiture e altezze.

In ogni caso l' altezza finale, compresa l' eventuale ringhiera in ferro, non dovrà superare cm 150 e all' interno della proprietà privata, dovranno essere poste a dimora siepi o arbusti a filtro-

Art. 16 - Prescrizione per le aree a verde pubblico e per il lato nord di via del Brennero

La zona a verde pubblico deve essere necessariamente integrata con l' area adiacente a est già prevista nel Regolamento Urbanistico, compreso un percorso pedonale e/o ciclabile che le colleghi senza soluzione di continuità.

Lungo il lato nord della S.S. del Brennero è prescritta una fascia a filtro profonda 10 ml, piantumata con alberi e arbusti nelle quantità e proporzioni già previste dalle Norme del R.U.-

Lo spazio esterno all' area tra il confine sud del Piano Attuativo e la via del Brennero deve essere riqualificato con un progetto esecutivo che ne preveda la sistemazione compreso il filare dei platani esistenti sul confine stradale suddetto, al fine di integrarsi con l' adiacente area a verde pubblico prevista dal Piano stesso.

Art. 17 - Elaborati tecnici allegati

Gli elaborati tecnici allegati, grafici e di testo, elencati nell' Art. 01 sono, a tutti gli effetti, parte integrante e prescrittiva delle presenti Norme di Attuazione.

Pisa, li. **15 GIU. 2006**

