

COMUNE DI PISA
VIA A. MEUCCI – VIA P. CASTALDI
PROPRIETÀ:
CROCE ROSSA ITALIANA – COMITATO DI PISA
LEGALE RAPPRESENTANTE PRO-TEMPORE CAV. UFF. ANTONIO CERRAI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALL'IMMOBILE POSTO IN OSPEDALETTO VIA MEUCCI ANG. VIA CASTALDI PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA SANITARIA E ASSISTENZIALE – PROPRIETÀ CROCE ROSSA ITALIANA – COMITATO DI PISA



- Art. 1 – Finalità del piano di recupero
- Art. 2. - Inquadramento urbanistico
- Art. 3 - Elementi costitutivi
- Art. 4- Interventi ammessi nell'ambito del Piano
- Art. 5 - Destinazione d'uso ammesse
- Art. 6 - Dimensionamento e Parametri Urbanistico – Edilizi del Piano
- Art. 7 - Durata del Piano
- Art. 8 – Modalità attuative e prescrizioni
- Art. 9 – Prescrizioni
- Art. 10 - Convenzione
- Art. 11 - Standard urbanistici - Monetizzazione aree a standard
- Art.11 bis – Reperimento standard di cui agli art. 6 ed 11
- Art.12 – Disposizioni finali

Art. 1 – Finalità del piano di recupero

Il presente piano attuativo è finalizzato alla riqualificazione di un lotto edificato sul quale insiste una struttura che allo stato attuale è obsoleta e destinata ad un progressivo degrado. Originariamente tale edificio o spazio di intervento era utilizzato come tipografia, nel futuro progetto il nuovo corpo di fabbrica avrà destinazione d'uso quale polo direzionale e di servizio della Croce Rossa Italiana strettamente connesso con l'adiacente complesso anch'esso di proprietà della stessa.

L'attività sociale che verrà svolta dal Comitato del Territorio della Croce Rossa, in questa nuova sede, sarà di supporto sociale con strutture adibite a poliambulatori, sanitarie per le prestazioni assistenziali, di intervento diagnostico e riabilitativo. Nel nuovo edificio sarà ubicata anche una sala operativa della protezione civile oltre ad aule per la formazione interattiva e multimediale, asilo nido aziendale, centri di aggregazione anziani e giovani, auditorium per assemblee e convegni ed un'ampia palestra riabilitativo/sportiva. Detto Polo, all'interno del territorio, diventerà riferimento sanitario qualificante per tutta l'area pisana. Tale servizio di formazione sarà rivolto ai cittadini ed al personale della Croce Rossa, presente sull'intero territorio provinciale ed extra-provinciale, sarà destinato sia al campo sociale, sanitario e di soccorso che di supporto alla protezione civile.

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 oggetto del Piano di Recupero è disciplinata dal Regolamento Urbanistico quale area destinata alla produzione di beni e servizi PQ2 di cui agli artt. 1.2.2.6 - Insedimenti produttivi: singoli PQ1, produzione di beni e di servizi PQ2, in base a progetti unitari PQ3 - e 1.2.2.7 - Ambiti degli Insedimenti Produttivi: destinazioni d'uso ammesse.

Art. 3 - Elementi costitutivi del Piano

Il presente Piano Attuativo si compone dei seguenti elaborati:

- ✓ Norme e tecniche di attuazione
- ✓ Relazione tecnica
- ✓ Documentazione fotografica
- ✓ Relazione idrogeologica di fattibilità
- ✓ Estratto di mappa catastale e visura
- ✓ Arch: Tav. 1 – URBANISTICA
- ✓ Arch: Tav. 2 – ATTUALE pianta, estratto R.U., prospetti, sezioni
- ✓ Arch: Tav. 3 – PROGETTO pianta piano interrato
- ✓ Arch: Tav. 4 – PROGETTO pianta piano terra, prospetti
- ✓ Arch: Tav. 5 – PROGETTO piano primo, sezioni
- ✓ Arch: Tav. 6 – PROGETTO piano secondo
- ✓ Arch: Tav. 7 – SOVRAPPOSTO pianta piano interrato

- ✓ Arch: Tav. 8 – SOVRAPPOSTO pianta piano terra, prospetti
- ✓ Arch: Tav. 9 – SOVRAPPOSTO piano primo, sezione
- ✓ Arch: Tav. 10 – SOVRAPPOSTO piano secondo
- ✓ Arch: Tav. 11 – Legge 13/89 piano interrato e piano terra
- ✓ Arch: Tav. 12 – Legge 13/89 piano primo e piano secondo
- ✓ Arch: Tav. 13 – CARTELLONISTICA planimetria
- ✓ Arch: Tav. 14 – schema smaltimento acque reflue ed ubicazione forniture (acqua, gas ed energia elettrica)
- ✓ Arch: Tav. 14 bis– schema smaltimento acque reflue – ipotesi depuratore a fanghi attivi per immissione in acque superficiali da verificare a seguito di parere da parte di Soc. Acque spa, ubicazione forniture

Le tavole architettoniche sono meramente indicative; l'intervento da realizzare, a seguito dell'approvazione del presente piano attuativo, potrà pertanto avere una diversa configurazione comunque nel rispetto delle dettate presenti norme e degli altri elaborati grafici allegati al piano stesso

Art. 4- Interventi ammessi nell'ambito del Piano

Sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia con i parametri della nuova edificazione :

ampliamento e nuova edificazione ambiti PQ2:

limitatamente agli ambiti produttivi PQ2 è altresì ammessa la nuova edificazione e/o ampliamento nel rispetto dei seguenti parametri:

a) indice di utilizzazione fondiaria: 1,5 mq/mq;

b) indice fondiario di copertura: 0,50 mq/mq;

c) altezza massima degli edifici: 15 metri lineari, salve peculiari esigenze proprie di manufatti speciali;

d) superfici accessorie di cui all'art. 04.11;

e) dotazione minima di spazi scoperti di pertinenza sistemati a verde, di cui almeno la metà alberata con piante di alto fusto: 30 % della superficie fondiaria;

Le destinazioni ammesse previste dal piano e disciplinate dall'art. 1.2.2.7 sono:

strutture sanitarie ed assistenziali non ammesse per gli insediamenti PQ1 e limitate a: ambulatori a supporto esclusivo e convenzionati con le attività produttive presenti nell'ambito.

Destinazioni d'uso diverse da quelle indicate nel presente articolo possono essere ammesse con i piani attuativi con le limitazioni imposte dal Piano di Rischio Aeroportuale in relazione alle diverse destinazioni ed alle fasce di rischio nelle quali si collocano.

L'approvazione del Piano di recupero permette di realizzare le destinazione previste eliminando così la limitazione contenuta nell'articolo relativa a strutture sanitarie a supporto esclusivo e convenzionato con le attività produttive presenti nell'ambito.

Art. 5 - Destinazione d'uso ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse dal Piano ai sensi dell'art. 99 della L.R. 65/2014 sono:
Destinazione Direzionale e di servizio di cui all'art. 04.13 delle NTA per sede della CRI.

Nell'ambito della struttura (intero complesso) destinata a sede della Croce Rossa Italiana potranno essere inserite le utilizzazioni, ai sensi della Parte 5 delle NTA del Regolamento Urbanistico, anche come attività complementari con le seguenti limitazioni:

- 22. Attività direzionali
- 23. Erogazioni dirette di servizi limitate a:
 - 23.1 *Uffici aperti al pubblico*
 - 23.3 *Studi professionali e uffici privati*
- 24. Strutture per l'istruzione limitate a:
 - 24.1 *Servizi educativi per la prima infanzia – scuole materne*
- 26. Strutture associative
- 29. Strutture sanitarie ed assistenziali limitate a:
 - 29.2 *Strutture sanitarie diurne, compresi i centri di riabilitazione;*
 - 29.3 *Poliambulatori;*
 - 29.4 *Ambulatori e centri di primo soccorso, compresi i centri di primo soccorso;*

Possono essere altresì ammessi spazi ad uso commerciale di cui all'art. 04.13 delle NTA – Commercio al dettaglio - nel limite max di mq. 300 di sul e con le prescrizioni di cui alla Parte 5 delle NTA del Regolamento Urbanistico:

- 20. Esercizi di vicinato con le seguenti limitazioni:
 - 20.1 *Esercizi di vicinato*

Si specifica altresì che gli esercizi di vicinato sono ammessi esclusivamente nel numero di uno con funzioni direttamente connesse all'attività sanitaria ed assistenziale, oltre ad un eventuale punto bar-ristoro ad uso proprio.

In tal caso dovranno essere reperiti anche i dovuti spazi di parcheggio di relazione .

Gli esercizi di vicinato ed il punto bar-ristoro non potranno complessivamente superare il limite massimo di SUL indicato in precedenza.

Art. 6 - Dimensionamento e Parametri Urbanistico – Edilizi del Piano

DATI URBANISTICI	PARAMETRI DEFINITI DALLE VIGENTI NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	PREVISIONI DEL PIANO ATTUATIVO
Superficie fondiaria mq. 7.377		
a) Indice di utilizzazione fondiaria: 1,5 mq/mq	mq. 7.377 x 1,5 = mq. 11.065,50	mq. [3.494 (PT)+3.494 (PI*)+1.382 (PII*)]= mq. 8.370
b) Indice fondiario di copertura: 0,50 mq/mq	mq. 7.377 x 0,5 = mq. 3.688,50	mq. 3.494
c) altezza massima degli edifici: 15 ml.	15,00 ml.	12,76 ml.
d) sup. accessorie di cui all'art.04.11		
e) dotazione minima di spazi scoperti di pertinenza sistemati a verde, di cui almeno la metà alberata con piante di alto fusto: 30% della superficie	mq. 7.377 x 0,30 = mq. 2.213,10	mq. 2.255

DATI URBANISTICI	PARAMETRI DEFINITI DALLE VIGENTI NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	PREVISIONI DEL PIANO ATTUATIVO
dotazione parcheggi 1 mq./10 mc	(mq. 3.494 x h.ml 7,20) + (mq. 1.382 x h ml. 3,44) = mc. 29.910,88/10 = mq. 2.991,09	area destinata a parcheggio piano interrato mq. 1.192,70 area destinata a parcheggio esterno mq. 1.846,90 totale area destinata a parcheggio mq. 3.039,60

Art. 7 - 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.

Art. 8 – Modalità attuative

La richiesta del permesso di costruire potrà essere attuata in più fasi, ognuna delle quali sarà assestante garantendo la propria funzionalità. Dovranno essere presenti tutti gli elaborati grafici, nel prospetto delle richieste del Regolamento Edilizio Unificato del Comune di Pisa e delle altre normative in materia, necessari a garantire una specificazione esatta dell'intervento. La soluzione progettuale, riportata negli elaborati grafici, si intende "non prescrittiva", in ogni caso rappresenta l'intervento da realizzare e dimostra come il Piano sia stato ideato e supportato da una proposta ragionata.

Particolare attenzione, nella progettazione, è stata data alla qualità della vivibilità degli ambienti creando un ampio spazio al centro del corpo di fabbrica con ottimizzazione dei percorsi sia orizzontali che verticali privilegiando gli spostamenti delle persone diversamente abili.

Art. 9 – Prescrizioni

- Tutte le utilizzazioni (complementari) ammesse sono consentite solo come facenti parte integrante della sede della Croce Rossa Italiana.
Qualora l'attività come sede della Croce Rossa Italiana venisse a cessare anche le suddette funzioni dovranno essere dismesse, fatto salvo quelle di interesse pubblico se convenzionate. E' prescritto la sottoscrizione di un atto notorio registrato e trascritto con il quale si riporta la prescrizione sopra indicata e il vincolo di mantenere per 30 anni la destinazione d'uso dell'intero complesso (compreso le attività complementari) a sede della Croce Rossa Italiana.
- Trattandosi del recupero di un sito industriale che ospitava una tipografia e quindi potenzialmente inquinante la caratterizzazione e bonifica di tutta l'area interessata dal Piano di recupero e dalle opere ad esso correlate sono a carico dei soggetti attuatori, da fare prima del rilascio dei titoli abilitativi.
- Gli allacciamenti alle reti pubbliche dovranno avvenire nei punti ritenuti idonei secondo le indicazioni degli enti gestori e dell'ufficio comunale, posizionati in modo da garantire il funzionamento della nuova rete e della rete esistente, con posa in opera di tubazioni di diametro adeguato, calcolato anche tenuto conto delle necessità generali della rete.
- Prima della richiesta del Permesso di costruire, dovranno essere verificate le condizioni di cui al parere tecnico preventivo di fattibilità espresso in data 26.01.2018 Prot. 4949/18 da parte di Acque spa in merito all'acquedotto e alla fognatura; in particolar modo dovranno essere rispettate le condizioni necessarie al regolare allaccio diretto in fognatura nera che prevedono, nel caso non fossero ancora terminati i lavori di potenziamento dell'impianto di depurazione di Oratoio e quindi non sia consentito il diretto allaccio alla fognatura nera, per il complesso immobiliare ,di dotarsi di un **impianto di depurazione autonomo** di realizzazione e gestione esclusivamente privata, idoneo a scaricare in corpi idrici superficiali, o in altro corpo recettore, di cui l'Ente competente rilascerà specifica autorizzazione. Nel caso si renda necessaria la realizzazione dell'impianto di depurazione autonomo dovrà essere approvato, prima del rilascio del permesso di costruire, il progetto da parte delle Direzioni comunali competenti con oneri totalmente a carico dei proponenti senza ammissione allo scomputo.

Art. 10 – Convenzione

Nel caso che il soggetto privato richieda il rilascio a titolo gratuito del Permesso di Costruire ai sensi dell'art.188 comma 1 lettera b della L.R. 65/2014 è obbligatoria la stipula di una convenzione con oneri a carico del soggetto stesso.

Attraverso tale convenzione dovranno essere regolati i rapporti tra il Comune di Pisa e la Croce Rossa Italia – Comitato di Pisa al fine di garantire l'uso della struttura verso le finalità di interesse pubblico che l'Amministrazione Comunale riterrà opportuno di stabilire e che potranno anche essere legate in particolar modo alle esigenze e ai bisogni della fascia di popolazione più disagiata ed emarginata.

In riferimento al successivo art.11 bis ovvero nel caso di cessione e realizzazione di aree a standard potrà essere stipulata un'unica convenzione, con le prescrizioni di cui al medesimo articolo.

La convenzione dovrà essere firmata prima del rilascio del permesso di costruire.

Art. 11 Standard urbanistici - Monetizzazione aree a standard

Per le destinazioni d'uso del Piano di recupero in oggetto gli standard urbanistici sono stabiliti e calcolati in conformità al D.M. 1444/68.

Il soggetto privato può richiedere, in luogo della cessione e realizzazione delle opere di urbanizzazione, la monetizzazione delle aree a standard sulla base dei costi stabiliti (acquisizione delle aree e realizzazione delle opere) dalle Direzioni competenti dell'Amministrazione Comunale.

La quota dell'importo da corrispondere per l'acquisizione delle aree destinate a standard deve essere totalmente versato, mentre quello relativo alla realizzazione delle opere si intende assolto con il pagamento del contributo per l'urbanizzazione primaria previsto dall'art. 183 della L.R. 65/14, fatto salvo che l'importo per la loro realizzazione non risulti maggiore, in tal caso dovrà essere corrisposta la differenza.

Art. 11 – bis

Gli standard urbanistici, di cui ai sopra indicati articoli 6 e 11 – potranno essere reperiti all'interno del lotto adiacente o in un altro lotto posto comunque alla distanza massima di ml 100 dalla citata area di intervento.

L'area individuata per il reperimento degli standard deve rientrare all'interno del perimetro del territorio urbanizzato di cui all'art. 5 della L.R. 65/2014 e non può essere soggetta a Scheda Norma di cui all'art. 1.6.3. delle NTA allegate al Regolamento Urbanistico.

Nel caso di cessione di aree a standard dovrà essere approvato il progetto di opera pubblica e sottoscritta la relativa convenzione urbanistica il cui schema sarà approvato con apposita delibera della Giunta Comunale.

Il progetto per la realizzazione dell'area a standard dovrà presentare un'adeguata alberatura e sistemazione del verde e dell'arredo urbano secondo le prescrizioni che saranno indicate dalla direzione Comunale competente

Art.12 – Disposizioni finali

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