



COMUNE DI PISA

PIANO PARTICOLAREGGIATO
LOCALITA' BARBARICINA

VIA CADUTI DEL LAVORO, VIALE DELLE CASCINE, VIA AURELIA NORD

VARIANTE AL P.P. APPROVATO CON DELIBERA C.C. n°66 DEL 7/12/2000

Proprietà:

Soc. Polisportiva Pisana s.r.l.

Progetto:

Dott. Ing. Stefano CARANI
CARANI & PIERONI INGG. ASS.

Dott. Arch. Mauro CIAMPA
ARCHITETTI ASSOCIATI

Ing. STEFANO CARANI
ORDINE INGEGNERI della Provincia di PISA
N° 1352 Sezione A
INGEGNERE CIVILE E AMBIENTALE
INDUSTRIALE

collaborazione
Dott. Arch. Mario BUONAMICI



Oggetto: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

26 febbraio 2003



ALLEGATO **B**

IL FUNZIONARIO
(TOMEI C. ALBERTO)

**AREA SITA IN PISA, LOCALITA' BARBARICINA, COMPRESA FRA VIA CADUTI DEL LAVORO,
VIALE DELLE CASCINE E VIA AURELIA**

PROPOSTA DI PIANO PARTICOLAREGGIATO IN VARIANTE AL P.P. APPROVATO CON
DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE n° 66 DEL 7 DICEMBRE 2000

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 - Individuazione dell'area

L'area compresa nel Piano Particolareggiato è rappresentata al N.C.T. di Pisa al foglio n°16 dai mappali n°1453,1452,1451,1463,522,111,1464,1465 di proprietà Polisportiva Pisana s.r.l. ed è delimitata a nord dal viale delle Cascine e da proprietà ANAS, a est dalla via Aurelia, a sud da proprietà comunale con destinazione urbanistica a viabilità di PRG, a ovest da via Caduti del Lavoro.

Art.2 – Utilizzazione delle aree, validità del Piano

L'utilizzazione delle aree dovrà risultare conforme agli elaborati del Piano.
La validità del presente Piano Attuativo è fissata in dieci anni dalla data della firma della convenzione.

Art.3 – Edificazione sull'area e attuazione del Piano

L'edificazione dovrà avvenire, nel rispetto degli indici e delle caratteristiche urbanistiche precisate negli elaborati di Piano Particolareggiato.

Il presente Piano potrà essere attuato sia unitariamente, sia per concessioni dirette riferite ai singoli fabbricati purché congiunte alle opere di urbanizzazione che le rendano funzionali.

Nel caso il Piano presentasse discordanze di carattere grafico e/o normativo si intendono valide le indicazioni del grafico a scala maggiore e le prescrizioni più restrittive.

In relazione a specifici condizionamenti tecnici, funzionali, morfologici o paesaggistici sono ammissibili diversi dimensionamenti dei vari edifici, nel rispetto dei limiti di volumetria e superficie coperta globali ammissibili per l'intera area compresa nel P.P.

Art. 4 – Destinazioni d'uso e utilizzazioni ammesse

Per i fabbricati facenti parte del Piano Particolareggiato sono ammesse le seguenti utilizzazioni e destinazioni d'uso:

- Attrezzature per terapie di riabilitazione fisica e relativi servizi funzionali e connessi;
- Abitazioni specialistiche per la terza età e relativi spazi comuni e/o servizi di pertinenza;
- Attività ricettiva per la terza età con relativi servizi e dotazioni specialistiche;
- Abitazione per il custode o direttore della struttura;
- Uffici direzionali;
- Impianti sportivi;
- Impianti tecnologici.

Art. 5 – Opere di urbanizzazione e standard

Il Piano Particolareggiato evidenzia negli elaborati grafici le opere di urbanizzazione necessarie per l'attuazione degli interventi edilizi.

Le quantità previste per standard a parcheggio sono state dimensionate nel rispetto delle norme di Regolamento Urbanistico e più precisamente degli articoli 1.7.1 e 1.7.2.

Tra il soggetto attuatore e l'Ente Pubblico potrà essere concordata una diversa ubicazione delle aree per standard in relazione a esigenze tecniche o a condizionamenti di carattere paesaggistico, morfologico o per una migliore funzionalità dell'intervento.

In convenzione verranno regolate modalità di realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione a scomputo di oneri concessori.

Art. 6 – Parametri urbanistici

Il rapporto massimo di copertura è fissato nel 15% da computarsi sulla superficie territoriale.

L'indice di fabbricabilità territoriale è pari a 0,9 mc/mq.

Sono esclusi dal computo di superficie e volume i manufatti che ospitano gli impianti tecnologici (cabine elettriche, centrali termiche, di condizionamento, ecc.).

Tali manufatti dovranno comunque essere inseriti in una progettazione organica e coerente con le sistemazioni esterne e l'edificazione prevista.

Sono altresì esclusi dal computo di superficie e volume i locali interrati e/o seminterrati esterni o meno alla sagoma del fabbricato per riabilitazione fisica a condizione che:

- L'altezza massima fuori terra non superi ml 1,50;
- La superficie dei locali fuori sagoma non superi il 30 % della superficie coperta del fabbricato;
- I locali seminterrati fuori sagoma siano integrati con il sistema di vegetazione circostante e ricoperti con manto erboso.

L'altezza massima degli edifici è fissata in ml 10,00.

Sono esclusi dalla limitazione sull'altezza i volumi tecnici e i locali direttamente connessi e funzionali alla terrazza di copertura del fabbricato 'C' (ricezione specialistica).

Per la valutazione della superficie coperta e del volume e degli altri parametri urbanistici valgono le norme del Regolamento Urbanistico e Regolamento Edilizio vigenti.

Art. 7 - Distanze

Le distanze degli edifici dai sedimi stradali e degli edifici fra di loro non potrà essere inferiore a 10,00 ml.

Distanza minima di 5,00 ml dagli altri confini di proprietà.

Art. 8 – Sistemazioni esterne

Le aree esterne dovranno essere oggetto di specifico progetto unitario che preveda la sistemazione a verde, con individuazione delle essenze arboree, barriere verdi, eventuali specchi d'acqua, dei percorsi pedonali, ciclabili, vita, salute e spazi di sosta e socializzazione che connettano funzionalmente l'intera area.

Eventuale cessione di aree, con relativo scomputo delle opere realizzate, sarà regolamentata dalla convenzione attuativa del Piano Particolareggiato.

Art. 9 – Organizzazione dell'intervento

Le soluzioni organizzative e architettoniche dovranno curare la complementarietà e l'integrazione tra i diversi corpi di fabbrica e le sistemazioni esterne così come suggerito dall'assetto planivolumetrico.

Le tipologie proposte, da intendersi come orientative, indicano alcune linee progettuali di intervento improntate ad una architettura di qualità nata dalla ricerca di una organicità dell'intervento con intercomunicazione delle varie funzioni e possibilità di diverse aggregazioni dei vari corpi di fabbrica.

Le soluzioni proposte potranno subire modifiche costruttive, funzionali e dimensionali nel rispetto sia dei parametri dimensionali complessivi del Piano che degli aspetti paesaggistici.

Art. 10 – Gli elaborati

Gli elaborati progettuali per il rilascio delle singole concessioni edilizie o atti equiparati dovranno garantire una esatta individuazione dell'intervento.

I progetti dovranno essere completi di tutti gli elaborati richiesti dai Regolamenti Comunali.

Art. 11 Norma di rinvio

Per tutto quanto non previsto e precisato dalle presenti norme si rinvia alle norme di attuazione del vigente P.R.G. e al Regolamento Edilizio comunale.