



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

scheda n. 26.3	P.TA A MARE – VIA DEL CHIASSATELLO
-----------------------	-------------------------------------------

Variante

D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA B

1. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione Urbanistica.

2. DESCRIZIONE

Trattasi della porzione dell'area industriale di P.ta a Mare collocata lungo il canale dei Navicelli ed attualmente occupata dai magazzini della società Piaggio. Le aree industriali limitrofe sono già state dismesse e sono oggetto di trasformazioni urbanistiche in corso.

3. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Le trasformazioni previste dalla scheda sono correlate sia allo sviluppo dell'area urbana di Porta a Mare nel settore nord e del comparto industriale dei Navicelli nel settore sud, sia al progetto industriale di Piaggio nell'area del PIP n°3 di Pontedera. Le destinazioni d'uso previste prevalentemente di tipo turistico ricettivo con possibilità di residenze a carattere collettivo. Rilevante e di interesse per l'intera area urbana della città, è la riqualificazione della sponda (lato est) lungo il canale, da attrezzare con piazza pubblica e zona a verde, in quanto costituisce insieme alla possibile realizzazione di una piccola darsena, al recupero del canale (con l'apertura dell'incile) e della sponda sul lato ovest (vedi SCN 23.2) sempre a verde con percorso ciclabile, un'area parco fluviale di pregio, anche ambientale, fruibile dall'intera collettività.

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 41.890 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DIMENSIONAMENTO

Aree pubbliche e private

Aree Private	% max	Area Pubblica* (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 20.945	50	mq. 20.945	50*
Superficie fondiaria (Sf)		Verde/Parcheggi/Servizi pubblici/Viabilità	
superficie territoriale mq. 41.890			

* Il Piano di recupero potrà prevedere una quota delle aree di cessione inferiore al 50% sulla base del progetto delle opere pubbliche da realizzare. Tale quota non potrà comunque ridurre la parte da cedere oltre il 5%.

Dimensioni e destinazioni d'uso dell'intervento

Sf	mq. 20.945
Rapporto di copertura (Rc)	0,50 mq/mq. o comunque non superiore a quello preesistente se maggiore.
Superficie utile lorda (Slu = St x Its) max di cui:	mq. 28.630
<i>turistico-ricettivo</i> (disciplinati dalla LR 20.12.2016, n. 86)	mq. 27.860
<i>commerciale direzionale-servizi</i> disciplinati dalla Parte 5 delle NTA del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa ad esclusione della grande distribuzione	mq. 770
I _{fs} (slu/superficie fondiaria) solo indicativo	mq/mq 1,40
piani max	n. 5
H max	ml. 15,00 (escluso i maggiori spessori, volumi e superfici di cui all'art. 18 comma 5 del DPGR 64/R 11.11.2013 e modifiche successive)
Distanze dai fabbricati	non inferiore a ml. 10,00
Distanze dalla viabilità pubblica	come da PR
In alternativa alla destinazione turistico – ricettiva possono essere realizzate in tutto o in parte le “abitazioni specialistiche” ed “abitazioni collettive”, per tali intendendosi quelle definite nella Parte 5 delle NTA del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa.	
E' ammessa la demolizione di una porzione dell'edificio direzionale posto a Nord dell'area per la realizzazione della nuova viabilità; l'approvazione della presente scheda costituisce modifica della classe relativa alla porzione di edificio oggetto dell'intervento in quale tale immobile è stato oggetto di una ricostruzione postbellica e quindi non rientra tra gli immobili da salvaguardare;	
La viabilità pubblica può essere realizzata lungo il confine del comparto soggetto a PR, in tal caso è ammessa per i lotti confinanti esterni al PR la possibilità di realizzare gli interventi anche a filo marciapiede o comunque alla preesistente distanza dal confine.	

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI

- 1) Le opere di urbanizzazione primaria, necessarie e funzionali alla realizzazione degli interventi o comunque richieste dall'Amministrazione Comunale, compreso quelle eventualmente esterne al perimetro dell'area oggetto del PA, sono a carico dei soggetti attuatori e dovranno essere realizzate, sulla base del crono-programma, definito ed approvato dalle Direzioni competenti prima della sottoscrizione della convenzione.
- 2) Tutti i costi di progettazione e realizzazione delle opere pubbliche esterne al perimetro del PA, ivi compresa l'eventuale acquisizione dell'area (da attuare anche tramite procedure espropriative ai sensi della normativa vigente) restano in carico al soggetto attuatore;
- 3) Qualora il fabbisogno di standard di cui al D.M. 1444/68 fosse superiore a quello previsto dal P.R. questo dovrà comunque essere soddisfatto e reperito (anche se ciò comportasse una maggiore superficie da cedere rispetto a quella prevista dal medesimo piano);

4) 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 dell'area a verde rimane in carico al soggetto attuatore (il progetto sarà definito in accordo con la Direzione competente prima della sottoscrizione della convenzione);

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

- Centro Voga - sup. area m². 1.840 – SUL m². 300 (in alternativa al centro voga l'Amm.Comunale potrà richiedere una diversa opera pubblica a parità di area e superficie utile)
- Verde Pubblico – Ziggurat - sup. area m². 3.907

6) Limitatamente alla destinazione d'uso turistico-ricettiva, ai sensi della L.R. 86/2016, qualora rientri tra le “strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione” (per le caratteristiche, requisiti igienici e dimensionamento, si fa riferimento alla disposizioni di legge e non ai regolamenti comunali) 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 interne e/o esterne al PR;

7) La caratterizzazione e bonifica di tutta l'area interessata dal PA e dalle opere ad esso correlate a carico dei soggetti attuatori, da fare prima del rilascio dei titoli abilitativi;

8) 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/autorizzazioni da parte delle Autorità Competenti;

9) Nel caso di realizzazione di “abitazioni specialistiche” ed “abitazioni collettive” - disciplinate ai punti 16 e 17 della Parte 5 delle NTA del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa - ammissibili dal Piano la dotazione di standard dovrà essere verificata e prevista nella misura non inferiore a quella per gli insediamenti residenziali (come da scheda UTOE 26 del Piano Strutturale);

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

11) In riferimento al canale dei Navicelli e in funzione delle esigenze del suo utilizzo, fermo restando eventuali vincoli normativi e le necessarie autorizzazioni demaniali, deve essere prevista e realizzata, non a scomputo di oneri, una darsena, con accesso pubblico, della forma e dimensioni stabilite in accordo con l'Ente gestore. La nuova darsena potrà non essere dovuta e realizzata qualora tale opera, da parte degli Enti titolati e competenti sarà ritenuta non compatibile con la funzionalità e l'utilizzo del canale e/o comunque non necessaria. In tal caso l'importo dell'opera dovrà essere monetizzato e messo a disposizione dell'Amministrazione Comunale per la realizzazione di opere pubbliche non a scomputo interne e/o esterne al PR.

12) 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 interne e/o esterne al PR.

7. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE

Le modalità attuative e gli interventi previsti sono comunque vincolati alla verifica della loro ammissibilità e al soddisfacimento delle disposizioni normative per la Fattibilità/Pericolosità e per le condizioni Geologiche/Idrauliche.

A tal fine dovranno essere acquisiti per il Piano di Recupero e per i successivi titoli abilitativi richiesti i dovuti pareri degli Enti preposti e della competente Direzione Ambiente

8. MODALITÀ ATTUATIVE

- piano di recupero convenzionato, il termine di validità del piano entro il quale deve essere realizzato è 10 anni;
- è ammessa la suddivisione dell'intervento in UMI (Unità Minime Intervento);
- per ciascuna UMI, relativamente agli interventi con destinazione d'uso turistico-ricettiva (o abitazioni collettive/specialistiche), è ammessa la presentazione di uno o più titoli abilitativi;
- tutte le opere di urbanizzazione afferenti la singola UMI a garanzia della loro perfetta funzionalità e soddisfacimento del fabbisogno degli standard per gli interventi previsti, sulla base del cronoprogramma, definito ed approvato dalla Direzioni competenti, da riportare nella convenzione, dovranno essere comunque realizzate prima della agibilità del primo edificio realizzato;
- il piano di recupero dovrà attribuire alle singole aree interessate dall'intervento la nuova classificazione, secondo l'articolazione prevista dal vigente Regolamento Urbanistico, una volta concluso l'intervento;
- il piano attuativo dovrà valutare, sulla base dei dati disponibili al momento della sua redazione e relativi a permessi di costruzione o ad altri piani o progetti, l'eventuale sovrapposizione delle fasi di cantiere con quelle relative agli altri interventi contestuali, con particolare riferimento all'utilizzazione della viabilità urbana. Dalla valutazione dovrà scaturire un cronoprogramma atto a limitare l'effetto cumulativo del traffico di cantiere. La valutazione si applica ad interventi con volumetria di progetto superiore a 10.000 mc. o per i quali la durata dei lavori non sia inferiore a due anni. L'amministrazione comunale, in sede di approvazione del piano o di rilascio del permesso a costruire convenzionato, ha facoltà di prescrivere la temporizzazione degli interventi, in riferimento alle problematiche della viabilità e del traffico;
- devono essere osservate le misure di mitigazione e prescrizioni contenute nella Relazione di Sintesi del procedimento di Valutazione Integrata allegata alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 06.05.2009 e, durante la fase di elaborazione del piano attuativo, devono essere effettuati approfondimenti analitici in relazione al SISTEMA AMBIENTALE E TERRITORIALE e alla SALUTE UMANA;
- per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma e dal Piano Attuativo si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

