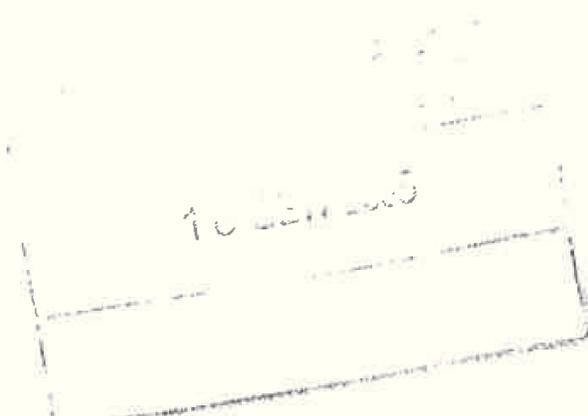


Comune di Pisa

Piano di recupero della ex fornace di laterizi in via  
di Viaccia - Porta a Mare .



aggiornamento settembre 2004

Proprietà G.A.I.A s.r.l.  
Progettista architetto M. Sereni



**Norme tecniche di attuazione**  
( Unità minime di intervento- prescrizioni e materiali )

All. 24

### **Art. 1**

Il piano di recupero dei fabbricati e delle aree ad esse funzionalmente connesse sarà attuato mediante la realizzazione delle unità minime di intervento così come individuate nella planimetria generale di riferimento (TAV. 19) e secondo quanto di seguito specificato.

### **Art. 2 - Area complessiva dell'intervento**

L'area delimitata per la realizzazione del Piano di Recupero comprende tutti gli immobili e le aree a suo tempo utilizzate per la ex fornace ed alcune tratti di strada pubblica (via di Viaccia, Via livornese) e private. La superficie complessiva di intervento così come individuata nelle tavola 1 risulta pertanto di mq. 145.600,00.

### **Art. 3 - Unità minime.**

Unità minima di intervento n. 1: superficie mq. 7.430,00 circa, comprende gli edifici 2-3-4  
superficie di trasformazione edificio 2 = mq. 1.170,00;  
superficie di trasformazione edificio 3 = mq. 2.072,00 (non sono computate le superfici per  
garages privati);  
superficie di trasformazione edificio 4 = mq. 1.520,00;  
Per i blocchi 2 e 4 sono previste autorimesse seminterrate  
Interventi previsti: Ristrutturazione edilizia e nuova costruzione.  
Destinazione d'uso: residenza, terziario, commercio.

Unità minima di intervento n. 2: superficie mq. 5.570,00 circa, comprende l'edificio 4 - 5.  
superficie di trasformazione edificio 4 = mq. 1.520,00  
superficie di trasformazione edificio 5 = mq. 880,00 (non sono computate le superfici per  
garages privati)  
Sono previste autorimesse interrate  
Interventi previsti: Nuova edificazione  
Destinazione d'uso: Residenza.

Unità minima di intervento n. 3: superficie mq. 8.500,00, comprende l'edificio 7 con la relativa  
autorimessa.  
superficie di trasformazione a = mq. 2.180,00 espandibile fino a 4.000,00 in caso di diversa  
organizzazione planivolumetrica in fase esecutiva  
Interventi previsti: Nuova costruzione con destinazione d'uso per residenza speciale e/o  
residenza ordinaria - terziario - commercio.

Unità minima di intervento n. 4: superficie mq. 4.630,00. Comprende il parcheggio di svincolo e  
servizio dell'area sportiva.  
Interventi previsti:

Unità minima di intervento n. 5: superficie mq. 22.050,00 circa, comprende gli edifici numero  
1S e 2S  
superficie edificio 2S = mq. 600,00  
superficie edificio 1S = mq. 250,00  
Interventi previsti: Nuova costruzione.  
Destinazione d'uso: Servizi ed impianti sportivi coperti.

Unità minima di intervento n. 6: superficie mq. 78.556,00. verrà realizzato un parco fluviale e boscato secondo le caratteristiche di cui al progetto esecutivo approvato con il piano di Recupero. Non sono previste costruzioni se non di tipo temporaneo con struttura lignea.

Unità minima di intervento n. 7: superficie mq. 10.200,00, verranno realizzati un parcheggio di circa mq. 2.900,00 ed alcuni esercizi accessori e per pubblico esercizio con una superficie coperta massima di 400,00 mq. ed un volume urbanistico di mc. 1.400,00 (edificio S3)

#### **Art. 4 - Norme generali**

Il piano di recupero potrà essere attuato da soggetti operatori esclusivamente privati mediante richiesta di singole concessioni edilizie nell'ambito delle norme dei regolamenti e dei tempi fissati dal piano di recupero approvato e convenzionato con la Pubblica Amministrazione. L'eventuale inerzia del soggetto proponente non può e non deve dar corpo a poteri sostitutivi dell'Amministrazione Comunale fatta eccezione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dove previste.

La realizzazione degli edifici delle singole U.M.I. è conseguente al rilascio della concessione edilizia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, nonché della esecuzione dei lavori di quest'ultime.

L'abitabilità o agibilità dei singoli edifici è subordinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione funzionali agli edifici realizzati.

Non costituiranno variante al P.d.R. le modifiche di sagoma, superficie coperta, volume degli edifici, fatto salvo il rispetto delle distanze dalle strade e dagli spazi pubblici indicati nelle tavole di progetto.

Non costituiranno altresì variante al P.d.R. le modifiche planivolumetriche funzionali all'effettivo stato dei luoghi accertabili in sede di esecuzione dei lavori, nonché i trasferimenti volumetrici tra edifici.

Potranno altresì essere modificate le destinazioni d'uso nei singoli edifici, fatto salvo il rispetto delle necessarie dotazioni e standards pubblici. Resta comunque fermo il rispetto dei parametri urbanistici complessivi previsti nel P.d.R.

#### **Art. 5 - Destinazioni d'uso consentite**

Unità minima n. 1: Residenza - terziario - commercio

Unità di intervento n. 2: Residenza

Unità di intervento n. 3: Residenza- terziario - commercio

Unità di intervento n. 4: Parcheggio dell'area sportiva

Unità di intervento n. 5: Club-house - ristoro - Commercio - Servizi e impianti sportivi coperti

Unità di intervento n. 6: Residenza - parco fluviale

Unità di intervento n. 7: servizi accessori al parco e pubblico esercizio

#### **Art. 6 - Allineamenti planimetrici e altimetrici**

Viene prescritto l'allineamento dei fabbricati secondo quanto previsto nella tavola numero 7 con particolare riferimento alle opere previste lungo via di Viaccia ed al rispetto della distanza minima dal piede dell'argine del Canale dei Navicelli (ml. 10,00). Dovranno rispettarsi le quote di riferimento di imposta degli edifici tenendo di conto del dislivello esistente tra via

di Viaccia e la via Livornese di cui si è tenuto conto nella stesura del progetto planivolumetrico.

#### **Art. 7 - Accessi.**

In linea di principio il complesso progettato consente accesso automobilistico diretto sulla nuova viabilità progettata ed introduce il divieto per i non residenti lungo Via di Viaccia al fine di favorirne la riqualificazione come percorso ciclopedonale lungo la via d'acqua.

La realizzazione di nuovi accessi di tipo automobilistico è consentita, nel rispetto delle norme del Codice della Strada e di quelle Urbanistiche e Comunali per i passi carrabili.

#### **Art. 8 - Parcheggi**

Nel rispetto delle norme vigenti sono stati previsti un posto auto per ogni unità immobiliare progettata e parcheggi nella misura prevista dalla legge compreso le maggiorazioni relative alle attività commerciali.

La maggiorazione prevista per la destinazione d'uso commerciale sarà di quaranta metri quadrati ogni cento metri quadrati di superficie lorda realizzata.

Viene assicurato il rispetto degli standards così come meglio descritto nell'allegata specifica tabella.

#### **Art. 9 - Aree verdi**

Nella sistemazione delle aree verdi di uso pubblico e privato dovrà essere prevista la posa a dimora di alberature di alto fusto nella misura di 1 pianta/200 mq. . Tale prescrizione potrà essere rispettata nel complesso degli interventi anche accorpendo le zone di impianto in modo da favorire un migliore inserimento paesistico ed ambientale alternando zone coperte a zone libere da piantumazioni. Gli interventi complessivi previsti dovranno mantenere le caratteristiche di permeabilità alle acque meteoriche. Nelle pavimentazioni dei percorsi ciclopedonali e delle aree di parcheggio esterno si prescrive l'impiego di pavimentazioni semipermeabili (glorit, binder a semipenetrazione, asfalti speciali trasparenti etc.)

#### **Art. 10 - Impianti di illuminazione pubblica**

Pur rimandando alla fase della richiesta delle singole concessione la più puntuale progettazione si prescrive che in genere debbano favorirsi soluzioni di poco impatto visivo. In particolare per gli spazi di uso pubblico è auspicabile l'impiego di soluzioni a flussi di luce orientati o l'impiego di incassi e luci radenti. Sulle vie pubbliche si prescrive l'impiego di pali verniciati con l'impiego di lampade testa palo o candelabri con corpi illuminanti sferici.

#### **Art. 11 - Sistemazioni esterne ed arredo**

Nelle sistemazioni esterne e nell'arredo degli spazio scoperti dovranno essere osservate le prescrizioni contenute nel progetto e nelle norme specifiche sulle tecnologie di intervento ed impiego dei materiali.

Dovrà essere comunque progettata l'idonea mascheratura di tubazioni di gas, sportelli di contatori o di servizio per gli impianti tecnologici ed una soluzione unitaria per l'apposizione di insegne commerciali con il divieto assoluto di soluzioni a bandiera o dell'interessamento del muro di coronamento della piazza superiore.

Il Progettista  
Arch. Marco Sereni