



COMUNE DI PISA
GOVERNO DEL TERRITORIO
SERVIZIO PIANIFICAZIONE
U.O.C. URBANISTICA

Pisa, 14 marzo 2002

Oggetto: L.R. n. 5/95 art. 40.2 – Adozione di Piano Particolareggiato, di iniziativa privata, relativo al progetto per il recupero e la riqualificazione di spazi per attività ricreativo sportive e per il tempo libero – Società Semplice L'Avvenire Via Fiorentina Riglione.

Relazione

Con nota n. 3322 del 01.03.2002 è stato presentato il Piano Attuativo 31.1 Circolo L'Avvenire, in Riglione.

Gli elaborati esemplificatrici del Piano Attuativo risultano:

1. relazione
2. tav. 1 – stato attuale – inquadramento territoriale, riferimenti al vigente PRG
3. tav. 2 – stato attuale – rilievo planimetrico
4. tav. 3 – stato attuale – rilievo planimetrico, pianta delle coperture
5. tav. 4 – stato attuale – prospetti
6. tav. 5 – stato attuale – verifiche
7. tav. 6 – stato di progetto – verifiche
8. tav. 7 – stato di progetto – planimetria di progetto
9. tav. 8 – stato di progetto – planimetria di progetto, pianta delle coperture
10. tav. 9 – stato di progetto – prospetti
11. tav. 10 – stato di progetto – opere di urbanizzazione.

Esaminato il progetto e rapportato all'apposita scheda norma n. 31.1 si rileva che:

1. corrispondenza fra la scheda e la proposta di cui al Piano Attuativo negli obiettivi qualitativi prefissati;

2. corrispondenza nel dimensionamento.

Emerge dal confronto fra il Piano Particolareggiato e la scheda che le superfici a destinazione pubblica, così come risulta dal Piano Particolareggiato, risultano superiori di 520 mq a quelli previsti nella scheda norma n. 31.1 del Regolamento Urbanistico, passando dal 22% al 28,6% della superficie territoriale e che, pertanto, la parte pubblica viene ad assumere una maggiore consistenza e rilevanza.

Altresì non sembra rispettata la prescrizione relativa alla prevista piantumazione con alberature di alto fusto sul lato Via Fiorentina dell'impianto polivalente (tensostruttura); si dovrà provvedere in sede di concessione edilizia.

La scheda norma alla quale si deve fare riferimento 31.1 detta le regole di intervento sulle aree in essa contenute, si riportano gli elementi prescrittivi:

(invarianti di progetto)

Demolizione dei manufatti a carattere precario e di quelli non legittimati.

Nuovi manufatti solo in muratura.

E' ammessa solo la copertura stagionale (max 6 mesi) dell'impianto sportivo polivalente sul lato via dei Piastroni con tensostrutture, tale copertura non deve essere computata ai fini della superficie coperta e del volume.

Il percorso pedonale che collega la via vecchia Fiorentina con la via dei Piastroni è di uso pubblico.

E' prescritta la realizzazione di un parcheggio interno al circolo per gli utenti del medesimo e degli impianti sportivi delle dimensioni minime capaci di accogliere 20 auto.

(parametri urbanistico-edilizi)

Its 0,25 (slu/superficie territoriale)

Aree per servizi privati (a lordo degli edifici esistenti):

Sf. mq. 6.140

Rc: 20%, in ogni caso l'incremento di superficie coperta non deve superare 500 mq

Sup. utile lorda max - mq. 1.800

Ifs 0,30 (slu/superficie fondiaria)

n° di piani max 2 piani fuori terra, con possibilità di realizzare seminterrati

H max ml. 7,00 (dei manufatti)

Distanze minime dai confini ml. 5,00

(prescrizioni sugli spazi aperti)

Pavimentazione della piazza pubblica e del percorso pedonale di uso pubblico con materiali che riprendano gli elementi originari della frazione, è escluso l'utilizzo dell'asfalto.

Alberatura delle aree pubbliche e private secondo le indicazioni della tabella A-2

Schermatura con vegetazione di alto fusto dell'impianto sportivo polivalente lato via vecchia Fiorentina.

Tutte le aree scoperte del circolo non destinate a impianti sportivi non possono essere pavimentate per una quota superiore al 30%.

L'accesso carrabile per il carico e scarico merci può avvenire solo dalla via dei Piastroni.

In carenza di necessario documento normativo per interventi sugli edifici ed aree destinate, con il Piano Particolareggiato al Circolo, si redige apposita normativa di attuazione (all. 13 alla delibera di adozione) predisposta e riferita alla citata scheda 31.1.

In ragione del fatto che la Società Semplice L'Avvenire con la presentazione del progetto ha manifestato la volontà di addivenire ad una convenzione, così come richiamata nella scheda 31.1, è stato redatto apposito schema di convenzione (all. 14 alla delibera di adozione).

La convenzione stabilisce le regole già richiamate nella scheda 31.1 che si articolano principalmente nei seguenti argomenti:

la Società Semplice L'Avvenire si dovrà impegnare a cedere gratuitamente al Comune di Pisa le aree di sua proprietà interessate dalle opere di urbanizzazione, così come individuate nel progetto.

Nell'ambito della cessione gratuita dei sedimi alla Società Semplice L'Avvenire sarà riservato l'esclusivo utilizzo delle aree pubbliche per svolgere le attività proprie per un periodo n. 60 gg. all'anno a seconda delle esigenze ricreative culturali ed associative.

E' opportuno che la manutenzione straordinaria dell'area oggetto di cessione gratuita e sulla quale verrà realizzato il progetto approvato con la delibera G.C. n. 227 del 20 settembre 2001 resti a carico dell'Amministrazione Comunale.

Inoltre la Società Semplice L'Avvenire dovrà impegnarsi al mantenimento delle opere realizzate accollandosi le opere di manutenzione ordinaria e provvedendo direttamente alla pulizia; per manutenzione ordinaria si deve intendere il taglio delle erbe, la potature delle essenze impiantate, la pulizia delle caditoie stradali, la tinteggiatura delle pareti dei muri divisorii.

Per motivi gestionali di sicurezza delle strutture e degli immobili, alla Società Semplice L'Avvenire potrà essere consentito di tenere chiuso l'accesso da via dei Piastroni e dal parcheggio pubblico nelle ore notturne.

Il Funzionario
Carlo Alberto Tomei
