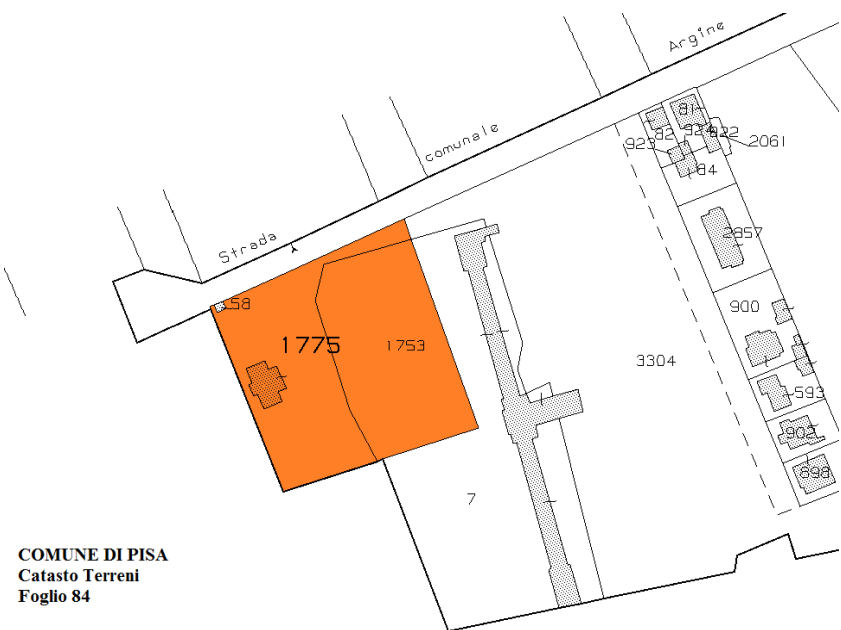


ALLEGATO 3 – IMPIANTO TENNIS VIA ARNINO SCHEMA TECNICA



MODULARIO F. fig. rend. 007	 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. DN (CEU) LIRE 250
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>PISA</u> via <u>ARNINO</u> - <u>MARINA DI PISA</u> civ.		
ORIENTAMENTO SCALA DI 1:200		
Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>		RISERVATO ALL'UFFICIO
Identificativi catastali F. <u>84</u> n. <u>1775</u> sub.		Compilate dal <u>GEOMETRA</u> (Titolo, cognome e nome) <u>TITONI FERDINANDO</u> Iscritto all'albo del <u>GEOMETRI</u> della provincia di <u>PISA</u> data <u>7-9-93</u> Firma



SCHEMA RIASSUNTIVA

Indirizzo: Via Arnino, 2 – Marina di Pisa

Descrizione: Tennis Club Marina di Pisa

Proprietà: Comune di Pisa

Stima dell'immobile: euro **484.499, 00**

Epoca di riferimento della valutazione: marzo 2018

Identificativi catastali: L'impianto sportivo comunale ha i seguenti identificativi catastali: Foglio 84 part. 1775 e 1753,

per una superficie complessiva di mq 6.761 area a verde sportivo, contrassegnato con la denominazione del codice identificativo del patrimonio 53159

Consistenza:

1. due campi da tennis in cemento con finitura in mantoflex, di cui uno scoperto e l'altro coperto da una struttura geodetica con telo in PVC
2. locali servizi costituiti da un corpo di fabbrica adibito a bar, servizi e spogliatoi.
3. la recinzione è realizzata in parte in muratura e in parte con paletti in ferro zincato e rete a maglia quadra mt. 2,50 circa
4. E' esclusa dalla gara la torretta di epoca razionalista posta all'interno della proprietà
5. Eventuali errori di individuazione catastale o di perimetrazione o grafici verranno rettificati d'ufficio

L'impianto viene messo a gara nello stato di fatto in cui si trova, con le seguenti caratteristiche:

Caratteristiche edilizie

1. L'impianto non prevede spettatori
2. Non è presente la tribuna per il pubblico
3. Gli attuali spogliatoi sono conformi alla normativa CONI
4. L'Area sportiva è usufruibile dai disabili e dotata di apposito servizio igienico a norma
5. Tutti i campi sono omologati FIT per i campionati nazionali
6. Per la struttura geodetica, la palazzina con spogliatoi e servizi non risultano collaudi statici
7. Per la copertura geodetica non risultano agli atti il certificato di classificazione di resistenza al fuoco già scritto prima
8. l'impianto è stato approvato in linea tecnico sportiva dal CONI in data ottobre 2001 e disponibile agli atti d'ufficio

Interventi obbligatori da effettuarsi nell'impianto a carico del concessionario

1. Adeguamento della certificazione degli impianti elettrici
2. Adeguamento sicurezza antincendio e cartellonistica di sicurezza
3. Certificazione di resistenza al fuoco per il telone di copertura della struttura geodetica
4. Redazione della certificazione di idoneità statica della struttura metallica geodetica
5. Prevedere area di pronto soccorso secondo quanto stabilito dalla normativa vigente

6. Inquadramento urbanistico

- 7.
8. Nel Regolamento Urbanistico vigente l'area è compresa nel perimetro della Scheda 38.3 – Marina di Pisa, via Amino.
9. Tale scheda risulta suddivisa in due comparti. Quello di maggior superficie, di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima, ha destinazione "Verde sportivo", di seguito il dettaglio della scheda con le prescrizioni indicate:



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

Scheda n. 38.3	MARINA DI PISA – VIA ARNINO
----------------	-----------------------------

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA B

IDENTIFICAZIONE CATASTO TERRENI: Foglio 84 particella 1772 (porzione)
Foglio 84 particella 1775 (diritto sup. Circolo Tennis)
Foglio 84 particella 1753
Foglio 84 particella 897

ESTRATTO CARTOGRAFICO



SUPERFICIE TERRITORIALE AREA:
mq. 17.300 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)
Eventuali errori di individuazione catastale o di perimetrazione o comunque grafici verranno rettificati d'ufficio.

TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE:
Destinazione urbanistica: servizi, commerciale (somministrazione alimenti e bevande) e verde sportivo.
Categoria di intervento: ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione.

L'intervento è suddiviso in due aree/comparti, di cui una di circa 5800mq destinata a parcheggio pubblico/commerciale/servizi (torrino) e verde sportivo, e l'altra, dei rimanenti 11.500 mq destinata a verde sportivo/parcheggio.

**COMPARTO I
PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI**

Its 0.06 (slu/superficie territoriale)
Le parti e i dati delle tabelle evidenziate in grassetto sono prescrittivi.
La sul riportata in tabella è solo indicativa, il dato effettivo è quello ricavato dall'applicazione dell'Its (prescrittivo) alla reale superficie territoriale della scheda norma come da rilievo.

Aree pubbliche e private		Area Pubblica (escluso quelle esistenti)	
Aree (superf. fondiaria Sf)	% max		% minima
mq. 2300	40	-	60
Servizi/commerciale		Verde mq 1500	Parcheggio pubblico mq 2000
Superficie territoriale mq. 5800			

Dimensioni dell'intervento

Sf	mq.2300
Superficie utile lorda (Sul = St x Its) di cui:	
Destinazioni d'uso servizi (ex torrino) - Superficie utile lorda edifici esistenti	Edificato esistente
Con Superficie fondiaria dell'area a servizi	mq 500
Destinazione d'uso commerciale (per somministrazione alimenti e bevande) Sul max	mq 200
Con Superficie fondiaria di pertinenza	mq 1800
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0.15
n. piani max	1
Distanza dai confini per la nuova edificazione	5,00

COMPARTO II

Aree a verde sportivo
Superficie territoriale mq.11.500

Dimensioni dell'intervento

Sf	11.500
Verde sportivo – destinazioni d'uso e parametri come da art. 1.3.1.3 delle norme VERDE SPORTIVO	
Distanza dai confini per la nuova edificazione	5,00
Sono ammessi nel verde sportivo anche gli impianti per Campo di beach volley/soccer (compresa la tribuna)	
Nell'area a verde sportivo può essere previsto un parcheggio a raso collocato nella zona prossima dell'ingresso al complesso comunale della ex Viviani	

ELEMENTI PRESCRITTIVI

- Gli interventi dovranno ridefinire e riqualificare il fronte sul lungomare a vantaggio di soluzioni ambientali e paesaggistiche che si integrino con il sistema naturale presente tipico di questa area litoranea, composto dalla vegetazione spontanea di tipo mediterraneo e dalle dune. Occorre altresì che il piano attuativo individui soluzioni planivolumetriche che diano l'esatta percezione, (consolidata) che si ha dalla via Arnino, dalla via Litoranea e dal mare, del limite tra l'edificato di Marina di Pisa e l'ambito naturale.
- Escludere, nel cronoprogramma degli interventi di cantiere, il periodo primaverile (marzo-luglio) a tutela della fauna degli habitat del SIR limitrofo e scelte di specie arbustive ed arboree da piantare appartenenti al corteggio floristico degli habitat circostanti, in accordo con gli uffici dell'Ente Parco.
- Inoltre la natura degli interventi sia sportive che del ristorante e del Torrino devono essere strutture integrate nel sistema naturale delle dune e mimetizzate nell'ambiente esistente.
- Il soggetto attuatore/realizzatore della struttura commerciale (permesso a costruire convenzionato) è vincolato alla sistemazione e mantenimento, oltre che del proprio recede, dell'area a verde pubblico attrezzato sopraccitata e, se richiesto dall'Amministrazione Comunale, alla bonifica (compreso la eventuale rimozione di ogni manufatto presente) e sistemazione dell'area destinata a parcheggio.
- L'area a verde pubblico, prevista nel comparto B) adiacente a quella in cui si prevede l'attività commerciale, dovrà essere realizzata e mantenuta dal soggetto gestore/attuatore dell'attività suddetta.
- L'area a verde sportivo e non, devono tenere conto del contesto ambientale proprio del vicino sistema dunale e del parco.

ELEMENTI INDICATIVI

- Gli interventi previsti devono tener conto ed essere congrui con le caratteristiche di valore storico-architettonico e testimoniale dell'edificato esistente.

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 vigenti per la Fattibilità/Pericolosità e per le condizioni Geologiche-Idrauliche. A tal fine dovranno essere acquisiti i dovuti pareri degli Enti preposti e della competente Direzione Ambiente.

MODALITÀ ATTUATIVE

- L'intervento può essere ripartito e attuato per UMI facendo riferimento alle singole previsioni.
- Gli interventi, se attuati da privati, con Piano Attuativo.
- La Direzione competente provvederà ad individuare, previo frazionamento, la suddivisione catastale delle aree oggetto delle singole vendite nel rispetto della presente scheda.
- L'Amministrazione Comunale ha la facoltà, in sede di approvazione della convenzione, di valutare e indicare un diverso schema grafico e/o prevedere una diversa percentuale delle aree associate ai singoli interventi in funzione delle opere di urbanizzazione previste dalla scheda che intende realizzare.
- Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

