

P I A N O A T T U A T I V O
RELATIVO ALLA SCHEDA NORMA 31.2
PER AREA DI TRASFORMAZIONE POSTA IN PISA – ORATOIO
VIA DELLE ARGONNE

N O R M E T E C N I C H E
D I A T T U A Z I O N E

UBICAZIONE: Via delle Argonne - località Oratoio - Comune di Pisa

PROPRIETÀ: Sig.ra Giusti Diva Simonetta

Pisa, 27 luglio 2018

Arch. Monica Deri

Arch. Pietro Berti

ART. 1 - PREMESSA

Il presente Piano Attuativo è finalizzato alla realizzazione della "scheda norma 31.2 per area di trasformazione posta in Pisa, località Oratoio Via Delle Argonne" in conformità con le previsioni del vigente Regolamento Urbanistico. La scheda stessa classifica la zona ai sensi del D.M. 1444/68 come "Zona omogenea C" e prevede come tipologia della trasformazione una nuova edificazione su area libera.

Il Piano Attuativo individua l'assetto complessivo del comparto sia per gli spazi residenziali sia per gli spazi pubblici, nonché il dimensionamento, la tipologia e l'ubicazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare. Sono individuati anche i tempi e le modalità di attuazione dell'intervento residenziale e degli spazi pubblici quali aree a verde e parcheggio tutti interni al comparto da realizzare a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Sono previsti alcuni lavori fuori comparto, sulla strada pubblica Via Argonne, prescritti dalla società Acque s.p.a., da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione secondaria.

La scheda norma di riferimento per la realizzazione del Piano Attuativo è quella modificata con la variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 11/12/2009.

ART. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE

La superficie fondiaria ricadente all'interno dell'ambito, oggetto del presente Piano Attuativo, è individuata dalle seguenti particelle catastali del Comune di Pisa:

– C.T. Foglio n. 48 Part. 899 Sup. 3611 mq

tale particella catastale è di proprietà della Sig.ra Giusti Diva Simonetta, nata a Pisa il 12/06/1947, Cod Fisc. GSTDSM47H52G702P.

La superficie catastale complessiva dell'intervento corrisponde all'intera particella.

ART. 3 - VALIDITA' ED EFFICACIA

Il Piano Attuativo definisce mediante le relazioni tecniche, gli elaborati grafici e le presenti Norme Tecniche di Attuazione, redatti nel rispetto della vigente legislazione nazionale, regionale e del vigente Regolamento Urbanistico del comune di Pisa, gli interventi necessari alla realizzazione dell'area di trasformazione.

Le indicazioni del Piano Attuativo hanno valore prescrittivo in merito all'assetto urbanistico del comparto, nonché all'entità e la tipologia degli interventi di trasformazione urbanistica. Sono esattamente individuati anche il dimensionamento, la disposizione e le caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria delle aree pubbliche da realizzare a scomputo di oneri e cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

La validità ed efficacia del piano attuativo è stabilita dalla L.R.T. n. 65/2014.

ART. 4 - CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO

Il presente Piano Attuativo si compone dei seguenti elaborati:

- Relazione tecnica integrata ai sensi del D.P.G.R. 64/R/2015
- Norma tecniche di attuazione
- Computo metrico estimativo con elenco prezzi dei materiali
- Relazione geologica di fattibilità
- Documentazione per deposito al Genio Civile
- Valutazione degli Effetti Ambientali

- Atto di provenienza, estratto di mappa catastale e visura
- Pareri preventivi enti gestori
- Schema convenzione per la cessione delle aree pubbliche
- Arch: Tav. 1 – ATTUALE planimetria generale, estratto R.U., sezioni
- Arch: Tav. 2 – PROGETTO planimetria generale, arredo urbano
- Arch: Tav. 3 – PROGETTO piante – adattabilità L. 13/89
- Arch: Tav. 4 – PROGETTO prospetti e sezioni
- Tav. 5 – PROGETTO calcolo e verifica dei parametri urbanistici (St, Sf, Sap, Rc, Sul, Sua, Snr, Scc, V, Sc, Spp, posti auto)
- Urban: Tav. 6 – PROGETTO SOTTOSERVIZI planimetria generale: allaccio enel, gas e telecom, illuminazione, verde e parcheggi pubblici
- Urban: Tav. 7 – PROGETTO SOTTOSERVIZI planimetria generale: allaccio acquedotto, scarico acque superficiali, allaccio alla fognatura, individuazione Aree di Cessione

Le tavole architettoniche n. 2, 3 e 4 sono meramente indicative; l'edificio da realizzare a seguito dell'approvazione del presente piano attuativo potrà pertanto avere una diversa configurazione ma nel rispetto delle prescrizioni dettate dalle presenti norme e dagli altri elaborati grafici allegati al piano stesso.

ART. 5 - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Il Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere pubbliche e quello per l'intervento residenziale sono subordinati alla stipula, tra il soggetto attuatore e l'Amministrazione Comunale, di una convenzione nella quale sono stabilite le modalità, le tempistiche (10 anni per il Piano Attuativo) e le fasi di realizzazione degli interventi previsti dal Piano.

Lo strumento di autorizzazione comunale obbligatorio per l'attuazione di ciascun intervento, sia per le opere pubbliche sia per le opere private è il Permesso di Costruire. Dovranno essere presentati tutti gli elaborati grafici, nel rispetto delle richieste del Regolamento Edilizio Unificato del Comune di Pisa e delle altre normative in materia, necessari a garantire una specificazione esatta dell'intervento 30 giorni prima dell'avvio dei lavori.

La soluzione tipologica degli elaborati grafici del Piano Attuativo in merito all'intervento residenziale s'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. Si è ricercata la composizione urbanistica dell'intero lotto di terreno garantendo l'organicità e l'integrazione del corpo di fabbrica e delle aree pubbliche in progetto col tessuto urbano esistente attorno all'area d'intervento. Particolare attenzione è stata fatta all'inserimento della viabilità pedonale e carrabile all'interno del comparto; l'area a parcheggio pubblico è stata posizionata in prossimità del volume di progetto, nelle immediate vicinanze del tessuto urbano esistente.

L'area a verde pubblico, posta nella parte ovest de lotto, ha la funzione di filtro visivo tra il tessuto urbano esistente e il volume di progetto.

La stesura della convenzione e, conseguentemente, il Permesso di Costruire per la realizzazione dell'intervento previsto dal piano, sono subordinati ai pareri preventivi di allacci delle varie utenze (luce, acqua, gas, telecom, smaltimento reflui) allegati al presente Piano.

Il Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo, è subordinato al rispetto delle eventuali condizioni e prescrizioni imposte dagli uffici tecnici comunali che saranno chiamati a esprimere parere in merito alla fattibilità dell'intervento.

Ai fini del Permesso di Costruire e quindi dell'inizio lavori, in ottemperanza a quanto previsto dalla scheda norma 31.2, dovrà essere valutata l'eventuale sovrapposizione delle fasi di cantiere con quelle concernenti gli 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. Il progetto ha una volumetria inferiore a 10.000 mc. Per quanto riguarda la durata dei lavori non è possibile garantire la tempistica inferiore ai due anni.

ART. 6 - STANDARD URBANISTICI

Il Piano garantisce l'attuazione della scheda norma per le aree di trasformazione, così come modificata dalla variante approvata dal Consiglio Comunale nel 2009. E' garantita la realizzazione degli standard urbanistici nel rispetto dei valori massimi prescritti dalla scheda norma stessa. Gli spazi a verde, le strade e parcheggi pubblici sono realizzati nella posizione indicata degli elaborati grafici di riferimento ed opportunamente collegati tra loro a formazione di un'area complessa ed organica con facili condizioni di accessibilità e visitabilità. La superficie complessiva della parte pubblica corrisponde al 70% della superficie fondiaria dell'area d'intervento.

Gli elaborati grafici allegati al Piano Attuativo definiscono nel dettaglio l'individuazione del lotto edificabile e il relativo posizionamento del fabbricato all'interno dell'area di pertinenza, con la possibilità di essere spostato o modificato in fase di presentazione del Permesso di Costruire, nel rispetto delle verifiche delle distanze dai confini e dai fabbricati. Lo stesso definisce nel dettaglio anche il dimensionamento, l'ubicazione e le caratteristiche funzionali delle aree pubbliche interne all'area d'intervento.

Il Piano Attuativo prevede il nuovo insediamento su area libera, ipotizza la realizzazione di un'area pubblica a scomputo oneri, da cedere al Comune e di un intervento di nuova edificazione privata residenziale con i seguenti parametri:

• I_{ts}	0,17 slu/st
• R.c.	0,35 mq/mq
• N. piani	2
• H max	7,80 ml
• Spazi pubblici	70% Sup. territoriale

L'intera area d'intervento ha una superficie territoriale, ottenuta da rilievo strumentale, di 3.611,00 mq e considerando quanto sopra le esatte dimensioni dell'intervento sono:

• Sup. territoriale aree pubbliche 70%	2.527,70 mq
• Sup. territoriale area privata 30%	1.083,30 mq
• Superficie coperta	379,15 mq
• Superficie Utile Lorda	613,87 mq

I dati urbanistici di progetto del Piano Attuativo sono:

• Superficie coperta	353,68 mq
• S.U.L.	610,96
• H max	7,80 ml

I parametri urbanistici proposti verificano tutte le prescrizioni della scheda norma 31.2 in attuazione al vigente Regolamento Urbanistico.

Per un prospetto più dettagliato delle quantità dell'intervento residenziale si rimanda agli elaborati grafici allegati al presente Piano (Tav. n. 3 e 4).

Non vi sono prescrizioni in merito al numero delle unità immobiliari per cui è consentita la modifica in aumento o diminuzione dello stesso; in caso d'incremento si dovranno individuare i posti auto aggiuntivi per garantire la conformità al R.U. del comune di Pisa ed in ogni caso dovrà essere rispettato il parametro dei 65 mq netti di media, con riferimento alle unità abitative.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Il Piano Attuativo prevede la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie a garantire la fornitura di tutti i sottoservizi all'edificio in progetto e la completa fruizione di tutti gli spazi pubblici. Per la progettazione delle aree comuni da cedere al Comune, si rimanda a quanto indicato negli elaborati grafici inerenti all'Urbanizzazione (Tav. n. 6 e 7), ottenendo informazioni dettagliate sulle opere da realizzare.

Il Piano ha in allegato i pareri di tutti gli Enti gestori dei sottoservizi, tutti favorevoli, che garantisce al nuovo edificio il completo uso per il quale sarà costruito.

I pareri preventivi espressi dai vari Enti che erogano i servizi sono:

- ENEL DISTRIBUZIONE - divisione infrastrutture e reti, Prot. n. 0259224 del 27/04/2017
- TELECOM ITALIA s.p.a. pratica n. PNL064073 del 22/04/2017;
- TOSCANA ENERGIA s.p.a., Prot. n. 9878 del 28/04/2017
- ACQUE s.p.a. - settore acquedotto, Prot. n. 29578 del 09/07/2018; Si allega inoltre il preventivo di spesa per l'estensione della rete idrica in Via Argonne, Prot. n. 0031085/18 del 19/07/2018;
- ACQUE s.p.a. – settore fognatura, Prot. n. 29578 del 09/07/2018.

Per tutto quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria e secondaria si rimanda alla relazione tecnica generale del piano.

ART. 8 - UNITA' MINIME DI INTERVENTO

Così come indicato negli elaborati grafici di progetto, il Piano Attuativo prevede la realizzazione di opere pubbliche e un volume residenziale così suddiviso:

- OPERE PUBBLICHE: area pubblica da destinare a verde, viabilità e parcheggi;
- INTERVENTO PRIVATO: lotto edificabile con destinazione residenziale.

Per l'attuazione dell'intervento, in fase di presentazione del Permesso di Costruire, si applicherà il Regolamento Edilizio Unificato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 27/09/2012 in vigore dal 01/11/2012 e vigente alla data di presentazione del presente Piano Attuativo.

L'intervento nel suo complesso potrà essere realizzato in successione temporale con step corrispondenti alle singole U.M.I. e non sarà quindi vincolato ad una realizzazione unitaria e contemporanea.

L'area a destinazione pubblica relativa agli spazi a verde, alle strade e al parcheggio, da cedere all'Amministrazione comunale, saranno oggetto di specifico titolo abilitativo (Permesso di Costruire).

Nell'ambito dell'intervento privato è ammessa la destinazione d'uso residenziale.

ART. 9 - ASPETTI GENERALI

Per quanto non esplicitato nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione si fa riferimento alle N.T.A. del Regolamento Urbanistico ed al Regolamento Edilizio Unificati vigenti alla data di adozione del presente piano.

Pisa, 27 luglio 2018

Arch. Monica Deri

Arch. Pietro Berti