



COMUNE DI PISA

VARIANTE ai sensi dell'Art.112 L.R. 65/2014 PIANO ATTUATIVO SCHEDA NORMA N. 23.1 Porta a Mare, via di Viaccia - Pisa

COMMITTENTE

PORTA A MARE s.r.l.
via Meuccon: 28, 56017, San Giuliano Terme, Pisa

PROGETTISTA

LEONARDO
srl

Scelta di Ingegneria Leonardo S.r.l.
Via San Marino 1, 56126 PISA
Tel +39 050 937501-02-03
Fax +39 050 931544
E mail: r.bernardeschi@leonardoprogetti.com

DESCRIZIONE ELABORATO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Pratica

240/14

Formato

-

Scala

-

Tavola

NTA-01

Rev	Data	Motivazione	Redatto	Verificato	Approvato	Autorizzato
00	Febbraio 2016	Prima Emissione	Nasso Di Nasso	Bernardeschi	Re	Re

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 Ambito di intervento

L'ambito territoriale sottoposto a Piano di Recupero è individuato alla tav. 01 e corrisponde alla scheda n°23.1 del Regolamento Urbanistico vigente.

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

- Area privata residenziale;
- Aree privata sportiva;
- Aree pubbliche con all'interno il parco urbano;

Art. 2 Definizioni

Per le definizioni si fa riferimento alla L.R.65/2014 e ai vigenti Regolamento Urbanistico e Regolamento Edilizio.

Art. 3 Attuazione

Il Piano di Recupero dei fabbricati e delle aree ad esse funzionalmente connesse è attuato mediante la realizzazione delle Unità Minime di Intervento così come individuate nella planimetria generale di riferimento (Tav.11) e secondo quanto di seguito specificato.

Le UMI sono attuabili con Permesso di Costruire.

Art. 4 Elaborati di piano

La Variante al Piano di Recupero si compone dei seguenti elaborati:

- Tav. 01 Inquadramento territoriale- Estratto di R.U.- estratto di mappa catastale
- Tav. 02 Planimetria generale e sezioni territoriali - Stato attuale
- Tav. 03 Stato di progetto planimetria generale, dati planivolumetrici, superfici, altezze e distanze
- Tav. 04 Fognature
- Tav. 05 Illuminazione pubblica
- Tav. 06 Schema distributivo gas metano
- Tav. 07 Schema rete telefonica
- Tav. 08 Schema distribuzione acqua

- Tav. 09 Schema del verde - stato attuale
- Tav. 10 Schema del verde - stato di progetto
- Tav. 11 Aree pubbliche/private con individuazione delle UMI
- Tav. 12 Individuazione delle aree private, pubbliche e di cessione al Comune di Pisa
- Tav. 13 Standard - aree verdi e parcheggi
- Tav. 14 Piano parcellare
- Tav. 15 Verifica Ambito "B" (DCR n.230/94)
- Tav. 16 Schemi tipologici (solo indicativi)
- RT 01 Relazione tecnica
- NTA 01 Norme Tecniche di Attuazione
- DF 01 Documentazione fotografica
- Schema di convenzione della Variante al Piano di Recupero

Per quanto riguarda la relazione geologica - tecnica e la relazione sugli effetti ambientali si conferma la validità dei documenti presentati nel Piano di recupero così di seguito denominati:

- *Relazione geologico -tecnica (All.26)*
- *Relazione sugli effetti ambientali (All.27)*

Art. 5 - Unità minime di intervento

In conformità a quanto previsto dalla scheda norma è consentito l'accorpamento di più U.M.I. 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 U.M.I. e sommando le rispettive S.U.L. e Superfici Fondiarie per il calcolo della potenzialità edificatoria e della superficie edificabile.

Le U.M.I. residenziali private e le rispettive superfici utili lorde massime sono indicate nella tabella allegata alla Tav.11 .

All' interno di ogni U.M.I., nel rispetto di quanto specificato di seguito, sarà possibile distribuire liberamente tra le varie unità le S.U.L. previste:

Unità Minima di Intervento n.1 :

Sf = 1.170 mq

S.U.L. = 800 mq

Rc 20%

n°3 piani max (al di sopra del battente idraulico)

H max 10 ml

Tipologia: in linea - schiera - a blocco

Distanze minime dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche di cessione ml 10

Distanze minime di tra i fabbricati ml 10

Interventi previsti: nuova costruzione

destinazione d'uso : residenza con attività terziarie commerciali della piccola distribuzione al piano terra, residenze speciali.

Unità Minima di Intervento n.2:

Sf = 9.800 mq

S.U.L. = 4.154 mq

Rc 20%

n°3 piani max (al di sopra del battente idraulico)

H max 10 ml

Tipologia: in linea - schiera - a blocco

Distanze minime dai confini proprietà e dalle aree pubbliche di cessione ml 10

Distanze minime di tra i fabbricati ml 10

Interventi previsti: nuova costruzione

destinazione d'uso : residenza con attività terziarie commerciali della piccola distribuzione al piano terra, residenze speciali.

Unità Minima di Intervento n.3:

Sf = 10.000 mq

S.U.L. = 3.115 mq

Rc 20%

n°3 piani max (al di sopra del battente idraulico)

H max 10 ml

Tipologia: in linea - schiera - a blocco

Distanze minime dai confini proprietà e dalle aree pubbliche di cessione ml 10

Distanze minime di tra i fabbricati ml 10

Interventi previsti: nuova costruzione

destinazione d'uso : residenza con attività terziarie commerciali della piccola distribuzione al piano terra, residenze speciali.

Unità Minima di Intervento n.4:

Sf = 39.930 mq

S.U.L. = 1.600 mq

Rc 4%

n°1 piani max con possibilità di destinare un piano interrato o seminterrato a parcheggio

H max 4,50 ml

Tipologia: in linea - schiera - a blocco

Distanze minime dai confini proprietà e dalle aree pubbliche di cessione ml 10

Distanze minime di tra i fabbricati ml 10

Interventi previsti: nuova costruzione

destinazione d'uso : impianti sportivi (calcio, calcetto, tennis, palestra, piscina) e servizi connessi (spogliatoio, ristoro, club house).

Art. 6 - Norme generali

Il piano di recupero potrà essere attuato mediante richiesta di singoli permessi di costruire 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 UMI è conseguente al rilascio del permesso a costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, nonché della esecuzione dei lavori di queste ultime.

L'abitabilità o l'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 e di volume degli edifici, fatto salvo il rispetto dei parametri urbanistici delle singole U.M.I. di cui all'art.5 delle presenti norme .

Art. 7 - Destinazioni d'uso consentite

U.M.I n. 1 : residenza con attività terziarie commerciali della piccola distribuzione al piano terra, residenze speciali.

U.M.I n. 2 : residenza con attività terziarie commerciali della piccola distribuzione al piano terra, residenze speciali.

U.M.I n. 3 : residenza con attività terziarie commerciali della piccola distribuzione al piano terra, residenze speciali.

U.M.I n. 4 : impianti sportivi (calcio, calcetto, tennis, palestra, piscina) e servizi connessi (spogliatoio, ristoro, club house).

Art. 8 - Accessi

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 favorire 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. 09 - Parcheggi ad uso privato

I parcheggi pertinenziali privati e di relazione saranno ricavati liberamente all'interno del lotto di pertinenza secondo gli standard di legge.

Art. 10 - Aree verdi

Nella sistemazione delle aree verdi di uso pubblico e privato dovrà essere prevista la posa a dimora di nuove alberature ad alto fusto come indicato nell'elaborato di Piano Attuativo Tav. 10. Tale prescrizione potrà essere rispettata nel complesso degli interventi anche accorpando le zone di impianto in modo da favorire un migliore inserimento paesistico ed ambientale alternando zone coperte a zone libere da piantumazione. Gli interventi complessivi previsti dovranno mantenere le caratteristiche di permeabilità alle acque meteoriche. Nelle pavimentazioni dei percorsi ciclopedonali all'interno del Parco urbano si prescrive l'impiego di pavimentazioni permeabili come la terra battuta. Il tutto dovrà comunque mantenere l'aspetto naturalistico che attualmente la zona presenta.

Art. 11 - Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione saranno direttamente funzionali alla realizzazione delle unità Minime di Intervento e saranno previste seguendo un preciso ordine cronologico di seguito esplicitato :

- le opere di urbanizzazione O.U. 1 saranno eseguite al momento della realizzazione delle U.M.I. 1, 2, 3, 4;
- le opere di urbanizzazione O.U. 2 saranno eseguite al momento della realizzazione delle U.M.I. 1, 2, 3, 4;
- le opere di urbanizzazione O.U. 3 saranno eseguite al momento della realizzazione delle U.M.I. 3, 4;
- le opere di urbanizzazione V.P. 1 saranno eseguite al momento della realizzazione delle U.M.I. 1, 2, 3, 4;
- le opere di urbanizzazione V.P. 2 saranno eseguite al momento della realizzazione della U.M.I. 4.

Art.12 Norme finali

Per quanto non espressamente specificato si fa riferimento alla scheda norma e alle norme edilizie ed urbanistiche vigenti nel comune di Pisa.

Il tecnico
Arch. Salvatore Re