



COMUNE DI PISA

PIANO di RECUPERO DELL' AREA " EX PIAGGIO "
VOLTA ALLA REALIZZAZIONE DI STRUTTURE RICETTIVE
E CONTESTUALE VARIANTE ALLA SCHEDA 26.3 DEL VIGENTE R.U.
AI SENSI DEL'ART.32 DELLA LEGGE REGIONE TOSCANA 65/2014

VIA DEL CHIASSATELLO, PISA

PROPRIETA' : **DeA Capital Real Estate SGR S.p.A.**
FONDO ATLANTIC 12

PROGETTISTI : Arch. Alberto Pacciardi , Arch Luca Tosi

URBANIZZAZIONI : Ing. Claudio Pedalino, Ing. Massimiliano Lugetti

COLLABORATORI : Rita Landi, Matteo Tosi



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE VARIANTE URBANISTICA PR PORTA A MARE – VIA DEL CHIASSATELLO – SCHEDA NORMA 26.3

Art. 1 - Finalità

Piano di Recupero della porzione di area industriale di P.ta a Mare collocata lungo il canale dei Navicelli ed attualmente occupata dai magazzini della società Piaggio.

Art. 2 - Inquadramento urbanistico

Il Comune di Pisa è dotato di Piano Strutturale approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 103 del 02/10/1998 nonché di Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. C.C. n. 43 del 28/07/2001;

L'area in oggetto è disciplinata dalla scheda norma 26.3 del Regolamento Urbanistico. Il Piano di Recupero in oggetto costituisce variante al Piano Attuativo approvato con Delibera G.C. n.62 del 10 Aprile 2012 in conformità alla scheda 26.3 del Regolamento Urbanistico modificata contestualmente all'approvazione del presente PR.

Art. 3 - Elementi costitutivi del Piano

Il Piano è composto dalla seguente documentazione:

a) elaborati approvati con il Piano Attuativo di cui alla delibera di G.C. n. 62/2012:

INQUADRAMENTO E STATO DI FATTO

Tav. 1,1 Inquadramento nel contesto territoriale e estratto catastale scala 1:2000

Tav. 1,1b Inquadramento urbanistico

Tav. 1,2 Sintesi dell'evoluzione storica del complesso

Tav. 1,3 Documentazione fotografica

Tav. 1,4 Documentazione fotografica

Tav. 1,5 Rilievo celerimetrico dell'area scala 1:500

Tav. 1,6 Planimetria di rilievo totale: Pianta coperture scala 1:500

Tav. 1,7 Planimetria di rilievo totale: Pianta piano terra con sottoservizi e assonometria scala 1:500

Tav. 1,8 Planimetria di rilievo ex officina: Pianta prospetti e sezioni scala 1:500

Tav. 1,9 Planimetria di rilievo magazzino: Pianta prospetti e sezioni scala 1:500

Tav. 1,10 Planimetria di rilievo palazzina: Pianta piano terra palazzina scala 1:200

Tav. 1,11 Planimetria di rilievo palazzina: Pianta piano primo palazzina scala 1:200

Tav. 1,12 Prospetti e sezioni della palazzina scala 1:200

Tav. 1,13 Rilievo dimensionale della palazzina scala 1:200

Relazione di valutazione previsionale del clima acustico

b) elaborati sostitutivi/integrativi del nuovo Piano di Recupero

PROGETTAZIONE URBANISTICA

Tav. 2,1 – Individuazione Aree pubbliche scala 1:500

Tav. 2,2 - Individuazione Aree Private scala 1:500

Tav. 2,3 - Vincoli urbanistici al Piano scala 1:500

Tav. 2,4 - Permeabilità, Legge 13/89 – Zonizzazione acustica scala 1:500

Tav. 2,5 – Quadro urbanistico di raffronto

PROGETTAZIONE EDILIZIA

Tav. 3,1,a - Planimetria del Piano Terra scala 1:500

Tav. 3,1,b - Planimetria del Piano Tipo scala 1:500

Tav. 3,2 - Planivolumetrico, scala 1:500

Tav. 3,3 - Profili e sezioni territoriali scala 1:500

Tav. 3,4 - Viste e inserimenti foto realistici

PROGETTAZIONE DELLE URBANIZZAZIONI

Relazione Tecnica

Capitolato Speciale d'Appalto

Elenco Prezzi

Computo metrico estimativo

Tav. 4,1 – Planimetria generale e quote scala1 :500

Tav. 4,2 - Fognatura bianca scala1 :500

Tav. 4,3 - Fognatura nera scala1 :500

Tav. 4.3a - Allaccio Fognatura nera scala 1: 2000/1:20

Tav. 4,4 - Rete idrica scala1 :500

Tav. 4,5 - Rete Gas scala1 :500

Tav. 4,6 - Rete telefonica e dati scala1 :500

Tav. 4,7 - Rete Enel scala1 :500

Tav. 4,8 - Rete Illuminazione pubblica scala1 :500

Tav. 4,9 - Segnaletica

Tav. 4.10 - Sezioni

Tav. 4.11 - Scavi e riporti scala1 :500

PROGETTAZIONE DEL VERDE

Relazione tecnica

TAV. 5.1 - Planimetria del verde -Essenze e Materiali scala 1:500

RELAZIONI

Relazione Tecnica Generale con allegati:

1 - Fattibilità economica del PDR ,

2 - Crono programma di attuazione del PDR

3 - Intervento sulla palazzina direzionale

4 - Compatibilità con il PIT

Schema della convenzione urbanistica, ed annessi allegati:

All. "A" – Tavola di identificazione delle aree in cessione;

All. "B" - Tavola di identificazione delle aree oggetto di impegno di manutenzione ordinaria in perpetuo;

All. "C" – Crono-programma ed annessa Tavola di identificazione delle "UMI" (indicativa)

Norme Tecniche di Attuazione del Piano

Relazione geologica e geotecnica con allegati

Verifica assoggettabilità a VAS

Art. 4 - Durata del Piano

Le disposizioni del presente strumento di pianificazione urbanistica hanno validità 10 anni, salvo quanto diversamente previsto dalle legislazione vigente nazionale e salva revisione anche in conseguenza di disposizioni degli strumenti di pianificazione territoriale, regionali e provinciali, ovvero in conseguenza di variazioni delle disposizioni del Piano Strutturale del Comune di Pisa. Esso si attua mediante gli strumenti e le procedure indicati nei successivi articoli

Art. 5 - Interventi ammessi

Nell'ambito del Piano di Recupero sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica come disciplinata dalle attuali normative.

L'immobile classificato ai sensi dell'art. 0.5 – Tutela degli edifici e degli elementi di interesse storico - ed in particolare dall'art. 05.1 Edifici di interesse storico - quale edificio/manufatto indicato in cartografia come di interesse novecentesco (in quanto realizzato prima del 1942) essendo invece stato oggetto di una ricostruzione postbellica, non rientra tra gli immobili da salvaguardare e viene pertanto declassato ad edificio non di interesse storico.

Per questo immobile così come indicato in cartografia - tav. 2.2 come Comparto1 – è comunque fatto obbligo di tutelare la porzione di edificio che costituisce il vecchio accesso alla fabbrica, ovvero sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa come disciplinata dall'attuale normativa regionale, mentre la restante porzione potrà essere anche oggetto di demolizione.

Art. 6 - Dimensionamento e Parametri Urbanistico – Edilizi

- Superficie territoriale m² 41.890

- Superficie fondiaria max 50% della superficie dell'area d'intervento (Sf max m² 20.945)

- Superficie di cessione 48% (a titolo gratuito, uguale o maggiore a m² 20.105);

La quota di riduzione della superficie di cessione (rispetto al 50% indicato nella SCN) corrispondente a circa mq. 840 (il 2% circa della superficie territoriale) non rientra nella superficie fondiaria e non concorre alla verifica del rapporto di copertura, su di essa deve rimanere un vincolo permanente di sistemazione come opera pubblica a carico della proprietà e cessione a titolo gratuito (senza alcun onere) all'Amministrazione Comunale, qualora questa ne facesse richiesta. Tale condizione permanente dovrà essere riportata nella convenzione. Fino a quel momento l'area dovrà essere mantenuta dalla proprietà in modo ordinato e pulito.

- Rapporto di copertura (Rc) 0,50 m²/m² o se maggiore non superiore a quello preesistente;

- Superficie utile lorda (Sul) max m² 28.628 (come da Piano attuativo approvato) comprensivo della superficie di porzione del fabbricato direzionale posto a nord dello stabilimento, oggetto di parziale recupero;

- H max ml. 15 (**5 piani fuori terra**);

- Distanza minima tra edifici (non in aderenza) non inferiore a ml. 10;

- Distanza dai confini e dagli spazi pubblici (viabilità, verde ..) come da PR (tav. 2.2.), in fase di rilascio del permesso a costruire è consentito variare la distanza, fino anche alla realizzazione sul confine del lotto, sempre che per tutto l'edificato previsto per l'intero fronte su quel lato del PR sia mantenuta la medesima distanza ed allineamento;

- Le distanze degli edifici dai manufatti esistenti saranno vincolate dalle norme di legge;

- La distanza degli edifici dal Canale dei Navicelli è di 10 ml, salvo disposizioni diverse da parte del Gestore del canale.

Art. 7 - Destinazioni d'uso ammesse e/o ammissibili:

Le destinazioni d'uso ammesse o ammissibili nel Piano sono:

- Destinazione turistico – ricettiva m². 27.860 (intendendosi il complesso di usi ed attività disciplinati dalla LR 20.12.2016, n. 86);

- Destinazione commerciale direzionale **da m². 768 a m² 1.173** (intendendosi il complesso di usi ed attività definite nella Parte 5 delle NTA del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa ad esclusione della grande distribuzione);

Possono essere realizzate in tutto o in parte in alternativa alla destinazione turistico – ricettiva: le destinazioni d'uso ad “abitazioni specialistiche” ed “abitazioni collettive”, per tali intendendosi quelle definite nella Parte 5 delle NTA del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa.

La dotazione di standard della destinazione d'uso "abitazioni specialistiche" ed "abitazioni collettive" (come da definizione del regolamento urbanistico) dovrà essere verificata e prevista nella misura non inferiore a quella per gli insediamenti residenziali.

Art. 8 - Parcheggi e superficie permeabile

I parcheggi pertinenziali e di relazione possono essere realizzati in silos, a raso o nell'interrato delle superfici fondiarie di appartenenza.

Gli eventuali parcheggi privati interrati non potranno essere realizzati sotto le aree pubbliche;

Al momento della richiesta di rilascio del Permesso di Costruire verrà verificato il rispetto dello standard di parcheggio (pubblico e non) in relazione al dimensionamento delle diverse destinazioni d'uso. La verifica dei parcheggi dovrà essere sempre soddisfatta anche nel caso in cui risultasse che il fabbisogno di parcheggi pubblici, in conformità alle disposizioni vigenti, richiedesse una maggiore superficie di cessione rispetto a quella indicata nelle tavole di piano. In tal caso dovranno essere comunque reperiti i dovuti spazi e realizzati.

Tutti i parcheggi pubblici dovranno essere realizzati senza barriere impermeabili in modo da poter essere inseriti nelle superfici filtranti, sempre che tale condizione sia approvata dalla Direzione competente.

Limitatamente alla destinazione d'uso turistico-ricettiva, ai sensi della L.R. 86/2016, qualora essa rientri per tipologia e funzione tra le "strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione" (per le caratteristiche, requisiti igienici e dimensionamento, si fa riferimento alle disposizioni di legge del D.M 1975 e modifiche successive), fermo restando le dotazioni di posti auto richieste dalle disposizioni di legge, la quota di parcheggi di relazione (privati) di cui all'art. 04.12. lett.c del Regolamento Urbanistico non è dovuta e sarà oggetto di monetizzazione, con la convenzione urbanistica, finalizzata alla realizzazione di opere pubbliche non a scomputo.

La superficie permeabile indicata nei comparti privati non è vincolante come posizionamento e dimensione. In fase di rilascio dei Permessi di Costruire saranno consentite variazioni di questa ripartizione purché venga mantenuto nel complesso del comparto il 25% della superficie territoriale.

Art. 9 - Prescrizioni ambientali

Ai fini del rispetto dei parametri della sostenibilità acustica, si prevedono le seguenti prescrizioni:

Nelle zone commerciali non potranno essere insediate attività di grande distribuzione;

Nei comparti turistico -ricettivi dovranno essere rispettati i limiti di emissione, immissione e differenziali della classe IV. Ai sensi dei DPCM 14/11/97 e 5/12/97.

Nelle aree destinate all'attività remiera, al momento del rilascio del titolo abilitativo alla costruzione, dovrà essere verificato il rispetto della classe IV rispetto ai ricettori più Vicini.

Art. 10 – Azienda a Rischio di incidente rilevante (vincolo per il rilascio dei permessi a costruire)

Ai fini del rispetto delle condizioni di sicurezza previste per l'ambiente circostante dalla scheda di informazione sui Rischi di Incidente Rilevante dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui al Decreto della Prefettura di approvazione del Piano di emergenza esterno dell'industria a Rischio di Incidente Rilevante SOL Spa , ubicata nel Comune di Pisa, via del Nugolaio n.4. Prima del rilascio dei Permessi di Costruire dovranno essere acquisiti i relativi pareri da parte delle Autorità/Organi Competenti.

Art. 11 Vincolo idrogeologico.

Il lotto occupato dal Silos, destinato ad accogliere parte dello standard di parcheggio privato, è interessato dal vincolo idrogeologico. Al fine di accogliere le acque spostate, in base al calcolo di ritorno duecentennale verrà prevista una vasca – volano sotto il piano di calpestio del primo solaio.

Comunque prima della sottoscrizione le idonee soluzioni dovranno essere verificate ed acquisiti in merito il parere degli Enti/Organi e della Direzioni comunali competenti.

Art. 12 – Prescrizioni vincolanti

Le opere di urbanizzazione primaria, necessarie e funzionali alla realizzazione degli interventi, esterne al perimetro dell'area oggetto del PA, sono a carico dei soggetti attuatori e dovranno essere realizzate, sulla base del crono-programma, contestualmente alle altre opere di urbanizzazione primaria previste all'interno del PA.

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria esterne al perimetro del PA, dovrà essere approvato il progetto di opera pubblica. Tutti i vincoli, costi di progettazione e realizzazione delle opere pubbliche ivi compresa l'eventuale acquisizione dell'area (da attuare anche tramite procedure espropriative ai sensi della normativa vigente) e/o su cui sia necessario l'apposizione di servitù permanenti a favore della Amministrazione comunale e/o di altri Enti gestori delle reti dei sottoservizi, restano in carico al soggetto attuatore.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne sono a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e comunque a carico dei soggetti attuatori anche se superiori agli oneri dovuti.

La manutenzione ordinaria delle zone a verde è a carico del soggetto attuatore così come l'illuminazione pubblica degli spazi in oggetto (compresa la fornitura di energia elettrica), l'irrigazione (compresa la fornitura di acqua), la pulizia delle aree a verde e della pista ciclabile, delle aiuole e delle piantumazioni in esse comprese. (il progetto sarà definito in accordo con la Direzione competente prima della sottoscrizione della convenzione).

Il soggetto attuatore dovrà realizzare le seguenti ulteriori opere pubbliche, non a scomputo e da cedere a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale:

- Centro Voga - sup. area m². 1.840 – SUL m². 300 (struttura polivalente per il ricovero dei navicelli delle regate storiche e per l'esercizio della voga, completa di piazzale verso il Canale dei Navicelli;

In alternativa al centro voga l'Amministrazione Comunale potrà richiedere una diversa opera pubblica a parità di area e superficie utile.

- Verde Pubblico – Ziggurat - sup. area m². 3.907;

- Sistemazione e arredo urbano dell'area di via del Chiassatello;

E' consentita l'eventuale realizzazione di una darsena (non prescrittiva), non a scomputo di oneri, in accordo con l'Ente gestore del canale. Il progetto dovrà essere definito prima della sottoscrizione della convenzione. Nel caso in cui non si preveda di realizzare la darsena, la quota corrispondente, con la convenzione urbanistica, sarà messa a disposizione dell'Amministrazione Comunale e finalizzata alla realizzazione di opere pubbliche non a scomputo inerenti il PR stesso o comunque ad esso correlate.

Altresì, l'importo previsto nella convenzione del precedente PR approvato con delibera di G.C. n. 62 del 10 Aprile 2012, per la sistemazione di via del Nugolaio, con la nuova convenzione, non a scomputo, deve essere messo a disposizione dell'Amministrazione Comunale per le medesime finalità o comunque per la realizzazione di opere pubbliche inerenti il PR stesso o ad esso correlate.

La caratterizzazione e bonifica di tutta l'area interessata dal PA e dalle opere ad esso correlate devono essere fatte prima del rilascio dei titoli abilitativi ed è a carico dei soggetti attuatori.

Art. 13 – Modalità attuative

Le opere di urbanizzazione e le altre opere pubbliche previste dal piano dovranno essere realizzate tramite Permesso a Costruire gratuito sulla base del crono programma stabilito e approvato dalle Direzioni competenti dell'Amministrazione Comunale prima della sottoscrizione della convenzione e nella quale dovrà essere riportato.

Il crono-programma dovrà prevedere la realizzazione del centro voga (od una opera equivalente) e della sistemazione di via del Chiassatello con gli interventi collegati alla UMI 1. Tali opere dovranno essere completate e cedute (previo collaudo) all'Amministrazione Comunale prima dell'agibilità degli edifici e comunque entro 5 anni dalla sottoscrizione della convenzione. L'area a verde (ziggurat) è associata alla UMI 2, tale area dovrà essere completata e ceduta (previo collaudo) all'Amministrazione Comunale prima dell'agibilità degli edifici, tuttavia anche in assenza della

richiesta del titolo abilitativo per la realizzazione degli edifici questa opera dovrà essere comunque realizzata, completata e ceduta all'Amministrazione Comunale prima della scadenza del PR. Per tutte le aree, anche private, fino a quando non sarà dato corso agli interventi previsti dal piano secondo la programmazione indicata vi deve essere l'impegno a mantenerle ordinate e pulite.

Il progetto delle opere pubbliche e di urbanizzazione interne ed esterne al perimetro del PA, riportato nelle tavole di piano, potrà essere modificato/ridefinito e dovrà essere approvato dalle Direzioni competenti dell'Amministrazione Comunale, prima della sottoscrizione della convenzione, secondo le indicazioni/condizioni che le medesime Direzioni riterranno di esprimere a quel momento.

L'intervento potrà essere suddiviso in UMI (Unità minime d'intervento);

Le urbanizzazioni del Piano potranno essere attuate attraverso Unità Minime di Intervento (UMI) che dovranno comprendere, oltre alle parti edificatorie private parti compiute e funzionali di opere di urbanizzazione che ne garantiscano la piena agibilità/abitabilità.

Le parti edificatorie private, organizzate nelle singole UMI di cui alla tav. 2.2 del piano, potranno essere realizzate attraverso permessi di costruire, anche riferiti a singoli edifici, fermo restando che dovranno essere comunque realizzate tutte le opere di urbanizzazione afferenti la UMI, anche se esterne alla medesima compreso i parcheggi di competenza. Tali opere di urbanizzazione dovranno essere completate e collaudate prima dell'agibilità/abitabilità del primo edificio realizzato.

L'individuazione delle UMI di cui alla tav. 2.2 del piano non è vincolante e potrà essere modificata prima della sottoscrizione della convenzione. La tavola con l'individuazione delle UMI insieme al crono-programma dovrà poi essere allegata alla convenzione urbanistica per farne parte integrante.

Il reperimento delle aree pubbliche, nella misura indicata dalle presenti norme, è individuato nella tav. 2,1.

Il piano di recupero dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento la nuova classificazione di ambito SQ1, secondo l'articolazione prevista dal vigente Regolamento Urbanistico, una volta concluso l'intervento (ovvero compreso la cessione e collaudo delle opere di urbanizzazione e pubbliche).

Art. 14 – Varianti

Nell'ambito del Permesso di Costruire, se esteso all'intero UMI, non costituiscono variante al PdR modeste modifiche alla localizzazione e all'impronta che non alterano sostanzialmente l'impianto planivolumetrico e la modifica della distribuzione interna degli edifici all'interno della UMI medesima.

Il trasferimento di SUL da un comparto all'altro in misura inferiore al 10% della SUL del comparto ricevente, non costituisce variante al Piano di Recupero, purché siano rispettate le quantità totali previste. La richiesta di modifica delle capacità edificatorie di un comparto dovrà essere sottoscritta da tutti gli aventi causa dell'altro comparto. Tale variazione, se comporta anche la modifica delle UMI per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, dovrà essere approvata dagli uffici comunali competenti, in sede di rilascio del permesso di costruire.

Non costituisce variante al PdR, ed è ammessa in sede di permesso di costruire, la modifica (totale o parziale) delle destinazioni d'uso, che intervenga tra le "destinazioni d'uso previste nel Piano", ovvero a vantaggio delle "destinazioni d'uso ammissibili nel Piano". In sede di rilascio del PdC dovranno essere riviste la cessione delle aree a standard e conguagliati gli oneri di urbanizzazione afferenti alla nuova destinazione.

Art. 15 – Disposizioni finali

Per quanto risultasse delle presenti norme in difformità con la scheda norma 26.3 prevale quanto contenuto nelle medesima scheda.

Per quanto non espresso e/o previsto dal Piano di Recupero si rimanda alle norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico.