

COMUNE DI PISA
Piano Attuativo Campaldo - Via Pietrasantina
scheda norma n°13.2-13.3 R.U. in variante

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1 Ambito di intervento

L'ambito territoriale sottoposto a Piano Particolareggiato è individuato alla tav. n°1 e corrisponde alla scheda n°13.2-13.3 della variante al Regolamento Urbanistico.

L'area di intervento, come indicato dalla tav. n° P02 è suddivisa in:

- Aree edificabili residenziali private
- Aree destinate ad Edilizia Economica e Popolare (PEEP)
- Aree destinate a servizi e/o commerciale private
- Aree di interesse pubblico all'interno delle quali è prevista anche Edilizia Sociale

ART. 2 Definizioni

Per le definizioni si fa riferimento al vigente regolamento Urbanistico e Regolamento Edilizio.

ART. 3 Modalità attuative

- Il Piano Attuativo è suddiviso in 5 comparti ogni uno dotato di autonomia funzionale e regolato da specifica convenzione.
- L'attuazione di ogni comparto potrà avvenire in maniera indipendente dagli altri.
- L'ordine di esecuzione dei comparti dovrà comunque consentire il rispetto delle dotazioni di standard previsti dalla scheda norma.
- In ogni comparto sono previste specifiche opere di urbanizzazione identificate negli elaborati grafici e descritte in relazione, la cui realizzazione è regolata dalla relativa convenzione.
- In ogni comparto sono previste Unità Minima di Intervento (UMI) identificate e dimensionate alla tav. n° P02. Le UMI 1.1 e 1.2 sono attuabili con SCIA mentre per le altre UMI dei vari comparti saranno presentati progetti edilizi attuabili con Permesso di Costruire.
- Le indagini archeologiche saranno effettuate contestualmente alla esecuzione degli scavi per le fondazioni degli edifici.
- In conformità a quanto previsto dalla scheda norma è consentito l'accorpamento di più UMI contigue facenti parte del medesimo comparto, con la possibilità di presentare un'unica domanda di permesso di costruire, mantenendo inalterate le prescrizioni valide per le singole UMI e sommando le rispettive SLU e SF per il calcolo della potenzialità edificatoria e della superficie edificabile.
- All'interno delle singole UMI o accorpamento di UMI è prescritta l'edificazione con distanza minima di ml 5 dalle altre proprietà private confinanti. È consentita altresì

l'edificazione sul confine o a distanze inferiori a 5 ml con le proprietà pubbliche nel rispetto comunque delle distanze minime dalle strade carrabili così come previsto dal Codice della Strada. Fra pareti finestrate (la norma si applica anche quando solo una delle due pareti risulta finestrata) antistanti la distanza minima è stabilita in ml 10 misurata perpendicolarmente dal punto più vicino della finestra fino all'intersezione con la parete prospiciente. In caso di pareti non finestrate la distanza minima da tenere è di 5 ml (all'interno delle UMI o accorpamento di UMI).

- È consentito realizzare parcheggi interrati o seminterrati.
- Per quanto non espressamente specificato si fa riferimento prima alla scheda norma in variante ed infine per quanto non previsto alle norme edilizie ed urbanistiche vigenti nel comune di Pisa.

ART. 4 Aree edificabili residenziali private

Gli interventi edilizi in queste aree devono essere realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni vincolanti:

- Le UMI residenziali private e le superfici utili lorde massime sono indicate nella tabella allegata alla tav. n° P02.
- All'interno di ogni UMI, nel rispetto di quanto specificato al precedente art. 3, sarà possibile distribuire liberamente tra le varie unità le SUL previste.
- E' ammessa la realizzazione di un numero inferiore di abitazioni e di piani.
- La localizzazione dei parcheggi, la sistemazione delle aree libere di pertinenza dei lotti privati sono meramente indicative.
- I parcheggi pertinenziali saranno ricavati liberamente all'interno del lotto di pertinenza secondo gli standards di legge.
- L'altezza massima ammissibile è di 13 ml.
- Le tipologie consentite sono, a schiera, singole, bifamiliari, quadrifamiliari in linea ed a blocco.
- Le tipologie edilizie ed i profili contenuti nella tav. n° P06 sono da ritenersi indicative.
- Per le modalità attuative valgono le norme indicate al precedente articolo 3.

ART. 5 Aree di Edilizia Economica e Popolare

- Le UMI destinate all'edilizia economica e popolare e le superfici utili lorde massime sono indicate nella tabella allegata alla tav. n° P02.
- All'interno di ogni UMI, nel rispetto di quanto specificato al precedente art. 3, sarà possibile distribuire liberamente tra le varie unità le SUL previste.
- E' ammessa la realizzazione di un numero inferiore di abitazioni e di piani.
- La localizzazione dei parcheggi, la sistemazione delle aree libere di pertinenza dei lotti privati sono meramente indicative.
- I parcheggi pertinenziali saranno ricavati liberamente all'interno del lotto di pertinenza secondo gli standards di legge.
- L'altezza massima ammissibile è di 13 ml.
- Le tipologie consentite sono, a schiera, singole, bifamiliari, quadrifamiliari in linea ed a blocco.

- Le tipologie edilizie ed i profili contenuti nella tav. n° P06 sono da ritenersi indicative.
- Per le modalità attuative valgono le norme indicate al precedente articolo 3.

ART. 6 Area destinata a servizi e commerciale

- Le UMI destinate a servizi e commerciale e le superfici utili lorde massime sono indicate nella tabella allegata alla tav. n° P02.
- All'interno di ogni UMI sarà possibile distribuire liberamente tra le varie unità le SUL previste.
- E' ammessa la realizzazione di un numero inferiore di abitazioni e di piani.
- La localizzazione dei parcheggi, nel rispetto di quanto specificato al precedente art. 3, la sistemazione delle aree libere di pertinenza dei lotti privati sono meramente indicative.
- I parcheggi pertinenziali saranno ricavati liberamente all'interno del lotto di pertinenza secondo gli standards di legge.
- L'altezza massima ammissibile è di 13 ml.
- Le tipologie consentite per i servizi sono in linea ed a blocco.
- Le tipologie edilizie ed i profili contenuti nella tav. n° P06 sono da ritenersi indicative.
- Per le modalità attuative valgono le norme indicate al precedente articolo 3.

ART. 7 Aree di interesse pubblico

Opere di urbanizzazione

- L'attuazione delle opere di urbanizzazione di ogni comparto potrà avvenire in maniera indipendente dagli altri.
- Nell'ambito dei singoli comparti ed in accordo fra i proprietari e/o attuatori, è consentito presentare dei progetti unitari anche per singole UMI, a stralcio rispetto al progetto complessivo delle opere di urbanizzazione, purché rientrante in una logica funzionale complessiva del singolo comparto.
- In ogni comparto la realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà regolata dalla relativa convenzione.
- I soggetti attuatori del piano si impegnano a cedere le opere di urbanizzazione alla amministrazione comunale con le modalità previste nelle specifiche convenzioni.

Edilizia residenziale sociale e opera pubblica

- Dette aree sono localizzate nel comparto 1, UMI 1.1 e 1.2. Le superfici utili lorde massime sono indicate nella tabella allegata alla tav. n° P02.
- Per le opere previste nelle UMI sopra citate il piano prescrive la contestuale redazione di un piano operativo assimilabile ad un progetto definitivo.
- Dette opere, una volta approvato il presente piano saranno attuabili con SCIA.
- Le tipologie consentite sono in linea ed a blocco.
- I proprietari delle aree ove sono previste l'edilizia sociale e l'opera pubblica, 1.1, 1.2 e 1.6 sottoscrivendo il presente piano si impegnano a cedere gratuitamente dette aree alla amministrazione comunale contestualmente alla sottoscrizione della convenzione relativa al comparto 1.

- Gli interventi edilizi di questo settore di Piano seguiranno le regole previste al precedente art. 3.

ART. 8 Elaborati di piano

- Elenco elaborati
- Bollettino diritti di segreteria
- Domanda di Piano Attuativo con allegati i documenti dei proponenti-proprietari
- Costituzione di consorzio di proprietari con disponibilità proprietari a cedere le aree per residenza sociale e opera pubblica (oltre 4 allegati)
- Compromesso di acquisto aree e slu PEEP Baldacci - Cooper 2000
- Compromesso di acquisto aree e slu PEEP eredi Pieri+altri - Cooper 2000

Progetto urbanistico

- Relazione tecnica
- Tavola n° 00 – Evoluzione normativa e scheda in variante

Stato attuale

- Tavola n° A01 – Individuazione area
- Tavola n° A02 – Rilievo
- Tavola n° A03 – Rete viaria, altezze edifici e destinazioni d'uso
- Tavola n° A04 – Aree verdi

Stato di progetto urbanistico

- Tavola n° P01 – Planimetria generale
- Tavola n° P02 – Unità minime di intervento, destinazioni d'uso, verifiche scheda
- Tavola n° P03 – Aree pubbliche e private, verifiche standard
- Tavola n° P04 – Piano parcellare
- Tavola n° P05 – Aree verdi
- Tavola n° P06 – Tipologie e profili

Progetto urbanizzazioni

- Relazione tecnica
- Elenco prezzi base prezzo OO.PP.
- Computo metrico estimativo base prezzo OO.PP.
- Tavola n° U1 – Inquadramento urbanistico
- Tavola n° U2 – Planimetria generale e sezioni schematiche
- Tavola n° U3 – Planimetria materiali impiegati
- Tavola n° U4 – Opere stradali-sezioni tipo
- Tavola n° U5 – Segnaletica stradale
- Tavola n° U6 – rete fognatura nera - planimetria
- Tavola n° U7 – rete fognatura nera – profili longitudinali e particolari
- Tavola n° U8 – rete fognatura bianca - planimetria
- Tavola n° U9 – rete fognatura bianca – profili longitudinali e particolari
- Tavola n° U10 – Rete gas metano
- Tavola n° U11 – Rete acquedotto

- Tavola n° U12 – Rete energia elettrica - planimetria
- Tavola n° U13 – Rete energia elettrica – sezioni tipo
- Tavola n° U14 – Rete telecom
- Tavola n° U15 – Rete illuminazione pubblica
- Tavola n° U16 – Isole ecologiche
- Tavola n° U17 – Individuazione aree da cedere
- Tavola n° U18 – sezione tipo con sottoservizi
- Tavola n° U19 – Individuazione comparti

Relazioni generali

- Norme tecniche di attuazione
- Proposte di convenzioni
- Relazione geologica
- Relazione Idraulica
- Relazione impatto acustico

Art. 9 Norme finali

Le altezze massime indicate possono subire variazioni in riferimento ad adeguamenti strutturali o discendenti da modalità costruttive necessarie per l'osservanza di prescrizioni strutturali o legate a miglioramenti delle qualità di ecosostenibilità degli interventi. Rimane in ogni caso prescrittivo il numero massimo dei piani.

La diversa distribuzione degli edifici all'interno delle singole UMI o tra UMI, ferma restando la superficie utile lorda massima realizzabile e la dotazione complessiva di spazi pubblici, non costituisce variante al piano attuativo.