



COMUNE DI PISA

PIANO DI RECUPERO FABBRICATO in Marina di Pisa, Via Milazzo
Del. CC n. 73 – 11/12/2009

PROPRIETA': Provincia Toscana dei Frati Minori Conventuali

RELAZIONE TECNICA E NORME DI ATTUAZIONE

1. *Caratteristiche fisiche*

Il complesso in esame, di proprietà dell'Ordine dei Frati Francescani Minori Conventuali della Provincia Toscana, è situato nel Comune di Pisa, in località Marina di Pisa, e fa parte dell'isolato compreso tra la via Milazzo, la via Lanfreducci, la via Cagliariitana ed il sedime della ex ferrovia Pisa – Livorno.

Quale riferimento relazionato alla ex ferrovia, sull'angolo sud est dell'isolato al termine della via Cagliariitana, sorge infatti l'edificio della vecchia stazione di Marina di Pisa. Tale edificio, ai fini del presente Piano, rappresenta il caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello.

L'area compresa dall'isolato presenta le caratteristiche fisiche e geomorfologiche di tutto il territorio litoraneo, sul quale è preponderante il sistema sedimentario della pianura alluvionale, la cui linea di spiaggia, nella sua regolare falcatura, appare appena intaccata alla foce dei fiumi



più importanti, in questo caso del fiume Arno.

Ciò si traduce nel noto andamento costiero di fasce dunali intercalate da zone in alcuni punti sotto il livello del mare, che nel tempo hanno subito modifiche per il massiccio intervento dell'uomo, specie lungo la costa dove sono concentrati gli insediamenti urbani.

L'isolato considerato si trova in un punto della fascia costiera edificata tra i più elevati di tutto il litorale, alla quota media di ml 4,00 sul livello del mare. Il caposaldo permanente è ubicato su uno dei punti più elevati, a circa quota ml 4,40 slm.

La quota media di livello del lotto interessato si attesta attorno ai ml 3,7 slm, senza variazioni di rilievo rispetto ai confini con le aree adiacenti.

2. Quadro normativo

Il Piano di Recupero, previsto in attuazione della Delibera n. 73 dell'11/12/2009 (in risposta alla osservazione del 27/08/2009 n. 36303 con la quale veniva richiesta la variazione di destinazione d'uso del fabbricato da quella attuale di "Servizi Pubblici" a quella "Residenziale") è redatto ai sensi dell'art. 2.1 del Regolamento Urbanistico, e si attua attraverso un contestuale Piano Attuativo secondo i disposti e le procedure previste dall'art. 65 della LRT 01/05 e successive modifiche ed integrazioni, con i contenuti e l'efficacia del piano particolareggiato.

Il P.R. recepisce ed attua gli obiettivi, indirizzi, parametri, regole insediative e prescrizioni contenuti nel Piano Strutturale.



L'unità territoriale in esame, oggetto del Piano, rientra nella Zona Omogenea F (art. 04.14 RU) e classificata SQ1, relativa agli insediamenti specialistici saturi, disciplinati all'art. 1.2.2.8 del Regolamento Urbanistico.

In base al D.L. 29 ottobre 1999, n. 490, a norma dell'articolo 1 della L. 8 ottobre 1997, n. 352, vige su tutto l'abitato il Vincolo Paesaggistico, L. n. 1497/39 e L. n.431/85, in materia di protezione delle bellezze naturali.

La delibera n. 73/2009 del CC subordina la variazione di destinazione d'uso dell'area ad un Piano Attuativo al fine di garantire l'omogeneità e la coerenza dell'assetto urbano generale, tramite una riorganizzazione complessiva che definisca regole insediative ordinatorie atte a migliorare la qualità urbana dell'insieme.

3. Area dell'intervento

L'area interessata dal Progetto risulta delimitata dall'area di pertinenza della ex ferrovia Pisa – Livorno nella parte a est, da proprietà private a sud, dalla via Milazzo ad ovest e dalla proprietà del Comune di Pisa a nord e occupa una superficie di circa 2.115 mq.

L'edificio presenta forti elementi di degrado dovuti sia ad una manutenzione approssimativa che a vari cedimenti delle strutture portanti, il tutto si configura come una situazione di precarietà statica che ne impone la totale demolizione pena l'esecuzione di interventi di ristrutturazione ed adeguamento strutturale di notevole entità e non risolutivi.

L'area sarà a destinazione residenziale, con indice di utilizzazione fondiaria Uf di 0,82 mq/mq, e rapporto di copertura Rc di 0,43 mq/mq. a



fronte degli attuali U_f 0,87 e R_c 0,55, con un miglioramento medio del 14%.

Al fine di raggiungere l'obiettivo di riorganizzazione complessiva, il piano individua 2 Unità Minime di Intervento (UMI A e B), corrispondenti ai sedimi di pertinenza dell'edificato residenziale di progetto, che potranno essere realizzate in momenti diversi, previa la realizzazione integrale delle opere di urbanizzazione a scomputo.

E' prevista la stipula di una convenzione nella quale si prevede la cessione gratuita al Comune o l'uso pubblico dell'area sul confine Nord (TT. 07/09/10) per la realizzazione dei nuovi parcheggi di relazione sul fianco, da urbanizzare secondo quanto esposto al paragrafo precedente.

Qualora l'Amministrazione Comunale intendesse procedere anticipatamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, i proprietari che metteranno a disposizione del Comune le aree sulle quali insisteranno tali opere (con cessione gratuita o equivalente forma giuridica), rimarranno titolari dei diritti edificatori, da utilizzare nell'attuazione degli interventi.

Pisa 18 aprile 2015

Dot. Arch. Stefano Giovannoni
Architetto
STEFANO
GIOVANNONI
mat. 334
Sgz. A.A.
PROVINCIA DI PISA - INDIRIZZO



Norme Tecniche di Attuazione

Art. 1

Efficacia del Piano Attuativo

1. Il Piano Attuativo di Recupero Urbano costituisce strumento urbanistico di attuazione delle previsioni del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico ed ha gli effetti del Piano Attuativo ai sensi dell'Art. 65 della LRT 01/05 e successive modifiche.
2. Ai fini della gestione operativa degli interventi urbanistici ed edilizi, al Piano si applicano le disposizioni contenute nel Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa, fatto salve le eventuali prescrizioni contenute ai successivi articoli.

Art. 2

Elenco degli elaborati

- 1) Relazione tecnica
- 2) Studio di Incidenza
- 3) Documento Preliminare VAS
- 4) Norme tecniche di attuazione
- 5) Schema di convenzione

Tavole

- 1) T01 - Riferimenti catastali
- 2) T02 - Inquadramento e zonizzazione generale
- 3) T03 - Planimetrie, Riferimenti Urbanistici, Profili altimetrici
- 4) T03/b Rilievi
- 5) T04 - Utilizzazioni e Parametri urbanistici
- 6) T05 - Documentazione storico-cartografica
- 7) T06 - Documentazione fotografica
- 8) T07 - Zonizzazione di piano, demolizioni, ricostruzioni
- 9) T08 - U.M.I. E Parametri urbanistici, Sezioni e Profili altimetrici
- 10) T09 - Opere di Urbanizzazione
- 11) T10 - Spazi Esterni, Posti auto pertinenziali e di relazione



Art. 3

Disciplina della zona residenziale

- 1) H massima 12,00 ml e comunque non superiore a quella dei fabbricati limitrofi;
- 2) E' ammessa la realizzazione di tetti giardino, di porzioni di essi, e l'installazione di impianti energetici che sfruttano energie rinnovabili.
- 3) E' consentita la creazione di finestre-lucernario a filo con le coperture stesse, per favorire l'ingresso della luce naturale. Eventuali abbaini e/o lucernari dovranno armonizzarsi con le caratteristiche tipologiche dell'intero organismo architettonico.
- 4) E' consentita la realizzazione nei sottotetti di locali accessori con altezza inferiore a ml. 2,40 a patto che siano pertinenze esclusive dell'unità immobiliare sottostante ed esclusivamente da questa raggiungibili; detta esclusività pertinenziale dovrà risultare dagli atti relativi a ciascuna u.i. interessata.
- 5) La sagoma/sezione delle coperture potrà essere conformata in modo da essere funzionale all'installazione di impianti per la produzione di energie rinnovabili (solare termico / fotovoltaico).

Art. 4

Disciplina della zona comunale

1. Nelle zone con destinazione ad uso pubblico, di proprietà comunale nonché quelle cedute al Comune di Pisa in attuazione del presente Piano, sono previsti i seguenti interventi di urbanizzazione:

- viabilità meccanica e pedonale;
- parcheggi pubblici in numero minimo di un posto auto per ogni unità residenziale;
- marciapiede ed aree pavimentate;
- verde pubblico;
- illuminazione pubblica;
- impianti fognari e di scarico acque reflue e meteoriche.

2. E' previsto l'utilizzo di materiali idonei a garantire sufficiente permeabilità, nel rispetto delle norme del Regolamento Urbanistico e del Regolamento del Paesaggio.



Art. 5

Ripartizioni funzionali e destinazioni d'uso

1. Indici urbanistici

Dati generali	Attuale	Progetto
Superficie territoriale	-	mq 2.115,00
Superficie fondiaria	mq 1762,40	mq 1762,40
Superficie permeabile	mq 574,86	mq 657,40 > 25% della superficie fondiaria (pari a mq 440,60)
Superficie utile lorda	mq 1534,74	mq 1.447,65 < di circa il 10% della attuale
Superficie utile netta	mq 1279,15	mq 1.126,00 (media superficie utile netta mq 66,24 ad u.a.)
Superficie coperta	mq 979,29	mq 756,35 < dei 2/3 della superficie del lotto (1762,40 x 2/3 = 1174,93), 30% circa in meno della attuale
Ut (indice di utilizzazione territoriale)	0,73	0,68
Uf (indice di utilizzazione fondiaria)	0,87	0,82
It (indice di fabbricabilità territoriale)	2,18	2,05
If (indice di fabbricabilità fondiaria)	2,61	2,46
Rc (rapporto di copertura)	0,55	0,43

2. L'area privata a nord del lotto destinata alla realizzazione degli stalli di relazione (tav. 09/10) dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune fin dalla data di approvazione definitiva del presente piano, senza nulla pretendere dal Comune di Pisa nel caso in cui il permesso di costruire non venga concesso per motivi al Comune non direttamente imputabili. Nell'attuazione del Piano gli indici urbanistici espressi dall'area ceduta al Comune sono comunque calcolati ed assieme a quelli dell'area di intervento concorrono alla determina quali/quantitativa dello stesso.



Art. 6
Norme generali

1. All'interno delle UMI sono sempre ammessi interventi di particolari opere infrastrutturali quali collegamenti viari, volumi tecnici, ecc.
2. Gli interventi previsti per la realizzazione delle attrezzature tecnologiche saranno commisurati alle effettive esigenze, tenendo conto delle leggi statali e regionali in materia.
3. Per quanto non espressamente previsto si applicano le norme contenute nel Regolamento Urbanistico e nel Regolamento Edilizio del Comune di Pisa.



STANDARD DISPONIBILI NELLA U.T.O.E. 38 – MARINA DI PISA –

Dati al 28 maggio 2013 (fonte Sito Web Comune di Pisa)

AREE PER L'ISTRUZIONE (asili nido, scuole materne e dell'obbligo)	28.089,456
AREE PER ATTREZZATURE D'INTERESSE COMUNE (religiose, culturali, sociali, sanitarie, amministrative)	6.286,442
AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI (a parco, per il gioco e lo sport effettivamente utilizzabili)	109.005,373
AREE PER PARCHEGGI	11.504,252
MQ. STANDARD	154.885,523
<i>Di cui 6.492,343 (piano porto) + 2.028,661 (Boboba privato) da detrarre</i>	-8.521,004
TOTALE STANDARD DISPONIBILI	146.364,52

Per la U.T.O.E. 38, Marina di Pisa, è prevista una dotazione di standard di 24 mq. ad abitante. A fine 2011 gli abitanti di Marina erano 3.700 circa.

1	STANDARD DISPONIBILI UTOE 38	146.364,520
2	Per n. abitanti: disponibilità standard / 24 mq. ab. (1 : 24mq.ab.)	6.098,522
3	Residenti al Novembre 2011 n.	3700
4	Standard attualmente in godimento per abitante mq. (1 : 3)	60,98
5	STANDARD MINIMI NECESSARI PER 3.700 ABITANTI (MQ. 24/AB. X 3.700 AB.)	88.800,00
6	Standard a disposizione (1-5)	57.564,52
7	Area a standard SQI di intervento da sottrarre mq.	1.762,40
8	TOTALE STANDARD A DISPOSIZIONE (6-7)	55.802,12

Pur venendo a sottrarre un'area a standard (SQI) per sostituirla con una residenziale di pari superficie, si nota che l'attuale dotazione di standard è ampiamente capiente.

Nel caso in fattispecie, se per ipotesi si dovesse mantenere la stessa SLU attuale di mq. 1.534,74 (ed invece si arriverà ad una riduzione di circa il 10%) si avrebbe un volume di mc. 4.604,22 che, diviso per 80 che è il parametro peggiore per il calcolo degli abitanti insediabili, restituisce un incremento della popolazione residente di 58 abitanti con una necessità di standard in più pari a 24 mq./abitante x 58 ab. = mq. 1.392.

Essendo in presenza di una quantità eccedente la minima richiesta pari a mq. 55.825,52 appare chiaro che l'intervento proposto porta soltanto un leggero decremento della superficie a standard a disposizione, la quale resta abbondantemente sopra la quota minima prevista.



SCHEMA DI CONVENZIONE

L'anno _____ e questo giorno _____ del mese di _____ avanti a me
_____ sono presenti:

1. _____;
2. _____;

Compresenti della cui identità sono certo, premesso:

- che il soggetto attuatore _____ è proprietario di un'area sita in Marina di Pisa, via Milazzo 176, sulla quale insiste un corpo di fabbrica attualmente in disuso, per una superficie complessiva di 1762,40 mq, ed individuata al Catasto del Comune di Pisa foglio 64, particelle n. 96 - n. 224;
- considerato che da parte dell'Amministrazione si è proceduto all'approvazione del Piano di Recupero Urbano e contestuale Piano Attuativo denominato "Complesso ex IPI", con deliberazione del Consiglio Comunale n° _____ del _____, resa esecutiva ;
- che nel rispetto del predetto Piano di Recupero Urbano il soggetto attuatore _____, dovrà presentare apposita istanza di permesso di costruire;
- che l'area d'intervento misura complessivamente mq 2.115,00, così composti: area di proprietà privata mq. 1.762,40 (F 64, Partt. 96 e 224), area di proprietà comunale mq. 352 (F 64, Part. 316);
- che l'area interessata dalle opere di urbanizzazione primaria per la realizzazione dei parcheggi di relazione a scomputo Oneri è composta dalla attuale proprietà comunale (part. 316) e dalla parte della proprietà privata (p. 96) con essa direttamente confinante per una profondità di ml. 4.;
- che il Piano di Recupero è articolato su due U.M.I. e ne prevede la possibilità di realizzazione in tempi diversi, previa la completa realizzazione delle opere di Urbanizzazione a scomputo;
- che pertanto si rende necessario disciplinare gli obblighi che il soggetto attuatore si deve assumere nei confronti del Comune al fine di dare attuazione alle previsioni urbanistiche di zona;

Tutto ciò premesso e considerato fra le parti si conviene quanto segue:

1. Il soggetto attuatore _____ si obbliga a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria a realizzare, come previsto dalle Norme Tecniche d'Attuazione e negli elaborati progettuali del Piano di Recupero



Urbano, di cui alla tavola 08/09/10 approvato con delibera del Consiglio Comunale n. _____ del _____, le seguenti opere:

- verde pubblico per una superficie di mq 75;
- parcheggio pubblico e spazi di manovra mq 426;

Dovranno inoltre essere osservate tutte le modalità e prescrizioni impartite dall'Ufficio Tecnico in sede di attuazione degli interventi relativi alle opere di urbanizzazione che potranno essere realizzate anche per stralci funzionali. L'eventuale esubero di spesa rimarrà a totale carico dell'Esecutore nel caso in cui il costo delle opere realizzate sia superiore a quello degli oneri di urbanizzazione dovuti.

2. Il soggetto attuatore _____ ha prestato idonea garanzia per la realizzazione delle suddette opere di urbanizzazione primaria, mediante accensione di apposita fideiussione bancaria, o polizza assicurativa, rilasciata da Istituto di Credito o da Compagnia di Assicurazione, accettata dall'Amministrazione Comunale, autorizzata per il ramo cauzioni alle condizioni stabilite dal competente Ufficio Comunale, per un importo di euro _____ pari a una volta e mezzo il costo delle opere stesse, ritenuta congrua dall'Ufficio tecnico per come evidenziato nei relativi computi metrici;

3. Il soggetto attuatore _____ si impegna ad iniziare le suddette opere di urbanizzazione primaria entro e non oltre un anno dalla data del rilascio del relativo permesso di costruire e ad ultimarle prima del rilascio del certificato di agibilità/abitabilità dei fabbricati, nonché a cedere gratuitamente le opere di urbanizzazione primaria realizzate, dopo il certificato di regolare esecuzione redatto dall'Ufficio Tecnico, dal quale conseguirà lo svincolo della polizza fideiussoria, e comunque ad avvenuto integrale adempimento degli obblighi gravanti sul soggetto attuatore e contenuti nel presente atto. In tutti i contratti fideiussori e assicurativi di cui al presente punto verrà inserita la specifica clausola che impegna l'istituto fideiussorio a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui al comma 2° dell'articolo 1944 c.c. e senza attendere la pronuncia del giudice. Le spese per i relativi atti di cessione delle opere e delle aree così come quelle per il loro accampionamento e la loro registrazione, trascrizione e volturazione saranno a carico del soggetto attuatore _____.

4. Il soggetto attuatore _____ si obbliga per sé ed i suoi aventi causa a corrispondere gli oneri di urbanizzazione secondaria per gli interventi previsti dal Piano di Recupero nella sub zona n. 1, nei termini e con le precisazioni e modalità di cui alla delibera del Consiglio Comunale n. _____ del _____ ed eventuali successive modifiche che il soggetto attuatore dichiara di ben conoscere e che si richiama come parte



integrante del presente atto.

5. Il soggetto attuatore _____. trasferisce e cede gratuitamente con il presente atto al Comune di Pisa, che accetta, la proprietà e comunque ogni diritto sull'area descritta alle tavole 08/09/10, come risulta meglio evidenziata con differenti coloriture nelle planimetrie allegate;

6. L'Amministrazione Comunale si obbliga a rilasciare tutti i permessi di costruire necessarie per l'attuazione degli interventi previsti dal Piano di Recupero, relativamente ad ogni sub zona, in conformità dello stesso;

7. In caso di trasferimento anche parziale a terzi degli immobili oggetto del comparto il soggetto attuatore rimarrà impegnato in solido con gli aventi causa per l'adempimento di tutti gli obblighi e oneri derivanti dal presente atto. Negli atti di trasferimento degli immobili interessati, il soggetto attuatore si obbliga ad inserire la clausola di solidarietà.

8. Al presente atto si allega sotto la lettera _____, il certificato di destinazione urbanistica riguardante le aree in oggetto, rilasciato dal Comune di Pisa in data _____. La parte cedente, come sopra comparsa e rappresentata, dichiara che dal momento del rilascio ad ora non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici. Ai sensi del 6° comma, dello stesso art. 18 della citata Legge, copia del presente atto sarà trasmessa nei termini previsti al Sindaco del Comune di Pisa.

9. In caso di inadempienze da parte del soggetto attuatore o suoi eventuali aventi causa a quanto previsto dal presente atto, ferme restando le sanzioni penali e amministrative previste dalla vigente legislazione urbanistica, il Comune di Pisa, previa diffida, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori. Avvenuto l'adempimento saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori. Il Comune di Pisa potrà inoltre richiedere la risoluzione della convenzione nei seguenti casi:

- mancato rispetto dei termini fissati al punto 3 per l'esecuzione delle opere oggetto della presente convenzione;
- esecuzione delle opere in sostanziale difformità dai progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune di Pisa per il rispetto del presente atto convenzionale;
- gravi violazioni delle altre Norme contenute nel presente atto.

10. Il soggetto attuatore elegge unico domicilio anche in nome e per conto di _____ presso la sede di _____. Conseguentemente, ogni comunicazione o notificazione afferente all'attuazione della presente convenzione si intenderà validamente eseguita nei confronti del soggetto attuatore presso il domicilio eletto come sopra indicato. L'elezione di domicilio eseguita avrà effetto finché il soggetto attuatore non avrà notificato al Comune di Pisa nelle forme processuali civili, la nuova elezione di domicilio.



11. La Convenzione, una volta stipulata per atto pubblico sarà integralmente registrata e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e spese del soggetto attuatore. Essa avrà valore ed efficacia di contratto preliminare ai fini della costituzione di altri eventuali diritti reali.

12. Tutte le spese di questo atto, diritti, registrazione, trascrizione, volturazione bolli e accessori, nessuna esclusa ed eccettuata, saranno a carico del soggetto attuatore. Restano altresì a carico del soggetto attuatore gli oneri notarili le spese di tutti gli atti inerenti e conseguenti alla presente convenzione ivi compresi i tipi di frazionamento e gli atti catastali necessari;

13. Qualunque controversia dovesse insorgere fra le parti in ordine all'interpretazione, esecuzione, efficacia, risoluzione e in genere alle sorti degli accordi di cui alla presente scrittura, sarà risolta da un Collegio Arbitrale composto da tre membri nominati uno da ciascuna delle parti ed il terzo dai due arbitri così designati o, in caso di loro dissenso sulla designazione, dal presidente del Tribunale di Pisa. Il Collegio Arbitrale così costituito avrà sede in Pisa e giudicherà secondo diritto. Gli arbitri saranno esonerati dall'obbligo di osservare le norme procedurali ed emetteranno il loro lodo entro 90 (novanta) giorni dalla costituzione del Collegio con accettazione degli arbitri. Per tutto quanto qui non è previsto, si osserveranno le norme degli articoli 806 e seguenti del Codice di Procedura Civile.

Pisa



Arch. Stefano Giovannoni



Previsione di massima delle spese per la realizzazione della viabilità pubblica, parcheggi di relazione e verde pubblico su aree da cedere in proprietà al Comune di Pisa ed altre limitrofe comunali.

SPAZI PUBBLICI E AREE A STANDARD

VERDE PUBBLICO: mq. 250

movimenti di terra	6.136
riporto vegetale e tappeti erbosi	1.705
impianto irrigazione prato e alberature	2.720
Piantumazione arbusti	1700
piantumazione alberature	3.380
realizzazione dell'impianto e fornitura di corpi illuminanti e pali di sostegno	10.350
realizzazione di fognatura bianca completa di pozzetti di ispezione e caditoie	6.930
realizzazione di pavimentazione permeabile carrabile con finitura a ghiaia	8.920
realizzazione di pavimentazione permeabile carrabile con finitura a prato	7.860
muro di recinzione	25.220
TOTALE	74.921

Ipotesi di massima € 74.921

