



TITOLO: Piano di recupero area ex caserma Curtatone

UBICAZIONE: ITALIA - Toscana - Pisa

ELABORATO

SCALA GRAFICA:

OGGETTO ELAB.: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ID DOCUMENTO: FHT PISA PP 00 000 GEN 12 06 000 AZ

VERSIONE ELABORATO

VERSIONE: 1

DATA: 15-10-2021

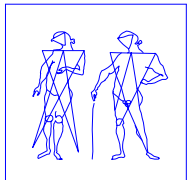
REV: 4

OGGETTO:

PROGETTISTI

Pierattelli Architetture S.r.l.

via pandolfini, 12 - 50121 firenze
tel. 055/2346884 - fax 055/2226034



CAPOGRUPPO: Arch. Massimo Pierattelli

RESP. TECNICO Arch. Massimo Pierattelli
PROGETTAZIONE:

COLLABORATORI: Arch. Andrea Pierattelli
Dott. Arch. Tommaso Greco
Arch. Paola Grieco
Arch. Mirko Lepri
Arch. Antonio Saporito

Timbro e Firma

PROJECT MANAGER:

NOTE DI PROPRIETA' E DATI INVESTIRE:



PIANO DI RECUPERO EX CASERMA CURTATONE E MONTANARA –PISA, Piazza San Martino Via Giordano Bruno

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

1. CAMPO DI APPLICAZIONE E CONTENUTI

Le presenti norme si applicano all'interno del perimetro del PdR di cui alla tavv. 30-04 e31-04. Si fa presente che l'area ha due accessi: uno carrabile e pedonale in via Giordano Bruno n°42 ed uno esclusivamente pedonale in piazza San Martino.

Per quanto non disciplinato dalle presenti norme si rimanda alla disciplina del Regolamento Urbanistico e del Regolamento Edilizio vigente alla data di approvazione del presente piano, si rimanda altresì alla normativa regionale e nazionale in quanto sovraordinata. Costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti Norme le prescrizioni ripartite da Uffici ed Enti competenti nella fase istruttoria e in particolare:

- Determina Dirigenziale n. 874 del 16.06.2021 – Verifica Assoggettabilità a VAS del Piano di Recupero area ex Caserma Curtatone e Montanara ai sensi dell'art. 22 L.R. 10/2010 e s.m.i. - ESCLUSIONE;
- Determina Dirigenziale n. 1057 del 19.07.2021 – Sito immobiliare denominato "Ex Caserma Curtatone e Montanara" sito in Pisa, Via Giordano Bruno n. 42 (CODICE SISBON PI-PI-1047) Approvazione analisi di rischio sito – Specifica e progetto operativo di bonifica.

1

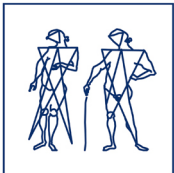
2. ELABORATI DI PIANO DI RECUPERO E LORO VALIDITÀ

Il piano di recupero consta dei seguenti elaborati:

- Relazione urbanistica generale
- Relazione tecnica illustrativa
- Relazione paesaggistica
- Relazione geologica di fattibilità
- Relazione legge 13/89
- Tavole relative allo stato attuale (da n. 01-00 a n. 29-00)
- Tavole relative allo stato di progetto (da n.30-04 a n. 51-04)

Le tavole relative allo stato di progetto, da 30-04 a 51-04 hanno valore indicativo ed esemplificativo dell'assetto di progetto.

Le tavole da 55-02 a 59-04 hanno valore prescrittivo ed integrano le presenti norme limitatamente al numero delle unità immobiliari e relativa dotazione di parcheggi.



3. TIPOLOGIA E PRESCRIZIONI DI INTERVENTO

L'intervento è articolato secondo le seguenti unità minime di intervento: U.M.I. come da planimetria allegata.

- **U.M.I. 1** fabbricato n.1-2: realizzazione di n. 32 unità immobiliari residenziali e n. 3 unità immobiliari attività/studio professionale disposti su quattro livelli oltre alle opere di urbanizzazione così come indicato negli elaborati grafici;
- **U.M.I. 2** fabbricato n.5: realizzazione di n. 18 unità immobiliari residenziali disposti su tre livelli oltre alle opere di urbanizzazione così come indicato negli elaborati grafici;
- **U.M.I. 3** fabbricato Nuovo: realizzazione di un nuovo fabbricato da svilupparsi su 4 livelli al cui interno è prevista la realizzazione di n. 19 unità immobiliari residenziali oltre alle opere di urbanizzazione così come indicato negli elaborati grafici;
- **U.M.I. 4** fabbricato n.6: all'interno di questo fabbricato è prevista la realizzazione di n. 4 unità immobiliari su un livello oltre alle opere di urbanizzazione così come indicato negli elaborati grafici.

Le opere edilizie, che consentiranno le trasformazioni delle volumetrie in questione in residenze, rientrano per la maggior parte dei fabbricati esistenti nella ristrutturazione edilizia conservativa.

La nuova edificazione deriva da interventi di demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata, anche con diversa sagoma, senza incremento di volumetria rispetto a quelli esistenti.

La volumetria di ricostruzione dovrà essere contenuta all'interno dell'area di concentrazione volumetrica indicata nella tav 46-02.

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI DEL PIANO

Per la realizzazione dell'intervento dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri definiti come da Determina Dirigenziale n. 437/2019;

Altezza massima H max corrispondente a quanto riportato nell'elaborato grafico contrassegnato Tav. 46-02;

Volume esistente (caserma) 38.960,00 MC

Volume di ricostruzione (social housing) 23.827,97 MC

Rapporto di permeabilità minimo Rp min 25%

5. DISTANZE TRA FABBRICATI

Per il rispetto delle distanze minime tra edifici o fabbricati si applica la normativa statale vigente in materia ivi compreso il DM 1444/1968.

6. AREE A VERDE

La superficie a verde libera da edifici e utilizzabile dovrà essere sistemata in coerenza con le direttive, indirizzi e prescrizioni dettate dal PIT/PPR in relazione alla scheda del vincolo paesaggistico D.M. 236/1957, (aree verdi all'interno delle mura) e dai pareri degli Enti e Uffici competenti.

La sistemazione esterna di dette aree dovrà essere costituita da un insieme coordinato di interventi, non determinanti volumi né superficie coperta, esteso alle altre aree scoperte di pertinenza della costruzione. La sistemazione esterna include la realizzazione di manufatti secondo le indicazioni del



regolamento edilizio e/o di specifico regolamento comunale tra i quali gli arredi da giardino compreso i pergolati.

La superficie a verde dovrà essere dotata di messa a dimora di alberature e piantumazioni di varie dimensioni. La sistemazione di tutte le aree pertinenziali dovrà rispettare i contenuti di quanto riportato nella tavola 08 AMB.

7. PARCHEGGI

E' prescritta la dotazione di posti auto scoperti per una superficie non inferiore a 1mq/10 mc del volume e comunque le dotazioni richieste dall'art. 04.12 delle NTA del Regolamento Urbanistico. (Deve essere quindi prevista la realizzazione di almeno un posto auto pertinenziale per unità immobiliari inferiori a mq 65,00 e due posti auto per ogni unità immobiliare a destinazione residenziale risultante superiore a mq 65,00.)

E' fatto d'obbligo di produrre atto di vincolo pertinenziale registrato e trascritto del posto auto coperto e/o scoperto all'unità immobiliare di riferimento.

In caso di impossibilità al reperimento degli standard richiesti si procederà al pagamento dell'importo relativo alla monetizzazione.

8. DESTINAZIONI D'USO

I manufatti edilizi, articolati su più piani, saranno destinati interamente a residenza ordinaria (housing sociale), attività professionali e servizi di vicinato. Eventuali modifiche comunque coerenti con l'Atto di Indirizzo e conformi alle disposizioni vigenti dovranno essere espressamente valutate

9. INDAGINI GEOLOGICHE IDRAULICHE E SISMICHE

Dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni indicate nella relazione geologica di fattibilità allegata al piano di recupero;

10. PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Dovranno essere perseguiti e garantiti requisiti tecnici e prestazionali, di carattere ambientale costituenti condizioni alla trasformazione dell'intervento:

- impianti tecnologici a basso consumo per il riscaldamento e il raffrescamento;
- recupero delle acque piovane ed il loro riutilizzo esclusivo sia per l'irrigazione delle aree a verde, sia, per la pulizia delle aree condominiali finalizzato alla riduzione del fabbisogno idrico;
- cisterne di accumulo, dove saranno convogliate le acque meteoriche;
- canalizzazioni separate per gli scarichi delle acque nere e grigie e realizzazione di un sistema autonomo di smaltimento dei reflui fino all'allaccio delle utenze alla pubblica fognatura;
- utilizzo di materiali con alte prestazioni di qualità finalizzati alla riduzione dell'impatto energetico dell'edificio.

11. VALIDITÀ DEL PIANO DI RECUPERO

Il presente piano acquista efficacia dalla pubblicazione sul BURT dell'atto di approvazione definitiva. Ai sensi dell'art. 110 della L.R. n. 65/2014 il termine di validità del presente piano è stabilito dall'Amministrazione Comunale ed indicato nella delibera di approvazione.

L'attuazione degli interventi sarà oggetto di specifica convenzione.



PIERATELLI
ARCHITETTURE

12. VARIANTI AL PIANO DI RECUPERO

Non costituisce variante al Piano di Recupero la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni progettuali a condizione che queste non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione e qualità di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e gli spazi di sosta.